

2021年  
第18号

# K3ネット

全国競売評価ネットワーク

# 競売市場と勝者の呪い（オークション）

広島地方裁判所  
評価人候補者  
不動産鑑定士

小川 和夫

## 第1 はじめに

令和2年のノーベル経済学賞は、米スタンフォード大学のロバート・ウィルソン氏とポール・ミルグロム氏の「オークション理論」への貢献でした。そもそもオークションには様々な方式（公開型、封印型、競り上げ方式、競り下げ方式等）がありますが、今回のノーベル賞は、SMRA（同時複数ラウンド競り上げ入札）やCCA（組み合わせクロック入札）といった画期的な入札方式を考案したこと等が主な受賞理由とされています。

裁判所で行われている不動産競売もまさしくオークションであり、不動産という「単一アイテム1単位」を前提とした、封印型1位価格入札方式がとられています（公開型や競り上げ型ではなく、封印型で1番高い入札価格を提示したものが落札できる方式）。

## 第2 勝者の呪い、勝者のジレンマ、うぬぼれ仮説

勝者の呪い（Winner's Curse）とは、落札して勝者となった者が、落札後に転売で損失を出す等、結果的に損をする現象をいいます。つまり、落札できたことは、実は落札価格が高すぎたのではないかという呪いです。

また、2番目に高い入札価格（以下、2位価格と言います）と落札価格が大きく開いていると、もう少し安くても落札できたのではないかといった「勝者のジレンマ」が生じることもあります。

さらに、1位価格を示した勝者（落札者）は、自己の能力を過信し、うぬぼれた仮説に基づいて入札価格を決定している場合があることも指摘されています。例えば、「楽観的な将来の収支予測

に基づいて入札価格を決定した」、「出口戦略に無理がある」等が具体例です。入札価格を決定する際の見積り（仮説）は、結果と比較すると往々にして甘目であるとする研究もあるようです。ただ、一方でリスクを過大におそれたり、ストレスをかけた過ぎたプライシングも考えものです。

なお、何回か入札に参加していると「どうしても落札したい」といった衝動に駆られて、高値入札をしてしまうバイアスもよく指摘されるどころです。

## 第3 最適なオークション

慶応義塾大学 経済学部教授 坂井豊貴著「マーケットデザイン」によれば、不動産競売のような、単一アイテム1単位で、封印型オークションを実施する場合には、現在の1位価格入札方式ではなく、2位価格入札方式が最適な方式であるとしています。この2位価格入札方式とは、1位価格入札者が落札者となりますが、落札者は2位の入札者の金額を支払う方式です。最近では、インターネット広告の入札にも用いられる等しています。この方式は、実質的には、「敗者の中で一番高い価格」で購入することに外なりません。売り手にとっては、一見すると安値で売却されたともとれますが、1位、2位、どちらの方式を採用するかによって、入札者のプライシング（値付け）そのものに変化が生じるため、行動経済学の見地からは、結果的には、決して安値売却とはならないと指摘されています。

また、結論として、2位価格入札方式を採用して、「1番高い評価額より低く、2番目に高い評

価額より高く、できれば1番高い評価額に近い金額」で、最低落札価格を設定することができれば、売り手にとって、最も期待収益が上げられる工夫であるともしています。

#### 第4 競売市場

ところで、現下の競売市場はどのようなになっているのでしょうか。競売市場を分析する際によく用いられる指標は、売却率、買増率、入札数、落札者の属性、債権回収額等であり、これらは、オープンな情報ともなっています。特に、売却率と買増率（落札価額を売却基準価格で除したもの）は、市況を分析するうえで、衆目が集まる場所でもあります。季刊誌「事業再生と債権管理」第170号「令和元年度における不動産競売事件の処理状況」によれば、令和元年度における売却率の全国平均は78.5%（東京地裁本庁は99.7%、大阪地裁本庁は96.1%）、買増率の全国平均は153.0%（東京、大阪、広島、福岡、仙台、札幌の6つの高裁管内において140%超）であるとし、競売市場修正率が全国一律でないため一概にはいえないが、都市部（特に大都市部）においては、一般市場価格と同程度か、それを上回る価格で売却されている物件が相当数あると考えられると指摘しています。

現在、このような、競売市場の分析が行われている中で、筆者としては、さらに、2位の入札価格（1位価格入札方式採用下の2位の価格ではあるものの）を観察できれば、1位と2位の開差等、オークションマーケット的な観点からの、現在の競売市場の一層の深掘りができるのではないかと、有用なデータが得られるのではないかと考えています。

なお、競売市場特有の事象として、改正民法（債権法）でも、競売物件には担保責任はないとされましたので、競売は、「勝者の災い（入札時の予想以上に瑕疵が大きい）」は、宿命的につきまとっているマーケットともいえます。

#### 第5 競売の評価

筆者は25年前（平成8年）に、評価人候補者となりましたが、当時は、競売の評価は、競売の評価であるがゆえに、その評価額は、卸値としての最低の価格水準がベースであり、不当に安く売却されることを防止するいわば「セーフティーネット」の役割を担うものである。また、競売の歴史は、「執行妨害との闘い」の歴史でもあると教わっていました。

ご承知のとおり、平成3年当時4万件台であった競売の申立件数は、平成10年には7万件を突破する事態となり、バブル経済崩壊後の不良債権の早期処理の要請を背景に最低売却価額不要論を始め様々な議論が沸き起こりました。特に、規制改革・民間開放の観点からも、司法（裁判所）だけでなく、民間にも競売を認めるとする民間競売制度の創設や、自民党の「明るい競売プロジェクトチーム」からの諸要請等、いわゆる制度問題で揺れる激動期となり、民間競売制度は導入寸前にまで至っていました。この様な背景から、平成16年民法、民事執行法が大改正され、短期貸借制度の廃止、内覧制度の新設等が行われています。この間、競売の評価を巡っては、平成17年4月から売却基準価額制度へ変更、評価の一層の適正化・標準化・迅速化、評価手法の導入等、大きな改善（磨き上げ）が行われています。（当時、筆者も全国競売評価ネットワークの理事として、一時期、渦中にありました。なお、競売制度の変遷や理解を深めるためには、早稲田大学大学院法務研究科内田義厚教授の「民事執行制度20年の変遷と課題（日本執行官連盟編新民事執行実務12号）」、「改正担保・執行法施行10年の評価と課題（同13号）」を一読されることをお勧めします。）

古くは、お宝さがし（掘り出し物がある）と揶揄された競売マーケットもすそ野が拡大し、現在では、入札参加者の属性も多岐にわたっています。（但し、競売の新受件数は、近年では、平成20年と21年の6万7千件台をピークに、平成26年度に2万8千件台となり、令和元年度は、2万1千件台にまで、減少しています。）



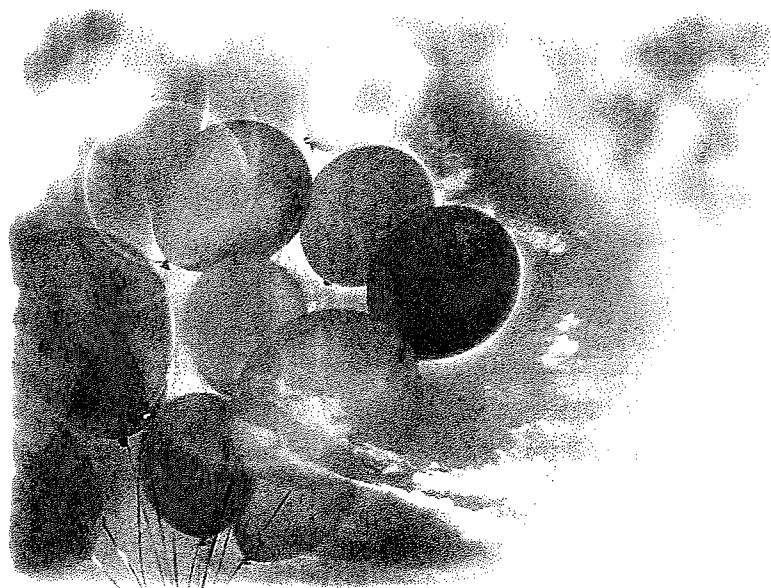
## 第6 最後に（評価書の進化、新化、深化、真化）

上述のような激動期を経て、現在の司法競売は、評価書も含めて、制度としては、概ね完成の域に近づき、安定期にあるとする見解もあるようですが、次の進化形が求められるところでもあります。

ところで、今の競売市場に実際に勝者の呪いはあるのでしょうか？

オークション理論の立場からは、勝者の呪いが解消され、より良い配分と売り手収益が確保され、入札が持続可能的に上手く機能するためには、適切な品質情報の開示が欠かせないとされています。

評価書は、今や、単なるセイフティーネットとしてだけでなく、多くの役割を担っています。今後の評価書の進化形としては、評価人たる不動産鑑定士は、今までどおり、その評価書で、適正な評価額の査定プロセスを示すのはもちろんのこと、その知見を駆使して、入札参加者の不安や不確定要素をあらかじめできるだけ取り除いておけることに資するいわば問題解決型の情報提供、さらには、見せ方の工夫（いわゆる見える化やシグナリング化）の検討が必要とも感じるところです。



広島  
ブロック広島競売不動産評価事務  
研究会

小川 和夫

## 第1 当研究会の概要、活動等

### 1 組織概要

広島競売不動産評価事務研究会は、令和3年1月1日時点で、評価人候補者14名（広島本庁10名、福山支部4名）で、構成されています。

役員は、会長、副会長、相談役各1名の計3名で、本庁の会員の中から輪番制の1年任期で務めることとなっています。

委員会は、「評価基準・書式検討委員会」、「データ収集・分析研究委員会」、「企画・総務委員会」の3つで、事務局を除いて、全員がどれかの委員会に所属することとしています。

### 2 本年の活動等

例年、「事務連絡会議」、「委員会活動」、「裁判所・執行官・評価人の三者による三者会議」等の活動を活発に行っています。本年はコロナ禍もあって、思うような活動ができておりませんが、評価書の定型文言の一部改訂や次期BITにおける仮名処理・マスキング等に対応するために書式変更を行いました。なお、その結果、評価書には現況写真を添付しない取扱いとなりました。

## 第2 当職の独り言（温故知新）

本年、当職は、平成21年以来、12年ぶり、2回目の会長職となりました。当時の評価人候補者は28名であり、12年間で半減し、一人当たりの受任件数も減少しています。（全国的にみても平成21年度は6万7千件であった新受件数が、令和元年度では2万1千件にまで減少しています。）

また、当時は、民間競売制度の導入論、自民党の「明るい競売プロジェクトチーム」からの諸要請等、いわゆる制度問題で揺れた激動期でもありました。さらに、この年には、全国競売評価ネットワークの総会が広島で開催されることもあって、

広島の評価人候補者は、「きんさい広島」を合い言葉に、「おもてなしの心」で、諸準備にあたりました。（滝川クリステルさん、「お・も・て・な・し」は、広島が先です。）おかげさまで、総会には、全国からおよそ4分の1にあたる304名のご参加を頂戴できました。来賓としてお招きした日本不動産鑑定士協会の会長様が、「日本鑑定士協会の総会より規模が大きい」と感嘆されたことを今も鮮明に覚えています。

ところで、この広島総会のテーマは、「司法競売の迅速化、円滑化の更なる模索」であり、基調講演の後、広島地裁の実務担当者レベルで、裁判所、執行官、評価人によるパネルディスカッションを行いました。司法競売を担う三者の連携の重要性が強調された時期であると同時に、東京や大阪で、特急案件、ファーストトラック案件等のネーミングで、迅速化策の導入が開始され始めた時期でもあり、こうしてみると、連携と、迅速化は古くて新しいテーマだと感じます。

激動期を経て、現在の司法競売は、制度としては概ね完成の域に近づき、安定期にあるとする見解もあるようですが、次の進化形が求められるところでもあります。こうしたなか、私見としては、今まであまり取り上げられたことがなく、近年、進展も著しい、オークション理論からの改善を検討することも一考ではないかと思っています。なお、競売市場特有の事象として、改正民法（債権法）でも、競売物件には、担保責任はないとされましたので、競売は、「勝者の災い（入札時の予想以上に瑕疵が大きい）」が、宿命的につきまとっているマーケットともいえます。

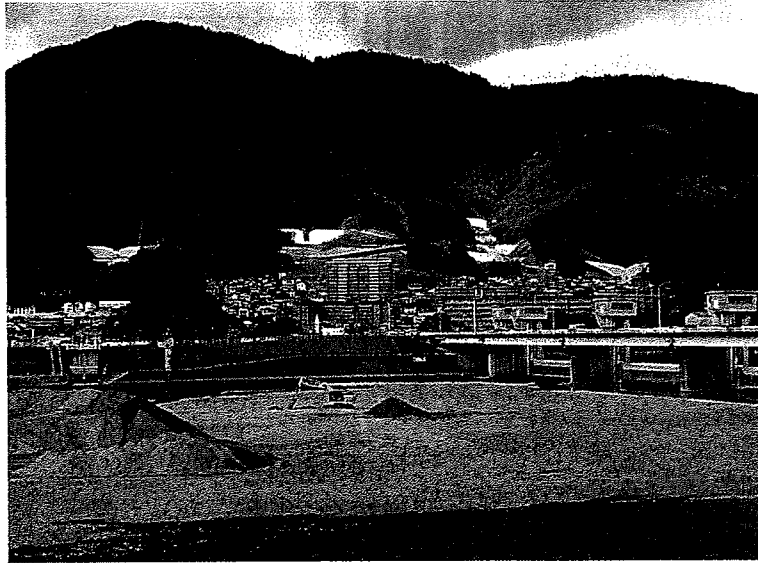
## 第3 広島の特ピックス

広島市では、中心市街地で複数の大型事業が進んでいます。令和2年9月には、紙屋町・八丁堀地区と広島駅周辺地区で、都市再生緊急整備地域の一部が「特定地域」に格上げされ、追い風も吹いています。なかでも、サッカースタジアムは、「街なかスタジアム」として、年間を通じてにぎわいのあるスポットづくりを掲げており、令和6

年の開業を目指しています。

平成26年8月、平成30年7月と豪雨災害に見舞われた広島ですが、広島市安佐南区、安佐北区を中心とした局所的な豪雨であった平成26年8月豪雨（土石流107箇所、がけ崩れ59箇所、死者77名、

全壊家屋179戸）は、その後、対策事業が進められ、56基の砂防ダムが設置される等、令和2年8月には緊急砂防事業が完成しました。現在は、広域的に広島県を襲った平成30年7月豪雨に伴う、対策事業が県内各所で進められています。



完成した砂防ダム群（広島市安佐南区）