

競売制度研究会（第19回）議事概要

- 日 時 平成19年10月10日（水）午後6時から午後8時30分まで
- 場 所 きんざい本社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，越山委員，小林委員，下村委員，田作委員，松下委員，山下委員，山田委員，山野目委員，吉田委員
- ヒアリング参加者 商社担当者
信用保証協会担当者
サービサー担当者①
サービサー担当者②
- 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、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2の「主なヒアリング事項（金融機関以外の債権者向け）」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。

(商社担当者)

【質問①の回答】

- 商社にとって回収対象となる債権は、取引先に対する融資や貸付金といった形態の債権ではなく、ほとんどの場合、継続的な商取引関係から発生する売掛金債権や手形金債権といったものである。
- 回収体制は、自社単独である。当社の場合、法務部が担当している。外部機関との協力はないが、案件によっては、弁護士に相談することがある。
- 最近の傾向として、不動産担保の実行による債権回収の局面は少なくなってきた。不動産担保の設定もかなり少なくなってきた。
- トラブルになるケースはない。

- 自己競落をすることはないと言い切ってよいであろう。一般に商社が不動産を持つことについてはいろいろ面倒なことがあるので、自己競落はしないであろう。このことは、どこの商社でも同じであると思う。

【質問②の回答】

- 過去の例では、一般に、担保権実行としての競売をするよりも任意売却の方が、少なくとも1割あるいは2割有利な価格で売却されていたという記憶がある。商社は後順位担保権者になることが多いが、仮差押債権者の抹消等の同意が得られないケースでは、やむを得ず競売を申し立てるということがある。一般的には、任意売却の方が競売よりも債権回収に資すると考えている。

【質問③の回答】

- 裁判所の競売手続は、バブルの時代やバブル崩壊直後の時代は、東京地裁や大阪地裁で2年以上かかっていたので、とまどいも感じたが、それ以降は、かなり早くなっている。現在の平均的な期間であれば、裁判所の競売手続について不満はない。

【質問④の回答】

- 各手続が100パーセント必要とまでは思わないが、現行の裁判所の競売手続のコストは、それほど高いというイメージはない。今のコストであるならば、それほど高くないし、しかも、競売代金からとられるので、あまり支障はないと考えている。
- 商社は、後順位担保権者になる場合が多い。仮に、先順位担保権者が非司法競売手続によって自己が評価した価格で自己競落する場合、後順位抵当権者がその価格が適切かどうかを調べなければならず、その段階でコストがかかることになる。先順位抵当権者が提示する金額が適切かどうかについて社内で意思決定をするには、改めて不動産鑑定士を使って評価をしなければならず、手間であると思う。そのため、後順位抵当権者にとっては、裁判所が価格を設定する方がよいと思う。

【質問⑤の回答】

- 特に意見はない。

【質問⑥の回答】

- 新たに非司法競売手続を設けることについては、商社の立場からすると、それほど必要性は感じないが、裁判所の競売手続との選択制であるのであれば、特に反対する理由はない。

【質問⑦の回答】

- 自己競落は、原則として行っていない。その理由の一つは、場合によっては、損の先送りになるからである。その不動産はいずれ処分しなければならず、売却したときに損が出る可能性がある。営業担当者となれば、なるべく早いうちに処理したいと考えるであろう。自分の後進に問題のある不動産を残すのはいかなるものであろうか。また、自己競落をしないのは、個々の不動産を転売するのが煩わしいし、不動産の所有者としてのリスクがあるからでもある。メンテナンスをどうするのか、治安をどうするのかなどといった問題もあり、不動産を保有することの煩わしさがある。
- 非司法競売手続では、消滅時効の中断効はどうなるのであろうか。商社が有する債権は、短期消滅時効にかかるものが多く、競売申立てには時効中断効を得るという意義がある。非司法競売手続の場合、理屈上、時効中断効がないであろうと思われる。そうすると、裁判所の競売手続の方がよいと思う。本日配布を受けた資料（目録番号3の「民間競売について」）によると、先順位抵当権者がこの非司法競売手続を利用した場合、後順位抵当権者が競売を申し立てることが制約され、時効の中断のために競売を申し立てることができなくなるので、後順位担保権者にとっては、デメリットがあると思う。
- 下限の規制については、メリット・デメリットがあろうかと思うが、債務者保護のためには、これはあるべきであると考えている。
- 後順位の用益権、賃借権については、消除主義の対象になるのであろうか。もし、これが消除されないとすると、せっかく競落しても、力仕事が残ることになる。

（注）委員から、アメリカでは後順位の賃借権は消除されることについての確認があった。

【質問⑧の回答】

○ 質問⑦の回答で述べたことと同じである。

【質問⑨の回答】

○ 仮登記担保が利用されなくなった最大の理由は、商社にとっては、根仮登記担保の効力が否定されたからであろう。商社は、仮登記担保法制定前までは、代物弁済仮登記を根抵当権と一体で付けていたが、仮登記担保法の制定により、根仮登記担保の効力が否定されたので、仮登記担保を付ける意味がなくなった。

(信用保証協会担当者)

【質問①の回答】

○ 当協会では、中小企業者向け融資について、委託に基づく保証を行っている。弁済が不履行になった場合には、当協会が代位弁済をして求償権を取得している。

○ 目的別シェアは、事業資金が100パーセントである。

○ 回収体制についてであるが、保証協会では、いわゆる協会サービサーである保証協会債権回収会社を設立している。委託する債権は、無担保債権が主であり、有担保債権については、原則として、保証協会本体において回収を行っている。

○ 平均的な競売期間は、申立てから開札期日までが約300日、申立てから配当までが約400日である。なお、当協会では、競売の申立ては、すべて職員が代理人として行っている。

○ 平成18年度の落札率は、第一回目の開札で、約97パーセントである。

○ 当協会は、公的な機関であるため、不動産の取得について制限があり、取得した不動産を転売して利益を上げるということは基本的に認められていない。自己競落は、現時点においては、全くない。

【質問②の回答】

○ 当協会では、基本的に、担保付き債権の債務者に対しては、任意売却をお願いしている。早く高く売却することが可能な手続であるので、利害関係人の全員の同意がとれれば、任意売却を進めている。価格の問題などで売主となる所有者や後順位担保権者等の合意がとれない場合は、

競売の申立てに移行している。

- 最近、競売の申立てをした後に任意売却が成立する件数がかなりある。売却基準価額が決定された段階など適宜再交渉を行い、合意がとれれば任意売却に切り替えている。
- 基本的には、任意売却と競売の2つの回収方法の中間に、非司法競売が位置するのではないかと考えている。

【質問③の回答】

- 裁判所の競売手続について不満な点は、売却基準価額等決定から入札実施までの期間が長いという点である。

【質問④の回答】

- 裁判所の競売手続で行われる手続は、すべてあった方がよいであろうと考えている。ただし、裁判所の手続の中で実施されている情報提供が非司法競売手続でも何かの形で行われるのであれば、あえて裁判所の競売にこだわる必要もないかもしれないと個人的には考えている。

【質問⑤の回答】

- 3回落札しない場合の競売の中止についてであるが、何年か前の不動産市況が低迷しているときにはあったが、現時点ではほとんどない。
- 過剰競売（超過売却の禁止）及び無剰余取消しの判断基準については、債権者側としては不満を持っている。担保権者の申立てであれば、一律に、複数の不動産を一括売却ができるような仕組みができるとありがたいと思っている。

【質問⑥，⑦，⑧の回答】

- 非司法競売手続については、任意売却のよいところと競売のよいところを組み合わせるとというのが一番望まれるのではなかろうかと考えている。競売における一番の効果は差押効である。一番着目したいのは、競売においては、すべて登記が嘱託で行われるというところであり、この点に大きなメリットがあるであろう。任意売却においては、利害関係人の立会いの下、売買と担保の抹消とを行うが、不動産登記法の改正により登記申請に登記識別情報が必要になり、債権者は登記識別情報の通知のシールを剥がさないで司法書士に持ち込むというやり方をしてい

るので、司法書士が代金の授受の場と法務局との二手に分かれて手続を行うようになり、面倒になった。この点に関して、非司法競売手続では、登記嘱託を導入できるのであれば、任意売却のよいところと競売のよいところを組み合わせることができ、非常によい仕組みになるのではなかろうかと考えている。

- 現在の抵当権設定契約においても、債務不履行が生じた場合については抵当に入れた不動産を売却して支払うという合意がされているにもかかわらず、実際に競売になるとトラブルになることが多いので、非司法競売手続において、事前の当事者間での合意事項がどこまで遵守され、強制力があるのかという点について、疑問があるとの意見がある。

(サービサー担当者①)

(略)

(サービサー担当者②)

- 当社は、独立系のサービサーであり、親会社は、登記事務所である。

【質問①の回答】

- 融資目的別シェアは、事業融資が2割、住宅ローンが7割、個人ローンが1割である。
- 回収体制は、自社回収が6割、回収委託が4割である。
- 平均的な競売期間は、概ね8か月から10か月である。
- 落札率は、概ね8割程度である。
- 落札価格の下落率は、収益物件では、市場価格近似値で落札される傾向にあり、首都圏郊外地区の一般住宅地等では、市場価格の8割程度であると思われる。
- 今のところ、トラブルになったケースはない。
- 当社は、コンサルティングをベースとした再生案件をよく取り扱っているのですが、物件売却のイニシアティブをとりたいが、高値入札の可能性が高い場合、複数の担保権者の調整が極めて困難である。自己競落は、結果的には、1割くらいである。

【質問②の回答】

- 任意売却が不能であるために競売に移行するケースはある。その場合、

任意売却の方が価格が高いのに、競売にかけたために価格が低くなったというデメリットがある。

【質問③の回答】

- 現行の裁判所による競売手続に対する評価についてであるが、終了までの期間がまだ少し長いと感じる。昔は2年くらいかかっていたが、現在では1年くらいになり早くなった。しかし、それでもまだ少し長いと思っている。

【質問④の回答】

- 買受人保護の観点からすると、現行の制度は有効であろうと思っている。

【質問⑤の回答】

- 占有者が反対すれば内覧ができないという点について、改善が必要と思われる。

【質問⑥の回答】

- 現行の裁判所による競売手続のほかに非司法競売手続を設けることに関しては、非常にコストが安く迅速な実行手続ができるといわれているので、賛成である。

【質問⑦の回答】

- 非司法競売手続については、ニーズはあると思っている。一般のユーザーが幅広く参加することができ、手続の公平性・透明性が確保されることが前提であり、フィルターの役目を果たす制度が必要ではなかろうか。例えば、競売で一般の者が落札とした場合、所有権が阻害されるような要素があつて所有権を十分に確保できないと社会問題になるので、フィルターとなる制度をしっかりと作ることが重要であろうと思う。
- ある程度のオプションがあると高い価格で落札されることになり得るのであろうから、債権者だけではなく、債務者にも還元されるのではなかろうかと思う。

【質問⑧の回答】

- 非司法競売手続が悪用されないようにしないと、デメリットになるであろう。法整備を十分整えてから実施するのがよいであろうと思う。

【質問⑨の回答】

- 登記識別情報の有効性の確認については、来年1月から、司法書士の電子認証でもってインターネットで確認することができる制度ができる可能性があるという。
- 非司法競売手続については、登記に関して、単独申請でできるというのが一番よいのではなかろうか。そうすると、登記識別情報の添付をしなくてもよく、インターネットによる登記申請が加速される要素にもなるのではなかろうか。

(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)

- サービサー担当者①の質問⑦に対する御回答によると、占有に対応できるときには非司法競売手続でよいとのことであったが、「占有に対応できる」というのは、占有者がいない場合のことを指しているのでしょうか。

(サービサー担当者①の回答)

(略)

(質問)

- 不法占拠的な占有者がいる場合、どうやって排除することができるかという点に懸念があるということであろうか。

(サービサー担当者①の回答)

(略)

(質問)

- 例えば、D案であると、裁判所による保全処分手続等をとることができるようであるが、これによって十分対応できるであろうか。

(サービサー担当者①の回答)

(略)

(質問)

- 現在は、地価上昇の局面であるが、地価下落の局面では、競売の期間が長くなったり、落札価格が低下したりする時代が再び来るとお考えで

あろうか。

地価下落の時代が来たときには、そのときになって慌てて競売制度を改善しても間に合わないので、そういう時代が2年後あるいは3年後には来るということを覚悟して、今から競売制度を改善する必要があるとお考えであろうか。

アメリカの場合には、司法競売中心の州と非司法競売中心の州とがあり、平均の競売期間は、司法競売中心の州では11か月であるのに対し、非司法競売中心の州では5.7か月であるので、アメリカの制度にならって競売期間を半分に短縮できるような制度がほしいとお考えであろうか。

(商社担当者の回答)

- 債権者としては、競売期間が長くなることは決してうれしいことではないし、競売価格が下落する局面があればそれは避けたいところであるが、一時期、裁判所の競売手続が長くかかったのは、件数とマンパワーの問題のためであったであろうと思うので、裁判所の人員が対応できるかどうかの問題に帰結するのではかろうか。そうすると、非司法競売の場合も、当然、案件が増えれば同じようなことが起こるといった問題もあるはずであり、一概に裁判所の手続だから期間が長くなるということではないであろう。

アメリカの司法競売は、まず、訴えの提起をして、一種の債務名義を得る手続が必要であり、そのために期間を要しているというところがある。これに対し、日本の競売制度は、裁判所に登記簿を提出するだけで行うことができる。そのような違いがあるのに、アメリカの制度をそのまま日本に持ってくるというのは、果たしてそれでよいのであろうかと思う。

(信用保証協会担当者の回答)

- 地価が下落傾向になれば、マーケット自体が縮小してしまうので、需要の低下によって供給過多になり、価格も下がってきて、なかなか任意売却をすることができなくなる。それで、裁判所の競売の申立てに至る。ただ、任意売却と裁判所の競売との中間的な制度として非司法競売手続

をとらえ、しかも、そういったマーケットの状況の中でも時間をかけずに売却が可能になるシステムになるのであれば、非常によいであろうと思う。

アメリカの司法競売の平均期間が11か月であるというのは、日本とそう差がないのではなかろうか。任意売却は、早ければ1～2か月とか3か月とかの期間で成立するケースがほとんどであるが、それよりちょっと長くても、強制力を持てるシステムがあれば、よいのではなかろうか。

(サービサー担当者①の回答)

(略)

(サービサー担当者②の回答)

- 一般のより多くの方に参加してもらい、より多くの情報を提供するという手続の公平性・透明性が確保されるような制度であれば、よいのではなかろうかと思っている。

(質問)

- サービサー担当者①の御回答の中で、占有については調査してほしいというお話と同時に、その他の事項については自分で調査できる旨のお話があった。それと合わせて、裁判所の競売手続は、今でも新聞等で広く公告しており、広く情報を提供して買い手を募集するという制度として評価される御発言もあった。広く買い手を募集するためには、その物件の客観的な情報を調査した上で広く示すということが必要であろうと思うが、そのことと占有以外のことは自分で調査できる旨のお話との関係については、ちょっと矛盾があるように聞こえるが、どのようにお考えであろうか。

(サービサー担当者①の回答)

(略)

(質問)

- サービサー担当者②の御回答の中で、公平性・透明性の確保のための「フィルター」というお話があったが、このフィルターとは、具体的には、どのようなものを指しているのでしょうか。

(サービサー担当者②の回答)

- 非司法競売手続については、広く多くの方に参加してもらって、よりよい価格をつけてもらい、スピーディに処理をされるということが絶対条件であろうと思う。そういう意味で、フィルターというのは、簡単に言うと、一般の者が参加できるように、不動産を落札者の意図する目的が果たせるような状況にして、オークションにかけるということである。例えば、相続税の物納という制度があるが、それは、近隣者の印鑑証明付きの承諾書をとった上でその不動産を国庫に納めるというものであり、不動産をいつでも換金できるような状態に磨いて納めるというものである。非司法競売手続の場合、そこまでは必要ないかもしれないが、不動産をある程度そういう状況にしておくのがよいのではなかろうか。ある程度手を加えた形で売るということまでは必要でないかもしれないが、少なくとも、一般の人が自分で手をかけてやれるところの少し前のところの状態にした上で、不動産をオークションにかけるというのがよいのではなかろうか。

(質問)

- 先ほどのサービサー担当者①の御回答は、買受希望者のうち、不動産の情報の概略だけをみたいという者は概略だけを見ればよいし、さらに詳しく調べたいという者は調べに行けばよく、買受希望者の希望のレベルあわせた情報を入手できるようなシステムをつくれればよいということであろうか。

また、買受希望者の一種の自己責任的なこともお話しになったが、調査をするのは、ある程度、買受人希望者の義務的なものであるということをおっしゃっていたのであろうか。

(サービサー担当者①の回答)

(略)

(質問)

- 商社担当者の質問⑦に対する御回答の中で、非司法競売手続では、後順位の賃借権がどうなるのかというお話があり、そのとき「力仕事が残る」旨の御発言があったが、「力」というのは、観念的に賃借権が消え

るとか、登記を抹消することのほかに、賃借人の占有の問題も含めた意味でおっしゃったのであろうか。

(商社担当者の回答)

○ そうである。

(質問)

○ サービサー担当者①の御回答の中で、最近では競売にエンドユーザーが参加することが多くなったというお話があったが、いわゆる3点セットがあるから、一般のエンドユーザーが参加する機会が増えているという御認識であらうか。逆に言うと、情報の量のある程度コントロールしてもっと減らせば、一般のエンドユーザーが競売に参加する可能性は減少するとお考えであらうか。どういう者が入札に参加するかは、公告なり売却の手続きをとってみなければ分からず、どれくらいの情報を提供するかを買受希望者に意見を聴いて予め決めておくということとはできないのであるから、一定の情報を始めから提供するという制度を用意しておかなくてはならないと思うが、その制度は、会社とか不動産取引に精通した人とか、あるいは、一般のエンドユーザーとか、どの辺りの能力のある者に配慮したものがよいとお考えであらうか。

(サービサー担当者①の回答)

(略)

(質問)

○ 本日の配付資料(資料目録3の「民間競売について」)で提示しているものは、A、B、C、D案の4つのうち、D案をブラッシュアップしたものである。その基本的な考え方は、それぞれの競売ケース毎に、債務者と債権者との合意によって、最も適切な手続を取捨選択していこうというものである。であるから、例えば、現況調査や評価を何でも完全に省略するというものではなく、当事者が合意する場合には、省略することができるし、あるいは、裁判所に委託することもできるという制度である。例えば、抵当権設定契約時に、債務者が内覧や設計図書情報の提供に応じるという合意をしていた場合で、実際に内覧や設計図書の閲覧ができるのであれば、あえて現況調査や評価をしなくてもよいのでは

ないかという趣旨である。それに関連して、合意してもそれを実行させられるかどうかという疑問があると思うが、そういうときは、債権者が裁判所に申し立てて、執行官の立会いによって、内覧を実施してもらうというような手続を想定しているものであり、お互いに高値売却の動機がある実行前の段階で約束を取り付けていこうというものである。本日の配付資料の2枚目Q3のところに記載してあるように、民間競売で、裁判所の関与を排し、手続を簡略化すれば、執行妨害を招かないかという疑問が当然あるわけであるが、これについては、例えば、Aの②に記載してあるように、抵当権設定契約の中で、価格減少行為を具体的に定めるという方法があり、これに違反した場合は、競売実施者が裁判所に直ちに申し立てることによって、今よりも保全処分を早く行うことができ、それを通じて、場合によっては管理や収益執行なども行い得るといことに改訂していきたいと考えている。本日お話しに出た登記嘱託とか時効中断効とかについても、入れ込む方向で検討したいと思っている。それから、「フィルター」というお話があったが、手続に関するフィルターと民間競売を進める実施者についてのフィルターとがあり得るのではないかと考えている。アメリカの場合、弁護士事務所、鑑定会社、いわゆる不動産の仲介会社などが競売実施の受託を行っているようであり、そのうち、売却の部分だけは、オークションに依頼するというやり方が一般的であるようであり、日本でもおそらく民間競売ビジネスというものが定着していくということであれば、いろいろな業者がそこに参入することが考えられる。そのとき、暴力団関係の会社が参入してきては困るわけであり、少なくともスタートの段階では、きちんと業者としての資格審査を行い、資格がある者でなければ民間競売を実施することができないという形のフィルターが必要ではないかと考えている。

そこで、質問であるが、任意売却の場合、買主はどうやって探してくるのであろうか。仲介業者に探してもらうのであろうか。その場合、通常の規定いっぱいのパーセンテージの仲介手数料を支払っているのであろうか。

(信用保証協会担当者の回答)

- 任意売却を行う場合、まず第一に、所有者から売却に同意していただいた上で、買主は不動産業者に探してもらうことになる。

仲介手数料については、あくまでも所有者が支払う費用であるので、債権者側からは、一切指図していない。

(質問)

- 実態として、所有者が支払う手数料がどれくらいであるかについての情報をお持ちでしょうか。

(信用保証協会担当者の回答)

- 売買代金の3パーセントプラス6万円と5パーセントの消費税が規定の上限であるので、それを超える金額を支払うことはないであろう。

(質問)

- 非司法競売手続でもいろいろなタイプがあるが、どの案が望ましいとお考えでしょうか。

(商社担当者の回答)

- C案が一番望ましいものに近いと考えている。もともと、C案は、現行の裁判所の競売手続とあまり変わらないような気はする。

D案について、本日の配付資料を見て疑問に思うところが2つある。

一つは、同一不動産に複数の抵当権が設定された場合の抵当権実行相互間の関係についてであり、「債務者の後順位抵当権者の利益も、オプションとして、特約により短期間の受戻権を有効とする」とされているが、後順位抵当権者の立場からすれば、非常に制約を受けるものである。仮に、後順位抵当権者は受戻権しか行使できないのであれば、多くの金融機関を含め、抵当権者としては、不動産の所有権を取得するつもりは多分ないはずであり、後順位抵当権を設定して債権保全をする気にはならないであろう。

もう一つは、抵当権設定契約で内覧受忍義務が定められていたときに、第三者が賃借を受けた場合のように占有者が変わったときにも占有者に契約の効力を及ぼすというのであれば、これは反対せざるを得ない。

(信用保証協会担当者の回答)

○ A案については、債権者が自己競落するという点がどうしてもなじまないであろう。権利の整序と債権の回収とを二段階に分離し、自己競落して後順位抵当権を全部排除し、そこで剰余が得られたときに、配当するのかどうかなどがわかりにくいと感じた。

B案については、オークションを要さず、価格についての見積額を提示するというやり方については、価格の妥当性という点で、不動産の価格が大きな値動きをしているときには、基準としては非常に難しいのではなかろうかと思う。

C案については、現行の裁判所の競売手続に近いが、最終的に利害関係人の同意が得られないときの配当の実施を考えると、裁判所の競売手続との違いがよくわからないと感じた。3点セットと類似した目的不動産の情報公開の制度については、簡易で安価に情報提供ができるというものができれば、すばらしいと思う。

D案については、債務者が自ら情報提供する場合は3点セットがいらないという点で、期間を短縮できるのであればよいと思う。ただ、債権者と債務者との合意が前提条件になっているが、果たしてそれでいけるのであろうか。もし、それだけの合意があるのであれば、任意売却の方がもっと早いのではなかろうか。債務者と債権者とでは同意が取れているが、その他の利害関係人の同意がとれないから、裁判所の競売にまではいかないけれども、非司法競売で実行しようということなのかと個人的には解釈した。

(サービサー担当者①の回答)

(略)

(サービサー担当者②の回答)

○ アメリカでは、弁護士などが民間競売におけるプレイヤーとして存在しているというお話があったが、民間のプレイヤーの選択肢が多い方が、プレイヤーのやりがいがあり、スムーズに行くのではないかと思う。個人的にはD案がよいと思う。

(質問)

○ 裁判所の競売手続では、裁判所が配当手続を主催し、その中で後順位

抵当権者や配当要求をしてきた一般債権者、差押えをしてきた債権者に対して分配をするとともに、差押えに係る登記や後順位の登記は嘱託で抹消するという仕組みになっているところ、非司法競売手続の案の中には、裁判所が配当を実施するという案もあるが、オークションの主催者あるいは実行抵当権者が精算手続を行い、非司法競売を申し立てた実行抵当権者の被担保債権と手続費用とを控除した残金を所有者に支払うものとし、後順位担保者や一般債権者は、物上代位や差押えなどの手続を経て分配を受けるという案もある。後者の案については、迅速で効率的であるという見方もあるであろうし、逆に、後順位者や一般債権者の手間が増えて煩瑣であるとか、オークション主催者や実行抵当権者の不公正のおそれがあり得るとか、手続が不安定であるとかいった見方もあるであろう。両者の案について、どのようにお考えであろうか。

(商社担当者の回答)

- 後者の案は、特に後順位抵当権者になる商社からすると、困るのが感想である。裁判所の配当と同じように、債権届出をすることによって、配当を受けられるような仕組みにしてもらいたいと思う。

(信用保証協会担当者の回答)

- 担保権者の一番の目的は、その売却代金から債権の回収を図ることであると思うので、担保権者に配当手続における権利整序を求めるのはいかなるものかと思う。多分、実行権者は第一順位を想定されていると思うが、第一順位の抵当権者しか報われないシステムになるのは、いかなるものであろうかと思う。極端なことをいうと、非司法競売が利害関係人全員の同意をとって実行するというのであれば、実行する前に、任意売却と同じように、配分についての同意が得られれば、面倒も起こらないのではなかろうかと思う。任意売却との違いは、登記手続の嘱託であるとか、単独申請だとかの点にも盛り込んでいけば、よいシステムになるのではなかろうかと思う。いわゆる判子代のコストをある意味で正当化して大胆にやってしまったら、所有者のインセンティブのために引越し代もあえて積極的に盛り込んでしまってもよいのではないかと個人的には考えている。

(サービサー担当者①の回答)

(略)

(サービサー担当者②の回答)

- ある程度ルールを作る必要があるであろう。主催者に任せるか、抵当権者に任せるかという問題はあるであろうが、公正性を保てるような制度とするべきであり、民間のしっかりしたプレイヤーが携わって、裁判所の競売手続に準ずるような形をとるのがよいであろうと思う。

(質問)

- 自己競落については、最初からその物件を自己競落したいと思って競売を申し立てているのであろうか。自己競落をしようとする物件、あるいは、自己競落している物件については、第一順位の抵当権を有しているものであろうか。

(サービサー担当者①の回答)

(略)

(サービサー担当者②の回答)

- 当社が自己競落するのは、ほとんどが再生案件に関連するものである。再生案件では、抵当権の順位は一番か二番であるのがほとんどであろうと思う。再生案件では、必要ない不動産を処分してなるべく身軽にして再生するが、不稼働資産を売却する場合に担保権者の同意が得られないケースがあり、そういう場合は、競売をして自己競落している。

(補足)

- もともとA案を提案していたが、現在では、A案をD案に差し替えている。内覧受忍義務の第三者に対する効果についてであるが、債務者に対して、賃貸借契約をするときには賃借人に内覧を受忍させる契約を締結するよう義務づけるとともに、それを登記するという手続によって、賃借人にも対抗できるのではなかろうかと考えている。借家契約書には、だいたい、内覧に応ぜよとか、あるいは、大家が立ち入るとかいった条項があるので、驚く話ではないのではないかと考えている。

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