

平成 30 年 6 月 27 日現在

機関番号：12703

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2015～2017

課題番号：15K03421

研究課題名(和文) 不動産競売に関する制度的要因がもたらす取引費用の実証的分析

研究課題名(英文) Empirical analysis on the transaction costs of foreclosure procedure caused by the factors of the legal system

研究代表者

吉田 修平 (Yoshida, Shuhei)

政策研究大学院大学・政策研究科・客員教授

研究者番号：00727852

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,500,000円

研究成果の概要(和文)：本研究は、以下の通りである。(1)競売市場の価格が、一般仲介市場の売買価格と比較して下落する要因を理論的に分析した。(2)2004年施行による民法・民事執行法改正による短期賃貸借保護撤廃の効果を実証分析した。(3)今後の不動産競売市場における、さらなる制度改革課題を検討するとともに、なお残存する一般売買と競売との物件価格の乖離の縮小方法について検討した。

研究成果の概要(英文)：This study clarifies the following: (1)We analyze factors theoretically why the price of foreclosure auction market declines in comparison with the sale price of the general real estate market. (2)We demonstrate an effect of the protection abolition for the short-term renter by the revision of Civil Law and Civil Execution Law Act enforced in 2004. (3)We examine the further system revision problem in the legal system of foreclosure and examine a reduction method of price divergence between the price of foreclosure auction market and the sale price of the real estate market.

研究分野：民法

キーワード：不動産競売 民法 民事執行法 短期賃貸借保護 明渡猶予 執行妨害 金融市場

1. 研究開始当初の背景

1990年代の不動産競売市場では、落札価格が本来の物件価格を大きく割り込み、土地・金融市場が機能不全に陥る事態が発生していた。その背景に、執行を妨害する反社会的集団が巨額の利益を収受する社会的実態が存在していた。

このような不動産競売の機能不全の要因であった短期賃貸借保護制度(1898年施行の旧民法395条)は、2003年7月の法改正により、撤廃された。このため、不動産競売市場の売却率は飛躍的に増大し、現在ではほぼ100%に近い状態が続いている。

しかしながら現在でもなお、一般売買市場の物件価格と競売市場の物件価格には乖離がある。また一方では、不動産競売制度に関しても、民間競売制度導入や売却基準価額による落札制限の撤廃など、制度改善課題が指摘されている。一般売買と競売での物件価格の乖離が、売り主が意思に反して売却を強制される競売自体の特性によるものなのか、現行制度になお存在する制度の瑕疵によるものか、その要因と寄与分に関しては、未だ解明されていない。

2. 研究の目的

本研究は、以下を目的に実施する。

- (1)米国においても、一般売買市場の物件価格と競売市場の物件には乖離が存在し、その要因(売り急ぎ、物件自体のグレードの低さ、情報の非対称性、競売期間中の管理不十分)を分析した研究が蓄積している。これらの文献レビューにより、物件価格を乖離させる要因を抽出するとともに、その価格への影響を分析する。
- (2)2003年民法・民事執行法改正による短期賃貸借保護撤廃の効果を推計する。
- (3)その手法を活用して、今後の不動産競売市場において、米国型の民間競売制度導入や売却基準価額による落札制限の撤廃など、さらなる制度改正課題を検討する。さらに、なお残存する一般売買と競売との物件価格の乖離が、競売制度の改善によってどこまで縮小できるのか、残された乖離が競売固有のどのような属性に起因するのかを理論的に分析する。

3. 研究の方法

2001、2003、2005、2007及び2010年に東京地裁本庁で不動産競売が行われた居住用マンション物件を対象として、切断データを推計する手法として、LeeによるSwitching Regression Modelによる2段階推計法を適用することによって、落札価格関数を推計する。2004年施行による短賃撤廃以前は短賃設定ダミーを、短賃撤廃

以降は短賃設定又は明渡猶予ダミーが落札価格に与える影響を分析することによって、短賃撤廃効果を推計した。

4. 研究成果

(1) 日本における価格乖離要因の理論的検討

①賃借件等設定による価格乖離

競売物件には、賃借権が設定された物件が少なくない。自己居住用物件では、その占有排除費用に応じて一般物件の価格から乖離する。

②競売期間の長期化による価格乖離

競売物件は、競売期間が長期化するほど、所有者にとって物件を適切に維持管理するインセンティブが失われる。落札価格は、物件の管理不全によって低下する。

③物件の品質(グレード)の相違による価格乖離

債務不履行を起こして競売を申し立てられる所有者は、所得が低いためにそのような事態を招いたものであるため、床面積や立地条件が同様の物件でも、仲介市場で売買される一般物件に比較して、品質が劣る物件であることが考えられる。

(2)短期賃貸借保護制度(制度改正以前)が落札価格に与えた影響

①全物件での分析

全物件を対象として、所有者占有物件と比較した短賃設定による落札価格への影響を見ると、法改正前の競売物件を対象とした推計式では、短賃設定は落札価格に対して有意な影響を与えていない。その理由としては、①短賃ダミーの係数の符号は、賃料収受による収益性、元所有者や借家人の占有排除の取引費用に依存すること、②裁判所が認定した借家人は、氏名や契約実態が明らかで、シグナリングにより価格を上昇させる影響ももたらしうることが挙げられる。

②規模別分析

規模別に23区全体のマンション競売について分析すると、短賃は、ワンルームでは落札価格を11.3%上昇させ、ファミリー向けでは15.4%下落させる影響を与えている。これは、(a)ワンルームのような投資用物件では、家賃や管理費の滞納のない借家人なら短賃が歓迎されるが、(b)ファミリー向けでは、妨害目的の短賃が少なからず存在したため、建物明渡しの取引費用が所有者占有物件と比較して高額化したからであると推測される。

③短賃保護による影響の考察

短賃ダミーの係数が正負のいずれとなるかは、(a)転売用物件であれば、所有者占有物件と比較して、占有排除の取引費用がより大きいのか否か、(b)投資用物件であれば、借家人を引き続き

確保して賃貸経営の収益を改善させる効果が見込めるか否か等に応じて定まると考えられる。

ただし、このことは短賃の設定された物件で落札価格が下落する影響が観察されていなくても、短賃保護が建物明渡しの取引費用を高め、社会的な損失を発生させているという事情それ自体は変わらないことも意味する。賃借権付着が歓迎されるような投資用物件であったとしても、他の事情一定ならば特殊な保護の付く賃借権の付着は、そうでない賃借権と比べて、その要因固有に見れば必ず取引費用を増大させる要素となりうるからである。

(3)短期賃貸保護制度撤廃が法改正後の競売市場に与えた影響の分析

①短賃保護撤廃による影響

法改正後の2005年、2007年及び2010年の競売物件を対象とした推計式では、短賃設定が落札価格を10.5%上昇させる影響を与える。短賃ダミーの係数をマンションの規模別に見ると、ワンルームでは15.0%上昇させる影響を、ファミリー向けでも7.2%上昇させる影響を与えている。

制度改正前には、ファミリー向けでは短賃が落札価格を下落させる影響を与えていたのに対して、制度改正後に価格上昇影響へと転じたのは、競売開始直前に妨害目的で設定される賃借権には短賃保護が適用されなくなり、保護された短賃は制度改正前に設定された古い賃借権であることから妨害目的の賃借権が著しく減少したことにより、短賃占有物件の占有排除費用が低額化したためと考えられる。このために、ワンルーム及びファミリー向けを合わせた居住用マンション全体で、短賃が落札価格を上昇させる影響が見られるようになったと考えられる。

②明渡猶予による影響

一方の明渡猶予ダミーは、落札価格に対して有意な影響は与えていない。これは、第1に法改正後、短賃では古い賃借権のシェアが高くなり、明渡猶予では新しい賃借権のシェアが高くなったという賃借権設定時期の相違のため、第2に、裁判所は、短賃に関しては売却・代金納付後も契約期間は保護されるため、賃借権の認定に慎重であったという賃借権認定の厳格性の相違のため、第3に、転買用物件であれば、契約期間や猶予期間の終了を待たずに、引越費用を支払っても明渡しを求める場合には、取引費用は短賃から明渡猶予になることによって減少するとは限らないためと考えられる。

③2004年制度改正による影響

2004年の制度改正では、短賃保護撤廃と同時に民事執行法上の保全処分強化、明渡執行の実効性向上、内覧制度の導入など手続きの合

理化が行われた。これらの影響は、短賃物件にも所有者占有物件にも同様に及んだと考えられるため、所有者占有物件に比較した短賃物件による落札価格上昇効果として顕在化していない。

しかしながら新たな物件について保護短賃の設定が不可能になったことに加えて、民事執行法の手続きが合理化されたことに伴い、「競売妨害市場」は大きく縮小したと推測され、これらも制度改善の効果といえる。

一方で明渡猶予制度は、短賃を悪用した執行妨害が減少したことから、需要価格を上昇せたと推定されるものの、法改正後の短賃との比較で有意なメリットがあるとまで示すにはいたっていない。特に投資用物件では、借家人の継続それ自体がメリットなので、明渡猶予による効果が顕在化しにくいと考えられる。

とはいえ、商業業務物件や大規模戸建てなど、より物件価値が高いものでは、執行妨害がもたらす利益はより大きくなるため、妨害を効果的に防ぐことができる明渡猶予制度は、確実に短賃物件よりもリスクを低めているから、落札価格の増進効果を計測できると考えられる。

(4)米国競売調査からの知見

2015年9月米国を訪問し、不動産競売の制度や実務に関する実態調査を行った。米国でも、2009年以降の金融危機の発生・サブプライム問題の顕在化以降、競売手続の滞留・競売期間の長期化という問題が発生し、競売により住宅を失う比較的低所得の世帯が急激に増大したことにより、債務者保護やテナント保護のための措置が導入されるなど、不動産競売をめぐる状況は変貌している。しかし、これら制度改正が市場に与えた影響に関しては、体系的に日本に紹介されていなかった。

米国調査から、次の事項を明らかにした。

①日本の制度改善に対する米国制度の含意

(a)非司法競売の優位性

米国の非司法競売が司法競売よりも安価・迅速な手続であることについて金融危機の前と後とで、事情に変更がない。金融危機の発生により競売手続期間が長期化したのが、これは非司法競売、司法競売とも共通の事情である。精密な分析は今後の研究課題であるが、長期化の程度は司法競売の方がはるかに大きかったとするのが多くの専門家の実感であった。

(b)政治的な議論となりやすい競売制度

家賃規制の是非に関する議論と同様に、特に借家人や低所得者階層にとっての住宅困窮の問題は、弱者保護政策としての規制導入の是非が、政治的な論点となりやすい。米国で導入された債務者・テナント保護も、金融危機の下で政治

的な議論によって緊急避難的に導入された。

(c)競売制度が市場に与える影響の実証分析

州毎に異なる米国競売制度は、実証分析になじみやすい。今後、米国においても、導入された債務者保護及びテナント保護が市場に与える影響の実証研究が進んでいく可能性がある。日本では1990年代の競売の機能不全が執行妨害の頻発とともに社会経済問題化した際に、短賃保護制度や最低売却価額規制の弊害に関する研究が進んだ。今後、米国を対象とした実証分析を行っていくことも課題となる。

(d)制度の影響に関する精密な分析

米国の金融危機に際して導入された債務者・テナント保護のための制度が市場に与える影響に関しては、実証分析による成果は十分得られていない。しかしながら、これら制度が競売期間を長期化させ、売却価格を下落させる影響を与えた、とするのが、面談した専門家の一致した見解であった。このことは、日本の短賃保護制度が競売市場を歪め、弊害をもたらしていたことと一定程度符合している。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文](計12件)

- ①福井秀夫「所有者不明土地の発生原因と法政策-取引費用対策の徹底を」日本不動産学会誌122号、pp.42-59、2017
- ②福井秀夫「耐震性不足の原始的瑕疵のあるマンションにおける瑕疵担保責任に基づく請求権の行使主体及び区分所有者が交替した際の同請求権の承継のあり方に関する法と経済学的考察」都市住宅学98号、査読有、pp.127-136、2017
- ③久米良昭・福井秀夫・森岡拓郎「米国の不動産競売制度-売却手続及び占有者保護の分析-」都市住宅学98号、pp.113-116、2017
- ④吉田修平「登記制度・財産管理制度及び共有制度と所有者不明土地問題」日本不動産学会誌122号 pp.71-78、2017
- ⑤福井秀夫「都市計画・建築規制における性能規定の意義-景観・用途・容積率・開発行為に関する規制を検証する-」都市住宅学95号、pp.8-21、2016
- ⑥福井秀夫「民泊の法的論点と政策」日本不動産学会誌117号、pp.37-44、2016
- ⑦福井秀夫「マンション管理のガバナンス-利益相反とコミュニティ活動のリスクを考える」都市住宅学93号、pp.85-96、2016
- ⑧吉田修平「借地借家法改正への提言-建物

譲渡特約付借地権・事業用借地権・終身借家権について」Evaluation、No.60-61、pp.161-168、2016

⑨吉田修平「サービス付高齢者向け住宅制度の意義・内容と今後の課題について」都市住宅学会93号 pp.15-21、2016

⑩吉田修平「法的側面から見た管理組合運営の課題と今後のありかた」都市住宅学会93号、pp.102-108、2016

⑪福井秀夫・久米良昭「短期賃貸借保護制度の撤廃(2003年法改正)が競売市場に与えた影響の経済分析」Evaluation58号 pp.71-84、2015

⑫久米良昭・福井秀夫「短期賃貸借保護制度(制度改正以前)が落札価格に与えた影響」資産評価政学29号、2015、pp.22-30

*査読なし論文については特記せず

[学会発表](計1件)

①福井秀夫「短期賃貸借保護制度撤廃が競売市場に与えた影響の実証分析」、「課題設定による先導的人文学・社会科学研究推進事業」(実社会対応プログラム)成果公開シンポジウム、2016年8月25日、東京大学伊藤国際学術研究センター 伊藤謝恩ホール、日本学術振興会HP <http://www.jsps.go.jp/kadai/symposium/jisshakaihokoku.html>

[図書](計2件)

①吉田修平『民法改正と不動産取引』金融財政事情研究会、2017、173p

②浅見泰司・安藤至大・親泊哲・笠谷雅也・福井秀夫・村辻義信・吉田修平『2016年改正新しいマンション標準管理規約』有斐閣、2017、292p

6. 研究組織

(1)研究代表者

吉田 修平(YOSHIDA, Shuhei)
政策研究大学院大学・政策研究科・客員教授
研究者番号:00727852

(2)研究分担者

福井 秀夫(FUKUI, Hideo)
政策研究大学院大学・政策研究科・教授
研究者番号:60251633

久米 良昭(KUME, Yoshiaki)
一般財団法人運輸総合研究所・客員研究員
研究者番号:60316643

山崎 福寿(YAMAZAKI, Fukuju)
日本大学・経済学部・教授
研究者番号:10166655