

2006年 第3号

天8 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	山田 均	1
--------	-------------------	------	---

特別寄稿

「不動産競売手続きの更なる迅速、適正化の推進」速く、たくさん、高く、売るために	名古屋地方裁判所民事第2部 部総括判事	野田 弘明	3
---	---------------------	-------	---

研究委員会報告

農地・山林評価研究委員会	委員長	野崎 平	5
データ収集・分析検討委員会	委員長	松田 静雄	8
収益還元法研究委員会	委員長	指田 明	11
売却困難物件研究委員会	委員長	井上 勉	15
物件調査等研究委員会	委員長	梅田 真	18
広報委員会	委員長	五明新太郎	24
ホームページのお知らせ	広報委員会副委員長	川端 一郎	27

寄 稿

これからの競売評価について思うこと	仙台地方裁判所 判事	松下 貴彦	30
評価人とドッグフード	福島家庭裁判所 判事	小川 理佳	31
法改正後の売却状況等について			
—仙台高裁管内の実情—	山形地方裁判所民事首席 書記官	太田 隆行	33
私と不動産競売	弁護士	今井 和男	38
競売評価における収益価格と他試算価格との調整			
	収益還元法研究委員会	寺村建一郎	44

ブロック活動報告

—札幌ブロック—

札幌競売評価研究会	早坂 元	50
函館競売不動産評価事務研究会	森元 浩	50
旭川競売不動産評価事務研究会	中田耶寿夫	51
釧路地方裁判所競売評価研究会	下重 勝博	52

—仙台ブロック—

仙台競売評価事務研究会	角田 宗夫	52
福島競売不動産評価事務研究会	小橋 達夫	53
山形競売不動産評価事務研究会	山口 賢一	54
岩手県競売不動産評価事務研究会	横田 浩	54
秋田競売不動産評価事務研究会	高井 司朗	55
青森県競売不動産評価事務研究会	後藤 薫	55

—東京ブロック—

東京競売不動産評価事務研究会	戸田 吉政	56
東京地方裁判所八王子支部評価事務研究会	小菅 雅巳	56
横浜競売不動産評価事務研究会	吉村 満	57
さいたま競売不動産評価事務研究会	蜂須賀幸男	59
千葉競売不動産評価事務研究会	齋藤 雅裕	60
水戸競売不動産評価事務研究会	高田 文明	61
栃木競売不動産評価事務研究会	大竹 正巳	62

群馬競売不動産評価事務研究会	武井 輝雄	63
静岡競売不動産評価事務研究会	川村 都孝	66
山梨競売不動産評価事務研究会	西川 重孝	66
長野競売不動産評価事務研究会	矢崎 敏臣	67
新潟競売不動産評価実務研究会	高橋 保	68
—名古屋ブロック—		
名古屋競売不動産評価研究会	小川 隆文	69
三重競売不動産評価実務研究会	西村 昭彦	69
岐阜競売不動産評価研究会	水野 雅文	70
福井競売不動産評価事務研究会	梅田 真	71
金沢競売不動産評価事務研究会	野本 幸二	71
富山競売不動産評価事務研究会	井上 勉	72
—大阪ブロック—		
大阪競売不動産評価事務研究会	中井 敬和	73
京都競売不動産評価事務研究会	森口 匠	74
兵庫県競売不動産評価事務研究会	池田 武生	75
奈良競売不動産評価事務研究会	御塩 泰男	76
滋賀競売不動産評価事務研究会	野崎 平	77
和歌山競売不動産評価事務研究会	名手 孝和	78
—高松ブロック—		
香川県競売評価事務研究会	宮西 弘道	79
徳島競売不動産評価事務研究会	片山 岩雄	80
高知県競売不動産評価事務研究会	岡崎 静道	81
愛媛競売不動産評価事務研究会	渡辺 正隆	81
—広島ブロック—		
広島不動産評価実務研究会	朝辺 博史	82
山口競売不動産評価事務研究会	福田 浩一	83
岡山競売評価研究会	小野 優	85
鳥取県競売評価実務研究会	徳永 猛	85
松江競売評価研究会	竹内 義和	86
—福岡ブロック—		
福岡競売不動産評価事務研究会	加藤 一生	86
佐賀競売不動産評価事務研究会	堺 弘康	87
長崎競売不動産評価事務研究会	樋口 純一	88
大分競売不動産評価事務研究会	栗田 光雄	88
熊本競売不動産評価事務研究会	大原 洋一	90
鹿児島競売不動産評価事務研究会	福井 章夫	91
宮崎県競売評価研究会	斉藤 晃一	91
那覇競売不動産評価事務研究会	秋田 稔	92

組織図

2005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 田辺 和夫	97
-----------	----

編集後記

広報委員	98
------	----

「不動産競売手続きの更なる迅速、適正化の推進」 速く、たくさん、高く、売るために

名古屋地方裁判所民事第2部
部総括判事

野田 弘明

平成15年3月に全国競売評価ネットワークが設立されて3年の年月が経過した。この間、担保・執行法について二度にわたる大きな改正があった(平成15年改正、平成16年改正)。ご承知のように、最低売却価額が売却基準価額とされ、その8割(買受可能価額)以上で入札が可能となったのであるが、他方で、競売不動産の評価については、旧民事執行規則29条の2が、取引事例比較法、収益還元法、原価法等を適切に用い、競売による売却を実施するための評価であることを考慮すべしと定めていたところ、これが、基本的には、法に格上げされた(民事執行法58条2項)。したがって、売却基準価額の重要性は勿論、競売不動産の「評価」の重要性にもいささかの変化はないと考えられる。

さて、当職は、全国競売評価ネットワークが設立されるわずか2か月前に名古屋地方裁判所民事第2部(以下「当庁」という。)に着任し、それ以後、「競売評価」に関わることになったわけであるが、競売だけでなく、債権執行、倒産、保全・非訟を担当していることもあって、当初は不動産競売の「評価」が一番馴染みにくく、議論について行くのが難しかったことを覚えている。そこで、前任者から引き継いだ資料や金融法務事情等の文献をさかのぼって読み進めていくうち、従来全国的にマチマチであった評価基準及び評価書の書式を標準化することを目的として、当初は、東京地裁、大阪地裁、名古屋地裁の評価人候補者(以下「評価人」という。)の間で協議が始まり、

それが高等裁判所所在地8庁の評価人による評価事務研究会に発展し、そのもとで数々の研究成果が発表されているのを確認した次第である。その後間もない同年3月、上記研究会を発展的に引き継ぐ形で全国競売評価ネットワークが設立されたわけであるが、その設立目的は、「不動産競売手続き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きの更なる迅速、適正化の推進に寄与すること」とされている。そして、その実現方法として、売却困難物件研究委員会、物件調査等研究委員会、収益還元法研究委員会、農地・山林評価研究委員会、データ収集・分析研究委員会及び広報委員会が配置されて熱心な取り組みがなされ、研究成果が公表されている。そして、これらの研究成果は、全国各地の評価人やその研究会に還元され、また、裁判所を含め会員以外の者に対しては、本誌第1号、第2号に記載されているほか、折にふれ報告文書や協議会(高等裁判所管内や地方裁判所管内)を通じて伝達され、これらを通じて全国レベルでの評価事務の標準化と改善、発展が図られており、改めて敬意を表したい。そして、近時は、土壌汚染、アスベスト、耐震偽装問題等の不動産に関する社会的問題が数多く発生しているが、これらの問題についても検討が重ねられていると聞いている。全国競売評価ネットワークが果たすべき役割は今後もますます重要な



ものとなると思われる。

さて、ご参考に当地（名古屋地域）の実情と取組みの一端を紹介したい。まず、当庁においては、以前から「速く、たくさん、高く、売りたい。」とのコンセプトで事務処理を工夫し、評価人との協議が行われてきた。そうしたなかで、売却率は、バブルの崩壊で落ち込んだものの、その後、ほぼ順調に上昇し、平成16年度は85.6パーセント、平成17年は93.8パーセント（速報値）であった。また、買増率（最低売却価額、売却基準価額と現実の落札価額との乖離率）は、近年上昇傾向にあり、200%（2倍）を超えて落札されるものも珍しくない。売却率がこのように向上した理由は、法改正等による執行妨害の減少、評価の改善、物件明細書の標準化とBITや民間業者のインターネットによる公示方法の多様化、不動産市場の変化等の事情によると考えられるが、同時に競争原理も働き、買増率も向上したと思われる。なお、平成16年度及び同17年度に配当で終局した事件のうち、物件が1回目の期間入札で売却された事件についてみると、受理から売却実施命令（処分）までの期間は平均で4か月強、最短で2か月弱となっている。

次に、評価人との協議であるが、名古屋地裁管内のものとしては、2、3か月に一度、全評価人（ただし、支部は代表者のみ）による名古屋競売不動産評価研究会が開催され、担当裁判官と主任書記官もこれに参加し、競売評価上の課題等について協議し、評価事務の指針等を決めているが、これによって、裁判所と評価人の認識の共通化が図られている。さらに、適切な評価を行うための方策として、評価と評価書のあり方に関する研究を怠らないことが肝要であるとの観点から、同研究会においては、評価人に対し、自分が行った評価についてのアンケートを実施し、不売物件についてはなぜ売れなかったのか、売るための方策としては何が考えられるかを自分で分析・検討してもらって、それらを集計して不売物件の傾向をつかみ、今後の評価事務に役立てている。具体的には、物件の種別、権利の種類、適用した競売市場

修正率、売れ行きに影響する主な原因等の項目を設定して調査することにより、調査内容と売却結果を照合して売却率の向上を目指し、さらに、売却困難物件については、その事例を集積するとともに、評価の工夫により売却できた事例の集積にも努めることとしている。これらのアンケートは、売れた物件のみならず、売れなかった物件をも対象とすることで、評価のあり方を考える上で有用なものであると考えている。

また、名古屋高裁管内のものとしては、年に1回の協議会があり、今年度は、

- ① 買増率の上昇について（指標としての有効性、評価の妥当性にどのように関わるか。）
 - ② アスベストの調査と評価書への記載方法について（主に危険性が高いのは吹付けアスベストであり、露出していれば目視による確認はできるが、露出していない部分の調査をどこまですべきか。）
 - ③ 土壌汚染の調査と評価書への記載方法について（対策費用が不動産価格を上回るような場合、評価額はどのように判断するのか。）
 - ④ 民法389条（改正法）による一括競売における敷地と件外建物の評価について（建付減価をすべきか否か。敷地利用権を考慮すべきか否か。更地状態の土地を競売に付す場合とできるだけ同等の満足を土地抵当権者に与えるべきかどうか。）
 - ⑤ 収益還元法の適用範囲と適用の方式区分並びに割引率、利回りについて
 - ⑥ 売却困難物件の市場性修正率について
- 等の問題が協議された。紙面の都合で協議内容については割愛するが、毎年活発な協議がなされている。

以上のおりであり、これらの活動を通じ、全国競売評価ネットワークの設立目的である「裁判所との連携による不動産競売手続きの更なる迅速、適正化の推進に寄与すること」（当庁の所謂「速く、たくさん、高く、売りたい。」）は着実に前進しているものと理解しているが、今後もますます努力されて不動産競売手続きに貢献されることを期待している。