

論説・解説

BITデータによる売却価額の分析

——「競売では安く売られてしまいます」というのは本当か?——

東京地方裁判所評価人候補者 石川 茂夫

●目次●

1 はじめに	179	〔資料1〕平成25年度のBITの売却データ	184
2 任意売却と競売	180	(3) 地裁ごとの動向	186
(1) 競売への批判	180	5 まとめ	188
(2) メリット・デメリット	180	〔資料2〕全地裁における平成25年度の平均買増率2	189
3 競売制度・市場の紹介	180	〔資料3〕大都市の地裁における売却データ	190
(1) かつての競売制度・市場	180	〔資料4〕平均買増率2(合計)が下位10番目までの地裁における売却データ	192
(2) 現在の競売市場	182		
4 BITデータによる売却価額の分析	183		
(1) 売却データの前提事項	183		
(2) 全国合計の概要	184		

1 はじめに

裁判所より評価命令を受け、執行官とともに現地調査に行き、目的物件が空き家や不在がちの場合は特に、郵便受けに大量のある種のダイレクトメールが溢れていることが多い。また在宅中の物件に調査のために立ち入ると、所有者や賃借人などの占有者から、「毎日入れ替わりインターフォンを鳴らされたり、こんなにたくさんのダイレクトメールが届いて迷惑しているのですが……」などと言われたりすることもある。

このダイレクトメール、来訪者の主は、債務整理のための不動産の任意売却を扱う不動産業者（いわゆる「任売業者」）である。昔から任売業者は存在したようだが、バブル崩壊後は不動産業界の業態もさまざまに細分化され、元々は隙間的産業であった任意売却業務を、それまでは扱っていなかった不動産業者が始めたり、あるいは新規の不動産業者が任

意売却に特化して開業したりなど、その数は不明ではあるが、昨今増加している模様である。

任意売却は、競売にかけられる前に金融機関（債権者）と債務者とが担保不動産の処分に合意し、その売却を不動産業者が仲介するというのが一つの形態であるが、その他に、配当要求の終期の公告を見て競売開始決定の差押えを知り、債務者に任意売却を勧めるために前述のような直接訪問やダイレクトメールによる営業が数多く行われているのである。

私が所属している東京地方裁判所本庁の管内（東京23区）においては、物件にもよるが、われわれが現地調査に赴いた時には、多い場合は20件を超えるダイレクトメールが送られてきていることもめずらしくない状況であり、地方においても札幌や仙台をはじめとする都市部において、任売業者はどんどん活動の場を広げている模様である。

2 任意売却と競売

(1) 競売への批判

これらのダイレクトメールやインターネットにおける任売業者のホームページに目をやると、そこには看過できない内容が必ずといってよいほどに記載されている。それが本稿のサブタイトルにもした「競売では安く売られてしまいます」という趣旨の文言である。

いくつか例をあげよう。インターネット上の任売業者などのホームページでは「競売のデメリット」として、「不動産業者が転売目的で落札。売却価格は非常に安い」、「相場より安い価格で売られてしまう」、あるいは「競売の売却価額は市場価格の5～7割程度」などとあり、また中には「任意売却のメリット」として「競売のように安値で買い叩かれることはなく、物件の所有者・担保権者・買主の話し合いにより価格が決定するため、市場価格に近い値段で売却できる期待が持てます」などと掲載されているものもある。

またテレビのニュース番組の特集コーナーや、バラエティ番組などでも競売が題材として扱われることがあるが、少なくとも私が見た番組内では「不動産の専門家」と称されるコメンテーター（残念ながら同業の不動産鑑定士の場合もあった）によって「競売で売られてしまうと市価の6割～7割にされてしまう」といった論調で述べられていた。

インターネットの記事の中には「競売物件の売却基準価額は、市場価格よりもかなり低く、市場価格の約6～7割に設定されています。最終的には通常価格の約8割前後で落札されることが多いようです」というように、いったんは評価で売却基準価額は安くしているものの、入札の結果売却価額がアップしていることにまで触れているものもあるが、これらの「ネガティブキャンペーン」によって、総じて世間一般に知られている競売のイメージは「安く売られてしまう」といった印象が定着してしまっているように思われる。

(2) メリット・デメリット

任意売却のメリット（すなわち競売のデメリット

ト）として謳われているその他のことには、債務者向けのメリットとして「引越し費用が捻出できる可能性がある」、「近所や子供などに知られずにすむ」などがあり、これらの点については確かにそのような側面があり、このような観点からは債務者にとって任意売却が可能で、競売では、不動産仲介手数料や後順位債権者への判子代が不要である等の要素を考慮外におくならばそちらの方がよいことに異論はない。

しかし一方で、競売においては、「所有者（債務者）、買受人の権利保障制度（受戻し、差額金請求などの制度はなく、消除主義、引渡命令等によって買受人の権利は保障されている）」や「債権者の権利保障として公開された入札による公平な売却を実施し、透明性の高い公正な債権者相互間の利害調整（配当）」など、法的に整備されたシステムが構築されており、公平・公正な債務整理の手続が担保されているというメリットが認められるものである。

競売と任意売却のどちらが優れているか、どちらが有利かという問題は、債権者、債務者、売主、買主といったそれぞれの立場によっても視点は異なるものであるし、この点に関しては、このような論点に詳しい専門家にお任せしたいと思うので、ここではこれ以上触れないこととする。

そこで本稿は、サブタイトルにあるとおり『「競売では安く売られてしまいます」というのは本当か?』という一点について、BIT（後述）による売却データに基づいて検討していこうというものである。

3 競売制度・市場の紹介

(1) かつての競売制度・市場

売却データを見る前に、まず過去から現在に至るまでの競売制度・市場の変遷について簡単に触れておきたい。

(イ) 昭和50年代頃まで

日本における不動産競売の歴史は、古くは明治時代までさかのぼるが、実際には昭和50年代頃までは不良債権の発生も少なかった模様で、競売制度の利用自体が少なかったことに加え、現在とは異なる「期日入札」であった。そのため、売却場では競売

ブローカーが無言の圧力をかけ、一般の買受希望者が入室できないようにされ、利用しにくい制度として定着しており、長く競売市場は「閉鎖された市場」であった。

そして昭和55年の民事執行法の施行によって「期間入札」が導入され、「売却前の保全処分」により債権者の権利行使の実効性の確保が図られ、また買受希望者に対する情報提供としての「現況調査」や「物件明細書」が作成されるなどの、制度としての一定の改善がなされたが、当時は「最低売却価額＝一般市場の時価」とされていた時代であったため、「最低売却価額」に、競売特有の「引渡しの保証がない」「瑕疵担保責任はない」「内覧できない」「2割の保証金を要する」「心理的な抵抗感がある」といった減価要因が考慮されておらず、売却率は低迷していた。

(ロ) 昭和60年頃

この頃になると「最低売却価額＝卸売価格の最低ライン」と位置づけられた。ただし当初「卸値」の判断は、各評価人に委ねられており、減価率（現在の競売市場修正率）はブラックボックスとなっていた。東京ではおおむね10%前後までの減価を行っていたが、評価人によってまちまちであり、入札は減価率の大きい評価人が評価した物件に人気が集まり売却率が高くなる傾向があったというような時代であった。

(ハ) バブル期からバブル崩壊後

バブル期は経済の好循環のおかげで不良債権は発生しにくく、競売の申立件数は低迷し、一方で不動産価格は右肩上がり（不動産神話）の時代であったので、売却率も高かった。最低売却価額は、現在と同様に公示価格・基準地価格をベースに算出されていたが、地価の高騰に公示価格等が追いつかず、債権者をはじめとする当事者から「評価が安すぎる」とクレームがついた時代であった。

しかし平成のバブル崩壊により不動産価格は急落し、都心などではバブル期の1割～2割程度の価格まで値下がりし、大量の不良債権が発生することになった。その結果、民間の任意売却は困難となり、競売の申立件数は急増したが、不動産市場自体が冷

え切ったこの時期には、競売でもなかなか売れず、債権回収が進まないため、競売は「高い・遅い・売れない」と批判の対象となったのである。

(ニ) 平成14年頃～平成16年の民事執行法の改正以降

上記のような批判を受ける中、競売制度の改善（売却率の向上、売却価額の向上、より開かれた競売制度の拡充等）のため、平成16年に民事執行法が改正された。

「最低売却価額」は「売却基準価額」へと変更され、従来開札して1回目不売であった場合に、評価人に求意見をして最低売却価額を減額し、2回目再売却していたのをショートカットして時間的・経済的負担を軽減し、1回の入札で売れやすいように、「売却基準価額」の80%を「買受可能価額」とし、ここまでの額での入札を可能とした。また占有屋が執行妨害の手口として使っていた「短期賃借の保護」が廃止され、加えて「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（以下、「暴対法」という）」により、警察による占有屋の排除の実効性が高まった。

運用面においては、「競売市場修正率」を導入し、一般市場における地価との開差のブラックボックスを解消し、評価プロセスの透明化を図り、情報提供の均一化を行った。またいわゆる「三点セット（評価書・現況調査報告書・物件明細書）」の標準化や、手続の迅速化・効率化が図られ、東京と大阪には「民事執行センター」が開設された。

また全国の競売評価人候補者で、競売評価の標準化と評価手法の研究、売却データの収集・分析により適正価値による換価を保障する方策の研究のために、「全国競売評価ネットワーク（KB ネット）」を平成15年3月に設立した。さらに、「開かれた競売市場」への改革のため、これまでの地方裁判所単位の「ローカルマーケット」から、全国規模の「グローバルマーケット」へと市場を拡大することによって売却の促進を図るという目的で、平成14年8月からインターネット上で競売物件の詳細情報を無料で提供する「BIT システム（Broadcast Information of Tri-set system）」が開始されたのであ

る。

(2) 現在の競売市場

以上のように改正された民事執行法のもと、かつて不良債権処理が進まない一つの要因として批判された競売制度を、現在「裁判所」、「執行官」、「評価人」が三位一体となって、公正・迅速・適切な制度の実施・運用に励んでいるところである。

(イ) 全国競売評価ネットワーク (KB ネット)

競売の評価書がわかりにくい、地裁ごとに評価書のフォームや用語が違うので見にくい、ひいては適切な評価が行われていない（すなわち「高い」とか「安い」）、などという声に応えるべく、KB ネットでは、競売評価書式の標準化、評価手法の研究・改善、データの収集・分析研究、それらの評価への反映などを、設立以来継続して行っており、現在BITシステムで公開されている競売評価書は、これらの研鑽の成果として、不動産鑑定士である評価人によって作成されたものである。

通常の不動産売買とは異なり、競売による不動産取引には「重要事項説明」が存在しないため、われわれ評価人は「現況調査報告書」、「物件明細書」と合わせて「重要事項説明」に代わるべく、買受希望者への適切な情報提供という面も兼ね備えた「評価書」を提供しなくてはならない。

基本的には物件への内覧ができない競売市場において、「評価への信頼」は、競売市場における売却率や売却価額に直接影響し得るものと考え、専門家としての日々の研鑽を怠らず、安心・安全な競売市場を創出すべく努力しているところであり、昨今競売参加者が法人だけでなく、一般私人（エンドユーザー）が多く参加している背景には、このような評価への信頼性が反映されてのことと自負しているところである。

(ロ) BIT システム

かつての「閉鎖された市場」であった競売市場は、法改正等によって「開かれた市場」へと改革され、さらには各地方裁判所単位の「ローカルマーケット」であった市場を、インターネットを利用したBITシステムの導入により全国規模の「グローバルマーケット」へと市場を拡大することにより、

後述のとおり、かつて「売れない」といわれた競売市場を「売れる」市場へと変革することができた。

BITのホームページへのアクセス数は、開始当初の平成14年頃は月4万件前後であったが、その後BIT実施庁の増加（平成24年10月時点で競売事件を取り扱うすべての裁判所における導入が完了している）もあって、飛躍的に増加しており、平成25年には月75万件を超えている。また三点セットのダウンロード数も同様に増加しており、平成25年には月92万件を超えている（アクセス数、ダウンロード数につき最高裁判所事務総局民事局提供）。インターネットによる詳細情報の全国公開は、大都市圏における80%台～90%台という驚異的な高売却率（巻末〔資料3〕大都市の地裁における売却データ参照）の一要因となっていることは疑いのないところである。

(ハ) その他の執行手続の迅速化・適正化等

かつてバブル崩壊後に大量の不良債権が競売に持ち込まれた際には、評価、現況調査を含めた事務手続が滞ることもあり（もちろん市場が冷え切っていて「売れない」ことにも起因する面もあるが）、事件の申立てから売却、配当まで数年要するケースも多く発生し、利用者からは「遅い」と批判をされてきたが、現在は適正人員の確保・配置、手続の迅速化のための内部規定の強化、標準書式の策定による効率化、研修などによる個人の事務レベルの向上などにより、たとえば東京地方裁判所では、事件の受理から売却・配当まで、平成25年度の平均は9.4か月（途中で取り下げられた事件等を除く平均）と、事件処理は格段に向上している。

また、前述のとおり競売物件という点、かつては占有屋が付き物という時代もあったが、現在では「暴対法」により警察との連携も強化された甲斐もあって、私の所属する東京地方裁判所管内ではほとんどお目にかかることはなく、仮に「怪しい占有者」がいても、「引渡命令」により排除が容易になっている。

さらに、現在では競売物件の現地調査は、執行官と評価人が同行して行うことが原則とされており、両者で連携して現地調査（権利の調査、物件の調査

等)を行うことで情報を共有し、互いに見落とし等がないように補完し合うことにより、より適切な「評価書」「現況調査報告書」の作成に努めているものである。

4 BIT データによる売却価額の分析

さて、本稿は『「競売では安く売られてしまいます」というのは本当か?』という点について、売却データに基づいて客観的に分析することを試みるものであるが、やや前置きが長くなってしまった感がある。しかし、これらの競売制度・市場の歴史を認識しておいていただいたうえで、現在のデータにあたっていたいただいた方が、なぜ「競売では安く売られてしまいます」と言われているのか、そして現状はどうなっているのかについて、より理解が深まると考え、以上のことを説明させていただいたものである。

そこで、以下ようやく本論であるところの、実際の売却データを見ていこうと思う。

(1) 売却データの前提事項

現在私は、前出KBネットのデータ収集・分析研究委員会の専門委員であるが、当委員会では、平成20年度から毎年度、BITシステムの売却データを収集し、これをデータ化・分析し、評価の適正化等に寄与させるべく分析結果を冊子にまとめ、最高裁判所、高等裁判所、地方裁判所の関係部局、執行官、各評価人候補者、その他関係機関等に配布している。分析対象は全国の競売物件であるが、BITをご覧いただければわかるが、売却結果データの項目としては「売却基準価額」「売却価額」「入札数」「落札者資格(個人・法人)」等に限られている。

私が所属している東京地方裁判所本庁の評価事務研究会では、1件、1件の個別の事件に関して、さらに詳細なデータ分析をしており、また各地方裁判所ごとの評価事務研究会でもそれぞれ独自の切り口で分析を行っている会も多数あるが、全国的・統一的な視点での分析は、当委員会が行っているBITシステムの売却データによる分析のみであるので、本稿ではこれに基づいて行うものとする。

そこで、データ分析における前提事項として、主

な用語の解説も含め、概要を以下説明する。

(イ) 不動産の分類

「戸建」、「マンション」、「土地」、「農地」の4分類による。「戸建」は「賃貸アパート、事業用の建物及びその敷地」のほか、借地権付建物等を含み、「マンション」は「区分所有建物及びその敷地」(分譲マンションの他、棟割長屋やタウンハウス、区分所有商業ビル等の区分建物登記がされている建物を含む)である。また「土地」には一般的に考えられる更地以外に底地や林地等も含まれている。

(ロ) 開札件数

BITの売却に関する総データ件数から、買増率(後述)が0.8未満、4超のいわゆる「飛び値」を異常値データとして除外し(除外したのは、全581件であり、全体の約1.3%である)、これから取下げ等の件数を除いた件数である。

(ハ) 売却率

売却率 = 売却件数 ÷ 開札件数

(ニ) 買増率・買増率2

買増率 = 売却価額 ÷ 売却基準価額

買増率2 = 売却価額 ÷ (売却基準価額 ÷ 競売市場修正率^{*})

買増率2は、売却基準価額を競売市場修正率で割り戻し、市場価値に対する売却価額の比率を示そうとしたものである。

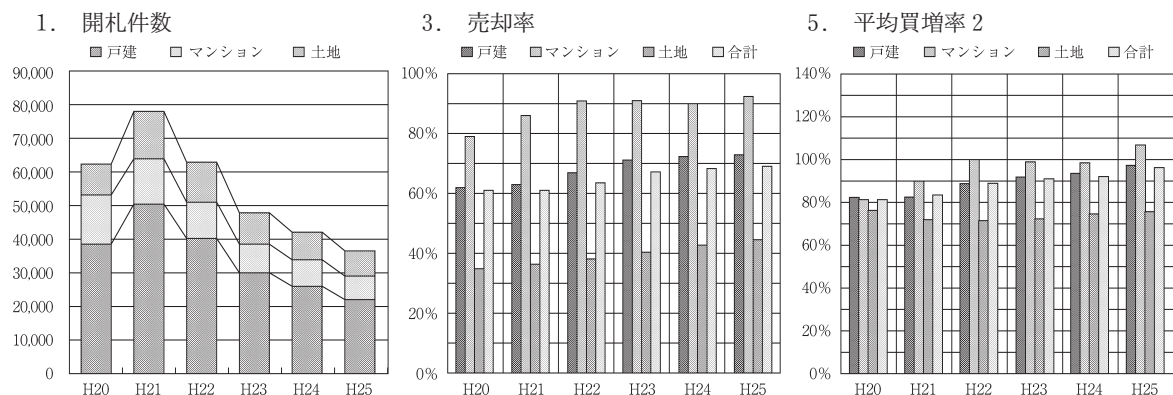
※競売市場修正率とは、売却基準価額決定にあたり、競売市場の特殊性(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるためには法定の手続を取らなければならない場合があること、瑕疵担保責任がないこと等)を買受人が負担するリスクとして考慮し、評価額に反映させるために、一般の不動産市場における売却可能な価格を算出した後に乗じる価格修正率をいい、その修正率は各地方裁判所ごとにそれぞれの地域性、市場の実態などを考慮して運用されている。すなわち、売却基準価額を競売市場修正率で割り戻すと市場価格になるものであり、逆に言えば、競売市場修正率を乗じる前の数字が市場価格ということになる。

〔資料1〕 平成25年度のBITの売却データ

① 表「全国合計」

項目	合計	戸建	マンション	土地	農地
1. 開札件数	38,667	21,861	7,291	6,976	2,539
2. 売却件数	26,657	15,987	6,736	3,116	818
3. 売却率	68.9%	73.1%	92.4%	44.7%	32.2%
4. 平均買増率	154.4%	157.8%	163.0%	125.5%	127.3%
5. 平均買増率2	96.1%	96.9%	106.3%	75.7%	74.6%
6. 取下件数	4,314	2,798	933	384	199
7. 取下率	10.0%	11.3%	11.3%	5.2%	7.3%
8. 平均入札数	7.35	6.67	11.40	3.03	1.68
9. 債権回収額	3,700.33億円	2,505.34億円	930.50億円	243.86億円	20.63億円
10. 1件あたり回収額	13,881千円	15,671千円	13,814千円	7,826千円	2,522千円
11. 法人落札率	69.5%	70.9%	82.9%	48.0%	12.1%

② グラフ「全国合計」



(2) 全国合計の概要

公開されている平成25年度（平成25年4月～平成26年3月）のBITの売却データを収集し、全国の合計値をまとめたものが表「全国合計」であり、また平成20年度からの時系列をグラフにまとめたものがグラフ「全国合計」である。

①の表「全国合計」の「項目」には、BITの売却データから得られる情報のすべてを入れて作成しているため、本稿には直接関係のないものも含まれている。

着目していただきたいのは、「平均買増率2」である。先に説明したように、買増率2とは、売却基準価額を競売市場修正率で割戻し、市場価値に対す

売却価額の比率を示そうとしたものであり、上記表の「平均買増率2」は、その全国平均である。すなわち「平均買増率2」が100%であれば、競売で実際に落札された売却価額は、一般の市場価値で売却されたと考えることができるのである。そして「全国合計」の「平均買増率2（合計）」は96.1%である。これは、平成25年度に競売で売却された全物件の平均値は、ほぼ市場価格に近い価格で売れており、決して「競売の売却価額は市場価格の5～7割程度」（前掲）などではないことを客観的な数値が示しているものである。

各分類別に見ていくと、「戸建」96.9%、「マンション」106.3%、「土地」75.7%、「農地」74.6%

であり、「戸建」そして特に「マンション」が高く売れているのがわかる。繰り返しになるが、これらは「全」物件の平均値であり、「戸建」や「マンション」の中から、特に「売れ筋物件」のみを抽出したものではなく、一般市場では見向きもされないような「条件の悪い物件」も含まれている（そもそも債権の担保となっている物件が「売れ筋物件」の場合は、競売にかけられる以前に「任意売却」によって処分されているケースも多い）ので、それらの物件を含んだうえで、ほぼ市場価格相当で売却されているということは、競売市場では「安く買い叩かれてはいない」ということが十分理解できると思う。

「戸建」が「マンション」に比べ低くなっているのは、「戸建」の中には市場性の劣る「借地権付建物」が含まれることや、一般のマンションのように共用部分（屋根、外壁等）の修繕が管理組合によって計画的になされるようなこともなく、特に経済的に破綻してしまっただけで競売にかけられてしまうような「戸建」は、維持管理の状態が悪いものが多いといった点が影響しているものと思われる。

一方「土地」と「農地」はそれぞれ市場価格水準の75%前後で売却されており、「やっぱり買い叩かれているのではないか」という声も聞こえてきそうであるが、この点については「売却率」を見ていただきたい。

そもそも競売にかけられた物件は、すべてが売れているわけではない。全国の「売却率（合計）」の平均は68.9%（「戸建」は73.1%、「マンション」は92.4%であり、売却率も高い）であるが、「土地」は44.7%、「農地」に関しては32.2%である。つまり「そもそも売れない」物件も多く含んでいるのが「競売市場」であり、中でも特に売れないのが「土地」「農地」といえるであろう。

「土地」の開札件数は全開札件数のうち約18%程度であるが、大都市圏では（データとして表には記載していないが）、東京地裁は約3%、横浜地裁は約7%、名古屋地裁は約10%、大阪地裁は約6%と非常に少ないことからわかるように、「土地」は基本的に不動産市場そのものが冷え込んでいて回復の

兆しがみえない、あるいは遅い「地方圏」で相当の件数（割合）が競売にかけられているのである。また「土地」というと「更地」を想像しがちであるが、ここでいう「土地」には「底地」や「林地」が含まれており、その市場性が当然に低くなることは容易に理解できると思われる。特に「大都市圏」で「更地」が担保物件になっているケースは、非常に希少性が高いことから、いわゆる一般市場における「売れ筋物件」であり、競売にかけられる前に「任意売却」によって処分されるケースも多い。これらのことを考慮すると、競売市場に出てくる「土地」が売れにくく、仮に売れたとしても「平均買増率2」が低いことは、多くが不動産の売れにくい地域（地方）でのことであり、売れにくい「底地」や「林地」も多く含まれていることから、売却の結果（平均買増率2）が「市場価格水準の75.7%であっても仕方ない」ということができるのではないかと思う（もっとも東京地裁に関しては「土地」の「平均買増率2」も110.8%と非常に高いことが〔資料2〕全地裁における平成25年度の平均買増率2でご覧いただけるし、その他の「大都市」も総じて「土地」の平均買増率2は高めになってはいる）。

ましてや一般の不動産取引市場においてすら「特殊」といえる「農地」については、説明を要しないと思われるので、コメントは省略させていただく。

なお、上記表にはその他の項目もあるが、誌面上の余裕もないため解説は割愛させていただくが、参考にしていただけたらと思う。

また、グラフ「全国合計」については、最近6年間の「開札件数」、「売却率」、「平均買増率2」の推移をご覧いただくために掲載した。

各年度の「売却率（合計）」は、平成20年度60.8%、平成21年度61.1%、平成22年度63.8%、平成23年度67.0%、平成24年度68.3%、平成25年度68.9%であり、「平均買増率2（合計）」は、平成20年度80.9%、平成21年度82.9%、平成22年度88.8%、平成23年度90.6%、平成24年度91.8%、平成25年度96.1%となっており、「サブプライム問題」、「リーマンショック」があった平成20年から、第二次安倍政権誕生（平成24年末）までは実体経済の停滞期間

が続いていたにもかかわらず、いずれも年々上昇していたのがわかる。前述したとおり、かつての競売市場が「閉鎖された市場」であり、また占有屋の暗躍などもあったため、一般の不動産市場に比べ「安い」売却価額になっていたことは否定できないが、民事執行法の改正、警察との連携強化（暴対法）、BITシステムの導入、その他適正評価に向けたさまざまな取組みなどが、年々成果（「売却率」や「平均買増率2」の上昇）として現れてきていることがこのグラフからも読み取っていただけるものと思う。

（3）地裁ごとの動向

上記では全国合計のデータ概要を見てきたが、以下では少し細かく、各地裁のデータを見ていこうと思う。

まずは巻末に「資料2」全地裁における平成25年度の平均買増率2というデータを掲載した。全地裁の「合計」、「戸建」、「マンション」、「土地」、「農地」ごとの「平均買増率2」を記載したものである。一番下段には「全国合計」を再掲してあるので、それぞれの地裁（県）が「全国合計」と比べて高いか低いかわかると思う。

ここで一つひとつの地裁ごと、あるいは分類別にコメントをするわけにもいかないので、本稿の資料については、読者の利用に応じて参考にしていただくために、やや細かいデータを掲載したものとご理解いただければ幸甚である（なお、福島地裁については、「資料2」全地裁における平成25年度の平均買増率2の合計が112.4%と、全国でも飛びぬけて高く落札されているが、これは「東日本大震災」、特に「福島原発」の問題があり、極めて特殊・複雑な不動産市況にあるためと推察される）。

（イ）大都市の動向

そこで次に掲載した「資料3」大都市の地裁における売却データをご覧いただきたい。

「大都市」の基準をどうするべきかという問題はあったが、本稿では、一般的に「都市」、「地方都市」といわれているであろうことと、「開札件数」の多さなどを目安に、独断（都合のよい「結論」を導くために恣意的にならないようにしたつもりであ

るが、ご不満を感じる方がいたらご容赦いただきたい）で10の地裁を選択し、それぞれ「1. 開札件数」、「2. 売却率」、「3. 平均買増率2」、「4. 取下率」、「5. 平均入札数」、「6. 法人落札率」について一覧にまとめたものである。

まずは「平均買増率2（合計）」を見ると、広島地裁（81.9%）以外はすべて全国平均の96.1%を超えており、100%を超えている地裁も目立っている（なおわれわれの業界では、「売却率」と「平均買増率2」はおおむね正の相関（比例）関係にあると考えられているが、今回選択した「大都市」の地裁の中で、「売却率（合計）」が全国平均の68.9%を下回ったのも広島地裁（61.1%）のみである）。このことから、（広島地裁以外の）一般的に今回選択した「大都市」といえるような地域では、競売市場においても一般の不動産市場と同等の水準で取引が成立していることが理解できよう。

これらの今回選択した「大都市」の地裁では、「平均入札数（合計）」も、全国平均の7.35より多い地裁が多く、相対的に不動産市場が活況であることがうかがわれ、また「法人落札率（合計）」も全国平均の69.5%よりも上回っていることから、法人による競売市場への積極的な参加が、「平均買増率2」の数値を押し上げている要因の一つとなっていることも推察できる。

「平均買増率2（合計）」が、唯一全国平均を下回った広島地裁は、中国地方の中心都市として「大都市」に選択したが、「資料4」平均買増率2（合計）が下位10番目までの地裁における売却データをご覧いただくとわかるように、中国地方（および四国地方）全体の不動産市場が全国の中でも特に冷え込んでいることが推察され、「地方都市」であっても不動産取引自体が特に停滞している地方では、一般市場自体が買増すに至るまでには回復できていないことがうかがわれる。

いずれにしても、少なくとも昨今では（広島地裁以外の）日本経済の中核である大都市といわれるようなエリアでは、競売だから安く買い叩かれているところか、一般の不動産市場と同水準で落札されていることが明確となった。

ところで、本稿の主題とはやや離れることになるが、ここで「取下げ」をご覧いただきたい。後掲〔資料4〕平均買増率2（合計）が下位10番目までの地裁における売却データと見比べていただくとよりわかりやすいが、一般的に「売却率」や「買増率」が高く、「入札数」も多い都市部においては、「取下げ」が高くなる傾向がある。「取下げ（合計）」の全国平均10.0%に対し、今回選択したすべての「大都市」で「取下げ（合計）」はこれを上回っており、特に東京地裁17.0%や横浜地裁16.0%は突出しているが、この傾向は以前からも同様である。「取下げ」には入札後の取下げのほか、取消しや変更、延期なども含まれており、単純に「取下げ」の実態はうかがい知れないが、一般的にわかりやすい「取下げ」には、①競売にかけられた債務者が急いで資金を工面して、利息等を債権者に納め競売手続を「取下げ」してもらおうケースと、②競売にかけられている物件について、任売業者や債務者自身などが購入希望者を見つけ、売却基準価額あるいは買増しを考慮した落札予想価額との比較において債権者が競売による必要がないと判断して「取下げ」するようなケースがあげられる。

②のケースがより多く生じるのは、不動産市場が相対的に活況である「大都市」圏のことであり、このことが数値に表れているものと思われる（中には、最初から購入希望者がいる状態で、競売による評価額、売却基準価額をみたいがために競売を申し立てる債権者も少なくないようである）。

債権者が②のケースで「取下げ」を決断する際の判断基準は、各債権者（金融機関等）によって異なるであろうが、「売却基準価額」であったり、「最終的には通常価格の約8割前後で落札されることが多いようです」（前掲）といった根拠のない数値であるとしたら、このような債権者には本稿をよくご覧いただき、債権の極大回収のため（債務者の残債務軽減のため）にも、今後の判断基準を再考していただきたいと思うものである。

もっとも、「競売市場」ではすべての物件、すべてのエリアで「市場価格とほぼ同水準」で落札されているものではないことは、次を見ていただくと明

らかである。

（ロ）「平均買増率2（合計）」が下位エリアの動向

そこで、巻末の〔資料4〕平均買増率2（合計）が下位10番目までの地裁における売却データをご覧いただきたい。

まずは「平均買増率2（合計）」であるが、一番低い松江地裁が60.5%であり、全国平均96.1%に比べ大幅に低くなっている。その他もおおむね70%台であり、仮にこの水準が全国的な傾向であれば、まさに「競売では安く売られてしまいます」といわれども仕方のない状況ともいえよう。

しかしこれらの「売却率（合計）」を見ると、松江地裁は32.6%、また青森地裁も38.6%と非常に低く、全国平均の5割程度となっており、その他の地裁も徳島地裁の72.7%を除いて全国平均より低くなっている。「平均入札数（合計）」もおおむね3～4程度と全国平均の7.35に比べ大幅に低い傾向を示している。すなわち、どの項目も全国平均より大きく下回っているわけであるが、すべての地裁に共通しているのは、どの地方も経済的に弱く、市場規模も小さいエリアであり、不動産取引自体が落ち込んでいるエリアとみられよう。したがって、「競売」だから（高く）売れないのではなく、そもそも不動産そのものが売れにくい（少なくとも高くは売れない）エリアの可能性はある。

〔資料2〕全地裁における平成25年度の平均買増率2の右端に「参考データ」として付した「H25年の土地取引件数」をご覧いただきたい。このデータは、国土交通省「土地総合情報ライブラリー」に掲載されている平成25年1月から12月までの土地取引のデータを都道府県別に集計し直したものであるが、ここでいう「取引」は、登記の所有権が移転したことをもって「取引」（マンションの「取引」も含まれているとの回答であった）としているとのことであり、「売買」に限らず「相続」、「贈与」なども含まれているため、純粋な「売買」件数ではないものの、全国の不動産取引（売買）件数に対する各都道府県の割合を知るためには有用なデータであると思料される。

これによれば、「平均買増率2（合計）」が下位10番目までの地裁は、静岡地裁の取引件数が全国の取引件数に対し2.6%とやや高い割合を示しているほかは、多くの地裁が1%未満であり、全国の中で不動産取引自体が非常に少ないエリアであることがわかる。また、この傾向は下位10番目までに限らず、「平均買増率2」が低い地裁は、「土地取引件数割合」も低いことは資料から読み取っていただけるものと思う。

「取引が多く成立していない」エリアは、不動産に対する需要が低いため、取引は成立しにくくなり「買い手市場」になる。その結果、取引が成立するときには、通常「適正」と考えられる価格より「低い価格」で成立することになってしまう傾向が強くなるのは当然の帰結である。

それは一般の不動産市場であっても、競売市場であっても同様のことである。つまり、そのようなエリアでは「競売だから安く売られてしまっている」のではなく、単純に「不動産が安く売られてしまっている（あるいは安く売られてしまうことが多い）」のである。

5 まとめ

以上、BITデータを利用して、本当に競売では不動産が安く売られてしまっているのかについて検討してきたが、結論として、「競売だからといって決して安く売られてしまうわけではありません！」ということがご理解いただけたものと思う。

先に触れたように、確かに過去の競売市場は、閉鎖的で特殊な市場であったため、すべての物件が「訳あり物件」となってしまう、一般の不動産市場

であればもっと高く売れたであろう物件も多くあったものと推察されるが、現在は民事執行法の改正、BITシステムの導入等により「開かれた市場」が実現されているため、エンドユーザーの参加も多くなり、売却価額は市場価格と大きく異なることはなく、また物件によっては競争原理によって市場価格を上回るケースも多く認められるような市場へと変貌を遂げているのである。

競売は債権回収の最終手段であるが、競売制度が有効に機能することが一般の債権回収の促進に寄与することになるものであり、日本経済を下支えする金融システム円滑化の前提条件でもある。そのために「裁判所」「執行官」「評価人」が三位一体となって、競売制度の信頼性のさらなる向上をめざして日々研鑽しているものである。

われわれ評価人は、「不動産価格」の専門家として、今まで以上に買受希望者に安心して競売市場に参加してもらえるよう、また、債権者、債務者により信頼を得られる評価をすべく、KBネット、そして各評価事務研究会を通じ、より適正・迅速な評価をめざして日々精進していくことが重要であると考えている。

本稿をご覧いただいた、特に金融機関（債権者）の皆様には、「競売」か「任意売却」かの判断をする際には、安易に「競売は市場価格の6掛け（あるいは7掛け）だから……」ではなく、実際の競売市場で生じている「買増し」を、客観的に査定・判断して、最終決定をしていただきたく、そのことが本稿を通じて少しでもお伝えできたのであれば幸いです。

（いしかわ しげお）

〔資料２〕 全地裁における平成25年度の平均買増率２

※（参考データ）

地 裁	合 計	戸 建	マンション	土 地	農 地	H25年の土地取引件数	割 合
札幌地裁	109.9%	111.7%	115.2%	86.1%	93.8%	59,447	4.0%
函館地裁	93.8%	97.9%	125.2%	60.8%	57.9%		
旭川地裁	105.7%	110.8%	110.0%	87.7%	85.9%		
釧路地裁	107.0%	107.5%	142.7%	102.3%	56.0%		
仙台地裁	100.3%	109.3%	106.0%	71.8%	104.3%	37,993	2.6%
福島地裁	112.4%	125.2%	123.6%	74.7%	82.0%	24,769	1.7%
山形地裁	88.8%	98.7%	82.5%	69.6%	69.4%	11,710	0.8%
盛岡地裁	92.0%	97.1%	106.2%	72.2%	93.6%	19,302	1.3%
秋田地裁	85.5%	86.7%	78.3%	81.3%	83.0%	8,871	0.6%
青森地裁	80.4%	85.4%	112.1%	70.1%	52.8%	12,404	0.8%
東京地裁	106.0%	99.4%	109.5%	110.8%	62.6%	195,902	13.3%
横浜地裁	106.5%	101.9%	111.6%	90.8%	80.3%	111,869	7.6%
さいたま地裁	94.0%	93.8%	95.7%	85.0%	79.7%	88,678	6.0%
千葉地裁	109.8%	116.9%	103.0%	89.2%	101.0%	74,858	5.1%
水戸地裁	105.6%	115.1%	111.7%	84.7%	87.3%	32,153	2.2%
宇都宮地裁	90.6%	97.0%	92.8%	71.8%	90.2%	24,601	1.7%
前橋地裁	86.1%	87.7%	104.0%	73.0%	78.4%	22,491	1.5%
静岡地裁	74.5%	77.3%	85.0%	59.5%	50.6%	38,884	2.6%
甲府地裁	69.5%	71.9%	81.0%	60.4%	64.9%	11,580	0.8%
長野地裁	85.2%	89.1%	92.1%	80.2%	56.0%	25,238	1.7%
新潟地裁	83.2%	87.4%	88.2%	61.7%	61.0%	24,671	1.7%
名古屋地裁	96.2%	96.4%	101.1%	79.4%	80.1%	69,071	4.7%
津地裁	85.6%	86.7%	98.7%	74.1%	52.1%	18,762	1.3%
岐阜地裁	74.4%	78.1%	86.4%	66.0%	55.7%	20,165	1.4%
福井地裁	81.2%	85.3%	95.6%	60.3%	77.1%	6,771	0.5%
金沢地裁	96.4%	98.4%	114.3%	74.9%	62.3%	11,267	0.8%
富山地裁	87.7%	88.6%	100.6%	79.9%	83.9%	10,124	0.7%
大阪地裁	106.0%	106.7%	106.7%	89.5%	129.8%	96,944	6.6%
京都地裁	102.0%	101.7%	113.0%	70.9%	109.0%	29,583	2.0%
神戸地裁	97.1%	92.9%	111.4%	74.9%	77.4%	65,125	4.4%
奈良地裁	88.2%	91.9%	92.2%	73.0%	66.3%	13,186	0.9%
大津地裁	84.2%	86.7%	87.5%	69.6%	58.3%	15,526	1.1%
和歌山地裁	85.5%	91.1%	84.8%	72.4%	62.8%	11,872	0.8%
広島地裁	81.9%	84.7%	85.0%	62.4%	61.9%	27,359	1.9%

岡山地裁	86.7%	89.4%	104.1%	64.0%	72.3%	19,749	1.3%
山口地裁	80.6%	80.6%	106.2%	63.4%	0.0%	13,405	0.9%
鳥取地裁	77.0%	82.2%	125.5%	52.1%	44.0%	5,514	0.4%
松江地裁	60.5%	62.4%	95.8%	42.0%	49.6%	7,472	0.5%
高松地裁	89.8%	93.6%	120.7%	72.9%	65.1%	9,623	0.7%
徳島地裁	80.7%	84.2%	97.3%	68.6%	73.9%	6,887	0.5%
高知地裁	78.8%	80.8%	96.1%	63.1%	69.6%	7,709	0.5%
松山地裁	78.5%	78.8%	86.8%	71.4%	89.4%	12,391	0.8%
福岡地裁	101.4%	99.8%	119.9%	67.4%	93.4%	55,718	3.8%
佐賀地裁	102.3%	107.6%	146.2%	72.8%	64.8%	9,611	0.7%
長崎地裁	105.6%	108.7%	110.0%	85.5%	106.1%	12,360	0.8%
大分地裁	98.8%	101.3%	107.6%	83.1%	56.2%	14,283	1.0%
熊本地裁	97.1%	100.7%	108.1%	82.2%	76.5%	19,772	1.3%
鹿児島地裁	84.4%	90.8%	106.7%	62.3%	59.0%	24,737	1.7%
宮崎地裁	91.3%	97.4%	117.1%	73.0%	64.3%	15,140	1.0%
那覇地裁	95.1%	98.8%	110.9%	82.4%	87.0%	14,539	1.0%
全国合計	96.1%	96.9%	106.3%	75.7%	74.6%	1,470,086	

※H25年土地取引件数……国土交通省「土地総合情報ライブラリー」より

〔資料3〕 大都市の地裁における売却データ

地裁	項目	合計	戸建	マンション	土地	農地
札幌地裁	1. 開札件数	876	541	175	132	28
	2. 売却率	70.2%	74.3%	84.0%	43.9%	28.6%
	3. 平均買増率2	109.9%	111.7%	115.2%	86.1%	93.8%
	4. 取下率	10.1%	10.7%	13.4%	2.9%	6.7%
	5. 平均入札数	7.21	6.23	11.67	2.75	1.38
	6. 法人落札率	71.7%	73.9%	81.0%	41.4%	12.5%
仙台地裁	1. 開札件数	393	211	68	100	14
	2. 売却率	82.4%	82.5%	100.0%	70.0%	85.7%
	3. 平均買増率2	100.3%	109.3%	106.0%	71.8%	104.3%
	4. 取下率	14.6%	14.9%	20.0%	8.3%	22.2%
	5. 平均入札数	6.51	7.19	9.18	2.40	2.20
	6. 法人落札率	73.1%	80.5%	86.8%	52.9%	8.3%
	1. 開札件数	2,531	874	1,578	76	3
	2. 売却率	93.7%	92.0%	95.6%	75.0%	33.3%
	3. 平均買増率2	106.0%	99.4%	109.5%	110.8%	62.6%

東京地裁	4. 取下率	17.0%	19.1%	16.1%	11.6%	0.0%
	5. 平均入札数	11.97	9.29	13.57	7.17	2.00
	6. 法人落札率	86.7%	84.2%	88.5%	73.7%	100.0%
横浜地裁	1. 開札件数	1,860	741	947	139	33
	2. 売却率	86.9%	86.6%	93.3%	57.6%	30.3%
	3. 平均買増率 2	106.5%	101.9%	111.6%	90.8%	80.3%
	4. 取下率	16.0%	19.9%	13.8%	9.7%	5.7%
	5. 平均入札数	10.45	9.00	12.14	4.27	1.30
	6. 法人落札率	84.4%	86.4%	85.5%	65.0%	10.0%
千葉地裁	1. 開札件数	1,910	1,053	520	253	84
	2. 売却率	87.4%	93.4%	95.4%	65.6%	28.6%
	3. 平均買増率 2	109.8%	116.9%	103.0%	89.2%	101.0%
	4. 取下率	11.9%	15.1%	7.6%	7.3%	9.7%
	5. 平均入札数	8.83	8.82	10.76	3.97	2.21
	6. 法人落札率	74.8%	75.1%	85.5%	48.8%	20.8%
名古屋地裁	1. 開札件数	1,198	632	345	118	103
	2. 売却率	78.8%	79.3%	98.0%	64.4%	28.2%
	3. 平均買増率 2	96.2%	96.4%	101.1%	79.4%	80.1%
	4. 取下率	12.2%	15.2%	9.0%	10.6%	5.5%
	5. 平均入札数	8.16	7.54	10.33	3.98	1.74
	6. 法人落札率	76.3%	77.2%	87.6%	44.7%	10.3%
大阪地裁	1. 開札件数	2,316	1,366	815	128	7
	2. 売却率	91.8%	91.9%	95.1%	72.7%	28.6%
	3. 平均買増率 2	106.0%	106.7%	106.7%	89.5%	129.8%
	4. 取下率	11.7%	12.6%	10.2%	9.2%	41.7%
	5. 平均入札数	9.78	9.40	10.91	4.99	2.00
	6. 法人落札率	81.6%	82.8%	82.1%	63.4%	0.0%
神戸地裁	1. 開札件数	1,532	843	456	185	48
	2. 売却率	85.5%	84.7%	97.1%	73.5%	35.4%
	3. 平均買増率2	97.1%	92.9%	111.4%	74.9%	77.4%
	4. 取下率	11.4%	13.3%	9.9%	8.4%	2.0%
	5. 平均入札数	7.96	6.87	11.30	3.54	1.82
	6. 法人落札率	76.3%	74.5%	86.9%	58.1%	23.5%
	1. 開札件数	661	404	83	142	32
	2. 売却率	61.1%	68.8%	89.2%	32.4%	18.8%
	3. 平均買増率2	81.9%	84.7%	85.0%	62.4%	61.9%

広島地裁	4. 取下率	10.8%	13.1%	12.6%	4.7%	0.0%
	5. 平均入札数	7.59	6.76	14.00	2.41	2.00
	6. 法人落札率	72.3%	71.2%	87.8%	56.5%	50.0%
福岡地裁	1. 開札件数	1,344	715	299	277	53
	2. 売却率	69.4%	74.0%	89.6%	41.2%	41.5%
	3. 平均買増率 2	101.4%	99.8%	119.9%	67.4%	93.4%
	4. 取下率	12.8%	14.6%	15.3%	5.5%	10.2%
	5. 平均入札数	7.82	6.73	12.52	2.55	2.05
	6. 法人落札率	71.0%	72.4%	83.6%	47.4%	4.5%

〔資料４〕 平均買増率 2（合計）が下位10番目までの地裁における売却データ

地裁	項目	合計	戸建	マンション	土地	農地
青森地裁	1. 開札件数	1,011	511	10	359	131
	2. 売却率	38.6%	53.4%	50.0%	25.3%	16.0%
	3. 平均買増率2	80.4%	85.4%	112.1%	70.1%	52.8%
	4. 取下率	3.9%	4.5%	0.0%	0.8%	9.7%
	5. 平均入札数	3.10	3.51	6.60	2.10	1.06
	6. 法人落札率	49.2%	59.0%	40.0%	30.8%	4.8%
静岡地裁	1. 開札件数	1,388	764	162	374	88
	2. 売却率	52.0%	61.0%	66.0%	34.2%	23.9%
	3. 平均買増率2	74.5%	77.3%	85.0%	59.5%	50.6%
	4. 取下率	6.7%	9.4%	7.4%	1.6%	1.1%
	5. 平均入札数	3.72	3.98	4.95	1.82	1.37
	6. 法人落札率	57.8%	61.8%	70.1%	38.3%	23.8%
甲府地裁	1. 開札件数	649	379	27	152	91
	2. 売却率	58.7%	65.4%	77.8%	48.0%	42.9%
	3. 平均買増率2	69.5%	71.9%	81.0%	60.4%	64.9%
	4. 取下率	6.9%	8.9%	10.0%	1.3%	6.2%
	5. 平均入札数	4.00	4.69	5.26	2.62	1.47
	6. 法人落札率	52.0%	62.1%	38.1%	38.4%	20.5%
岐阜地裁	1. 開札件数	863	488	29	204	142
	2. 売却率	48.8%	57.8%	75.9%	43.1%	20.4%
	3. 平均買増率 2	74.4%	78.1%	86.4%	66.0%	55.7%
	4. 取下率	7.4%	8.8%	0.0%	4.7%	7.8%
	5. 平均入札数	4.03	4.37	7.33	2.71	1.58
	6. 法人落札率	57.7%	63.8%	72.7%	43.2%	31.0%

山口地裁	1. 開札件数	397	287	26	78	6
	2. 売却率	57.9%	57.8%	100.0%	48.7%	0.0%
	3. 平均買増率2	80.6%	80.6%	106.2%	63.4%	0.0%
	4. 取下率	4.8%	4.7%	7.1%	4.9%	0.0%
	5. 平均入札数	5.05	5.10	7.27	3.06	0.00
	6. 法人落札率	64.8%	62.7%	88.5%	57.9%	0.0%
鳥取地裁	1. 開札件数	258	163	5	47	43
	2. 売却率	48.8%	57.7%	100.0%	42.6%	16.3%
	3. 平均買増率 2	77.0%	82.2%	125.5%	52.1%	44.0%
	4. 取下率	4.4%	6.3%	16.7%	0.0%	0.0%
	5. 平均入札数	3.25	3.35	8.40	1.94	1.43
	6. 法人落札率	65.1%	69.1%	100.0%	45.0%	42.9%
松江地裁	1. 開札件数	282	220	5	44	13
	2. 売却率	32.6%	33.6%	60.0%	25.0%	30.8%
	3. 平均買増率2	60.5%	62.4%	95.8%	42.0%	49.6%
	4. 取下率	3.1%	2.7%	0.0%	4.3%	7.1%
	5. 平均入札数	2.66	2.74	6.67	1.11	1.00
	6. 法人落札率	53.3%	58.1%	100.0%	18.2%	25.0%
徳島地裁	1. 開札件数	267	144	14	63	46
	2. 売却率	72.7%	84.0%	85.7%	60.3%	50.0%
	3. 平均買増率2	80.7%	84.2%	97.3%	68.6%	73.9%
	4. 取下率	8.6%	8.9%	0.0%	11.3%	6.1%
	5. 平均入札数	4.21	4.73	8.83	2.68	1.57
	6. 法人落札率	58.8%	71.1%	66.7%	47.4%	8.7%
高知地裁	1. 開札件数	393	253	16	104	20
	2. 売却率	44.5%	53.4%	56.3%	22.1%	40.0%
	3. 平均買増率 2	78.8%	80.8%	96.1%	63.1%	69.6%
	4. 取下率	5.3%	5.6%	5.9%	4.6%	4.8%
	5. 平均入札数	3.60	3.66	7.67	1.95	2.00
	6. 法人落札率	37.1%	38.5%	55.6%	30.4%	12.5%
松山地裁	1. 開札件数	605	405	39	128	33
	2. 売却率	64.1%	67.2%	92.3%	53.9%	33.3%
	3. 平均買増率2	78.5%	78.8%	86.8%	71.4%	89.4%
	4. 取下率	6.9%	8.6%	4.9%	3.8%	0.0%
	5. 平均入札数	4.04	4.21	6.11	2.71	1.45
	6. 法人落札率	62.6%	64.7%	80.6%	55.1%	0.0%