



金融マンの目で見、識る資料

平成17年度下期 (17年10月~18年3月)  
大阪地方裁判所 競売物件 [開札] 分析

NO. 1 開札物件編

平成18年6月

NO. 1 開札物件編 18年6月

不動産金融のシンクタンク  
株式会社 三友システム不動産金融研究所

SANYU SYSTEM RESEARCH INSTITUTE (SSRI)

TEL 03-5213-9750

FAX 03-5213-9760

三友システム調査株式会社

TEL 06-6266-0240

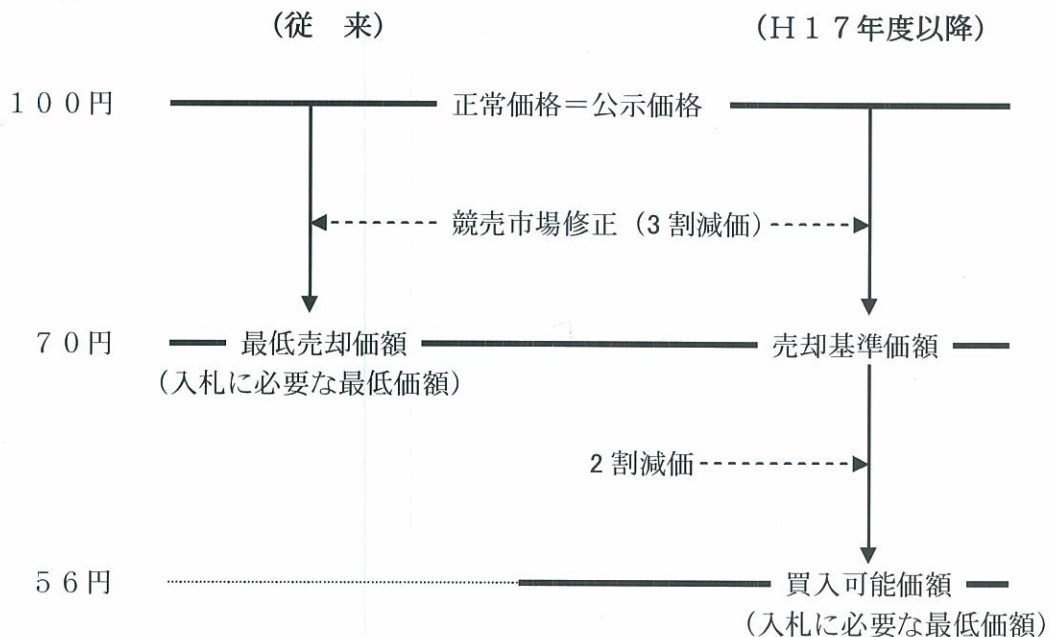
FAX 06-6261-0873

このレポートは地方裁判所が公表した情報に基づいて作成しております。件数、期日、金額、金融機関等については、現時点のデータと差異がある場合がございますのでご注意ください。また、注意して読んでいただきたい項目については、弊社小冊子「レポートの見方」もございますので、ご希望の方は上記までお申出下さい。

## 「売却基準価額」制度の導入

- 平成 17 年 4 月より「民事関係手続の改善のための民事訴訟法等の一部を改正する法律」が施行され、従来の「最低売却価額制度」に代わって、「売却基準価額制度」が導入された。
- それまで、競売において最低売却価額が実勢価格を超えて決定されることがあり、それが不良債権の早期処理の足かせになっていたという批判に応えたものである。
- 「正常価格」（適正な時価＝地価公示価格）を求め、次いで、それに競売市場修正（大阪地方裁判所の場合、3 割減価）を施し、「売却基準価額」（従来は「最低売却価額」と表現、入札のための最低価額としていた）を求めるところまでは、従来と同様であるが、新たな制度によれば、更に、この「売却基準価額」から 2 割減価して「買受可能価額」を決定し、「買受可能価額」以上でないとい買受の申し出は出来ないとした（下図参照）。
- 「正常価格」の評価の仕方は変えないとしているので、結果的に、従来の入札においては正常価格の 7 割水準以上でなければならなかったのが、平成 17 年度以降は「正常価格」の 56%（ $= 0.7 \times 0.8$ ）以上であれば入札できるようになった。
- この「売却基準価額」と「買受可能価額」との 2 割の価格差は、市場において売り急ぎの結果として価格が下がりうる程度を表しているという意味づけている。
- 平成 17 年 4 月 1 日以降、売却実施命令の出された事件について実施された。入札は売却実施命令から数ヶ月経過してから開始されるため、大阪地方裁判所においては、平成 17 年 7 月 11 日以降の開札日から「売却基準価額制度」が適用された。

( 図 )



制度は変更になったものの、価格水準についてみると、

「売却基準価額水準」＝「(従来の) 最低売却価額水準」

「買入可能価額水準」＝「売却基準価額水準」× 0.8

であるので、以下の分析においては支障の無い範囲で従来からの「最低売却価額」に関する分析について、「売却基準価額」を当てはめてその連続性を保つとともに、「買入可能価額」を用いて新たな分析を行う。