

2016年
第13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	五明新太郎	3
開催地挨拶	松山競売不動産評価事務研究会	高月 新介	5

特別寄稿

専門家団体として共に前進を！			
	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 会長	熊倉 隆治	7

委員会報告

データ収集・分析研究委員会	委員長	今牧 一宏	9
評価基準委員会	委員長	佐藤 栄一	14
企画委員会	委員長	福田 勝法	19
広報委員会	委員長	菱村 千枝	23

総会風景	26
------	----

寄 稿

地図に触れる楽しみ			
	函館地方裁判所 民事部 総括判事	浅岡千香子	28
仙台地方裁判所における競売市場修正率の変更について			
	仙台地方裁判所 第4民事部 不動産執行係 書記官	佐藤美奈子	30
雑感—作り手と読み手の間で—			
	東京地方裁判所 民事第21部 主任書記官	鈴木 広晃	33
裁判所から見た評価人研究会の活動について			
	名古屋地方裁判所 民事第2部 主任書記官	岸本 浩義	35
競売目的建物の賃借人が費用償還又は留置権を主張する場合の評価について(雑感)			
	大阪地方裁判所 第14民事部 判事	細川 二郎	37
松山地方裁判所における不動産競売の実情について			
	松山地方裁判所 民事2部 総括判事	西村 欣也	39
不動産執行係での経験を振り返って			
	山口地方裁判所 不動産執行係 主任書記官	藤澤 卓	41
長崎地方裁判所本庁の不動産競売事件の実情と取組について			
	長崎地方裁判所 民事部執行係 書記官	堀田 大介	43

講演録

形式的競売に関する最近の判例等について			
	京都大学大学院法学研究科 教授	笠井 正俊	45

ブロック報告

ー札幌ブロックー			
札幌競売不動産評価事務研究会	今田 幹丈		59
旭川競売不動産評価事務研究会	世木澤 満		60
釧路競売不動産評価事務研究会	下重 勝博		60
ー仙台ブロックー			
仙台競売不動産評価事務研究会	須藤 信行		61
福島競売不動産評価事務研究会	金子 克之		63
山形競売不動産評価事務研究会	月田 真吾		64
盛岡競売不動産評価事務研究会	吉田 勇光		65
秋田競売不動産評価事務研究会	平岡 為義		67
青森競売不動産評価事務研究会	島根 幹夫		68

ー東京ブロックー		
東京競売不動産評価事務研究会	萩原 謙介	69
東京地方裁判所立川支部評価事務研究会	梅澤 春雄	72
横浜競売不動産評価事務研究会	北村 雅夫	73
さいたま競売不動産評価事務研究会	赤熊 正保	75
千葉競売不動産評価事務研究会	富井 康司	76
水戸競売不動産評価事務研究会	外山 茂樹	77
宇都宮競売不動産評価事務研究会	舘内 宏宣	79
前橋競売不動産評価事務研究会	武井 清	80
静岡競売不動産評価事務研究会	矢野 敏夫	82
山梨競売不動産評価事務研究会	久保嶋 仁	83
長野競売不動産評価事務研究会	御子柴進次	85
新潟競売不動産評価事務研究会	水野 雅夫	86
ー名古屋ブロックー		
名古屋競売不動産評価事務研究会	小田 賢治	87
三重競売不動産評価事務研究会	榊田 毅	88
岐阜競売不動産評価事務研究会	丸山 正樹	90
福井競売不動産評価事務研究会	寺口 満	91
金沢競売不動産評価事務研究会	西野 正治	92
富山競売不動産評価事務研究会	矢島 直人	93
ー大阪ブロックー		
大阪競売不動産評価事務研究会	三原 寛憲	95
京都競売不動産評価事務研究会	森田 信彦	96
神戸競売不動産評価事務研究会	小林 照幸	97
奈良競売不動産評価事務研究会	谷口 清	98
大津競売不動産評価事務研究会	村木 康弘	99
和歌山競売不動産評価事務研究会	茶谷 芳行	101
ー高松ブロックー		
高松競売不動産評価事務研究会	清水 直樹	101
徳島競売不動産評価事務研究会	森脇 英正	103
高知競売不動産評価事務研究会	濱田 英資	106
松山競売不動産評価事務研究会	高月 新介	108
ー広島ブロックー		
広島競売不動産評価事務研究会	浦 信一	109
山口競売不動産評価事務研究会	藤田 泰宜	110
岡山競売評価研究会	山城多賀夫	111
鳥取競売不動産評価事務研究会	谷口 敬雄	112
松江競売不動産評価事務研究会	大野 豪俊	115
ー福岡ブロックー		
福岡競売不動産評価事務研究会	古田 幹雄	116
佐賀競売不動産評価事務研究会	福田 勝法	118
長崎競売不動産評価事務研究会	宮崎 英樹	119
大分競売不動産評価事務研究会	安東 正二	121
熊本競売不動産評価事務研究会	塩本 一丸	122
宮崎競売不動産評価事務研究会	菅野 道雅	124
鹿児島競売不動産評価事務研究会	桐山 馨	125
組 織 図		
2015年度 全国競売評価ネットワーク組織図		128
事務局だより	事務局 竹迫裕美子	131
編集後記	広報委員会副委員長 石川 雅啓	133
広告掲載 民事法研究会		134

専門家団体として共に前進を！



公益社団法人
日本不動産鑑定士協会連合会
会長

熊倉 隆治

平成15年春に全国の評価事務研究会を核として、競売に係る共同研究を行い評価事務を磨き、不動産競売手続きの適正化を推進する目的で設立した研究団体の貴会も13年の年輪を重ね、その成果は関係する方々によって高く評価されています。評価事務研究会相互で研究団体の組成に着手したのは平成12年と伺っていますので、時間の速い現代では立派な成人であり、蓄積されたデータや研究成果としてまとめられた知見はそのことを十分に証明しています。

私は不動産会社に籍がありますので評価人の資格はありませんが、三十年前ごろ不動産競売に深く関わった経験があります。当時は住宅融資制度がほぼ確立していましたが、金融機関等より直接ローンを受けるよりも、不動産会社の連帯保証のついたりいわゆる提携ローンが隆盛の時代でした。特に別荘販売は提携ローンのみといってよく、不動産会社は販売実績に比例し連帯保証額が増加しました。提携ローンを利用した購入者が、その後デフォルトに陥ると、金融機関はすぐに保証の履行を求め、連帯保証人たる不動産会社にデフォルト債権が発生します。このデフォルト債権の回収業務を数年間担当した時、不動産競売に携わりました。債権回収担当としてはお客様に弁済をお願いするのですが、当然弁済叶わず、担保たる不動産を競売により資金化して清算することを目指さざるを得ません。ところが、当時の競売手続きは遅々として進まず、ようやく入札になっても不調という具合で、再び評価のやり直しという状況です。そのため、遅延損害金や固定資産税などの付帯費用も不良債権化して、ますます解決が遠のく

という悪循環でした。評価人の方は再度の評価で仕事が増えるということで、申立人としては割り切れないのを感じました。幸いにして、資産バブルの足音とともに競売も好調となり全ての債権を処理することができました。

また、バブル崩壊後の不良債権処理の時には、RCCからの依頼で担保となっていた不動産の鑑定評価に携わりましたが、提示資料に競売の評価資料が付いていたことを覚えています。評価人の方により書き振りが多様で、標準化への取組が叫ばれだしてその行方が気になったものです。

私の、不動産競売との関わりを述べたのは、この経験で不動産競売のいくつかの論点について自然と考えさせられたからです。今評価人の仕事はなかなか厳しいと聞いています。ネットワークのホームページには、競売市場動向が読取れるデータが掲載されています。ここ数年は入札の売却率が高く、そして新規の競売申立件数も減少傾向で司法競売制度として信頼され経済社会へ貢献していることが認められます。一方、評価人の立場からは率直に言えば仕事が無いということになります。総じて、経済の良い時には競売市場は必要性が薄れます。また、優れた評価人の評価は問題解決を早めます。その意味では景気動向と共に、ネットワークのこれまでの取組による評価の質の向上も現在の市場好調の要因の1つだと思います。

評価の質の向上は問題解決に寄与すると申し上げましたが、債権者と債務者双方にとっても負担が増えないうちに解決し、特に債務者にとっては再起を図るうえではありがたいことだと思います。

昨年の「KB ネット」の小森前代表のあいさつ

に、会員の減少問題が話されています。第一号の頃は1,256人の会員がいたが、昨今では1,080人に減少とのこと。前述のような訳で、現状の業務内容ではさらに減りかねない。ただ、この仕事の特徴から仕事を増やすためにはジャンルを拓けるような活動をしっかりとやっていくしかないのではないのでしょうか。農地なども流動性を高めることによって担保適格性を高め、市場を拓けることが考えられるのでは。連合会でも同様に、これまで積極的に取組んでこなかった分野を重点的にとりくもうとしているところです。それでは、会員の減少には即効性がないと思われるでしょうが、人口減少社会といわれる我が国ではこれまでと異なる分野での取組みを増やさないと減少傾向への歯止めは無いと思います。

貴会の顧問である内田教授が担保制度としての新たな展開として動産への拡大について触れているが、連合会として鑑定評価の拡充という観

点から、動産についての取組も関心の強い会員同士での意見交換が行われているような状況です。自然エネルギー施設は不動産と動産の一体化したのも多く、既に融資制度は組み込まれています。わが国は地価が高いが故に、不動産融資が確立したが、それ故に動産等を対象にすることに外国に比し劣後してしまいました。グローバル化とは何も海外へ市場を求めることだけではなく、わが国に適したグローバル化による国内での取組みも考えられます。

この不動産競売ネットワークの研究団体としてのこれまでの成果を基盤にして、今後も評価基準と評価書書式の標準化を推進し、優れた水準の高い競売評価を会員の皆さんが実践し、全国の評価人が不断に連携し、研究を行い、経済社会の重要なインフラとして競売市場を発展させていくことが着実な道と確信しています。

