

Contents

はじめに

1. 東京地方裁判所（本庁）における配偶者居住権の負担のある不動産の競売評価

石川茂夫 殿

（東京地方裁判所評価人候補者・不動産鑑定士）

2. Q&A 改正民事執行法による暴力団員等の買受け防止策について

3. 売却データの分析（2022年）

田辺和夫 殿

（不動産鑑定士）

はじめに

KB ネットワークは、「不動産競売手続における評価事務に関して、全国の評価事務研究会（50研究会）相互の情報交換、共同研究および協力を深めることにより、全国レベルでの評価事務の標準化と改善、発展を図り、もって裁判所との連携による不動産競売手続のさらなる迅速、適正化の推進に寄与することを目的とした、全国800名の評価人候補者により構成される組織になります。

また、複数の委員会を設け、さまざまな取り組みを行っています。その中の「データ収集・分析研究委員会」では、競売市場の傾向分析を通じて、売却結果を評価作業にフィードバックすべく、「BIT」（不動産競売物件情報サイト）からデータを収集し、分析・研究科活動を行っています。BITからは、全国の競売物件情報を入手することが可能であり、この情報を基に、地域ごと、種別ごとの開札件数・売却率・買増率・平均入札数といった各種分析を行い、適正な「競売市場修正率」の設定および売却基準価額の査定等にフィードバックしています。

落札価額と売却基準価額もしくは一般不動産市場における取引価格水準との乖離を判断する資料として、下記計算式で求めた買増率及び買増率2があります。

買 増 率：落札価額 ÷ 売却基準価額

買増率2：落札価額 ÷ (売却基準価額 ÷ 競売市場修正率)

売却基準価額は、競売市場修正率を乗じて求めるため、実際の入札による落札価格と一般不動産市場における取引価格水準との比率を把握することを目的に求めた数値が買増率2です。買増率2が100%を超えていれば、一般不動産市場での取引価格水準と同程度もしくはそれ以上である可能性が高いことを意味します。

「令和2年度（令和2年4月～令和3年3月）競売データの分析」によると、全国合計の平均「買増率2」は、97.0%であり一般不動産市場での取引価格水準とほぼ同程度です。地域によっては、それ以上の価格で売却されています。

競売制度に関係される債権者、買受希望者・買受人、債務者皆様の目線に立ち、ニーズに答えていくことが最重要と考えます。

今後も研鑽を重ねていきたいと思っております。よろしくお願い致します。

1

東京地方裁判所（本庁）における配偶者居住権の負担のある不動産の競売評価

東京地方裁判所評価人候補者・不動産鑑定士 石川茂夫

1. はじめに

平成30年7月6日に「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」が成立し、同月13日に公布されました。民法のうち相続法の分野については、昭和55年以来大きな見直しはありませんでしたが、その間日本人の寿命が延びた結果、相続開始時における配偶者の年齢も相対的に高齢化したことや、親子関係にも変化が見られるようになったなど、配偶者の生活の保障を図る必要性が高まってきたという社会経済情勢の変化を踏まえ、改正により配偶者居住権（民法1028条以下）や配偶者短期居住権（民法1037条以下）、婚姻期間20年以上の夫婦間の居住用不動産を遺贈または贈与した場合の持戻しの免除（民法903条4項）などの規定が設けられました。

その中で配偶者居住権に関する規定は令和2年4月1日に施行されたため、今後配偶者居住権の負担のある不動産が競売手続に付され得ることになりました。配偶者居住権が、抵当権者等の把握する交換価値にどのような影響を及ぼすかは、当該配偶者居住権の対象となっている不動産からの債権回収を図る上で大きな問題であり、債権者をはじめとする関係者にとって強い関心事であると思われます。本稿では配偶者居住権の負担のある不動産に関する競売評価について、その概要を説明させていただきます。ただし本稿でご紹介する評価方針については、あくまで東京地方裁判所（本庁・・・東京23区及び島しょ地域を管轄とする）において検討・合意された現時点（令和2年8月）での方針であって、全国一律のものではなく、また今後不動産市況の変動や、競売手続の実務を重ねていく中で、修正・見直しなどが行われる可能性を有することに留意を要します。

以下本稿においては、まず「配偶者居住権制度の概要」について確認した上で、「配偶者居住権の負担のある不動産の競売評価の方針」について述べることにしますが、配偶者居住権の負担のある不動産の競売評価について理解していただく前提として、競売評価と一般の不動産鑑定評価との違いや、公表されている配偶者居住権等に関する評価方法についても概略を説明させていただきます。

なお、配偶者短期居住権については、その存続期間が6箇月間と短期間であり、第三者に対抗できないとされていることから、競売評価においては特別な理由がない限り考慮（減価）不要と判定されるため、本稿においては配偶者短期居住権については説明を省略させていただきます。

2. 配偶者居住権制度の概要

1. 改正の趣旨等

平均寿命が延びたことにより、相続開始時点における配偶者の年齢は相対的に高くなっているところ、このような高齢の配偶者にとっては住み慣れた住居での居住権を確保しつつ、その後の生活資金として現金などそれ以外の財産も一定程度確保したいと希望することも多いと思われます。しかしながら不動産を相続するとその評価額が高額となることからそれ以外の財産を相対的に少なくしか相続できず、これでは老後の生活が不安となり、また賃貸借契約を締結しようとしても、不動産の所有権を取得した者がこれに応じなければ居住権は確保されないことになります。かつての日本社会においては、被相続人の子が不動産を相続したとしても、被相続人の配偶者（母・・・一般的に母親のケースが多いと思われますので、イメージを持ち易くするため本稿においては「配偶者＝母」、「不動産を相続する者＝子」としておきます）が亡くなるまで、ある意味当然にそれまでの住居に居住し続けることが「普通」とされてきたと思われますが、社会経済環境の変化は親子間の関係にも変化を及ぼし、配偶者（母）は安心してそれまでの住居に暮らし続けることが難しくなってきました。

そこで配偶者に居住建物の使用収益権限のみを認め、処分権限のない権利を創設することによって、配偶者が不動産の所有権を取得するよりも低廉な価額で居住権を確保することができるようにすることを目的として新たに創設されたのが「配偶者居住権」とされています。

2. 配偶者居住権制度の内容

（1）成立要件

配偶者居住権の成立要件は、民法1028条1項及び1029条において、

- ①被相続人の配偶者が、被相続人の財産に属した建物に相続開始時に居住していたこと
 - ②当該建物につき配偶者に配偶者居住権を取得させる旨の遺産分割、遺贈、死因贈与がされ、又はその旨の家庭裁判所の審判がされたこと
- とされています。

「居住していたこと」とは配偶者が当該建物を生活の本拠としていたことを意味し、例えば相続開始前に病気などの理由で一時的な入院や施設入所又は親戚宅での同居をしていたにすぎないような場合は「居住していた」と認められることが多いと思われます。

また「被相続人の財産に属した建物」については、被相続人の単独所有か配偶者との共有である場合であり、被相続人と配偶者以外の第三者を含む共有に係るものである場合は

適用されないことになります。

（２）効力

一般的に配偶者居住権は賃借権類似の法定の債権であるとされており、使用及び収益に係る債権者は配偶者（母）であり、債務者は居住建物の所有者（子）とされています。

①存続期間（民法1030条）

原則は「終身」とされていますが、遺産分割協議や調停、遺言において別途存続期間を定めることも可能であり、また家庭裁判所が遺産分割の審判において存続期間を定めることもできます。ただし、別途存続期間を定めた場合は、更新や延長はできません。

②権利の内容（民法1028条、1032条）

配偶者居住権を取得した配偶者は、無償で居住建物全部の使用及び収益をすることができるとされており、居住建物の所有者の承諾を得れば、居住建物の改築若しくは増築をし、又は第三者に居住建物の使用若しくは収益をさせることもできます。但し配偶者居住権は譲渡禁止であり、一身専属の権利とされています。

③修繕・費用負担等（民法1033条、1034条）

配偶者は居住建物の使用及び収益に必要な修繕をすることができるとされていますが、配偶者は居住建物の通常必要費を負担するとされており、ここにいう「通常必要費」とは民法595条1項の使用貸借における「通常必要費」と同一の概念とされていることから、居住建物の保存に必要な修繕費（小規模な修繕と考えられています）の外、居住建物やその敷地の固定資産税等の負担が含まれるものと考えられています。

④対抗要件（民法1031条、605条）

配偶者居住権の第三者対抗要件は、ほとんどの建物賃借権の場合の「引渡し」（借地借家法31条）とは異なり、配偶者居住権の「登記」が必要となります。

登記事項としては不動産登記法81条の2において規定されており、一般的な登記事項（不動産登記法59条）のほか、「存続期間」と「第三者に居住建物の使用又は収益をさせることを許す旨の定めがあるときは、その定め」とされています。「存続期間」については、別段の定めがない場合は「存続期間 配偶者居住権者の死亡時まで」とされ、内容によって「存続期間 ○年○月○日から配偶者居住権者の死亡時まで」「○年○月○日から○年○月○日まで又は配偶者居住権者の死亡時までのうち、いずれか短い期間」のように登記される模様です。

（３）権利の消滅

配偶者居住権の主な消滅原因としては以下の事項が挙げられています。

- ①配偶者の死亡（民法1036条、597条3項）
- ②存続期間の満了（民法1036条、597条1項）
- ③居住建物の全部滅失等（民法1036条、616条の2）
- ④居住建物の所有者による消滅請求（民法1032条4項）
- ⑤居住建物の配偶者の単独所有（混同による消滅。民法179条1項。なお、1028条2項）
- ⑥配偶者による配偶者居住権の放棄（債権放棄による消滅）

3. 競売手続における配偶者居住権について

配偶者居住権は、賃借権類似の法定債権と考えられます。一方、無償で居住建物を使用収益できる権利であり、配偶者居住権につき対抗要件具備後に居住建物の所有権を譲り受けた者や居住建物の差押えをした債権者等の第三者は、賃借権とは異なり、その存続期間中は建物使用の対価を取得できなくなるため、第三者に権利の内容を適切に公示すべき必要性が高いことから、対抗要件として登記が必要とされたものです。したがって抵当権等の実行・強制競売における差押えと配偶者居住権との優先関係は、登記の先後によることとなります。

その結果、競売に付されることになる配偶者居住権の負担のある不動産は、基本的には抵当権等が先に登記されている不動産が多いものと予想され、そのような不動産については劣後する配偶者居住権を評価上考慮する必要性はないため、多くは格別問題なく処理されるものと考えられます。一方でまず配偶者居住権が設定登記されており、これに劣後した抵当権等の実行というのは少なく、どちらかという競売に付されるケースでは、配偶者居住権の負担のある不動産につき抵当権等の担保権を有しない一般債権者が強制競売事件として申し立てるケースであろうと予測されます。なぜなら、すでに配偶者居住権が設定されている不動産（特に存続期間が長期に及ぶもの）は担保価値が相応に低いと考えられるため、そもそも金融機関から抵当権等の設定を前提とした融資がなされるか疑問なケースが多く生じ得るものと思われるからです。

では強制競売事件において頻繁に登場することになる程に配偶者居住権の設定が広くなされるようになるかという点、個人的にはそれほど多くは普及しないのではないかと予想しています。まず円満な家族であれば、子が高齢な配偶者（母）の面倒を何らかの形で見るであろうから、わざわざ配偶者居住権制度を使用する必要がなく、また配偶者居住権が付着すると土地も含めた不動産全体の流動性が落ちるため、所有者（子）にとっても配偶者（母）にとってもデメリットが多くなると考えられます。一方親子関係が良くない場合に、親に不動産以外の財産を多く配分するという配偶者居住権の目的を子が容易に受け入れるとも思えず、少なくとも遺産分割によって配偶者居住権が設定されることも多くない

のではと考えます。

このようなことからすると、配偶者居住権が設定されるのは、①節税メリットがあると考えられる場合、または②前妻（前夫）の子と後妻（後夫）といった複雑な関係性などの場合ではないかとも思われます。①については2次相続、つまり将来配偶者（母）が亡くなった場合には配偶者居住権は消滅するので、不動産所有者（子）が配偶者居住権に係る相続税を免れた上で、当該配偶者居住権価値分を取得できることになります。また②については被相続人が子に不動産を取得させる意思があれば、配偶者居住権が設定される可能性があります。一般的には後妻に不動産所有権を残したいと考える被相続人もいないかと思われます。もっとも配偶者居住権制度は、相続の現場から長年にわたる要望があったとも言われているようですから、実際には節税目的以外の動機によって多くの利用がなされることになるのかもしれないので、今後の状況を注視していきたいと思っています。

3. 東京地方裁判所（本庁）における配偶者居住権の負担のある不動産の競売評価

1. 競売評価と一般の不動産鑑定評価との違い

配偶者居住権の負担のある不動産の競売評価について理解するためには、その前提として一般の不動産鑑定評価（以下「一般の評価」という）と競売評価の違いについて確認することが必要となりますので、まずこの点について簡単に説明させていただきます。

不動産競売手続は、国家権力による民事上の強制手段であり、債権者の申立てにより、債務者（所有者）の所有する不動産を差し押さえ、強制的に換価し、その代金から債権の満足を受ける手段です。競売評価は、この不動産競売手続、すなわち差し押さえ、換価及び配当の各手続のうちの換価手続の一環として行われるものであって、競売評価を基に売却基準価額の決定が行われることになります。

したがって競売評価は、裁判所の執行手続における一機能として、「簡易・迅速」性が重要とされており、まずこの点がポイントの一つとなります。

（1）競売評価の原則

具体的に競売評価と一般の評価との違いについては以下の点が挙げられます。

①現況評価主義

競売評価においては、不動産の状況、権利関係は現況有姿の状態で把握し、これに基づいて評価を行わなければならない。一般の評価においては「対象確定条件」や「想定上の条

件」などの「条件」を付すことが可能ですが、競売評価ではこれが認められません。買受人は当該競売不動産の状況、権利関係をそのまま引き受けることになるため、現状有姿に基づいた公正な評価が求められるからです。

また一般の評価では評価依頼者が、対象不動産の性質、数量、範囲等を現地立会等の方法で特定し、さらにその特定が不十分な場合は依頼者に再確認する等により特定することが原則ですが、競売評価の場合は、申立債権者が物件特定の責任者とされていながら、その責任はほとんど果たされていない実情にあり、また所有者をはじめとする占有者らによる事実上の調査妨害や非協力が常態であるため、調査・資料収集の完遂を期し、競売不動産の特定を評価人に義務付けているという違いがあります。

②個別評価と一括売却

競売評価においては、評価を求められた物件ごとに評価額を求めることとされています。数個の競売不動産が評価対象である場合には、法律上それぞれの競売不動産は各別に処分の対象となり、それぞれの競売不動産から配当を受け、債権を回収することになるので、各競売不動産ごとに個別に評価するのが原則となります。しかしながら、数個の競売不動産が経済的見地から相互の利用上一体利用され、有機的なつながりを持って効用を発揮している場合には、それらの数個を全体として一体の不動産（売却単位）とみて、一括売却を前提とした評価を行い、その内訳価格として個別の物件ごとの価格を求めることとなります。

③土地利用権

上記のように数個の競売不動産からなる売却単位は一括売却を前提とした評価を行い、内訳価格を個別に求めるのですが、競売不動産は抵当権の及ぶ範囲又は差押えの効力が及ぶ範囲を評価の単位としています。我が国の法律では土地と建物は別々の不動産とされているため、土地と建物のうち、建物のみが差し押さえられた場合には、売却により土地と建物の所有者が異なることとなりますが、この場合でも建物が単独で存続できるように、建物の従たる権利として土地利用権にも差押えの効力が及ぶこととなります。その結果、土地利用権付の建物が評価の単位となり、逆に土地のみが差し押さえられた場合、土地から建物の従たる権利である土地利用権を控除した底地が、差押えの効力が及ぶ範囲であり評価単位となります。

（２）競売市場修正

配偶者居住権の負担のある不動産の評価には直接関係はありませんが、競売評価の特色として「競売市場修正」があります。

評価人が求める価格は、不動産が民事執行法による売却に付されることを前提とした「適

正価格」とされており、競売評価における評価額は、基本的には一般の評価で求める「正常価格」に該当する「基礎となる価格（戸建の場合）」や「調整後の価格（マンションの場合）」に「競売市場修正」を施して求めた価格となります（実際には不動産の性格、状況等により競売市場修正以外に、市場性修正や滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）などを考慮するケースがあります）。

この場合の競売市場修正は、以下の点が考慮されて減価修正が行われています（現在東京地方裁判所（本庁）においては▲20%（×0.8）の修正が施されています）。

- ・ 売主である所有者の協力が得られないのが常態であること。
- ・ 競売物件であるが故の心理的抵抗感があること。
- ・ 買受希望者は内覧制度によるほか、事前に物件を内覧できないこと。また内覧制度による内覧にも各種の制限があること。
- ・ 入札には保証金が必要である上、残代金も指定された期日までに即納しなければならないこと。
- ・ 物件の引渡しを受けるために法定の手続をとらねばならないことがあること。
- ・ 情報提供期間が短いこと。
- ・ 目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと。

（３）配偶者居住権の負担のある不動産評価における一般の評価との相違点のまとめ

以上で述べました競売評価と一般の評価との違いの中で、配偶者居住権の負担のある不動産の評価においてポイントとなるのは、ア）競売評価は、裁判所の執行手続きにおける一機能として「簡易・迅速」性が重要とされていること、イ）競売評価では土地と建物は別個の評価単位であり、また建物価格には土地利用権価格が含まれるという点になります。

さらに上記に加えて、配偶者居住権に限った論点として重要と考えられるのは、ウ）競売評価の場合は、当該配偶者居住権の負担のある不動産を第三者が取得することを前提とするものであることです。一般の評価における配偶者居住権の負担のある不動産の評価には、同じく第三者が取得することを前提とする場合もありますが、基本的には遺産分割等に関連して評価する場合と考えられます。すなわち一般の評価における配偶者居住権の負担のある不動産の評価は、基本的には配偶者（母）が居住権を取得する不動産について他の相続人（子）が当該負担のある不動産を取得する場合の評価であり、この場合の価格は、配偶者居住権の性格、制度趣旨等を鑑みた場合に、第三者が取得する場合とは結論（評価額）の水準が異なるものと考えられるものです。（それぞれの場面における評価額そのもののあるべき水準について、現時点においては鑑定業界においても最終的に統一された評価指針は定まっていないところと判断されますので、この点についてこれ以上述べることは

いたしません。少なくとも競売評価においてはあくまで配偶者居住権の負担のある不動産を「第三者が取得する場合」のみを検討すれば良いので、本稿においてもその前提に即して説明を進めます。）

2. 公表されている配偶者居住権等の評価方法

配偶者居住権等に関する評価については、基本的には配偶者居住権の価額そのものを求める評価方法が主として論じられています。もっとも、その評価過程において配偶者居住権の負担のある不動産の価額についても評定されているので、現在公表されている評価方法の中で、主だったものについて以下挙げてみます。ただし本稿はあくまで競売評価における評価方針についての概要を紹介することが目的であり、それぞれの評価方法について詳細な解説や意見を述べるものではないので、基本的にはそれぞれの計算式やその考え方などについて簡単に触れるに留めさせていただくことをご了承ください。

(1) 法制審議会で示された評価方法

法制審議会民法（相続関係）部会においては、ア）居住建物の賃料相当額から配偶者が負担すべき通常必要費を控除した価格に存続期間に対応する年金現価率を乗じた価額とする方法と、イ）居住建物及びその敷地の価額から配偶者居住権の負担付の各所有権の価額を引いた額とする方法（以下「簡易な評価方法」という）が提案されました。

ア）の式 配偶者居住権価額 = (建物賃料相当額 - 配偶者負担の必要費) × 年金現価率

この方法についてはそれまでの部会の議論を踏まえて提案されたもののようであり、「賃料から算定する方法を採用するのであれば」という前置が置かれていることに加え、建物賃料の算定については、都心であっても戸建住宅の賃料の判定には困難が伴うことや、地方にあっては賃貸市場が実質的に存在しないような場所もあるため、否定的な見解が述べられていました。

イ）の「簡易な評価方法」

「簡易な評価方法」は、配偶者居住権の負担のない建物とその敷地である土地又は敷地利用権の現在価額から配偶者居住権の負担が付いた建物所有権（以下「負担付建物所有権」という）と負担付の土地所有権又は敷地利用権（以下「負担付土地所有権等」という）の価額の合計額を差し引いて、配偶者居住権の価額を算出するものです。

配偶者居住権価額＝配偶者居住権の負担のない建物・敷地の現在価額
－配偶者居住権付所有権価額※

※配偶者居住権付所有権価額＝A 負担付建物所有権＋B 負担付土地所有権等

A. 負担付建物所有権の価額

負担付建物所有権の価額は以下の式で表されます。

「負担付建物所有権の価額※¹＝固定資産税評価額×〔(法定耐用年数－(経過年数＋存続年数※³))／
(法定耐用年数※²－経過年数)〕×ライプニッツ係数※⁴」

※¹ 計算結果がマイナスとなる場合は0円とする。

※² 法定耐用年数は減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年3月31日大蔵省令第15号）において構造・用途ごとに規定されており、木造の住宅用建物は22年、鉄筋コンクリート造の住宅用建物は47年と定められている。

※³ 配偶者居住権の存続期間が終身である場合には、簡易生命表の平均余命の値を使用するものとする。

※⁴ ライプニッツ係数は以下のとおりとなる（小数第四位以下四捨五入）。

民法第404条（令和2年4月1日施行）によれば、法定利率は3％であり、その後3年ごとに
見直される。5年 0.863、10年 0.744、15年 0.642、20年 0.554、25年 0.478、30年
0.412

B. 負担付土地所有権等の価額

（ア）甲案（ライプニッツ係数を利用する方法）

負担付土地所有権等の価額の算定方法のうち甲案は、敷地所有者ないし利用権者が配偶者居住権の存続期間中は敷地を自由に使用収益できないことに着目し（配偶者居住権の負担消滅時まで得られた可能性がある収益分を割り引く必要がある）、敷地所有者ないし利用権者が配偶者居住権の存続期間満了後に得ることになる負担のない敷地所有権ないし利用権の価額を現在価値に引き直すことによって、負担付土地所有権等の価額を算出しようとするもので、「逸失利益を補償する観点から導かれた考え方」といえます。

甲案 「負担付土地所有権等の価額＝敷地の固定資産税評価額÷0.7×ライプニッツ係数」

という式で表されます。ここで建物の場合と同様に敷地所有権の価額は、固定資産税評価額を用いるとされていますが、固定資産税評価額は公示価格の70％とされていることに

鑑み、これを割り戻すこと（ $\div 0.7$ ）やその他の適切な評価額（公示価格、相続税評価額など）を利用することも考えられるとしているようです。本稿では上記の通り「固定資産税評価額 $\div 0.7$ 」と表記する場合を採用しました（以下乙案でも同様）。

（イ）乙案（敷地利用権割合を新たに策定する方法）

乙案は敷地利用権割合（ここで使用されている「敷地利用権」という用語は、借地権や法定地上権といった、いわゆる土地利用権としての意味ではなく、現時点における土地価格（上記式の中の固定資産税評価額 $\div 0.7$ ）のうち配偶者居住権価額に帰属することになる部分を指しているものであることに注意を要します。）を策定し、より簡便に計算できるようにしたものです。

$$\text{乙案 「負担付土地所有権等の価額} = \text{敷地の固定資産税評価額} \div 0.7 \\ \times (1 - \text{敷地利用権割合}^*) \text{」}$$

※敷地利用権割合は、配偶者居住権の存続期間に応じて次のとおりとされています。

5年以下	20%
5年超10年以下	30%
10年超15年以下	40%
15年超20年以下	50%
20年超25年以下	60%
25年超30年以下	70%
30年超35年以下	80%
35年超40年以下	90%
40年超	95%

なお相続税法における配偶者居住権及び配偶者居住権の負担のある土地・建物の算出方法の考え方自体は、基礎となる価格が相続税評価額であることの違いを除いて、基本的には上記「簡易な評価方法」（土地については甲案）の考え方と同じと言えますので、本稿では省略させていただきます。

（２）日本不動産鑑定士協会連合会の研究報告

令和元年12月に公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会（以下「鑑定協会」という）から出された「配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告」において、配偶者居住権等の評価方法として以下の見解が示されました。

①経済的利益還元法（配偶者居住権価格を求める方法）

「配偶者居住権の価額＝（建物賃料相当額－配偶者負担の必要費）×年金現価率」

②権利消滅時現価法（配偶者居住権の負担のある不動産価格を求める方法）

「配偶者居住権が付着した建物及びその敷地の経済価値＝

配偶者居住権消滅時の建物及びその敷地の（将来予測）価格×複利現価率」

③遺産分割等における評価については、上記①と②の合計額は、価格時点の建物及びその敷地の価格（配偶者居住権の付着していない状態を前提とする土地・建物一体としての鑑定評価額）とは一致しないので、①と②の価格割合で配分し内訳価格として一体としての鑑定評価額に併記することとする。

④また配偶者居住権の負担のある不動産のみの価格を独立の財産として求める場合は、上記②により求めた経済価値が鑑定評価額になる。

鑑定協会としては、現時点では上記方法を実務指針として不動産鑑定士に義務付けるものではなく、研究報告の一つの成果として示すに留め、今後鑑定評価における実践活動を通じた成果を盛り込む形で実務指針として改定することを想定しているとしています。

上記見解で示された2つの評価方法①経済的利益還元法、②権利消滅時現価法は、前記法制審議会で示された評価方法に類似していますが、大きく異なるのは、配偶者居住権の負担のある土地建物価格を求める際に、建物についてのみ将来の経年減価を想定するのではなく、土地についても将来価格を予測した価格を採用している点です。（当該評価方法について具体的な検討・意見等は本稿においては行いませんが、個人的には多くの問題があるものと思われ、今後検討が重ねられていくことが望まれます。）

（3）建物の減価相当分を配偶者に負担させるべきではないとする立場から提唱されている評価方法

「家庭の法と裁判（第24号）」において、東京地方裁判所評価事務研究会の元会長である不動産鑑定士小谷芳正先生が、「配偶者居住権の鑑定評価方法の課題」という表題で、配偶者居住権等の評価方法について寄稿されています。同稿は基本的に遺産分割等の相続財産としての評価を前提とするものではありませんが、既に公表されている配偶者居住権等の評価方法などについて紹介、検討、問題点を指摘した上で、配偶者居住権の制度趣旨、そして配偶者居住権の性質（一身専属権、期間的利益、消極的財産価値からのアプローチ）を

踏まえ、実務上の実行可能性（将来価格の予測について）等を検討して、最終的に配偶者が無償で居住できる経済利益（言い換えれば、不動産所有者の逸失利益を補償する観点）からの評価方法を提唱されており、配偶者居住権価額等の求め方について以下の式によるとしています。

$$\text{「配偶者居住権価額} = \text{分割時の土地建物価額} - \text{配偶者居住権の負担のある土地建物の現在価値}^{\ast}\text{」}$$

※配偶者居住権の負担のある土地建物の現在価値＝分割時の土地建物価額×配偶者居住権の存続期間に対応した複利現価率

ここで複利現価率は遺産分割等の評価では、配偶者居住権の制度趣旨、目的等を鑑みて、基本的には法制審議会等巷間で提唱されている法定利率３％よりも低位な利率を採用し（１％など）、競売目的あるいは投資リスクのある売買目的などでは購入資金調達の負担、配偶者居住権消滅の不安定なリスクなどを考慮して高位な３％などを採用することが考えられるとしており、複利現価率の求め方は評価の目的、不動産の特性に即して今後の研究課題であるとされています。

この評価方法のポイントとなるのは、「配偶者居住権の負担のある土地建物の現在価値」を求める際に、複利現価率を乗じるのはあくまで「分割時の土地建物価額」であるという点です。前出の法制審議会や鑑定協会（相続税法も同様です）のように、経年減価した建物の将来価格を求めて、これを現在価値に割り引いてしまうと、最終的に建物の経年減価分（の現在価値）が配偶者居住権価格に加算されてしまうことになり、本来その制度趣旨から建物（の価値）は取得しないはずの単なる「使用借権」に過ぎない配偶者居住権価額が、過大に評価されてしまうということになるということが指摘されています。（逆に言うと、これらの評価方法で計算された遺産分割等の場面を前提とした場合の配偶者居住権の負担のある不動産価額が、不適当に低額になってしまっているということが指摘されていることになります）。そして土地についても、鑑定協会の評価方法は将来価格を予測するとされていますが、予測自体が長期の場合は適切に評価することが困難（不可能）であることに加えて、遺産分割における財産評価実務を踏まえて、将来価格を採用することは難しいとされています（詳細については同寄稿をご覧くださいたく存じます）。

3. 東京地方裁判所（本庁）の配偶者居住権の負担のある不動産の競売評価について

前述競売評価と一般評価との相違点の中で、配偶者居住権の負担のある不動産の評価に

においてポイントとなるのは、ア) 競売評価は裁判所の執行手続における一機能として、「簡易・迅速」性が重要であること、イ) 競売評価では土地と建物は別個の評価単位であり、また建物価格には土地利用権価格が含まれる、ウ) 競売評価では配偶者居住権の負担のある不動産を取得するのは第三者の場合を前提とするものであるという点を確認させていただきました。これらの特徴を有する競売評価につき東京地方裁判所（本庁）においては、配偶者居住権の負担のある不動産の競売評価について、以下の通り運用することとしました。

(1) ≪最先の配偶者居住権の登記がある場合に、土地利用権付建物についてのみ減価し、底地については減価しない≫

前記のとおり競売評価では土地と建物は別個の評価単位であり、また建物価格には土地利用権価格が含まれます。そして配偶者居住権が「建物」に対する利用権（登記も建物のみにされます）であることから、当該配偶者居住権の効力の及ぶ範囲はあくまで建物とその従たる権利である土地利用権の範囲ということになり、底地には配偶者居住権の効力は及ばないとするものです。建物賃借権の効力が建物とその土地利用権のみに及ぶとすることと同じ考え方です。

このことは、例えば建物の土地利用権が法定地上権である場合や借地権に基づく場合などは、仮に底地部分のみが第三者に帰属したとしても建物の存続は当該強い権利に基づいて維持されることになるので、それに付随して配偶者居住権自体も維持・存続されることとなりますが、仮に建物の土地利用権が使用貸借など弱い権利であった場合には、建物自体の存続が危ぶまれ、当然配偶者居住権自体も消滅可能性の高い脆弱な権利になることを評価の中に反映させることとなります。したがって、「戸建」の競売評価の場合は、建物（建物価格に土地利用権価格が加算された合計額）のみに「配偶者居住権修正」が行われ、土地（上記土地利用権価格が控除された底地価格）の方には減価は行われなくなることになります。一方、土地と建物の分離処分ができない「敷地権付マンション」の場合は、土地と建物は一体をなすものと考えられ、建物に対する権利である配偶者居住権の効果が敷地権を含めた全体に及ぶことになり、全体価格に「配偶者居住権修正」を行うこととなります。これに対し、「分離型マンション」の場合は、「戸建」のケースと同様に評価することになります。

この点については、前記で紹介したどの評価方法にも該当しない考え方なので、基本的には競売特有の評価方法ということになるかと思います（但し個人的には、競売以外の評価についても、配偶者居住権があくまで建物に関する権利であることを鑑みると、「価格と効力が及ぶ範囲」との理論的整合性について今後さらに検討する余地があるものと思われます）。

(2) ≪存続期間の定めがない場合（終身の場合）の配偶者居住権の存続期間は、簡易生命表の平均余命（小数点以下四捨五入）による≫

この点は他の評価方法と同じです。

(3) ≪減価率については、権利消滅時現価法を踏まえた計算を基にした減価率を用いた上、競売評価に当たっては減価率に上限を設ける≫

「配偶者居住権減価率」の計算式は、以下の通りとなります。

- ・ 配偶者居住権の負担のない現在の土地利用権付建物価額 (A)
 - － 配偶者居住権期間満了時の土地利用権付建物価格 × 複利現価率
 - ＝ 配偶者居住権価値 (B)
- ・ 配偶者居住権価値 (B) ÷ 配偶者居住権の負担のない現在の土地利用権付建物価額 (A)
 - ＝ 配偶者居住権負担率 (C)
- ・ $1 - \text{配偶者居住権負担率 (C)} = \text{「配偶者居住権減価率」}$

上記式で計算すると、配偶者居住権の残存期間が長期に及ぶ場合などは非常に大きな減価率が求められるケースが出てきますが、実際には、競売における買受人は、買受け後配偶者に対して、一定の金銭（立退料）を負担する代わりに配偶者居住権の消滅を要求したり、老人ホーム等を紹介したり別の住居を提供する等して、配偶者居住権の消滅を図ることも考えられることから、一定程度を超える減価は不要であろうと考えたものです。当該上限率については実際に配偶者居住権の負担のある不動産が競売手続に付され、実務としての成果を見ながら随時検討し、必要とあれば修正・変更を適宜行う予定です。

(4) ≪競売評価に当たっては配偶者居住権の一定期間ごとの残存年数に応じて簡易な減価率表を用いる。当該減価率では減価しきれないと評価人が判断した場合には、市場性修正を用いて減価することを許容する≫

「配偶者居住権減価率」については、上記（3）の計算式によって様々なケースに応じてそれぞれの減価率が求められますが、前述のとおり競売評価には「簡易・迅速」性が求められるところ、個別の物件ごとに複雑な計算を行うことは、評価する我々評価人にとっても、またこれをチェックする裁判所の書記官や裁判官にとっても大きな負担となり、「簡易・迅速」に適わないことになるため、簡易な減価率表を用い、基本的にはこれによるも

のとした上で、評価人の判断で、より減価を要すると思われる場合には「市場性修正」欄においてさらに調整することを可能としたものです。

当該簡易な減価率表の作成にあたっては、戸建住宅とマンションについて、それぞれ低価格帯（23区外周区）、やや高価格帯（23区中央部）、更なる高価格帯（豪邸地区、タワーマンション）に分類した上、さらに建物の築年数及び配偶者居住権の残存年数を場合分けして、それぞれのケースにおける減価率を前記権利消滅時現価法を踏まえた計算式によって試算した結果のほぼ中央値によることとしました。さらにこれらの計算結果の妥当性等を検証するため、その他の方法（経済的利益還元法や逸失利益を補償する観点からのアプローチ）についても試算を行い、結果として一定の妥当性を得ることができたと判断したものです。

採用する減価率を一定期間ごとの残存年数に対応させたことや、試算過程で採用した複利現価率の採用利率の適否、また今後の不動産市況などによって、実際に「評価→売却」を繰り返す中で当該減価率表について適宜更新・改定を行う予定でいます。

なお当該減価率表については、あくまで東京23区内における競売を前提としたものであり、他の地域や他の目的では必ずしも参考となるものではないうえ、昨今のコロナ禍の影響が今後大きく不動産市況に反映されることになろうかという現時点において、これを公表することは適切ではないと考え、非公表とさせていただくことにしましたことをご理解ください。

- （５）《評価書には「配偶者居住権修正」欄を設ける方法のほか、「占有減価修正」欄の中で配偶者居住権修正を行った旨記載する方法が考えられる。同修正の説明文には「配偶者居住権の存続するであろう期間（本件では簡易生命表によれば〇年【簡易生命表による平均余命の年数を記載】）等を考慮」した旨記載する》

■ ４．終わりに

配偶者居住権は、対抗要件を具備することのできる独立した権利ではありますが、配偶者が無償使用することができるのは配偶者が生存中という不確定な期間を基礎とした帰属上の一身専属権であり、換価処分はできず独立した財産価値は乏しく、その評価は極めて難しいと考えられます。一方で、配偶者居住権の負担のある不動産は、配偶者居住権によって使用収益権が奪われているので、配偶者居住権は所有権の権能を阻害する減価要因となります。

すなわち配偶者居住権は、配偶者サイドからみると、一見すると建物の使用貸借類似の

権利であるので、非常に廉価であって相当と思われるところ、所有者サイドから見ると、存続期間に少なくとも建物は経年減価はするし、自分で使うことも他人に貸すこともできないなど、その阻害の程度に着目すると非常に高価であると考えられることになるのですが、この点を整理するためには、「当該配偶者居住権の価値が求められるのはどういう場面においてなのか」という点を確認することが重要であると考えます。

本稿はあくまで競売評価を前提としたものでしたので、それは遺産分割等の場面と異なり、配偶者居住権の負担のある不動産を、全くの第三者が取得（投資と言った方が分かりやすいかもしれません）する場合に、どの程度配偶者居住権の存在がリスクとなるのかに着目するケースです。従って、その減価の程度は、極めてビジネス的に見られるため、少なくとも配偶者居住権の存続期間が満了するまでは建物は古くなっていく（経年減価していく）し、その上でその間使用収益出来ないことによる逸失利益を投資的観点からのリスクを含んだ計算で勘案することになるのが基本的な考え方だと思います。

一方、まだ巷間議論がほとんど進んではいないのですが、遺産分割等の場面においては当事者はあくまで「親子」であり、一般的には老いた親（母）を子が面倒を見て、仮に自宅を子が相続したとしても、少なくとも親（母）が死ぬまでは無償で住んでもらうというのがこれまでの日本の家族の在り方だったわけですから、遺産分割等において求められる配偶者居住権の価額が、上記第三者が取得（投資）するケースと同じ水準であることは適当ではないと思われることは前述の通りです。

したがって、今後配偶者居住権の負担のある不動産が競売に付され「評価書」が公開された場合に、配偶者居住権修正として相応の減価率がなされていたとしても、それはあくまで競売という特殊な市場において、しかも第三者が取得することを前提とした場合の配偶者居住権の減価率であり、遺産分割等の場面での評価における当該減価率とは異なるものであるということを十分に理解しておいていただきたいと思います。

（本稿は、若干文章の構成や表現が異なりますが「季刊 事業再生と債権管理 秋号」（2020年10月5日 一般社団法人金融財政事情研究会 発行）に掲載された拙稿の元々の原稿です。）

【参考文献】

- ・「東京家庭裁判所家事5部（遺産分割部）における相続法改正を踏まえた新たな実務運用（家庭の法と裁判 号外）」・・・日本加除出版株式会社
- ・「家庭の法と裁判 第24号」・・・日本加除出版株式会社
- ・「配偶者居住権等の鑑定評価に関する研究報告（令和元年12月）」・・・公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会
- ・法制審議会民法（相続関係）部会資料など

2

Q&A 改正民事執行法による 暴力団員等の買受け防止策について

Q 令和元年5月10日、民事執行法及び国際的な子の奪取の民事上の側面に関する条約の実施に関する法律の一部を改正する法律（令和元年法律第2号）が成立し、同月17日に公布されましたが、これによって不動産競売はどのように変わったのでしょうか。

A 令和元年の民事執行法等の改正では、大きく分けると、①債務者の財産状況を調査するための第三者から情報を取得するための制度の創設、②子の引渡執行に関する規律の明確化、③暴力団員等が不動産競売を通じて不動産を取得することがないよう買受けを防止する仕組みの導入が挙げられます。不動産競売では③の暴力団員等による買受防止策が影響を及ぼすことになります。その防止策として新たに設けられたのは、入札人による暴力団員等に該当しない旨の陳述書の提出と警察への照会（調査嘱託）により、入札人が暴力団員等でないことを確認することとし、最高価買受申出人が暴力団員等である場合や暴力団員等から資金提供を受けている場合には売却許可がなされないこととなりました。なお、この改正は、一部を除き、令和2年4月1日から施行されています。

Q 改正民事執行法で不動産競売手続は具体的にどのように変わったのでしょうか。

A （1）例えば、期間入札に個人が参加しようとする場合、これまでは入札保証金を提供した上で入札書を執行官に提出すればよかったのですが、改正後は、住民票を添えた上で自身が暴力団員等ではないこと（他人の計算で入札する場合はその他人が暴力団員等でないこと）を陳述した書面も併せて提出しなければならなくなりました（法65条の2、規則31条の2、38条7項、50条4項、51条9項）。

また、法人の場合、やはり入札保証金を提供した上で入札書に資格証明書を添えて提出すればよかったのですが、改正後はこれに加え、役員の中に暴力団員等がないということ（他人（他の法人）の計算で入札する場合はその他人が暴力団員等に当たらないこと）を陳述しなければならなくなりました。

（2）さらに、執行裁判所は売却許可決定をする前に、原則として、最高価買受申

出人が陳述書のとおり暴力団員等でないかどうかを確認するため、警察が暴力団員等として把握していないかどうかを照会（調査嘱託）しなくてはならなくなりました（法68条4）。

（3）そして、警察へ照会を行う必要があることから、これまで1週間以内としていた開札から売却決定を行うまでの期間を3週間に延長することにしました（規則46条2項）。

Q 暴力団員等とはどういうことをいうのでしょうか。

A 改正民事執行法でいう暴力団員等とは、暴力団員等による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定される暴力団員（集团的又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれのある団体の構成員）又はその暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者を指します。

Q 最高価買受申出人が暴力団員等であった場合にはどのようになりますか。

A 改正後の民事執行法では、①最高価買受申出人が暴力団員等である場合又は②その者が暴力団員等の計算で入札をした場合、①法人である最高価買受申出人の役員の中に暴力団員等がいる場合又は暴力団員等がいる法人の計算で入札をしたような場合には、売却が許可されないことになっています（民事執行法71条5号）。この場合、売却不許可に伴って既に終了した開札期日を再度実施するか、もう一度最初から期間入札を経て売却を実施するかは法律では特に決められてはいません。入札状況等を考慮してその都度、執行裁判所の判断により再度売却手続が実施されることになります。

Q 暴力団員等に該当しない旨の陳述はいつどのように行われるのでしょうか。

A 既述のとおり、入札（買受申出）をしようとする者は、その入札の際に自身（法人の場合にはその役員）が暴力団員等でないこと、他人の計算で入札をする場合には、その他人（法人の場合にはその役員）が暴力団員等でない旨の陳述をしなければならないとされました。この陳述は入札と同時に行われる必要があります。また、この陳述は書面で行われます。

なお、改正民事執行法において、この陳述は、不動産の買受け申出の要件とされ

ましたから、期間入札（民事執行規則47条）だけではなく、特別売却（同規則51条）や無剰余取消回避のための買受申出（法63条2第1項）などの際にも必要となります。

Q 暴力団員等に該当しない旨の陳述書とはどのようなものでしょうか。

A 暴力団等に該当しない旨の陳述は、入札人（法定代理人がある場合には、その法定代理人。その者が法人である場合には、その代表者）が記名押印した陳述書を提出して行うものとなっています（規31条の2参照）。

期間入札の場合には入札書と共に、特別売却の場合には買受申出の際に他の書類と共に執行官に提出します。

法律的には、民事執行規則に規定されている事項を網羅して記載していれば特に書式は問われませんが、開札手続の迅速・画一的処理という要請からすると、できるだけ執行裁判所で示された書式を用いることが好ましいでしょう。また、この書式を使用することで記載漏れも防げます。

無剰余取消回避のために行う買受申出は、それほど頻繁に行われているというわけではありませんので、執行裁判所に書式が用意されていない可能性もありますが、その場合には入札の際に用いる陳述書の書式に倣って提出することになるでしょう。

Q 暴力団員等に該当しない旨の陳述書に記載すべき事項とはなんですか。

A 陳述書には、入札人が個人の場合には、氏名（ふりがな）及び住所、生年月日、性別を入札人が法人の場合には、名称及び所在地、その役員の氏名（ふりがな）及び住所、生年月日、性別を記載した上、入札人（法人の場合には、その役員）が暴力団員等に該当しないということを記載します。

他人の計算で入札をする場合には、その他人が個人である場合には入札人が個人である場合と同様の記載が、その者が法人である場合には入札人が法人である場合と同様の記載が必要となります。

Q 法人が入札する場合、役員の住民票の添付は必要でしょうか。

A 入札人が個人の場合には、氏名、住所、生年月日及び性別を証するのに足りる文書として住民票又は戸籍謄本や戸籍の附票等が必要となります。他人の計算におい

て入札する場合で、その他人が個人の場合には、やはりその者の住民票等が必要となります。入札人が法人の場合には、これまでと同様にその法人の資格証明書が必要となりますが、陳述書の添付書類として役員の住民票等の提出は要求されていません。このことは他人の計算で入札を行う場合のその他人が法人の場合についても同様です。

Q ふりがなや生年月日、性別を記入することになったのはどうしてですか。

A 既述のとおり、今回の改正によって、期間入札で入札しようとする者は自分が暴力団員に該当しない旨の陳述書を執行官に提出することになりました。この陳述書の提出のみによっても暴力団員等の買受申出を防ぐことはある程度期待できるでしょう。しかし、さらに法は、執行裁判所が最高価買受申出人に売却決定を行う際に、最高価買受申出人が暴力団員等として把握されていないかを警察に照会（調査嘱託）しなくてはならないものと定めました。陳述書に、ふりがな、生年月日、性別を記入しなければならないものとされているのは、この照会の際に、住所、氏名のほかこれらの事項も併せて提供して回答を受けることを予定しているからです。

Q 提出後、陳述書に誤りが判明した場合にはどうすれば良いでしょうか。

A 入札の公正を確保する上で、ほとんどの執行裁判所では、受付後の入札書の訂正や書類の追完は認めないとする運用であると思われます。このような観点からすれば、入札書と同時に提出するものとされた陳述書に誤りが発見されたとしても、その訂正は認められないとなりそうです。しかし、陳述者の氏名や「暴力団員等ではありません」という文言がないというような陳述書の大事な部分であればともかく、ふりがなや生年月日、性別といった事項は、開札後の警察への照会が必要とされるものですから、これに多少の誤記があったからといって一切訂正は認めないとするのはいささか厳格に過ぎるという印象が否めません（例えば、外国人が自分の氏名をカタカナで入札をしたためふりがなの記載を省略してしまった場合など）。これらの判断は執行裁判所に委ねられているものであり、些細な誤記等では無効とならないという運用を行っていることも十分に考えられます。誤りに気がついた場合には、速やかに入札書を提出した執行官室に問い合わせをしてみましょう。

Q 警察の回答だけで暴力団員等であるかどうかを判断するのでしょうか。

A 今回の改正で、執行裁判所は最高価買受申出人が暴力団員等に当たると判断した場合には、売却を不許可にしなくてはならなくなりました（法71条5号）。法律上は、あくまで「暴力団員等に該当する」ことが不許可事由であって、「暴力団員等に該当するとする警察の回答があった場合」が不許可事由というわけではありませんから、競売記録上の全ての事実を基に執行裁判所がその入札人を「暴力団員等」とであると認定して不許可とすることになります。

もっとも、例えば、現況調査報告書に暴力団事務所として使用されているという記載があり、関係者の陳述において、その事務所で働いていることを自認している者が最高価買受申出人となった場合、警察の回答以外にもそのような記載からも暴力団員等であることが認定できる場合がないとはいえません。しかし、通常は、競売記録上に最高価買受申出人が暴力団員等に当たるか否かの情報が記載されていることは稀であり、警察からの回答が唯一のかつ信用性の高い情報として、最高価買受申出人が「暴力団員等」であるかどうか認定資料となる場合が多いものと思われます。

Q 開札から売却決定までの流れは具体的にどのように変わりますか。

A これまでも、開札事務終了後、執行裁判所において執行官が呼び上げた最高価買受申出人に誤りがないか、入札保証金はちゃんと納められているか、その他、その最高価買受申出人が当該事件で不納付となった者ではないか、債務者の計算で入札をした者ではないかなどという点について競売記録を確認した上で、売却決定が行われています。このような確認を、これまでは開札から1週間以内に行って売却決定を行うように民事執行規則が定めていました。上記の確認作業はいずれも執行裁判所のみで行うことができるため、執行裁判所によっては、迅速処理に努め、改札日から数日以内に売却決定をしているところもありました。

しかし、今回の改正では、執行裁判所は最高価買受申出人が「暴力団員等」に該当しないかどうかを警察に照会しなければならなくなったため、これまでよりも多くの時間を要する場合が考えられます（特に最高価買受申出人が暴力団員等に当たるという場合、警察も慎重に確認を行い相応の時間を要することが考えられます）。そこで、民事執行規則においても、これまでの1週間という期間設定を改め、3週

間以内に売却決定を行うものと定めました。

つまり、単純に考えれば、今回の改正によって、競売手続はこれまでよりも2週間は多く時間がかかることになると考えられます。このため、各執行裁判所では、それぞれの運用をいま一度見直し無駄なものがないか、更なる迅速化が求められています。なお、後述の警察への照会を要しない場合と照会を要する場合とで売却決定の期間を異にし、前者はより短い期間で決定を行うことにしたり、警察の回答がスムーズに行われていることから全体の期間を短くすることを検討したりという動きも一部の裁判所で見られています。

Q 執行裁判所が警察に照会（調査囑託）をしない場合とはどのような場合ですか。

A 行政庁が許認可を行う業種では、営業許可には本人やその役員が暴力団員等でないことが必要とされるものがあります。そのような場合、このような要件を満たすとして許認可を受けた者について、再度、執行裁判所が警察に照会をする必要はないといえましょう。今回の改正では、このような者については警察への照会の例外として位置づけ、どのような者の許認可がその例外となるかをあらかじめ最高裁判所が告示により明らかとするという仕組みが採用されました（こうして指定されたものを「指定許認可等」と呼びます。）。

そして、最高裁判所は、宅建業者及びサービス事業者を暴力団員等に該当しないと認めるべき事情があるものと告示して定めました。したがって、例えば、宅建業者が入札をする場合、入札書と陳述書、資格証明書に加えて、宅建業者としての免許書等の写しを提出すれば、その事業者については改めて警察に照会しなくてよいということになっています。

入札希望者としては免許書等の写しを提出しないでも、単に警察に照会されるというだけのことですが、前述のとおり警察の照会が多くなれば、それだけ売却決定までの期間が長く必要とされますから、競売手続の迅速化のためには、多くの入札希望者から免許証等の写しが提出されることが望ましいでしょう。

3

売却データの分析（2022年）

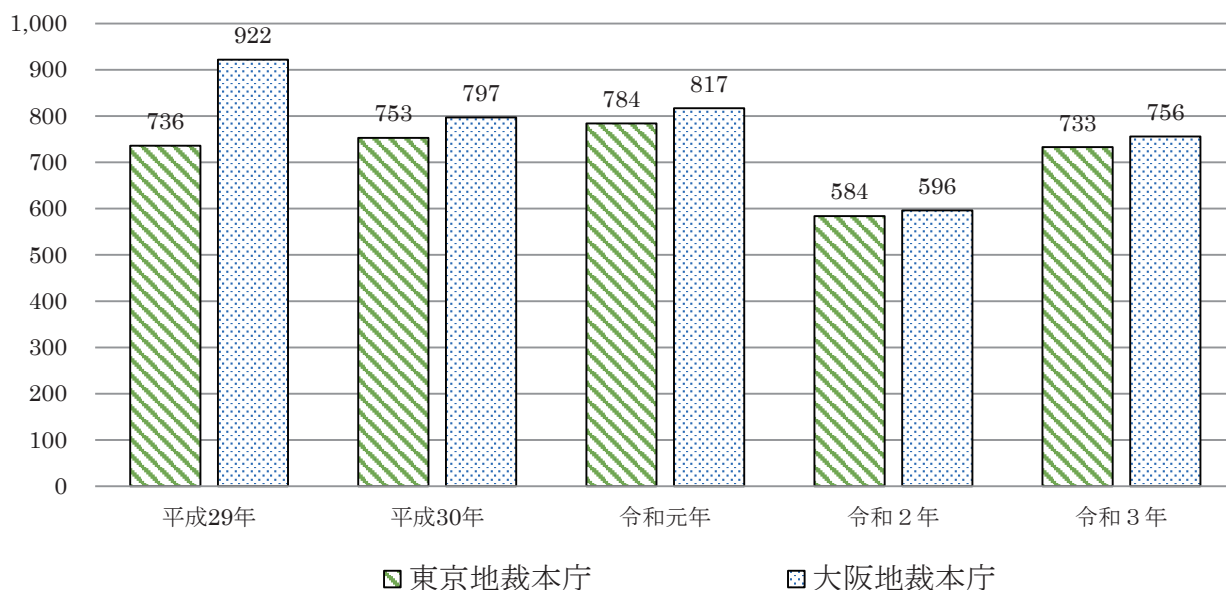
不動産鑑定士 田辺和夫

本稿は、裁判所が運営しているインターネットによる情報提供サイト：BIT システム（= Broadcast Information of Tri-set system）に掲載された売却結果データを私的にダウンロードして司法年度（1月1日～12月31日）別に分析したものです。売却データは期間入札のみとし、特別売却は除外している。また、買増率2の集計にあたっては、売却基準価額の10倍を超えるものは異常値として除外する処理を行っている。

1. 東京地裁本庁及び大阪地裁本庁における令和3年の開札件数（供給量）はコロナ禍前の水準近くに回復

新型コロナウイルス感染拡大の第一波が発生し、令和2年4月7日に緊急事態宣言が発出されたことを受けて、東京地裁本庁では強制競売等の特に緊急性の高い案件を除いて事務処理を停止し、予定されていた令和2年4月から7月迄の期間入札を中止した。その後の緊急事態宣言解除を受けて、東京地裁本庁では令和2年8月19日の期間入札から開札業務が再開されたが、東京地裁本庁の令和2年における開札件数（供給量）は対前年比で△25.5%（前年は+4.1%）、大阪地裁本庁では同△27.1%（前年+2.5%）の大幅減少となった。令和3年の開札件数は、コロナ禍前の水準に近い700件台に回復している。

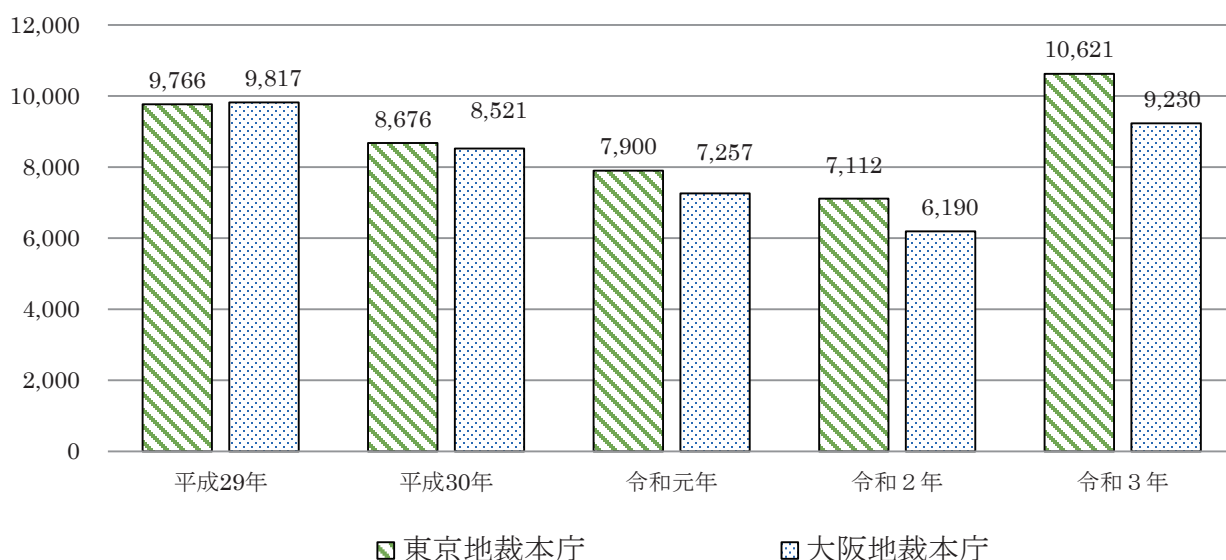
＜開札件数〔東京地裁本庁・大阪地裁本庁〕＞



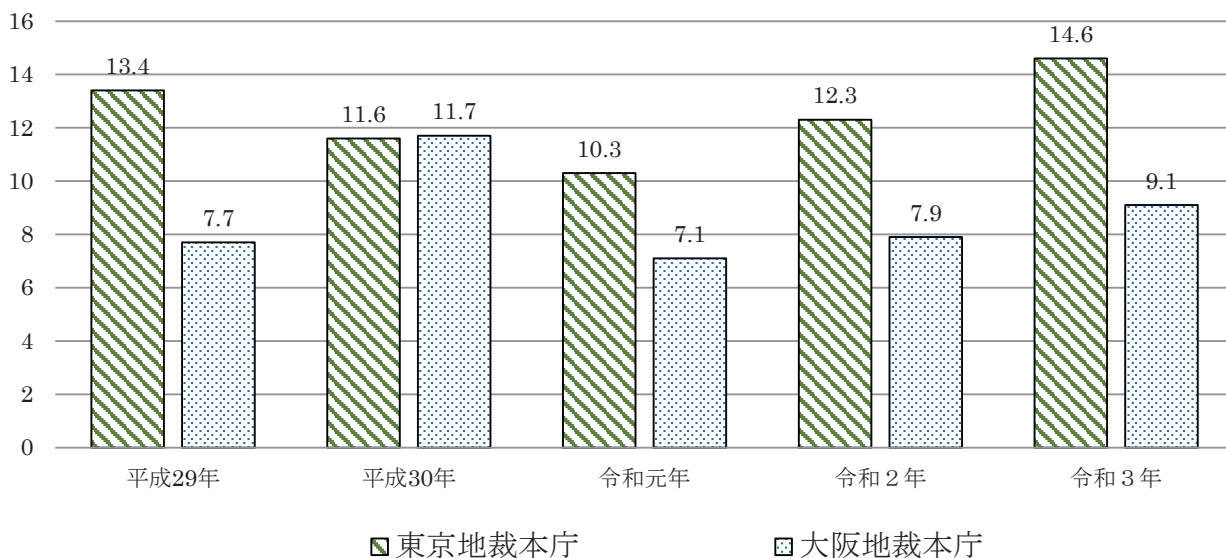
2. 東京地裁本庁における令和3年の総入札数（需要量）は5年ぶりに1万札の大台を回復

東京地裁本庁、大阪地裁本庁及び名古屋地裁本庁における総入札数はいずれも平成25年度をピークに減少傾向で推移したが、東京地裁本庁の令和3年における前年度比は49.3%の増加で5年振りに1万件の大台を回復して、平成26年度から8年連続の減少傾向に歯止めがかかった。また、大阪地裁本庁の前年度比は49.1%の増加で4年前の水準近くにまで回復した。

<総入札件数〔東京地裁本庁・大阪地裁本庁〕>



<一物件当たりの平均入札数〔東京地裁本庁・大阪地裁本庁〕>



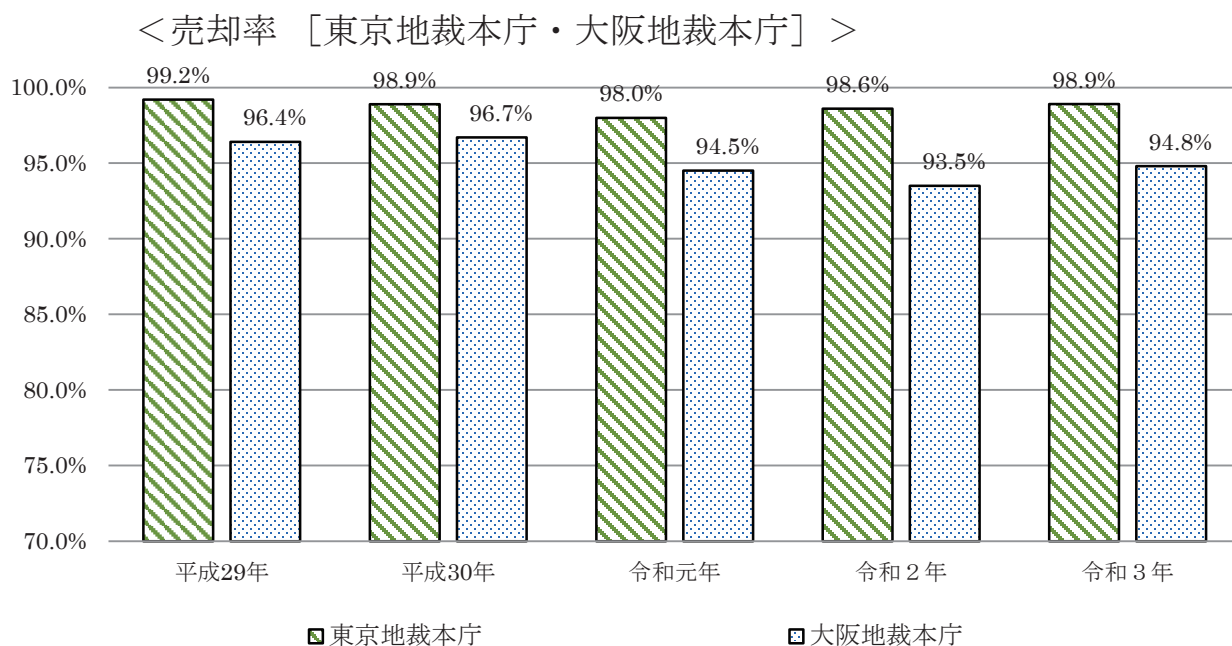
一物件当たりの平均入札件数は、東京地裁本庁、大阪地裁本庁いずれも2年連続の増加となり、長期化するコロナ禍においても不動産競売物件に対する需要が旺盛であったことが立証された。特に東京地裁本庁では、平成25年度から9年連続して1物件当たり10札以上の入札があり、令和3年度は過去5年で最大の14.6札となった。

3. 東京地裁本庁における競売物件は 9年連続で98%越えの高売却率で推移

東京地裁本庁の期間入札における売却率は、平成22年から12年連続して95%を超えており、平成25年からは9年連続して98%越えの高売却率を維持している。大阪地裁本庁も平成25年から9年連続して95%前後で推移している。なお、不売となった物件の多くがその後の特別売却において売却されており、司法競売では低費用・高確率で債権回収処理が完結する状況が長期間に渡って継続している。

東京地裁本庁の令和3年における売却率は、令和2年の98.6%から0.3ポイント上昇して98.9%、大阪地裁本庁は令和2年の93.5%から1.3ポイント上昇して94.8%となっており、両庁とも売却率においては新型コロナウイルス感染症拡大による影響は見られない。

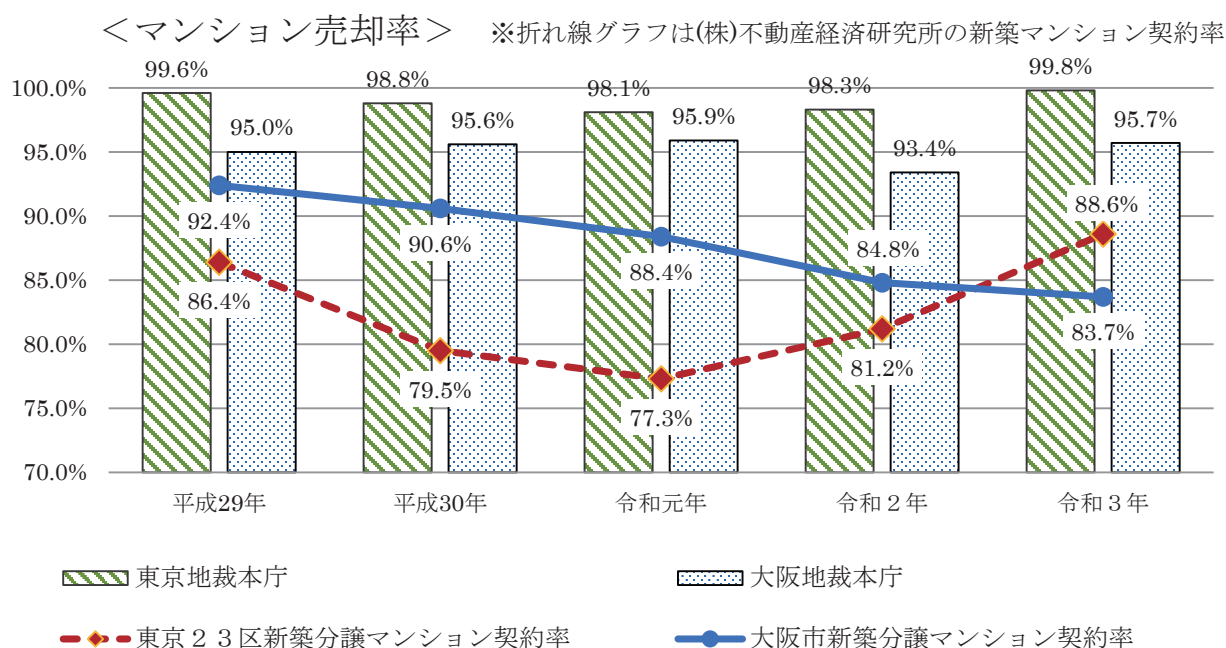
全国のほとんどの裁判所でマンションの売却率が戸建の売却率を上回っている。下記グラフは東京地裁本庁、大阪地裁本庁におけるマンションの売却率推移で、折れ線グラフ部分は（株）不動産経済研究所公表の「首都圏新築分譲マンション市場動向」の東京23区及び「近畿圏新築分譲マンション市場動向」の大阪市の平成29年から令和3年までの年間契約率



データである。

東京23区の新築分譲マンションの契約率は、平成30年及び令和元年の2年連続して減少したが、令和2年及び令和3年は販売活動の自粛によって年間供給戸数が大幅に減少したことから契約率は増加に転じた。一方、大阪市内の契約率は、平成30年から4年連続して減少を示している。

新築マンションと中古マンションの違いはあるが、東京地裁本庁、大阪地裁本庁のマンション売却率は一般市場の新築分譲マンションの契約率を常に上回っていることが分かる。



4. 東京地裁本庁の令和2年の買増率及び買増率2には コロナ禍の影響は見られない

執行裁判所が採用している期間入札方式は、買受可能価額以上で最も高額の入札をした者を最高価買受申出人と定め、裁判所が売却の許否を決定して売却し、換価・配当等をする手続である。落札価額は、買受可能価額からそれよりも高額に入札された価額の範囲にある。落札価額と売却基準価額若しくは一般不動産市場における取引価格水準との乖離を判断する資料として、下記計算式で求めた買増率及び買増率2¹がある。

¹ 買増率2の計算に用いた競売市場修正率は、対象地裁の評価事務研究会等によるヒアリングをもとに行っているが、地域や種別ごとに異なる割合を設定している場合や期間途中で変更されている場合があり、各物件に対応した個別修正には限界がある。

買増率：落札価額÷売却基準価額

買増率2：落札価額÷(売却基準価格÷競売市場修正率)

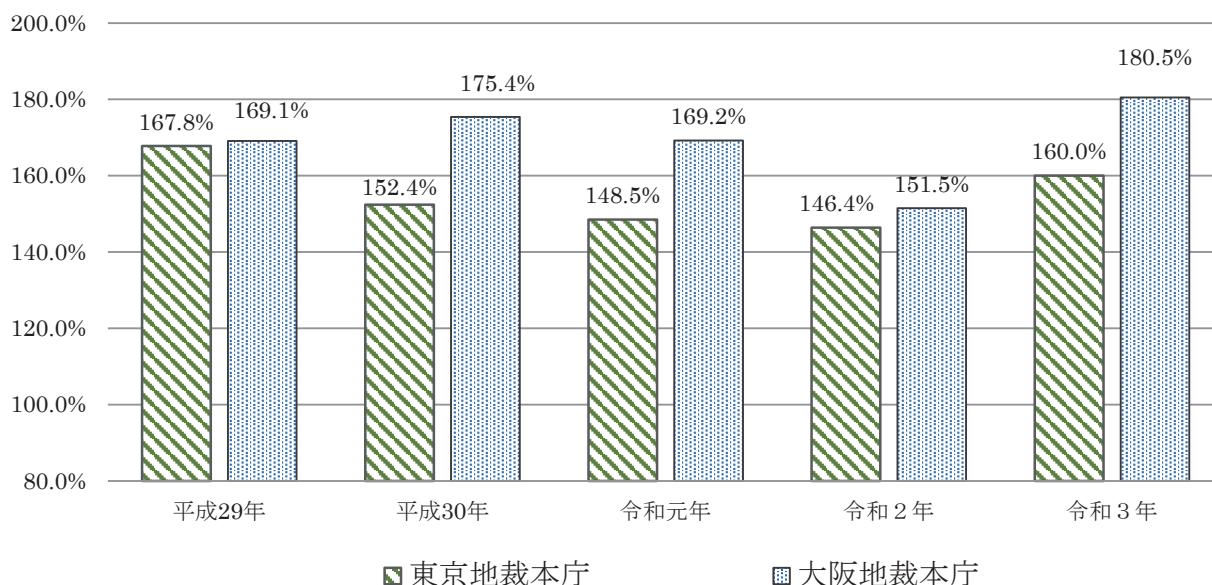
売却基準価額は、競売市場修正率を乗じて求めるため、実際の入札による落札価格と一般不動産市場における取引価格水準との比率を把握することを目的に求めた資料が買増率2である。買増率2が100%を超えていれば、一般不動産市場での取引価格水準と同程度若しくはそれ以上である可能性が高いことを意味する。

買増率2は、大阪地裁本庁では平成21年から13年連続、東京地裁本庁では平成22年から12年連続で100%を超えており、巷間でよく言われる「競売で安く売られてしまう」は、事実と異なることが統計データから理解できる。

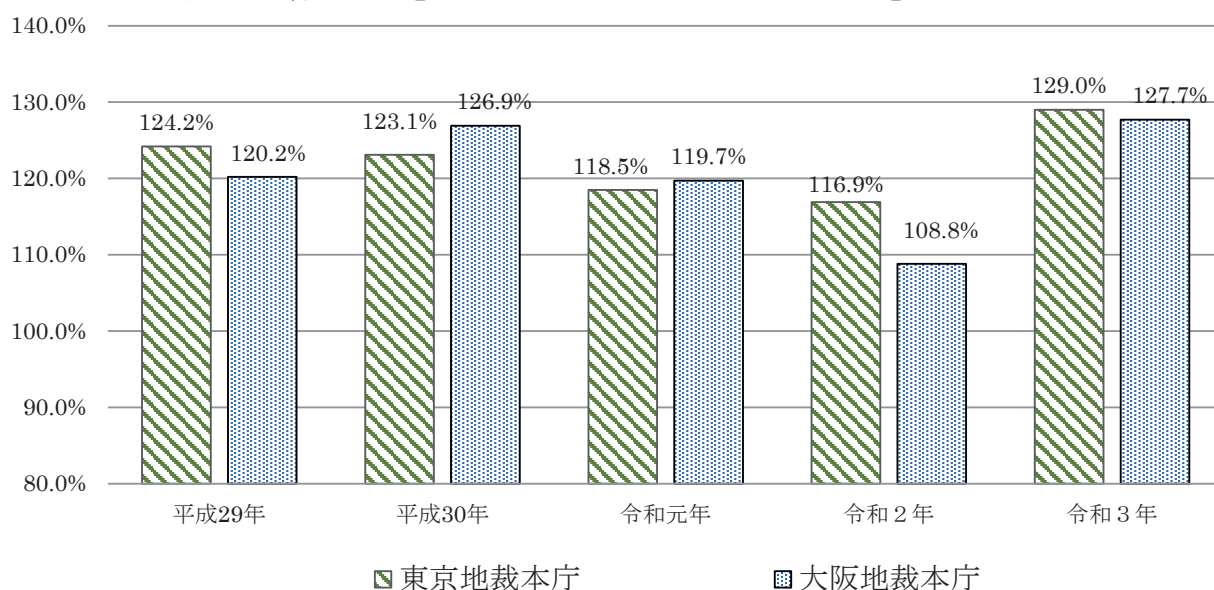
東京地裁本庁では、平成28年度に平均買増率が過去最高の180.3%に達したことから、競売市場の実態をより正確に評価に反映させるため、平成29年3月1日以降の評価から従来の競売市場修正率を0.7（減価率30%）から0.8（減価率20%）に見直す決定を行った。評価額が上方にシフトしたことによって、平成29年以降の平均買増率はほぼ適正な水準に戻っている。

令和3年の東京地裁本庁の平均買増率は令和2年の146.4%から13.6ポイント上昇して160.0%（前年は2.1ポイントの下落）、大阪地裁本庁の平均買増率は令和2年の151.5%から29ポイント上昇して180.5%（前年は17.7ポイントの下落）、買増率2は令和2年の108.8%から18.9ポイント上昇して127.7%（前年は10.9ポイントの下落）となり、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は見られない。

< 平均買増率 [東京地裁本庁・大阪地裁本庁] >



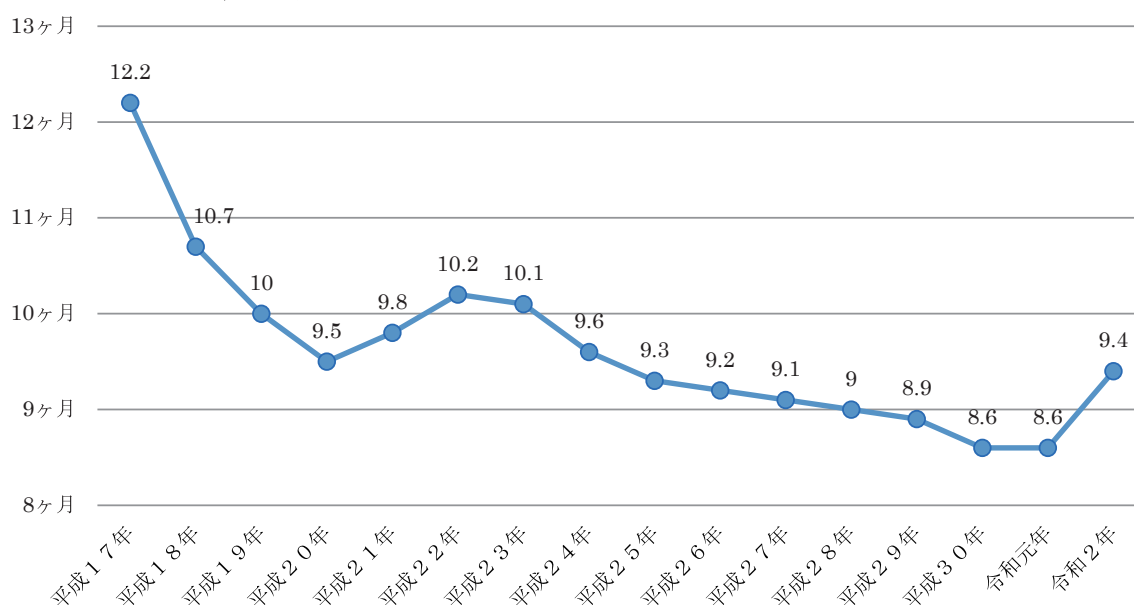
＜平均買増率 2 [東京地裁本庁・大阪地裁本庁]＞



5. 全国執行裁判所の申立から終局までの平均審理期間は 令和元年は8.6ヶ月である

全国執行裁判所の申立から終局までの平均審理期間²は、平成17年は12.2ヶ月であったが、コロナ禍前の平成30年・令和元年は8.6ヶ月と大幅に短縮した（ただし、令和2年は新

＜平均審理期間＞



（出典）季刊事業再生と債権管理秋号 No. 170(76頁)：一般財団金融財政事情研究会

² 申立から終局までの平均審理期間は、終結（配当）・取消し・取下げなど全ての終局事由を含むものである。

型コロナ感染症拡大による緊急事態宣言の発出により事務処理が一時停止するという特殊事情によって、平成23年から続いていた平均審理期間の短縮は10年ぶりに増加となった。近時の一連の期間短縮傾向は、執行裁判所、執行官、評価人の三者が協調して行った執行手続の迅速化処理への取組の成果である。

都市部一般不動産市場における物件の売却依頼から引渡までの標準的な期間は5～6ヶ月程度と言われている。代金納付後の差押債権者や配当の要求をした他の債権者に対しての配当まで含む申立から終局までのコロナ禍前の審理期間8.6ヶ月は、一般不動産市場における売却期間と比べても引けを取らない水準にまで近づいていると言える。

■直近3年間ににおける三大都市圏の競売市場の動向

1. 開札件数

地 裁 名	令和元年(H31.1～R1.12)		令和2年(R2.1～R2.12)		令和3年(R3.1～R3.12)	
	件数	対前年動向	件数	対前年動向	件数	対前年動向
東京地裁本庁	784	(4.1%)	584	(-25.5%)	733	(25.5%)
大阪地裁本庁	817	(2.5%)	596	(-27.1%)	756	(26.8%)
名古屋地裁本庁	354	(-5.9%)	269	(-24.0%)	234	(-13.0%)

2. 売却件数

地 裁 名	令和元年(H31.1～R1.12)		令和2年(R2.1～R2.12)		令和3年(R3.1～R3.12)	
	件数	対前年動向	件数	対前年動向	件数	対前年動向
東京地裁本庁	768	(3.1%)	576	(-25.0%)	734	(27.4%)
大阪地裁本庁	772	(0.1%)	557	(-27.8%)	717	(28.7%)
名古屋地裁本庁	302	(-11.2%)	240	(-20.5%)	222	(-7.5%)

3. 売却率

地 裁 名	令和元年(H31.1～R1.12)		令和2年(R2.1～R2.12)		令和3年(R3.1～R3.12)	
	売却率	対前年動向	売却率	対前年動向	売却率	対前年動向
東京地裁本庁	98.0%	 (-0.9%)	98.6%	 (0.6%)	98.8%	 (0.2%)
大阪地裁本庁	94.5%	 (-2.3%)	93.5%	 (-1.1%)	94.8%	 (1.4%)
名古屋地裁本庁	85.3%	 (-5.6%)	89.2%	 (4.6%)	94.9%	 (6.4%)

4. 買増率2

地 裁 名	令和元年(H31.1～R1.12)		令和2年(R2.1～R2.12)		令和3年(R3.1～R3.12)	
	買増率2	対前年動向	買増率2	対前年動向	買増率2	対前年動向
東京地裁本庁	118.5%	 (-3.7%)	116.9%	 (-1.4%)	127.8%	 (9.3%)
大阪地裁本庁	119.7%	 (-5.7%)	108.8%	 (-9.1%)	127.7%	 (17.4%)
名古屋地裁本庁	99.3%	 (-13.3%)	103.2%	 (3.9%)	107.9%	 (4.6%)

5. 総入札件数

地 裁 名	令和元年(H31.1～R1.12)		令和2年(R2.1～R2.12)		令和3年(R3.1～R3.12)	
	件数	対前年動向	件数	対前年動向	件数	対前年動向
東京地裁本庁	7,900	 (-8.9%)	7,112	 (-10.0%)	10,788	 (51.7%)
大阪地裁本庁	7,257	 (-14.8%)	6,190	 (-14.7%)	9,230	 (49.1%)
名古屋地裁本庁	1,840	 (-35.9%)	1,910	 (3.8%)	2,577	 (34.9%)

6. 平均入札数（一物件当たり）

地 裁 名	令和元年(H31.1～R1.12)		令和2年(R2.1～R2.12)		令和3年(R3.1～R3.12)	
	札数	対前年動向	札数	対前年動向	札数	対前年動向
東京地裁本庁	10.3	 (-11.2%)	12.3	 (19.4%)	14.6	 (18.7%)
大阪地裁本庁	9.4	 (-15.3%)	11.1	 (18.1%)	12.9	 (16.2%)
名古屋地裁本庁	6.1	 (-27.4%)	8.0	 (31.1%)	11.6	 (45.0%)

7. 債権回収額

地 裁 名	令和元年(H31.1～R1.12)		令和2年(R2.1～R2.12)		令和3年(R3.1～R3.12)	
	件数	対前年動向	件数	対前年動向	件数	対前年動向
東京地裁本庁	376.6億円	 (22.1%)	212.5億円	 (-43.6%)	249.1億円	 (17.2%)
大阪地裁本庁	204.4億円	 (30.2%)	135.2億円	 (-33.9%)	233.4億円	 (72.6%)
名古屋地裁本庁	53.5億円	 (-17.9%)	47.0億円	 (-12.1%)	44.6億円	 (-5.1%)

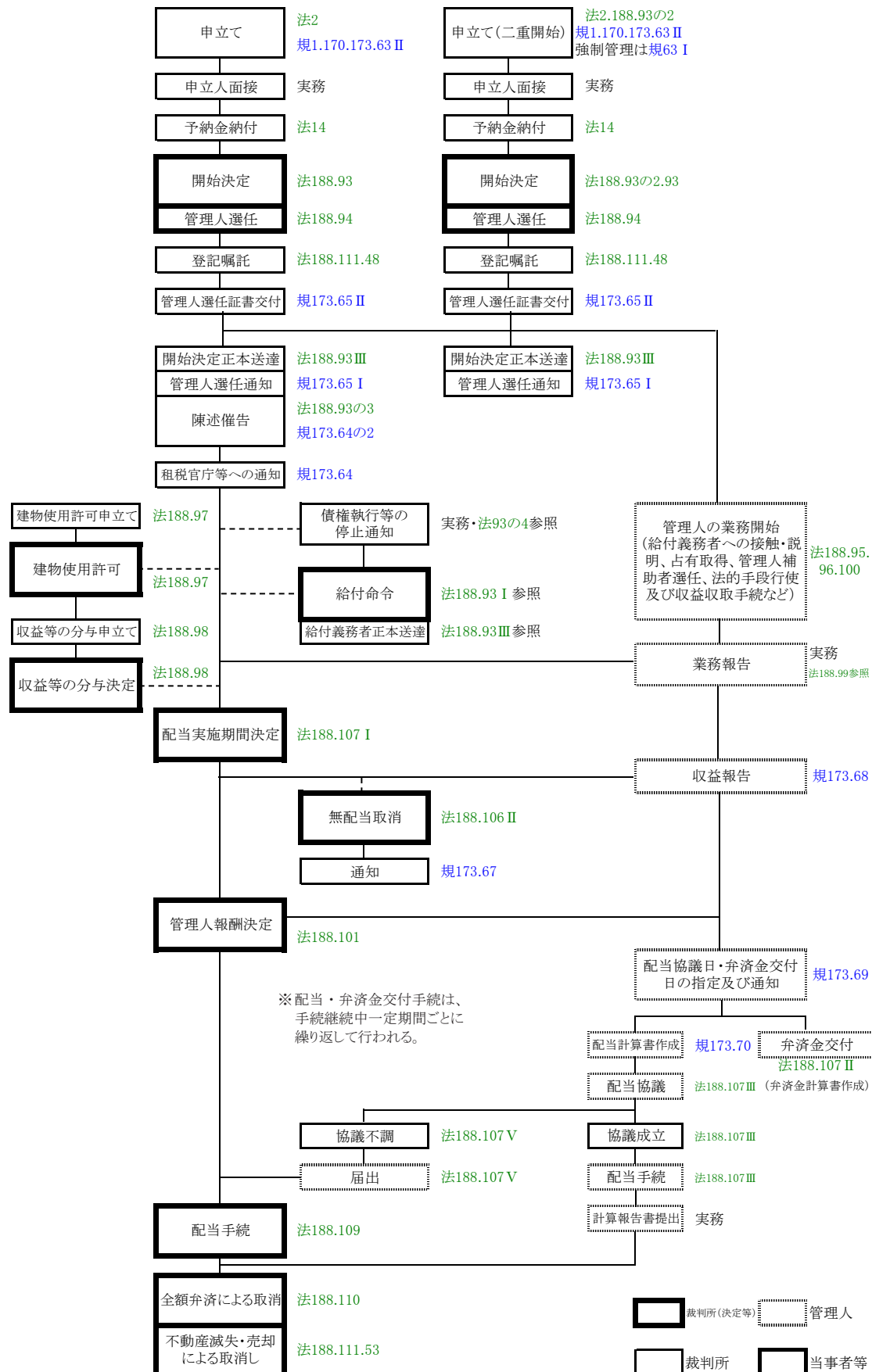
8. 種別毎の一物件当たりの債権回収額の中央値

地 裁 名	令和元年(H31.1～R1.12)		令和2年(R2.1～R2.12)		令和3年(R3.1～R3.12)	
東京地裁本庁	戸建て	対前年動向	戸建て	対前年動向	戸建て	対前年動向
	37,000千円	 (8.8%)	35,000千円	 (-5.4%)	37,500千円	 (7.1%)
	マンション	対前年動向	マンション	対前年動向	マンション	対前年動向
	18,825千円	 (-9.4%)	21,076千円	 (12.0%)	21,050千円	 (-0.1%)
大阪地裁本庁	戸建て	対前年動向	戸建て	対前年動向	戸建て	対前年動向
	16,735千円	 (-8.1%)	16,555千円	 (-1.1%)	18,334千円	 (10.7%)
	マンション	対前年動向	マンション	対前年動向	マンション	対前年動向
	12,900千円	 (11.4%)	13,111千円	 (1.6%)	12,912千円	 (-1.5%)
名古屋地裁本庁	戸建て	対前年動向	戸建て	対前年動向	戸建て	対前年動向
	15,091千円	 (-15.7%)	16,100千円	 (6.7%)	20,202千円	 (25.5%)
	マンション	対前年動向	マンション	対前年動向	マンション	対前年動向
	11,000千円	 (-15.0%)	10,213千円	 (-7.2%)	11,201千円	 (9.7%)

以 上



担保不動産収益執行手続の流れ



全国競売評価ネットワーク
KBネットワーク通信
第2号

2022年10月吉日

発行 全国競売評価ネットワーク
編集 企画委員会，広報委員会

〒132-0031
東京都江戸川区松島3-6-6
E-mail : jimukyoku@kbnetwork.jp

印刷 レタープレス株式会社

jimukyoku@kbnetwork.jp

