

評価基準委員会だより

Vol. 2

全国競売評価ネットワーク
平成26年 10月 23日
作成者名 村上 幸二郎

会議名 平成26年度 第2回評価基準委員会

開催日時：平成26年10月11日 午後1時～5時

場 所：航空会館（東京）205会議室

参加者：担当理事2名 最高裁民事局1名 専門委員：3名

事務局1名 委員長 副委員長2名 ブロック委員3名

主な議題

1. 評価人が「抛り所とすべき総合的理念」について
2. 各項目の基本的な考え方のエクセルシートの内容全般について
3. その他

議事内容

1. 評価人が「抛り所とすべき総合的理念」について

一般の不動産取引と異なり、瑕疵担保責任を買受人が負う競売不動産ではありますが、それだけに不特定多数の買受希望者に対してリスクが内在する事実を、誤解のない様にわかりやすく表示し、かつ、相応のリスクを反映した評価額を示すことが、専門職業家として評価人に求められているのも社会的な実情です。

そこでこの度、これら社会的要請にも応えるため、評価書作成において「念頭に置くべき基本的な考え方」を評価基準の追記として示します。

一定の調査制約の下で、買受希望者側の視点からリスク認識が十分できる評価書を作成するための拠り所となる本質的な理念や項目毎の基本的考え方を整理・提供することで、既に発行している評価基準、書式の趣旨を評価人に改めて理解して頂くことを目的とします。

これによって競売評価書が競売不動産市場を健全に機能させる為により不可欠な資料になるとともに、市場参加者の一層の増加とより高い落札価格の実現を期待するものです。このような考えのもとに具体的な討議を行いました。

2. 各項目の基本的な考え方のエクセルシートの内容全般について

以下の6項目に関し、判例や物件調査マニュアル（ヒヤリハット）の具体的事例をもとに担当の委員が取り纏めたエクセルシートについて検討を行いました。

- a. 所在地番
- b. 評価数量
- c. 道路
- d. 給排水処理施設
- e. 公法規制
- f. その他（賃料、一時金、賦課金等）

その結果、以下のような意見が出されました。

- ・エクセルシート下欄のコメントは簡潔な表現が望ましい。
- ・判例の場合、「判決」と「決定」では重みが違うので、いずれの案件かを明確にした方が良い。
- ・古い判例の場合、近時の動向と異なる結果が導かれている場合があるので注意が必要。

また、エクセルシートに評価書記載例の欄を追加することが決まりました。

3. その他

- ・当委員会に関連する事項として、最高裁が執行官向けに定めた「現況調査の更なる標準化に向けたガイドライン」について事務局から情報提供をいただいた。

評価基準委員会から

平成25年度に当委員会が行った標準書式の適用状況及び供給処理施設の記載状況等に関するアンケート結果について、KBネットホームページの会員専用ページに公開する予定になっております。ご覧ください。