

## 評価基準委員会

評価基準委員会 委員長  
村上 幸二郎

当委員会では、買受希望者の視点に立った競売評価を目指し、評価書における全国的な基準を設け、その標準化を図るべく、平成 22 年に「競売不動産評価基準」を、平成 24、25 年に「競売評価書標準書式」を提案するに至りました。また、平成 26 年には、これら基準や書式が全国の各競売不動産評価事務研究会に広く浸透し、概ね準拠して頂いていることも、全国各研究会から頂いた貴重なご意見、ご協力によるアンケート調査結果によって確認されました。

ここで、不動産競売が一般不動産取引と大きく異なる特徴のひとつとして、瑕疵担保責任を買受人が負うことが挙げられます。それだけに不特定多数の買受希望者に対して不動産瑕疵等の数々のリスクが内在する事実を、誤解のない様にわかりやすく表示し、かつ、相応のリスクを評価の中で明示的に表すことが、専門職業家である評価人に求められているのが実情です。

基準や書式は、競売評価書の記載方法や評価手順について基本的な考え方を示すことで、一定の標準化を図り、これら社会的要請に応えることを目的として作成されたものです。しかし、様々な調査制約の下で、現況に基づく評価を行い、かつ、不特定多数の買受希望者側の視点からリスク認識が十分できる評価書を作成するには多くの困難を伴うのも事実です。特に一般の鑑定評価と比較した場合、競売評価事務は評価におけるリスクが大きいことを再認識する必要があると考えます。

以上を踏まえ、平成 26 年度、当委員会では基準、書式は単に表示統一のためのマニュアルとして捉えることなく、事案に応じた的確な運用を図って頂くことを目的として、評価書作成の際、改めて念頭に置くべき本質的な考え方について、これまで評価で問題となった代表的な判例等を図に示す主な項目毎に整理し、これを評価基準の追記事項として取りまとめる作業を進めてきました。

この度の作業で参考にしたもので、今後も基準・書式のブラッシュアップにとって特に重要な基礎資料になると思われるKBネット発行（監修）の成果物を、発行順に写真と併せ掲載いたしましたので、皆様方にも今一度目を通していただければ幸甚です。

尚、評価基準追記のための取りまとめ作業をはじめ、ここに掲載したこれまでの発行（監修）成果物の作成にあたっては、最高裁判所民事局、各高等裁判所、地方裁判所をはじめ、全国各評価事務研究会の皆様、KBネット会長、理事や事務局並びに委員の方々の多大なる知見とご尽力によって遂行されましたことを深く感謝いたします。

- 
1. 所在地番
  2. 評価数量
  3. 道路
  4. 供給処理施設
  5. 公法規制
  6. その他

図 平成 26 年度の評価基準追記にあたり挙げられた 6 つの考察項目

競売評価基準・書式のブラッシュアップにとって  
特に重要な基礎資料となるKBネット発行（監修）の主な成果物

発行時期 (発行順)	タイトル	概要	外観写真
H15.7  [第二版] H27.3 予定	<b>競売評価の 主要論点</b>	<p>競売市場の実勢を反映した、全国的に均質で、水準が高く、利用者にわかりやすい評価の確立を目的として、基本的な枠組みを作成する上で、評価の指針となる考え方及び書式を評価基準の標準化に向けてまとめたもの。</p> <p>全国8庁高裁ブロックの評価事務研究会でとりまとめられた。</p> <p>平成27年3月に第二版の発行を予定している。</p>	KBネット監修（社）金融財政事情研究会発行の「競売不動産評価の理論と実務」の巻末資料に掲載 
H16.3	<b>物件調査 マニュアル</b>	<p>全国的な地価下落曲面にあって、不動産利用や転売が難しくなりつつある中、競売不動産市場も拡大され、不動産瑕疵が評価へ適正に反映されているかの関心が高まってきた。そこで、評価人に与えられた制約内で、競売市場参加者への有益情報を提供しつつ、問題発生を最小限に抑えることを目的として、物件調査ノウハウをヒヤリ事例とともに掲載している。当時のKBネット物件調査等研究委員会で堀川裕巳委員長を中心にとりまとめた運用書。</p>	
H18	<b>過去に評価人が競売評価に関連して責任を問われた裁判例の収集と内容の分析</b>	<p>上記物件調査マニュアルに示された調査事項のうち、実際の事案に応じて必要となる調査内容を選択適用する際の判断の拠り所となる情報提供を目的とした分析資料。競売事件についての裁判例のうち評価人の調査に関連するものを収集整理するとともに調査にあたって評価人が留意すべき事項等の分析が施されている。当時のKBネット物件調査等研究委員会で梅田真委員長を中心にとりまとめた。</p>	

発行時期 (発行順)	タイトル	概要	外観写真
H19.12	<b>競売評価における評価人の注意義務</b>  ー賠償責任裁判例を素材にー	<p>評価人に対する期待や信頼の高まりと同時に、評価人の注意義務や責任も益々重くなりつつあることを踏まえ、調査・評価の方法によっては評価人の法的責任が問われる問題が内在している点を指摘。物的・法的状況の調査・説明の重要性を説いている。</p> <p>北海道大学の瀬川信久先生のKBネット記念講演会資料。</p>	
H22.4	<b>競売不動産評価基準</b>	<p>前記「競売評価の主要論点」の趣旨を発展させ、競売評価の基本的部分についての考え方・評価手順を示した。</p> <p>当委員会で堀川委員長（当時）を中心にとりまとめた。当基準に準拠して、全国で運用基準の作成・改定等が進められた。</p>	
H24.4	<b>競売評価書標準書式</b>	<p>書式・用語・体裁等に関する評価書の形式的な部分や表現方法等についての標準化を目指し平成15年2月に最高裁民事局より各地裁に向けて送付された「不動産競売事件における評価書の書式」作成以降、多様化した用語の使い方、書式、評価手法等の評価書様式につき再検討を行った。</p> <p>ここでは基本的類型である「土地・建物用（土地1、建物1の戸建住宅）」と「敷地権付マンション用」についてそれぞれ「競売評価書標準書式」と「評価書作成上の留意事項」とを策定した。</p> <p>当委員会で梅田委員長（当時）を中心にとりまとめた。</p>	

発行時期 (発行順)	タイトル	概 要	外観写真
H25.4	<b>競売評価書 標準書式と 留意事項の 修正案 (分離型マン ションの書 式案を含 む)</b>	<p>先の「土地・建物用」、「敷地権付マンション用」の標準書式について、形式的な部分を中心に書式並びに留意事項の一部につき見直しを行った。</p> <p>併せてKBネットワークの参考書式案として「分離型マンション用」の書式を策定した。</p> <p>当委員会で梅田委員長（当時）を中心にとりまとめた。</p>	