

「不動産競売」

－ A から Z まで －

弁護士法人第一法律事務所

弁護士 福田 正 氏

平成 2 2 年 6 月 7 日

大阪第一ホテルにて

[要約]

■ 不動産競売とは

- ・ 不動産競売には「強制競売」と「担保不動産競売」の2種類がある。
- ・ 「強制競売」は、債務名義（判決、和解、調停等）に基づく強制執行手続で、債務名義に表示された請求権（貸金返還請求権、損害賠償請求権等）の実現。
- ・ 「担保不動産競売」は、担保権（抵当権、根抵当権、質権等）の実行手続で、担保権の優先弁済機能に内在する換価権の行使。
- ・ 「競売」とは、国家が債権者の申立てによって、不動産を差押え、換価・売却し、売却代金から債権者に配当する手続。

■ 不動産競売手続の流れ

- ・ 不動産競売は、差押え、換価・売却、配当という経過をたどる。

- ・「差押え」は、対象不動産の処分を禁止し、その散逸・減少を防止するための措置。
- ・「換価・売却」は、差押えた不動産を国家の手によって強制的に換価処分すること。
- ・「配当」は、対象不動産の売却代金等を債権者に分配し、債権を満足させること。

■差押え

- ・申立て＝債権者は、対象不動産の所在地を管轄する地方裁判所に、担保不動産競売の申立をする。その際、予納金の納付が必要。
- ・競売開始決定＝執行裁判所が債権者のために不動産を差し押さえる旨の宣言をする。
- ・差押えの効力①効力発生時期＝差押え登記完了時と競売開始決定の送達時の早い時点。②処分制限効＝差押えを受けた債務者は、以後、不動産の換価価値を減少させることはできない。差押え後の債務者の処分行為は、当事者間では有効だが、差押え債権者の行う執行手続との関係では無視される。

■換価・売却

- 差押えられ、競売開始決定が出ると、換価のための諸手続が開始する。
- 「権利関係調査手続」として、「現況調査」と「評価」を行う。
 - ・「現況調査」＝裁判所の現況調査命令に基づき、目的不動産の形状、占有関係等の状況を、執行官が調査し、その結果を「現況調査報告書」として裁判所に提出する。
 - ・「評価」＝裁判所により選任された評価人（不動産鑑定士）が、裁判所の評価命令に基づき、目的不動産の価額を評価する。結果は裁判所に「評価書」として提出する。
- 「債権関係調査手続」としては「配当要求・交付要求」と「債権届出の催告」の2つ。
 - ・「配当要求」＝差押債権者以外の債権者が、配当を受けるため、既に開始されている競売手続に参加する手続
 - ・「交付要求」＝国税地方税での滞納があれば、税務当局から交付の要求がある。
 - ・「債権届出の催告」＝配当を受ける可能性のある人に、書記官が届出の催告を行う。
- 「売却条件確定」＝売却するための条件を確定していく。
 - ・売却に伴い権利は消滅するか＝「引受主義」（買受人が引き受けなければならない）と「消除主義」（権利は消滅、買受人は完全な所有権を取得）。原則として「消除主義」がとられる。
 - ・目的不動産に対する差押え、仮差押えは失効。
 - ・目的不動産上の抵当権は消滅。
 - ・用益権＝差押えや抵当権に優先する賃借権は買受人が引受け。差押えに劣後する賃借権は失効。担保権に劣後する賃借権は消滅。但し、原則6カ月の明渡猶予がある。
 - ・法定地上権＝この権利が成立するかどうかは極めて重要。
 - ・明渡猶予＝抵当権に劣後する建物賃貸借であっても、競売手続開始前から使用収益していれば、6カ月間建物引渡しは猶予される。

- ・一括売却＝数個の不動産を差押えて売却する場合、一括して同一人に買受させることが相当と認められるときは一括売却する。

○売却基準価額、買受可能価額の決定

- ・売却基準価額＝裁判所が評価人の評価に基づき決定する不動産の標準的価額。
- ・買受可能価額＝買受申出が可能な金額の下限となる価額（売却基準額の8割）。
- ・物件明細書＝①現況調査報告書、評価書、債権届等に基づき、裁判所が目的不動産の権利関係につき認定・判断し、これに関する裁判所書記官の認識を記載した書面。②物件明細書、現況調査報告書、評価書（3点セット）が裁判所に備え置かれる。③物件明細書は、買受希望者の意思決定資料であり、買受希望者に対する警告の機能も有する。④物件明細書は、裁判所の書記官の認識を記載した書面に過ぎない。実体法上の権利関係を確定・形成する効力はない。

■売却

- ・売却の方法＝期日入札、期間入札、競り売り、特別売却の4種類。書記官が定める。
- ・買受申出＝①売却基準価額の2割を保証として預ける。②債務者は買受の申出ができない。
- ・売却許可決定＝売却不許可事由がない限り、裁判所は売却許可を出す。
- ・代金納付＝①売却許可決定から1ヶ月以内に代金納付期限が定められ、買受人に通知。②買受人は代金納付をもって所有権を所得。裁判所は所有権移転登記を行う。③納付期限内に代金納付がないと、売却許可決定の効力は失われる。保証金は返還されない。
- ・引渡命令＝①代金納付した買受人の申立てにより、裁判所は、債務者、所有者、占有者に対し、目的不動産を買受人に引き渡すべきことを命ずる。②原則として代金納付日の翌日から6カ月以内に申立て。
- ・無剰余執行の禁止＝申立債権者が、目的不動産が買受可能価額で売却された場合に、請求債権について全く弁済が受けられないことが見込まれる時は、目的不動産の換価を許さない。
- ・超過売却の禁止＝一括売却によらず、数個の不動産を売却した場合、ある不動産の買受申出額で各債権者の債権及び執行費用の全部を弁済することができる見込みがあるときは、他の不動産についての売却許可決定は留保される。

■配当

- ・対象不動産の売却代金等を債権者に分配し、債権を満足させる手続。

■民事執行事件処理システム

- ・インターネットによる競売手続への参加システムだが、現実には動いていない。
- ・B I Tによる3点セットでの情報配信が一般的。

[本文]

1. はじめに

不動産競売で最近何が変わったかと言うと、イメージが随分よくなりました。昔は“不動産競売”と言うと、何となく暗いイメージがありました。入札場に集まる大半の方々が、それを専門にされている少し強面の人が多く来られていて、一般の方がその中に入っていける雰囲気はありませんでした。実際、執行妨害的な入札が行われたり、談合がなされたりというようなこともよく見かけられました。

こういった入札におけるダークな面をなくさなければならないということで、手続上の改善も行われ、最近ではイメージ的にも明るくなりました。プロと言われるような人が独占していた競売手続に、一般の方も参加され、実際、不動産を買い受けられるケースも出てくるようになってきました。

また、一般人の視点から見れば、不動産競売というのは自分達が参加するイメージはなく、どちらかと言うと競売の申立をせざるを得なくなる、つまり貸したお金が焦げ付いて、担保権を実行するといった形での係わりであって、買受人（＝入札者）という立場で関与することはほとんどなかったのですが、最近はそのようでもなくなりました。

そこで今日は、入札者として不動産競売手続に参加する場面もあるということを念頭に、不動産競売手続の概略をお話いたします。

2. 「強制競売」と「担保不動産競売」

最初に、不動産競売手続の概略をお話します。不動産競売には「強制競売」と「担保不動産競売」の2種類があります。その他にも「換価のための競売」もありますが、通常はこの2種類です。

「強制競売」とは、債務名義による強制執行手続の一つです。債務名義というのは、判決とか和解調書、調停調書、公正証書など、執行できる権利の内容、範囲を裁判所などの公権力が確定した文書です。

ですから、「強制競売」とは、この債務名義によってその権利の内容を実現する手続です。

簡単な例で言えば、交通事故の加害者が全く対応しない。しかも無保険であった。そこで損害賠償請求訴訟を提起し、損害賠償として2000万円を支払えという判決が確定した場合、その判決に基づいて、加害者の自宅なり所有不動産を差押えて競売に付して、売却代金から2000万円の賠償金を回収する。これが強制競売です。

「担保不動産競売」というのは、強制競売に対応する形で任意競売という呼び方をされることもありますが、これは抵当権や質権の実行手続のことを言います。要するに担保権の実行です。

つまり、抵当権を例にとりますと、債権の弁済がなされなければ、目的物を換価して、そこから債権を回収することができます。抵当権にはそういう機能が備わっています。この換価権を行使する手続が「担保不動産競売」です。

1つ例をあげます。お金を貸しました。ただし高額なので何か担保をとということで、借主の自宅に抵当権を設定しました。最初の2回は返してくれたけれども、以後全く返済がなかった。そんな場合、通常であれば貸金の返還訴訟を起こして、それに基づいて強制執行ということになるのですが、準備よく抵

当権を設定していたので、裁判を起す必要はありません。抵当権の実行手続を取ればいいのです。つまり、家を差押えて、競売して、そこから債権を回収する。これが「担保不動産競売」です。

このように、性質に若干の違いはありますが、どちらも国家の力を借りて、強制的に債権を実現する点では共通した手続です。

また、民事執行法という法律の中でも、まず強制競売の規定が並んでいます。担保不動産競売については、強制競売の規定を準用するというような建て付けになっています。

なお、大阪であれば、大阪地裁第14民事部が執行部になっています。

3. 不動産競売の流れ

次に、競売手続の流れです。大雑把に言いますと、まず差押えて、それを換価・売却して、配当します。こういう極めて単純明快な手続です。

最初の「差押え」というのは、担保物件を売ったお金で配当しようというわけですから、その対象不動産の交換価値を現状維持しておく必要があります。つまり、債務者に交換価値を減少させるような処分を許さないで今のままの状態を維持して、次ぎの手続である売却へもっていくために差押えるのです。

「換価・売却」というのは、債権者に最終的には配当しなければならないので、そのために差し押さえたものを現金化することです。

「配当」というのは、例えば私が誰かに対して競売の申立をしたとすると、私だけが債権者ではなくて他にも多数いらっしゃるでしょうから、私が申立てた不動産担保競売にその方達も相乗りで乗ってこられます。ですから売却代金を、優先順位とか債権額に応じて債権者それぞれに分配をします。これが配当です。

フローチャート（「不動産競売の流れ（資料-1）」）に従って、細かく説明していきます。

①「申立て」

最初は「申立て」です。不動産競売は、債権者の申立てによって目的物を差押えるところから始まります。担保不動産であれば「担保不動産競売の申立書」を、強制競売であれば「不動産強制競売申立書」を裁判所に提出します。そこからスタートになります。

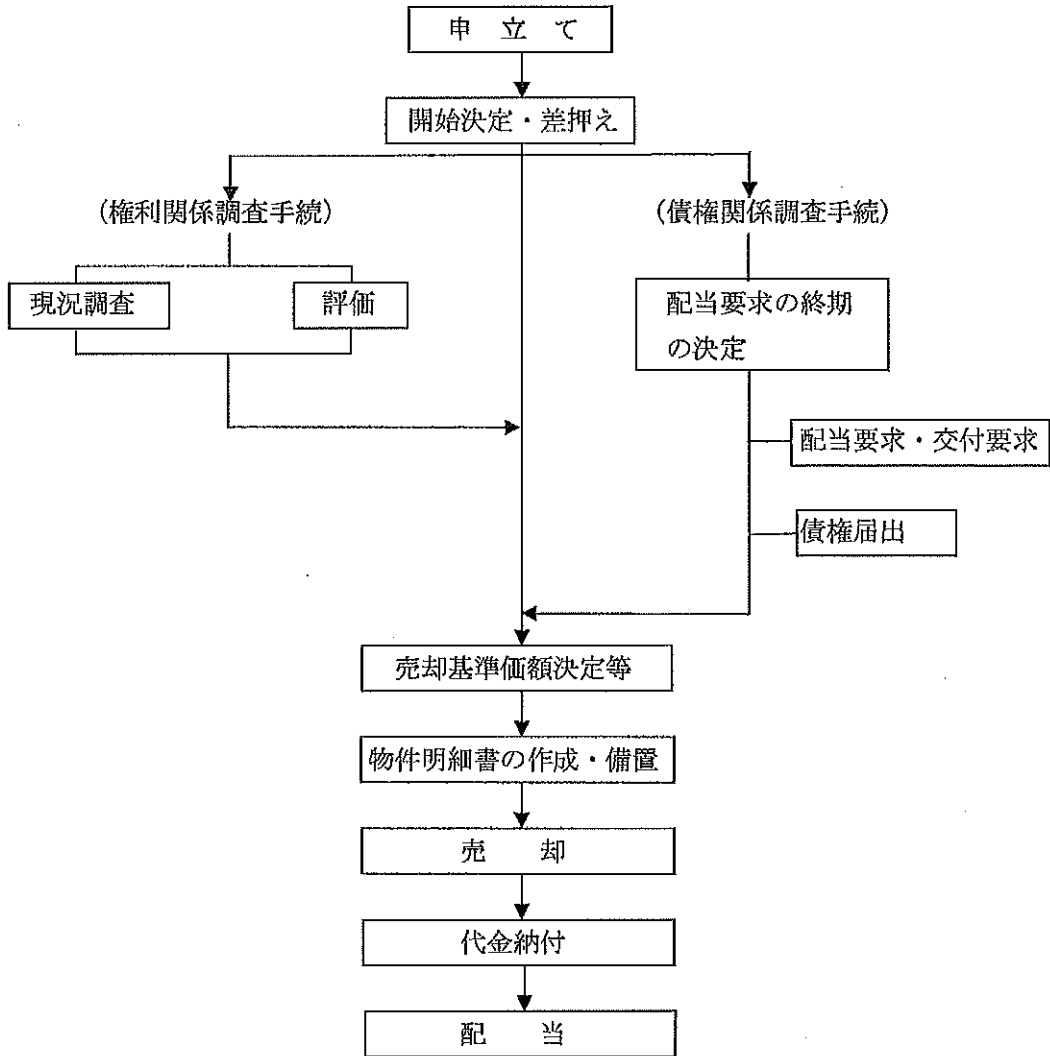
どの裁判所に書類を提出するのかというと、対象不動産の所在地を管轄している地方裁判所です。所在地が大阪市北区であれば大阪地方裁判所になりますし、堺であるならば大阪地方裁判所堺支部です。

なお、申立てをするとき、差押え債権者は、予納金を裁判所に納めなければなりません。競売手続が進んで行く中で発生する費用を予め債権者に納めてもらいます。大阪地方裁判所などは、原則一件90万円と決められています。

ただ、これも手間暇の関係があります。物件が多数にわたっている、しかも土地と建物が各地に点々とあるような場合、執行官が現況調査に出向くのですが、そのそれぞれに調査に行かなければならないとなると、当然費用も多くかかりますので、予納金もその分多く必要とされています。現況調査箇所が3か所だと90万円掛ける3で270万円です。また執行対象不動産が1億円を超える場合は180万円となっ

(資料1)

□ 不動産競売の流れ



ています。

このように、個々のケースに応じて予納金も変動しますので、申立ての際は事前に裁判所に問い合わせることが必要かと思えます。

②「競売開始決定」

そして、債権者からの「申立て」があれば、裁判所は「競売開始決定」を行います。要件に不備がない限り、そして予納金を納めれば、対象不動産を債権者のために差押えますというアドバルーンを上げます。

競売開始決定が出ますと、裁判所は債務者（所有者）に対して競売開始決定を送達します。「あなたの不動産は差押えられました。」と、差押えられた人に連絡します。それと同時に、その差押えた不動産の登記簿に「差押え登記」を裁判所が囑託で行います。

差押え登記をなぜ付けるのかというと、第三者に対して「この不動産は差押えられています。」とアナウンスして、不用意にこの不動産を購入して被害を受けないように注意を喚起するためです。

■差押えの効力

次は、この差押えがあった場合、その効力はどんなもので、何時から発生するのかという問題です。

まず、効力の発生時期ですが、競売開始決定が出ると送達と登記が行われますが、法律上は送達と登記のどちらか早い方、先になされたところで差押えの効力が発生することになっています。

ただ、実務では、登記をしてから送達する取り扱いになっていますので、通常は、差押えの登記が完了した時点で、差押えの効力が発生することになります。

では、差押えの効力は何かということですが、差押えというのは現状を維持しておくことですので、やや難しい言葉ですが「処分制限効」という効力が発生します。これによって、差押えがあると、債務者（差押えられた者）は、それ以後、対象不動産の換価価値を減少させるような処分は一切出来なくなります。

この意味はいくつかありますが、交換価値を減少させなければいいわけです。ですから、差押えられた家に住み続けることは特に問題ありません。建物を使用したからといって、換価価値に影響を及ぼすとは考えられません。

では、換価価値を減少させる行為とは一体何か。それは売ってしまうことであり、担保権を設定するようなことです。あるいは差押えられた建物に賃借人を入れることです。これらの行為は換価価値を下げてしまいますので、こういう行為はできません。

逆に、換価価値が減らなければいいわけですから、差押えられた建物が賃貸建物だったとして、差押え後に賃貸借契約を解除することは別段差し障りはありません。これによって換価価値を損なうことはありません。

問題は、してはならないことをしてしまった場合です。例えば、差押えられた土地を売ってしまった場合はどうなるか。その答えは、売買は当事者間では有効ですが、債権者が行う競売手続の中では、売買されたことは一切無視されてしまいます。つまり、売買しようが、担保権を設定しようが、賃貸しようが、

そういうことは競売手続の中ではなかったこととして取り扱われます。

ですから、最終的に買受人が決まり、その人が所有権を取得しますが、その時「私は、この土地と建物をすでに買っています。」とか、「そこに担保を設定しています。」とか、「借りています。」といくら声高に言おうと、買受人には対抗できません。買受人は、これらのことを無視して、仮に賃借人が入っていれば「出て行け。」と言えるのです。

処分制限効というのは、執行手続との関係では効力が認められないということです。

③換価、売却のための手続

差押えの後は換価、売却の手続に入ります。[資料－1]のフローチャートでいえば「権利関係調査手続」と「債権関係調査手続」、それと「売却基準価額決定等」といったことが、そのための準備ということになってきます。

■「権利関係調査手続」

「権利関係調査手続」というのは一体何なのか。対象不動産を競売にかけますが、担保も付いてなければ差押えもされてないというのはレアケースです。大体は他の抵当権が設定されていたり、場合によっては国税の差押えが入っていたり、あるいはその物件の上にもいろいろな人が権利を持っているのが普通です。ですから、対象不動産の上にもどんな人がどんな権利を持っているのかを調査しなければなりません。これが「権利関係調査手続」のうちの「現況調査」です。

もう一つは、対象不動産を売却しますので、その不動産の価値を評価しなければならない。それが「権利関係調査手続」の2つ目の「評価」です。

○「現況調査」

現況調査は、各裁判所の執行官が行います。現場に行き、現場の状況を見、関係人から話を聞きます。場合によっては、鍵を開けて中に入って目的物件の状況を調査します。この結果を「現況調査報告書」にまとめて、裁判所に提出します。

このように「現況調査報告書（資料－2）」は競売対象不動産の客観的状況が書かれています。例えば、土地であれば宅地なのか何なのか、形状はどうか、占有者は所有者なのか、違うのか。この例では、建物も一緒に競売されますが、その場合、目的になっていない建物があるのかなのかといったことも調べます。

いくつかある項目の中で「目的外建物」というのがやっかいです。土地の上には建物が建っているのが普通ですが、未登記の建物が万一そこに建っていて、しかも競売対象になっていない場合、土地と目的建物の所有権は買い受ければ取得できますが、目的外建物の所有権は取得できません。そんな場合、この目的外建物の取去明け渡しをどうしてするのか。これは非常に悩ましい問題です。

ですから、この目的外建物があるのかなのか。ある場合はその詳細を、例えば誰の所有かということ

(資料2) 現況調査報告書

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	豊中市〇〇町△△番地
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的建物の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」記載とおり
建物	物件2
種類、構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる(■主たる建物 □附属建物) □種類: ■構造:鉄骨一部木造陸屋根4階建 ■床面積:2階 約179.55㎡ 3階 約179.84㎡ 4階 約67.6㎡
物件目録にない付属建物	■ない □ある
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者 上記の者が本建物を店舗・居宅として使用している ■「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	「その他の事項」記載とおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物の位置関係図のとおり

も近所の人などに聞いて、調査報告書に書きますが、それで権利関係が100%明らかになるのかというと、必ずしもそうではありません。

次の「占有者及び占有権原（資料－3）」も非常に重要です。土地の上に、土地所有者の建物が建っていて、その建物が誰かに貸されている場合です。占有関係で問題になるのは建物部分ですから、建物の占有関係についての調査も当然行なわれます。

「資料－3」の例では、「占有範囲は建物全部」で、「占有者は〇〇株式会社」、「店舗としての利用」と書かれてあります。その下の「関係人、債務者兼所有者の陳述、提示文書の要旨」という覧では、占有権原以下、契約内容について記載されています。

以上の記載内容は、執行官が、関係人から話しを聞き、書類を見せてもらった内容をもとに書かれてあります。

事例で言えば、「賃借権に基づいて占有し、開始時期は20年2月1日で、契約期間は10年間。契約者は所有者と占有者で、賃料は25万円、敷金・保証金は800万円の敷金を入れている」というようなことです。その他に、消費税が必要とか、保証金の返還についての特約といったことが記載されています。

そして一番下に「執行官の意見」欄があって、「上記の通り」にチェックが入っています。

これはどういう意味かということ、「執行官が関係人から聞いたり、見せてもらった書類によると、占有権原が賃借権で、敷金を払っていることになっている。」ということであり、その聞いた内容について、執行官は「聞いた通り」であるとの意見を持っているということです。

従って、ここに書かれている権利関係は、真実の権利関係に合致するとは限りません。当然、保証もされません。ですから、これを信頼して買い受けたが、真実は違っていたということは当然あり得るわけです。

「現況調査報告書」というのは、そういう趣旨のものであるということをご理解いただきたいと思えます。

また、対象不動産について「その他の事項」（省略）という項目もあります。例えば、地積測量図があるのかなのか、接面道路はどうなっているのか、表札が上がっているのか。また目的建物はどんな様子か。この事例では、登記簿と異なる増築がなされていると書かれています。そして占有状況について、事情を聞いたところでの重要な部分が書かれています。

「関係人の陳述」（省略）という項目もありますが、これは当該競売事件の関係人からいろいろ話しを聞いた内容についての記載です。道路関係では〇〇市役所で話を聞いたところ、「接面道路は建築基準法42条1項1号道路である。」との説明を受けた。また債務者兼所有者に話しを聞いたところ、「私はあの建物を誰々に貸している。」と言っていた。そして有限会社××は「あの建物の賃貸借の仲介をした。」と言っている。占有者である△△株式会社は「20年2月1日に、こういう条件で借りました。」と言っている。というようなことが書かれています。

そして最後に「調査の経過」（省略）という書面があります。何月何日何時に何処へ行って、誰に会って、どんなことを聞いたかという執行官のスケジュールが書かれています。

(資料3) 占有者及び占有権原

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■○△○△株式会社	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 ■店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(<input type="checkbox"/> (占有者) ■債務者兼所有者) の陳述 / ■提示文書(賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	■賃借権 <input type="checkbox"/> 使用貸借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成20年2月1日	
最初の 契約等	契約日	平成20年2月1日
	期間	平成20年2月1日から ■平成30年1月31日までの10年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input type="checkbox"/> 「関係人の陳述等」のとおり	
現在の 契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等 当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金 250,000 円 (毎月末日限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 後払 (分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない ■ある (<input type="checkbox"/> 敷金 (保証金) 円 ■保証金 8,000,000 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他	賃料に別途消費税が必要 (12,500 円) 保証金の返還について 契約期間に応じて下記金額を控除して返還する (1) 存続期間が5年未満であった場合 0 円 (2) 存続期間が5年以上10年未満であった場合 4,000,000 円 (3) 存続期間が10年以上あった場合 8,000,000 円 賃料の支払い状況については4枚目を参照	
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

以上のような「現況調査報告書」がまず作られ、裁判所に提出されます。

○「評価」

現況調査報告の作成と並行して、裁判所は目的物が一体いくらで売れるのかの評価を行います。評価を行う人を法律上「評価人」といいますが、通常は不動産鑑定士が評価人になります。

裁判所から依頼を受けた不動産鑑定士は、対象物件を鑑定した結果を「評価書」という書類にまとめて、裁判所に提出します。

では、なぜ裁判所が独自で評価を行うのか。競売ですから、全くフリーハンドで「さあ入札して下さい。」ということで、好き勝手な価格で入札すればいいのでしょうか、それではどうしても適正な価格で売れない場合が出てきます。裁判所が関与して売る以上、例えば1000万円の価値あるものを300万円で売るわけにはいきません。ですから、適正な価格を予め把握して、適正な価格で売却しなければならないという要請に基づいて、評価が行なわれるのです。

では「評価書」とはどのような内容か。今日は、書物からコピー（省略）したものを用意しました。いくらで売れるのかを評価するのですが、「評価の条件」という項目があって、「競売による売却で、通常の売却とは違う減価要因がある。」と明記されています。そういった減価要因を考慮して評価されます。

つまり、競売においては、売り手は売りたいくて売るのはありません。ですから債務者の協力が得られるのかという点必ずしもそうではなく、通常は難しい問題がいろいろ出てくる可能性があるのです。

なお、「内覧」という制度があって、買受け希望者は事前に建物など目的不動産を見ることができるのですが、これは差押え債権者の申し立てがある場合に限られます。ですから、この制度が機能しているとは言いがたい状況の中で、競売で買い受ける人は、家の内部を見ないまま買うことを余儀なくされることもあります。ですから自ずと評価は低い額に算定されがちなのです。

それに、所有権を取得したとしても、占有者がいれば、その立ち退きには手間暇がかかってしまいます。そういうデメリットもあります。

また、競売で不動産を取得した場合は、通常の売買とは異なり瑕疵担保責任がありません。瑕疵担保責任を追及する相手がないからですが、そういったことからどうしても価格は低くなりがちです。そういう減価要因を考慮した上での評価ですので、通常の不動産鑑定とは異なります。

■債権関係調査手続

今申し上げた「権利関係調査」というのは、言ってみれば、競売する時、例えが適正かどうか分かりませんが、パイをみんなで分けましょうかという時、そのパイの大きさはどれだけあるのか、パイのどこに何が乗っているのかなど、分ける対象を調べていくことです。

これに対して「債権関係調査手続」は、そのパイをみんなで分けようというとき、そのパイを食べる権利を誰が持っているかを調べる手続のことです。

なぜこういうことをするのかというと、「無剰余の競売」になっては困るからです。例えば、Aが担保権

を実行して競売の申立をした。ところが、他にAに優先する債権者が多数いて、結局Aには一銭も入ってこない場合があります。これを「無剰余の競売」と言いますが、この場合、競売は取り消されることがあります。

こういうことがありますので、単にパイの大きさだけを調べて、競売手続を続けていっていいのかという問題です。手を挙げた人が、パイを一切れでも食べられるのか、それとも一切れも食べられないのかも調べないといけないのです。

「債権関係調査手続」とは、誰がどれだけの配当を受ける権利があるのか、その優劣の順番はどうかといったことを調べる手続です。

○「配当要求と交付要求」

債権関係調査手続の1つ目は「配当要求と交付要求」です。

不動産競売は申立てた債権者だけではなく、他の債権者も相乗りしてきます。例えばAが抵当権を実行した。ところがAが2番抵当なら、当然1番の抵当権者も入ってきます。差押え債権者以外の債権者も多分いるでしょうから、そういう人達が、他人が起こした手続の中で「配当を受けますよ」と手を挙げるのです。この手続が配当要求です。

これは誰でも手を挙げられる訳ではありません。一定の要件、例えば判決を貰っているとか、差押え登記の後でも仮差押えを行っているとか、そういう権利があることを法的にアピールできる人に限られます。

「あいつに金を貸しているのだけ」ということだけではだめです。

「交付要求」というのは国税、地方税の税金です。開始決定が出ると、裁判所から関係税務当局にも連絡がいきますので、滞納している税金があれば交付要求がなされ、競売手続のなかで弁済を受けることとなります。

○「債権届出の催告」

債権届出の催告というのは、配当要求・交付要求とペアになっていますが、裁判所の書記官が、手続の中で配当を受ける権利のある人に対して、「あなたがお持ちの債権を何時何時までに届出して下さい。」という通知を出します。競売をするに当たって、それに関与する権利者を確定させる手続です。

■「売却条件」の確定

不動産競売について権利と債権についての調査手続が進んでいくと、次は売却条件を決める段階に入ります。

○売却に伴う権利の消滅

まず、売却に伴う権利の消滅です。入札に応じる立場から見たとき、ここがポイントになってきます。すなわち、競売が実行され、売却された場合、対象不動産上にあった権利は一体どうなるかということです。

競売となると、抵当権も1番だけではなく2番、3番、4番と一杯ついているでしょう。場合によっては、差押えが既に付いていたりします。税金の差押えとか、参加差押えとか、いろいろなものが、その対象不動産上に存在しているのが普通でしょう。

こういう状況下で最終的に売却までいったとき、そういう差押えとか、担保権とか、賃借権とか、そういう権利関係はどうなるのか。消えてなくなるのか、それとも付いたままなのか。これが権利消滅の問題です。その点がはっきりしないことには、いくらで買うのが妥当なのか、さっぱり分かりません。

買う側も余計なおまげが付いてくるのかどうかははっきりしないことには、恐くて手が挙げられない。負担がないと思って手を挙げて買ったら、実は違っていたということでは困ります。いくらで売るのがかを評価する時も、このところをよく見ないといけない。この権利消滅の問題は非常に重要です。

これには「引受主義」と「消除主義」の2つがあります。買受人が全て引受けなければならないとするのが引受主義。もう一つは、そういう権利は全て消滅する。つまり買受人は完全な所有権を取得出来るというのが、消除主義の考え方です。

わが国の民事執行法は、原則として消除主義を取っています。ですから原則は消えます。ただ例外があって、買受人が引受けなければならない権利もあります。その点を買受時に見極めることが大切になってきます。

では以下に順次見ていきます。

まず「差押え」、「仮差押え」です。競売の対象になっている不動産に差押えとか仮差押えが付いていて、これを買受けた時この効力は残るのかという問題です。これは消除主義で残りません。差押え、仮差押えは売却されると失効します。

「担保権」にはいろいろな種類がありますが、通常一番多い目的不動産上の抵当権は消滅します。

なお、例えば2番抵当権に基づいて競売が開始され、手続が進んでいって売却された場合、2番に優先する1番抵当権はどうなるかですが、これも当然消滅します。消除主義で、順位に関係なく全て消滅します。

注意して頂きたいのは、消除主義で消えない担保権がいくつかあります。例えば留置権は消えません。

留置権で、どのようなことが考えられるか。レアケースですが、建物のリフォーム等で、工業者が建物を占有して工事をしていた状況下で競売になってしまった。しかし、リフォーム業者に工事代金が支払われていない場合、建築工事の請負代金を支払ってくれるまで建物を返さないという業者の権利は、買受人が引受けなければなりません。この例では、代金を業者に払わない限り、所有権を取得しても、建物の引き渡しは受けられません。

4つ目は「用益権」、物を使う権利です。用益権としては、賃貸借と使用貸借の2つありますが、差押えや抵当権に優先する賃借権は消滅しません。ですから、買受人が引受けなければなりません。

どんなケースかと言うと、建物賃借権の設定がまずあって、その後に抵当権が設定された場合で、その抵当権が実行されたときです。この場合、賃借権の方が1番抵当権に優先しますので、買受人は賃借権を引受けなければならない。この点が、一番注意を要するところかと思えます。

では、差押えや抵当権に劣後する賃借権はどうか。つまり差押え登記や抵当権設定登記が付いている建物を賃借し、その後競売になって建物が売却された時です。こんな物件を買い受けた場合、差押え登記や抵当権設定登記は消除主義で消えますので、それに劣後する賃借権は買受け人に対抗出来ません。ですから、買受け人は賃貸借契約を引き継ぐことはありません。

賃貸借契約を買受け人が引き継ぐか引き継がないかにかかわる一番大きな問題は、買受け人が敷金の返還義務を負うかどうかです。契約を引き継がない場合は、当然敷金の返還義務は負いませんので、賃借人は買受人に対して敷金を返せとは言えません。逆に、引き継ぐ時は敷金を返還しなくてはなりません。そこが大きく違ってきます。

大切なのは、「抵当権に劣後する賃借権は消滅する。」です。つまり、消えてしまう抵当権に劣後する賃借権は当然消滅するのです。

なお、賃料を払わないで使っている使用貸借の場合は、抵当権に対抗できません。設定時期のいかんにかかわらず失効します。使用貸借は、所有者が変われば対抗できる性質のものではありません。

次に、「法定地上権」が成立するかしらないかも、買い受けるかどうかの判断に大きな影響を及ぼします。

法定地上権というのは、土地と建物が同一所有者に属している状態で、土地又は建物のどちらか一方もしくは双方に抵当権が設定され、その後、抵当権が実行され、土地と建物が別々の所有者に帰属することになった場合、建物のために土地に地上権が設定されたとみなす規定です。

なぜそういう規定があるのかと言うと、建物を壊すのはもったいないということと、抵当権を設定する時、既に土地と建物があったのだから、設定者も抵当権者もその辺りは加味して担保評価していると考えられることから、法律が一定要件下で地上権の成立を認めているのです。

法定地上権の成立は、土地を買い受けた人にとっては大きな負担です。地上権は物権です。賃借権のような債権ではありません。逆に建物の買受人からみれば、確固とした土地利用権が得られるので、大きなメリットになります。

ですから売却に当たって、法定地上権が成立するのかしらないのかということは非常に重要な要素になります。

次は「明渡猶予」です。競売の対象不動産である建物に、賃借人がいる場合、どう扱われるかということです。結論は抵当権に劣後しますが、抵当権が設定された後に賃貸借契約を締結して住んでいる賃借人であっても、競売手続が開始される前から住んでいた場合は、一定期間明け渡しが猶予されます。代金納付の翌日から6ヶ月間は、そこに住み続けてもいいとされています。

ご承知かと思いますが、かつて「短期賃貸借」制度がありました。短期賃貸借というのは、抵当権の設定後で競売の開始前に、建物賃貸借契約が締結された場合、3年という短期に限って、賃借権は抵当権者つまり買受人に対抗できるというものです。3年という短期の賃貸借は常に保護される制度です。

ここで何が問題かと言うと、この短期賃貸借制度が執行妨害に利用されたことです。競売になった物件に占有者を入居させて、「占有権原は短期賃貸借です。」と主張されれば、3年間対抗されてしまうのです。短期賃貸借の制度は随分悪用されました。

よくあるケースは「私はお金を貸している。だから家賃はその分割返済分と相殺だ。」、しかも「そんなこともあるので融資もかねて敷金として600万円を差し入れている。」というような形で、3年間も対抗され、なおかつ敷金の返還債務も引き継がないといけないということになれば、こんな物件を買う人はいなくなります。こういうやり方で、執行妨害によく利用されたのです。

こんな経緯があって平成15年に民法の一部が改正されたとき、この短期賃貸借制度も廃止されました。つまり短期賃貸借制度を利用したの賃借人保護は出来なくなったのです。

ただそうすると、消除主義で、代金納付されたら賃借人はすぐに出て行かないといけなくなります。しかし現実的には、すぐ出て行くのは無理ということで、明渡猶予の制度が新設されたのです。

明渡猶予制度の建て付けは、抵当権に劣後する賃借権は、賃借期間が10年だろうと1年だろうと期間に関係なく、買受人に対抗できないとしています。明け渡すことが基本です。しかし「今すぐに」と言っても無理でしょうから、代金納付の翌日から6ヶ月間は明渡しを猶予されます。そういう建て付けになっています。「猶予される」だけで、賃借権が認められた訳ではありません。ですから、そこに占有権限は発生しないのです。

つまり買受人から見ると、単に明け渡しを待ってあげるだけです。賃貸借契約を引き継ぐことはありません。従って、敷金の返還義務を負うこともありません。ただ6か月間待ちますというだけで、6か月経てば明け渡さなければならないのです。

これにも問題があって、明渡猶予期間の6か月間の賃料はどうかです。法律的には賃貸借契約がないので賃料を請求する権利はありません。ただし、買受人の建物を無償で使用するのは不当利得に該当すると言えますので、使用の対価は払いなさいということになっています。

では、使用の対価はいかほどかと言うと、通常は家賃相当額です。6ヶ月間明渡は猶予されますが、その間、占有者は家賃相当額を払わないといけません。

なお問題は、この不当利得の支払請求をしたのに、賃借人(=占有者)が払わないケースです。そんな場合、1か月分以上を相当な期間内に払って下さいと催告して、なおかつ支払わないとなれば、猶予する必要はないとの解釈で、猶予期間はなくなります。引渡し命令に基づいて「すぐに出て行け。」と言うことができます。

ここでご注意頂きたいのは、この明渡猶予制度は建物だけです。土地の賃貸借には適用されません。

次は「一括売却」です。競売事件が競合した場合の取り扱いです。Aが申立てた土地の競売と、Bが申立てたその上の建物の競売が併存した場合、それぞれが建物売り、土地を売る手続は意味ありません。そんな時は併合して、土地と建物を一緒に売る手続を進めます。これが一括売却です。

○「売却基準価額」と「買受可能価額」の決定

「売却基準価額」と「買受可能価額」の決定です。これが売却条件確定のメインです。いくらで売めるのかを決める手続です。

売却基準価額とは、その不動産の標準的な価額で、売却時の基準額になります。それとは別に買受可能

価額というのがあります。これは売却基準価額の8掛けです。

なぜこのようなになっているのか。昔は、最低売却価額だけでした。つまり、最低売却額以上でないと売却しないとしていたのですが、評価が上手くできなかつたり、最低売却価額の方が実勢価額よりも高くなってしまったような場合、上手く売却できず手続が繰り返えされることが結構あったのです。

これは、裁判所にとっても債権者に取っても、コストと時間が掛かるという反省から、それを解決するために2段階の価額を決めることにしたのです。

標準価額がいくらと言ってみても、自ずと幅があるでしょうということ。それと、何回もの繰り返しは債務者の利益保護にならないし、早期売却という目的にもかなわない。できるだけ1回で売れるようにということで、2つの価額を決めることにしたのです。

ですから、売却基準価額の8掛けの買受可能価額で入札して、それが最高価になれば、その価格で買えるということです。

○「物件明細書」の作成

こういった種々の売却条件が定まった段階で、裁判所の書記官が「物件明細書」を作成します。

物件明細書とは、現況調査報告、評価、債権届けに基づき、目的不動産の権利関係を判断し、これに関する裁判所書記官の認識を記載した書面のことで、この書面が裁判所に提出されます。

では、物件明細書には何が書かれているのか。別紙の「記載例」(資料-4)で見えます。

「1. 不動産の表示」では、対象物件がどのようなものか、つまりは登記簿に書かれているようなことです。ただ、登記簿と現況が違う場合があります。そういう場合は「現況と登記簿が違います。現況はこうです。」というようなことが書いてあります。

「2. 法定地上権の概要」では、法定地上権が成立するケースなのか否かが記載されています。

「3. 買受人が負担することとなる他人の権利」では、引受けなくてはならない賃借権があるのかないのか。あるとしたらどんな内容で、期間はどれだけで、賃料、敷金はいくらか、そしてどんな特約があるかといったことが書かれてあります。

「4. 物件の占有状況等に関する特記事項」では、引受けにならない占有者、例えば抵当権に劣後する賃借人(=占有者)がいる場合は引受けにはならないのですが、こういう占有者がいるのかいないのかが書かれています。

次の「記載例2」(省略)では、「○○太郎が占有している。ただし、同人の賃借権は抵当権に後れる。代金納付日から6ヶ月間明渡しが猶予される。」など、どんな負担があるのかが書かれています。その5項目目の「その他買受の参考となる事項」でよく書かれるのは、マンションの競売で管理費が滞納されている場合、区分所有法の規定では買受人が管理費の支払義務を承継しますので、そういうことについて、例えば「管理費の何ヶ月分が滞納になっています。」というようなことが、この欄に記載されることとなります。

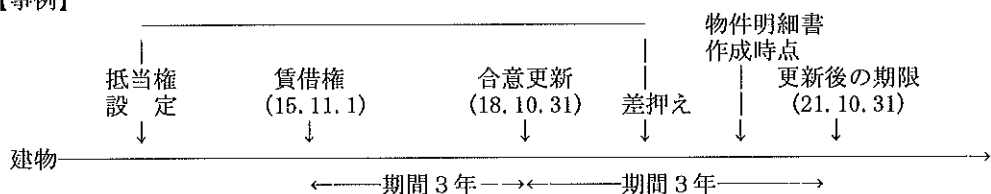
こういう「物件明細書」ができますと、それまでに作った「現況調査報告書」それから「評価書」の3

資料4 「別件明細書の記載例1」

河野太郎が、建物全部を次の内容で賃借し、家族とともに暮らしている。

賃借開始 平成15年11月1日
 賃借期限 平成21年10月31日（合意更新あり）
 賃料 月額10万円
 前払賃料 なし
 敷金 20万円

【事例】



1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載とおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

(省略)

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

賃借権

範囲 全部
 賃借人 河野太郎
 期限 平成21年10月31日
 賃料 月額100,000円
 前払賃料 なし
 敷金 200,000円
 特約 なし

上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できない

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

(省略)

つが、各裁判所の閲覧室に備えられることとなります。そこにファイルされますので、これらを見たい人はいつでも見られることとなります。

なお最近では、これらを見るために裁判所まで出向く必要はありません。インターネットで競売の物件情報が取れます。B I T（不動産競売物件情報）というサイトがありますが、ここでこの3点セットの内容が閲覧できるようになっています。全国の裁判所をカバーしていて、ネットでの開示がなされています。

ところで、書記官がつくるこの物件明細書は競売においてどんな役割を果たすのかというと、買受人が買うかどうかの意志決定をする時の参考資料になります。

もう一つは、この物件には「こういう負担が付いています。」という警告の役目も果たします。先ほどの「現況調査報告書」と同じ意味あいです。ご注意くださいのは、現況調査報告と同じく、この物件明細書に書かれているのは、あくまでも裁判所書記官の認識が表明されているだけだということです。書記官は「こう思う」ということが書いてあるだけで、実体法上の権利関係が確定されているものではありません。

ですから、例えば物件明細書に「引き受けなければならない賃借権なし。」と書いてあっても、本当なのかは解りません。それを信用して買受けた不動産に、賃借権が付いていたとしても、これによって競売手続が無効になることはありません。最後まで買受人のリスクとして残ります。

これに対する救済手段としては、「裁判所書記官のミスで損害を被った。」として、国家賠償請求するだけです。買受の事実をひっくり返すことはできません。

④「売却」

■売却方法

その次は「売却」の手続です。具体的にどのようにして売るかというと、法は期日入札、期間入札、競り売り、特別売却の4種類を定めています。どれにするかは書記官が決めます。

「期日入札」というのは、決められて期日に買いたい人が集まって、そこで入札する方法です。「競り売り」はオークションです。価格をどんどん上げていくやり方です。「特別売却」は、入札で売ろうとしたが売れなかったので、随意契約で売る方法です。入札をしたが、不調のときはこの特別売却で行います。

今はほとんどが「期間入札」で行われています。フローチャート＝「期間入札の全体の流れ（資料－5）」をご覧ください。

期間入札は、だいたい1週間から1か月位の期間を決めて、その間に買いたい人は買い受け申し出をする入札方法です。期日入札は、その日にそこに出向かなければなりません。期間入札は郵送での買受申出ができますので、裁判所に出向く必要はありません。

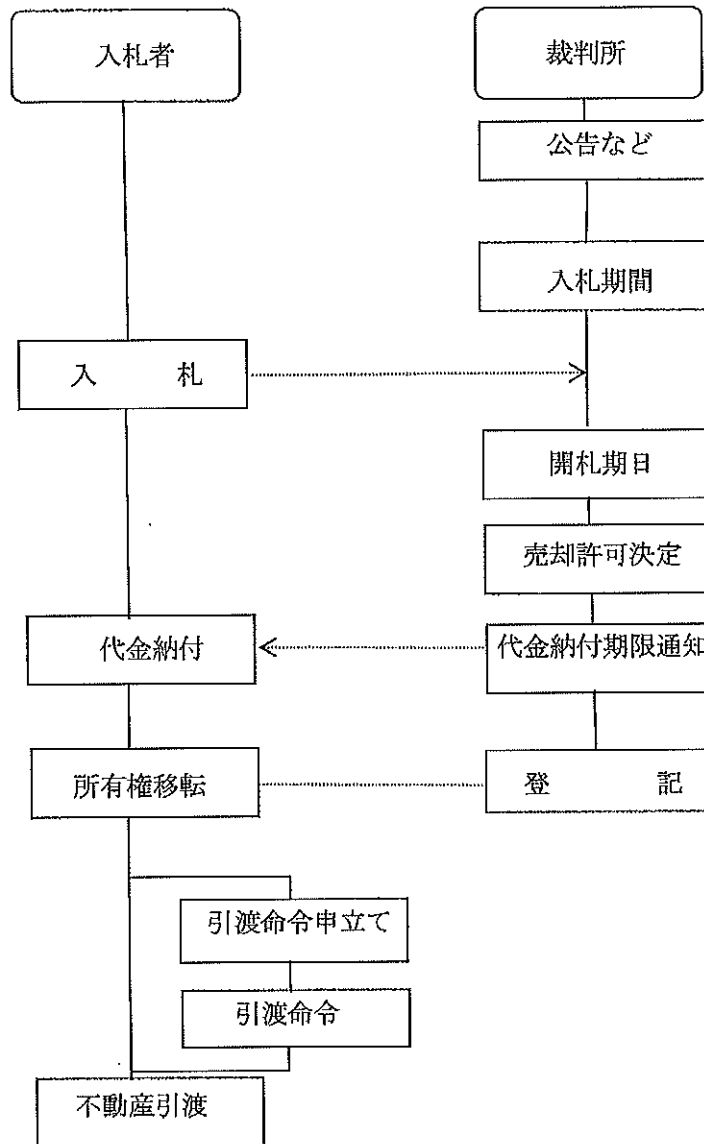
入札の期間が満了すれば、大体1週間以内に「開札」し、最高価での買受申出人に売却許可決定が出ることとなります。

■「買受申出」

買受申出をするとき、申出人は保証金を納めなければなりません。買受可能価額ではなく売却基準価額

(資料5)

□売却手続〔期間入札〕の全体の流れ



の2割と決まっています。仮に5000万円の不動産があるとして、これを買受申出する時は、その2割1000万円を保証金として納めなければなりません。

これには、いい加減な入札を防ぐ意味があります。最高価で入札したが、代金を納付しないなどの執行妨害に対処するため、2割分を保証として積まされるのです。買受人になればその2割は代金に充当されます。もちろん買受けられなかった場合は、その保証金は返還されます。

買受申出に関する次の問題は、債務者が買受申出できるかどうかです。結論から言えば、債務者は買受申出できません。

なぜなら、債務者が買受人になれば、またそれに対して次の債権者が強制執行をかける可能性があるからです。これではいつまでたっても執行が終わりません。ですから債務者は買い受けられないとされています。

ただし、物上保証人とか抵当権の対象不動産を買った第三者は買い受けることはできます。

■「売却許可決定」

最高価での買受申出人に、債務者であるなど不許可にしなければならない理由がない限り、裁判所はその人に対し「売却許可決定」を出します。開札期日後だいたい1週間位です。

■「代金納付」

許可決定が確定すると、大体1か月以内の日を決めて、最高価での買受申出人に「何月何日までに残代金を納めなさい。」という通知が出されます。買受人が、その期間内に残代金を納めれば、所有権を取得します。裁判所が囑託で所有権の移転登記を行います。

問題は納付しなかった場合です。最高買受申出人になったけれども、その後代金を納付しなかった場合は、売却許可決定の効力は失なわれます。納めた基準価格の2割の保証金も返ってきません。すべて没収されます。

また、代金の支払いは一括とされ、分割払いはできません。期間延長も認められません。定められた期間内に残額を一括で払わなければならないので、誰でもが買えるというわけではありません。

なお、その点を考慮して、金融機関からの借入で代金納付するシステムもあります。買受人と抵当権を設定する人（＝銀行）が、代金納付時まで連名で申し出る必要があります。

■「引渡命令」

次に、「引渡命令」です。

競売で買い受けた建物に、対抗できない賃借人が住んでいたとしても、裁判所は原則何もしません。その賃借人に対して、建物の明渡し請求の裁判を起こして、判決を貰い、判決に基づく強制執行で、出て行ってもらおう。これが本筋です。

しかし、そんな負担があるのならだれも買わないでしょう。そこで、競売手続の中で、明渡しを求める

債務名義を取得できるようにしました。これが「引渡命令」です。

これは買受人に対する裁判所のアフターサービスです。それと、売却手続の利用促進の観点から定められました。

ただ、引渡命令はアフターサービスですから、サービス期間があります。残金納付日の翌日から起算して6か月以内に申立をしなければなりません。その日が過ぎれば、裁判をやり直すことになります。

申立ができるのは買受人と一般承継人です。一般承継人とは相続人です。なお、買受人から更にその建物を購入したような特定承継人は申立できません。

問題は、先ほど申し上げた6か月の明渡猶予がある場合にも6ヶ月の申立期間では、6か月の猶予期間が終わった時点で、引渡命令の申立期間も過ぎてしまいます。これでは明渡の請求ができませんので、この場合は9か月と決められています。明渡猶予の6か月の後に3か月の引渡命令の申立期間がつきます。

■「無剰余執行の禁止」

無剰余執行の禁止というのがあります。申立をしたら、何がなんでも最後までいくのかと言うと必ずしもそうではありません。申立債権者に優先する権利者が多数いて、このまま手続を進めていっても申立債権者は結果的に全く配当にあずかれないことが想定される場合は、その手続は取り消されることになっています。

ただし、それを判断するまで、現況調査などの手続、作業が進んでいきますので、最初に予納したお金は少しずつ減っていきます。ですから、競売を申立てたけれども競売が実行出来なくて、予納金も一部しか返ってこないということもあります。申立てをするときには、そのあたりのことも考えておく必要があります。

■「超過売却の禁止」

超過売却の禁止というのは、複数の目的物がある場合、そのうちの一つの競売で全債権者に弁済してなおお釣りが来る場合、対象物件が複数あっても、その他は売ってはならないということです。

例えば、目的物件が10個あるからと言って、その全部を売るとは限らないということです。

ただ、土地と建物を一括で売却する場合、例えば土地価格だけで全部弁済出来るからといって、土地部分だけを売ってしまうと、上の建物と泣き別れになってしまいます。こういう場合は、上下一緒に売ることはあります。

⑤「配当」

売却してお金ができた。その後、何をするかというと、債権者に対してそのお金を分配します。これが配当です。

書記官が配当表を作って、それに基づいて配当期日に配当を行います。その配当に異議のある人は、裁判所で異議を唱えれば、配当異議訴訟に移行します。何もなければ、配当表通りで弁済されます。

申立てのときに支払った予納金は手続費用です。他の債権者のために使ったお金ですから、この金額については優先的に配当として受けることができます。

4. 「民事執行事件処理システム」

民事執行事件処理システムとは、競売手続への参加を容易にするためのシステムです。インターネットで不動産競売に係る情報を容易に取得できるようにということで、平成15年から動き出しています。このサイトから、申請書のフォームなどがダウンロードできますが、それ以外の検索等ではあまり実用性がないのが現実です。

これとは別に、先ほどお話しした3点セットでの閲覧できるシステムがあります。今裁判所が主に動かししているのは、このBIT（不動産競売物件情報サービス）の方で、こちらが実質的に動いているというのが実態です。

5. 最後に

今お話ししたBITというネットシステムがありますし、入札も期間入札が主流ですから、わざわざ裁判所に行かなくても、全てが家にいて出来ます。株のデイトレーダーではないですが、パソコンでもって調べ、入札もできる時代になりました。ですから一般の方が、不動産競売入札に参加することのハードルは低くなったと思います。

さらに、評価のところで申しあげましたが、競売物件には減価要因がありますので、普通で買うよりは間違いなく安いはずです。また、引渡しの間でも、明渡猶予の制度ができ、短期賃貸借の弊害もなくなりました。

またその一方で、引渡命令も充実しました。明渡猶予があったとしても、不当利得の返還請求で家賃相当額を払わなければ、6ヶ月待たなくても引渡命令が出ます。買受人にとって望ましい方向に、明らかに動いています。

また、競売の場合、最初に申し上げように瑕疵担保責任はありませんが、よく考えてみますと、通常の不動産売買で瑕疵担保が問題になるケースはそれほど多くありません。これはデメリットですが、現実的にはそれほど心配しなくてもいいのかもわかりません。現況調査など、先ほどの3点セットを見れば、ある程度の現状把握は可能です。

こういうように競売への参加条件が揃ってきますと、不動産競売を巡って新たなビジネス展開も可能になってきそうです。競売で物件を落札して、リフォームをかけ、転売する事業も成り立ちます。

最近では、収益マンション一棟が競売にかかることもあります。こんな収益物件を取得するのも面白いのかもわかりません。借借人が入っていたら入っていたでよいし、買受け人に対抗できない賃借権であれば、先ほどの猶予制度を使って、一旦皆さんに出て行ってもらえるのも可能です。

というようなことで、昔に比べれば一般人や一般企業が競売に参加しやすい環境が整ってきたといえます。実際、一般消費者が競売で不動産を取得する場合もあります。

以上、競売についての概略を申し上げましたが、手続的にクリーンになってきましたので、積極的に取り組むか否かは別として、消極的になる必要もないかと思います。広い意味で不動産取得の一つのアイテムというのでしょうか、一つのルートという感覚でもって不動産競売を見ていく時代かという印象を持っています。

非常に雑多なことをお話しましたので、どれほどご理解頂けたか分かりませんが、不動産競売というのはこのようなものだという感じだけでも持っていただければ、本日の目的は達成できたと思います。有難うございました。

(終わり)