

2008年  
第5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	全国競売評価ネットワーク 代表理事	千葉 祐之	1
売却率の地域的特性	高松地方裁判所 判事	吉田 肇	3

## 特別寄稿

不動産競売制度のより健全な発展のために	大阪地方裁判所第14民事部 総括裁判官	本多 俊雄	5
---------------------	---------------------	-------	---

## 委員会報告

データ収集・分析研究委員会	委員長	松田 静雄	8
評価運用基準標準化検討委員会	委員長	堀川 裕巳	9
広報委員会	委員長	千葉 周二	10

## 小 論

法定地上権の成否をめぐる新たな裁判例	株式会社整理回収機構 常務執行役員	野崎 晃	14
「アスベスト（石綿）に関する競売評価の指針」の概要	物件調査等研究委員会 専門委員	寺本 久夫	18
競売評価における「場所的利益」の考え方と評価（東京地方裁判所本庁の場合）	東京競売不動産評価事務研究会	風巻 清英	23
司法競売における評価人の職務と競売制度（司法競売、非司法競売）	不動産鑑定士	小谷 芳正	28

## 寄 稿

評価書の読者として	札幌地方裁判所 判事	新谷 祐子	46
評価人とわたし	仙台地方裁判所 判事	吉田 静香	48
あるユーザーの声	津地方裁判所 主任書記官	森 芳郎	50
「春の海～」	広島地方裁判所 執行官	岩田 敬二	52

## 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	54
函館競売不動産評価事務研究会		森元 浩	54
旭川競売不動産評価事務研究会		中田耶寿夫	55
釧路地方裁判所競売評価研究会		下重 勝博	56
－仙台ブロック－			
仙台競売評価事務研究会		須藤 信行	57
福島競売不動産評価事務研究会		安達 一夫	57
山形競売不動産評価事務研究会		植松 知明	58
岩手県競売不動産評価事務研究会		田口 俊光	59
秋田競売不動産評価事務研究会		白沢 啓	60
青森県競売不動産評価事務研究会		森 浩一郎	60
－東京ブロック－			
東京競売不動産評価事務研究会		蒲生 豊郷	61
横浜競売不動産評価事務研究会		吉村 満	62
さいたま競売不動産評価事務研究会		赤熊 正保	64
千葉競売不動産評価事務研究会		井村 弘範	65
水戸競売不動産評価事務研究会		塚本 修一	66
栃木競売不動産評価事務研究会		茂垣 雅徳	66

群馬競売不動産評価事務研究会	近藤 仁	67
静岡競売不動産評価事務研究会	川村 都孝	68
山梨競売不動産評価事務研究会	河西 秀夫	69
長野競売不動産評価事務研究会	奥村 淳	69
新潟競売不動産評価事務研究会	高橋 保	70
—名古屋ブロック—		
名古屋地裁評価研究会	松田 静雄	71
三重競売不動産評価実務研究会	九鬼精一郎	71
岐阜競売不動産評価研究会	水野 雅文	72
福井競売不動産評価事務研究会	島田 嘉紀	73
金沢競売不動産評価事務研究会	野本 幸二	74
富山競売不動産評価事務研究会	山本 茂雄	74
—大阪ブロック—		
大阪競売不動産評価事務研究会	赤澤 禎信	75
京都競売不動産評価事務研究会	森口 匠	76
兵庫県競売不動産評価事務研究会	池田 武生	77
奈良競売不動産評価事務研究会	沖塚 勝美	78
滋賀競売不動産評価事務研究会	林田 一三	79
和歌山競売不動産評価事務研究会	名手 孝和	80
—高松ブロック—		
香川県競売評価事務研究会	米田 優	81
徳島競売不動産評価事務研究会	寺島 侑	81
高知県競売不動産評価事務研究会	渡辺 正枝	82
愛媛競売不動産評価事務研究会	井上 往美	83
—広島ブロック—		
広島不動産評価実務研究会	小川 和夫	84
山口競売不動産評価事務研究会	中村 安紹	85
岡山競売評価研究会	神田 博美	86
鳥取県競売評価実務研究会	徳永 猛	86
松江競売評価研究会	大畑 裕治	87
—福岡ブロック—		
福岡競売不動産評価事務研究会	安木 徳男	88
佐賀競売不動産評価事務研究会	福田 勝法	88
長崎競売不動産評価事務研究会	樋口 純一	89
大分競売不動産評価事務研究会	田中 民三	90
熊本競売不動産評価事務研究会	大原 洋一	91
鹿児島競売不動産評価事務研究会	前原 秀昭	92
宮崎県競売評価研究会	松元 義武	92
那覇競売不動産評価事務研究会	福治 友次	93

## 組織図

2007年度 全国競売評価ネットワーク組織図	94	
事務局だより	事務局 市川 洋介	97
編集後記	広報副委員長 更科 慎一	98

# 不動産競売制度のより健全な発展のために

大阪地方裁判所第14民事部  
総括裁判官

本多 俊雄

私は、平成13年から3年間京都地裁で民事執行事件を担当し、平成18年からは、大阪地裁の部総括裁判官として、再び民事執行事件を担当しています。京都に勤務していた平成13年から15年当時は、いわゆる不良債権処理の真っ最中で、不動産競売事件の新受件数がピークを迎える時期でありました。新受事件数が多い上、権利関係の複雑な事件や執行妨害を疑わせる占有者がいる事件が多く、全体的な事件処理について苦勞することも多かったように思います。

そのような状況でしたので、定められた期限を過ぎても提出されない現況調査報告書や評価書も相当数あり、配当終結までの処理期間が長期化する事件も少なくありませんでした。当時は、裁判官、書記官、執行官、評価人等、競売事件の処理等に携わる関係者が皆、それぞれに何とかしなければならぬという危機感を持ちながら事件処理に取り組んでいたと思います。

約2年の間を置いて、平成18年1月に現職に就いたときには、競売事件を取り巻く状況が相当に様変わりをしていました。この間、新受事件数が少しずつ減少していったことや、不動産市況の活性化で売却率が向上するなどの外的な要因もあったとは思いますが、平成15年、16年の改正民事執行法等の運用の定着、全国競売評価ネットワークの設立とその後の活動、現況調査報告書、評価書、物件明細書の標準化、各地の競売評価事務研究会の活動、BITの開始とその普及などといったことにより、事件の処理が大幅にスムーズにできるようになっていました。この間に土壤汚染やアスベスト等の社会問題がクローズアップされるように

なり、競売事件の処理の足かせになるのではないかと懸念されましたが、全国競売評価ネットワークや各地の競売評価事務研究会における検討により、競売物件の調査評価に取り込む処理の準則を立て、適正迅速な処理に結びつけられています。

このような経緯のもとで、大阪地裁においては、不動産（強制）競売事件の未済事件は、平成19年末現在、平成15年の6割弱の約2000件程度にまで減少しています。また、3年を超える長期未済事件は、平成15年当時の約1割の6件まで減少し、これらの事件も執行停止文書が提出されるなど、やむを得ない事情で進行できない事件がほとんどです。現況調査報告書や評価書の提出遅延はほとんどなく、1件当たりの処理期間も、たいいてい事件では10カ月程度で配当まで終了することができるような状況になりました。このため、執行裁判所の事務も、3点セットの記載等による売却条件を2重、3重にチェックするなど、往時の繁忙期に比べれば、処理の適正化に力を入れることができるようになってきました。

しかしながら、その一方、各種公的事務の官から民への移行という流れの一環として、競売制度を巡っても、内閣府に設置された規制改革会議や法務省に設置された競売制度研究会において、競売について裁判所による制度しか存在しないことについて問題提起がされるなど、民間競売の導入の動きが顕著になってきています。

このような競売制度の民間開放の動きがあることについては、どの程度、その動きを推進するような経済界のニーズがあるのか知るところではありませんが、少なくとも、競売事務に携わる私

たちとしては、経済界、すなわち利用者側が現在の競売制度の運用に完全に満足している訳ではないとの認識に立って、競売制度のより健全な発展のための運用改善策を検討していかなければならないと思います。

これまで新受事件数の多かった不良債権処理の時代には、いかにして処理の遅滞を生じさせないかということに力点が置かれていたところもあったと思います。その努力の中で、権利関係が複雑で困難な事件でも一定の納期には換価配当ができるという意味で、目標に近づいていることは確かです。ところが、債務者所有者が占有している1戸建ての居宅やマンションの1室のように、権利関係が複雑でない事案についても、配当までの期間に10カ月近くを要するというのもまた現実であり、そのスピードには経済的合理性の観点から物足りなさがあるのかも知れません。聞くところによると、競売制度研究会の検討において、債務者所有者の協力を得られる事件等を念頭に、民間競売の導入について議論がされているとのことであり、単純な物件については、その単純さに比例して早く換価配当することができれば、より競売制度が利用しやすくなるというニーズがあるようにも思われます。

しかし、このように迅速性を求めることは、適正な事務処理を犠牲にして、過誤や不適切な事務処理を容認することにつながるものであっては決してなりません。裁判所の主宰する競売事務である以上、適正、公平に事件処理をすることは、その生命線でもあります。

こういったニーズに対して、事件処理上の新たな枠組みを検討することも必要と思われませんが、私たちとしては、まずは、今まで積み上げてこられた競売事件処理のための成果をさらに発展させて、その中で利用者のニーズに応えられる方向での事務改善を目指していくことが肝要であると思います。

特に売却準備の段階では、「執行裁判所・評価人・執行官の3者の協働」がこれまで以上に重要になってくると思います。

大阪地裁では、昨年、数年間中断されていた評価人候補者と執行官との連絡会を再開させました。この連絡会は、以前は「すみ分け委員会」と称されており、評価人と執行官の役割分担が整序されていなかった時期には、「すみ分け」という理念はそれなりの意義があったものと思います。しかしながら、現状では、評価人と執行官の役割分担を更に進めて、協働すなわち帯同前準備、帯同時、帯同後の作業等の各段階において、役割分担を前提としながらも相補う形で調査の協力態勢を構築すること、そしてこれに基づく調査結果に対する評価人と執行官の認識の共有化を円滑に進めることが重要になっていると思われます。そこで、この委員会を「帯同円滑化協議会」と名付けていただき、評価人候補者と執行官それぞれ4、5名の委員が出席してほぼ毎月1回のペースで上記の趣旨に沿った協議をするために会合を開いています。また、半年に1度程度は執行裁判所も参加して、申し合わせ事項を確認することにしています。これにより、評価書や現況調査報告書の作成がよりスムーズになることを期待しています。

こういった協働関係は、評価人と執行裁判所の間でも重要です。大阪地裁では、裁判官、書記官も参加する形での年5回の競売評価事務研究会の会合のほか、昨年からは、ほぼ毎月1回、評価人候補者の委員数名と裁判官、書記官数名による評価事務検討会を開催しています。この会合では、裁判所側からは評価人により記載や取扱いの異なる事項を指摘してその統一が図れないかなどを提案し、評価人候補者側からは担保権の及ぶ範囲すなわち評価の対象となる物の範囲、減価すべき請求権等の法律問題について裁判所側の見解を確認するなどの協議を重ね、その成果を評価事務研究会において周知していただいています。これにより、評価書の質の均一化を図るとともに補正を要しないような評価書が提出されることを目指し、補正のために処理が遅れることを避けたいと思っています。

執行裁判所と執行官の間でも同様の検討会を開いています。

以上は「協働」のための取り組みの一例ですが、協働の理念の下に、執行裁判所、評価人、執行官の3者が力を合わせ、息を合わせて、質の高い3点セットを迅速に提示することこそ、利用者のニーズに応えることになると思います。そしてそのことは利用者側だけでなく、債務者所有者側、買受人側に対しても信頼されることにつ

ながり、競売制度をより健全に発展させていく上でも最も重要な事柄であろうと思います。

全国競売評価ネットワークの果たされる役割は、この観点においても、今後ますます重要になってくるものと思われ、今後の活動に大いに期待しております。

