

Contents

1. 「KBネットワーク」とは
竹迫裕美子 殿（東京地方裁判所評価人候補者）
2. 売却データの分析（2018年）
田辺和夫 殿（東京地方裁判所本庁評価人候補者）
3. 司法競売の手続き等について
4. 担保不動産収益執行事件における手続きの流れ
岡 克吉 殿（東京地方裁判所 執行官）
5. 担保不動産競売評価における太陽光発電システムの取扱い
佐藤栄一 殿（福島地方裁判所評価人候補者）
6. BITシステム等について
石川茂夫 殿（東京地方裁判所評価人候補者）
7. まんがでわかる司法競売（広報委員会）
8. 住家被害認定調査について
高月新介 殿（松山地方裁判所評価人候補者）
9. HPの紹介

1

「KBネットワーク」とは

東京地方裁判所評価人候補者 竹迫裕美子

このたび、司法競売制度利用者様への情報発信の場として、「KBネットワーク通信」第1号をお届けすることができます運びとなり、まずは冒頭にてご尽力いただいた各位にお礼申しあげます。

私たちのKBネットワーク（全国競売評価ネットワーク）は、裁判所が行う司法競売における不動産評価を担当している全国の評価人候補者全員により、評価事務全体のレベルアップ及び評価書の全国的な標準化を主な目的として、平成15年に設立されました任意の研究団体です。評価人候補者は、国家資格を有する不動産鑑定士の中から各地方裁判所ごとに選任され、種別・規模・地域などバラエティに富む競売不動産の評価を日々行っています。

KBネットワークの研究成果としてはこれまでに、「競売評価の主要論点」、「競売不動産評価基準」、「競売評価書標準書式」などが公表されております。また、評価事務に係わる実務的な基本書として、「競売不動産評価の理論と実務」を刊行するなど、評価人候補者以外の競売実務に携わる方にも情報発信を行ってまいりました。このように全国レベルで競売不動産評価の指針が整備されてきたことは、研究団体としてのKBネットワークの真価であり、このような取り組みや法改正・実務の運用改善などを経て、競売不動産の市場は従前と比較して格段に透明性の高い、公正な自由競争市場になってきているものと自負しております。

一方、近年ではBITシステムの普及やIT基盤の進展に伴い、いわゆる不動産のプロと言われる法人などではない一般の方々も競売市場へと参入されるようになっております。このような状況から、司法競売制度を業務として利用される方々、さらには一般の方々への正しい情報発信の必要性を痛感するに至り、制度利用者の方々向けの研修会ないし説明会の開催や、ホームページにより手続の解説などを行っており、情報の公開及び広報活動に努めております。

「KBネットワーク通信」はKBネットワークの広報活動の一環として、不動産競売に関わる様々なトピックや手続きの説明など、多岐にわたる内容となっておりますので、業務として競売制度を利用される方はもちろんのこと、競売不動産の購入を検討されているなどの一般の方にも是非ともご一読いただき、御活用いただければ幸甚でございます。

2

売却データの分析（2018年）

東京地方裁判所本庁評価人候補者 田辺和夫

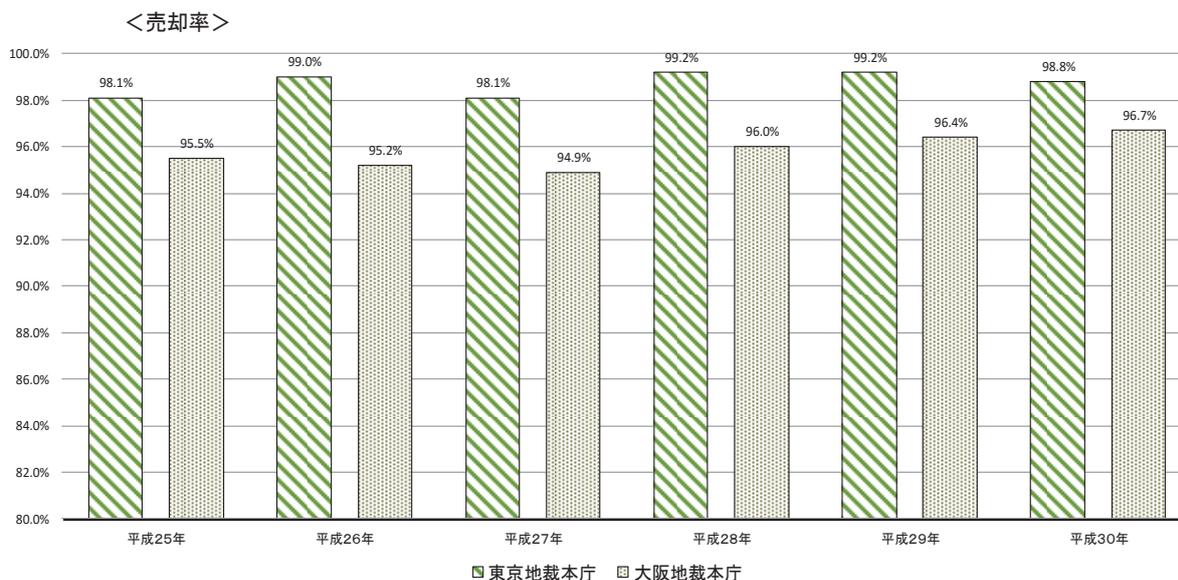
本稿は、裁判所が運営しているインターネットによる情報提供サイト：BITシステム（＝Broadcast Information of Tri-set system）に掲載された売却結果データを基に分析したものである。なお、買増率2の集計においては、落札価額が取引価格水準（売却基準価格÷競売市場修正率により算出）の10倍を超えるものは、異常値として除外する処理を行っている。

東京地裁本庁の競売物件は ほぼ完売の状況が続いている

平成20年以降の競売市場の売れ行きはすこぶる好調で、東京地裁本庁の売却率は9年連続で95%を超えている。直近3年間における1年当たりの不売物件数は、平成28年度6件、平成29年度6件、平成30年度9件で、この間の開札件数2,260件に対する不売の割合は0.9%と極めて小さい。しかも、この不売物件の殆どがその後の特別売却において売却されていることから、ほぼ完売の状況が続いている。大阪地裁本庁の売却率も東京地裁本庁とほぼ同様の傾向で推移しており、競売手続に持ち込めば低費用で確実に債権回収処理が完結するといった状況にある。

平成25年以降の東京地裁本庁及び大阪地裁本庁における売却率の推移は、下記グラフのとおりである。

◆売却率 [東京地裁本庁・大阪地裁本庁]



(注) BITシステム掲載の売却結果データを基に、司法年度である1月から12月分を集計し求めた数値である（以下同じ）。

「競売では市場価格（時価）よりも低く評価され 結果的に市場価格よりも安く売られてしまう」という認識は事実と異なっている

不動産競売は、競売市場特有の各種制約等の特殊性を反映させた評価人の評価に基づいて、執行裁判所が売却基準価額（不動産の売却の額の基準となるべき価額）を決定し、売却基準価額から10分の2に相当する金額を控除した買受可能価額以上でなければ買受けの申し出ができないとされる裁判上の手続である。

売却基準価額は、買受希望者に競売不動産の標準的な価額に関する情報を提供するほか、買受可能価額の基礎となるものであり、所有者・債権者の利益を保護する役割を有する。

買受可能価額は、不当な安値での買受申出を制限することで、所有者・債権者の利益を保護する役割のほか、無剰余取消しの判断基準にもなっている。一方で、多数の買受希望者が参加できる機会を与えるツールとしての機能を果たしている。

競売の評価人は、強制競売の手続において不動産の売却を実施するための評価であることを考慮しなければならない（民執法58条2項）とされていることから、一般不動産市場の不動産評価では行わない「強制競売特有のリスク要因」を考慮した評価を行っている。このことが競売不動産の売却基準価額が一般市場価格より低く決定されている理由である。

競売不動産特有の減価要因は、競売手続の制度上必然的に発生するリスクであり、買受希望者は当該リスクを考慮に入れて入札価額を決定することになる。

＜競売不動産特有の主なリスク要因＞

- ・売り主の協力が得られないことが常態である。
- ・買受希望者は、内覧制度によるほかは物件内部に立ち入っての直接確認ができない。
- ・物件の引渡しを受けるには買受人が自ら交渉しなければならず、場合によっては法的手続を採らなければならないことがある。
- ・競売については瑕疵担保責任が適用されない。
- ・競売不動産に対し心理的抵抗感（スティグマ）があることがある。
- ・マンションにおける多額の滞納管理費等は代金納付時点迄の発生も考慮して引受債務額として評価額から控除するが、少額の滞納管理費等及び評価時点以後に新たに管理費等の滞納が発生する可能性があり、これらを競売特有の減価として処理する場合がある。
- ・評価時点から代金納付時点迄の不動産価格の変動は原則考慮していない。

執行裁判所が採用している期間入札方式は、買受可能価額以上で最も高額の入札をした者を最高価買受申出人と定め、裁判所が売却の許否を決定して売却し、換価・配当等をする手続である。落札価額は、買受可能価額からそれよりも高額に入札された価額の範囲に

ある。落札価額と売却基準価額若しくは一般不動産市場における取引価格水準との乖離を判断する資料として、下記計算式で求めた買増率及び買増率2がある。

買増率：落札価額÷売却基準価額

買増率2：落札価額÷(売却基準価格÷競売市場修正率)

売却基準価額は、競売市場修正率を乗じて求めるため、実際の入札による落札価格と一般不動産市場における取引価格水準との比率を把握することを目的に求めた資料が買増率2である。買増率2が100%を超えていれば、一般不動産市場での取引価格水準と同程度若しくはそれ以上である可能性が高いことを意味する。

大阪地裁本庁では平成21年以降10年連続、東京地裁本庁では平成22年以降9年連続で100%を超えており、「市場価格より安く売られてしまう」との認識は事実と異なる。

大都市圏では、平成25年以降不動産価格の値上がり傾向が継続していること、日銀の超金融緩和策によって余剰資金が大量に不動産市場に流入したことなどのほか、開札件数の減少に歯止めがかからないこともあって、買増率2は拡大傾向を示している。

東京地裁本庁では、買増率等が平成28年度に過去最高に達したことから、競売市場の実態をより正確に評価に反映させるため、平成29年3月1日以降の評価から従来の競売市場修正率を0.7（減価率30%）から0.8（減価率20%）に見直す決定を行った。評価額が上方にシフトしたことから、平成29年、平成30年における買増率2は縮小した。

平成25年以降の東京地裁本庁及び大阪地裁本庁における買増率2の推移は、下記グラフのとおりである。

◆買増率2 [東京地裁本庁・大阪地裁本庁]



■直近3年間における三大都市圏の市場動向

[東京地裁本庁・大阪地裁本庁・名古屋地裁本庁]

1. 開札件数

地 裁 名	平成28年(H28.1~H28.12)		平成29年(H29.1~H29.12)		平成30年(H30.1~H30.12)	
	件数	対前年動向	件数	対前年動向	件数	対前年動向
東京地裁本庁	799	 (-17.2%)	736	 (-7.9%)	725	 (-1.5%)
大阪地裁本庁	1,047	 (-0.8%)	922	 (-11.9%)	797	 (-13.6%)
名古屋地裁本庁	419	 (-4.6%)	382	 (-8.8%)	339	 (-11.3%)

2. 売却件数

地 裁 名	平成28年(H28.1~H28.12)		平成29年(H29.1~H29.12)		平成30年(H30.1~H30.12)	
	件数	対前年動向	件数	対前年動向	件数	対前年動向
東京地裁本庁	793	 (-18.2%)	730	 (-7.9%)	716	 (-1.9%)
大阪地裁本庁	1,005	 (0.4%)	889	 (-11.5%)	771	 (-13.3%)
名古屋地裁本庁	368	 (-8.5%)	348	 (-5.4%)	308	 (-11.5%)



3. 売却率

地 裁 名	平成28年(H28.1~H28.12)		平成29年(H29.1~H29.12)		平成30年(H30.1~H30.12)	
	売却率	対前年動向	売却率	対前年動向	売却率	対前年動向
東京地裁本庁	99.2%	 (1.1%)	99.2%	 (0.0%)	98.8%	 (-0.4%)
大阪地裁本庁	96.0%	 (-0.1%)	96.4%	 (0.4%)	96.3%	 (-0.1%)
名古屋地裁本庁	87.8%	 (-4.1%)	91.1%	 (3.8%)	89.4%	 (-1.9%)

4. 買増率2

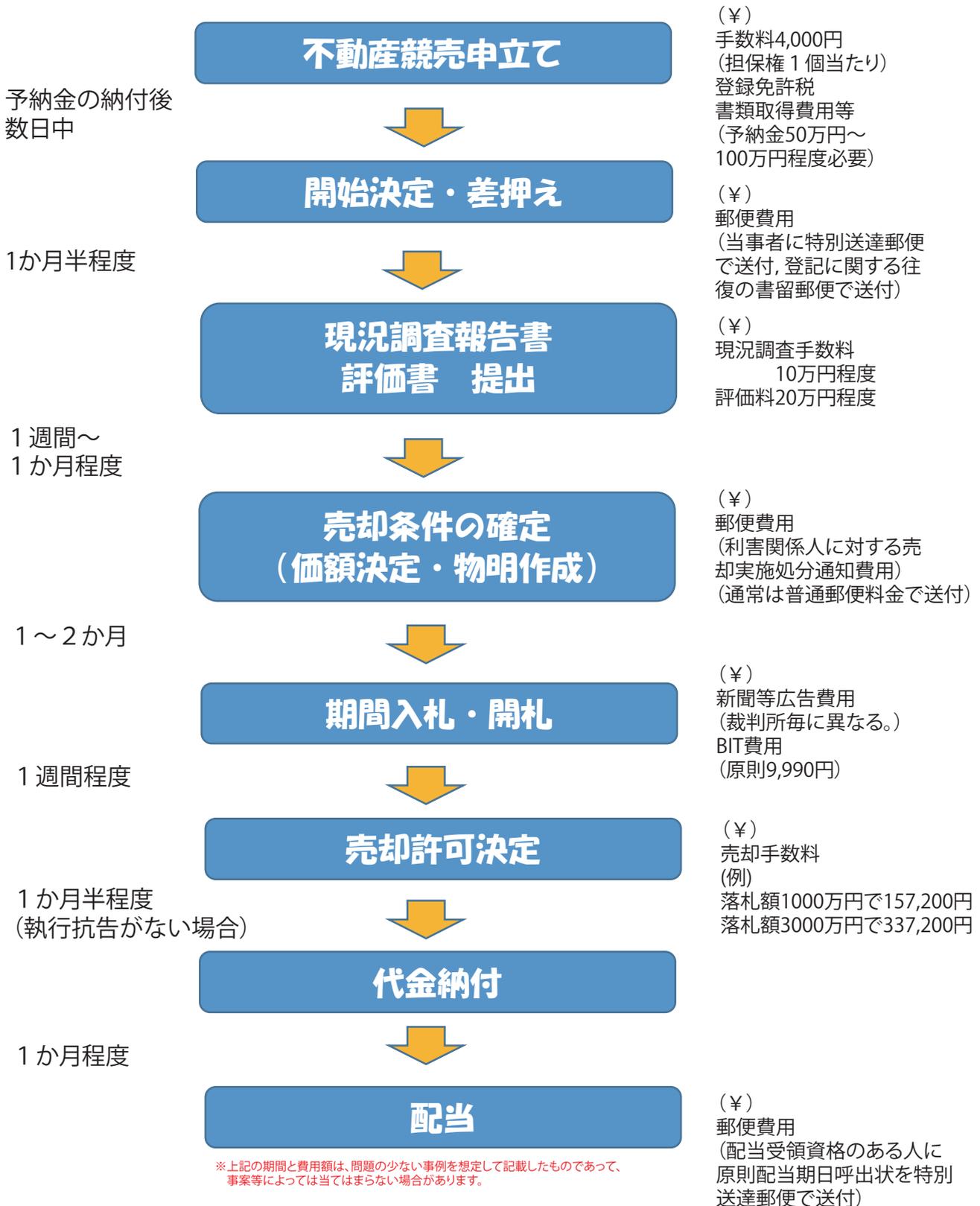
地 裁 名	平成28年(H28.1~H28.12)		平成29年(H29.1~H29.12)		平成30年(H30.1~H30.12)	
	買増率2	対前年動向	買増率2	対前年動向	買増率2	対前年動向
東京地裁本庁	126.2%	 (2.0%)	124.9%	 (-1.0%)	117.0%	 (-6.3%)
大阪地裁本庁	117.2%	 (3.1%)	121.6%	 (3.8%)	127.6%	 (4.9%)
名古屋地裁本庁	112.5%	 (0.8%)	105.0%	 (-6.7%)	115.8%	 (10.3%)

以 上



3

司法競売の手続等について



無剰余制度の仕組みについて

1 売却基準価額と買受可能価額

(1) それぞれの役割

Point 売却基準価額は買受申出のための目安の額
買受可能価額は買受申出額の最低ライン

執行裁判所は、評価人の評価に基づいて、不動産の売却の額の基準となるべき価額（これを「売却基準価額」といいます）を定めなければならないとされています（民事執行法60条1項）。

この売却基準価額は、競売対象となった不動産の売却の額の基準（目安）となるものです。また、買受けの申出の額は、売却基準価額からその20パーセントに相当する額を控除した価額（これを「買受可能価額」といいます）以上でなければならないとされており（同条3項）、この買受可能価額は買受申出額の最低ラインを画するという機能を有しています。例えば、評価人が算定した不動産の評価額が1000万円であった場合、売却基準価額が1000万円と決定され、買受可能価額は800万円とされ、執行裁判所は800万円に満たない金額でその不動産を売却することができません。その意味で、評価人の行う不動産評価はとても重要です。

(2) 売却基準価額と落札額との関係

Point 評価人の評価は一定の条件の下で作成されており、実際の落札額はそれよりも高いことがある。

競売の場合には、所有者の協力が得られないことが多く、また、評価のための調査期間も限られていますから（評価のための期間は1か月～2か月程度と定められることが多いと思われていますが、現地調査は執行官と一緒にいくため、現地調査を踏まえた調査時間はか

なり短い場合も多いと思われま。), 評価人はじっくりと時間をかけて競売対象となった不動産を調査することはできません。このように不動産競売の評価は, 所有者の協力も得られず, 調査時間も少ない, 不明なものは不明なものとして評価せざるを得ない場合もあり得ます。このような場合, 評価人は分からないけど大丈夫だろうとして評価することはなく, 買受人のリスクを高め評価して算定することになります。例えば, 境界が不明な場合には, 隣地所有者と境界を巡って訴訟に発展する可能性も考えなければなりません, 実際には常に訴訟に発展するとは限りません。したがって, その辺は入札希望者において評価書記載の特記事項等を参考にしながら自身の判断で買受申出をすることになります。場合によっては一切トラブルにならずに話合いで円満に境界を確認できるということも十分あり得ます。このような事情により, 入札を実施した結果(落札額)が, 売却基準価額(評価額)よりも相当高額になるということもあり得るのです。逆に, 再築に問題があったり, いわゆる事故物件のような物件では, 評価人の想定よりも人気がなく評価額よりも低い金額でしか入札希望者が現れないということもあり得ます。もっとも, 前記のとおり, 落札額の下限として買受可能価額が設定されていますので, 競売による売却の場合には, 買受可能価額を下回って売却されることはないこととなります。

2 無剰余による取消し

(1) 無剰余制度

Point 債権回収ができなければ競売は進められない。

評価人の評価に基づき定められる買受可能価額については, 落札額の最低額を画するという機能を有しており, このため民事執行法63条の無剰余か否かを判断するための基準ともなっています。

無剰余制度とは, その競売の申立てにメリットが認められないため手続が取り消される制度のことをいいます。通常, 競売を申し立てる目的は債権を回収することにありますから, その不動産を売却しても何ら債権回収に繋がらない場合には, その申立てには何らメリットが認められないということになります(区分所有法59条の競売や遺産分割のための競売など, 債権回収を目的としない競売では別に考える必要があります。)

競売を進行させるためには, 差押債権者の債権に優先する債権がない場合, その競売の売却代金で手続費用を賄ってなお債権が回収できるようでなければならないとされています。また, 差押債権者の債権に優先する債権がある場合, その競売で手続費用を払った上,

優先する債権の全額が回収できなければならないとされています（民事執行法63条1項）。これらの条件を満たさない場合には、その競売は無益な執行として原則として取り消されることとなりますが、このときにその判断の基準となる売却代金として想定されるものが買受可能価額となります。

(2) 具体例

- Point** ①優先債権がない場合には、買受可能価額が執行費用を1円でも超える必要がある。
- ②優先債権がある場合には、買受可能価額が執行費用と優先債権額の合計額以上（同額でもよい）である必要がある。

例えば、買受可能価額が50万円で優先債権がない場合、手続費用（申立手数料、差押登記の登録免許税、現況調査手数料、評価料、そこまでの書類郵送料等は確定金額ですが、新聞掲載料やBIT手数料、売却手数料、以後の書類郵送料は見込額となります。）の合計が50万円以上であると、その競売はコストをかけてまでしても1円も回収できないということになり、手続の進行が許されず取り消されることとなります。

また、買受可能価額が80万円である場合で、手続費用が40万円、優先する債権者の配当時に想定される債権額が60万円であるとする、買受可能価額で落札されると手続費用と優先債権全額を弁済することができませんので、この場合も無益な執行としてその手続は取り消されることとなります（優先債権が全額弁済を受けられないので、有害ともいえます）。

3 無剰余の手続

(1) 通常の流れ

- Point** 配当要求終期の到来＋評価書の提出→剰余判断→無剰余通知→(1週間)→取消し→(1週間)→確定

配当要求終期（各債権者が債権を届け出るための期限）が到来すると優先する債権額を確定することができるようになりますから、評価書が提出され次第、執行裁判所は、評価

に基づいて売却基準価額決定をし、無剰余かどうか判断します。無剰余であると判断した場合には、申立債権者に無剰余であることを通知することになります（民事執行法63条1項）。そして、この通知が届いてから1週間以内に通知を受けた申立債権者が無剰余の回避措置をしない場合には、開始決定を取り消す旨の決定をしなければならないとされています（民事執行法63条2項）。これは無益な差押えをいつまでも存続させることは相当ではないからです。

こうしてなされた取消決定は、申立債権者に送達され1週間の不服申立期間を経て確定します。取消決定が確定すると、既にした差押登記は抹消され、債務者や所有者にも開始決定が取り消された旨が通知されます。これが一般的な無剰余取消しの流れです。

(2) 無剰余の通知を受けても手続が取り消されない場合

Point 無剰余取消しを回避する方法

① 執行費用放棄

② 優先債権者の同意

③ 保証の提供

- ・ 自己が買受人となることができるとき、条件付きの買受申出と申出額全額の保証提供
- ・ 自己が買受人となることができないとき、買受可能価額と申出額の差額を保証提供

ア 無剰余でないことを証明したとき

無剰余通知を受けても、1週間以内に、①優先債権がない場合には買受可能価額が執行費用を超えること、②優先債権がある場合には同価額が執行費用と優先債権の合計額以上であることを証明したときは、開始決定は取り消されません（民事執行法63条2項ただし書）。

したがって、裁判所の計算が誤っている場合にもそのことを証明しさえすれば取り消されません。当たり前と言えば当たり前ですが、しかし、計算の根拠となる資料自体は執行裁判所にあるわけですから、これを証明するのは容易ではありません。もっとも、登録免許税額を一桁誤っているというような場合には、その誤りを指摘して取消しを免れるという事態も考えられるでしょう。

実務上、よくあるのが執行費用の放棄書を執行裁判所に提出して取消しを免れるというものです。優先債権が無い場合や優先債権が比較的少額であれば、執行費用を請求する権利を放棄することで、手続を進めることができます。例えば、買受可能価額が80万円の場合で、執行費用の見込額が40万円、優先債権額が50万円であれば、執行費用を放棄することで無剰余状態を回避することができるというわけです。

イ 優先債権者の同意

(ア) 優先債権者が同意する場合

執行費用と優先債権の合計が買受可能価額を超える場合、申立債権者が、無剰余の通知を受けた日から1週間以内に、その競売で不動産を売却することについて優先債権者の同意を得たことを証明したときも、その開始決定は取り消されません。買受可能価額が80万円で、執行費用の見込額が50万円、優先債権が100万円であった場合に、手続を取り消すのは、このまま売却すると優先債権者が30万円しか債権を回収できずに終わってしまうことになりかねませんが、優先債権者としては不動産の価格が上昇した時に債権回収を図ろうと考えていたかも知れず、このまま手続を進行させることが優先債権者にとって理不尽であるからです。このように優先債権者が他人の競売によって不利益を被ることを避けることが狙いですから、その優先債権者がこれに同意している場合には、手続を取り消す必要がありません。

申立債権者としては、前記のような場合で債権を回収するためには、より高額で落札されることが必要であり、これにかけるという場合もあると思いますが、むしろ優先債権者の同意を取る理由として大きいものは、このまま競売が取り消されずに配当まで行けば、少なくとも手続費用が戻ってくるということにあるようです。また、優先債権者からしても土地の高騰を待つて返済されない債権をいつまでも持っているよりも、他人の費用で不動産が売却され、少しでも債権が回収できた方が良く考える場合があると思われます。このような双方の思惑が合致したときには、優先債権者の同意によって手続が進行されることとなります。

(イ) 優先債権者が申立てをする場合

上記のような状況の場合に、優先債権者が同意ではなく、別途競売を申し立ててくる場合があります。例えば、先に申立てをした債権者の不動産よりも多くの不動産を共同担保に取っていて、この際、これらの不動産も一緒に競売で売却しようと考えたりした場合には、当該競売不動産も含めて、別途競売開始の申立てをしてくるという場合があります。このような場合には、形式的には先にした競売を取り消して、優先債権者の競売を最初か

ら進めていくということも考えられなくはありませんが、先にした競売の手続を無駄にすることは相当ではないので、それを活かして競売の手続が進められる場合があります。この場合、優先債権者の競売にとって有益であった先の競売手続の費用は優先的に弁済されることになります。

(ウ) 同意が必要な優先債権者の範囲

上記のとおり、優先債権がある場合に、競売手続を取り消すのは、優先債権者を保護するためですから、買受可能価額で優先債権の全部の弁済を受けることができる見込みがある者は対象とはなりません。したがって、この優先債権者の同意が無くても手続を進行させることができます。例えば、買受可能価額が80万円で執行費用の見込額が40万円、優先債権者Aの優先債権が30万円、優先債権者Bの優先債権は50万円であった場合（AとBとの間ではAがBに優先する場合）、優先債権者Aの同意は不要であり、Bの同意があれば競売手続を進めることが可能です。なお、上記の例では、執行費用を放棄することでも競売手続を進めることが可能となります。

ウ 保証の提供

(ア) 一般的な保証の提供

申立債権者が、無剰余の通知を受けた日から1週間以内に、①優先債権がない場合には手続費用の見込額を超える額、②優先債権がある場合には手続費用及び優先債権の見込額の合計額以上の額を定めて、その申出額に達する買受けの申出がないときは、自らその申出額で不動産を買い受ける旨の申出及び申出額に相当する保証の提供をすることで競売手続を進行させることができます（民事執行法63条2項1号）。

例えば、買受可能価額が80万円で執行費用の見込額と優先債権の合計額が150万円であった場合、仮に申立債権者が近隣の相場からしてもっと高く売れるはずであると考えた場合には、150万円以上で落札者が現れない場合には自身が申出額（150万円以上で自ら定めた額）で買い受ける旨を申し出て、申出額に相当する額の保証を提供することで、手続の取消しを回避することができます（優先債権がなく手続費用の見込額のみで買受可能価額を超える場合には、手続費用の見込額+1円以上で申し出る必要があります。）。

なお、この場合、申立債権者が申し出た額以上の額での買受申出が無かった場合には、当然に申立債権者がその競売不動産を買い受けたものとされ、提供された保証金は売買代金として納付され、配当原資となります。

(イ) 農地等の場合の保証の提供

前記（ア）は申立債権者が買受申出人になれる場合であり，したがって買受人の申出金額以上の入札者がいない場合，その不動産を買い受けることになったわけですが，例えば農地などは買い受けることができる者が限定されていて，申立債権者が買受人となれないということも考えられます。そのような場合には，差押債権者はやはり通知を受け取ってから1週間以内に，（ア）と同様に金額を定めて，これ以上の金額の落札者が現れないときには，自分が想定した額と落札額との差額を負担する旨の申出及び申出額と買受可能価額との差額に相当する保証の提供をすることで手続の取消しを免れることになります（民事執行法63条2項2号）。

なお，この場合，手続を進めた結果，買受可能価額以上の額の買受けの申出がないときは，その競売手続は結局取り消されることとなります（民事執行法63条3項）。

(ウ) 保証提供の方法

Point 保証提供の方法は，金銭（有価証明も一定の場合可）の提供又は支払委託契約証明書の提出

無剰余で取り消されることを回避のための保証の提供は，執行裁判所に対し，最高裁判所規則で定める方法で行わなければならないとされています。具体的には，民事執行規則32条で，①金銭，②執行裁判所が認めた有価証券，③差押債権者と銀行等の間で締結されたいわゆる支払委託契約証明書と定められています。

4 書面の提出が1週間を超えそうな場合

(1) それぞれの役割

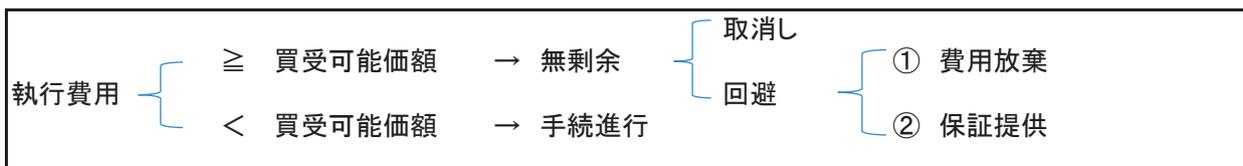
Point 早めに執行裁判所に連絡を試みよう。

以上見てきたとおり，無剰余通知を受け取るとその後1週間以内に，①無剰余でないことを証明するか，②優先債権者の同意を取るか，③保証の提供をしなければ，取消決定がなされ，それまでの費用が無駄になってしまいかねません。とは言え，1週間以内に執行裁

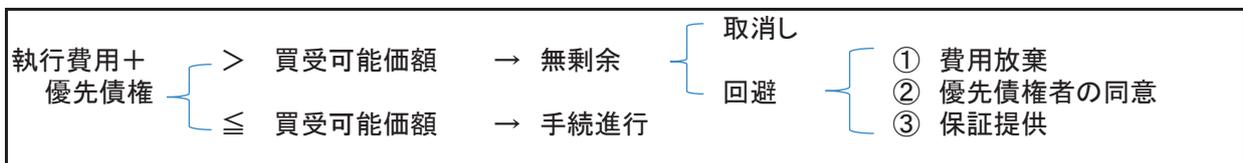
判所で記録の閲覧をし、評価書や優先債権者の債権額を確認した上で、方針を定めて、上記①から③までの書面を執行裁判所に提出するという事は容易なことではありません。評価書が提出された際に閲覧謄写をしておいたり、優先する抵当権者の債権額を事前に確認しておくということが大事なほうまでありません。しかし、執行裁判所によっては、売却条件が確定するまで評価人が提出した評価書の閲覧をさせてくれないところもありますから、事前の準備といっても限界があります。

そこで、執行裁判所から無剰余であるという通知を受け、それについて上記①から③までの書面の提出を検討するため1週間という期間ではその検討が間に合わない場合や優先債権者の同意を取るのに時間がかかるなどという場合、ただ諦めて取消決定を受けるというのではなく、執行裁判所にその事情を説明して指示を受けると良いと思います。

優先債権がない場合



優先債権がある場合



4

担保不動産収益執行事件における手続の流れ

東京地方裁判所 執行官 岡 克吉

1. はじめに

担保不動産収益執行事件は、不動産から生ずる収益（賃料等）を被担保債権の弁済に充てる方法による不動産担保権の実行であり（民事執行法 180 条 2 号）、平成 15 年の法改正により、平成 16 年 4 月 1 日から施行された手続です。

この手続は、債権者の申し立てにより執行裁判所が開始決定をするとともに管理人を選任し、選任された管理人は、①目的物件の修繕や保守等の維持管理行為、②賃料等の管理や賃借人の新規募集といった収益性の確保を職務として行い、これによって得られた収益を債権者に配当するものです。

この手続の特色として、裁判所が選任した管理人が、目的物件の管理、収益の収取に必要な一切の行為をすることができる（民事執行法 95 条 1 項）点が挙げられます。

つまり、①担保不動産に多数の賃借人がいる場合でも、不動産単位で手続を行えば足り、賃借人を特定して賃借人ごとにその賃料債権を差し押さえる必要がないこと、②管理人が不動産の維持管理行為を行うため、担保物件の劣化等を防ぐことができること、③管理人が、不法占拠者を排除したり、賃料不払や用法違反を理由に既存の賃貸借契約を解除したり、新規の賃貸借契約を締結したりすることにより収益性を確保できること等の利点があるといえます。

本稿では、この担保不動産収益執行事件の申立てから配当、終局までの手続のおおよその流れをご紹介します。

2 申立てから開始決定まで

債権者から手続の申立てがありますと、執行裁判所は、まず、申立人に対して、事前面接を実施する等して、目的物件に関する情報や占有者に関する情報等の収集を行い、開始決定（民事執行法 93 条 1 項）が相当であるか否かの判断を行います。

開始決定にあたって特に重要とされている点として、「配当に充てるべき金銭を生ずる見込みの有無」が挙げられます。

例えば、建物の維持管理において修繕等の費用が必要な場合、これらの費用を支出すると配当を見込めるだけの収益性が認められない場合は、民事執行法 106 条 2 項により、手続が取り消されます。

そこで、開始決定前に、目的物件の状態や占有者の有無等、維持管理に必要な費用と収益の見込みについて、債権者から債権管理において知り得た情報等を収集して判断を行う必要があります（執行規則 63 条）。

また、この情報に基づいて民事執行予納金の額が決定されます。

収益執行における予納金の意義ですが、ひとつは、開始決定時から管理人による物件の維持管理が開始されますが賃料の収受は直ちには行えないため当分の間、この維持管理、公共料金や固定資産税等の支払いに要する費用という点があります。

また、大規模修繕、エレベーターの修繕や部屋の原状回復等を行わなければ収益物件として成立しないというような場合、その費用を事前に予納金で納めていただくというケースもあります。

つまり、収益執行の場合、事案によって予納金の額が異なるということになります。

担保不動産収益執行事件の申立てに理由があるときは、執行裁判所は開始決定をし、裁判所書記官は、直ちに差押えの登記嘱託を行います。

また、所有者が賃貸料の請求権その他の当該不動産の収益に係る給付を求める権利（給付請求権）を有するときは、当該給付をする義務を負う者（給付義務者）に対し、その給付の目的物を管理人に交付すべき旨を命じる給付命令を発令します。

給付命令の発令時期について、実務においては、開始決定時に所有者が有する給付請求権の存在と給付義務者が判明している場合は開始決定と同時に給付命令を発令していますが、これが明らかでない部分については、管理人による給付義務者等の調査結果を待って、開始決定の後に給付命令が発令されることとなります。

また、執行裁判所は、開始決定と同時に管理人を選任し、これにより、管理人の管理業務が開始されます。

3 管理人による管理業務

(1) 目的物件の維持管理

目的物の主な維持管理業務は、以下の通りです。

- ① 修繕義務と建物の維持管理
- ② 公租公課の支払い
- ③ 電気・ガス・水道等の公共料金の支払い

以下では、これらの管理業務について説明します。

(イ) 修繕義務と建物の維持管理

管理人は目的物に対する一般的な保存行為、管理行為の義務を負っており、建物の保守管理を行う必要があります。

この行為は、管理人の法律上の地位に基づく、職務上一般に必要とされる注意義務であるとともに、管理人に求められる収益性の維持、向上の要請からくるものであると考えられます。

ところで、収益執行事件の対象建物のなかには、老朽化が進んでいたり、適切な管理がされていなかったために、多くの修繕行為を必要とする物件も多く見受けられます。

目的物件が、大規模な修繕をしなければ収益物件として賃貸することができないといった状況にあり、その修繕費用を支出すると、配当に充てるべき収益が生ずる見込みがないと判断された場合は、執行裁判所において開始決定を取り消すということもあります。

そこで管理人は、選任された際に、目的物件の傷み具合の調査や、可能な限り、修理に要する費用の見積額なども調査する必要があります。

また、管理行為においては、一般的な保存行為、管理行為の範囲を意識しつつ、収益性の維持・向上も見据えて、適宜、建物の修繕を行う必要がありますが、半面、基本的には、実際に収受した収益の範囲で行う必要がありますので、収支のバランスや配当期日等を考慮して、計画的に修繕行為を行う必要があります。

(ロ) 公租公課の支払い

固定資産税や都市計画税等の目的物に対して課税される公租公課については、民事執行法 106 条 1 項において、管理人が管理費用として支払うことができます。

管理費用として負担すべき公租公課の時的範囲ですが、収益執行の開始決定の効力発生時、つまり差押登記時以降に発生したものに限られると考えられます。

よって、課税期間の途中に開始決定がされた場合は、開始決定の効力発生時以降の分について日割り計算をして支払うということが、規定上は正しく、また、全国的にもそうなっているとは思いますが、この点については、各地方の固定資産税等を担当する公租庁と事前に打ち合わせが必要であると思います。

(ハ) 電気・ガス・水道等の公共料金の支払い

これらの供給契約が、目的物件全体についての一括契約となっている場合は、管理人が一時的にこれらの公共料金を支払い、使用量の割合に応じて、各使用者に請求する必要があります。

また、一括契約でない場合であっても、共用部分については所有者が契約していることが多いので、管理人が必要な経費として支払うという必要があります。

(2) 賃料等の管理（収益性の確保）

(イ) 収益（賃料の收受）

管理人は、従前の賃貸借契約に基づき、賃料等を取り立てることができます（民事執行法 95 条 1 項）。

収益執行において、開始決定がなされ、差押登記が完了すると、選任された管理人は、給付義務者を特定するために、目的物件の占有調査を行い、その結果を執行裁判所に報告します。

執行裁判所は、その報告に基づいて開始決定時に明らかでなかった給付義務者に対して、給付命令を発令します。

なお、管理人は、給付命令によって収益を收受する権限を取得するのであって、従前の賃貸借契約における賃貸人の地位を承継するわけではありませんので、例えば、敷金返還義務についても承継するというものではありません。

給付義務者が賃料を支払わない場合、管理人は、まず口頭あるいは文書により支払いを催告しますが、催告が功を奏さない場合は、執行裁判所の許可を得て、当該給付義務者に対して、未払賃料等の請求訴訟を起こしたり、債務不履行を理由として、賃貸借契約を解除し、更に、目的物件の明渡訴訟等を提起することができます。

(ロ) 賃借人の新規募集

管理人は、目的物件に空室がある場合には、収益を増加させるために、新たに賃借人を募集し、執行裁判所の許可を得て、新規賃借人との間で賃貸借契約を締結することができます。

新規賃貸借人との間の賃貸借契約は、所有者の同意のない限り、民法 602 条所定の期間を超えない範囲と定められています（民事執行法 95 条 2 項）。

また、収益執行事件が係属中の状態ですので、新規の契約にあたっては、その旨、あるいは競売で処分される可能性が高い等の旨を十分に説明し、理解を得たうえで契約を締結しています。

4. 配当手続

(1) 配当実施期間の決定と配当協議等の日の指定

給付義務者からの収益が収取され、配当を行うのに適当な額になったころ（事案にもよりますが、通常、収益が収取されるようになってから3～6か月後）を見計らって、管理人は、執行裁判所に対して、配当原資の見込み額の計算書とともに、配当実施期間を定めもらうように上申書を提出し、これに基づき、執行裁判所は配当実施期間を定めます。

配当実施期間とは、執行裁判所が定めるところの配当等を実施すべき期間をいい、配当原資である収益の収取期間または計算期間であり、配当要求（執行参加、配当加入）期間でもあります（民事執行法107条1項）。

配当実施期間が定められると、管理人は、配当実施期間満了後の相当の日を配当協議の日または弁済金交付の日と定め、配当受領権者、債務者及び所有者に対し、その日時及び場所を通知します（民事執行規則69条、173条）。

民事執行規則では、配当実施期間満了後2週間以内の日と規定していますが、実務では、事件関係人が遠隔地に所在することも多く、現実に協議のために配当受領権者が参集することは稀であり、協議の日までに書面で合意をとる扱いをしているので、書面の郵送期間等を勘案する必要があること、配当実施期間満了後に管理人の報酬決定がなされることが多いがこの正本が債権者や所有者（債務者）に送達される期間及びこの決定に対する執行抗告期間の満了日等を勘案する必要があることから、配当実施期間満了3～4週間後の日を配当協議等の日として指定しているのが一般的な取り扱いです。

このような意味から、民事執行規則69条に「2週間以内の日」とあるのは、訓示規定と解されています。

(2) 管理人による配当等の実施

債権者（配当受領権者）が一人である場合または債権者（配当受領権者）が二人以上であって債権及び執行費用の全部を弁済することができる場合には、協議して配当する必要がないので、特段の手続きを要せずに弁済金を交付することができ、この場合に、剰余金があれば所有者に交付します（民事執行法107条2項）。

これ以外の場合には、債権者（配当受領権者）間の協議が整ったときに限り、管理人による配当が実施されます（民事執行法107条3項）。

協議については、債権者（配当受領権者）の協議によるが、文書による協議も許されるものと解されています。

債権者（配当受領権者）間の協議が整わないときは、管理人は、その事情を執行裁判所に届出をし（民事執行法 107 条 5 項）、配当に充てるべき金銭を執行裁判所に提出します（民事執行規則 72 条）。

管理人から上記の届出等がなされると、執行裁判所は、配当等の手続を実施することになります（民事執行法 109 条）。

（3）配当に充てるべき金銭

配当に充てるべき金銭は、所有者（債務者）に対する分与をした後の収益又はその換価代金から、不動産に対して課される租税その他の公課及び管理人の報酬その他の必要な費用を控除したものとされています（民事執行法 106 条 1 項）。

所有者（債務者）に対する分与というのは、執行法 98 条 1 項における特例です。

不動産に対して課税される租税は、固定資産税や都市計画税等を指します。

また、その他の必要な費用には、建物の修繕や保守管理、共用部分等の光熱費等が含まれます。

なお、申立権者が支出した申立手数料、登録免許税等は、執行法 107 条 2 項の執行費用に該当しますので、配当等の際には、共益費用として最優先に支払われる取扱いとなっています。

5. 手続の終了（取消し、取下げ）

担保不動産収益執行事件の終了は、申立ての取下げの場合を除き、執行裁判所の取消決定によります。

取消決定の効力が生じたときは、収益執行事件は終了し、管理人の収益収取権や建物の管理行為等の権限も喪失します。

取消事由は、以下のとおりです。

- （1）各債権者が配当等により、その債権及び執行費用の全部の弁済を受けたとき（民事執行法188条、同110条）
- （2）申立債権者が執行費用を予納しないとき（民事執行法14条4項）
- （3）執行取消文書が提出されたとき（民事執行法183条2項）
- （4）対象不動産が滅失したとき（民事執行法188条、同111条、同53条）
- （5）執行停止中の債権について満額供託されたとき（民事執行法188条、同104条2項）
- （6）配当等に充てるべき金銭を生じる見込みがないとき（民事執行法188条、同106条2項）
- （7）担保不動産競売または強制競売により所有者が対象不動産の所有権を喪失したとき（民事執行法188条、同111条、同53条）

収益執行事件が取り下げられたときは、執行裁判所は、事件の全部取下げとすでに収取した収益からの配当受領権を留保した取下げを認めているので、管理人は、このどちらかを確認し、配当を実施するかどうかを判断します。

後者の場合は、事件の取下書が受理された時が配当実施期間の終期となり、管理人は、それまでの収益について、通常と同様に協議による配当を行います。

前者の事件全部の取下げは、すでに配当等を行った部分は別として、申立てがなかった状態に復するのが原則と思われませんが、交付要求があった以上は、交付要求庁に対して配当等を行うべきであるとの考え方もあります。

以上

5

担保不動産競売評価における 太陽光発電システムの取扱い（要点）

福島地方裁判所評価人候補者 佐藤栄一

「新民事執行実務 No.16」（平成30年3月民事法研究会発行）に掲載された“担保不動産競売評価における太陽光発電システムの取扱い”から、その要点を紹介する。

1. はじめに

平成23年3月の東日本大震災以降、再生可能エネルギーがクローズアップされ、平成24年7月の再生可能エネルギーの固定価格買取制度の導入とともに太陽光発電は急速に市場規模を拡大した。

それに伴い、今後は、太陽光発電システムが設置された住宅が競売の対象となったり、太陽光発電システムが設置された土地が競売の対象となる事案が増加することが予想されるため、このテーマについて整理・検討を試みることは意味があるものと考えられる。

2. 太陽光発電システムの概要

(1) 太陽光発電システムの全体像

太陽光発電システムというと、まずソーラーパネルを思い浮かべるが、それだけで利用可能な電力が供給されるわけではない。ソーラーパネルのほかに様々な機器等が一体的に機能してはじめて利用可能な電力が供給される。

したがって、競売評価における太陽光発電システムの取扱いを検討する際には、複数の機器等が有機的に結合して太陽光発電システムを構成している点に留意する必要がある。

(2) 太陽光発電システムの種類

省略

3. 太陽光発電システムに関する評価事務研究会での取扱い

(1) 評価事務研究会単位での取扱い例

全国の競売不動産評価事務研究会（以下、「評価事務研究会」と記す）に任意で協力を求めたところ、主に住宅用太陽光発電システムについて、七つの評価事務研究会から取扱い例を提供いただいた。

(2) 評価事務研究会での取扱いの傾向

七つのうち六つの評価事務研究会では、建物所有者と太陽光発電システムの所有者が同じ場合には評価の対象とすることで一致しているが、太陽光発電システムの所有者が建物所有者以外である場合は、取扱いにばらつきが見られる。一方、一つの評価事務研究会では確認の困難性から原則として動産として取扱っている。

4. 太陽光発電システムに関連した競売評価実例

全国の評価事務研究会の会員から提供された太陽光発電システムに関する評価実例の状況はおおむね以下のとおりである。

(1) 住宅用太陽光発電システムに関連した評価実例

(イ) 目的建物所有者が太陽光発電システムを所有している場合(掲載16例)

目的建物（住宅）所有者が太陽光発電システムを所有している場合には、同システムを評価の対象に含めている例が多数を占める。その場合の評価方法は、設置費用相当額を建物本体の再調達原価に加算したうえで建物本体と合わせて減価修正を行う例が多いが、太陽光発電システムを含めて評価を行うもののその市場価値については控えめに捉える例もあるなど、同システムの状況や経過年数等に応じて各々に対応している。

なお、中には動産として把握し評価上考慮外とした例や、建物所有者からの独立した所有権の主張を踏まえ事実関係のみを記載した例もある。

(ロ) 太陽光発電システムに販売会社による所有権留保が付されている場合(掲載5例)

販売会社に所有権が留保されている場合には、販売会社が所有権留保を放棄した1例を除き、いずれも評価対象外としている。

その中のある例は、現実的には販売会社による回収の可能性は低いことを踏まえつつも、太陽光発電システムの存在が買受人にとってプラスに働くこともマイナスに働くこともあり得るという考察を経て、評価上の増減価は行わないというスタンスを取っている。

(ハ) 太陽光発電システムの所有者が目的建物所有者以外の第三者である場合 (所有権留保を除く)(掲載2例)

省略

(ニ) 太陽光発電システムの所有者が明確でない場合(掲載3例)

省略

(2) 目的土地に太陽光発電システムが設置されている場合の評価実例

(イ) 目的土地所有者が太陽光発電システムを所有している場合(掲載1例)

筆者が担当した実例である。当該実例では、執行官が土地への固着の状況、抵当権の設定時期等を踏まえ、太陽光発電システム全体を目的外動産と認定したため、土地のみを評価した。しかし、ケースによっては、工場抵当法の工場に該当する場合があると考えられることにつき、5.(3)(ロ)を参照。

(ロ) 太陽光発電システムの所有者が目的土地所有者以外の第三者である場合(掲載1例)

省略

5. 競売評価における太陽光発電システムの取扱い(整理)

ここでは、3.の評価事務研究会単位での取扱い、4.の評価実例をもとに、法的観点を含めた筆者なりの整理を行っている。

(1) 住宅用太陽光発電システムの取扱い

住宅用太陽光発電システムには屋根一体型と屋根置き型があるが、屋根一体型は屋根材の中に当初からソーラーパネル(太陽電池セルの集合体)が組み込まれているものであり、建物に設定された抵当権が実行される場合には、建物の一部として当然に評価対象になると思われるので、以下では屋根置き型について整理した。

(イ) 目的建物所有者が太陽光発電システムを所有している場合

屋根置き型は、建物建築と同時または建物建築の後に、建物本体とは別にソーラーパネルが屋根に据え付けられたものである。

屋根置き型については、建物への付着の程度が強固で付合(民法242条)に該当する場合と、付合までは至っていないが継続的に建物の経済的効用に寄与するものとして従物(民法87条)に該当する場合が考えられるが、建物所有者と太陽光発電システムの所有者が同じであれば、いずれの場合でも付加一体物(民法370条)として抵当権の効力が及び、基本的に評価対象になると考えられる。一般に付合物や従物については付着した時期を問わず抵当権の効力が及ぶものとされているから、太陽光発電システムについても設置の時期を問わないものと思われる。

(ロ)太陽光発電システムに販売会社による所有権留保が付されている場合

評価事務研究会及び評価実例の取扱いは、所有権留保が付されていることが判明した場合には、評価の対象としない例が多いものの、一部の評価事務研究会では評価対象としたうえで、所有者による回収可能性等を考慮し市場性修正でリスク減価を行う取扱いとしている。評価の対象とする考え方は、所有権留保はローン完済により消滅するものであること、また現実としても太陽光発電システムが回収される可能性は低いこと等を考慮しているものと思われる。

法的観点から検討すると、まず、付合に関する民法242条は、「不動産の所有者は、その不動産に従として付合した物の所有権を取得する。ただし、権原によってその物を附属させた他人の権利を妨げない。」と規定している。同条ただし書の“権原”が何を意味するかはやや漠然としているが、太陽光発電システムが付合にあたりそうな場合でも、同条ただし書により抵当権の効力が及ばないことがあり得る。

また、従物については、従物となるためには主物と同一所有者でなければならない（民法87条1項）から、太陽光発電システムの所有者が異なれば従物に該当せず、抵当権の効力は及ばないこととなる。

実際には付合に該当するのか従物に該当するに過ぎないのかの判別は難しい場合も多いと予想されるので、いずれに転んでも取扱いに違いが生じないようにしておいた方が実務上の混乱は少ない。以上を踏まえれば、太陽光発電システムに所有権留保が付されている場合には、評価の対象としない取扱いが実務には馴染みやすいのではないかと思われる。

(ハ)太陽光発電システムの所有者が目的建物所有者以外の第三者である場合 (所有権留保を除く)

省略

(ニ)太陽光発電システムの所有者が明確でない場合

省略

(2)住宅用太陽光発電システムの評価書への記載等

(イ)評価書への記載のあり方

太陽光発電システムが競売手続上どのように取扱われるのかは、住宅物件の買受希望者にとって大きな関心事項であると思われる。したがって、少なくとも太陽光発電システムを評価対象としたのか否かについては評価書に明確に記載すべきと考える。

なお、評価対象としなかった場合には、太陽光発電システムは競売により売却されないことになるので、買受人がシステムを利用するに際しては所有者と調整が必要になる可能性があることや、システムが取り外されるリスクもあること等を評価書に記載する必要があるだろう。

(ロ)価格算定のあり方

他の一般の設備と同様に、可動性が確認できない限り控えめな評価を行う方が安全であると考えられる。特に、太陽光発電システムは普及してから日が浅いため、実際にどの程度の耐用年数があるのか、使用できなくなったときの処理はどのように行われるのか等、不確定要素が多いことに留意すべきである。

一方、評価対象としない場合には、所有者との調整の必要性や取り外されるリスク等に関連した市場性修正（リスク減価）を検討しなければならない場合が多いと思われる。

(3)目的土地に太陽光発電システムが設置されている場合の若干の考察

(イ)太陽光発電事業の担保化

省略

(ロ)工場抵当法との関連

営業のため電気の供給の目的に使用する場所は工場抵当法上の工場とみなされる（同法1条2項）から、土地に設置された太陽光発電システムは、その規模、設置目的、設置場所、設置状況、個人・法人の別、電力会社との契約内容、抵当権設定のタイミング等によっては、発電所に該当し、同システムも土地とともに工場供用物件として評価対象となる場合があり得る。

ただし、具体的にどのような場合が工場に該当するのかについては、実務の蓄積を待つほかはない。



6. おわりに

本稿では住宅用太陽光発電システムについては大方のケースを検討できたと思われるが、太陽光発電システムが土地に設置されている場合については、その一端に触れたのみであり、未検討事項が多く残されており、今後の課題である。

以上

6

BITシステム等について

東京地方裁判所評価人候補者 石川茂夫

I. BITシステムについて

BIT (Broadcast Information of Tri-set system) とは、インターネット上で競売物件情報を公開するシステムのことで、裁判所におけるBITシステムの運用は、平成14年8月から開始され、平成24年10月において全国の全ての裁判所に導入が完了しています。

具体的にはインターネットを通じて「BIT 不動産競売物件情報サイト」(<http://bit.sikkou.jp/>) というホームページの中で、「3点セット (物件明細書、現況調査報告書、評価書)」をはじめ、競売に関する下記のような情報が公開され、多くの利用者に見られています。

〈BITで公開されている情報・機能など〉

- ・3点セットのダウンロード
- ・競売物件情報検索
- ・開札結果の閲覧
- ・過去の売却情報の提供
- ・競売手続のスケジュール
- ・競売手続に関する用語集
- ・競売手続に関する手続案内
- ・BITシステムの使い方

かつての競売市場は、情報の限界 (競売の情報は、各裁判所の公示、各地の新聞、有料住宅雑誌等の限られたツールによっていた) のため、基本的に「ローカルマーケット」であり市場規模は小さく、また一部の「競売屋」と呼ばれるようなプロしか入札に参加しないような「閉鎖された市場」の時代が続いていたと言われていました。

しかし、インターネットを利用したBITシステムの導入により、市場は「グローバルマーケット」へと拡大し、しかも一般の不動産購入者なども入札しやすくなった「開かれた市場」へと変化していきました。

そして現在では、競売は不動産取引のメジャーな取引態様の一つとなり、「売れない」と言われていた競売市場は「売れる」市場へと変貌を遂げています。

その結果、競売に供される不動産の中には一般の市場には出回らないような「売れにくい物件（売却困難物件）」も数多くあることから、世間一般では未だに誤解（「競売は市場価格水準より相当程度安く売られてしまう」など）されている面が多々見受けられますが、実際には市場価格水準を上回るほどの価格で落札されている物件が多く見られるようになっているのです。

BITシステムの導入により、競売情報をより詳しく、より手軽に入手可能となったことで、競売市場はもとより、不動産取引市場も大きく変わったとも言えるでしょう。

今後もBITシステムが、利用する方々にとって、より使いやすく、より有用な情報が提供されることで、更なる競売市場の活性化に寄与していくことが期待されるところです。

II. 売却結果の照会・閲覧方法について

上記のとおり、最近の競売市場では、実際には市場価格水準を上回るほどの価格で落札されている物件が多く見られるようになっていきます。（このことを具体的に示すデータについては、KBネットワークの「データ収集・分析研究委員会」が、毎年度「競売データの分析」を発表しており、その概要はKBネットワークのホームページ（<http://www.kbnetwork.jp/>）の「論文・出版物・最新のデータ等の閲覧」のコーナーで見ることができます。）

ここでは、「BIT」のホームページから「売却結果」を閲覧する方法を、以下ご紹介させていただきますので、最近の競売市場における具体的な売却価格などの情報を、是非照会・閲覧してみてください。

＜売却結果の照会＞

・・・開札結果, 特別売却結果を検索・照会できます。

1.はじめに, トップ画面 (<http://bit.sikkou.jp/>) の「売却結果」をクリックします。

トップ画面



2.売却結果トップ画面の日本地図の吹き出しから検索したい都道府県のリンクをクリックします。

3.裁判所一覧が表示されます。

裁判所一覧から検索する裁判所をクリックすると検索条件が表示されます。

4.検索条件が表示されます。

検索条件は, a.開札結果の検索, b.特別売却結果の検索, c.事件番号で検索の3つの中から検索条件を選択します。

a.開札結果検索の場合

種別と開札期日を指定し, 「検索する」ボタンをクリックします。

b.特別売却結果検索の場合

種別と特別売却期間を指定し, 「検索する」ボタンをクリックします。

c.事件番号で検索の場合

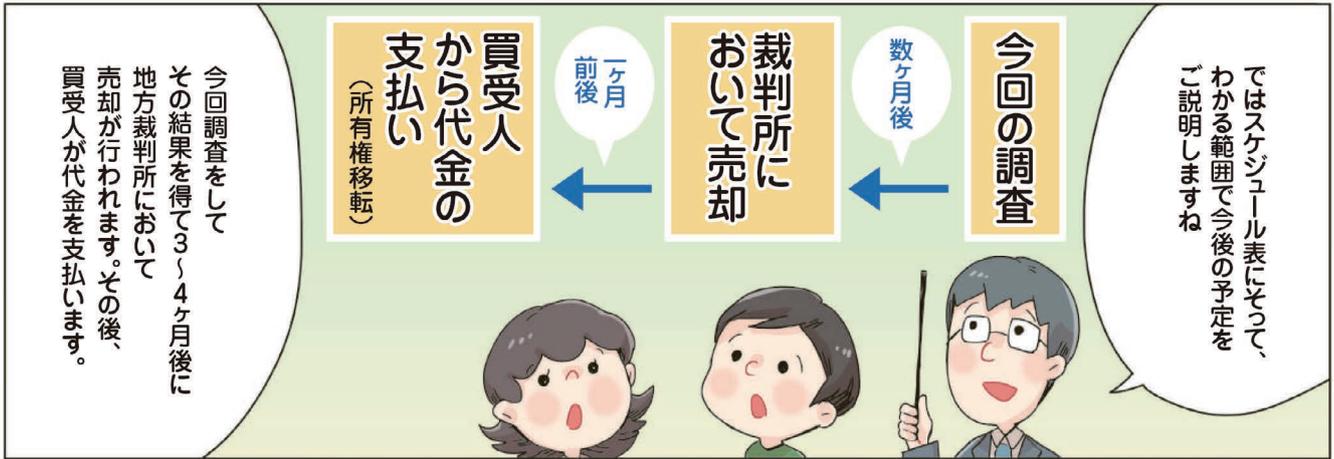
事件番号を指定し, 「開札結果を検索する」ボタンまたは「特別売却結果を検索する」ボタンをクリックします。

5.開札, 特別売却に付された物件の中から, 検索条件に該当する物件が一覧表示されます。

7 まんがでわかる司法競売

企画：全国競売評価ネットワーク広報委員会





9

住家被害認定調査

全国競売評価ネットワーク 高松ブロック 高月新介

平成30年7月豪雨による災害発生により広島、岡山、愛媛の3県を中心に甚大な被害が発生しました。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が愛媛県宇和島市から住家被害認定調査に関する協力要請を受けたことから、公益社団法人愛媛県不動産鑑定士協会内に地元実動チームが設けられ、その一員として同調査に携わるボランティア機会をいただきました。



住家被害認定調査とは

地震や風水害等の災害により被災した住家の「被害の程度（全壊、半壊等）」を認定することをいい、市町村により実施され、この認定結果に基づき、被災者の方々に「罹災証明書」が交付されます。（内閣府HP）

災害発生時には、避難や復旧対応ため災害規模や被害状況をあきらかにする必要があり、住家については内閣府の定めた「被害認定基準等」に基づいて、住家被害認定調査が行われます。

住家被害認定調査の結果をうけて、市町村長が「被害程度」を証明したものが「罹災証明書」です。「罹災証明書」は公的・私的支援をうける根拠として最も代表的なものであり、被災者の生活再建への影響の大きさから、被災者の生活再建手続きのためのパスポートとも言われる所以です。

被害程度について

住家被害の程度については、内閣府で被害認定基準が定められており、住家の屋根、壁等の経済的被害の全体に占める割合（損害割合）に基づき、被害の程度を認定します。

一般的には、「全壊」、「大規模半壊」「半壊」及び「半壊に至らない」の4区分で認定を行います。（内閣府HP）

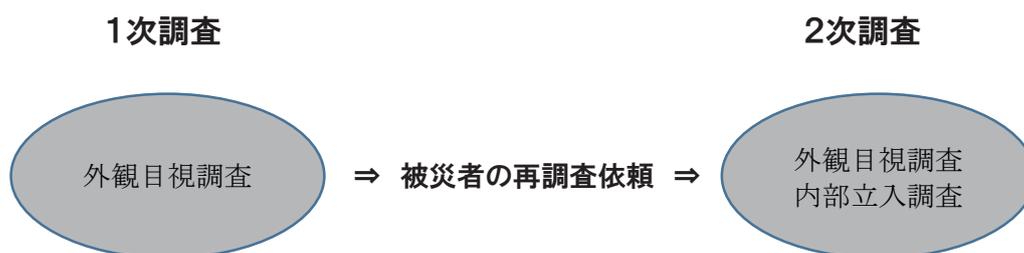
被害の程度	全壊	大規模半壊	半壊
損害割合	50%以上	40%以上 50%未満	20%以上 40%未満

※損害割合のほか損壊割合による基準もある。

住家被害調査の流れ

住家被害認定調査の対象となる災害の種類は「地震」、「水害」、「風害」、「液状化等の地盤被害」であり、風害によるもの以外の被害調査は1次調査と2次調査に分かれています。

建物構造等により2次調査から実施される場合もありますが、通常は1次調査の後に、被災者から再調査の依頼があり、その内容に必要性が認められる場合には、2次調査が実施されます。



※調査の内容や認定基準は、災害の種類により若干違いがある。

調査に参加して

宇和島市吉田地区への調査参加は災害発生後2週間程度経過した7月20日頃からであり、週に2日程度現場入りしました。

7月中は30分程度の活動で目や喉が痛くなるほどの土埃に、8月に入ってからには酷暑に悩まされました。

9月に入ると調査件数は減少し、10月上旬の調査で一応ひと段落となりました。

住家被害認定の調査結果と被災者が感じる被災程度は一致しないことが多いようです。住家被害認定調査は災害規模の把握や、支援金支給のための災害の程度区分が主眼であり、被害額を直接的に意識した保険会社の調査等とは少し趣が異なるのだと思いますが、非常事態にあって必要な情報を正しく把握することは容易でない場合も多いと思います。

今回の調査は殆どが「水害」によるものであったため、構造のしっかりした非木構造（鉄筋コンクリート造や鉄骨造）建物はかなりの浸水でも「半壊に至らない」との調査結果が多くなりますが、隣接した同一用途の木造建物は「半壊」や「大規模半壊」の調査結果となるケースがあり、調査結果に対して被災者が不信、不満を抱く一因となっていました。

また、「土砂災害」については、建物背後の斜面地側が酷い状態になっているにも関わらず、被害の少ない他の3面の影響から被害結果が臨場した印象に至らないものや、建物自体に大きな被害は確認できないものの、数十メートル先の斜面地に都会のビルがすっぽり入るような規模のがけ崩れが発生して、とても怖くて住めないような現場もあり、災害程度の判断基準に今後の整備が必要と思われるものも数多く見られました。

混乱現場での建物平面図や立面図の作成が必要な住家被害認定調査は、所有者や債務者の現場協力が期待できない競売評価人の調査と、どこか類似性が認められます。

災害の発生は決して望ましいものではありませんが、今回の調査に参加して、競売評価人（不動産鑑定士）としての経験が被災現場に活かしたことは、大変に有意義なことと感じました。

10 HPの紹介

「KB ネットワーク通信」もホームページに掲載されています。

ホームページをご活用ください

全国競売評価ネットワーク広報委員会

全国競売評価ネットワーク

ホーム

KBネットワークについて

活動について

よくわかる競売不動産

論文・出版コーナー

新着情報 [「データ収集・分析研究委員会だよりVol.4」をアップしました。](#)

新着情報 [「広報委員会だより Vol.2」をアップしました。](#)

不動産競売制度の更なる発展と競売評価の精度の向上

会員専用ログイン

不動産競売制度の更なる発展と競売評価の精度の向上にむけて

本ネットワークは、全国的な評価の在り方について、各地のノウハウを集積して、研究討議し、執行裁判所と緊密な連携をとり、意見交換を行いながら、その成果を反映させた競売評価を行い、これを裁判所からインターネット等を通して利用者に広く提供し、不動産競売事件の迅速かつ円滑な処理に寄与することを目的としています。

委員会からのお知らせ

論文・出版物ダウンロード

Topics

過去のTopicsはこちら

2018/11/07 **SERVICE** [「広報委員会だより Vol.2」をアップしました。](#)

2018/11/05 **SERVICE** [「データ収集・分析研究委員会だよりVol.4」をアップしました。](#)

2018/10/05 **SERVICE** [「企画委員会だよりVol.2」をアップしました。](#)

2018/10/05 **SERVICE** [「データ収集・分析研究委員会だよりVol.3」をアップしました。](#)

2018/10/03 **SERVICE** [「広報委員会だより Vol.1」をアップしました。](#)

委員会報告
過去の委員会報告をご覧ください

論文コーナー
会員の論文を閲覧できます

不動産鑑定士について
あなたの身近で活躍する不動産鑑定士のご紹介

よくわかる司法競売

Link

公益社団法人日本不動産鑑定士協会評議会

裁判所

HPアドレス <http://www.kbnetwork.jp/>

全国競売評価ネットワーク
KBネットワーク通信
第1号

2019年4月吉日

発行 全国競売評価ネットワーク
編集 企画委員会, 広報委員会

〒105-0004
東京都港区新橋2-20-15
新橋駅前ビル1号館513-1
E-mail : jimukyoku@kbnetwork.jp

印刷 レタープレス株式会社

jimukyoku@kbnetwork.jp

