

企 画 委 員 会

委員長 赤熊正保

私は昭和 50 年から 39 年間不動産競売評価を行なっているが、評価理論、現地調査、評価書作成と評価書の内容、執行官との協力等が格段に向上し、現在は適正・迅速な評価が実施され、適正価格水準での競落による不良債権処理は、大きく進歩している。

現在の評価書は調査項目と内容、評価手法の精緻化により、昭和 50 年代の 3 倍から 5 倍程度のボリュームとなっているが、全国の評価人は適正・迅速に評価書を提出している。

全国にある不動産競売評価事務研究会では研究会を長期間継続し、確立された研究成果をベースに評価を行っている。平成 15 年 3 月創設の全国競売評価ネットワークでは、詳細な調査手法、土壌汚染やアスベスト、収益還元法、農地、山林、特殊な不動産、評価書の標準化等についての研究成果が発表され、競売評価は高度に適正化し、入札者の競売に対する信頼性が高まり、入札者数が増加し、評価価格から競売市場性減価した価格に対しての入札価格の上昇と売却率の向上が顕著となった。

企画委員会は「適正・迅速な不良債権処理の一翼を担う評価事務を

確立するための企画を理事会・他委員会に発信すること」を目的として平成 21 年 4 月に設立された。現在の委員は 9 人で、内就任 5 年目が 3 人、4 年目が 1 人となっており、委員会の審議内容の継続性が保持されている。

委員会は平成 25 年 6 月 29 日東京、11 月 16 日仙台、平成 26 年 2 月 22 日東京で開催され、代表理事や事務局長も出席し、種々の企画、提言、理事会からの諮問を検討した。代表理事と事務局長は他の委員会にも出席し、理事会や各委員会相互の意見や方向性の統一化に大きく貢献している。

企画委員会は主として組織、財政、運営、評価等の諸問題について理事会に提言、理事会からの諮問で相互に案件を検討し、合意が得られたものについて実施された。これによって全国競売評価ネットワークの組織、財政が充実し、競売評価の更正な適正化、迅速化が実現している。

今年度の企画委員会に提出された議題や理事会に提言した案件について報告する。

(組織、財政)

研究会名について、「〇〇競売不動産評価事務研究会」（〇〇は裁判所名）で、統一する方向性が決まった。

過去5年間の全国競売評価ネットワークの収支決算推移表を分析し、各科目の収入、支出を精査し、財政の安定化について検討した。総会費の負担、定年等による評価人減と会費収入の確保、組織活性化の為の支出増、各委員会の機動的で会議費用削減を伴うスカイプ会議の実施について検討した。

(評価)

企画委員会における各委員の発言によると、競売評価の適正化、迅速化については各ブロックで問題なく実施されているとのことであった。

エクセルによる新書式は研究会が独自に、又、ソフト会社への依頼により作成したとの報告があり、評価書作成の迅速化、数字の正確性向上に向けた取組みが実施されている。

評価額と落札額等の関連性分析について、詳細な分析を行なっている研究会や個人的に分析している評価人も多数であるが、競売評価の適正化、迅速化を目指す上で、評価額と落札額の分析等を向上させ、評価での活用を検討中である。

土地やマンション、農地、山林に関する独自事例の作成と活用、各研究会で実施している市街化区域以外の農地、山林評価の内容の分析等、更なる評価の標準化と適正化を検討中である。

再調達原価と建物の品等その他建物評価に関連する事項についての標準化を進めている。

(対外発信)

司法競売の優位性、公正性等の非営業的な対外発信強化について検討中であり、広報委員会に対するインターネット利用の対外発信の充実要望や、各評価人が出来る対外発信について、委員会での議論を深めたいと考えている。

(日本執行官連盟と日本不動産鑑定士協会連合会との連携)

過去にそれぞれ1回、連携会合が開催された。今後開催の議題等について継続検討し、連携の必要性が高くなった時には迅速に、年1回程度の会合開催を考えている。