

競売制度研究会（第18回）議事概要

日 時 平成19年9月25日（火）午後6時から午後9時20分まで
場 所 きんざいセミナーハウス2階会議室
出席委員 山本座長，岩井委員，笠井委員，久米委員，小林委員，下村委員，田作委員，松下委員，山野目委員，吉田委員
ヒアリング参加者 都銀担当者
地銀担当者
第二地銀担当者
信金担当者
信組担当者
議事内容 以下のとおり

1 我が国の競売制度の改善策についてのヒアリング

- (1) 座長のあいさつ及び配布資料の確認に続き、各金融機関のヒアリング参加者に対するヒアリングが実施された。まず、ヒアリング参加者から、目録番号4の「主なヒアリング事項（金融機関向け）」の各質問に対する回答が述べられた。その骨子は次のとおり。なお、各ヒアリング参加者から、あくまでも私見であり、業界全体、協会、所属金融機関の意見ではない旨の説明がされた。

（都銀担当者）

【追加1問の回答】

- いずれの融資目的であっても債務不履行が生じて回収が問題となることがある。
- 回収体制については、自社単独で回収することも、外部機関、主にサービサーに委託して回収することもある。
- 平均的な競売期間や落札率については、物件の性格等によるところも大きく、統計を取っておらず、調査の時間もなかったので、はっきりしたところは申し上げられない。落札価格の市場価格からの減価幅も同様

である。

- トラブルとなるケースはあるが、そのシェアについては、トラブルの程度もいろいろあり、統計も取っていないので、分からない。
- 自己競落をせざるを得ないことは、ほとんどない、あるいは、まったくない。

【追加２問の回答】

- 任意売却を試みたものの債務者との間で売却価格について合意ができず、不動産競売の申立てに至ったような事案はある。
- 競売による落札価格と任意売却によって売却することができたであろうと期待される価格とを比べてみても、物件の性格によるところが大きく、一概には言えない。従来は競売による落札価格の方が低いと言われていることが比較的多かったが、最近は必ずしもそうではない。その原因としては、買受希望者の多様化や不動産市況など様々なものが考えられる。

【修正問①－１の回答】

- 民事執行法の改正や運用強化により、従来より使い勝手はかなりよくなっている。引き続き迅速性の向上を要望するとともに、各裁判所での手続の統一ができればなおよいと考える。迅速性向上のためには、物件の性格に応じて３点セットを軽いものとするなどの工夫が考えられるのではなかろうか。
- 落札率や落札価額については、取り立てて不満はない。

【修正問①－２の回答】

- 現況調査の実施、評価の実施及び３点セットの作成は、買受人にとって極めて重要なものであり、これらがないと買受けに重大な支障を来すのではなかろうか。担保権者にとっても評価額のエビデンスとして必要である。もっとも、住宅地の更地などのシンプルな物件については、物件の性格に応じて３点セットをもう少し軽いものにする工夫は考えられるのではなかろうか。
- 不動産は、物件ごとの個性が強い資産であることに照らしても、市場における情報の完全性には限りがあるので、競売価額の下限規制は必要

不可欠であると認識している。仮にこれがなかったとすると、担保権者としては、不安であるため、競売申立てに二の足を踏むことも懸念される。

【修正問①－３の回答】

- この点については、時間的余裕がなかったので、回答を容赦願いたい。なお、３回不落で競売中止となることについては、競売は最後の手段という側面もあるので、抵当権者としては競売回数が多いほどよいという意見があった。ただし、落ちなければ売却価額の見直しなどである程度の対応は可能であるとの意見もあった。また、内覧については、占有者が反対する以上やむを得ないのかもしれないが、情報量が多いほど価格は高くなるはずなので、内覧できるような手当てがあればなおよいという意見があった。

【質問②の回答】

- 非司法競売手続を利用するかどうかの選択が任意であることを前提にすれば、非司法競売手続の創設によって特段の支障が生じるものではないと考えているが、以下のような問題等がある。

現状の競売制度は利用しやすくなって大きな不満はないため、非司法競売の創設について、さほど積極的な期待感を持ち得ない。

競売に至る経緯においては、任意売却を試みたが設定者の協力を得られずやむなく競売に至ったという場合が多いことから、担保権者が手続を主導するとなると、従前の担保権者とのトラブルや確執を引きずることになるのではないかという懸念がある。

先順位抵当権が引受けとなっているが、我が国では、抵当権付き不動産をあえて取得しようとする買い手は極めて限定されているであろうし、仮に買い手がいてもその価格は極めて廉価になることが予想される。そうすると、第２順位の担保権者が非司法競売手続によって担保権を実行することによって、第３順位以下の担保権者は回収を得られないまま担保権が消されてしまうというケースが出るという懸念がある。

抵当権者が手続を主導することになると、抵当権者には誰でもなり得るので、透明性に不安を感じる。

- 選択の幅が広がることで融資がしやすくなるという影響はまずない。
逆に、他の担保権者の顔ぶれや動向に注意が必要となるほか、特に、引受主義が採用されると、前述のように、後順位抵当権を取得して融資する際には、より慎重にならざるを得ないという影響が出てくるであろう。

【質問③の回答】

- 十分な検討の時間がなかったので、3案それぞれについての回答はご容赦いただきたい。総論的な回答になるが、以下のような懸念があることから、特に積極的に利用したいとは思わない。

従前の設定者とのトラブルや確執をそのまま引きずる懸念がある。

抵当権者が売却を主導するとなれば、誰でも抵当権者になれることに照らし、手続の透明性に疑問なしとしない。

抵当権者が売却を主導することのコストが、司法競売を利用する場合より本当に廉価なのか分からない。

仮に債権者による自己競落が増えると、銀行としては業法上の問題が生じる懸念がある。また、銀行には不動産管理のノウハウがないし、管理のコストや物件を所有している間のリスクを負担せざるを得ない。さらに、再度売却しなければ最終的な回収に至らず、二度手間になって、効率性に疑問がある。これらは、帰属清算の場合でも同様である。

執行妨害の排除が制度的にどのように有効に行われるのかについての懸念がある。

売却基準価額が設定されない制度設計となると、担保権者としては不安である。

引受主義を採った場合には、前述のような問題がある。

【質問④の回答】

- 十分な検討ができておらず、3案それぞれについて別個に回答することはできないが、総論的に言うと、借り手が有利になるという影響は想定しづらい。逆に、借り手が不利になるという影響については、引受主義が採用されるとすれば、後順位抵当権での融資がしづらくなり、借り手から見れば、後順位抵当権での融資を受けにくくなるという影響があ

るかもしれない。

【質問⑤の回答】

- 3案それぞれについての回答はご容赦いただきたいが、先順位抵当権者の主導による競売がされるという点で、先順位抵当権者の顔ぶれや動向に従来以上に注意が必要になり、融資姿勢は慎重になる。また、引受主義が採用された場合には、前述の理由により、後順位抵当権を付けることについては慎重にならざるを得ない。

【質問⑥の回答】

- 3案それぞれについての回答はご容赦いただきたいが、いずれの案も非司法競売を選択するか否かは任意であるということを前提にすれば、本当に利用されるかという国民経済的な疑問は別にして、特に弊害はないのではなかろうか。

【質問⑦の回答】

- 前述のように、従前の設定者とのトラブルや確執をそのまま引きずることになるのではないかという懸念がある。手間やコストもかかるので、従前より負担感が増加するのではなかろうか。誰でも抵当権者になれるので透明性に疑問なしとはしない。

【質問⑧の回答】

- 前述のとおり、3点セットは買受人にとって極めて重要な判断材料であり、これがないと買受けに重大な支障が出るのではないかと懸念しているし、担保権者にとっても、評価額のエビデンスとして必要である。ただし、住宅地の更地のような物件の性格によっては、3点セットを軽いものとすることは考えられる。3点セット類似の制度を設けるということについては、具体的な制度が分からないので答えられない。

【質問⑨の回答】

- A案については、不動産は物件ごとの個性が非常に強い資産であることに照らし、市場における情報の完全性が不十分であることから、競売価格の下限規制は必要であり、これがないと担保権者は二の足を踏むことになると考えている。
- B案については、帰属清算を基本とすることも併せて、二度手間とい

う印象である。

- C案については、任意売却が不調に終わって競売に移行することが通常であることからすると、利害関係人間で合意が形成されることは期待し難く、そうすると、裁判所が基準価額を決定することが主流になり、かえって手続的に煩瑣になる懸念がある。

【質問⑩の回答】

- 担保権者が売却を主導することについての前述のような懸念に加え、仮にそうとした場合には、現行の司法競売に増して価格の公平性や透明性の確保の必要性が高くなるから、公開であることの必要があると考えている。

【質問⑪の回答】

- 銀行は業務範囲規制により自己競落できないとされている。仮に自己競落ができるとされても、銀行には管理ノウハウがなく、管理コストや物件を所有している間のリスクの負担があり、再度売却しなければならないことの負担もあって二度手間であり、自己競落したいとは考えていない。

【質問⑫の回答】

- 3案それぞれについての回答はご容赦いただきたいが、総論としては、前述のように抵当権者が主導する場合のコストが司法競売より廉価になるのかについては疑問なしとしない。期間についても、仮に自己競落が主流になるということがあるとすれば、司法競売に比べて、最終処理までの期間を本当に短縮できるか疑問なしとしない。

【質問⑬の回答】

- そもそも、抵当権者自身が売却を主導する仕組み自体に疑問なしとしない。また、現段階では詳細に検討できておらず、特に改良についての意見はない。ただし、引受主義には前述のような反対意見がある。

【質問⑭の回答】

- 他の案は特にない。

【追加3問の回答】

- D案を検討する時間的余裕がなかったので、個別的な回答は困難であ

る。オプションが増えることについては、オプションである限りそれ自体が支障になることはないであろうと考えているが、オプションが増えることによって手続的に複雑になるという弊害があるのではないかと考えている。オプションが本当に利用されるのかという国民経済的な疑問や設定者がオプションを誤認するおそれがないかとの懸念もある。なお、オプションの設け方について、なぜ設定者との契約が必要なのか、担保権者にとって最も効率のよい方法を選べばよいとの案もあり得るのではないかという意見もある。

(地銀担当者)

【追加1問の回答】

- 回収が問題になる債権については、融資目的別の違いはない。回収が問題になるものとしては、設定時に気付かなかった瑕疵がある事案、意図的か否かに関わらず、設定後の物権の変動によって商品として問題が生じる事案、担保権設定時から実は違法建築であったという事案、設定後の増改築により現状不適格になっている事案、無断取り壊しがあった事案、無断で建築がされてしまった事案、担保取得漏れがあったという事案、メンテナンス不良により物件が荒廃している事案、占有者が出現した事案、最近よくあるように土壤汚染が見つかった事案、所有者が行方不明になった事案、所有者が海外に移住してしまった事案、所有者について相続が発生した事案、相続放棄されて相手がいらない事案などがある。
- 回収体制は、サービサー等に債権売却することもあるが、それ以外は、保証子会社も含めほぼ自社単独で回収を行っている。体制としては、担当営業店が回収に当たり、本部回収専門ラインが営業店への指導を行いながら進めていくというものであるが、本部の担当者が直接債務者との交渉を行う場合もある。
- 平均的な競売期間は、おおむね1年内外である11か月から13か月で配当まで終了しており、長くても1年3～4か月程度では終了しているようである。落札率は、昨今の市場の状況を反映してほぼ100パーセントに近く落札されている。落札価格の減価について特に統計は取っ

ていないが、ここ2年ばかりはかなり高値落札されているという実感がある。トータルで見れば、最近では市場価格の1割から2割程度の減価、ここ3年くらいでは3割くらいの減価という印象である。

- トラブルになるものとしては、所有者、利害関係人や事件介入者が競売することに納得せず執拗に安値での任意売却を迫るもの、競落者が、競落後に2番札との価格差が大きかったことを知り、入札価額を吊り上げられたと言いがかりをつけるというケースがあった。トラブルとなるケースの全体に占めるシェア等は把握していない。
- 現在では自己競落は行っていない。以前自己競落を行っていたケースとしては、競売による数次の売却でも落札されない場合に底値でやむなく自己競落したというもの、てき除への対抗手段として自己競落をしたというものがあるが、それらは平成15年くらいまでであったようである。

【追加2問の回答】

- 債務者が売却後に残債が残ることを嫌がって適正価格より高い価格での売出しを主張し、その結果買い手が付かず、なおかつ値下げを認めないというケース、債務者が、取得価格やバブル時の高い値段が頭の中にあり、適正な価格を受け入れないというケース、親族や介入者等がいて、それらが安値での買受けを求めるというケース、相続等により所有者や利害関係人が錯綜しているケース、第三取得者がいるケース、後順位債権者や税務署が配分に納得しないケースなどで、任意売却を試みたが合意できず競売に至ったということがある。
- 任意売却から競売に移行した場合に価格が高くなるか低くなるかについてはこちらとも言えないが、ここ2年余りは、競売において、意外な高値で落札されることもある。ただ、住宅等の融資実行後間もないものについては、価格が落ちている。
- 任意売却と比して競売の方が低額となる原因としては、そもそも債権者サイドの物件評価が見込み違いであったケースや占有者がいるなどの通常の競売減価などが考えられる。

【修正問①－1の回答】

- 現行の競売手続に大きな不満は持っていない。
- 期間は、物件により差があるが、まれに手続が何らかの理由で止まってしまっていることや評価の完了が遅いと感じることがある。また、書記官による申立てに対する指導に差があるように感じる。
- 落札率は、現在はほぼ100パーセントに近く、特に不満はない。
- 落札価額は、入札の結果として受け止めており、特に不満はない。評価段階で評価額が低すぎると感じることはあるが、その場合においては、評価内容を調査した上、本来はもっと高いという主張をすべきときには、その旨を上申して評価の見直しをしてもらったというケースもある。

【修正問①－2の回答】

- 現況調査、評価の実施、買受可能価額の設定、3点セットの作成は、いずれも必須であると考えている。買受人は、物件の外観を見る以上のことはできないので、自己による適切な評価は不可能であって、裁判所による相応の情報提供がなければ、入札するリスクが極めて高くなる。これらがなければ、買受希望者が現れないか、リスクを相当程度考慮した低い価格での入札しか行われないのであろう。
- 競売による落札価格を適切な価格であるとするためには、多数の参加者が集まって、なおかつ、誰しもが参加することができる必要がある。そのためには、公正な第三者が正しく物件の内容を公開にすることが必須であるところ、一般に占有者の協力が得られない以上、裁判所による強制力を持った調査あるいは評価が行わなければ、実現できないのではないかと考えている。
- 買受可能価額の提供は、買受人に対して一応の価格の目安を示す役割があって、競売による回収額が低くなり過ぎない歯止めとしても機能していると言える。銀行では、担保物件の競売申立てを行った場合において、評価書等の価格を引当額の算出や任意売却の際の価格検討の参考として利用したり、現況調査報告書を物件状況を把握する一手段として利用している。したがって、これらが無いと実務に与える影響も相当程度大きいといわざるを得ない。

【修正問①－３の回答】

- 債務者に相続が発生している場合において、相続登記が行われていないケースにおいては、現状では、債権者側が、相続人を調査した上で代位して登記しているが、これには相当な手間がかかっている。相続人さえきちんと調査していれば、代位登記まですることが本当に必要なのであろうかと感じている。また、相続人不存在の場合の財産管理人の選任も本当に必要なのであろうか。法人解散後の特別代理人選任も、担保設定時にきちんとしていけば不要とできないであろうか。滞納処分による差押えがあったときの続行申立てについても省略することができるのではなかろうか。
- ３回不落の場合の取消しについては、仮に無剰余で費用倒れになったとしても、売れるまで売却を実施してほしい。銀行にとっては、担保処分を完了させてしまいたいという希望があるケースもある。決して最低売却価額等をなくすという趣旨ではないが、ある程度進んでなおかつ落札がないというときに外すということを考えてもよいのではなかろうか。
- 競売手続の進捗状況などについては、利害関係人等が、裁判所に閲覧に行かなくても、パスワードを利用してインターネットで検索できるようにしてもらえるとありがたい。

【質問②の回答】

- 担保処分の選択肢が増えることは歓迎するが、現在検討されている自己競落を前提とした案は銀行実務になじまないだけでなく、詐欺的担保権者による実行やかつてのてき除を想起するような負担が懸念される。
- 融資実行への影響については、まったくないか、融資がしにくくなる可能性があり、プラスはないが、マイナスはあり得るのではなかろうか。

【質問③の回答】

- A案とB案は、自己競落を主とする制度であり、代物弁済に近く、二次ロスの発生や落札後のコストを考慮すれば、銀行としての利用のニーズに乏しいのではなかろうか。評価制度を設けないということは、買受希望者が限定的となるというデメリットがあるし、下限を設けない場

合、極端な話、1円落札の危険もある。

- C案は、現行の司法競売に近く、手続の安定性を考慮したと評価することができるが、現行の競売制度との差異に乏しく、果たしてこれで新たに制度を設ける意味がどの程度あるのかという疑問がある。

【質問④の回答】

- 各案とも制度の利用は選択性としているので、選択肢を広げるというのであれば、融資の際に、いずれは特約の付与をしていくことになるかもしれないと考えている。したがって、第1順位である限りは、特約抵当権を利用することによって融資条件が変わることはないと考えている。ただ、後順位で設定する際には、やはり融資しづらくなるのではなかろうか。

【質問⑤の回答】

- A案とB案は、新制度による競売開始の後に司法競売の申立てがあった場合には、司法競売手続に移行するとなっているので、従来以上に換価までの期間が長期化してかえって負担が大きくなる危険がある。後順位抵当権者が買受代金の回収を図るために、清算金への物上代位が必要となっているが、現状は、裁判所によって配当がされているところ、物上代位をすることになると、後順位抵当権者にとって負担が大きくなるし、後順位抵当権を付けての融資の際は、こういった点も考慮しなければならないであろう。

【質問⑥の回答】

- かつてのてき除のように詐害行為にわたるような危険があるのではなかろうか。単に占有者というのではなく、いつの間にか所有者になっていると、詐害行為性が強くなる。A案とB案は、対象物件についての情報提供が限定的となるし、積極的に低い価格で落札をしたい人が存在することにも留意する必要があるのではなかろうか。また、下限価額を設けないことについては、1円などの極端に低い価格での落札などを目論む者も現れるものと考えている。その場合、抵当権者の権利が不当に害される危険がある。

【質問⑦の回答】

- 債権者自らが主導することは、非常に負担が大きいと感じている。現状では、裁判所に申立てさえすれば、一連の流れで売却までいくということになっているが、自行でやることになる、利害関係人が複数いるときには大きな負担になるし、債務者に送達できなかったときにはどうするのかというような問題がある上、申立後に所有者その他の者によって現状が変更されてしまった場合には、銀行では対応することができない。もちろん、買受人に対する瑕疵担保責任も負いきれない。

【質問⑧の回答】

- 競売物件は、通常物件の内部を見ることができないので、適正な評価が困難であって、3点セットがないと、ある特定の者しか入札できなかったり、入札額を低く見積もらざるを得ない。最近では、業者以外の一般の参加者が競売の際の相場を押し上げているという側面もあるので、3点セットがないのは、非常にデメリットといえるのではなかろうか。仮に裁判所でやらないとしても、C案でいう3点セット類似のものがどういうものになるか分からないが、そのようなものは必須である。

【質問⑨の回答】

- 価格の下限規制や目的不動産の適正価格に基づく清算は必須である。下限規制がない場合は、前述のように、1円等での落札の危険がある。また、清算は後順位債権者の保全を確保するために必要だと考えている。現在のA案、B案では、後順位抵当権者は、先順位の配当の余剰から配当を得るためには、物上代位をしなければならず、負担は非常に大きい。
- C案についても、利害関係人との調整に手間取ることが予想されるので、せつかくの新制度における期間費用の削減が実現できなくなるのではないかと考える。ただし、数度の売却を経ても落札されない場合に下限を撤廃するのであれば、メリットはあるのではないか。

【質問⑩の回答】

- もし非司法競売手続を創設するのであれば、公開オークションに限るべきと考えている。

【質問⑪の回答】

- 銀行には競落後の物件の価値増大を図るノウハウがなく、自己競落した場合の二次ロスや維持コスト等の懸念があり、自己競落には消極である。仮に自己競落をした場合、占有者を銀行や銀行の子会社が排除することになると、銀行に家を奪われたなどという言いがかりを付けられる事態も起こり得るし、競落後も債務者との直接的なトラブルの芽を残すことになってしまうと考えている。

【質問⑫の回答】

- 3案とも、必ずしも現行の競売制度より費用が安く済むとはいえないのではなかろうか。オークション開催や物件調査費用はほとんど変わらないであろう。占有者排除の費用や競落後のリフォーム等の費用には限度がなく、それらを必ずしも転売時に回収できるとは限らないであろう。
- 期間については、A案とB案の場合は、裁判所の手を離れることで、相当程度短縮されるであろうが、自己競落等により取得した不動産の処分という実際の債権回収までの期間を含めれば、むしろ従来以上の長期間を要するケースもあるであろう。従来競売においては、これらの負担を買受人に転嫁している分、価格がディスカウントされているのであって、転売による利益の増加分とそれに要した費用等が期間短縮を上回るものになるとは限らないと考える。

【質問⑬⑭の回答】

- 銀行が競売手続に対して期待している効果は、①所有権者や先順位担保権者その他の利害関係人の同意がなくても強制的に換価することにより、担保権の価値を早期に実現できること、②担保物件について適切な評価がなされ、かつ、広く一般から買受希望者を募ることによって、実現した回収額が担保権の価値相応であることをある程度証明できること、③これらの手続が安定してなされていることによって、万一の際の回収が担保できており、それによって安定した資金供給が可能となるということにあると考えている。したがって、銀行が新制度を積極的に利用するためには、これらの点が満たされていることが必要である。

ちなみに、当行では、任意売却の際には、通常、所有者にいずれかの

不動産業者と媒介契約を結んでもらい、不動産業者に物件の情報を REINS 等に登録させて情報公開させた上で一定期間活動してもらい、活動状況もヒアリングした上で、買付けの中で最高価格のところに売却するという条件に、担保解除に同意することにしており、売却価格の妥当性を押し測って担保解除に応じている。

- もし、時間的・費用的な短縮を考えるとすれば、やはり評価のところで時間も資金もかかっている点があるであろうが、なぜ評価のところで裁判所の関与が必要かという点、占有者の協力がなければならぬと考えるので、所有者の同意を前提とすれば、相当程度買い手にとっての減価要因に配慮できるのではなかろうか。例えば、所有者の同意があれば、内覧等によって、入札希望者が自己判断で価格を検討できるということが考えられるので、３点セットの省略は考えられるのではなかろうか。現行の競売制度では、所有者の意思に反する売却であることが通常であるため、購入希望者が物件を精査できないため、法によってある程度公権力をもって内覧を行って評価する手続が不可欠であるとなっているが、たとえば買受人が自己判断をできるのであれば、これらの負担が大きく削減されるのではないかと考えている。内覧をするのであれば、数度実施する必要がある。

【追加３問の回答】

- D案に関する質問③についてであるが、銀行の利用のニーズには乏しい。売却については、ある程度の決まりごとがないと、多くの買受希望者は集まらないであろう。また、例えば、自己競落がよいか第三者への売却がよいかなどといった処分時にどのような回収をするのが適切であるかということを担保権設定時に判断するのは困難であろう。したがって、設定時には、どのような形でも対応できてしまうような形にするか、あるいは、定型化するとともに、その内容は現行の競売制度に近いような形で３点セットを作成しオークション等によることにせざるを得ないのではなかろうか。もっとも、前者については、売却時に所有者と一つ一つ決めていくということになると、その交渉は非常に困難になるであろう。また、通常、一般の人には、どのような条件であればどの

ようになるのかを正しく認識するのが困難であろうし、銀行にとっても、設定時の説明の負担が非常に大きくなる。したがって、必ずしもお互いにとってメリットがあるとはいえない。

- D案に関する質問④については、自行が第1順位で担保設定するに当たっては融資の在り方に特段の違いはなく、したがって、借り手の借入条件が変わることはない。しかし、後順位で特約抵当権を設定する場合には、そのマイナス面を検討せざるを得ず、借り手が有利になることはないが、不利になることはあるであろう。
- D案に関する質問⑤については、第2順位以下で抵当権を設定して融資をする場合に先順位が特約抵当権であると、当然そのマイナス面を検討せざるを得ず、借り手が有利になることはなく、不利になることはあるであろう。後順位担保権者が回収を図る場合、清算金について物上代位が必要であるということも負担が大きい。
- D案に関する質問⑥については、貸出側と借手側では、多くの場合、貸出側の力が強いのが一般的であり、処分方法の自由度が増すと、借入人が不利な契約を締結せざるを得なくなったり、そうと知らずに結んでしまうケースが生じるであろう。
- 3点セットは必須である。
- 下限規制についてであるが、適切な情報開示がなされているか、多くの買受希望者が集まっているかにもよるが、一般的には、所有者・担保権者の権利を保護するためには、極端な安値落札のガードとして、下限規制は必要である。数次の売却を経てそれでもなお落札されない場合には、そのときに下限をなくすというような制度は検討できるのではなかろうか。
- 事前の合意により売却方法が選択できることについては、単独担保でノンリコースローンのような融資であれば、現物弁済が有効なこともあるかもしれないが、現物弁済の価格の判断や後順位抵当権者がこのような担保権を設定した場合における先順位担保権者の保護をどうするかという課題があると思う。
- 受戻特約についてであるが、第三者売却の場合の買主や自己競落した

場合の債権者にとって、売却処分後も受戻可能とすることは、せっかく手に入れた所有権をいつ失うか分からず、非常に不安定である。所有権取得後の物件のリフォームや転売等が受戻権消滅までできないことになる、早期の債権回収ができないことになる。

- 期間や費用については、自己競落の場合、競売の期間は極端に短くなるような設定のようだが、実際にその物件を処分して現金化するまでには相応の期間がかかり、また、完了までの期間は無期限といえ、そのための費用が従来型の競売を上回ってしまう可能性がある。
- 改良した方がよいのは、まず、先順位担保権の引受主義についてであり、先順位担保権者も弁済金の受領をして担保が消除されるような制度とすべきであろう。後順位抵当権者が現物弁済を選択した場合については、先順位抵当権者に債権額あるいは極度額の弁済を課するような制度にすべきであろう。また、3点セット類似の制度が必須であろう。売却基準価額や下限規制も必須であろう。配当について、売却代金の支払は供託をして、所有権移転と配当は同時履行とすべきであろう。後順位抵当権者にも配当を行い、担保権の抹消は、担保権者と買受人との申請により登記ができるような制度が必要であろう。自己競落や売却基準価額に不満がある債権者は、実行通知後一定期間内に司法手続に移行できるような入口の段階で司法競売に移行できるような制度にするとよいであろう。

(第二地銀担当者)

【追加1問の回答】

- 特に競売に絡んでトラブルが発生した事例はほとんど聞いていない。
- 自己競落はほとんど念頭にない。

【追加2問の回答】

- 債務者や後順位担保権者等との間で合意が得られずに最終的に任意競売がまとまらず、競売申立てになっても、特に都内の不動産の競売価格の実績は、売却基準価額を上回った事例が多く、申立てから落札までの1年以上の期間がかかっても、任意売却より高く売れるであろうと予想している。

【修正問① - 1 の回答】

- 落札価格と落札率には納得しており、予想していた以上に回収が図れることもある。
- 一番のネックは期間についてであり、約1年から1年半かかるが、これがより短縮されるのなら、非司法競売を利用するメリットはあるのではなかろうか。

【修正問① - 2 の回答】

- 更地や占有者がいないような物件のように、担保権者が物件そのものの状況を把握できるという状況にあり、評価が複雑にならないものについては、簡略化したものでよいのではないかと思われる。

【修正問① - 3 の回答】

- 3回で中止ではなく、具体的な回数はともかく、もう少し回数を増やしてほしいと思う。
- 内覧については不都合な事例はないので分からない。

【質問②の回答】

- 現行の裁判所の競売手続の落札価額はますますと考えている。しかし、現行の裁判所の競売手続よりも期間が短縮される制度ができるのであれば、非司法競売を選択して利用する価値はあると思う。

【質問③の回答】

- A案は、期間は仮に短縮できても、銀行や委託先の事務負担に疑問がある。
- B案は、当事者で合意できるなら、当行の規模や取引先が広範に及んでいないことからすると、任意売却でまとまってしまうような気がする。
- C案は、裁判所がある程度関与するという意味において、メリットはあるのではなかろうか。
- D案は、裁判所が関与する手続も当事者間でまとまる手続も選択できるという意味においては、限られた時間と負担を考えれば利用してもよいかもしれない。

【質問④の回答】

- 新規案件の融資への影響は検討がつかない。

【質問⑤の回答】

- A案については、最終的に自己競落をすると考えると、その後の不動産をどうするかを考えなければならず、慎重にならざるを得ない。
- B案、C案は、影響がないのであろう。
- D案についても同じであらう。

【質問⑥の回答】

- 質問⑤の回答と同様である。

【質問⑦の回答】

- 現状の限られたメンバーで行っている中では、負担が大きいであらう。裁判所の競売手続であれば、一たん申立てをすれば、ある程度時間が解決してくれるし、途中で裁判所から不足書類や追加調査を求められることはあるものの、これらについては現状では対応できている。これらを考えると、選択制であるなら、裁判所に申し立て、後は裁判所に任せるという現行の裁判所の競売手続の方が負担は少ないのではなかろうか。

【質問⑧の回答】

- 一定の制度を設けるべきであらう。

【質問⑨の回答】

- A案は下限規制がないが、これを制度として選択したのであれば、やむを得ないであらう。B案やC案も、制度として選択したのであれば、やむを得ないであらう。

【質問⑩の回答】

- 換価には透明性が重視されると思うので、オープンな制度でやるべきであらう。

【質問⑪の回答】

- 自己競落は想定していないし、不動産を取得しても、維持コストを考えると負担が増える。また、取得した不動産を転売するためのノウハウもない。したがって、負担が大きいため、自己競落は回避したい。

【質問⑫の回答】

- A案及びC案は、一定の外部機関に委託することになり、費用負担が

現行の裁判所の競売手続と比較してどうなるか検討がつかない。

- B案及びD案における当事者間の合意ということであれば、ある程度短期間でまとまれば、費用負担は少なくなるのではなかろうか。

【質問⑬⑭の回答】

- 現行でも、関連不動産業者やサービサーを活用しているので、これらと提携してより回収をスピードアップする制度は考えられるが、具体的には浮かばない。

【追加3問の回答】

- D案は当事者の合意を前面に出しているが、当初の契約時の合意をデフォルト時にそのとおり実行することは難しい。そのことを考えると、実際に使うかどうかというのは、なかなか思い浮かばない。
- 3点セットは必要であろう。
- 価額の下限規制の有無については、これを制度として選択したのであれば、受け入れを得ないのではなかろうか。
- 換価方法については、これも合意で任意の方法が選択できると思う。
- 受戻期間が売却後過度に長期にならないとしても、買受後に取り消されるのでは、買受人に不都合が生じるのではなかろうか。売却した後の受戻しは認めるべきではないのではなかろうか。

(信金担当者)

【追加1問の回答】

- 融資目的別概要についてであるが、こういった融資先が問題となっているのかという趣旨の質問であるならば、目的別のものを精査していないので回答できない。トラブルが発生するものについては、既に他行のヒアリング参加者が述べたことと同様である。
- 回収体制については、自社単独で回収している。破綻懸念先以下の貸出先に対する債権については、管理部専属扱いとし、営業店とは分離して、管理部の担当者が直接債務者と交渉して回収に当たっている。原則は任意売却であるが、競売を併用しており、競売の実績は年間で相当数ある。当金庫は、不動産の系列会社を持っていないので、売却先関係は広く募集している。サービサーへの担保物件付債権の売却はしていな

い。

- 平均競売期間は、東京地裁が３９０日、さいたま地裁が３１２日、川越支部が３１１日であり、今年度と前年度の５０件平均によると３４４日である。
- 落札率は、ほぼ１００パーセント近くである。したがって、現行の制度はそれほど悪い制度ではないと考えている。
- 落札価格の市場価格からの減価状況については、市場価格からはやや低めで落ちている印象があるが、全体的には、売却基準価額と売却額とを比較すると、平均で２００パーセントを超えているので、売却基準価額をかなり上回った価格で落札されていると考えている。特に、東京地裁では落札額は高く、平均２３８％である。これは、大きな収益物件が処分されたためにこのような数字となっている。当金庫の評価額と比較するとほぼ１００パーセント近くで落札されているので、市場価格よりは落ちているが、当金庫の評価額よりは上で落ちていると判断している。
- トラブルについてであるが、競売に至る前にトラブルになるケースは結構ある。競売に至った後のトラブルとしては、占有関係や建物滅失などのトラブルがある。これらについては、刑法上の問題を提起していきたいと考えており、想定されているトラブルには入らないものである。したがって、詐害行為関係のトラブルはあるが、物件自体のトラブルはないと判断している。
- 現行では、自己競落は１件もない。信用金庫には宅建業の許可がなく、また、コストがかかることやノウハウがないことから、自己競落はしていない。３回目競売で裁判所から買受けの要請がくることがたまにあるが、それにも応じていない。

【追加２問の回答】

- 任意売却を試みたが債務者との間で売却価格についての合意ができないために競売申立てに至るというケースは、非常に多い。なお、方針として、原則として任意売却と競売の併進を行っているため、顧客からは事前に競売の了解を得る形で進めている。過去には、債務者が要求する

引越等の費用が高いとか、債務者が売却金額に納得しないとか、債務者が不当な時間稼ぎをすとか、債務者がより安値で売却したいと意思表示するとかいった問題があったが、これらの問題を回避するには「任意売却の併進」が一番よいと考えており、問題はない。

- 任意売却より高額で落札されることもある。安値での任意売却の申し出があったものについて、競売を進めた場合にメリットがある。任意売却の交渉の際に、当該物件の相場が分かるために、高く売却しようと努力することもある。実際の実績については、件数でみると任意売却が約6割を占めており、金額でみると任意売却が7割を超えている。難しい物件が競売に行くという状況になっている。

【修正問① - 1 の回答】

- 期間は、約1年前後で処理されており、もう少し短くならないであろうかと思うが、それにも限度があると思う。
- 落札率には不満はない。落札価格は、市場価格より低調ではあるが、不満はない。

【修正問① - 2 の回答】

- 現況調査はぜひやってほしい。競売をより高い競落価格で維持するためには、多数の第三者が参加する必要がある、それには十分な情報提供が必要である。
- 評価の実施も必要である。一般の人が幅広く競売に参加するためには、目安となる評価額が必要である。ただし、裁判所の評価は手数料が高いという印象があり、これが改善できればよいと考えている。
- 売却基準価額については、他行は必要との意見であったが、必ずしも必要でないのではなかろうかと考えている。一定レベルの評価額が出れば、下限の規制はなくてもよいのではないかと意見もある。極端に低額で落札されるのを防止するというのは理解できるが、現在の裁判所の競売の売却基準価額は、市場価格を大幅に下回った価格で設定されているため、なくてもよいのではなかろうか。売却基準価額があることによって競売が2回目、3回目につながるよりも、スムーズに行って円滑になる方がよいのではなかろうか。

- 3点セットのうち、現況調査報告書は必要である。ただ、評価書と物件明細書は、評価の概要を見れば必要でないこともある。一定の指針としての評価書はあってよいが、物件の概要書のようなもので代用できるのではなかろうか。

【修正問①－3の回答】

- 3回不落で中止の点については、中止しない方がよいのではなかろうか。買受可能価額の問題と重なってくるが、下限であれば落ちる可能性があり、それがあれば競売を中止してもよいのではなかろうか。逆に無剰余取消しであると、無税化はできるものの、回収はゼロになってしまうので、無剰余なら1円と同じとの判断もできるのではなかろうか。ただし、費用を補えないところに若干問題は残るかもしれない。
- 内覧は必須条件であると考えている。よって、裁判所の手続の中で執行力をもってできればよいと考えている。反社会的勢力が占有している物件について、内覧と占有排除とを警察の協力を得て行ったというケースがある。これらは、制度的に進めていかなければならないものであり、反社会的勢力については、きちんとした対応ができるであろう。ただし、反社会的勢力以外の者が占有していて抵抗された場合が非常に難しく、これは今後の課題であろう。特に、今後は、高齢者が対象となった場合に、金融機関としては難しい問題が出てくるであろう。

【質問②の回答】

- 確かな制度設計がされたものであれば、導入のメリットはあると考えている。問題点はいろいろあるが、導入されることにまったくメリットがないとは言い切れない。任意売却に近い処分方法になってきているように思う。
- A B C案それぞれが導入された場合の融資の判断であるが、引受主義が一番ネックになって、融資しにくくなるケースが出てくるのであろう。先順位抵当権の被担保債権の残高が確認できないので、後順位抵当権者が非常に不利になる可能性がある。また、後順位者抵当権者が物上代位する必要があるとなれば、訴訟手続が増えるのではなかろうか。逆に、後順位で抵当権を設定した場合には、早々に物上代位の手続をしな

ければならないという問題もある。必ずしも第1順位の抵当権者が担保権の範囲内の債権だけを有しているとは限らないので、この辺りの問題が生じるであろう。

【質問③の回答】

- 非司法競売を利用するのは、難しいと考えている。先順位担保権についての引受主義が非常に問題である。日本人の習慣として、担保付物件を購入する意思は少なく、第1順位設定者がどういう者かも分からず、それが債権譲渡で反社会勢力や事件屋に行ってしまうこともあり、物件を購入しようとする者は本当に限られてしまうであろう。
- 自己競落は避けたい。銀行法の改正がされたとしても、宅建業を取るメリットがあるのか疑問がある。自己競落自体に難しさがあり、宅建業の許可がないこと、物件の管理が難しいこと、コストがかかることなどから、あえて自己競落をしようとはしない。

【質問④の回答】

- 現在検証した中では、特約抵当権を利用した融資への影響はなく、少なくとも借り手が有利になることはあり得ず、他行のヒアリング参加者が述べたとおりである。

【質問⑤の回答】

- 後順位抵当権による融資については、借り手に不利になるであろう。先順位担保権についての引受主義が問題であり、担保が取りにくくなるであろう。後順位抵当権者の保護がなく、物上代位が必要である点もあるであろう。うっかりすると、2か月の通知期間内に抵当権の設定をしたケースも出てくるであろう。特に、経済犯的グループであれば、そういう動きは出てくる可能性がある。また、開示の問題もあるであろう。C案で手続開始を登記するが、それ以外の案でそのような登記なしで行われるのは、非常にリスクがある。後順位抵当権者が物上代位しなければならないことについては、手間やコストがかかる。常に先順位者の動向に絶えず注意を払わなければならない。

【質問⑥の回答】

- A B C案それぞれについての弊害の検証はできなかったが、自己競落

は避けたい。自己競落については、管理処分のコストがかかるほか、風評リスクも見られる可能性がある。また、安値で自己競落した場合には、コンプライアンスの点からも厳しい面がある。したがって、現状のままでは、利用されない可能性がある。

【質問⑦の回答】

- 事務コストが非常に増加することで、かなり負担がかかるであろう。また、通知後の確認作業も必要になるのかなどといった問題があり、後に裁判となる可能性もあり、合理的にできるようにしないと手間がかかるであろう。

【質問⑧の回答】

- 現況調査は必要であるが、3点セットすべてはいらないのではなかろうか。C案のような類似制度が使いやすいものであれば、賛成する。価格の目安をどうしても見たいところ、自己査定上の問題は一金庫の評価額で判断すればよいが、一般の流通価格がどうかを目安として見るには、買受人にとっては必須であろう。

【質問⑨の回答】

- オークションが適正に機能することが前提であり、また、清算をしないのは問題である。むしろ、現状の不動産のオークション市場は非常に狭い範囲で運営されているので、これを整備する必要があるだろう。それには、多大な費用がかかるだろう。ただ、オークションが非常に幅広い形で機能するようになれば、逆にいい面が出てくるであろう。
- B案では、先順位担保権者が定めた適正価格を後順位者が納得できるかという問題が出てくるであろう。
- C案については、安値落札の危険はあるにせよ、下限規制をなくしてもよいのではなかろうかと考えている。

【質問⑩の回答】

- 原則公開オークションでやってほしいが、その市場を整備してほしい。

【質問⑪の回答】

- 自己競落は、極力避けたい。自己競落には、メリットがないと判断している。二次ロス、維持コスト、税金、ノウハウなどの問題が出てくる。

【質問⑫の回答】

- オークション費用は、市場整備をしていくとかなり手数料等が高くなり、費用はそれほど変わらないであろう。
- 期間も、配当までを考えると、司法競売とそれほど差が出ず、特に C 案はほとんど変わらないのではなかろうか。C 案については評価書作成に時間がかかるであろうが、評価書に近いものは必要であると考えており、C 案に近づくと考えているので、結局期間的には変わらないのではなかろうか。

【質問⑬⑭の回答】

- 具体的な案の取りまとめはできなかった。オークションの方向でいければよいと思う。

【追加 3 問の回答】

- D 案についての質問③から⑥についての回答は、これまでに述べたとおりである。
- 3 点セットについては、最低限、現況調査は行ってほしい。
- 下限規制は、それほど難しい物件が非司法競売にかかることはないと思うので、そうであれば下限規制はなくてもよいのではなかろうか。
- 換価方法については、自己競落や帰属清算は難しく、選択としても問題が残る。
- 受戻権を認めると、買受人が不安定な立場になり、せっかく落札しても一定期間買受けできるか分からないので、市場が活性化しないという問題がある。逆に、一定期間待つことによって、買受人からのキャンセルをどう担保するかという問題も出てくるであろう。オークションの中身がはっきりしていない意味でも問題がある。
- 費用や期間は、D 案でもそれほど大きな変化はないのではなかろうか。現行で一番問題なのは評価書の費用であり、差押費用などはもし仮登記でも差押に近い表示をするのなら変わらないであろう。物件の調査にかかる費用もそれほど変わらないであろう。
- 改良した方がよい点としては、自己競落や帰属清算を基本としている点は、再検討してほしい。また、確かな配当手続が担保できるかという

問題で、物上代位を使わずとも後順位者に配当できるような方法が模索できないであろうか。逆にそれができるのなら、司法競売と同じであるというのはそのとおりかもしれないが、物上代位については後順位者には不安が残る。

- 現状では、D案が創設されても、自己競落は考えていない。その理由は前述のとおりである。

(信組担当者)

【追加1問の回答】

- 回収が問題となる債権について融資目的別・概要別の把握の仕方をしていないので、お答えできない。
- 回収体制は自社単独のみである。
- 平均的な競売期間については、過去のデータ検証をしなければ算出できない。
- トラブルとなるケースはほとんどない。
- 自己競落は行っていない。

【追加2問の回答】

- 任意売却が不調に終わり競売に至ったケースは、少数ではあるがある。ただ、その場合の債務者が要求する任意売却価格は、債権額を物件売却により完済又は少しでも多く返済出来る価格とすることを要求しており、通常の相場からはズレた高価格となっているのが通常で、競売による売却価格と比較してもあまり意味がないものと考えている。

【修正問①－1の回答】

- 申立てから手続終了までの期間については、工夫をして少しでも早くしてもらえればよいが、他に不満はない。

【修正問①－2の回答】

- 妥当な価格での入札及びそれに伴う落札を求める場合には必ず必要である。また、現在は裁判所が内覧まで行って3点セットを作成していることが、関係者の物件評価に対する安心感、信頼感につながっているものと思う。したがって、省略して期間短縮やコスト削減を行うのとは違う次元の競売の公平性を担保するものであると考えている。

【修正問①－３の回答】

- 現在の裁判所による競売手続について不満に思う点は、競売終了までに時間がかかることである。しかしながら、裁判所が行うこれ以上の公平性のある制度はあるとは考えられず、競売終了までにかかる時間を短縮できるような工夫をする方向での改良を考えればよいと考えている。
- 売却基準価額・買受可能価額制度は、金融機関にとって必須の不良債権回収のまさに基準となる指標であり、金融機関としては絶対になくしたくない指標である。この売却基準価額・買受可能価額制度をなくし、オークションを関係者が行うのであれば、不動産価格について基準がないことから、関係者、特に債権者間と債務者の利害関係が錯綜すると同時に、買受業者の思惑が絡み、オークションが成立しにくくなるものと思われる。価格形成の主導権が、市場価格の名のもとに競売価格が左右され、結果として、買受業者の思惑によって価格形成がなされる危険性がある。
- 売却基準価額・買受可能価額制度がないとなると、無剰余の判断をどうするのか、また配当の計算をどうするのかの問題が解決できない。無剰余であっても競売を行うというような不合理な状況も数多く発生するものと思われる。
- 配当の問題も大きいであろう。裁判所が売却基準価額・買受可能価額制度で決めた金額であるからこそ後順位の債権者も納得するのであって、この価額がなく、さらに裁判所が関与しないとなると先順位債権者と後順位債権者との間で配当をめぐる問題が発生する可能性が大である。配当計算に際し、任意売却で行われているような後順位の債権者の判子代のごね得も生じてくるものと思われる。
- 金融機関の競売でない任意売却による回収にも影響が出てくるものと思われる。金融機関では、任意売却の場合には、競売価格を今までの競売実績から類推し、競売落札価格を想定して、それ以上となる場合に任意売却に応じるのが実情で、この場合も今までの実績値から推定した売却基準価額・買受可能価額がその基準になっている。
- ３点セットについては、内覧を行った上での評価であり、公平性が保

たれ、裁判所だからこそできるものであると思う。

- 現在、競売申立債権者は、競売申立てを行い、登録免許税、予納金等を払えば、以後は裁判所が競売手続を進行し、債権者は競売配当を受領すれば足りている。実行抵当権者主導で公開のオークション等による換価による物件売却を行う場合、３点セットに代替する物件情報を自ら用意しなければならないことになり、債権者の金銭的及び作業の負担は著しく増加すると思う。また、物件情報は正確で精度の高いものを用意しなければ適正価格で落札する買受人が現れず、適正価格以下でしか落札されないことになるおそれがある。したがって、裁判所が行っている３点セットは必要である。

【質問②の回答】

- 現行の裁判所による競売手続についての不満は、競売完了までに時間がかかることのみである。新たに非司法競売手続を設けることで、競売終了までの時間短縮が図られたとしても、売却基準価額・買受可能価額を裁判所が決定することの確保がされること、３点セットの作成、競売の主宰、通知、後順位債権者との配分額の交渉、配当計算、配当の事務の負担等がカバーされなければ、基本的に新たに非司法手続を設けたとしても、中小金融機関では裁判所による競売手続に頼らざるを得ないものと考えている。

【質問③の回答】

- 売却基準価額・買受可能価額を裁判所が決定することが確保されること、３点セットの作成、競売の主宰、債権者への通知、後順位債権者との配分の交渉、配当計算、配当の事務手続等の負担がカバーされるのであれば、非司法競売手続を利用したいとは思わない。

【質問④の回答】

- 非司法競売手続が創設されても、最終的に物件処分後の残余分があった場合、清算が課されるのであれば、基本的に融資の在り方には影響はないものと考えている。

【質問⑤の回答】

- 目的不動産に特約抵当権が存在する場合において、非司法競売手続で

売却基準価額・買受可能価額が裁判所によって出されない状況になった場合には、後順位抵当権を付けて融資を行うことに対しては影響があると思う。3案を通して、裁判所による売却基準価額・買受可能価額が期待できない中では、特約抵当権者が競売を行った場合の最終の基準の価額が分からず、もし処分の残余があり配当があったとしても、処分価格の妥当性が担保されず、その残余配当額の妥当性に対する疑問が払拭できない。また、先順位担保権者が抵当権の私的実行を行った場合、自己競落公示価格が低い場合には後順位担保権者は入札に参加し、自己競落によって回収を図らざるを得ないことになる。この結果、後順位抵当権が付けにくくなって融資がしづらくなると思う。

【質問⑥の回答】

- 非司法競売手続が創設されることによって、売却基準価額・買受可能価額が裁判所から出されない状況になった場合には、弊害が出て来るものと思う。売却基準価額・買受可能価額制度は、金融機関にとって必須の不良債権回収のまさに基準となる指標であり、金融機関としては絶対になくしたくない指標である。この売却基準価額・買受可能価額制度をなくし、オークションを関係者が行うのであれば、不動産価格について基準がないことから、関係者、特に債権者間と債務者の利害関係が錯綜すると同時に、買受業者の思惑が絡み、オークションが成立しにくくなるものと思われる。また、極端な場合、買受業者は1円での入札も出来ることになり、買受業者が債権者間、債務者の足元を見て入札価格を低いものにすることもありうるわけで、価格形成の主導権が、市場価格の名のもとに競売価格が左右され、結果として、買受業者の思惑によって価格形成がなされる危険性がある。
- 売却基準価額・買受可能価額制度がないとなると、無剰余の判断をどうするのか、また、配当の計算をどうするのかの問題が解決できない。無剰余であっても競売を行うというような不合理な状況も数多く発生するものと思われる。
- 配当の問題も大きい。裁判所が売却基準価額・買受可能価額制度で決めた金額であるからこそ後順位の債権者も納得するのであって、この価

額がなく、さらに裁判所が関与しないとなると先順位債権者と後順位債権者との間で配当をめぐる問題が発生する可能性が大である。配当計算に際し、任意売却で行われているような、後順位の債権者の判子代のごね得も生じてくるものと思われる。

- 金融機関の競売でない任意売却による回収にも影響が出てくるものと思われる。金融機関では、任意売却の場合には、競売価格を今までの競売実績から類推し、競売落札価格を想定して、それ以上となる場合に任意売却に応じるのが実情で、この場合も今までの実績値から推定した売却基準価額・買受可能価額がその基準になっている。

【質問⑦の回答】

- 抵当権実行債権者自らが実行開始の通知を行ったり物件の内覧を行い、精度の高い３点セットを作成したり後順位の債権者との配分交渉をしたり配当計算を行い、配当の手続を行う等競売の実行手続を行うためには、そのための人員を確保せざるを得ず、また、内容も煩瑣であり裁判所の公平性は期待できず強制力に乏しく、債権者自らの実行手続については消極的にならざるを得ないと思う。

【質問⑧の回答】

- ３点セットの制度を設けないことは、実行抵当権者主導で公開オークション等により物件売却を行う場合、３点セットに代替する精度の高い物件情報を実行抵当権者が自ら用意しなければならず、物件情報は正確で精度の高いものでなければ、適正価格で落札する買受人が現れず、適正価格以下でしか落札されないおそれがある。３点セット類似のものとしても、裁判所が行った３点セットとはおのずから買受人の評価が違ふ。Ｃ案の裁判所の売却基準価額ではなく、実務上、評価が難しい物件であればなおさら、利害関係人全員が売却基準価額について合意することは、対買受人に対してはかなり難しいのではないと思われる。

【質問⑨の回答】

- 売却基準価額・買受可能価額制度は、金融機関にとって必須の指標である。無剰余判断や配当の計算の問題がある。さらに清算をしないとなると残余分があった場合、債務者保護はどうなるのかの問題が生じる。

裁判所の関与なしに利害関係人のみの合意で売却基準価額が決まると
いう場合には、その適法性を確認してもらわないと、極端な場合、最終
的に株主代表訴訟に耐え得るのかという疑問がある。

【質問⑩の回答】

- オークションをやるのであれば、換価方法は公平性を保つためにも、
公開オークションに限ると思う。

【質問⑪の回答】

- 目的不動産を自己競落する場合には、アメリカの金融実務の中で、ガ
ソリンスタンドの跡地を金融機関が自己競落し、real estate owned に
し、金融機関の所有とした途端に、その土地の周囲の人から、土壤汚染
の訴えが提起され、金融機関は deep pocket であるということで金融機
関が敗訴し、多額の損害金を払った事例も起きており、金融機関が自己
競落し物件の所有者となることは極めてリスクの大きいことである。メ
ガバンクは自己競落会社を作ってそこで処分を行っていたが、時限性の
ある不良債権処理のため行ったものであり、処理優先で担保の価額の妥
当性のある程度犠牲にした処理で一般的ではないものと思う。現に、各
メガバンクの自己競落会社はその役目を終えて解散し、平時に戻ってい
る。実務としては、金融機関が競落できたとした場合でも、金融機関が
保有し、処分を待っている間にアメリカのガソリンスタンドの周辺住民
からの訴訟等の例のようなリスクがあり、自己競落会社をつくる必要が
あると思う。さらに、物件処分までの管理コストもあり、その場合のコ
ストについては中小金融機関では大きすぎるものと思う。したがって、
A案が創設されても自己競落したいとは思わない。

【質問⑫の回答】

- 3案を通して、非司法手続を利用した債権回収に掛かる費用、期間に
ついては、売却基準価額・買受可能価額がない場合では自己競落になる
可能性が高く、債権回収にかかる費用は中小金融機関にとっては膨大な
ものになり、回収コストが掛かり過ぎると思う。現在、競売申立債権者
は競売申請を行い、登録免許税、予納金等を支払えば、以後は裁判所が
競売手続を進行し、債権者は競売の配当を受領すればよい状況で、その

コストに比べて多大なものにならざるを得ないと思われる。

【質問⑬の回答】

- 抵当権の私的実行者が後順位担保権者である場合、先順位担保権を買受人の引受けとはせず、消除扱いとすべきと思う。買受人が買受物件をエンドユーザーに売却する場合は、先順位担保権を抹消する必要がある。エンドユーザーは通常、担保権の付着した不動産は購入しない。債務者は債務の弁済を行っていないことから、損害金が日々増加することから、早くに先順位担保権を消除された方がメリットがあることと、先順位担保権者にとっても損害金の増加よりも、担保権の早期処分による不良債権の削減の方がメリットがあるからである。
- 根抵当権の元本の確定について、現行では競売開始決定によって根抵当権の元本が確定する。非司法競売の場合には、裁判所は競売開始決定及び不動産差押を行わないとされている。競売手続は根抵当権の元本確定の重要な手段の一つであり、抵当権の私的実行によって根抵当権の元本が確定すること及びどの時点で元本が確定するのかを明文化する必要があるであろう。

【質問⑭の回答】

- 特にない。

【追加 3 問の回答】

- D案が創設された場合、どのような影響があるのかについての質問であるが、あくまでも公平性が大事であることを考えれば現行の司法競売手続に優るものはないと思う。3点セットの作成、コストの面等のどれを取っても中小金融機関については、司法手続による競売が最良と考えている。
- D案の競売について何でもできるとした場合に、その競売の公平性をどこに置くのかが分からない。また、3点セットは適切な価格での競売には必須であるし、競売価格の下限については競売価格の恣意性を排除する上で重要なもので、中小金融機関としては絶対に外せないものである。
- 換価方法について特約を結んだとしても、金融機関としては、換価額、

その方法の妥当性、公平性が常に問われるものであり、結局は司法競売手続に優るものはないものと思う。

- 当事者の合意により、売却後も過度に長期にならない一定期間まで債務者に受戻期間がある特約というのは、物件の買受人にとってその一定期間は処分し得ないことになり、売却できたとしても大きく減額された売却価格となる可能性が大である。また、競売を受けた債務者が一定期間で買戻し出来るというのは、その買戻し価格に売却時の価格プラス一定期間の利息を付けなければ経済合理性がなく、一方的に債務者を利することになる可能性が高く、道義的にもおかしいと思わざるを得ない。
- 債権回収にかかる費用については、現状の司法競売手続で問題ない。
- 現状の司法競売手続では期間についてのみはできるだけ早くしていただきたいが、その他は不満はない。

(2) 引き続き、質疑応答が行われた。その骨子は次のとおり。

(質問)

- 裁判所の競売に対する評価についてであるが、現在は、地下が上昇する局面にあるものの、将来的には地下が下落する局面になることも考えられる。その場合、デフォルトが多発し、競売の件数が増加し、競売期間が長くなって、物件価値がその間に下落するという懸念も考えられるが、これらの懸念を併せて考えたときに現行の制度でよいかどうかについて、どのようにお考えであろうか。

(都銀担当者の回答)

- 今後競売が多発するような状況になったとき、非司法競売であれば高く売れるのかという問題がある。確かに、裁判所が混雑してなかなか受け付けられなくなるという問題も可能性としてはあるかもしれないが、それは、むしろ、裁判所の競売の方が使いやすいのであれば、裁判所の競売の方を拡充するという手立てもあるのではなかろうか。

(地銀担当者の回答)

- そのときの相場として公正な価格であるか、公正な売却が図られているかが重要であると考えており、非司法競売であれば高く売れるのでは

ないかというのは、別の問題ではなかろうか。

(第二地銀担当者の回答)

- 裁判所の機能の一部を裁判所から不動産鑑定士などある程度公的資格の者に委嘱できるようなことで対処できるのではなかろうか。全部民間でということではなく、一部を民間でというものも検討の余地があるのではなかろうか。

(信金担当者の回答)

- 平成8年から12年ころまでの価格低迷期を経験してきたが、競売は競売と割り切るものである。同時に任意売却によるメリットも享受している。したがって、その時点での市場価格と割り切れれば容認できる範囲内である。実際に、競売にかけてから取り下げたこともある。「競売任売の併進」は、裁判所には迷惑であったかもしれないし、取下げ時の費用などを考えると、競売をやって正解かどうかについて議論があるであろうが、任意売却の交渉に期限を付けるには競売は非常に役に立つ制度である。

また、競売のメリットとしては時効中断効があり、非司法競売ではこれがないであろうから、何か補完できるものはないかという意見がある。大半の物件が下落しているとき、債権額をカバーできないので、時効中断の措置を取らなくてはならないが、法的請求を絡められるのかと考えると、民法上の問題があるであろう。併せて、情報開示については、個人情報保護法との関係も補完をしないと使いづらいであろう。付帯する法律の改正が必要になるであろう。全体的な法制度の中で非司法競売が整備されれば、使いやすいものに近づくのではないかと思う。

(信組担当者の回答)

- 景気が下落しても、公正性という観点から、裁判所に勝るものではなく、常に市場がベストであるとは考えていない。したがって、裁判所がベストであるという判断は変わらない。

(質問)

- 仮に、抵当権設定契約時点において、債権者・債務者ともに、高値売却について利益があるというときに、お互いにいざというときには内覧

をするという約束をし、実行段階にそれを義務付けて実施することができるという制度とした場合、現行の裁判所の競売と同じように手間暇をかけて3点セットを作成することが必要なのか、あるいは、若干簡略化が可能なのかについては、どのようにお考えであろうか。評価について、現行の裁判所の競売では、必ず裁判所が指名した評価人でなくてはならないことになっているが、事前に債権者と債務者とが合意することによって、たとえば信頼できるある鑑定事務所に評価をゆだねることができるというようなことがオプションとしてできることについては、どのようにお考えであろうか。

(都銀担当者)

- 競売に至るまで任意売却の交渉をするのが普通であり、それでうまくいくような設定者・債務者との関係であれば、評価人の選定なども可能であろうが、そのような関係であれば、任意売却で片が付いてしまうことがかなりあるであろう。そうであれば、司法競売でも非司法競売でも、わざわざそのような手間を掛ける必要はないのではなかろうか。

(地銀担当者)

- 任意売却の延長で、後順位者の判子代や差押債権者の解除料などが合意できないような場合に限れば、所有者との合意を前提に、内覧を行うなどして、買受人が自己の目できちんと評価できるような体制が整っていることを担保した上で、3点セットを省略して、競売類似の制度として後順位の担保が外れるというのであれば、メリットもあるかもしれない。ただし、いろいろ問題があって、そこにたどり着くのは難しいであろう。事前に評価を適切な鑑定人に依頼することについては、債権者が自己の息のかかった鑑定人に依頼することにし、弱い立場の借入人がそれに従わざるを得ないような場合に、売却時に債権者の意向に沿ったような安い鑑定を出して、債権者自ら安値で自己競落する危険も考えられるであろう。

(第二地銀担当者)

- 分からない。

(信金担当者)

- 内覧を約定するなどしても、実際に競売手続に入ると抵抗することが多く、事前の約定は結構難しいであろう。特にトラブルになったときには検証しにくく、騙されたという主張や錯誤の主張がされることがあるであろう。より任意売却に近いオークション市場を競売という部分で進めていってもらえば、使い勝手がよくなるかもしれない。

(信組担当者)

- 3点セットがあるから皆が納得しているのであり、絶対に欠かせないものであると考えている。

(質問)

- 任意売却は、抵当権者、所有者、後順位抵当権者、差押えをした租税債権者等のいずれかが合意しなければならないが、これを分類すると、①抵当権者が反対するもの、例えば、所有者が提示してきた金額が安すぎるとして断るというもの、②所有者も抵当権者も納得しているが、後順位者が判子代でもめているというもの、③抵当権者がよい買い手を探してきたが、所有者が応じないというもの、④所有者に相続が発生したり、行方不明だったりしてそもそも任意売却が不可能なものに分けられると思われる。これらのうち、任意売却ができないケースで一番多いものはどれだろうか。

(都銀担当者の回答)

- 感覚的には、どれが多いというものではなく、単独のケースもあれば複合して現れるケースもある。所有者の利害関係、抵当権者の利害関係、後順位者や税当局が利害関係者として入ってきた場合など任意での権利調整や利害調整ができず、競売を申し立ててその権利調整を図るというのが、任意売却ができず競売に至る一番多いケースである。したがって、金融機関としては、裁判所の競売は、そういう利害関係が錯綜して係争状態にあり、任意の調整ができないものについて、透明性のある第三者である公的機関に権利調整ゆだねて、物件の処分をスムーズに進めるものとして、利用している。

(地銀担当者の回答)

- 基本的には、まずは任意売却からスタートすることにしており、原則

として、いずれかの不動産業者と媒介契約を結んだ上で、情報をオープンにして一定期間の活動期間を置くということを基本としている。しかし、所有者が、情報をオープンにするのを嫌がるために、これができないというケースが比較的多く見られる。

また、後順位債権者が納得しないケースとしては、金融屋などが全額弁済されない限り担保解除をしないというケースがある。

さらに、銀行としては、反社会的勢力に金が流れるようなことはしないので、反社会的勢力が後順位抵当権者になっている場合、任意売却をしないで競売申立てをしている。

税務当局が担保設定日と法定納期限の優劣に関わらず、納税を優先するよう求める場合があり、対応に苦慮している。このため任意売却の合意を断念することも検討せざるを得ないケースもある。

(第二地銀担当者の回答)

- 任意売却は、基本的に仲介業者を介して、媒介契約を結んでやってもらっており、所有者と折り合わないケースは少ない。たまに税務署や市役所が強行になるケースがある。しかし、当事者間で話し合いが持てれば、どこかで折り合ってまとまっているという感じがある。

(信金担当者の回答)

- 所有者が反対するケースが最も多い。原則として、「任売競売の並進」をしており、よほど確証のある任意売却以外は、競売申立ても行っており、エンドを付けて任意売却の交渉を行っている。

競売手続がある程度進むと、債務者や後順位抵当権者は任意売却を了承することがよくあるが、その場合でも、税務署が折り合わないというケースがある。租税なので一定額までは配分要求に応じるようにしているが、損害金まで要求されることがある。

後順位抵当権者の了承がないために任意売却が阻害されるということは、比較的少ない。概ね、後順位者抵当権者には、常識的なラインでは応じてもらっているので、それほど無茶なものはない。もっとも、外資系サービサーが膨大な金額を請求してくるケースがある。

所有者の死亡や相続発生の場合は、任意売却だけでなく競売もできな

いので、その点について何とかならないかと思う。相続財産管理人を選任するまでは申立てが不可能であるし、申立ての途中で亡くなった場合も、手続が停止してしまう。これは、非司法競売でも司法競売でも同じであろう。

(信組担当者の回答)

- 任意売却は、債権額との兼ね合いであり、担保価額以上を回収できるのであれば、任意売却に応じることにしている。これまでの話に出てきたような問題はあっても、担保価額以上の回収は望んでいないので、それで落ち着いている。

(質問)

- 更地のようなシンプルな物件については３点セットを軽いものにすることが考えられるのではないかという御意見があったが、具体的にはどのようなものをお考えであろうか。

(都銀担当者の回答)

- 簡素化する余地もあるのではないかというだけであり、具体的なところまで踏み込んで何らかの案を持ち合わせているわけではない。

(質問)

- 内覧を申し立てたが実行されなかったケースはどれくらいあるか。内覧を実施したことにより売却価額が上昇したと思われるか。

(都銀担当者の回答)

- 買受けをするには、外観だけでなく内部も見ることが重要であるので、任意売却のときには、所有者の協力を得ながら内覧をすることあるいは仲介業者が内覧を行うということは、通常行われている手続である。しかし、競売のときには、通常、内覧を申し立てることはしていない。

(地銀担当者の回答)

- 内覧を申し立てたケースはない。

(第二地銀担当者の回答)

- 裁判所に競売を申し立てた後は、終わるまで完全に任せているので、特に内覧によって影響を受けた事例は確認していない。

(信金担当者の回答)

- 任意売却では、内覧は、成功するための一つのステップである。競売では、内覧を拒絶されたケースは確認していない。かつて、競売において内覧を実施したところ、内部の保存状態が悪いということで減価されたことはあるが、それは、むしろやむを得ないと考えている。

(信組担当者の回答)

- 内覧を拒絶されたケースはない。

(質問)

- 提案されている非司法競売手続について、実行開始時に関係者への通知のみとするものについて不安はないか。登記簿上に差押えあるいはこれに類する登記をせずに手続が開始され、後に担保責任等が問題となるというようなことに耐えられるであろうか。

(都銀担当者の回答)

- 第三者への周知徹底という意味では、利害関係人以外の第三者が知る手立てとして登記が必要であり、それがないと、債権管理上はやはり懸念が出てくる。

(地銀担当者の回答)

- 差押登記は、第三者保護のためにも、その物件が競売にかかっていることを示すためにも、必要であると考えます。

(第二地銀担当者の回答)

- 周知のためには、登記が必要になるのではなかろうかと思う。

(信金担当者の回答)

- 2か月の通知期間が設けられているが、登記しない場合、2か月の通知期間の間で競売が停止してしまうと、その後に設定した者が不利になるのではないかというのは前述のとおりであり、登記は必須であると思っている。

(信組担当者の回答)

- 登記が必要であろう。

2 次回以降の日程の確認

第 19 回	10 月 10 日 (水)	ヒアリング	於：きんざい本社
第 20 回	10 月 23 日 (火)	ヒアリング	於：きんざい本社
第 21 回	11 月 5 日 (月)	ヒアリング	於：セミナーハウス
第 22 回	11 月 21 日 (水)		
第 23 回	12 月 4 日 (火)		
第 24 回	12 月 26 日 (水)		

以 上