

2007年  
第 4 号

# KE ネット

全国競売評価ネットワーク

# 目 次

## あいさつ

代表理事挨拶 信頼される評価の持続性を支えるもの	全国競売評価ネットワーク 代表理事	山田 均	1
	札幌地方裁判所民事第4部 総括判事	森 邦明	3
評価人と執行官（全国競売評価ネットワークと日本執行官連盟）	日本執行官連盟 会長	三上 照彦	5

## 特別寄稿

評価の適切・迅速と全国競売評価ネットワークの意義	東京大学大学院 法学政治学研究所 教授	松下 淳一	8
--------------------------	---------------------	-------	---

## 研究委員会報告

農地・山林評価研究委員会	委員長	野口 淑文	10
データ収集・分析委員会	委員長	松田 静雄	13
収益還元法研究委員会	委員長	指田 明	14
物件調査等研究委員会	委員長	菊地 守人	38
広報委員会	委員長	千葉 祐之	41

## 小 論

土壌汚染、アスベスト等の対策費用等が物件の価値を超えるケースについての考え方 （競売申立債権者の換価権と民事執行法第63条の無剰余の措置及び売却（落札）の経済効果）	東京競売不動産評価事務研究会	小谷 芳正	46
---	----------------	-------	----

## 寄 稿

競売の効用、今昔	弁護士	矢島 正孝	49
社会的信頼の向上へ	札幌地方裁判所 総括執行官	戸田 誠一	51
協働作業としての現況調査 「いつも元気。今日も元気。」	松山地方裁判所 執行官	宇都宮昌二郎	52
	広島地方裁判所民事第4部 主任書記官	清水 章浩	60

## ブロック報告

－札幌ブロック－			
札幌競売評価研究会		石川 俊二	64
函館競売不動産評価事務研究会		森元 浩	64
旭川競売不動産評価事務研究会		中田耶寿夫	65
釧路地方裁判所競売評価研究会		下重 勝博	66
－仙台ブロック－			
仙台競売不動産評価事務研究会		奥村 徹	66
福島競売不動産評価事務研究会		小橋 達夫	67
山形競売不動産評価事務研究会		山口 賢一	68
岩手県競売不動産評価事務研究会		田口 俊光	68
秋田競売不動産評価事務研究会		高井 司朗	69
青森県競売不動産評価事務研究会		後藤 薫	69
－東京ブロック－			
東京競売不動産評価事務研究会		蒲生 豊郷	70
東京地方裁判所八王子支部評価事務研究会		竹村 政彦	71
横浜競売不動産評価事務研究会		吉村 満	72
さいたま競売不動産評価事務研究会		赤熊 正保	73
千葉競売不動産評価事務研究会		鈴木 恒一	74

水戸競売不動産評価事務研究会	塚本 修一	75
栃木競売不動産評価事務研究会	古川 一正	75
群馬競売不動産評価事務研究会	武井 輝雄	76
静岡競売不動産評価事務研究会	川村 都孝	77
山梨競売不動産評価事務研究会	小川 和彦	78
長野競売不動産評価事務研究会	奥村 淳	79
新潟競売不動産評価事務研究会	高橋 保	79
—名古屋ブロック—		
名古屋競売不動産評価研究会	松田 静雄	80
三重競売不動産評価実務研究会	九鬼精一郎	81
岐阜競売不動産評価研究会	水野 雅文	81
福井競売不動産評価事務研究会	梅田 真	82
金沢競売不動産評価事務研究会	野本 幸二	83
富山競売不動産評価事務研究会	井上 勉	84
—大阪ブロック—		
大阪競売不動産評価事務研究会	中井 敬和	84
京都評価事務研究会	森口 匠	85
兵庫県競売不動産評価事務研究会	池田 武生	86
奈良競売不動産評価事務研究会	御塩 泰男	87
滋賀県競売評価事務研究会	野崎 平	88
和歌山競売不動産評価事務研究会	名手 孝和	88
—高松ブロック—		
香川県競売評価事務研究会	宮西 弘道	90
徳島競売不動産評価事務研究会	前川 博昭	90
高知県競売不動産評価事務研究会	橋本 隆行	91
愛媛競売不動産評価事務研究会	渡辺 正隆	92
—広島ブロック—		
広島不動産評価実務研究会	石賀 哲夫	93
山口競売不動産評価事務研究会	中村 安紹	94
岡山競売評価研究会	小野 優	95
鳥取県競売評価実務研究会	徳永 猛	95
松江競売評価研究会	竹内 義和	96
—福岡ブロック—		
福岡競売不動産評価事務研究会	加藤 一生	96
佐賀競売不動産評価事務研究会	福田 勝法	97
長崎競売不動産評価事務研究会	樋口 純一	98
大分競売不動産評価事務研究会	栗田 光雄	99
熊本競売不動産評価事務研究会	大原 洋一	100
鹿児島競売不動産評価事務研究会	前田 豊	100
宮崎県競売評価研究会	斉藤 晃一	101
那覇競売不動産評価事務研究会	田村 就史	102

## 組 織 図

2006年度 全国競売評価ネットワーク組織図	104
------------------------	-----

## 事務局だより

事務局 田辺 和夫	107
-----------	-----

## 編集後記

広報副委員長 中森 一吉	108
--------------	-----

# 評価の適切・迅速と 全国競売評価ネットワークの意義



東京大学大学院  
法学政治学研究科  
教授 松下 淳一

民事執行制度が適切に機能することは、司法制度に対する国民の信頼を得るためには必須である。民事執行制度の中で重要性の高い、金銭債権の満足を目的とする不動産が対象の民事執行に限ってみても、金銭債権の存在を認める確定判決を得た当事者は、債務者の所有する不動産を目的に強制執行をして、迅速かつ適切な回収を得ることができなければ、訴訟で勝訴したことについて満足を感じることはなく、かえって勝訴判決の意味を疑い、司法制度の非効率に不満を覚えるであろう。抵当権の設定を受けた債権者が、抵当権の実行により被担保債権を迅速かつ適切に回収できない場合にも、同様に、抵当権制度の意味を疑うことになろう。実体法が特定の利益を「権利」として定め、かつ自力救済を禁じる以上は、社会の諸活動を権利の体系で規律するために、権利の実現を保障する実効的な民事執行制度が不可欠なのである。

司法制度の機能を語る場合、伝統的には、訴訟手続における適正・迅速・両当事者への手続の機会の充実が重視されてきた。しかし、司法救済の実効性を高め、実体法上の権利が画餅に帰さないようにするための民事執行制度の改善も同様の重要性を有するのである。例えば、平成13年6月に司法制度改革審議会が公表した『司法制度改革審議会意見書』が、「Ⅱ 国民の期待に応える司法制度」の「第1 民事司法制度の改革」の中で、「民事裁判の充実・迅速化」や「専門的知見を要する事件・知的財産権関係事件・労働関係事件へ

の対応強化」等と並んで、「民事執行制度の強化—権利実現の実効性確保—」を独立の項目として挙げているのも、上記のような文脈で理解すべきであろう。

民事執行制度は、複数の制度・手続が有機的に結びついて機能している。その一つである不動産執行においては、手続の進行によって債権者及び債務者・所有者が得る利益の総量を決めるのは対象不動産の売却代金の額である。売却代金が高額であればあるほど、担保権者等の債権者は債権の回収という形で、債務者・所有者は債務・責任という負担の消滅・軽減という形で、利益を受けるのである。法は、個々の手続において、人為的なあるいは偶然の要因から売却代金額が不当に低くならないようにするためにさまざまな制度・手続を設けており、その多くは期間入札制度や三点セットの公開等のように手続面での手当てであるところ、実体的に売却代金の額そのものを規律するのは、売却基準価額制度のみである。したがって、売却基準価額が適切かつ迅速に定められることは、不動産執行の機能の程度如何を決する重要な要素であることになる。

この売却基準価額を執行裁判所が定める際に最も重要なのが、言うまでもなく評価人による評価である（民執60条1項）。法は、評価の担い手である評価人に、立入質問権やライフライン調査権等の権限を付与して（民執58条4項、57条2項・5項）、適切かつ遅滞なき評価をしなければならぬと定めている（民執58条2項前段）。このよ

うに評価人の権限の大きさと責任の重さとは表裏一体であり、法は評価人による評価を権利の実効的な実現のための重要な要素として位置付けていることが見てとれるのである。

裁判例においても、評価人の評価の重要性を前提とした判示がたびたびされている。例えば、平成16年の民事執行法改正前の事案であるが、評価人が成立すべき法定地上権を考慮に入れずに建物の評価をしたことを理由に、最低売却価額の決定手続に重大な誤りがあるとして、売却許可決定が執行抗告を通じて取り消されたという事件がある（東京高決平14・11・8判タ1109号109頁）。評価人による評価が債権者や債務者・所有者の利益の内実を事実上決する以上、売却許可決定の取消しという重大な効果の発生もやむを得ないのである。また、「不動産競売事件において、評価を命じられた評価人は、評価の参考になる諸要因について充実した調査を行って的確な資料を収集し、これによって、適正な評価額を算出するとともに、競売参加者が対象物件の適正な価格を判断する参考とすべく評価書にできる限り正確な記載をすべき職務上の義務があるというべきである。その調査及び評価方法の選択においては、ある程度の裁量が許されるが、執行官と比較して、より正確な資料を求められるところから、その裁量の範囲は狭く、具体的事案に応じて決定されるべき裁量の範囲を超えるときは、評価を違法とするほかない。また、評価人がその裁量の範囲にあると認められる調査及び評価の方法によっても、対象物件の客

観的に正しい現況を把握することができなかつた場合は、評価書にその旨明記して執行裁判所に評価内容を報告すべき義務がある。」という一般論に基づいて、土地の形状を誤った評価人に対する買受人からの損害賠償請求を認めた裁判例もある（札幌地判平6・3・3判タ849号62頁）。評価人の職務上の義務の内容及び裁量の範囲についての厳しい判示は、評価人の評価に対する高い期待の裏返しでもある。

評価は、適正である必要があるのみならず、迅速でもなければならない。しかし、適正と迅速とは両立させることが難しい要請である。評価人が個人のレベルでこの両者の要請を両立させることには自ら限界があろう。適正と迅速との両方を追求するためには、組織的に個々の事例とその分析・研究を蓄積して、共有することが有用である。全国競売評価ネットワークは、不動産競売手続における評価事務に関して、全国の評価事務研究会相互の情報交換、共同研究及び協力を深めることにより、全国レベルでの評価事務の標準化と改善、発展を図り、もって裁判所との連携による不動産競売手続の更なる迅速、適正化の推進に寄与することを目的としている。この目的は、単に不動産競売の実効化にとどまらず、権利の実効的な実現、ひいては国民の司法に対する信頼を得るためにもきわめて重要である。以上のような意味において、全国競売評価ネットワークの活動の今後の一層の発展を願ってやまない。

#### プロフィール

1986年 3月 東京大学法学部卒業  
東京大学法学部助手を経て  
1990年 4月～2004年 3月 学習院大学法学部に勤務  
2004年 4月～現職