

2004年
創刊号

K8 ネット

全国競売評価ネットワーク

目 次

会報誌「KBネット」創刊号発行にあたって

全国競売評価ネットワーク代表理事	石渡 伸和	1	
創刊の祝辞	最高裁判所事務総局民事局長	園尾 隆司	3
創刊の祝辞	(社)日本不動産鑑定協会会長	横須賀 博	4

特別寄稿

評価人への期待

東京地方裁判所民事第21部総括判事	三輪 和雄	6
-------------------	-------	---

委員会報告

農地・山林評価研究委員会	委員長 大友 洋	8
収益還元法研究委員会	委員長 松田 静雄	11
物件調査等研究委員会	委員長 堀川 裕巳	14
売却困難物件研究委員会	委員長 大家 通孝	16
理事会及び各研究委員会開催風景		18
競売評価に関する研修会風景		19

小 論

土壌汚染と競売評価

東京競売不動産評価事務研究会	西沢 昭	20
競売不動産に係る利回りについて		
愛媛競売不動産評価事務研究会	大西 泰祐	26
複合不動産への取引事例比較法の適用		
仙台競売不動産評価事務研究会	小関 富雄	32

寄 稿

インターネット公開時代の評価書と競売評価ネットワークの役割

大阪地方裁判所	黒田 豊	36
「KBネット」の刊行に寄せて	仙台地方裁判所 小野 和夫	38
「たんちん」がなくなったら	広島地方裁判所 岡平 耕治	39

ブロック活動報告

—札幌ブロック—

札幌競売評価研究会	谷 良治	42
函館競売不動産評価事務研究会	森元 浩	43
旭川競売不動産評価事務研究会	中田 耶寿夫	43
釧路地方裁判所競売評価研究会	下重 勝博	44

—仙台ブロック—

仙台競売不動産評価事務研究会	大友 洋	44
福島競売不動産評価事務研究会	吉田 喜一	45
山形競売不動産評価事務研究会	後藤 正弘	46
岩手県競売不動産評価事務研究会	清水 幹夫	46
秋田県競売不動産評価事務研究会	河辺 信男	47
青森県競売不動産評価事務研究会	後藤 薫	47

—東京ブロック—

東京競売不動産評価事務研究会	山田 均	48
横浜競売不動産評価事務研究会	橋本 達雄	48
さいたま競売不動産評価事務研究会	蜂須賀幸男	49
千葉競売不動産評価事務研究会	藤田 宗晴	49

水戸競売不動産評価事務研究会	高田 文明	50
栃木競売不動産評価事務研究会	大竹 正巳	51
群馬競売不動産評価事務研究会	飯塚 博忠	52
静岡競売不動産評価事務研究会	川村 都孝	52
山梨競売不動産評価事務研究会	西川 重孝	53
長野競売不動産評価事務研究会	内藤 武美	53
新潟競売不動産評価実務研究会	高橋 保	54
—名古屋ブロック—		
名古屋競売不動産評価研究会	小川 隆文	54
三重競売不動産評価実務研究会	西村 昭彦	55
岐阜競売不動産評価研究会	北村 修一	56
福井競売不動産評価事務研究会	梅田 真	56
金沢競売不動産評価事務研究会	野本 幸二	57
富山競売不動産評価事務研究会	井上 勉	58
—大阪ブロック—		
大阪競売不動産評価事務研究会	村橋 稜雄	59
兵庫県競売不動産評価事務研究会	池田 武生	59
京都競売不動産評価事務研究会	森口 匠	60
奈良競売不動産評価事務研究会	御塩 泰男	60
滋賀競売不動産評価事務研究会	野崎 平	61
和歌山競売不動産評価事務研究会	名手 孝和	62
—高松ブロック—		
香川県競売不動産評価事務研究会	宮西 弘道	63
徳島競売不動産評価事務研究会	大平 恒己	63
高知県競売不動産評価事務研究会	中内 健次	64
愛媛競売不動産評価事務研究会	阿部 弘治	64
—広島ブロック—		
広島不動産評価実務研究会	中森 一吉	65
山口競売不動産評価事務研究会	増井 聰彦	66
岡山競売評価研究会	長家 靖	67
鳥取県競売不動産評価実務研究会	前田 六仁	67
松江競売評価研究会	原田 勤	68
—福岡ブロック—		
福岡競売不動産評価事務研究会	内田 信行	68
佐賀競売不動産評価事務研究会	武富 繁幸	69
長崎競売不動産評価事務研究会	樋口 純一	70
大分競売不動産評価事務研究会	開 静子	71
熊本競売不動産評価事務研究会	大原 洋一	71
鹿児島競売不動産評価事務研究会	西川 修一	72
宮崎県競売評価研究会	今村隆一郎	72
那覇競売不動産評価事務研究会	福治 友次	73

組織図

2003年度 全国競売評価ネットワーク組織図	74
------------------------	----

事務局だより

事務局 田辺 和夫	77
-----------	----

編集後記

広報委員	78
------	----

評価人への期待

東京地方裁判所民事第21部
総括判事

三輪 和雄

東京地裁（本庁）における不動産執行事件（強制競売、担保権の実行としての競売）の最近の動向は、きわめて順調に推移しており、平成15年1年間の統計では、申立件数（新受）の4609件に対し、処理件数（既済）が4969件であり、同年末における未済件数（在庫）は4436件となっている。不動産執行事件の未済は、そのピークが平成7年の1万6818件であったから、昨年はピーク時の26パーセント程度にまで減少したことになる。この間、事件の申立件数（新受）は、最近は比較的安定しているものの、いわゆるバブル崩壊の影響により依然として高水準をずっと維持していたのであるから、未済件数の大幅な減少は、大量の申立件数をさらに大幅に上回る事件処理がされたことによるものであることになる。

事件処理の内容についてみると、まず事件処理の期間であるが、未済事件が大量に残っていた一時期は、処理期間がある程度長期化することが避けられなかったが、その後はこの点も大幅に改善され、最近では、通常の事件であれば、申立てから6か月以内に売却が実施され、早いものは8、9か月で配当手続が完結するというペースが定着してきている状況にあり、この点でもきわめて順調である。また、不動産の売却が実施された場合の売却率（平均）についても、平成10年前後ころは、50パーセントからせいぜい60パーセント程度であったのが、平成12年は67パーセント、平成13年は73パーセント、平成14年は76パーセントと順調に向上し、平成15年には80パーセントに達するまでに至っている。

以上のような順調な事件処理が実現しているの

は、執行裁判所の人的、物的な整備が進捗したこと、次世代不動産事件処理システムが導入されるなど、事件処理にOA化が図られたことなどに起因すると考えられるが、それとともに、執行裁判所及びその関係者（機関）が、我が国の社会、経済情勢を踏まえた民事執行事件に対する国民の要請に応えるために、事件及び事件処理の法律上、事実上の問題点について調査、研究し、それを前提に執務の改善に向けた工夫その他の不断努力を継続してきた結果によることであることも大いに評価されてよいはずである。当庁の評価人は、評価人会及びその分科会において、評価に関する諸問題の研究会を実施し、その他評価事務の改善、向上に向けた活動を長年にわたって精力的に継続してきた実績があり、また、執行裁判所と連携、協働して、個別の不動産執行事件において評価に関連して生起する各種の諸問題の解決に向けた適切な対応を実現させていることも明らかな事実である。これらの評価人の不断努力と執行裁判所との良好な連携、協働体制が、当庁の不動産執行事件において、個別事件における適切で迅速な評価となってあらわれ、また全般としても国民からの要請にも応えた適正かつ順調な事件処理に大いに貢献しているのであって、その結果、たとえば上記のような好調な売却率や事件処理が実現しているといえるのである。そして、以上は当庁の評価人に限らず、それぞれの事情を反映した差異があるとしても、全国の執行裁判所における評価人においても基本的に妥当していると思われる。

法制審議会の民事訴訟・民事執行法部会は、本年1月30日、「民事訴訟法及び民事執行法の改正

に関する要綱案」をとりまとめ、これを受けた同審議会の総会は、2月10日、同内容の要綱を法務大臣に答申した。政府は、この要綱を取り込むとともに他の法律の改正部分も含めた「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案」を閣議決定して第159国会に提出し、現在、今国会でこれを審議中である。この法律案では、周知のとおり、民事執行法の不動産執行における最低売却価額制度についても一定の改正が加えられることになり、この点について、様々な議論がされているようである。しかし、現に不動産執行の実務を担当し、また、法制審議会の民事訴訟・民事執行法部会に出席していた者として一言しておく、現行法の最低売却価額制度は、不動産執行における債権者、債務者、所有者その他の関係者の正当な権利ないし利益を確保し、その間の公平を図るものとして必要不可欠な制度であり、民事執行における正義と公平の観点から、この制度を基本的に維持すべきであり、今回の法改正によっても、その点については何ら修正を加えられていないことが明らかである。法制審議会の議論においても、学者、弁護士等の実務家、有識者らで構成する委員の意見は、当然ながら、むし

ろ現行の最低売却価額制度を維持すべきであるというものがほとんどであった（最低売却価額制度が円滑な競売実施の妨げとなっているという意見も外部からは寄せられていたが、そのような意見は、その前提として民事執行実務の現状について正当な把握がされていないようであった。）。要するに、今回の改正が実現しても、その法律上の名称はともかく最低売却価額制度自体の骨格と役割は不変であり、その重要性にいささかの変化もないのであり、したがって、これを決定する前提となる評価という制度の重要性も何ら変更が加えられていないことを改めてここで確認しておきたい。

不動産執行において、適正で迅速な評価を実現することは、評価人の使命であり、個々の事件処理を適切に進行する上でも、不動産執行制度が制度として適切に維持されるためにも必要不可欠な要請である。評価人が、今後とも執行裁判所と連携してこの使命を実現することにより、評価人あるいは評価という制度について、外部からも正当な評価を与えられるよう努力されることを期待する。

