

**「不動産競売制度の改善方策に関する調査」
関連業者・専門資格者アンケート
調査結果概要**

2007年12月20日

内閣府

調査実施概要

調査目的

業界団体等へのヒアリングでは得られない、個々の事業者等の意識や意向を探るため、不動産担保金融と抵当不動産の競売に関わっている実務家を対象に、現状での不動産競売の実態、現行制度に対する問題意識、民間競売制度導入の是非等についてアンケート調査を行い、今後の不動産競売制度改善の在り方を検討する

調査期間

2007年10月31日～2007年11月22日

アンケート配布先・配布回収方法・回収数

アンケート配布先	配布・回収方法	回収数
銀行(全銀協正会員)	内閣府からの郵送により配布・郵送回収	102
信用金庫(全国信用金庫協会会員)	各団体から電子メールによる依頼・配布、 または各団体HPからのダウンロードによる配布、 電子メール受信により回収	201
信用組合(全国信用組合中央協会会員)		116
サービサー(全国サービサー協会会員)		45
信用保証協会(全国信用保証協会連合会会員)		42
信販会社		3
不動産鑑定士(日本不動産鑑定協会会員)		201
司法書士(日本司法書士会連合会会員)	内閣府からの郵送により配布・郵送回収	185
行政書士(日本行政書士会連合会会員)	連合会事務局が推薦会員に配布・回収	7
合計		902

まとめ

不動産競売処理については、最近は順調に処理されているといわれることもあるが、金融機関やサービサー、保証協会等実務担当者からは、手続期間に約7割が、売却価額に約5割が、手数料等費用に約6割が、何らかの不满を持っている。

民間競売が導入された場合の利用意向は高い。

「利用すると思う」「おそらく利用すると思う」の合計は、金融機関で62%、サービサー・保証協会等で67%を占め、「多分利用しないだろう」「全く利用することは考えられない」合計の金融機関7%、サービサー・保証協会等12%を大きく上回る。

民間競売が導入された場合に、先順位、後順位の抵当権者、債務者に不測の不利益がもたらされる可能性があるという意見も少なからず存在し、制度設計においてこれらに対する配慮が必要である。

民間競売が導入された場合の弊害は少ないと考えられている。

「弊害が生じることは考えられない」「どちらかといえば、弊害が生じるとは考えにくい」の合計は、金融機関で57%、サービサー・保証協会等で55%を占める。「どちらかといえば、弊害が生じるように思われる」「大きな弊害が生じると考える」合計の金融機関10%、サービサー・保証協会等18%を大きく上回る。

民間競売導入への期待も大きい。

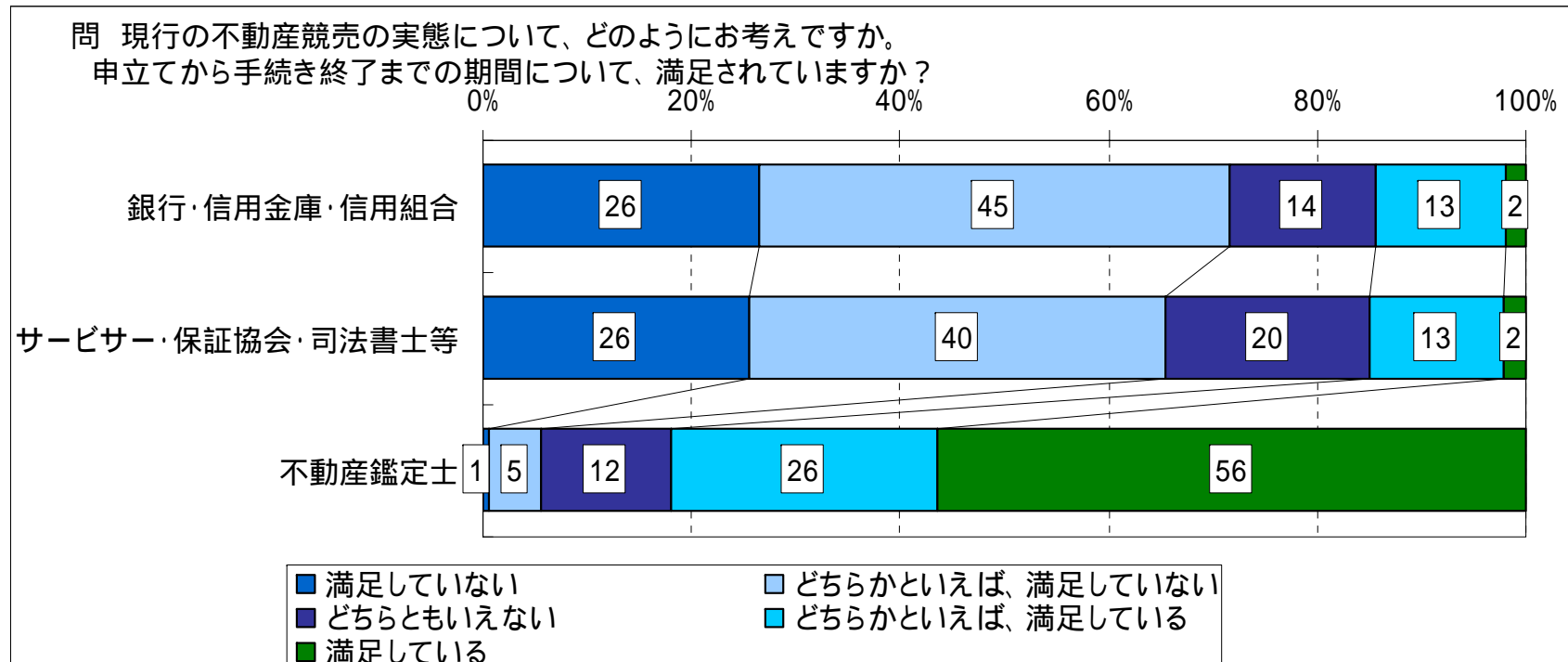
「導入すべきと思う」「どちらかといえば、導入した方が良いと思う」合計は、金融機関で64%、サービサー・保証協会等で67%を占める。「どちらかといえば、導入しない方が良いと思う」「導入すべきではないと思う」合計の金融機関8%、サービサー・保証協会14%を大きく上回る。

不動産鑑定士については、全体的に民間競売の導入に対して消極的な回答結果であった。今回の回答者は、現在、競売評価に携わっている不動産鑑定士が中心である。

調査結果 現行の不動産競売の実施に関する満足度

不動産競売の手続き期間について、何らかの不満があるとの回答（「満足していない」及び「どちらかといえば、満足していない」、以下同様）は、銀行等で71%、サービサー等で66%を占める。一応は満足との回答（「満足している」及び「どちらかといえば、満足している」以下同様）は、銀行等及びサービサー等ともに15%にすぎず、期間が長いという不満は大きい。

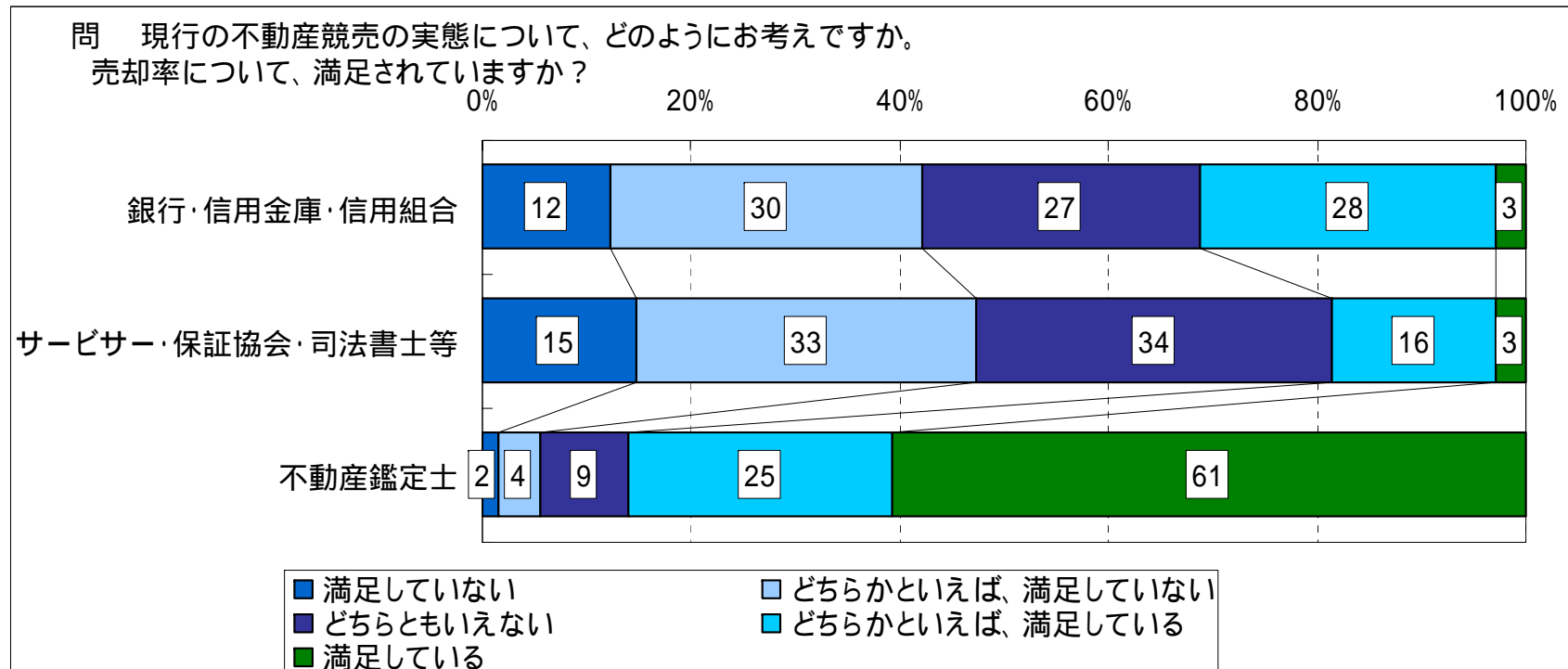
これとは対照的に、不動産鑑定士は「満足している」が56%を占め、「どちらかといえば、満足している」を含めると、一応は満足との回答が82%に達する。



調査結果 現行の不動産競売の実施に関する満足度

不動産競売の売却率については、特にサービサー等では、何らかの不満があるとの回答が48%を占め、一応は満足との回答の19%を大きく上回る。一方銀行等では、何らかの不満があるとの回答42%に対して、一応は満足との回答が31%で、昨今の不動産好況を反映してか、比較的拮抗している。

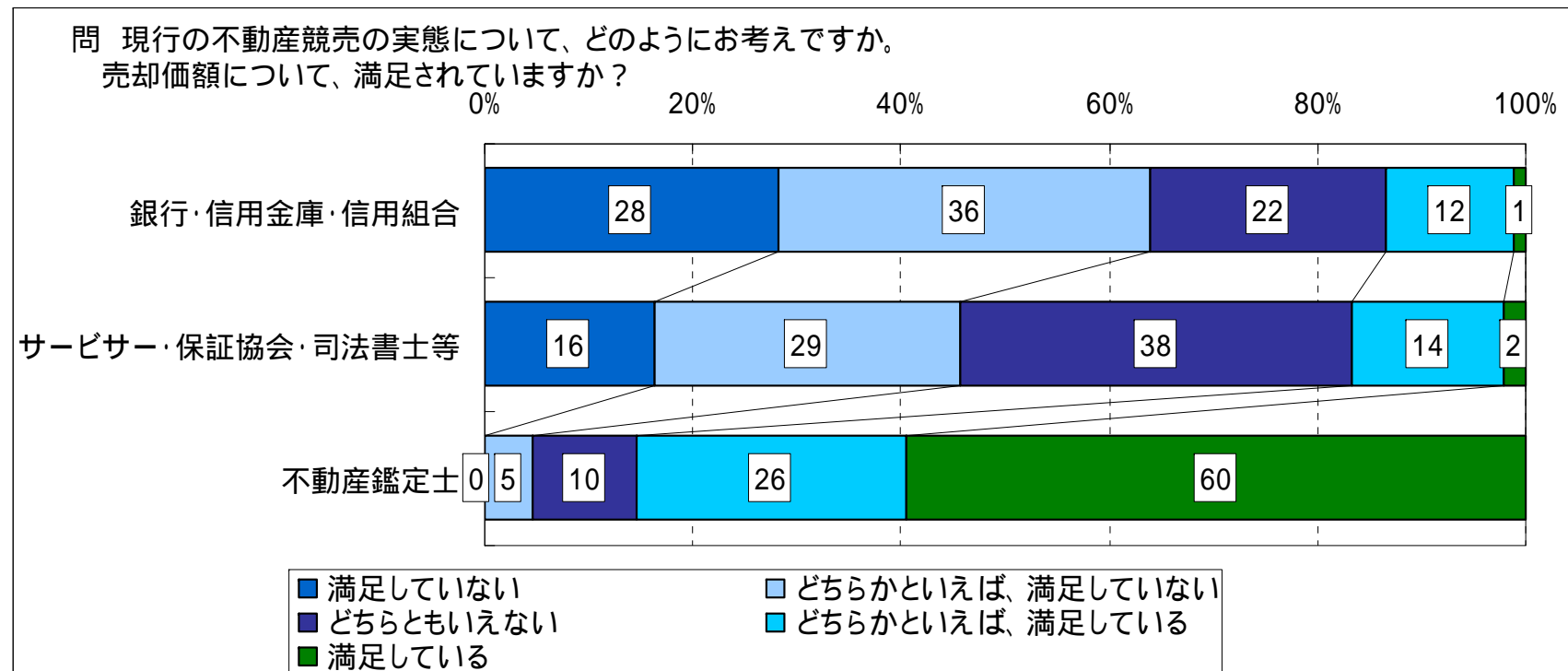
これとは対照的に、不動産鑑定士は「満足している」が61%を占め、「どちらかといえば、満足している」を含めると、一応は満足との回答が86%に達する。



調査結果 現行の不動産競売の実施に関する満足度

不動産競売の売却価額については、何らかの不満があるとの回答が、銀行等で64%、サービサー等で45%を占める。一応は満足との回答は、銀行等が13%、サービサー等が16%にすぎない。売却価額についての不満も小さくない。

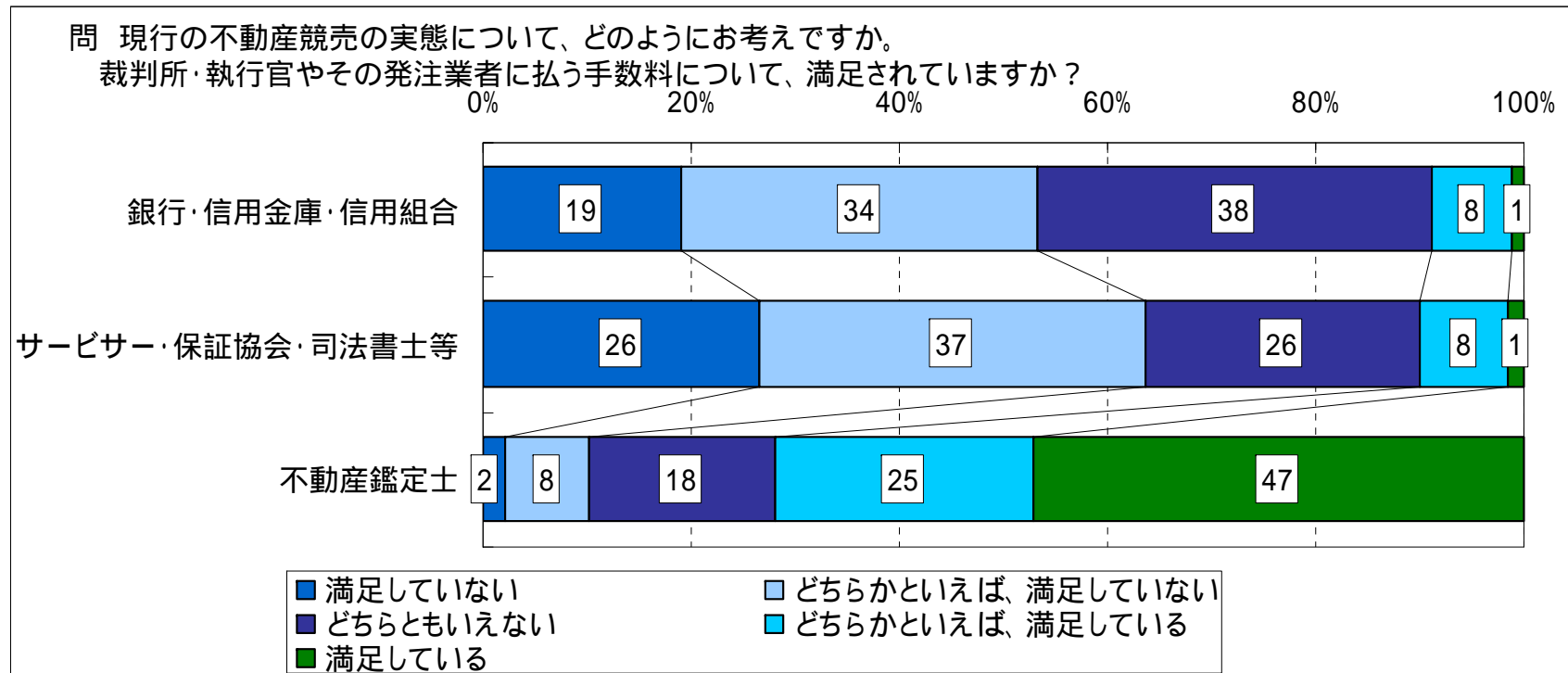
これとは対照的に、不動産鑑定士は「満足している」が60%を占め、「どちらかといえば、満足している」を含めると、一応は満足との回答が86%に達する。



調査結果 現行の不動産競売の実施に関する満足度

裁判所執行官やその発注業者に支払う手数料に関しては、何らかの不満があるとの回答が、銀行等で53%、サービサー等で63%を占める。一応は満足との回答は、銀行等及びサービサー等ともに9%にすぎない。手数料についての不満も大きい。

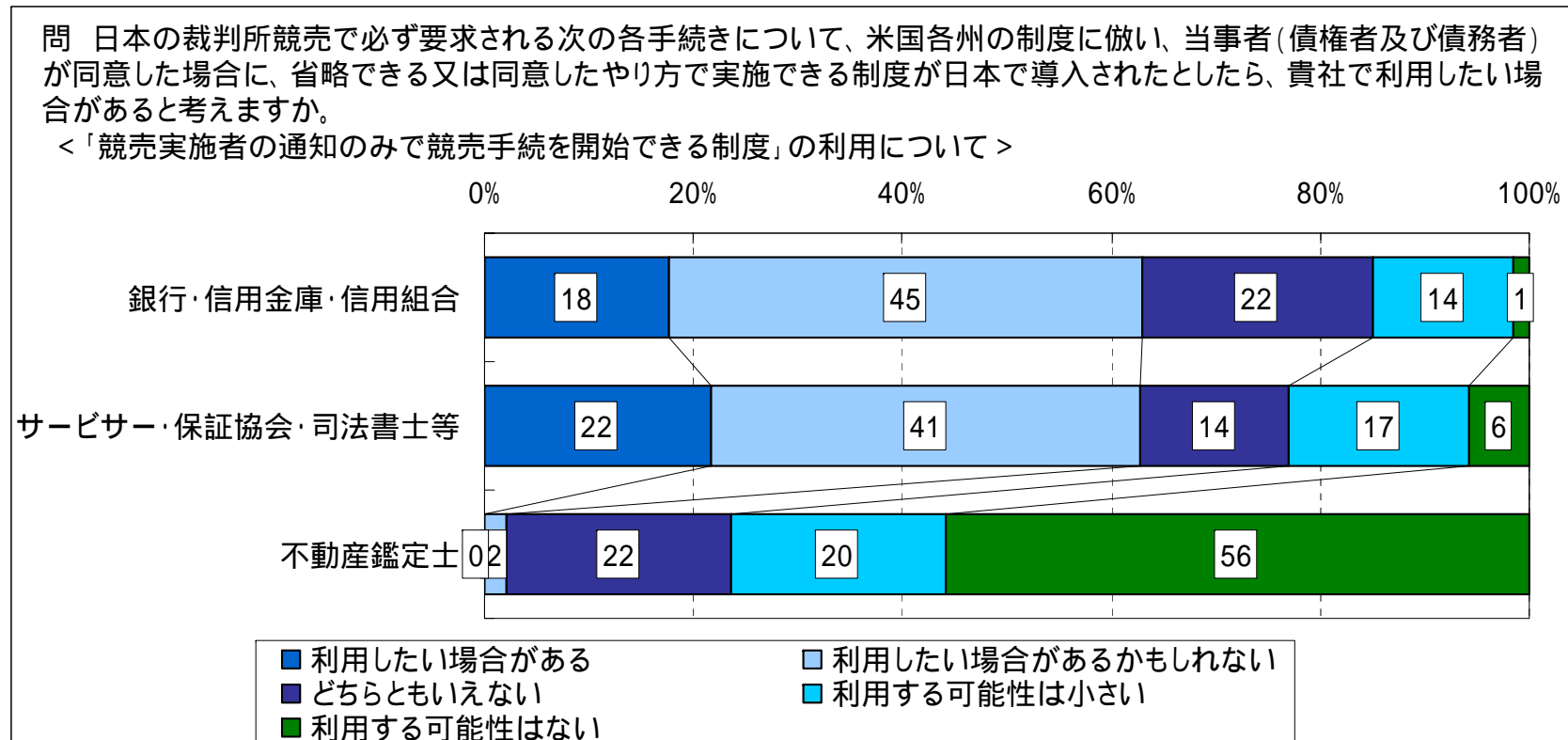
これとは対照的に、不動産鑑定士では、一応は満足との回答が72%に達する。



調査結果 民間競売制度が導入された場合の利用意向(個別の特徴について)

「競売実施者の通知のみで競売手続を開始できる制度」については、利用の可能性ありとする回答(「利用したい場合がある」及び「利用したい場合があるかもしれない」、以下同様)が、銀行等及びサービス等とともに、63%を占める。利用可能性が小さいとする回答(「利用する可能性はない」及び「利用する可能性は小さい」、以下同様)は、銀行で15%、サービス等で23%にすぎない。

これとは対照的に、不動産鑑定士は「利用する可能性はない」が56%を占め、「利用する可能性は小さい」を含めた回答は76%に達する。



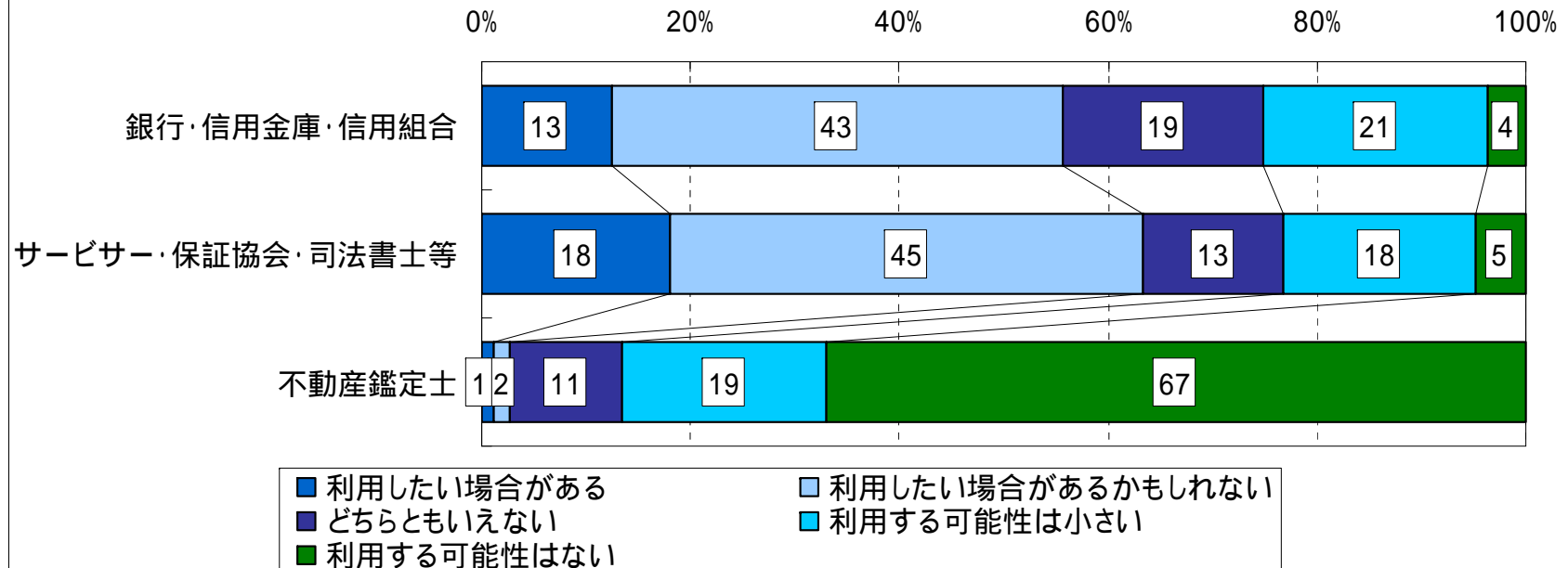
調査結果 民間競売制度が導入された場合の利用意向(個別の特徴について)

「現況調査報告書の作成を必須としない制度」については、利用の可能性ありとする回答が、銀行等で56%、サービス等とともに、63%を占める。利用可能性が小さいとする回答は、銀行で25%、サービス等で23%にすぎない。

これとは対照的に、不動産鑑定士は「利用する可能性はない」が67%を占め、「利用する可能性は小さい」を含めた回答は86%に達する。

問 日本の裁判所競売で必ず要求される次の各手続きについて、米国各州の制度に倣い、当事者(債権者及び債務者)が同意した場合に、省略できる又は同意したやり方で実施できる制度が日本で導入されたとしたら、貴社で利用したい場合があると考えますか。

<「現況調査報告書の作成を必須としない制度」の利用について>



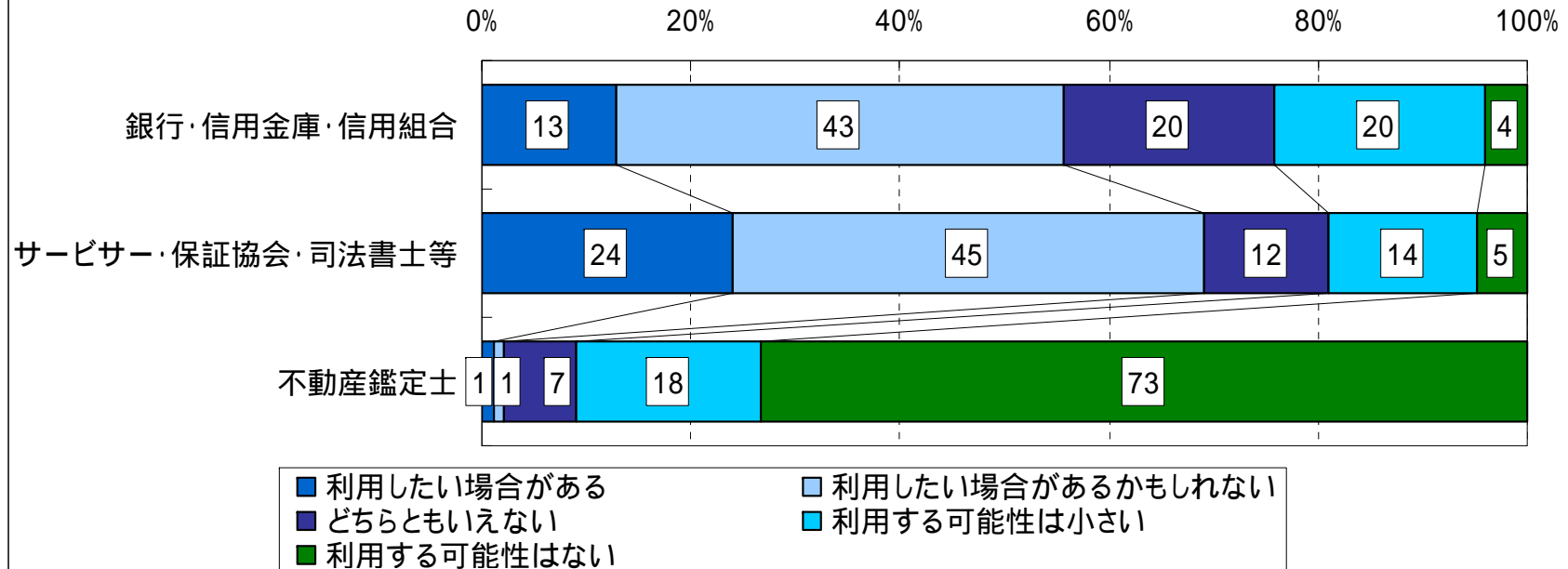
調査結果 民間競売制度が導入された場合の利用意向(個別の特徴について)

「評価書作成を必須としない制度」については、利用の可能性ありとする回答が、銀行等で56%、サービサー等とともに、69%を占める。利用可能性が小さいとする回答は、銀行で24%、サービサー等で19%にすぎない。

これとは対照的に、不動産鑑定士は「利用する可能性はない」が73%を占め、「利用する可能性は小さい」を含めた回答は91%に達する。

問 日本の裁判所競売で必ず要求される次の各手続きについて、米国各州の制度に倣い、当事者(債権者及び債務者)が同意した場合に、省略できる又は同意したやり方で実施できる制度が日本で導入されたとしたら、貴社で利用したい場合があると考えますか。

<「評価書作成を必須としない制度」の利用について>



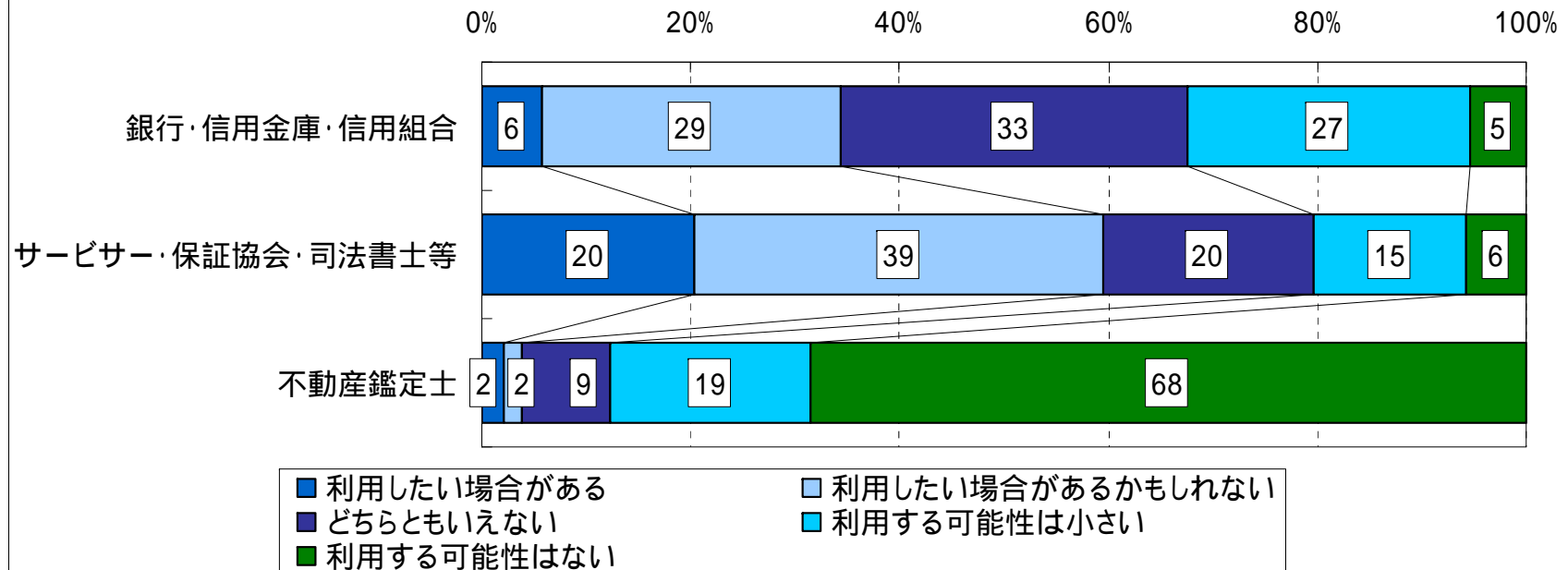
調査結果 民間競売制度が導入された場合の利用意向(個別の特徴について)

「売却価額の下限規制を必須としない制度」については、サービサー等では、利用の可能性ありとする回答が59%を占め、利用可能性が小さいとする回答の21%を大きく上回る。一方銀行等では、利用の可能性ありとする回答が35%、利用可能性が小さいとする回答が32%と拮抗している。

不動産鑑定士は「利用する可能性はない」が68%を占め、「利用する可能性は小さい」を含めた回答は87%に達する。

問 日本の裁判所競売で必ず要求される次の各手続きについて、米国各州の制度に倣い、当事者(債権者及び債務者)が同意した場合に、省略できる又は同意したやり方で実施できる制度が日本で導入されたとしたら、貴社で利用したい場合があると考えますか。

<「売却価額の下限規制を必須としない制度」の利用について>



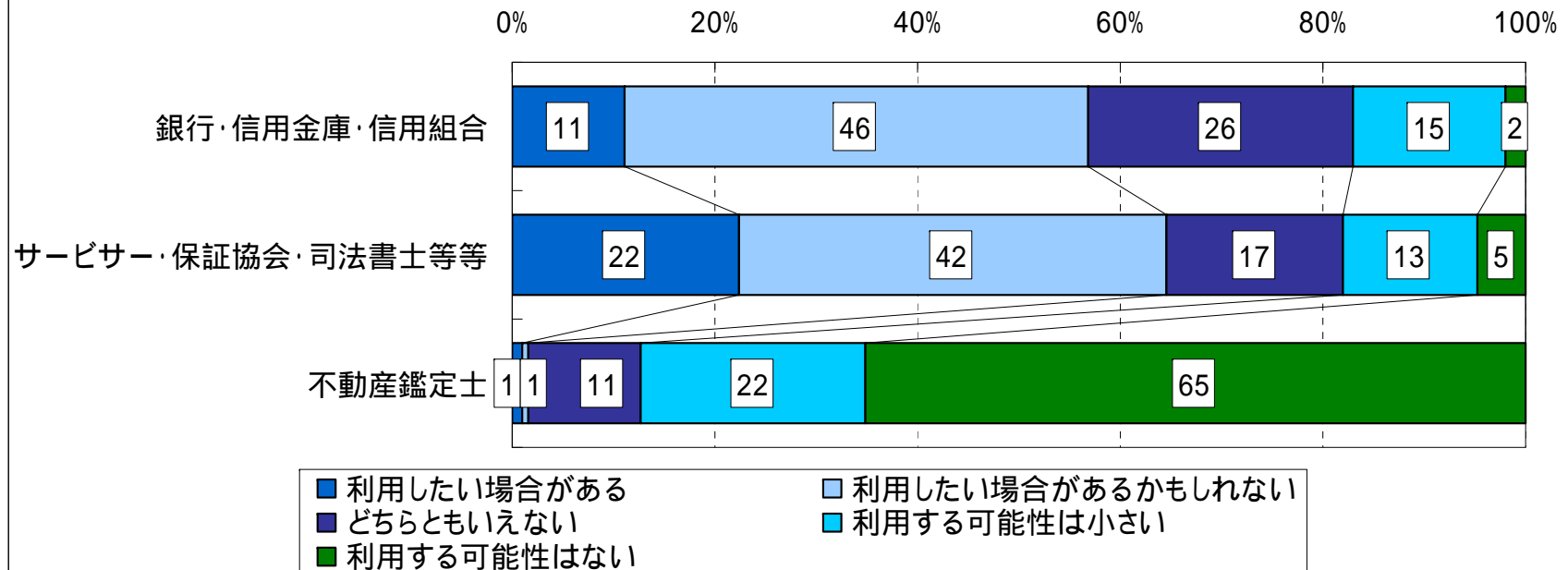
調査結果 民間競売制度が導入された場合の利用意向(個別の特徴について)

「民間業者への売却委任ができる制度」については、利用の可能性ありとする回答が、銀行等で57%、サービサー等で64%を占める。利用可能性が小さいとする回答は、銀行で17%、サービサー等で18%にすぎない。

これとは対照的に、不動産鑑定士は「利用する可能性はない」が65%を占め、「利用する可能性は小さい」を含めた回答は87%に達する。

問 日本の裁判所競売で必ず要求される次の各手続きについて、米国各州の制度に倣い、当事者(債権者及び債務者)が同意した場合に、省略できる又は同意したやり方で実施できる制度が日本で導入されたとしたら、貴社で利用したい場合があると考えますか。

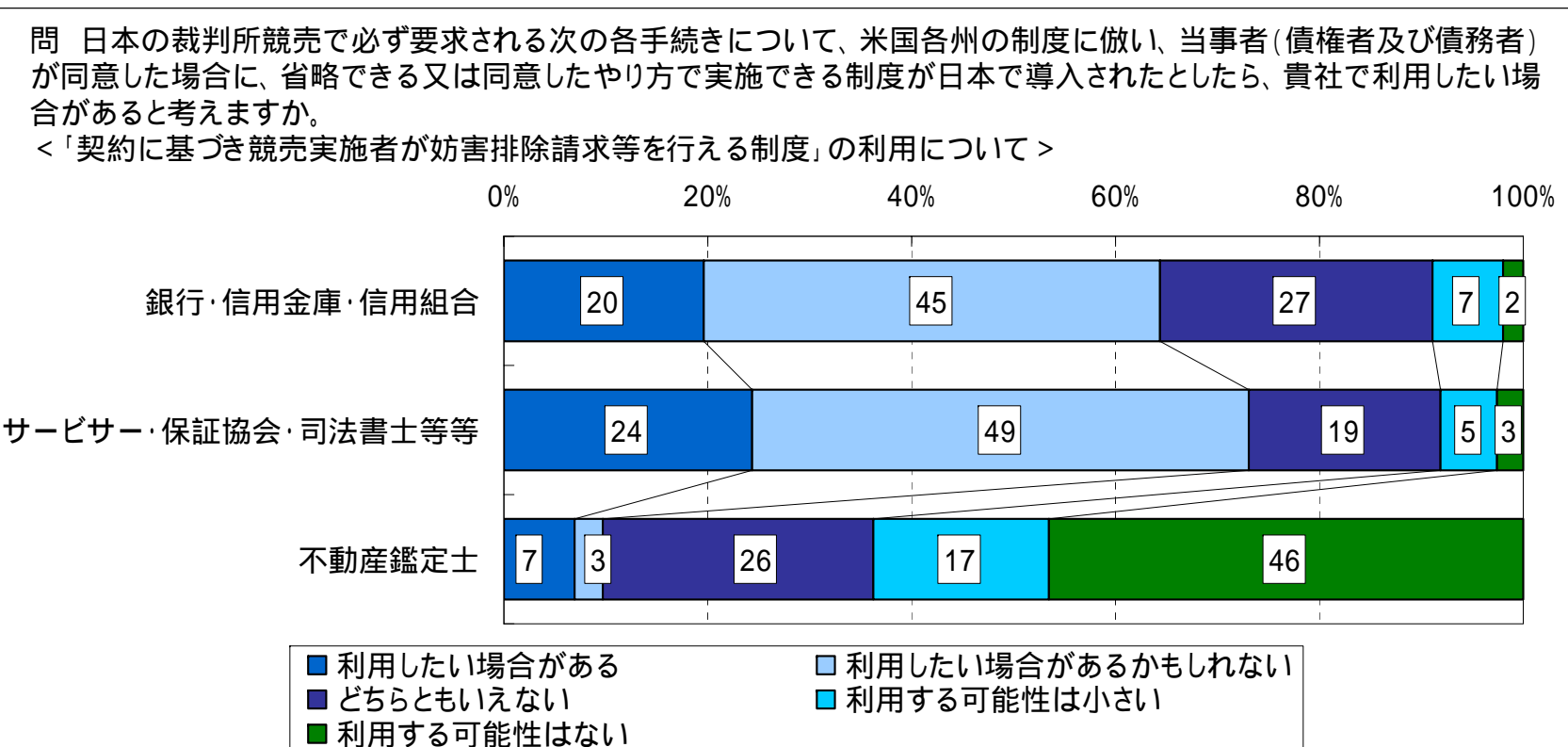
<「民間業者への売却委任ができる制度」の利用について>



調査結果 民間競売制度が導入された場合の利用意向(個別の特徴について)

「契約に基づき競売実施者が妨害排除請求等を行える制度」については、利用の可能性ありとする回答が、銀行等で65%、サービサー等で73%を占める。利用可能性が小さいとする回答は、銀行で9%、サービサー等で8%にすぎない。他の民間競売オプションと比較すれば、特に妨害排除への期待は高い。

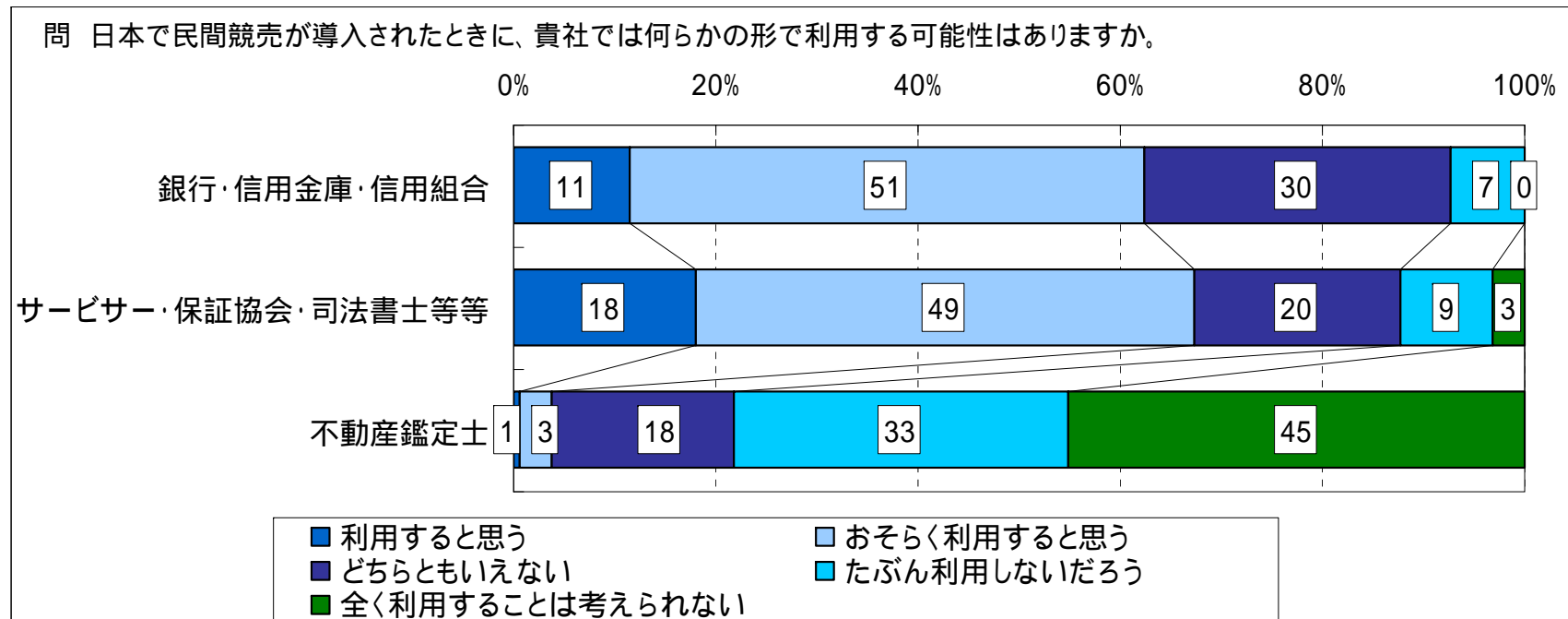
これとは対照的に、不動産鑑定士は「利用する可能性はない」が46%を占め、「利用する可能性は小さい」を含めた回答は63%に達する。



調査結果 民間競売制度が導入された場合の利用可能性

日本で民間競売が導入されたときの利用可能性については、可能性ありとする回答（「利用すると思う」及び「おそらく利用すると思う」）が、銀行等で62%、サービス等で67%を占め、利用可能性が小さいとする回答（「たぶん利用しないだろう」及び「全く利用することは考えられない」）は、銀行等で7%、サービス等で12%にすぎず、民間競売に関する積極的利用意向がうかがえる。

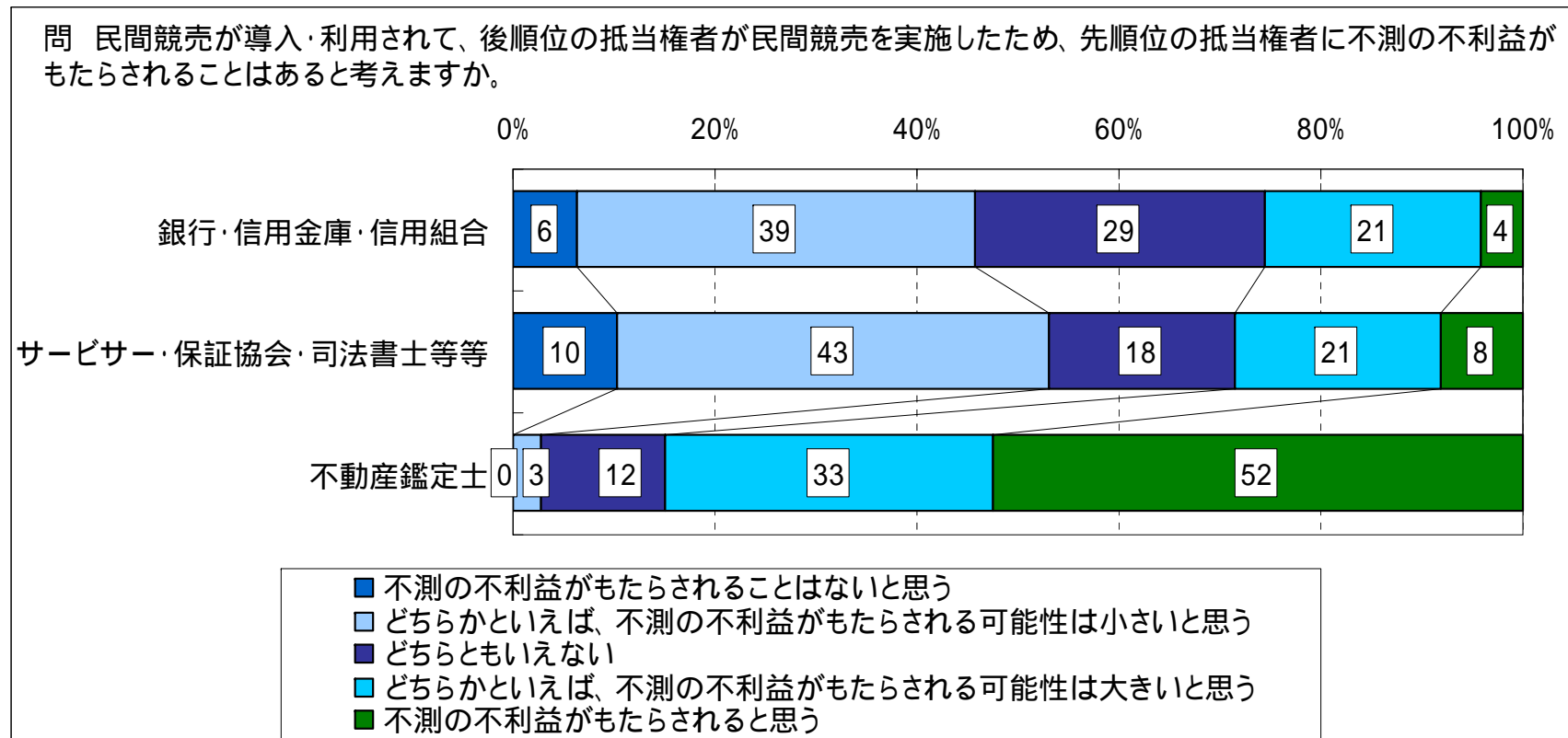
これとは対照的に、不動産鑑定士は「全く利用することは考えられない」が45%を占め、「利用する可能性は小さい」を含めた回答は78%に達する。



調査結果 民間競売制度が導入された場合の不測の不利益について

民間競売が導入・利用されて、後順位の抵当権者が民間競売を実施したため、先順位の抵当権者に不測の不利益がもたらされる可能性については、可能性は低いとする回答(「不測の不利益がもたらされることはないと思う」及び「どちらかといえば、不測の不利益がもたらされる可能性は小さいと思う」、以下同様)が、銀行等で45%、サービサー等で53%を占める。可能性が高いとする回答(「どちらかといえば、不測の不利益がもたらされる可能性は大きいと思う」及び「不測の不利益がもたらされると思う」)は、銀行等で25%、サービサー等で29%にすぎない。

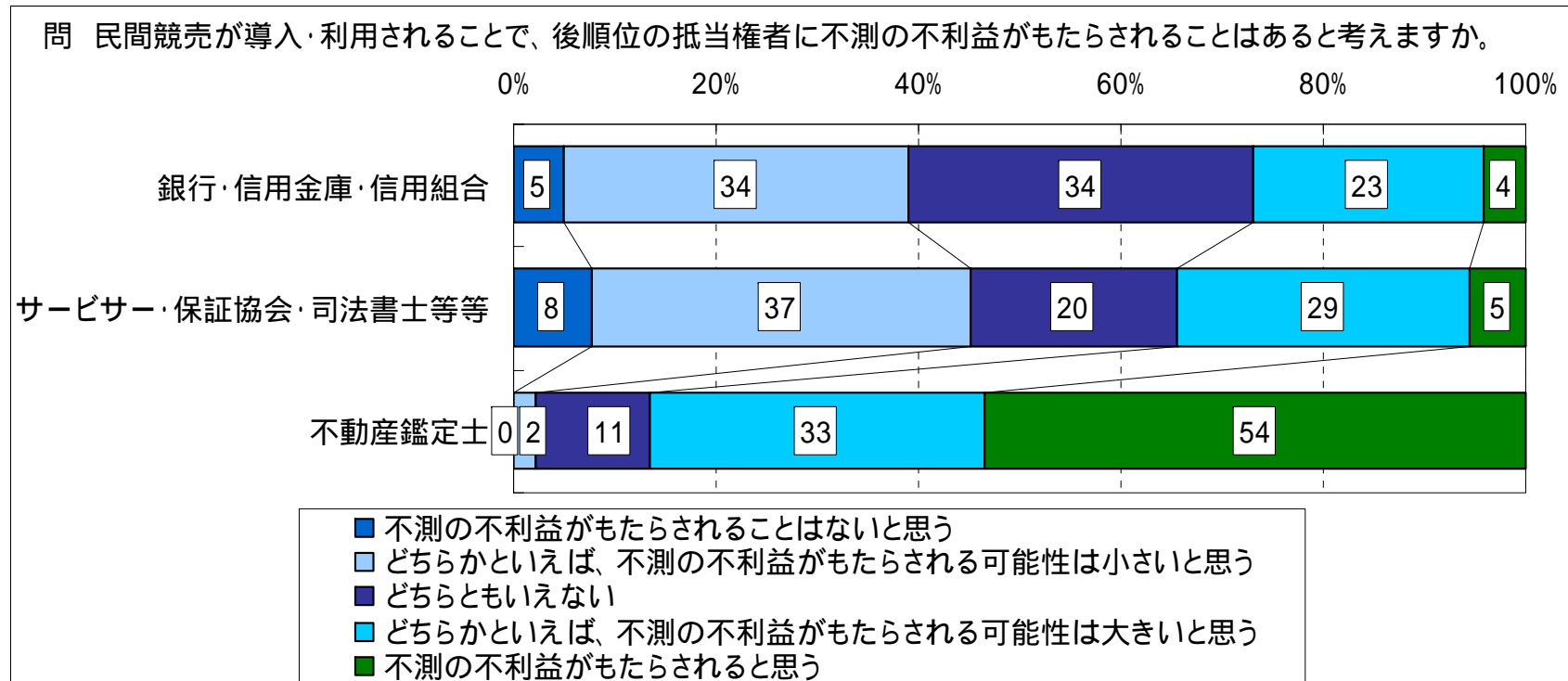
これとは対照的に、不動産鑑定士では「不測の不利益がもたらされると思う」が52%を占め、「利用する可能性は小さい」を含めた回答は85%に達する。



調査結果 民間競売制度が導入された場合の不測の不利益について

民間競売が導入・利用されることで、後順位の抵当権者に不測の不利益がもたらされる可能性については、可能性は低いとする回答が、銀行等で39%、サービサー等で45%であるのに対して、可能性が高いとする回答(「どちらかといえば、不測の不利益がもたらされる可能性は大きいと思う」及び「不測の不利益がもたらされると思う」)は、銀行等で27%、サービサー等で34%である。可能性「低い」が「高い」を上回っているとはいえ、比較的拮抗した回答であり、特に後順位抵当権者にもたらされかねない不利益への懸念は比較的大きい。

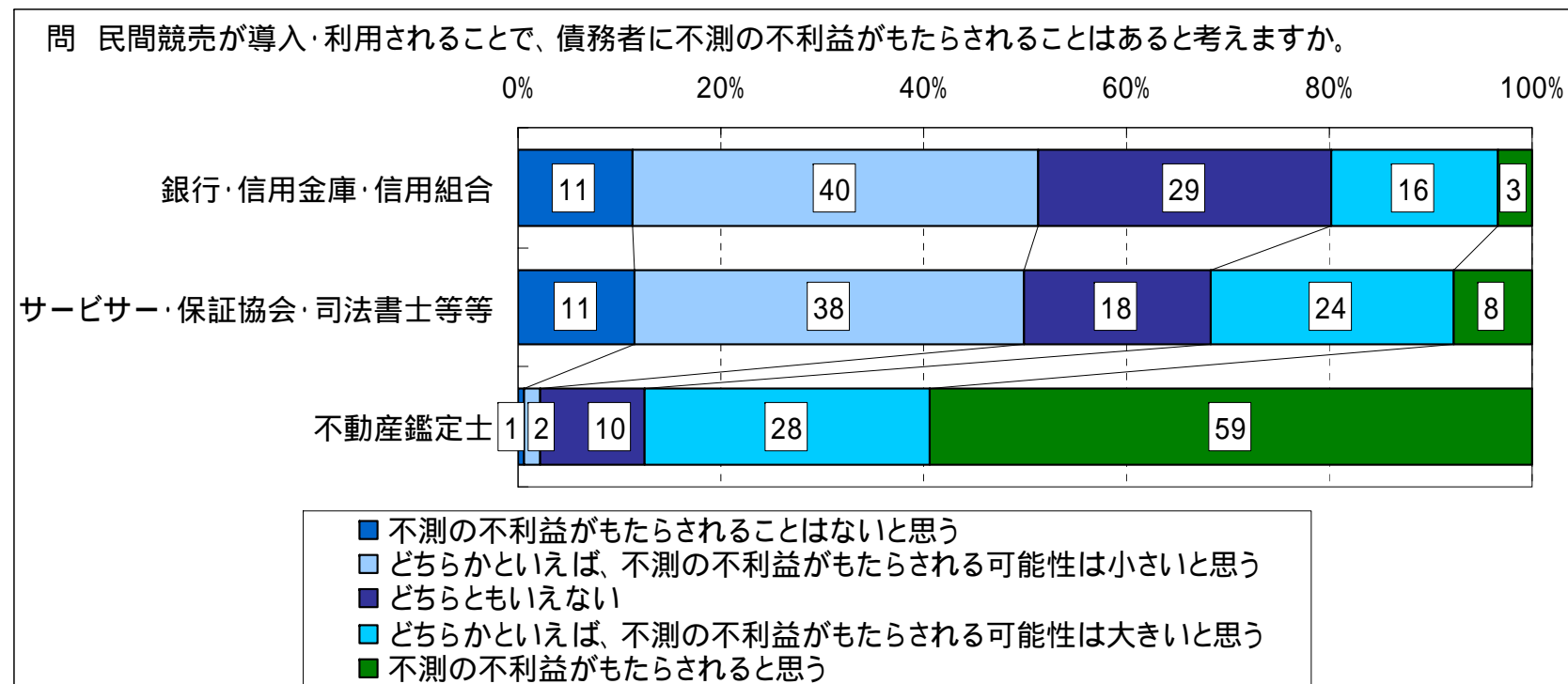
なお不動産鑑定士では「不測の不利益がもたらされると思う」が54%を占め、「利用する可能性は小さい」を含めた回答は87%に達する。



調査結果 民間競売制度が導入された場合の不測の不利益について

民間競売が導入・利用されることで、債務者に不測の不利益がもたらされる可能性については、可能性は低いとする回答が、銀行等で51%、サービサー等で49%を占める。可能性が高いとする回答は、銀行等で19%、サービサー等で32%で、後順位抵当権者に比較すれば、債務者にとっての不利益の懸念は比較的小さい。

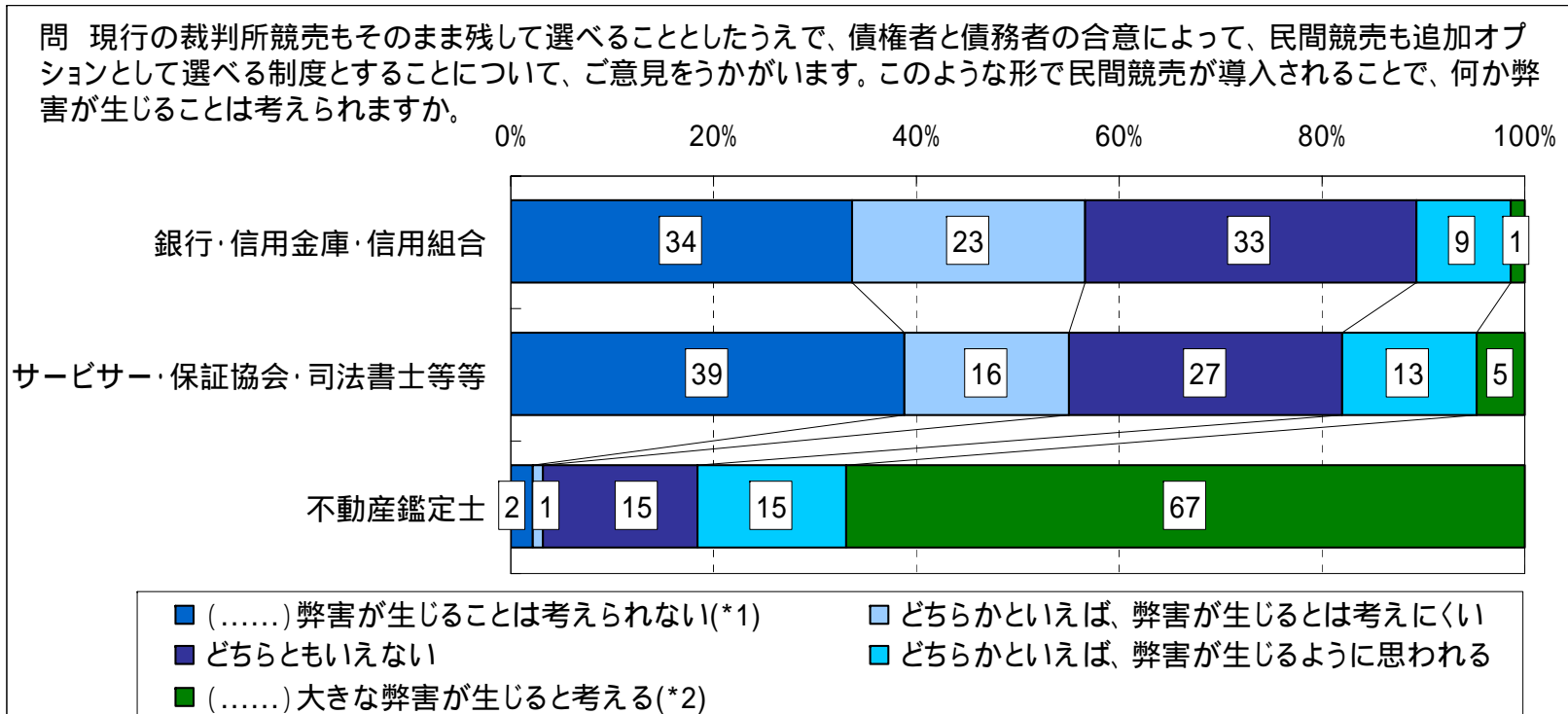
これとは対照的に、不動産鑑定士では「不測の不利益がもたらされると思う」が59%を占め、「利用する可能性は小さい」を含めた回答は87%に達する。



調査結果 民間競売制度が導入されることで弊害はあるか

裁判所競売もそのまま選べることを前提に、債権者と債務者の合意により民間競売も追加オプションとして選べる制度とすることで、何か弊害が生じるかとの質問に対しては、「弊害が生じることは考えられない」及び「弊害が生じるとは考えにくい」とする回答は、銀行等で57%、サービサー等で55%を占める。「弊害が生じるように思われる」及び「大きな弊害が生じると考える」とする回答は、銀行等で10%、サービサー等で18%にすぎず、遙かに下回る。民間競売導入による弊害についての懸念は、大きくない。

これとは対照的に、不動産鑑定士では「大きな弊害が生じると考える」が67%を占め、「弊害が生じるように思われる」を含めた回答は82%に達する。



(*1)回答肢の全文は「民間競売を選択すれば不利益を被ると考える者は、最初から利用しない。民間競売に利益があると考え自ら選択した者が、事後的に不利益を被ったとしても、それは自己責任の問題。純粋に選択肢が増えるだけだから、弊害が生じることは考えられない。」

(*2)回答肢の全文は「競売で十分な情報が提供されなくなったり、思わぬ安値売却されたりするなど、大きな弊害が生じると考える。」

調査結果 民間競売制度が導入されることを希望するか

裁判所競売もそのまま選べることを前提に、債権者と債務者の合意により民間競売も追加オプションとして選べる制度とすることで、民間競売導入を希望するかとの質問に対しては、「導入すべきと思う」及び「どちらかといえば、導入した方が良いと思う」とする回答は、銀行等で64%、サービサー等で67%を占める。「導入すべきではないと思う」及び「どちらかといえば、導入しない方が良いと思う」とする回答は、銀行等で8%、サービサー等で14%にすぎず、遙かに下回る。民間競売導入への希望するは大きい。

これとは対照的に、不動産鑑定士では「導入すべきではないと思う」が68%を占め、「どちらかといえば、導入しない方が良いと思う」を含めた回答は89%に達する。

