

競売不動産評価基準

平成22年4月

全国競売評価ネットワーク

序 文

このたび、競売不動産評価基準のとりまとめができましたので、本書をもってご報告いたします。

ご承知のとおり、平成15年に全国競売評価ネットワークが結成され、最高裁判所民事局・各執行裁判所・全国の評価人候補者の並々ならぬ研究と努力の賜として「競売評価の主要論点」が公表されました。この主要論点は、競売不動産評価の標準化を目的として、全国均質で水準の高い評価を行うための基本的な枠組みを作成する上での主要な論点について、全国的に議論する際の叩き台として作成したものであるとされています。

一方、平成14年から順次各庁へ導入されてきた、いわゆるBITシステムは、現在、ほぼ全国の裁判所に導入され、競売参加希望者の主要な情報収集手段として定着しています。このような状況下にあっては、競売評価について、全国的な基準を設け、形式や内容の基本的な部分についての均質化を図る必要性が高まっています。

そこで、今回、「競売評価の主要論点」の趣旨を発展させ、競売評価全般について、全国レベルでの評価の標準化を図ることを目的として、本書をまとめたものであります。

なお、本書は、競売評価の基本的な部分についての考え方や評価手順を示すことを目的としたものであり、個々具体的な評価を行うにあたって、地裁各庁の実情等に応じて、細則的な部分について工夫した評価手法や、事案に応じた例外的な評価を行うことを排除するものではありません。

したがって、本書は、この理念と競売評価の標準化の目的に鑑み、地域性が強い事項や基本的には地裁各庁に委ねられるべき事項については、競売評価の標準化との関係で、全国共通に考慮すべき事項の範囲の記載にとどめました。

最後に、本書のとりまとめにあたっては、最高裁判所民事局をはじめ、地裁各庁・各評価事務研究会の一方ならぬご検討・ご協力をいただきましたことについて、改めて厚くお礼と感謝の意を表します。

全国競売評価ネットワーク
代表理事 千葉 祐之

目 次

第1節 総論	
一 競売不動産評価の意義	1
1 総説	1
2 競売不動産評価の役割	1
3 売却基準価額・買受可能価額	1
4 競売不動産価格の特性	2
5 評価の対象	2
① 競売不動産の概念	2
② 土地	2
③ 土地の定着物	2
④ 建物	2
⑤ 従物	2
⑥ 登記された地上権及び永小作権	3
⑦ 特別法上不動産とみなされる財団等	3
二 不動産競売における評価の原則	3
1 評価の年月日	3
2 現況評価主義	3
① 原則	3
② 土地の現況評価(現況地積と登記地積とが異なる場合)	4
③ 建物の現況評価(現況床面積と登記床面積とが異なる場合)	4
④ 権利関係の現況評価	4
3 一括売却	4
① 個別価格, 一括価格, 内訳価格の意義	4
② 評価の方法	4
③ 区分所有建物の内訳価格の表示	5
三 競売不動産調査の特質	6
1 一般の鑑定評価における調査との差異	6
2 評価人の調査権限	6
3 執行官との協働	6
四 競売不動産評価の手順	7
1 総論	7
2 競売不動産の特定	7
① 競売不動産の特定	7
② 法律関係及び事実関係の確認	7
3 資料の収集・分析	8
4 評価の方法	8
① 総論	8
② 評価の方法	9
③ 評価方法の競売不動産評価への適用	9
5 市場性修正	10
6 競売市場修正	10
五 評価書の作成・提出	10
1 評価書の記載事項	10
① 総論	10

②	民事執行規則上の記載事項	1 1
③	評価実務上の記載事項	1 1
④	評価の方法及び評価額算出の過程の明確化	1 1
2	評価書の様式	1 2
3	評価書の添付資料	1 2
第2節	土地の評価	
一	公法上の規制	1 3
1	総論	1 3
①	競売不動産評価と法令に基づく制限	1 3
②	法令に基づく制限に関する評価書上の記載	1 3
2	不動産に関する主な行政法規と評価上の留意事項	1 3
①	総論	1 3
②	主要な行政法規	1 4
二	土地評価上の留意事項	1 5
1	共有持分	1 5
2	従物	1 5
三	宅地の評価	1 5
1	更地の評価	1 5
①	意義	1 5
②	評価方法	1 5
2	建付地の評価	1 6
①	意義	1 6
②	建付減価	1 6
③	建付増価	1 6
④	評価方法	1 7
四	宅地以外の土地の評価	1 7
1	農地等の評価	1 7
①	意義	1 7
②	農地法等の農業関係法	1 7
③	種別	1 8
④	評価方法	1 9
⑤	留意事項	2 0
2	林地の評価	2 2
①	意義	2 2
②	評価方法	2 3
③	立木の評価	2 3
④	留意事項	2 4
3	道路敷地	2 5
①	意義	2 5
②	評価方法	2 6
4	ゴルフ場	2 6
①	意義	2 6
②	評価方法	2 6
③	留意事項	2 6
5	鉱泉地等	2 6

①	意義	2 6
②	評価方法	2 7
③	留意事項	2 7
五	特殊な土地の評価	2 7
1	土地区画整理事業施行地区の土地	2 7
①	意義	2 7
②	評価方法	2 8
2	土壤汚染地又は土壤汚染が疑われる土地	2 9
①	意義	2 9
②	評価方法	2 9
3	がけ地等（急傾斜地を含む）	3 0
①	意義	3 0
②	評価方法	3 0
③	留意事項	3 0
4	地中埋設物のある土地	3 0
①	意義	3 0
②	評価方法	3 0
③	留意事項	3 0
5	埋蔵文化財のある土地（文化財保護法）	3 1
①	意義	3 1
②	評価方法	3 1
六	土地利用権等がある場合の評価	3 2
1	総説	3 2
①	意義	3 2
②	土地利用権の種類	3 2
③	土地利用権が付着した場合の土地の評価	3 2
④	留意事項	3 2
2	借地権がある場合の評価	3 3
①	借地権がある場合の評価	3 3
②	定期借地権がある場合の評価	3 5
3	法定地上権がある場合の評価	3 6
①	意義・種類	3 6
②	法定地上権の及ぶ範囲	3 7
③	評価方法	3 7
④	法定地上権と他の土地利用権の競合	3 7
4	その他の土地利用権等がある場合の評価	3 7
①	土地の短期賃借権がある場合の評価	3 7
②	民法上の賃借権がある場合の評価	3 8
③	民法上の地上権がある場合の評価	3 8
④	区分地上権がある場合の評価	3 8
⑤	使用借権がある場合の評価	3 9
⑥	地役権がある場合の評価	3 9
⑦	公道に至るための他の土地の通行権がある場合の評価	3 9
⑧	留置権がある場合の評価	4 0
⑨	土地利用権のない占有がある場合の評価	4 0

第3節	建物の評価	
一	建物等の評価	4 1
1	総論	4 1
2	建物自体の評価	4 1
①	再調達原価	4 1
②	減価修正	4 1
3	土地利用権の評価	4 1
二	建物評価上の留意事項	4 2
1	建物の判別基準	4 2
2	附属建物	4 2
①	意義	4 2
②	附属建物の要件	4 2
③	判定の効果	4 2
④	附属建物と目的外建物	4 2
3	増築部分	4 3
①	総論	4 3
②	増築部分の評価	4 3
4	建物の合体	4 3
①	意義	4 3
②	判別基準	4 3
③	評価方法	4 4
5	特殊な事情を有する建物	4 4
①	自殺，殺人等があった建物の評価	4 4
②	建物の共有持分の評価	4 4
③	隣接する目的外土地にはみ出している建物の評価	4 5
④	アスベストが使用されている可能性のある建物の評価	4 5
⑤	係争物件の評価	4 5
三	借家権等がある場合の評価	4 5
1	借家権がある場合の評価	4 5
①	意義	4 5
②	評価方法	4 5
2	短期賃借権がある場合の評価	4 5
3	定期借家権がある場合の評価	4 6
①	意義	4 6
②	評価方法	4 6
4	留意事項	4 6
①	建物の一部借家（間借）の場合	4 6
②	係争中の借家権の場合	4 6
③	対抗力のない借家権の場合	4 6
④	転借家権がある場合	4 6
⑤	賃貸用建物の場合	4 6
⑥	社宅の場合	4 7
⑦	敷金の差入や賃料の前払がある場合	4 7
四	その他の建物利用権等がある場合の評価	4 7
1	使用借権がある場合の評価	4 7

2	一時使用目的の賃借権がある場合の評価	4 7
①	意義	4 7
②	評価方法	4 7
3	有益費・必要費の主張がある場合の評価	4 7
4	留置権がある場合の評価	4 8
①	意義	4 8
②	評価方法	4 8
5	建物明渡猶予制度の適用がある場合の評価	4 8
①	意義	4 8
②	評価方法	4 8
6	不法占有者等がある場合の評価	4 8
7	残置物がある場合の評価	4 8
第4節	区分所有建物の評価	
一	意義	4 9
二	区分所有建物の要件	4 9
1	構造上の独立性	4 9
2	利用上の独立性	4 9
三	区分所有建物の敷地	4 9
四	評価方法	5 0
五	滞納管理費等	5 0
第5節	収益物件の評価	
一	原則	5 1
二	収益還元法による評価方法	5 1
1	純収益還元法による評価方法	5 1
2	総収益還元法による評価方法	5 1
3	D C F 法による評価方法	5 1
第6節	工場の評価	
一	意義	5 2
1	工場	5 2
1	工場抵当の種類	5 2
2	工場財団抵当	5 2
二	抵当権の効力の及ぶ範囲	5 2
1	狭義の工場抵当	5 2
2	工場財団抵当	5 2
3	抵当権の効力の及ばない物	5 3
三	評価方法	5 3
第7節	一括競売における評価	
一	意義	5 4
二	評価方法	5 4

第1節 総論

一 競売不動産評価の意義

1 総説

不動産競売手続は、通常の不動産取引において売り手側となる債務者・所有者等の意思に基づかない国による民事上の強制手段である。そのため、目的不動産に関する情報は執行裁判所において収集する必要があるが、価格についての情報を得るためには評価人による評価が必要となる。不動産競売事件における評価とは、裁判所によって選任された評価人が、民事執行法により売却に付されることを前提とした目的不動産の「適正価格」を評価することをいう。

なお、ここで求める適正価格とは、一般の取引市場において形成される価格とは異なり、競売市場の特殊性を反映させた価格である。

2 競売不動産評価の役割

競売不動産の評価額は、①売却基準価額を決定するための基礎資料、②買受可能価額、買受けの申出時に提供すべき保証額、配当における割付額を計算するための資料として利用されており、③債務者・所有者等の財産が不当な安値によって売却されることを防止するセーフティーネットの役割等を果たしている。また、評価書は、買受希望者、債権者等に対する情報提供のための資料としても重要な役割を担っている。

3 売却基準価額・買受可能価額

不動産競売事件の売却手続においては、債務者・所有者等の目的不動産が、不当に低額で売却されることを防止し、多数の入札者による競争を経て、適正な価格によって売却されなければならない。そのため、執行裁判所は、評価人に不動産の適正な評価額を算出させ、それに基づいて売却の基準となる価額を定めて買受希望者に提示することとしている。これが売却基準価額である（民事執行法60条1項）。

買受可能価額とは、売却基準価額から十分の二に相当する額を控除した額であり、その額以上でなければ不動産の買受けを認めないこととする価額である（同法60条3項）。買受可能価額は、超過売却（同法61条ただし書）及び無剰余取消し（同法63条1項）の判定基準となる。

4 競売不動産価格の特性

競売市場が想定する買受人には，最終需要者のみならず，開発業者や転売を前提として入札に参加する不動産業者等も含まれることから，売却基準価額は，最終販売価格ではなく，開発業者や不動産業者等が取得すると思われる価格帯の最低価格と考えるべきである。

したがって，評価人が求めるべき価格は，不動産競売市場の特殊性を勘案した，競売の出発点となることを前提とした適正な価格である。

5 評価の対象

① 競売不動産の概念

競売不動産とは，民事執行法等に基づいて，不動産執行の目的とされる土地及びその定着物並びに建物等である。

その種類は，次のとおりである。

- i 民法上の不動産（民法86条1項）のうち登記することができない土地の定着物を除いたもの及びその共有持分権（民事執行法43条2項）
- ii 登記された地上権及び永小作権並びにこれらの権利の共有持分権（同法43条2項）
- iii 特別法上不動産とみなされる財団等（工場抵当法8条，14条等）

② 土地

不動産執行の目的とされる土地は，法令の制限内において，その空中と地中を包含させたものである（民法207条）。

③ 土地の定着物

不動産執行の目的とされる土地の定着物は，継続的に土地に付着し，その状態で使用収益することが社会通念上相当と認められる物である。

④ 建物

建物は，土地と同様に不動産執行の目的とされる。

⑤ 従物

従物とは，ある物の所有者が，その物（主物）の経済的効用を継続的に果たすために，自己の所有に属する他の物を附属させた場合の附属させた物のこと（民法87条1項），主物と従物の経済的一体性からみて，附属された時期を問わず，両者を一体的運命に従わせるのが相当であることから，評価の対象とする。

従物の要件は、次のとおりである。

- i 主物の一部又は構成部分ではなく、独立の物であること。
- ii 主物と同一の所有者に属すること。
- iii 客観的に主物の経済的効用を補助するために継続的に役立っていること。
- iv 主物に附属すると認められる程度の場所的關係にあること。

⑥ 登記された地上権及び永小作権

登記された地上権及び永小作権並びにこれらの権利の共有持分権は、本来、民法上の不動産ではないが、登記手続が可能であることから、不動産執行の目的とされており（民事執行法43条2項）、評価の対象となる。

⑦ 特別法上不動産とみなされる財団等

特別法上、不動産とみなされる財団等の例としては、次のものが挙げられる。

- i 工場財団（工場抵当法8条，14条等）
- ii 漁業財団（漁業財団抵当法6条）
- iii 鉱業財団（鉱業抵当法3条）
- iv 鉱業権（鉱業法12条）

二 不動産競売における評価の原則

1 評価の年月日

民事執行規則30条1項3号の「評価の年月日」は、現実に目的不動産を評価した日、すなわち評価人が評価額を決定した日をいう。

2 現況評価主義

① 原則

競売不動産の評価においては、目的不動産の現況に基づいて評価を行わなければならない。

したがって、不動産の所在地番，地目，地積，種類，構造，床面積等について，現況と登記上の表示とが異なる場合は，現況に基づいた評価を行うことになる。

なお，登記上の地目が農地であるのに，現況がこれと異なるときは，原則として，農業委員会に対する照会結果に基づいて評価を行う。

- ② 土地の現況評価(現況地積と登記地積とが異なる場合)
現況地積と登記地積とが明らかに異なるときは，土地家屋調査士又は測量士による測量の要否について，執行裁判所との協議が必要である。
- ③ 建物の現況評価(現況床面積と登記床面積とが異なる場合)
建物の床面積については，概測が比較的容易であり，その正確性も高いことから，登記上の床面積と評価人によって概測した床面積が異なるときは，原則として概測した床面積によって建物の評価を行う。
- ④ 権利関係の現況評価
現況調査等により確認された目的不動産に関する権利については，その存否，権利の強弱，引受けの有無等に十分留意すべきである。
なお，評価人において権利関係の評価についての疑義等が生じた場合には，早期に，執行官，あるいは執行裁判所との協議が必要である。

3 一括売却

数個の不動産が評価の対象とされている場合に，経済的見地から相互の利用上，当該数個の不動産を一括して同一の買受人に買い受けさせることが相当である場合（民事執行法61条本文。以下「一括売却」という。）は，原則としてこれを前提に評価する。

- ① 個別価格，一括価格，内訳価格の意義
- i 個別価格
数個の不動産が評価の対象である場合は，本来的には，各不動産は法律上個別に処分の対象となり，債権者は各不動産の売却代金から配当を受けて債権を回収することになるから，各不動産ごとに個別に評価する。「個別価格」とは，個別に評価した場合の各不動産の価格をいう。
 - ii 一括価格
「一括価格」とは，一括売却を前提として数個の不動産を一体として算出した価格をいう。
 - iii 内訳価格
「内訳価格」とは，配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した各不動産ごとの価格をいう。
- ② 評価の方法
- i 土地とその土地上の建物，隣接する複数の土地等，複数の不動産について競売が申し立てられた場合，利用上の一体性があるときは，実務的には原則として一括売却となるので，第一次的には一括評価を行い，一括価格

及びその内訳価格を算出することとする。利用上の一体性に疑義がある場合は、執行裁判所と協議の上、個別売却を相当とするときには個別評価を行い、個別価格を算出する。

ii 土地相互間の内訳価格の算出

イ 複数の不動産に同一順位で共同担保が設定されている場合等、配当等において個別の不動産ごとに請求債権額の割付を要しない見込みが高い場合は、一括価格の単価を採用して、内訳価格を算出する方法によることとする。

ロ 複数の土地について、担保権の設定内容が異なり、かつ、現況や利用状況等が異なるために土地相互間の価格（＝単価）に差がある場合は、各土地の価格に応じた内訳価格を算出する必要がある。また、超過売却を回避するために一部の土地のみを売却に付す場合は、個別価格を算出する必要がある。

そのため、評価人は、売却単位等について、執行裁判所と共通の認識を持つことに努める必要がある。

iii 土地建物の間の内訳価格の算出

土地建物の一括価格を所与のものとして、建物の価格は敷地利用権の価格を加算し、土地の価格は敷地利用権の価格を減算する方法によることとする。

なお、この場合も、iiロと同様、超過売却を回避するために一部の不動産のみを売却に付す場合、あるいはその他の理由により個別売却が必要な場合は、個別価格を求めることとなるので、評価人は、売却単位等について執行裁判所と共通の認識を持つことに努める必要がある。

iv 執行裁判所からの指示

執行裁判所において、各事件が有する個別具体的な事情等により、評価人の採用した方法が不適切であると認めた場合は、評価人に対し、他の方法による内訳価格の算出を求めることがある。

③ 区分所有建物の内訳価格の表示

i 敷地権付マンション

昭和59年1月1日に改正法が施行された建物の区分所有等に関する法律が適用される区分所有建物（いわゆる「敷地権付マンション」）が目的不動産である場合は、原則として、区分所有建物の専有部分とその敷地権の一括価格のみを求め、専有部分価格とその敷地権価格の内訳価格は求めない。

ただし、専有部分と敷地権とで担保権の設定状況が異なるときは、一括価格及び内訳価格（専有部分価格とその敷地権価格）を求める。

ii 分離型マンション

上記改正法の適用がない区分所有建物（いわゆる「分離型マンション」）が対象不動産である場合は，原則として一括価格及び内訳価格（専有部分の価格とその敷地権の共有持分の価格）を求める。

三 競売不動産調査の特質

評価人による競売不動産の調査は，一次的には競売不動産の評価を目的として行われるが，執行官が行う現況調査を補完するという役割も認められる。

1 一般の鑑定評価における調査との差異

一般の鑑定評価における調査は，通常，評価依頼者が対象不動産の性質，数量，範囲等を現地立会等の方法で行い，対象不動産の特定等が不十分な場合は，依頼者に再確認したり，特定が不十分であることを評価条件に付す等の方法を採用のものであり，評価主体の責任で不十分な部分を補うことはない。

しかし，競売不動産の評価は，目的不動産の現況に基づいて行わなければならないが，競売不動産の多くは所有者の意思に基づかずに売却されることから，所有者の協力が得られることは少ない。

したがって，一般の鑑定評価のように，現地立会や関係官公署等への調査に当たって必要となる所有者からの委任状の交付等の協力は期待できない。

2 評価人の調査権限

競売不動産の評価のための調査については，前記のような競売手続上の調査の特質から，一般の鑑定評価における調査と異なり，評価人に質問権，立入調査権及び文書提示要求権等が与えられている（民事執行法58条4項，18条2項，57条2項，4項，5項）。

しかし，評価人の調査権限は，固定資産税関係と電気，ガス，水道及びその他これらに類する継続的給付を行う公共事業関係に限定されているため，これ以外の不動産についての許認可や利用制限等に関する詳細な調査は，官公署等の理解と協力がなければできない。

したがって，調査に当たっては，必要に応じて執行官と十分に連携・協力して調査に遺漏がないようにする必要がある。

3 執行官との協働

執行官及び評価人は，現況調査・評価をするに際し，それぞれの事務が円滑に処理されるようにするため，相互に必要な協力をしなければならないとされている（民事執行規則30条の2）。

通常，競売不動産の現況調査と評価においては，所有者等の協力が得られないことが多く，また相互に共通あるいは関連する事務が多いため，相互の協力

・協働関係が十分になされていないと調査の不備や不足に繋がるおそれがある。

したがって、評価人は、適正かつ迅速な調査と評価のため、評価上必要となる調査に遺漏がないように執行官との連携・協働に努める必要がある。

四 競売不動産評価の手順

1 総論

競売不動産の評価は、不動産の鑑定評価に関する法律2条1項に規定する鑑定評価に該当しないため、原則的には、国土交通省が定めた不動産鑑定評価基準に沿って評価することを要請されてはいない。

しかし、不動産評価の基本的な考え方は同じであることから、不動産鑑定評価基準に準拠して評価すべき場合もある。

また、民事執行規則29条の2においては、評価人は、取引事例比較法、収益還元法、原価法その他の評価の方法を適切に用いなければならないとされており、この趣旨を踏まえて、適切な評価に努める必要がある。

2 競売不動産の特定

① 競売不動産の特定

競売不動産の特定とは、差押えの効力の及ぶ範囲を明確にする作業である。

したがって、評価命令に記載された不動産と現地における不動産との同一性の確認のほか、土地についてはその定着物、建物については滅失・合体・付合等の事実についても十分に注意する必要がある。

具体的には、土地については、地目の確認や建物などの目的外物件の有無等、建物については、設計・仕様・施工の状態、管理の状況、増改築の有無、現況床面積の把握、附属建物等の有無等を調査・確認する。

また、競売不動産の特定に当たっては、明確性と正確性を確保するために、現地調査、必要に応じた利害関係者からの事情聴取、公的資料等に基づく確認などの方法による必要がある。

なお、現地調査においては、隣接地や近隣の状況等にも留意することが必要である。

② 法律関係及び事実関係の確認

競売不動産の評価は、十分な現況調査の上、目的不動産の法律関係及び事実関係を確認し、対象不動産に係る公法上の規制及び私法上の制約等を踏まえた評価を行うことを要する。

しかし、公法上の規制の内容、賃借権の有無・範囲・対抗関係、法定地上

権の成否等の確認には困難を伴うことが少なくないので、評価人は執行官と相互に十分な情報交換をし、競売不動産の現況についての認識を共通にさせることが重要である。

3 資料の収集・分析

競売不動産の調査や評価に当たっては、所有者及び利害関係人の協力が得られないことが多いほか、官公署における資料請求にも一定の制約がある。

したがって、執行官と連携・協働して必要な資料を収集し、これを分析した上で適切な評価に努める必要がある。

なお、評価に必要又は参考となる資料には次のようなものがある。

項目	資料名
宅地関係	全部事項証明書，固定資産税評価証明書，現況図，地籍図又は公図，実測図，道路位置指定図，道路台帳図，上水道台帳図，下水道台帳図，河川管理台帳図，ガス埋設管図，既存宅地確認通知書，官民境界査定図ほか
建物関係	全部事項証明書，固定資産税評価証明書，建物図面，建物の配置図，平面図，立面図，建築確認通知書，建築請負契約書，見積書，仕様書，建物設計図，売り出し時の資料，建築計画概要書ほか
土地区画整理関係	仮換地証明，仮換地指定図，仮換地位置図，現況地番重ね図，土地区画事業計画書ほか
宅地見込地関係	開発許可書，基本設計図，開発登録簿ほか
農地関係	土地改良法による換地計画図，農業振興地域整備計画による計画図，土壌図ほか
林地関係	森林基本図（林班図），森林調査簿，森林開発行為申請書ほか
賃貸借・使用貸借関係	賃貸借契約書，賃料の改定経緯に関する資料，公租公課・必要経費等一時金授受に関する資料，使用貸借契約書ほか
その他	重要事項説明書，申込案内書等のパンフレット類，売買契約書，管理規約，付近見取図，空中写真，砂防区域図，海岸保全区域図，港湾管理図ほか

4 評価の方法

① 総論

評価人は、不動産の種類，規模，構造，所在する場所の環境等に応じて取

引事例比較法，収益還元法，原価法その他の評価の方法を適切に用いて評価しなければならないとされている（民事執行規則29条の2）。

したがって，評価人は，できる限りこれらの評価方法を適切に適用して評価しなければならないが，目的不動産の現況や所在する地域の実情等から，評価方法が限られることもある。

② 評価の方法

一般的な評価方法の主なものは次のとおりである。

i 原価法

原価法とは，価格時点における対象不動産の再調達原価を求め，この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の価格を求める手法であり，この価格を積算価格という。

再調達原価とは，対象不動産を価格時点において再調達することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額のことである。

ii 取引事例比較法

取引事例比較法とは，多数の取引事例を収集して適切な事例を選択し，これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い，かつ，地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格から対象不動産の価格を求める手法であり，この価格を比準価格という。

iii 収益還元法

収益還元法とは，対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより，対象不動産の価格を求める手法であり，この価格を収益価格という（第5節参照）。

③ 評価方法の競売不動産評価への適用

買受希望者に対する情報提供や，より適切な評価額の算出という観点からは，個々の物件の個性に的確に応じた評価方法を用いることが望ましい。また，物件によっては，複数の評価方法を用いて価格を算出し，算出された複数の価格を調整して評価額を算出することが求められる場合もある。

しかし，競売不動産の評価には，これまで述べたとおり様々な制約があることから，前記の評価方法を一般の鑑定評価と同様に適用することが困難な場合が多い。また，競売不動産の評価は，適正確保と同時に迅速性も求められており，時間的・費用的制約も大きい。

したがって，評価方法の競売評価への具体的適用に当たっては，目的不動産の現況や地域の実情等に加えて迅速性の観点も勘案することとし，事案によっては執行裁判所と協議することも必要である。

5 市場性修正

競売不動産には、市場における需要が弱いことや汎用性が低いこと等により、売却が困難と予想される物件や、通常の方法で求めた評価額では売却までに長期間を要すると推測される物件がある。

市場性修正は、不動産市場の有効需要が少ない場合や共有物件、自殺等のあった建物など、物件の個別的要因により有効需要が限定される場合などに、「競売市場修正」の前に行われる。

この修正を行った場合は、修正要因を評価書に具体的に明記する。なお、市場性修正の具体的な修正要因の類型化、定量化及び適用については、「売れにくい物件についての研究」（大家通孝 金融法務事情1698号30頁）が参考となる。

6 競売市場修正

競売評価においては、一般の不動産市場とは異なる特殊性、すなわち競売制度に随伴する次のような競売特有の減価事由を考慮する必要がある。

- ・所有者の協力が得られない。
- ・物件の引渡しに、経済的・時間的・精神的負担を伴うことがある。
- ・瑕疵担保責任を追及することが事実上困難である。
- ・競売物件という心理的負担がある。
- ・情報提供期間及び売却期間が短い。
- ・内覧制度を利用しなければ、内部が見られない。
- ・買受申出時に保証金を提供し、短期間のうちに残代金を納付する必要がある。

競売市場修正は、不動産執行手続において、執行手続であるがゆえの減価要因を売却基準価額に反映させる目的で行われるもので、競売不動産特有の価格形成要因を踏まえて、目的不動産を競売市場に提供するための修正である。

なお、具体的な取扱いについては、地域の実情、不動産の種類、有効需要等を考慮して、各執行裁判所ごとに基準となる一定の修正率を定める。

また、競売市場は常に変動していると考えられるので、売却結果に基づいた検証を行う必要があることに留意する。

五 評価書の作成・提出

1 評価書の記載事項

① 総論

評価人は、不動産の評価をしたときは、②以下に掲げる事項を記載した評価書を、所定の日までに執行裁判所に提出しなければならない。

競売不動産の評価は、一般の鑑定評価と異なり、評価にかけられる時間と費用は限られる。したがって、競売における評価書は、一般の不動産鑑定評

価書に比較して簡略化され，原則として様式も標準化されている等異なる部分も多い。反面，競売市場には不動産取引に不慣れな一般市民も参加していることから，買受け申出のための判断資料となる情報が分かり易く記載されていることが求められていることにも留意すべきである。

なお，評価書はインターネットにより公開されるので，個人情報の取扱いには慎重を要する。

② 民事執行規則上の記載事項

評価書には，次の事項を記載しなければならない（民事執行規則30条1項）。

- i 事件の表示
- ii 不動産の表示
- iii 不動産の評価額及び評価の年月日
- iv 不動産の所在する場所の環境の概要
- v 評価の目的物が土地であるときは，次に掲げる事項
 - ・地積
 - ・都市計画法，建築基準法，その他の法令に基づく制限の有無及び内容
 - ・規準とした公示価格その他の評価の参考とした事項
- vi 評価の目的物が建物であるときは，その種類，構造及び床面積並びに残存耐用年数その他の評価の参考とした事項
- vii 評価額の算出の過程
- viii その他執行裁判所が定めた事項

③ 評価実務上の記載事項

評価書には，前記②の事項以外に，次の事項を記載する。

- i 評価人の氏名
- ii 現地調査の年月日
- iii 執行裁判所が定めた評価の条件
- iv 付属書類の表示

④ 評価の方法及び評価額算出の過程の明確化

評価人は，評価を行うに際し，不動産の所在する場所の環境，その種類，規模，構造等に応じ，取引事例比較法，収益還元法，原価法その他の評価の方法を適切に用いなければならないとされている（民事執行規則29条の2）。

したがって，評価に当たっては，原則として三手法の適用の可能性について十分検討する必要がある。

しかし，競売物件については，収集できる資料に制約がある等，三手法の適用にも限界があることから，地域の実情や物件の状況等に応じて柔軟かつ

適切に対応する。

また、評価額算出の過程は、競売市場参加者にも十分理解できるように留意すべきである。

なお、この場合、評価額算出の過程が明確であれば足り、評価の迅速性の要請から、必ずしも一般の鑑定評価と同様に詳細なものである必要はない。

2 評価書の様式

評価書の様式については、「競売不動産評価の理論と実務」(全国競売評価ネットワーク監修 金融財政事情研究会69頁以下)や「改訂競売不動産評価マニュアル」(東京競売不動産評価事務研究会 判例タイムズ社144頁以下)で標準的な類型の書式が示されているので、これを参考とする。

ただし、個別の評価書の内容や追加して記載すべき事項等については、地域の実情や物件の状況等を勘案し、必要に応じて執行裁判所と協議する必要がある。

3 評価書の添付資料

評価書には、不動産の形状を示す図面及び不動産の所在する場所の周辺の概況を示す図面を添付しなければならない(民事執行規則30条2項)。これは、主に位置図や法務局備え付けの図面等であるが、地域の実情や物件の状況等に応じて、別途参考となる資料を作成して添付をすることができる。

第2節 土地の評価

一 公法上の規制

1 総論

① 競売不動産評価と法令に基づく制限

不動産に関する行政法規は多種多様であるが、重要なものは不動産の権利取得・利用・収益にかかる法令に基づく制限である。

法令に基づく制限は、不動産の地域的な価格形成に作用するだけでなく、個別的価格形成に作用する場合が少なくない。評価人は、不動産の権利取得や利用等について、どのような法令に基づく制限があるのかを理解して調査した上で、不動産の評価を行わなければならない。

なお、法令に基づく制限は、行政上の目的等に応じて改正されることが多いので、日頃からその動向に十分注意する必要がある。

② 法令に基づく制限に関する評価書上の記載

対象不動産の権利取得に関する制限や使用・収益等に関する主な制限について、法令名や制限に関する具体的内容等を示して記載する。

不動産競売制度においては、不動産業者や開発業者等だけでなく、不動産取引に精通していない一般市民も入札に参加することから、その記載に当たっては、理解し易い表現を用いるように努める必要がある。

なお、不動産競売は、一般売買と異なり、所有者の協力が得られないことが多く、また迅速な処理が要請されているため、関連する行政法規全てについての調査は困難なことが多いが、買受希望者の保護の観点から、利用や収益に重大な支障が予想される場合は、その観点からの調査も要請される。

したがって、評価人は、これらの点にも十分留意して調査するよう努める必要がある。

2 不動産に関する主な行政法規と評価上の留意事項

① 総論

対象不動産に関する都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限の有無及び内容は、評価書の必要的記載事項となっている（民事執行規則30条1項5号ロ）ので、評価人は、重要な法令に基づく制限にとどまらず、不動産の利用や収益にかかわる各種の行政法規についての理解と調査が求められることに留意すべきである。

② 主要な行政法規

i 都市計画法

建築基準法と一体的に理解することが必要である。特に地域・地区の指定，開発行為の制限，市街化調整区域における利用制限は重要である。

ii 建築基準法

都市計画区域内における土地と道路との関係は，土地利用に大きな影響を与えるので，十分な理解と調査が必要である。

また，建築確認・完了検査の有無も問題となる場合があるので，注意が必要である。

iii 土地区画整理法

事業の進捗状況により，評価の対象を従前地か仮換地のいずれにするか注意を要するほか，利用の制限や仮換地の使用収益開始日が別に定められることもあるので，評価に当たっては，十分な調査を行う必要があり，事案によっては執行裁判所との協議が必要となる場合もある。

iv 宅地造成等規制法

宅地造成に関する工事等について，災害防止のため必要な規制を行う法律である。

規制区域内で特に問題となるのは，対象となる土地に設けられた一定の擁壁等について，当該法令の許可がないものがあることである。許可等を得た工事であるかどうかは外観上分からないので，許可を要すると思われる場合は，念のため行政庁に確認することが必要である。

v 地すべり等防止法・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律

「地すべり防止区域」，「ぼた山崩壊防止区域」，「急傾斜地崩壊危険区域」に指定された区域の土地については，一定の施設，工作物の設置等のほか，切土，盛土等の行為が制限される。

vi 道路法

道路を構成する敷地，支壁その他の物件については，私権の行使が制限される。

また，沿道区域内の土地については，一定の場合に，損害を予防するために必要な施設をすることや危険の防止のための必要な措置が求められることがある。

vii 河川法・海岸法

河川区域内の堤外の土地，海岸保全区域内の土地については，土地の掘削等一定の行為が制限される。

viii 自然公園法・自然環境保全法

国定公園又は国立公園の特別地域等，自然環境保全地区域内の特別地区等においては，一定の行為が制限される。特にこれらの地域内にある山林等については，これらの法令による土地利用制限の内容等について十分な

理解と調査が必要である。

ix 森林法

山林の評価に当たっては、地域森林計画の有無、施業要件、保安林の指定内容等について調査することが必要である。

x 農地法・農業振興地域の整備に関する法律・土地改良法・農業経営基盤強化促進法

農地の評価に当たっては、これらの法令の理解に努め、地域の実情や個別的要因に応じて調査することが必要である。

xi その他

不動産に関する行政法規は、前記以外にも航空法、文化財保護法、生産緑地法、港湾法、都市緑地法、都市公園法等数多くあり、また条例による制限も多いので、これらについても十分な理解と調査が必要である。

二 土地評価上の留意事項

1 共有持分

共有持分は、使用、収益、処分が制限され、また共有物分割のためには時間的、経済的負担を伴うので、共有となっている土地の一部の持分のみの評価においては、必要に応じて市場性修正を行う。

2 従物

従物の評価に当たっては、従物そのものの経済的価値に留意するほか、主物と従物の経済的一体性にも留意する。

三 宅地の評価

1 更地の評価

① 意義

不動産鑑定評価基準によれば、更地とは、「建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう」と定義されている。

② 評価方法

更地の評価に当たっては、土地価格形成の諸要因（物件の位置・交通・近隣の状況・公法上の規制・地形地勢などの画地条件・道路との接面関係・諸施設への接近性・環境条件等）を考慮し、次の諸価格等を考慮して決定する。

i 地価公示価格

ii 地価調査基準地価格

- iii 取引事例価格
- iv その他参考となる価格資料

ただし、適切な地価公示地や取引事例等がない場合は、その他の客観的な資料や精通者等の意見を勘案して適切な評価に努める。

2 建付地の評価

① 意義

不動産鑑定評価基準によれば、建付地とは「建物等の用に供されている敷地で建物等及びその敷地が同一の所有者に属し、かつ、当該所有者により使用され、その敷地の使用収益を制約する権利の付着していない宅地をいう」と定義されている。

② 建付減価

地上に建物が存在することによって、更地価格と比較して減価要因が認められる場合は、建付減価として減価修正する。建付減価は、その物件の利用関係に即して更地化の難易度（建物の種類・構造・規模・耐用年数等）等を十分に考慮して行うが、違法建築物である場合は、撤去、改善等の必要性やその程度も考慮する必要がある。

なお、建物が貸家に供されている場合、又は敷地上に借地権付建物等が存在する場合等であっても、上記に準じた減価要因が認められる場合は、建付減価に準じた減価を行うことができる。

③ 建付増価

現況の容積率が指定容積率を上回る建物が存在する土地の建付増価については、原則として次のとおり取扱う。

i 建付増価を認めて良いと思われるもの

建築基準法59条の2の「総合設計制度」、あるいはその他の法令等に基づいて容積率が緩和されている場合は、現存する容積率増加の範囲で認めることができる場合がある。

ii 建付増価が認められないもの

建築基準法3条2項の既存不適格建築物の場合は、当該建築物の経済的残存耐用年数が短期間であることが多いこと等から、建付増価が認められないことが一般的である。

また、容積率の超過が建築基準法等の法令に違反している場合は、建付増価は認められない。

④ 評価方法

建付地は、建物の敷地との適応の状態を勘案した上で、前記②、③の事項を十分検討し、更地価格に適宜、建付減価又は建付増価の修正をして評価を行う。

なお、一括競売（民法389条）の場合であっても、適宜、建付減価又は建付増価の修正を行う。

四 宅地以外の土地の評価

1 農地等の評価

① 意義

農地法では、「農地」とは耕作の目的に供される土地を、「採草放牧地」とは農地以外の土地で主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供される土地をいう（農地法2条1項）が、本基準ではこの二つを総称して「農地等」という。

耕作の目的に供される土地には、現に耕作されている土地のほか、客観的にみてその現況が耕作の目的に供されていると認められる休耕作地及び不耕作地が含まれる。

土地利用の現況が農地であるか否かは、肥培管理の有無、作物の種類（桑、果樹、たばこ、茶、ワサビ、植林用の苗の栽培されている畑等も農地である。）、農地法その他の法規制の有無等を総合的に勘案して、客観的に判断すべきである。

② 農地法等の農業関係法

i 農地法

ア 農地等の権利移転の制限

農地等について、所有権を移転し、又は賃借権その他の用益権を設定又は移転する場合は、原則として、農業委員会（買受人が目的不動産の所在市町村以外に居住するときは都道府県知事）の許可を受けなければならない（農地法3条1項本文）。

許可が必要な場合において、農業委員会又は都道府県知事の許可を受けていないときは、農地等に関する権利設定・移転の効力を生じない（同法3条7項）。

イ 農地等の転用目的での権利移転の制限

農地等について、農地等以外へ転用することを目的として、所有権を移転し、又は賃借権その他の使用収益権を設定又は移転する場合は、原則として、都道府県知事又は農林水産大臣の許可を受けなければならない

い（農地法5条1項,4項）。

ただし，国又は都道府県等が権利を取得する場合等一定の要件を満たす場合には，農業委員会又は都道府県知事の許可を受けなくてもよい（同法5条1項ただし書）。

ii 農業振興地域の整備に関する法律

農業振興地域の整備に関する法律は，自然的経済的社会的諸条件を考慮して総合的に農業の振興を図ることが必要であると認められる地域について，その地域の整備に関し必要な施策を計画的に推進するための措置を講ずることにより，農業の健全な発展を図るとともに，国土資源の合理的な利用に寄与することを目的としている（農業振興地域の整備に関する法律1条）。

ア 転用の制限

農林水産大臣及び都道府県知事は，農業振興地域で農用地域内にある農地法2条1項に規定する農地及び採草放牧地についての同法4条1項及び5条1項の許可に関する処分を行うに当たっては，これらの土地が農用地利用計画において指定された用途以外の用途に供されないようにしなければならない（農業振興地域の整備に関する法律17条）。

すなわち，宅地への転用等は原則として認められないことになるわけであるが，やむを得ず他の目的（住宅，駐車場など）に利用する場合は，「農用地域からの除外」の手続が必要となる。農用地域から除外するためには，同法13条2項各号に掲げられた「除外の要件」を全て満たした上で，農地法，都市計画法，森林法，建築基準法等，他の法令による許認可等の見通しがあり，十分な事業計画があること等が必要とされる。

イ 開発行為の制限

農用地域内で次の行為をしようとする者は，原則として，都道府県知事の許可を受けなければならない（同法15条の2本文）。

- a 宅地の造成，土石の採取その他の土地の形質の変更
- b 建築物その他の工作物の新築，改築，増築

③ 種別

農地等の種別は大きく分けて農地地域内の農地等（以下「純農地等」という。）と，農地地域以外の農地等に区分される。

なお，農地地域とは，農業生産活動のうち，耕作等の用に供されることが自然的，社会的，経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域をいう。農地地域以外にある農地等は，転用への期待が取引価格に反映されることが多く見られる。

また，農地等は，その現況の利用状況により，田地，畑地，果樹畑地，採

草地，放牧地等に細区分される。

④ 評価方法

i 農地等の標準価格の査定

農地等の標準価格の査定に当たっては，当該地域の価格水準を各種の指標，取引事例等を総合的に勘案して行なうことになる。具体的な参考資料としては，都道府県農業会議による「田畑売買価格等に関する調査結果」や，農業委員会等の精通者からの意見聴取等が挙げられる。

ii 個別格差修正

純農地等については，作物の種類，土壌の肥沃度，耕作の難易，灌漑排水の整備，土地改良等による生産性（収益性）等が価格に影響を与える傾向がある。

農地地域以外の農地等については，農地転用の可能性が取引価格に反映される傾向があるので留意する。

iii 占有減価修正

農地等に，農業委員会等の許可を受けた永小作権，地上権，賃借権等の土地利用権が設定されている場合は，それを理由とする占有減価修正を行う。

ア 賃借権又は使用借権が設定されているとき

賃借権の場合は，農地等の種類及びその所属する地域の特性に応じて賃借権と賃借権設定地の権利割合を把握し，これに契約の経緯，期間等諸般の事情を考慮する。

また，使用借権の場合は，賃借権に近いもの，一時的なもの，恩恵的なもの等多様であることから，権利設定の経緯，権利の安定性と存続の見通し，権利の存続により発生する経済的利益，現在の利用形態及び将来予想される利用状況等の諸事情を総合的に考慮する。

なお，農地等の賃借権は，登記がなくても引渡しがあれば買受人に対抗できる（農地法16条1項）。また，農地等の賃貸借の解約，更新拒絶等については，一定の場合，知事の許可を要するなどの制限規定が存在し（同法18条），強固に保護されているので十分に注意する。

イ 地上権が設定されているとき

地上権（区分地上権を含む）が設定された農地等は，存続期間や地代などに応じて，「ア 賃借権又は使用借権が設定されているとき」に準じて評価を行う。

ウ 地役権が設定されているとき

a 要役地

要役地は，地役権の設定によって当該農地等の効用が増加する程度を適切に判定して評価を行う。

b 承役地

承役地は、地役権の設定により当該農地等の利用が阻害される程度を適切に判定して評価を行う。

エ 農業経営基盤強化促進法による利用権

農業経営基盤強化促進法による利用権は、農地法による場合と異なり、その解約について、農地法17条、18条に定める厳格な制限がないなど、相対的に保護の薄い利用権であるから、原則として、農地法による場合よりも減価は少なくなる。

ただし、途中解約を認めない契約条件の場合は、残存契約期間に応じた減価を考慮することが必要である。

iv 市場性修正

ア 農地等の所有権を取得しようとする者は、農地法3条の許可、5条の許可あるいは届出が必要となる。農地等を競売で取得しようとする場合も同様であり、入札あるいは買受けの申し出をしようとする者は、あらかじめ、農業委員会が交付する買受適格証明書を取得しておく必要がある。

このように、農地等については、宅地等と異なり、その所有権の取得について農業委員会の許可等を要するため市場性が低く、また、市場滞留期間が長期にわたることが一般的であることから、それらを考慮して、地域の実情と必要に応じた市場性修正を行うことができる。

イ 農地等に土地利用権が設定されている場合は、土地利用権者の同意がない限り、当該土地利用権を有する者以外に買受適格証明書が交付されることはない（農業経営基盤強化促進法が適用される農地等も同様）ので、この点を考慮した市場性修正を行う必要がある。

ウ 荒廃農地等、個別の事情がある場合は、必要に応じて市場性修正を行うことができる。

v 農地地域以外にある農地等

宅地化の影響が認められる場合は、その影響の程度及び宅地との性格の相違を十分に検討して評価する必要がある。

なお、市街化区域内の農地等であっても、第三者が農業委員会の許可を受けて耕作していたり、生産緑地の指定を受けている場合は、現実的には転用が困難であるので注意が必要である。

⑤ 留意事項

i 位置等の確認

地形図と公図（いわゆる14条地図）、字図（字限図）、土地改良図、空中写真等の資料を照合して物的確認を行う。

農地等については、その所在や範囲が必ずしも明確でない場合があるので、現地の確認には地形図と字図の重ね図が有効な資料である。

ii 現況面積

地積が広大，地形が不整形，地勢が平坦でない等の理由から現地で概測ができない場合は，2,500～5,000分の1の白図（基本図），空中写真等と字図等を重ねて照合させる等の方法により，土地の位置，形状及び概測面積を把握することが可能となる場合がある。

なお，現地の位置の特定及び概測面積の把握が困難な場合は，その特定方法等について，執行裁判所と協議する必要がある。

iii 地目

登記地目が農地等の物件（市街化区域内の農地等を除く）については，現況地目が農地等以外であっても，農業委員会によって農地等として認定されたり，原状回復命令が出される場合があるので，原則として，執行裁判所あるいは執行官による農業委員会に対する照会の結果に基づいて評価を行う。

iv 土地改良区内にある農地等

ア 土地改良区を行う土地改良事業には次のようなものがある（土地改良法2条2項）。

- a 農業用排水施設，農業用道路その他の施設の新設，管理，廃止，変更
- b 区画整理
- c 農用地の造成
- d 埋立て又は干拓
- e 農用地又は土地改良施設の災害復旧
- f 農用地に関する権利並びにその農用地の利用上必要な土地に関する権利，農業用施設に関する権利及び水の使用に関する権利の交換分合
- g その他農用地の改良又は保全のため必要な事業

そこで，評価に当たっては，評価の目的地が存する土地改良区の事業目的，特に，評価の目的地について土地改良事業の有無等を調査する必要がある。

イ 土地改良区は，定款により，その事業に要する経費（土地改良の負担金や施設使用料（管理費，水利費を含む）等）に充てるため，組合員から賦課金等を徴収することができる（同法36条1項）。その賦課金等の支払義務は，土地の承継者に承継される（同法42条1項）ので，賦課金等の額，滞納及び残金の額について把握する必要がある。

ウ 換地処分又は一時利用地の指定があるときは，その手続及び性質は，土地区画整理法上の換地及び仮換地の指定に準ずるものである（同法52条以下，特に，一時利用地の指定につき同法53条の5以下，換地処分につき同法54条以下）から，土地区画整理事業施行地区内の土地と同様の

考慮をして評価を行う。

換地処分があるまでは、売却の目的物はいわゆる従前地であるから、本来は、従前地について評価を行うべきである。しかし、一時利用地指定後は従前地の現況を把握することが不可能となる場合があること、一時利用地がそのまま本換地とされるとは限らないこと等の問題がある。

そこで、原則として、次のとおり評価するが、具体的な評価に当たっては、個々の案件の実情等に応じて判断する。

- a 一時利用地指定前であれば、従前地について評価を行う。
- b 一時利用地指定後であっても、従前地の現況等が明らかであるときは、従前地について評価を行う。
- c 一時利用地指定後であって、従前地の現況等が不明であるときは、一時利用地について評価を行う。

エ 施設使用料（管理費、水利権を含む）、土地改良の負担金等の土地改良事業に伴う賦課金の支払義務については、買受人に引き継がれるので、賦課金等の額、滞納及び残金の額について調査し、これを情報として記載する。

また、土地改良区内の用水路、目的地内にある河川の水利用の権利、畔地の通行、地方独特の慣習等農地等特有の利用関係等については、必要に応じて、市町村の担当課及びその地区の財産区、土地改良区、土地改良組合等への調査を行なう。

なお、調査結果の評価上の取扱いについては、執行裁判所と協議する必要がある。

v 天然果実について

農地の競売においては、天然果実の帰属の判断が難しい上、天然果実自体の経済価値（交換価値）は極めて低いことが多く、また評価時点から代金納付時に至るまでその天然果実が存在するか否かも不確定である。

したがって、評価書において天然果実をどのように取り扱うか、「土地価格に天然果実の経済価値を含む」等の記載をすべきかどうか等については、執行裁判所と協議する必要がある。

2 林地の評価

① 意義

林地とは、林地地域内にある土地をいう。林地地域とは、林業生産活動のうち、木竹の生育の用に供されることが、自然的、社会的、経済的及び行政的観点から合理的と判断される地域をいう。

なお、森林法によれば、森林とは、木竹が集団して生育している土地及びその土地の上にある立木竹並びに木竹の集団的な生育に供される土地とされ

ている（森林法2条1項各号）。

林地については、市場性が低く、利用目的によって価格が大きく左右される等の特殊性があるため、宅地等と同様の評価方法で評価しても適切な評価額を求めることが困難な場合がある。

② 評価方法

i 林地の標準価格の査定

林地の標準価格は、類似性が認められる林地の取引事例並びに林地に係る地価公示標準地又は都道府県地価調査基準地との関連にも留意して求める。取引事例等がない場合は、森林組合の職員等の精通者の意見も考慮して、標準価格の査定を行うこともできる。

なお、収益性の検討が可能なときは、収益性も考慮することができる。

ii 個別格差修正

標高、向き、位置、地味（肥沃度）、傾斜度、気象等の自然的条件及び、伐採搬出条件、搬出地点の道路の状況、最寄市場への距離等の経済的条件が価格を大きく左右する。崩地、岩地、やせ地（不毛地）等のいわゆる除地率にも十分留意しなければならない。

iii 占有減価修正

地上権、賃借権、使用借権、地役権等の土地利用権が設定されている場合は、その実体に応じて土地利用権の設定等を理由とする占有減価修正を行う。詳細については、農地等に関する「占有減価修正」を参考とする。

iv 市場性修正

ア 宅地等と異なり、林地については、市場性が低く、また、市場滞留期間が長期にわたることが一般的であることから、それらを考慮して、必要に応じた市場性修正を行うことができる。

イ 林地に土地利用権が設定されている場合で、かつ、上記iiiによる修正では十分でない場合や、自然的条件や経済的条件が極めて劣る場合等個別の事情がある場合は、その根拠を記載して市場性修正を行う。

v 宅地化の影響を受けている林地

宅地化の影響を標準価格に反映させる場合は、迅速な評価の要請の下で買受人の保護を図る必要性があることから、転換の確実性を厳格かつ抑制的に判定することが必要である。

③ 立木の評価

i 評価方法

林地に対する抵当権の効力は原則として対抗要件を備えていない立木にも及ぶので、抵当山林中で伐採された木材について、搬出前であれば差押えの前後を問わず差押えの効力が及ぶが、搬出後は第三者に対する対抗力

を失うという見解に基づいて、抵当山林の伐木は、原則として、搬出前は評価の対象とするが、搬出後は評価しない。

立木の評価は、必要に応じて、立木単独の取引事例、樹種林齢に応じて行い、適宜、精通者の意見等を参考とする。

立木については、それが地域森林計画対象民有林の場合は、都道府県又は市町村の担当課に備え付けの森林調査簿（森林簿）、森林施業図（森林基本図）等で、樹種、林齢、面積、蓄積、伐採率等を参考とすることができるが、現況と異なる場合も多いので注意を要する。

高額な立木価格が見込める場合は、評価において立木の評価額を考慮する必要があるが、土地所有者と立木所有者が異なる場合、立木登記や明認方法の対抗要件を備えている場合、法定地上権が成立する場合（立木ニ関スル法律5条）等があるので、現地調査における執行官との連携だけでなく、必要に応じて執行裁判所との協議等により評価を行うことが必要である。

なお、立木に経済的価値が認められない場合は、土地と立木を一体として評価することができる。

ii 土地・立木一体としての市場性修正

土地・立木一体の山林として市場性に劣る場合等は、土地・立木一体としての市場性修正を行うことができる。

なお、用材林地で、その土地の上の立木のうち、需要が低い幼齢林や中齢林の場合等は、土地・立木一体の複合不動産としての市場性が特に劣ることによる減価修正を行うことが必要な場合もあるので、地域の実情等を考慮して適切に評価する。

④ 留意事項

i 位置等の確認

適宜の資料と現地の河川、道路、林相等を照合して確認する。

林地は字図に示す位置と現地とが食い違っている場合が多く、案内者がいる場合においても誤った位置を示される場合があるので、慎重に確認をする必要がある。

事件の利害関係人が現地を知らなくても、地元の長老格、前所有者・前々所有者等、森林組合関係者、隣地所有者などが現地を知っている場合があるので、執行官による現況調査も含めて、協力を依頼することも重要である。

これらの者の協力によっても特定できない場合は、資料によって特定するしかないが、具体的には、①字図、②森林基本図（林務課に備付け）、③空中写真（都市計画課、農政課、日本林業技術協会、日本地図センターに問い合わせ）等がある。

ii 現況の把握について

地勢が急峻である等の理由から現地立入が困難な場合には、執行官と十分に連携・協議し、前記の参考資料等を活用することにより現況の把握に努める。これらによっても現況の把握が困難な場合には、対応等について執行裁判所と協議する。

iii 公法上の規制等

ア 保安林（森林法25条）

林地については、法令上の規制として森林法に定める保安林制度がある。通常、保安林は土地登記簿に記載されるが、稀に記載漏れがあり、登記地目が山林のままの場合もあるので、都道府県や市町村の林務担当課や森林組合等に備え付けの保安林台帳や配備図等で確認し、種類と施業要件を調査する必要がある。地域森林計画対象民有林について1ha以上の開発を行う場合は、都道府県知事による林地開発行為の許可が必要であることに留意する（同法10条の2、森林法施行令2条の3）。

保安林は、水源のかん養、土砂の流出や崩壊の防備等の目的で定められている。保安林については、立木の伐採、家畜の放牧、下草・落葉・落枝の採取、土石・樹根の採掘、開墾その他の土地の形質変更に関する規制がある。

イ 自然公園法・文化財保護法

自然公園法や文化財保護法に定める国立公園、国定公園、都道府県立自然公園、名勝等の地区内にある林地については伐採制限があり、これが減価要因となるので、国立公園管理事務所、都道府県や市町村の担当課等で調査を行う必要がある。

なお、国立公園内の林地は、地区や地域（特別保護地区、特別地域、普通地域）により立木の伐採に対する制限の内容等が異なることから、制限の程度に応じた減価が必要となることがあるので留意する。

ウ 条例による制限

地方公共団体の条例により、林地に相当の規制がされる場合がある。この場合は、自然公園法等による規制と同様に、規制の程度に応じた減価が必要になることがあるので留意する。

3 道路敷地

① 意義

道路敷地とは、道路を構成する土地をいい、基本的には公道及び私道の敷地として使用されている土地をいう。

② 評価方法

道路敷地は、所有・利用の形態，課税の有無，用途，維持管理責任，費用負担等により，その価値は多様であるので，これらについて十分に調査を行って，宅地価格等から相応の減価をする必要がある。

私道は，本来宅地等と一体不可分のものであり，一般的にそれのみでは取引の対象となりにくい。しかし，抵当権等の権利の設定が可能であること，公共事業により買収の対象となることがあること，用途変更の可能性があること，通行料が得られる場合があること等にも十分留意する。

4 ゴルフ場

① 意義

ゴルフ場とは，ゴルフのプレーが許されている全区域すなわちコースと，プレーの禁じられている区域（アウト・オブ・バウンズ，ウォーター・ハザード等）及びこれらに付属する施設（クラブハウス，休憩所等）の総体をいう。

② 評価方法

原価法を主体とし，償却資産の経年減価，管理費用等を考慮して評価を行う。

③ 留意事項

対象物件の確認等については，次の諸点に注意する必要がある。

- i 登記地積と現況地積とが異なることが多い。
- ii 境界確認が困難であることが多い。
- iii 借地の部分を含んでいる場合がある。
- iv 未登記建物及び構築物が多い。
- v 旧借地法，借地借家法の適用の有無の判断が困難な場合がある。
- vi ゴルフ場の図面，造成工事の契約書，営業報告書等の資料の入手や経営形態の把握は困難な場合が多いが，可能であれば，これらの情報も参考にすべきである。
- vii 会員権価格は，ゴルフ場の品質，品位等の判定に役立つ。

なお，評価に当たって，疑義や障害等がある場合は，必要に応じて，その対応等について執行裁判所と協議する必要がある。

5 鉱泉地等

① 意義

鉱泉（温泉を含む。）の湧出口及びその維持に必要な土地をいう（不動産

登記事務取扱手続準則68条，固定資産評価基準参照)。

② 評価方法

抵当権（差押え）の効力が源泉権等に及ぶか否かに留意し，地域の実情等を考慮して評価を行う。

③ 留意事項

鉱泉地については，温泉権，源泉権，引湯権等の用語で，様々な権利が，設定あるいは取引されている。これらの権利の内容は，一義的ではなく，地域の実情や慣習によって異なっていることから，地域の取引慣行，関係者の意思，権利設定当時の資料等を考慮して，慎重に評価する必要がある。

五 特殊な土地の評価

1 土地区画整理事業施行地区の土地

① 意義

土地区画整理事業施行地区の土地には，事業の進捗状況に応じて仮換地指定前の土地（以下「従前地」という。），仮換地として指定された土地（以下「仮換地」という。），仮換地が指定されない土地（土地区画整理法90条により換地されずに金銭によって清算される土地で，使用収益が停止される），保留地予定地（換地処分後に保留地となる）等がある。

土地区画整理事業施行地区の土地を評価するに当たっては，次の情報が重要である。

i 仮換地の指定がある場合

所在，位置，街区番号，地積

ii 仮換地の指定が予定されている場合

ア 仮換地予定地の所在地，指定の時期

イ 使用収益開始日を別に定めるかどうか

ウ 使用収益開始までの補償金の支払の有無及びその予定額等

エ 建物，その他使用収益の障害となる物件の有無（ある場合はその移転の時期）

オ 競売目的建物の移転除去が必要な場合に支払われる補償金の支払の有無及びその予定額等

iii 換地処分の予定時期

iv 清算金等に関する事項（仮清算を含む）

v 賦課金等に関する事項

vi 減価補償金に関する事項

② 評価方法

i 仮換地指定前

従前地について評価する。

ii 仮換地指定後

土地区画整理事業で仮換地指定がされても、法律上、権利関係は全て従前の土地について存するままである（土地区画整理法104条参照）が、実務的には、仮換地として新たに割り付けられた土地で使用収益が行われている場合や使用収益の開始時期が明らかである場合などは、原則として、仮換地の現状に基づいて評価する。この場合、仮換地の現状に従って評価した価格を基準に、清算金の額、換地処分の蓋然性の程度、換地処分までの期間、従前の土地との関係等の事情を勘案して評価を行う。

仮換地の現状で評価することができない場合や、これが相当でない場合は、従前地を評価する。この場合は、予測される減歩率を考慮して評価を行う。

ただし、事業の進捗により、街路条件の改善、環境条件の良化等が予測されるので、これらの将来的な要因の変化を検討することも必要である。

（注1） 仮換地の位置や地積は、従前の公図、登記等では確認することができない。

したがって、所有者、施行者等に確認をした上、現地調査において綿密な調査をすることが必要である。

（注2） 仮換地については、評価に関連する事項の調査が困難な場合も少なくない。この場合は、不明な事項について買受人が負担するリスクに留意して評価を行う必要がある。

また、評価書においては、不明な事項及び評価の過程について十分な情報提供に努める。

なお、組合が施行する土地区画整理事業の場合は、経営難から再減歩や賦課金の徴収が行われる場合があるので十分注意する。

iii 仮換地が指定されない土地

換地が予定されていないので、従前地を評価する。

ただし、事業の進捗の程度によって、従前地の確認が困難な場合があるので、十分注意する。

iv 保留地予定地・保留地

保留地は、当該事業の施行の費用に充てるため、一定の土地を換地として定めないうで、施行者（土地区画整理法3条1～3項の施行者）が留保する土地である（土地区画整理法96条）。

換地処分がなされると、施行者は保留地を原始取得する。その後は通常

の土地と同じである。

なお、保留地予定地は、換地処分があるまでは登記できないので、競売の目的となることはなく、したがって評価することはない。

ただし、付保留地（予定地）のように、従前は建物及びその敷地として一体的に利用されていた敷地の一部が保留地に指定されることもある。この場合は、当該保留地に建物の敷地利用権が及ぶかどうかの問題が発生するので、評価上の取扱いについては、執行裁判所と協議する必要がある。

2 土壤汚染地又は土壤汚染が疑われる土地

① 意義

土壤汚染とは、有害物質が地表又は地中に存することをいう。不動産鑑定評価における実務上は、原則として、土壤汚染対策法2条1項に規定されている特定有害物質、各自治体の条例及びダイオキシン類対策特別措置法等において対象とされる有害物質が、各法令等の基準値を超えて存在すれば、価格形成に大きな影響があるものと解されている。

したがって、競売評価においても同様に取扱う。

② 評価方法

i 土壤汚染の蓋然性に関する基本的な調査を行い、その結果、蓋然性が低いと認められる場合は、その旨を記載し、状況に応じて市場性修正において考慮する。

ii 上記の調査の結果、土壤汚染の蓋然性が高いと認められる場合は、執行裁判所を通じて、次のとおり対応する。

ア 債権者が土壤汚染の調査に同意した場合

評価人は、執行裁判所の指示により調査を実施し、その結果を踏まえて評価を行う。

イ 債権者が土壤汚染の調査に同意しなかった場合

評価人は、土壤汚染の蓋然性に十分留意して評価する。この場合、状況に応じて市場性修正について考慮する必要がある。

iii 土壤汚染の蓋然性に関する基本的調査の内容、評価の具体的内容については、「土壤汚染と競売不動産の評価」（小川隆文=五島輝美 金融法務事情1668号18頁）を参照する。

なお、土壤汚染の調査に関連して、産業廃棄物等の不法投棄等についての情報を得た場合も、その旨を評価書に記載する。

3 がけ地等（急傾斜地を含む）

① 意義

がけ地の明確な定義はないが，建築基準法施行令に基づいて各都道府県の条例で定められるいわゆる「がけ条例」において，要件及び一定の建築制限がなされているので，これに該当する土地が「がけ地」と判断される。

② 評価方法

平坦地部分とがけ地部分との位置関係，割合，方位，高低差，擁壁の設置，法面保護の必要性等を総合的に勘案して評価する。

なお，この場合，土地利用の阻害の程度等を勘案し，必要に応じて市場性修正を行うことができる。

③ 留意事項

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律によれば，傾斜度が30度以上である土地を「急傾斜地」といい（同法2条1項），更に，「急傾斜地崩壊危険区域」（同法3条1項）にある土地については，一定の行為が制限されている（同法7条1項）ので，評価に当たっては，がけ条例の有無や制限内容等に留意する。

また，がけ地が宅地造成工事規制区域内にある場合は，宅地造成等規制法との関連にも十分注意する。

4 地中埋設物のある土地

① 意義

地中埋設物には，それによって土壤汚染と認定されるもの，あるいは埋蔵文化財に該当するものなどがあるが，ここで取り上げる地中埋設物は，これら以外の建設廃材，従前存在していた建物の残存基礎，給・排水管，地下室，地中タンク（貯水槽等）等のことをいう。

② 評価方法

地中埋設物がある場合は，それが土地の利用を阻害する程度に留意し，解体，撤去費用等を勘案して評価する。

なお，地中埋設物のある土地の市場性は極めて低いことが予想されるので，必要に応じて市場性修正を行うことができる。

③ 留意事項

- i 対象物件がガソリンスタンド，LPGスタンドの場合は，地下に給油タンク等が埋設されていることに十分に留意する。

また、地下部分の状態は、外観によっては不明であることが多いので、必要に応じて消防署に調査することも有効である。

なお、ガソリンスタンド等が廃業されている場合は、休止届ないし廃止届の有無の確認が必要である。廃止届が出されている場合は、再利用が不可能となることが予測されるので、特に注意が必要である。

- ii 建物が取り壊された後でも、地中に建物のコンクリート基礎部分、支持杭、地中タンク（貯水タンク等）がそのまま残置されていることや、地中に大量の廃材等が埋設されていることもあるので注意する（特に工場跡地等は比較的その可能性が高い）。
- iii 既成市街地内等で、建物が建て込んでいる地域に比較的大きな規模の土地が、空地のまま長期間放置されていたり、駐車場あるいは資材置場として使用されていることがあるが、地中埋設物のあることによって宅地として利用できない場合があるので注意する。

5 埋蔵文化財のある土地（文化財保護法）

① 意義

埋蔵文化財とは、土地に埋蔵されている貝塚、古墳、都城跡等の文化財（文化財保護法2条1項4号参照）をいう（同法92条1項）。

同法93条1項は、土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地（以下「周知の埋蔵文化財包蔵地」という）を発掘しようとする場合は、文部科学省令の定める事項を記載した書面をもって文化庁長官に、発掘に着手しようとする日の60日前までに届け出なければならないという届出義務を課しており、同法92条2項では、文化庁長官は埋蔵文化財の保護上特に必要があると認めるときは、届出に係る発掘に関し必要な事項を指示することができることとされている。このように、周知の埋蔵文化財包蔵地について、調査ないし土木工事等のために発掘しようとする場合は、埋蔵文化財の保護の必要上、種々の制約及び制限を受ける。

② 評価方法

周知の埋蔵文化財包蔵地について土地利用のために発掘しようとする場合は、一定の制約や制限があるため、その内容等を行政庁（一般的に自治体の教育委員会）に確認し、必要に応じて減価を行う。

六 土地利用権等がある場合の評価

1 総説

① 意義

土地利用権には，対抗要件を具備して買受人に対抗しうる権利と，買受人には対抗できないが明渡し等に要する期間と費用等について評価上考慮しなければならない権利とがある。

② 土地利用権の種類

評価上問題となる土地利用権には，借地権，法定地上権，短期賃借権，民法上の賃借権，民法上の地上権，区分地上権，使用借権，地役権，公道に至るための他の土地の通行権等がある。

③ 土地利用権が付着した場合の土地の評価

土地利用権が付着して土地価格に対して減価要因又は増価要因となる場合は，原則として次のとおり評価する。

i 土地に対する減価要因となる場合

更地価格又は建付地価格から土地利用権価格を控除する。

ii 土地に対する増価要因となる場合

対象物件（要役地）に地役権が付着している場合は，土地に対して増価要因となるため，更地価格又は建付地価格に地役権価格を加算することができる。

④ 留意事項

i 土地利用権が認められる範囲は，原則として契約の定めるところによる。契約が不明な場合，一筆の土地の一部の利用契約で，その範囲が不明確な場合等は，利害関係人からの事情聴取や利用状況等に基づいて判定する。この場合，執行官と十分に情報交換等を行うとともに，必要に応じて執行裁判所と協議する必要がある。

ii 不動産競売手続では，「土地利用権の付着した土地」のみの売却では買受人がなかなか現れないのが通常であり，市場性が低く，更に地代の額によっては収益性についても著しく劣る場合が見られる。このような減価要因は，必要に応じて市場性修正として価格に反映させることができる。

なお，収益性の判断に当たっては，地代と公租公課との関連，土地利用権の内容，残存契約期間等にも十分留意する。

2 借地権がある場合の評価

① 借地権がある場合の評価

i 意義

借地権とは、建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう（旧借地法1条，借地借家法2条1号）。

ii 借地権の及ぶ範囲

借地権の効力の及ぶ範囲は、原則として、当該借地契約の定めるところによる。評価の対象である土地の一部に借地権が設定されていたり、あるいは数筆の土地にまたがり借地権が設定されているなど、契約上、借地面積や範囲が不明であるときは、評価人は、契約の経緯・目的、土地の形状、位置関係、借地上の建物の規模（建ぺい率、容積率等）、用途、敷地以外の土地の広さ、近隣地域の標準的な使用の範囲、現実の使用状況、通路等を総合的に考慮して借地権の及ぶ合理的範囲を査定し、借地面積を確定する。

iii 借地権の評価

借地権の評価は、原則として建付地価格に権利割合を乗じて行う。また、地域の実情等により、名義書換料の負担等が見込まれる場合は、名義書換料相当額を考慮する必要がある。

なお、借地権価格を決定するに当たっては、次の諸要因を総合的に勘案する必要がある。

ア 将来における賃料改定の可能性とその程度

イ 借地権の態様及び建物の残存耐用年数

ウ 契約締結の経緯並びに経過した借地期間及び残存期間

エ 契約に当たって授受された一時金の額及びこれに関する契約条件

オ 将来見込まれる一時金の額及びこれに関する契約条件

カ 借地権の取引慣行及び底地の取引利回り

キ 当該借地権の存する土地についての更地としての価格又は建付地としての価格

iv 留意事項

ア 期間満了直前の借地権

期間満了直前の借地権の評価は、借地権価格から減価をすることができる。

イ 朽廃寸前の建物の借地権

朽廃寸前、あるいは近い将来に朽廃が見込まれる建物のための借地権の評価は、朽廃までの年数等も考慮し、通常の借地権価格から減価することができる。

ウ 係争中の借地権

借地権の存否について争いがある場合は、借地権が存在するものとして評価し、係争の原因、係争の進展度ないし建物収去の可能性等を勘案し、一定額を減価することができる。

エ 対抗力のない借地権

対抗力のない借地権の評価は、諸般の状況を勘案して、借地権価格から減価することができる。

オ 転借地権がある場合

転借地権が存する場合は、これにより特別に減価をする必要はないが、転借地権が特に阻害要因となる場合は、土地価格についての借地権減価に含めてこれを考慮することができる。

なお、転借地権自体の評価は、借地権の評価に準じて行うものとし、転借地権割合は借地権割合の限度内とする。

カ 土地及びその土地上の建物の双方に賃借権が設定されている場合

同一所有者の土地及びその土地上の建物について、その双方に賃借権が設定されているが、その土地の広さや形状が建物の敷地として合理的な範囲内のものであると認められる場合は、評価に当たって土地の賃借権は無視して差し支えない。

キ 消滅した借地権

地上建物についての借地権が消滅している場合は、土地の買受人が建物の収去に要する時間的経済的負担を考慮して、土地価格から減価することができる。

② 定期借地権がある場合の評価

i 種類

	定期借地権 (借地借家法22条)	事業用定期借地権 (借地借家法23条)	建物譲渡特約付借地権 (借地借家法24条)
存続期間	50年以上	10年以上30年未満 30年以上50年未満	30年以上
利用目的	制限なし	事業用に限定	制限なし
利用例	①定期借地権付分譲住宅 ②定期借地権付マンション等	①郊外型レストラン、量販店 ②工場、配送センター等	賃貸マンション、オフィスビル等
契約方法	公正証書等の書面での契約	公正証書での契約	書面でなくても可
内容	以下の特約が可能 ①契約の更新をしないこと ②建物築造による期間の延長がないこと ③建物買取請求をしないこと	10年以上30年未満の場合、更新・期間の延長・建物の買取請求等の規定は適用されない。 30年以上50年未満の場合は、前記規定等を特約により適用しないことができる。	以下の特約が可能 ①設定後30年以上経過した時点で、建物を「相当の対価」で地主に譲渡する。 ②建物買取により借地権は消滅する。
その他	更地で返還（取壊費用は借地人負担）	同 左	借地権消滅後、借地権者又は建物賃借人の請求により、建物の賃貸借が成立する。

ii 定期借地権の評価

ア 評価上の留意点

個々の定期借地権は、種類、設定期間、地代の額及び一時金の有無・額等の多種多様な組み合わせにより、それぞれ個別性が強いものである。

したがって、個々の定期借地権の評価に際しては、授受された一時金、名義書換料、既存借地権（旧借地法上の借地権を指す。以下同じ。）割合との整合性及び評価時点における土地と定期借地権の市場動向等について検討を加えることが必要となる。

a 定期借地権

既存借地権との比較において、約定期間が長期であること、期間が満了すれば確定的に借地権が消滅すること、更地化して返還しな

ければならないこと等を考慮し、賃料水準と残存約定期間に留意して評価する。

b 事業用定期借地権

約定期間が10年以上30年未満の場合は、既存借地権との比較において、建物の用途が限定されること、更地化して返還しなければならないこと等から、市場性は低くなる傾向があるので、これらの点及び賃料水準にも留意して評価する。

また、約定期間が30年以上50年未満の場合は、約定期間が長期であること、期間が満了すれば確定的に借地権が消滅する上に、建物買取請求権はなく、更地化して返還しなければならないことを考慮し、賃料水準及び残存約定期間に留意して評価する。

c 建物譲渡特約付借地権

約定期間は、既存借地権の最短存続期間と同等若しくはそれ以上であり、特約による建物買取請求権や借地権消滅後に建物について賃借権が成立することもあるが、借地権は期間満了とともに消滅するため市場性が低く、建物譲渡の特約が付着していることを考慮し、賃料水準と残存約定期間に留意して評価する。

iii 定期借地権の目的となっている宅地の評価方法

ア 残存期間が長期の場合

通常の借地権と異なり、将来的には建付地若しくは更地に復帰することが確実であるが、当面は自己使用できないことを考慮して評価する。

イ 残存期間が短期の場合

この場合の価格は、期間満了時までの地代収入と復帰価格により構成される価格である。前者のプラス要因とともに、後者については複利現価率及び将来の不確実性等を勘案し、定期借地権相当額等を考慮して評価する。

3 法定地上権がある場合の評価

① 意義・種類

法定地上権には、以下の2種類がある。

i 民法388条による法定地上権

土地及びその上に存する建物が同一の所有者に属する場合において、その土地又は建物の抵当権が設定され、その実行により所有者を異にするに至ったときは、建物のために、地上権が設定されたものとみなされる。

ii 民事執行法81条による法定地上権

民法388条の適用がない場合に、土地及びその上にある建物が同一債務者の所有に属する場合において、その土地又は建物の差押えがあり、売却

により所有者を異にするに至ったときは、建物のために、地上権が設定されたものとみなされる。

② 法定地上権の及ぶ範囲

法定地上権の及ぶ範囲は、建物の敷地部分に限定されず、建物の利用上必要な限度において敷地以外の相当の範囲にも及ぶことに留意し、土地及び建物の客観的利用状況等合理的な根拠に基づいて判断しなければならない。

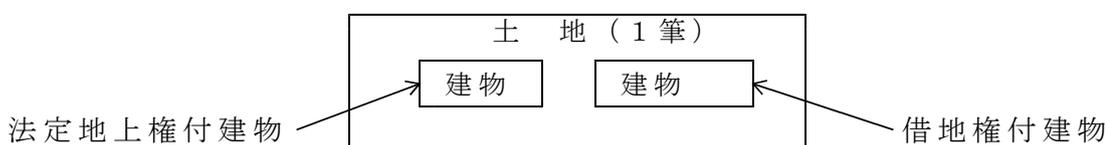
なお、特殊な場合や疑義があるときは、執行裁判所と協議する必要がある。

③ 評価方法

法定地上権が成立する土地の評価は、建付地価格から、建付地価格に権利割合を乗じて求めた法定地上権価格を減価して求める。この場合、法定地上権は物権であり、譲渡性があることに留意する。

④ 法定地上権と他の土地利用権の競合

下図のように、一筆の土地の上に複数の建物が建っており、建物ごとに土地利用権が異なる場合の評価は、各建物の当該土地の利用割合（原則として、各建物の実際の利用形態が区分できる場合はその割合による。実際の利用形態が不明確である場合は、建物の建築面積や延べ床面積等を指標とする。）を認定した上、その割合で按分して求める。



4 その他の土地利用権等がある場合の評価

① 土地の短期賃借権がある場合の評価

i 意義

短期賃借権とは、民法602条2号に定める期間、すなわち土地については5年を超えない短期の賃借権をいう。抵当権設定登記後の土地利用権は、通常、売却により消滅し、買受人に主張し得ないが、短期賃借権は例外的にその存続を主張しうる権利である（平成15年の改正前の民法395条）。平成15年の民法改正によって、短期賃借権保護の制度が廃止されたが、経過措置により、同法施行（平成16年4月1日）の際に現に存する抵当不動産の短期賃借権（同法施行後、差押え前に更新されたものも含む。）については、従前の例によることとされている（平成15年法律第134号附則5条）。

ii 評価方法

土地に短期賃借権がある場合は、契約の内容、残存期間、利用の態様等を考慮した上、建付地価格から減価することができる。

② 民法上の賃借権がある場合の評価

i 意義

民法上の賃借権とは、土地の賃貸借のうち建物の所有を目的としない賃借権をいう。

ii 評価方法

民法上の賃借権がある場合の土地の評価は、契約の目的・経緯・内容、使用の態様、賃料、存続期間及び所有権の制約の程度等を総合的に考慮し、建物の所有を目的とする借地権の割合を超えない限度において賃借権割合を査定し、これを土地価格に乗じて求めた賃借権価格を、土地価格から減価して求める。

③ 民法上の地上権がある場合の評価

i 意義

民法上の地上権とは、他人の土地に工作物又は竹木を所有するため、その土地を使用する権利である（民法265条）。

ii 評価方法

民法上の地上権がある場合の土地の評価は、契約の経緯・目的・内容、使用の態様、地代、存続期間及び所有権の制約の程度等を総合的に検討して権利割合を査定し、これを土地価格に乗じて求めた地上権価格を、土地価格から減価して求める。

④ 区分地上権がある場合の評価

i 意義

区分地上権とは、地下又は上下の範囲を定めた空間に工作物を所有するため、その土地を使用する権利である（民法269条の2）。

ii 評価方法

区分地上権がある場合の土地の評価は、契約の経緯・目的・内容、使用の態様、地代、存続期間及び所有権の制約の程度等を総合的に検討して権利割合を査定し、これを土地価格に乗じて求めた区分地上権価格を、土地価格から減価して求める。

なお、この場合、公共用地の取得に伴う損失補償基準25条及び同細則第12に定める土地利用制限率算定要領が参考となることに留意する。

⑤ 使用借権がある場合の評価

i 意義

使用借権とは、当事者の一方が相手方から目的物を無償で借り受けて使用収益をし、後にこれを返還することを約する契約上の権利をいう（民法593条）。

使用貸借は、通常、特別な信頼関係にある当事者間で締結される契約であるから、これについて市場価格が形成される基盤は薄い。使用借権者は、土地の利用による経済的利益を有するものであり、これを使用借権価格として評価することとなる。しかし、その態様には、賃借権に近いもの、一時使用的なもの、恩惠的なものなど種々の形態があることに留意する。

ii 評価方法

土地に、その地上建物のための使用借権がある場合は、建物の構造等に応じて、建付地価格から減価をすることができる。この場合、建物価格に使用借権価格を加算する場合がある。

なお、具体的な評価に当たっては、地域の実情等も考慮する必要がある。

⑥ 地役権がある場合の評価

i 意義

地役権とは、ある目的ないし便益に供するため、契約に基づいて、他人の土地を利用する権利をいう（民法280条）。例えば、甲土地の所有者が乙土地を通行するために設定する通行地役権、甲土地へ引水する目的で乙土地に水路を敷設するために設定する用水地役権、電線路敷設のための地役権などである。

ii 評価方法

土地に地役権の負担がある場合の評価は、地役権設定の目的、範囲、態様等を総合して考慮の上、承役地については負担の程度等を考慮して減価を、要役地については増加する効用の程度等を考慮して増価をすることができる。

なお、地役権は、排他的な支配権ではなく、土地所有者との一種の共同利用権であること、取引対象としては未成熟であること等を考慮する。

⑦ 公道に至るための他の土地の通行権がある場合の評価

i 意義

公道に至るための他の土地の通行権とは、ある土地が、他人の所有する土地（以下「他の土地」という。）に囲まれて公道に通じていないとき、公道に至るためその土地を囲んでいる他の土地を通行しうる権利をいう（民法210条）。

ii 評価方法

他の土地から公道に至るための通行権の負担のある土地の評価は、通行権の及ぶ範囲を限定し、限定した部分についての私道敷減価を考慮して行う。

⑧ 留置権がある場合の評価

i 意義

留置権とは、他人の物を占有している者が、その物に関して生じた債権を有する場合に、その弁済を受けるまでその物を留置することによって、債務者の弁済を間接的に強制することができる法定担保物権である（民法295条1項）。留置権は、買受人の引受けとなる（民事執行法59条4項）。

ii 留置権の認定

留置権の成立要件や被担保債権の判断に当たっては、執行官及び執行裁判所と十分に協議することが必要である。

iii 評価方法

留置権の取扱いについては、評価において考慮する方法と、売却基準価額の決定において考慮する方法とがあるが、評価において考慮する場合は、土地価格からその被担保債権（元本、利息、損害金）の額を控除して評価を行う。この場合、被担保債権の具体的な額は、留置権者の申出額ではなく、客観的に認定される額であることに留意する。

被担保債権額については、不明であることや内容に疑義があることが多いので、留置権の認定と同様、執行官及び執行裁判所と十分に協議することが必要である。

⑨ 土地利用権のない占有がある場合の評価

土地に、土地の利用権原がない建物又はその他の工作物による占有がある場合の例としては、次のようなものがある。

- ・他人の土地に無断で建物を建築した場合等典型的な不法占有の場合
- ・借地権が消滅し、建物収去土地明渡しの判決が確定した場合
- ・土地利用権の設定や対抗要件の具備が差押え後の場合

土地利用権のない占有がある場合は、土地を占有している建物等の性質等諸般の事情を勘案し、買受人が土地の占有を取得するために要すると見込まれる時間的経済的負担を考慮して、更地価格又は建付地価格から減価することができる。

土地利用権のない建物がある場合、土地の減価分は、建物価格に加算することになるが、無権原の占有に対し、権利性や経済的利益を認めるものではないことに留意しなければならない。

第3節 建物の評価

一 建物等の評価

1 総論

建物の評価は、建物自体の価格に、買受人が取得する土地利用権の価格を考慮して求めることを原則とする。

建物に、買受人に対抗しうる利用権が付着する場合は、その契約内容及び占有状況等を考慮して、必要がある場合は、建物価格（土地利用権付）から建物利用権価格を減価する。

2 建物自体の評価

建物自体の評価は、原価法による積算価格を原則とし、目的建物の再調達原価を求め、これに減価修正等を施して適正な積算価格を求める。

なお、再調達原価の査定及び減価修正については、次のとおりとする。

① 再調達原価

建築費の推移動向を踏まえ、消費税等も勘案して、標準的な建築費を参考にして求める。

② 減価修正

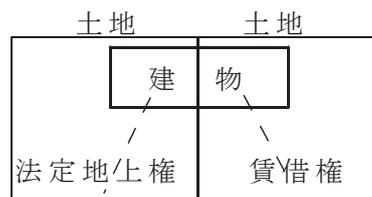
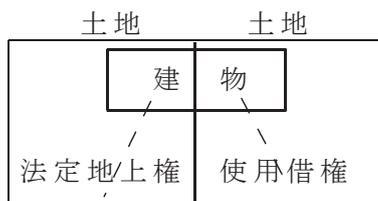
耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して、現価率を求める。耐用年数を判定するに当たっては、経済的残存耐用年数を重視する。

また、観察減価を行うに当たっては、対象建物の機能性や維持管理の状態等を減価修正に反映させる必要がある。

3 土地利用権の評価

建物の価格は、原則として、建物自体の価格と、増価要因としての土地利用権の価格を考慮して求める。土地利用権の価格については、第2節の六を参照されたい。

なお、下図のように、建物が数筆の土地にまたがって建っており、土地ごとに土地利用権が異なる場合は、土地利用権の価格は、各利用権ごとに、それに応じた土地利用権割合を認定して求める。



二 建物評価上の留意事項

1 建物の判別基準

屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供しうる状態にあるものを建物と判定することになるが、一次的には、不動産登記事務取扱手続準則を判断基準とすることが適切と考えられる。

なお、建築中の建物（未完成の建物）やプレハブ建物、掘込車庫、ガソリンスタンド等の特殊な地下埋設物を有するもの、立体駐車場等については、建物としての判別や評価について注意を要する。

2 附属建物

① 意義

附属建物とは、主たる建物に対して従物の関係にある建物をいい、以下の要件を考慮し、構造や規模にも留意して判定する。

② 附属建物の要件

- i 独立の建物である（主たる建物の一部又は構成部分ではない）こと。
- ii 主たる建物と同一の所有者に属すること。
- iii 主たる建物の常用に供されている（客観的に経済的効用を補助するために継続的に役立っている）こと。
- iv 主たる建物に附属すると認められる場所的關係にあること。

③ 判定の効果

主たる建物の従物として、原則として抵当権の効力が及ぶことから、主たる建物とともに評価の対象となる。

④ 附属建物と目的外建物

附属建物か目的外建物であるかは、その建物が主たる建物の従物（民法87条1項）と判定しうるか否かによって定まる。

登記がある場合には、原則として、附属建物として登記されている場合は附属建物と判定し、主たる建物として登記されている場合は目的外建物と判定することになるが、疑義がある場合は、執行裁判所と協議する必要がある。

3 増築部分

① 総論

増築部分が既存建物に付合している（民法242条）か、付加して一体となっている（同法370条）場合は、当該増築部分は評価の対象となり、その価格は既存建物に加算されることになる。このため、既存建物に付合ないし付加して一体となっているか、独立性がある建物であるかを判定する必要がある。

ただし、建物の占有権原がある者が、建物所有者の承諾を得て増築し、かつ、増築部分が以下の要件を備えて既存建物からの独立性を有するときは、付合しないため、評価の対象とならない。

独立性の判定基準は以下のとおりである。

i 機能上の独立性を有していること

増築部分の出入り口が独立していることは、独立性判断の重要な要素である。

また、居住用の建物であれば、台所・浴室・便所等の必要最小限の設備の有無も判断の要素となる。

ii 構造上の独立性を有していること

構造的に隔壁や階層（天井や床）などによって完全に遮断されていることを要する。

② 増築部分の評価

増築部分が既存建物に付合あるいは付加して一体となった（独立性を有しない）と判定した場合は、原則として抵当権の効力が及ぶことから、既存建物とともに売却されることになるので、増築部分を考慮して評価する。

なお、区分所有建物としての登記がされている場合は、原則として目的外建物として取り扱うが、疑義がある場合は執行裁判所と協議する必要がある。

4 建物の合体

① 意義

数個の独立した建物に物理的変更が加えられ、全体として1個の建物と見られる状態になっていることを、建物の合体という。

② 判別基準

合体が生じたというためには、複数の建物間において、単に接合・充填工事や隔壁除去工事が行われたというだけでは足りず、客観的、機能的、構造的な観点から、既存建物がそれぞれ独立性を喪失した程度に至っていることが必要である。

なお、実務上は合体の判断を厳格に行う傾向にあり、隔壁等の修復により原状回復が見込まれる場合は合体とは認めないことが多いので、原状回復の可能性、合体の経緯等について十分留意する。

また、合体について疑義があるときは、執行官と協議するとともに、必要に応じて執行裁判所と協議する必要がある。

③ 評価方法

主従の区別がある建物が合体した場合であって、主たる建物が競売目的建物であるときは、従たる建物も対象に含めて評価し、従たる建物が競売目的建物であるときは、当該建物は存在しないこととなるので、評価の対象外とする。

主従の区別がない建物が合体した場合は、民法244条の類推適用により、合体前の各建物所有者が、各建物価格の割合に応じて新建物を共有し、合体前に設定された旧建物の抵当権等は、同法247条2項の類推適用により、新建物の共有部分に移行するものと解されている（最三小判平6.1.25判例時報1492号89頁，金融法務事情1389号28頁）。

したがって、この場合の評価は、合体前の目的建物と他の建物との価格割合を判定し、その価格割合に応じた合体後の建物についての所有者の共有持分を競売の目的不動産として評価する。

なお、再調達原価の把握に当たっては、合体前のそれぞれの建物の使用資材や施工の程度に、減価修正に当たっては、合体前の建物のそれぞれの築年数等に留意する。

5 特殊な事情を有する建物

① 自殺，殺人等があった建物の評価

対象物件において自殺等があったことにより、建物の交換価値が減少していると認められる場合は、減価を検討することになるが、減価の要否・程度は、自殺等の発生からの経過年数，自殺等の態様，周囲の環境等を考慮しつつ、個々の事案に応じて適切に判断する。

② 建物の共有持分の評価

一般に、共有物件の持分は市場性が劣るので、その点を減価要因として考慮する。減価割合は、分割の可能性や難易度，用途（住居用，営業用，収益用等），残余部分の買収の可能性，残余持分権者への権利の売却の可能性等により異なるので、個々の事案に応じて判断する。

③ 隣接する目的外土地にはみ出している建物の評価

他人の土地にはみ出している部分について利用権原が認められない場合は、建物の構造、隣地の占有状況、隣地所有者との関係等を考慮するとともに、紛争発生の可能性等も考慮して評価を行う必要がある。

④ アスベストが使用されている可能性のある建物の評価

評価の対象となるすべての建物及びその附属設備について、アスベストの検査が義務付けられているわけではないが、アスベストの使用されている可能性のある場合は、減価の対象となる。具体的には、「『アスベスト（石綿）に関する競売評価の指針』の概要」（寺本久夫 金融法務事情1829号37頁）を参考に、地域の実情等を勘案して評価する。

⑤ 係争物件の評価

対象物件について、その所有権の帰属が係争中である場合は、係争の程度によって減価の要否を検討する。

三 借家権等がある場合の評価

1 借家権がある場合の評価

① 意義

借家権とは、借地借家法及び旧借家法が適用される建物賃借権をいう。

買受人に対抗できる借家権は、最先順位の抵当権設定前に設定され、かつ、対抗要件を備えたいわゆる長期賃借権及び平成15年の民法改正（平成16年4月1日施行）前の規定が適用される短期賃借権である。

② 評価方法

買受人に対抗できる借家権のある建物の評価に当たっては、借家契約の内容、賃料、一時金の有無、占有状況等を総合的に勘案し、必要に応じて建物価格（土地利用権価格を含む。）から、借家権価格あるいは賃借権割合を控除する。

なお、収益還元法の適用に当たっては、原則として借家権による減価は行わない。

2 短期賃借権がある場合の評価

平成15年の民法の改正（平成16年4月1日施行）以前の短期賃借権で、差押当時に短期賃借権として存続するものは、差押後に期限が経過しているものを除き、経過措置により保護される。この場合は、契約の内容、残存期間、利用

の態様等を考慮した上、建物価格から減価することができる。

3 定期借家権がある場合の評価

① 意義

定期借家権とは、平成12年3月1日から施行された「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」によって改正された借地借家法に新設された借家権で、賃貸借契約が満了した場合に、正当事由制度や法定更新制度が適用されない借家権である（借地借家法38条）。

② 評価方法

i 定期借家権は、最先順位の抵当権との先後関係及び契約残存期間等を考慮して評価する。

なお、具体的な取扱い等については、地域の実情等に応じ、執行裁判所と協議する。

ii 最先順位の抵当権設定後の定期借家権

この場合は、原則として、減価を行わない。

4 留意事項

① 建物の一部借家（間借）の場合

借地借家法の適用を受ける建物の一部借家又は間借の場合は、原則として、全体に対する借家部分の割合に応じて適宜減価することができる。

② 係争中の借家権の場合

借家権の存否について争いがある場合は、係争の原因、係争の進展度、立退きの難易その他の事情を考慮し、借家権価格を減価することができる。

③ 対抗力のない借家権の場合

対抗力のない借家権の場合は、原則として、借家権減価を行わない。

④ 転借家権がある場合

転借家権が存する場合は、これにより建物価格から特別に減価を行う必要はないものの、転借家権が特に売却の阻害要因となる場合は、事情により借家権減価に含めてこれを考慮することができる。

⑤ 賃貸用建物の場合

共同住宅やアパート、テナントビルなど、賃貸用で収益を目的とする建物

の借家権は、原則として建物の減価要因として考慮しない。

ただし、借家契約の内容、残存期間、利用の態様等から、減価要因になると認められる場合は、減価することができる。

⑥ 社宅の場合

社宅の利用権の評価は、借地借家法の適用の有無等を考慮して行う。

⑦ 敷金の差入や賃料の前払がある場合

対抗力のある賃借権について、敷金の差入又は賃料前払など買受人が引き受けるべき債務がある場合の評価上の具体的な取扱いについては、あらかじめ執行裁判所と協議して類型化しておくことも考えられる。

なお、多額の敷金や賃料前払の主張がある場合については、その支払の事実の有無、趣旨等に十分留意するとともに、疑義があるときは執行裁判所と協議する必要がある。

四 その他の建物利用権等がある場合の評価

1 使用借権がある場合の評価

使用借権のある建物の評価については、原則として、減価を行わない。

なお、有償であってもその家賃が近隣の家賃水準に比べて著しく低廉であり、建物の使用収益の正当な対価と認められない場合は、使用借権と判断されることがあるので注意を要する。

2 一時使用目的の賃借権がある場合の評価

① 意義

一時使用目的の建物賃借権とは、一時使用目的のために設定された賃借権をいい、法定更新や対抗要件に関する借地借家法の規定が適用されない建物利用権である（借地借家法40条）。

② 評価方法

買受人に対抗できないので、原則として、減価しない。

3 有益費・必要費の主張がある場合の評価

賃借人の支出した有益費又は必要費がある場合は、費用相当額あるいは現存する増加額の控除の要否について考慮する必要がある。

なお、これらの費用の主張がある場合は、その内容の確認や取扱いについて、執行官及び執行裁判所と協議することが重要である。

4 留置権がある場合の評価

① 意義

留置権は、買受人の引受けとなる（第2節六4⑧参照）。

建物の留置権の被担保債権としては、占有者・賃借人等の費用償還請求権、建物の工事代金請求権、建物の未払売買代金請求権等が考えられる。

② 評価方法

留置権の主張がある場合は、被担保債権額の控除の要否について考慮する必要がある。この場合は、留置権の成否、被担保債権の有無、その額等について、法律上及び事実上、複雑な問題があることから、執行官及び執行裁判所と十分に協議する必要がある。

5 建物明渡猶予制度の適用がある場合の評価

① 意義

担保権に劣後する賃貸借であっても、競売手続の開始前から使用又は収益している者は、原則として、建物の競売による売却のとき（代金納付のとき）から6か月間は、建物の明渡しが猶予される（民法395条1項）。

② 評価方法

原則として減価しないが、地域の実情等に応じて、買受人が代金納付のときから最長で6か月間は建物の占有を取得できないこと等を考慮した減価をすることができる。

6 不法占有者等がある場合の評価

占有権原を有しない占有者が存在する建物の評価については、原則として減価しない。

しかし、占有権原が不明な場合、又は買受人に対抗できるか否かが不明な場合、買受後の建物の明渡しに特に著しい費用及び労力を要することが見込まれる場合等のときは、減価の要否について十分検討する必要がある。

7 残置物がある場合の評価

建物内に残置物がある場合は、建物等の評価としては原則として減価しないが、市場性修正で減価の要否について考慮することが可能である。

第4節 区分所有建物の評価

一 意義

区分所有建物とは、一棟の建物に構造上区分された数個の部分で、独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができる建物である。

区分された建物の部分を目的とする所有権を区分所有権といい、区分所有権の目的たる建物の部分を専有部分という（建物の区分所有等に関する法律（以下、本節において「区分所有法」という。）1条、2条参照）。

区分所有建物をめぐる権利として、共用部分（区分所有の目的とならない部分で、法定共用部分と規約共用部分とがある。区分所有法2条4号、4条2項）の共有持分、敷地利用権（区分所有法2条6号）、駐車場、専用庭、バルコニー等の専用使用権がある。

二 区分所有建物の要件

1 構造上の独立性

その建物部分が構造上区分されていること。すなわち、建物の構成部分である仕切り壁、床、天井等によって、他の建物部分と完全に遮断されていること。

なお、出入口部分以外にシャッター等で仕切られている部分があるときは、その建物部分を全体的に観察して、それが構造上独立した建物であるかを判定する。

2 利用上の独立性

その建物部分が独立して建物としての用途に供されていること。すなわち、他の専有部分を経由しないで外部と往来できる出入口があり、建物としての利用に適した専有の内部施設があること。

三 区分所有建物の敷地

専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利を敷地利用権といい（区分所有法2条6号）、敷地利用権のうち登記された権利で専有部分と一体化されたものを敷地権という（不動産登記法44条1項9号参照）。

敷地利用権の形態には、敷地所有権を共有するもの、地上権あるいは賃借権等の用益権を準共有するもの、分筆された敷地を各筆ごとに区分所有者が単独の所有権あるいは用益権を持つもの（分有形式）等がある。

敷地利用権は専有部分を所有するために必要な権利であり、専有部分とその敷地利用権の分離処分を認めることになると種々の不都合が生じるため、昭和58年に区分所有法の一部改正（昭和58年法律第51号、昭和59年1月1日施行）が行われ、

改正後の区分所有建物においては、共有又は準共有の関係にある敷地利用権については、規約に特段の定めがない限り、専有部分とその専有部分に係る敷地利用権を分離して処分することができないことになった（区分所有法22条1項）。これを「分離処分禁止の原則」という。

なお、分離処分禁止の原則は、敷地に対する権利が共有又は準共有の場合に適用されるものであり、敷地利用権が分有の場合は適用されない。

四 評価方法

区分所有建物の評価は、原価法、取引事例比較法、収益還元法の各評価手法を適切に選択又は併用して行う。

複数の評価手法で評価した場合は、それぞれの価格を調整した後、市場性修正率、競売市場修正率を乗じ、必要に応じて管理費等滞納額を考慮して、評価額を求める。

なお、具体的な評価方法の適用にあたっては、地域の実情、物件の特性等を考慮する。

五 滞納管理費等

区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき、他の区分所有者に対して有する債権等について先取特権を有する。管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても同様とする（区分所有法7条）。先取特権により担保される被担保債権には、規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する管理費、組合費、修繕積立金等のほか、これらに付加される遅延損害金も含まれると解されている。

同条に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる（区分所有法8条）ことから、競売による買受人も承継前に生じた当該債権についての債務を承継する。

滞納管理費等の評価における具体的な取扱いについては、執行裁判所と協議する必要がある。

第5節 収益物件の評価

一 原則

評価人は、不動産の所在する場所の環境、その種類、規模、構造等に応じて、取引事例比較法、収益還元法、原価法その他の評価の方法を適切に用いなければならないとされている（民事執行規則29条の2）。したがって、賃貸借をすることが合理的と認められる物件や買受人に対抗できる賃借権が付着した物件等については、収益還元法を用いた評価を行うことが望ましいといえる。

なお、自用（空室等の状況にある場合を含む。）の物件についても、賃貸借することに合理性が認められる場合は、収益還元法を適用することができる。

ただし、収益還元法の具体的な適用の基準や方法等については、地域の実情等に応じて執行裁判所と協議する。

二 収益還元法による評価方法

収益還元法による評価方法は、直接還元法若しくはDCF法による。

直接還元法には純収益を還元利回りで還元する方法（以下「純収益還元法」という。）と、総収益を粗利回りで還元する方法（以下「総収益還元法」という。）とがあるが、地域の実情、物件の状況等に応じて適宜の方法を適用する。

1 純収益還元法による評価方法

一期間の有効総収益又は潜在（可能）総収益から、総費用を控除して求めた純収益を還元利回りで還元して収益価格を求める。この場合、有効総収益、総費用、還元利回り等については、地域の実情、物件の状況等に適切に応じたものを採用する。

2 総収益還元法による評価方法

一期間の有効総収益又は潜在（可能）総収益を、粗利回り（総収益利回り）で還元することにより収益価格を求める。この場合、有効総収益、粗利回り等については、地域の実情、物件の状況等に適切に応じたものを採用する。

3 DCF法による評価方法

連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り戻し、それぞれを合計することにより求める。

なお、DCF法の適用に当たっては、分析期間、有効総収益、潜在（可能）総収益、総費用、還元利回り、割引率等については、地域の実情、物件の状況等に適切に応じたものを採用する。

第6節 工場の評価

一 意義

1 工場

工場抵当法では、工場とは、営業のため物品の製造若しくは加工又は印刷若しくは撮影の目的に使用する場所、電気若しくはガスの供給又は電気通信役務の提供の目的に使用する場所、放送又は有線テレビ放送の目的に使用する場所をいう（工場抵当法1条1項、2項）。

2 工場抵当の種類

工場抵当法は、工場についての担保権を設定する方法として、①工場に属する土地又は建物に抵当権を設定する方法（以下「狭義の工場抵当」という。同法2条）及び、②工場の所有者が財団を組成し、この財団を抵当権の目的とする方法（以下「工場財団抵当」という。同法8条以下）の二つを規定している。

3 工場財団抵当

工場財団抵当とは、工場に属する土地及び工作物、機械、器具、電柱、電線、配置諸管、レールその他の附属物、地上権、賃借権（ただし、賃貸人の承諾があるもの）、工業所有権、ダム使用权等によって組成される財団（工場抵当法11条）を1個の不動産とみなし（同法14条）、これに対して設定される抵当権をいう（同法8条）。

工場財団抵当は、工場の所有者が、財団目録を作成・提出して財団登記簿に財団所有権の保存登記をし、これに財団抵当権を設定して、その登記をする。

二 抵当権の効力の及ぶ範囲

工場の所有者が、工場に属する土地又は建物に設定した抵当権は、原則として、その土地又は建物の附加一体物及び土地又は建物に備え付た機械、器具その他工場の用に供する物に及ぶ（工場抵当法2条参照）。

1 狭義の工場抵当

工場抵当法3条は、抵当権の効力の及んでいる工場供用物件の目録の提出を義務付けているが、この目録を「3条目録」といい、該当物件に抵当権の効力が及んでいることを第三者に対抗するための要件である。

2 工場財団抵当

工場財団抵当の対象となる財産は、財団目録への記載（工場抵当法22条）と登記（同法9条）によって、第三者に対抗できることになる。

機械・器具の軽微な附属物については、登記実務上も概括して記載して差し支えないとされるので（工場抵当登記規則8条ただし書）、機械等の付属品については、目録中に機械の表示の下に「附属品共」と記載されていれば、具体的な表示がなくても抵当権の効力が及ぶことに注意が必要である。

3 抵当権の効力の及ばない物

- ① 特約で除外した物（工場抵当法2条1項ただし書）
- ② 機械，器具の備え付けが，他の債権者を詐害することとなる場合（同）
- ③ 他人の権利の目的となっている物又は差押，仮差押若しくは仮処分目的となっている物（同法13条1項）

三 評価方法

工場には、小規模の比較的単純な工場から、大規模な特殊用途の工場まであり、その規模・業種・稼働状況等は様々である。

機械器具についても、規格品的な機器から、特注の大規模で複雑な機器に至るまで種々のものがあり、また、主要な生産ラインの一部にリース物件が混在している場合もある。

評価に当たっては、3条目録又は工場財団目録記載の機械，器具，その他の設備の有無を照合するとともに、各機械，器具，設備等の稼働の状態等にも十分留意する必要がある。

また、経済情勢等から、業界の動向や工場としての適応性も勘案し、稼働中の工場については操業継続の可能性、休止あるいは停止中の工場については操業再開の可能性等にも十分留意して評価する。

なお、実務上は、狭義の工場抵当について、3条目録が提出されていない場合が多いが、この場合も、3条目録が提出されている場合と同様に、工場に備え付けられた機械，器具類の評価が必要であることに留意する。

第7節 一括競売における評価

一 意義

土地に対する抵当権設定時には土地上に建物は存しなかったが、その後土地所有者、あるいは第三者が土地上に建物を建てた場合、建物の土地利用権が抵当権者に対抗できる場合を除き、土地の抵当権者は、建物についての抵当権設定を受けていなくても、土地と建物の一括売却を申し立てることができる（民法389条）。この場合には、建物についても消除主義が適用され、抵当権等は抹消されることになる。

ただし、申立債権者は、土地の代価からしか配当等を受けることはできない。

二 評価方法

土地建物を一括して売却することから、基礎となる価格は一括売却を前提とした価格になると考えられる。

しかし、その内訳価格の求め方については、建物が建築された経緯や事情等に応じて、土地については更地価格とすべきという考え方や、一括価格から敷地利用権を考慮しない建物価格を控除して土地価格を求めるべきという考え方などもあることから、評価の具体的な取扱いについては、執行裁判所と協議して定める。

あ と が き

評価運用基準標準化検討委員会立ち上げから約2年で競売不動産評価基準がまとまりました。当初は全国競売評価ネットワーク内の、いわば身内の研究会のつもりで、ある意味のんびり構えていましたが、競売評価を取りまく環境の厳しさにかんがみ、早期の作成・公表を目指し、なんとかここまで来たというのが本音であります。この間、本評価基準の作成にあたっては、最高裁民事局・理事・事務局・各評価事務研究会の皆様には多大のご迷惑をおかけしてしまい深く反省しております。

なお、全国各地から、実務上の細かい取扱い・評価方法等、いろいろなご意見をいただきましたが、競売不動産評価の基本となる指針としての性格上、地域の実情等も勘案し、全国に共通する評価基準として示すことができる範囲の記載にとどめました。全国標準である以上、細部にわたって基準に盛り込むのはかえって地域の実情等を無視することになり、実務上評価の支障にもなりかねないとの意見もあったことを踏まえたものであることをご理解いただきたいと思います。

したがって、実務上の取扱いについては、本評価基準を基にこれまでの各地域における運用状況を勘案の上、評価上採用する数値の検討等、いわば各地域の実情等に応じて細則ともいうべき評価運用基準を作成し、評価事務を進めることとなると考えております。本評価基準が、各執行裁判所・各評価事務研究会の評価事務に少しでもお役に立つことができれば幸いと存じます。

最後になりましたが、最高裁判所民事局をはじめ、各執行裁判所・各評価事務研究会の皆様には多大なるご協力をいただきましたことを、改めて当委員会一同、心より感謝申し上げます。

平成22年3月

評価運用基準標準化検討委員会

◎堀川 裕巳（札幌ブロック） 橋本 明人（大阪ブロック）
植松 知明（仙台ブロック） 村上 幸二郎（高松ブロック）
○飯田 行雄（東京ブロック） 武田 辰雄（広島ブロック）
○梅田 真（名古屋ブロック） 大原 洋一（福岡ブロック）
担当理事：吉村 満（東京ブロック）
吉野 竹夫（名古屋ブロック）
（前理事）安木 徳男（福岡ブロック）

◎は編集総括・委員長

○は副委員長

全国競売評価ネットワーク
競売不動産評価基準

発行 全国競売評価ネットワーク
編集 評価運用基準標準化検討委員会
〒152-0004
東京都目黒区鷹番2丁目5番21号
グリーンヒルズ鷹番S101
TEL：03-3716-5537
FAX：03-3716-5588
印刷 レタープレス株式会社