

2013年
第 10 号

K8 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	小森 秀夫	1
開催地挨拶	兵庫県競売不動産評価事務研究会 大阪総会実行委員長	大家 通孝	2

特別寄稿

「公益のための競売取引」	京都競売不動産評価事務研究会	高田 泰光	3
--------------	----------------	-------	---

委員会報告

データ収集・分析研究委員会	委員長 石川 茂夫	7
評価基準委員会	委員長 梅田 真	11
企画委員会	委員長 安木 徳男	15
広報委員会	委員長 萩原 謙介	17

総会風景	19
------	----

寄 稿

仙台その後	仙台地方裁判所第4民事部 部総括判事	畑 一郎	21
札幌地方裁判所における不動産競売の実情について	札幌地方裁判所民事第4部 総括判事	見米 正	23
那覇地方裁判所の不動産執行事件を担当して	那覇地方裁判所民事第2部 総括判事	井上 直哉	25
定期借家権について	東京地方裁判所民事第21部 判事補	伊東 智和	27
高知地裁の不動産競売と裁判官1年目	高知地方裁判所民事部 裁判官（判事補）	高橋 憲太	29
神戸の景色	神戸地方裁判所第3民事部総括 主任書記官	大江 邦夫	31
「高い危機意識」の向上を目指して～鳥取地方裁判所執行係の軌跡～	鳥取地方裁判所 主任書記官	泉 圭介	34
津地方裁判所の競売事件について～ここ数年の特徴～	津地方裁判所 主任書記官	横川 裕美	36

ブロック報告

－札幌ブロック－	
札幌競売評価研究会	堀川 裕巳 38
函館競売不動産評価事務研究会	森元 浩 39
旭川競売不動産評価事務研究会	中田耶寿夫 40
釧路地方裁判所競売評価研究会	下重 勝博 40
－仙台ブロック－	
仙台競売不動産評価事務研究会	奥村 徹 41
福島競売不動産評価事務研究会	小野 博 43
山形競売不動産評価事務研究会	月田 真吾 44
岩手県競売不動産評価事務研究会	吉田 美弥 46
秋田競売不動産評価事務研究会	工藤 則夫 47
青森県競売不動産評価事務研究会	齋藤 優 48
－東京ブロック－	
東京競売不動産評価事務研究会	石原 伸彦 50
東京地方裁判所立川支部評価事務研究会	常盤 信雄 52
横浜競売不動産評価事務研究会	吉村 満 54
さいたま競売不動産評価事務研究会	赤熊 正保 55

千葉競売不動産評価事務研究会	鶴田 一生	56
水戸競売不動産評価事務研究会	岩崎 晴男	57
栃木競売不動産評価事務研究会	鈴木 健司	57
群馬競売不動産評価事務研究会	吉門 慶良	58
静岡競売不動産評価事務研究会	吉永 静男	60
山梨競売不動産評価事務研究会	河西 秀夫	61
長野競売不動産評価事務研究会	今牧 一宏	62
新潟競売不動産評価実務研究会	水野 雅夫	63
ー名古屋ブロックー		
名古屋競売不動産評価事務研究会	瀬瀬 正剛	64
三重競売不動産評価実務研究会	片岡 浩司	66
岐阜競売不動産評価研究会	足立 和弘	67
福井競売不動産評価事務研究会	山岸 範之	68
金沢競売不動産評価事務研究会	西野 正治	69
富山競売不動産評価事務研究会	山本 茂雄	71
ー大阪ブロックー		
大阪競売不動産評価事務研究会	李 光祐	72
京都競売不動産評価事務研究会	森田 信彦	73
兵庫競売不動産評価事務研究会	大家 通孝	74
奈良競売不動産評価事務研究会	井岡みや子	77
滋賀競売不動産評価事務研究会	小川 聡	79
和歌山競売不動産評価事務研究会	茶谷 芳行	80
ー高松ブロックー		
香川県競売不動産評価事務研究会	鈴木 祐司	81
徳島競売不動産評価事務研究会	村上幸二郎	82
高知県競売不動産評価事務研究会	清水 卓	83
愛媛競売不動産評価事務研究会	平田 耕二	84
ー広島ブロックー		
広島競売評価研究会	武田 辰雄	85
山口競売不動産評価事務研究会	田中 悟	87
岡山競売評価研究会	浮田 幹夫	88
鳥取県競売評価実務研究会	野口 淑文	90
松江競売評価研究会	松浦 一夫	91
ー福岡ブロックー		
福岡競売不動産評価事務研究会	重松 英和	92
佐賀競売不動産評価事務研究会	福田 勝法	93
長崎競売不動産評価事務研究会	三浦 純一	94
大分競売不動産評価事務研究会	菅 重光	95
熊本競売不動産評価事務研究会	大原 洋一	97
宮崎県競売評価研究会	松元 義武	98
鹿児島競売不動産評価事務研究会	大吉 修郎	99
那覇競売不動産評価事務研究会	田村 就史	101

組 織 図

2012年度 全国競売評価ネットワーク組織図	102
------------------------	-----

事務局だより

事務局 竹迫裕美子	105
-----------	-----

編集後記

広報委員会副委員長 南 彰	106
---------------	-----

「公益のための競売取引」



京都競売不動産評価事務
研究会

高田 泰光

一般の民間不動産取引市場の近々の動向を把握することは、民間ビジネスのためには勿論、国の経済政策等々のいろいろな側面から非常に重要なことであります。

国土交通省等においても近年、不動産取引データの収集・公表や不動産価格指数などの開発・公表が、そのホームページ等において示され（例えば、次のようなもの）、不動産取引に直接関わる者はもとより一般の国民にも以前より身近な情報となってきました。

※<http://tochi.mlit.go.jp/>

- ・不動産取引価格情報（不動産市場の信頼性・透明性を高め、不動産取引の円滑化、活性化を図るため、平成18年4月より、不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく不動産の実際の取引価格に関する情報を四半期毎に提供しています。）
- ・不動産価格指数（年間約30万件の住宅・マンション等の取引価格情報をもとに、全国・ブロック別・都市圏別に毎月の不動産価格を指数化した「不動産価格指数（住宅）」を毎月公表しています。）

このような中、我々が関わる競売市場における現実の落札事例等も、その公益としての側面から非常に重要なデータであると思料します。

次の＜表＞では、全国競売評価ネットワークのデータ収集・分析研究委員会が、例年発行している、

『平成20年～平成21年の競売データの分析』

（平成22年1月21日）

『平成21年～平成22年の競売データの分析』

（平成23年1月21日）

『平成22年度競売データの分析』

（平成24年2月2日）

の入札（開札）結果一覧表から、都道府県別の債権回収額（百万円、当該三か年平均）を抜き書きし、東京を100とした東京比（→印）を記し、また参考資料として、

内閣府ホームページの『県民経済計算』

から、県内総生産（名目、百万円、平成21年度）を引用し、同様に東京比（←印）を記しました。

＜表＞

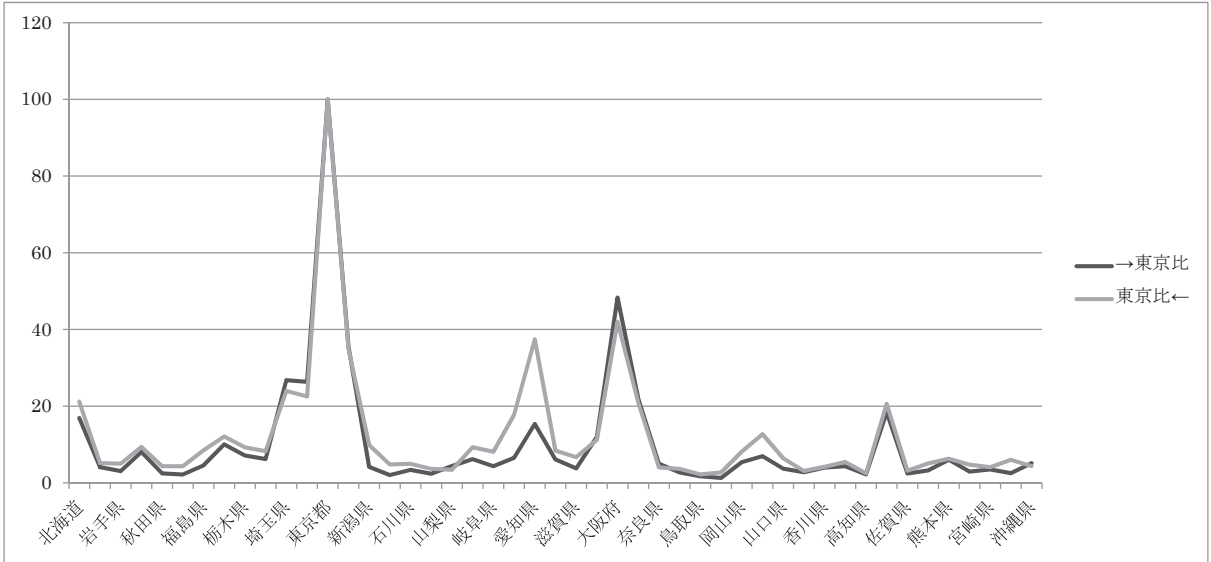
都道府県			債権回収額	→東京比	東京比←	県内総生産（名目）
01	北海道	札幌ほか	197.87	17	21	18,052,779
02	青森県		48.03	4	5	4,416,985
03	岩手県	盛岡	36.10	3	5	4,254,622
04	宮城県	仙台	94.18	8	9	8,006,517
05	秋田県		28.83	2	4	3,697,229
06	山形県		25.42	2	4	3,690,958

都道府県			債権回収額	→東京比	東京比←	県内総生産（名目）
07	福島県	水戸 宇都宮 前橋	53.15	5	8	7,228,078
08	茨城県		117.39	10	12	10,312,413
09	栃木県		83.33	7	9	7,894,092
10	群馬県		72.60	6	8	7,042,778
11	埼玉県	横浜 金沢 甲府	313.23	27	24	20,431,114
12	千葉県		308.14	26	23	19,209,032
13	東京都		1,169.39	100	100	85,201,569
14	神奈川県		415.91	36	35	29,747,555
15	新潟県		48.82	4	10	8,423,085
16	富山県		23.81	2	5	4,096,576
17	石川県		39.70	3	5	4,250,003
18	福井県		27.88	2	4	3,113,150
19	山梨県		51.60	4	3	2,906,397
20	長野県		72.41	6	9	7,918,547
21	岐阜県	名古屋 津 大津 神戸	50.89	4	8	6,906,226
22	静岡県		76.41	7	18	15,112,757
23	愛知県		179.80	15	37	31,891,277
24	三重県		71.48	6	8	7,155,303
25	滋賀県		44.09	4	7	5,701,543
26	京都府		140.27	12	11	9,553,851
27	大阪府		565.20	48	42	35,826,529
28	兵庫県		256.47	22	21	17,825,902
29	奈良県		58.13	5	4	3,438,173
30	和歌山県		32.07	3	4	3,122,488
31	鳥取県	松江 高松 松山	20.10	2	2	1,888,277
32	島根県		15.08	1	3	2,333,570
33	岡山県		63.12	5	8	6,928,690
34	広島県		81.45	7	13	10,815,045
35	山口県		43.38	4	6	5,476,589
36	徳島県		32.77	3	3	2,643,444
37	香川県		46.80	4	4	3,587,627
38	愛媛県		50.65	4	5	4,631,968
39	高知県		26.05	2	3	2,140,766
40	福岡県		215.28	18	21	17,564,936
41	佐賀県	那覇	28.69	2	3	2,723,530
42	長崎県		38.11	3	5	4,320,061
43	熊本県		70.79	6	6	5,366,136
44	大分県		34.33	3	5	4,044,058
45	宮崎県		41.03	4	4	3,470,016
46	鹿児島県		29.46	3	6	5,133,170
47	沖縄県		60.07	5	4	3,721,071
	全 県 計		5,599.77	479	567	483,216,482

この双方の東京比（→印と←印）を＜グラフ＞にしたものが、後掲のものです。競売市場は、旧来から特殊な市場という観念が残存し、執行手続き等の面から見れば当然一般国民などには馴染みがなく遠い存在ではあります。しかし、こここのところの裁判所のBIT導入等々の制度の合理化や我々評価人（不動産鑑定士）の各種の評価手法の改革やネットワークを活かした情報共有等々によって、競売システム全般の見える化・一般化は進んでいるところでして、結果、債権回収の面で見ても、都会・地方の偏りなど無く、その裁判所

エリアにおけるキャパシティに応じた処理能力が発揮されていることが、このグラフを一例としても、認めうると思います。つまり、競売市場は偏りがあったり、特殊な市場に止まるものではなく、その特殊性は各種技術などによって標準化・一般化され、一般の民間不動産取引市場に準じた情報提供の場にその存在価値を高めてきたと言えるのではないのでしょうか。競売市場の動向を把握することは、一般の民間不動産取引市場の動向を把握することにも当然役立ち、これを十分補完するものであると思料します。

＜グラフ＞（県名の一部が非表示となっています）



※ 現在のBITのページの一例

開札結果一覧／京都地方裁判所本庁

開札期日：平成24年12月20日

■土地

事件番号	物件番号	所在地	売却基準価額(円)	売却価額(円)	開札結果	入札者数(人)	落札者資格
平成24年(ケ)第277号	1	京都市右京区花園扇野町19番11	2,990,000	3,699,000	売却	1	法人

■その他

該当データがありません。

そこで、公益性という観点からも競売市場の情報をこれまで以上に、もっと広く国民に提供することが、これまでも増して我々に求められることになるのではないのでしょうか。例えば、競売市場における現実の落札事例等も、事件処理の過程に止まらずに民間不動産取引市場の動向を補完するデータとして、さらに活用することは出来ないのでしょうか。事件処理後も一定期間、入札状況（価格、期日、乖離率など）と、これに付加して出来れば評価書情報と同等の情報などを一体的に共有

し、取引事例のデータベースのひとつとして各種調査や鑑定評価等に活用することが出来れば有益であります。競売の新たな国民への公益的情報提供という意味で“新”の文字を冠し、

“新オークション取引事例”

とでもいう提供媒体を造り上げることが出来れば、評価人（不動産鑑定士）の社会的存在感も再認識されるものとなるのではないのでしょうか。