

2018年
第 15 号

KE 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	北村 雅夫	.....	1
開催地挨拶	福島競売不動産評価事務研究会	金子 克之	.....	3

特別寄稿

財産権の保障と不動産競売	早稲田大学大学院 法務研究科 教授	内田 義厚		4
--------------	-------------------	-------	-------	---

報告寄稿

不動産競売物件情報サイト（BITシステム）の 売却結果データから読み取る最近の競売市場	東京地方裁判所 評価人候補者 不動産鑑定士	田辺 和夫		7
--	-----------------------	-------	-------	---

委員会報告

データ収集・分析研究委員会	委員長	古清水 賢一	.....	22
評価基準委員会	委員長	岡村 淑子	.....	26
企画委員会	委員長	福田 勝法	.....	29
物件調査等研究委員会	委員長	新川 智洋	.....	32
評価事務における物件調査の解説 （パネルディスカッション発表概要）	物件調査等研究委員会		.....	35
広報委員会	委員長	江藤 和臣	.....	44

総会風景		46
------	-------	----

寄 稿

地下タンクに抵当権の効力が及ぶかどうかについての実務的な検討 法務省訟務局 行政訟務課長（前釧路地方裁判所民事部総括判事）				須賀康太郎	.....	48
競売評価の思い出				仙台地方裁判所 第4民事部 判事	宮崎 謙	 50
競売市場修正率の見直しとその後の状況について				東京地方裁判所 民事第21部 判事	塚原 聡	 52
不動産競売手続における評価書の適正迅速化に向けて				名古屋地方裁判所 民事第2部 主任書記官	恒川 進	 54
裁判例概観				奈良地方裁判所 判事	藪 崇司	 56
不動産明渡強制執行について				高松地方裁判所 総括執行官	高橋 直基	 61
松江地裁における不動産競売事件の実情について				松江地方裁判所 民事部 判事	大和 隆之	 63
熊本地方裁判所の不動産執行における熊本地震の影響と対応				熊本地方裁判所 民事第1部 判事補	伊藤健太郎	 65

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	三好 克治	.....	67
函館競売不動産評価事務研究会	橋 健藏	.....	68
旭川競売不動産評価事務研究会	世木澤 満	.....	69
釧路競売不動産評価事務研究会	下重 勝博	.....	70

ー仙台ブロックー

仙台競売不動産評価事務研究会	渡辺 充啓	.....	70
福島競売不動産評価事務研究会	金子 克之	.....	71
山形競売不動産評価事務研究会	金子 純也	.....	73

盛岡競売不動産評価事務研究会	服部 幸司	74
秋田競売不動産評価事務研究会	平岡 為義	76
青森競売不動産評価事務研究会	久保田 新	77
ー東京ブロックー		
東京競売不動産評価事務研究会	石川 茂夫	78
東京地方裁判所立川支部評価事務研究会	猿橋 正和	80
横浜競売不動産評価事務研究会	飯田 俊雄	82
さいたま競売不動産評価事務研究会	赤熊 正保	83
千葉競売不動産評価事務研究会	藤田 宗晴	85
水戸競売不動産評価事務研究会	外山 茂樹	87
宇都宮競売不動産評価事務研究会	館内 宏宣	89
前橋競売不動産評価事務研究会	岡田 忠彰	90
静岡競売不動産評価事務研究会	鈴木 雅博	92
山梨競売不動産評価事務研究会	本澤 英史	93
長野競売不動産評価事務研究会	奥原 清	95
新潟競売不動産評価事務研究会	渡邊 光幸	96
ー名古屋ブロックー		
名古屋競売不動産評価事務研究会	樋沢 武司	98
三重競売不動産評価事務研究会	佐々木 勝己	99
岐阜競売不動産評価事務研究会	荒山 徳統	101
福井競売不動産評価事務研究会	池谷 昌也	102
金沢競売不動産評価事務研究会	西野 正治	103
富山競売不動産評価事務研究会	矢島 直人	104
ー大阪ブロックー		
大阪競売不動産評価事務研究会	小倉 康秀	106
京都競売不動産評価事務研究会	嶋寄 敦	107
神戸競売不動産評価事務研究会	小林 照幸	109
奈良競売不動産評価事務研究会	藤田 秀紀	111
大津競売不動産評価事務研究会	村木 康弘	112
和歌山競売不動産評価事務研究会	佐藤 健	114
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	115
徳島競売不動産評価事務研究会	森脇 英正	116
高知競売不動産評価事務研究会	濱田 英資	118
松山競売不動産評価事務研究会	高月 新介	121
ー広島ブロックー		
広島競売不動産評価事務研究会	西野 誠	122
山口競売不動産評価事務研究会	高崎 幸恵	124
岡山競売評価研究会	石田 慎治	126
鳥取競売不動産評価事務研究会	馬野 好雅	127
松江競売不動産評価事務研究会	大野 豪俊	128
ー福岡ブロックー		
福岡競売不動産評価事務研究会	吉田 稔	130
佐賀競売不動産評価事務研究会	福田 勝法	131
長崎競売不動産評価事務研究会	井崎 嘉幸	133
大分競売不動産評価事務研究会	上治 昭人	134
熊本競売不動産評価事務研究会	津留 伴一	136
宮崎競売不動産評価事務研究会	古清水 史子	138
鹿児島競売不動産評価事務研究会	瀬戸山 喜義	139
那覇不動産競売評価事務研究会	玉那覇 兼雄	140

組織図

2017年度 全国競売評価ネットワーク組織図	142
------------------------	-----

事務局だより

事務局 萩原 謙介	145
-----------	-----

編集後記

広報委員会副委員長 清原 至	147
----------------	-----

広告掲載 民事法研究会

148

財産権の保障と不動産競売



早稲田大学大学院法務研究科
教授

内田 義厚

1 はじめに

不動産競売は、債務名義に基づく強制競売であると担保権に基づく担保不動産競売であるとを問わず、債務者または所有者の所有財産を強制的に換価（売却）して、債権者の債権の満足に充てる制度である。そして、その売却に当たっては、評価人の評価に基づき、売却基準価額及び買受可能価額が定められ、これらの価額は、不当に廉価な売却がされることによって債務者あるいは所有者の財産権保護がはかられないという事態を防ぐ目的で決定されるものであり、また、債権者の債権回収が適正額でされることを保障するものである、という説明がされる。このような説明自体は誤りではないし、現在においてももちろん重要ではあるのだが、このような説明は、ともすると債務者等の利益に偏するものであって、競売不動産の迅速な換価の実現に対する障壁でしかない、そもそも不動産競売においても市場競争原理に基づきその価額が決定されれば足りるのであり、また、債権者についても、そのような形での換価を望んでいるというのであれば支障はないはずである、といった批判を招くことになったことも確かである。最近はやや沈静化しつつあるとはいえ、一時期はこのような議論が盛んにされ、法務省内に設けられた競売制度研究会でも様々な議論がされたことは記憶に新しいところである。本稿では、そのような議論を踏まえつつも、改めて不動産競売における財産権の保障とは何か、特に、ここでいう財産権の保障の内実とは何かという点について、不動産競売の特質や、競売不動産価額の決定の過程やその持つ意味・機能などに遡りつつ、若干の検

討を加えようというものである。

2 不動産競売の特質

（1）関係者の財産権保障の重要性

不動産競売に関して利害関係を有する当事者は多い。担保不動産競売を例にとれば、実行抵当権者のほか、先順位あるいは後順位の抵当権者、租税債権者、債務名義や先取特権等を有する配当要求権者、一般債権者が債権者サイドとしては挙げられるが、そのほかにも、債務者や所有者、当該不動産上に権利を有する抵当権以外の担保権者、不動産の賃借人等の用益権者などが挙げられる。そして、これら利害関係者は、当然のことながら、それぞれが固有の財産権を当該競売不動産に対して有しているのであり、競売不動産に関する財産権の保障ということを問題にする場合には、これらの者の財産権も当然に問題にしなければならないということがいえる。例えば、平成15年の改正によって短期貸借制度が廃止され、これについては経過措置が附則で定められたことは周知のとおりであるが、これも既存の財産権保護の一場合ということが出来る。不動産競売での財産権の保障というと、ともすれば債権者と債務者・所有者に対する保障にばかり目が行き、議論が単線的になるきらいがないではないが、この点は忘れてはならない視点である。

（2）関係者の利害関係調整の重要性

さらに、当然のことながら、これら利害関係人の利益はときに鋭く対立する。例えば、ある抵当権者が目的不動産について迅速な換価処理を望んで任意売却にしようとしたが、他の担保権者がこ

れに反対する場合、優先関係について租税債権者と担保権者が対立する場合、売却後も引受となるか否かについて用益権者と抵当権者が対立する場合等々、枚挙にいとまがない。民法の担保物権に関する諸規律や民事執行法は、これら対立する利害関係について、ある一定の線で保障すべきか否かを一律に決定し、それによって担保法の秩序が保たれている。このような秩序体系において、ある当事者の利益を一方的に偏重するような取り扱いや立法がされれば、かかる担保法秩序は崩壊し、制度に対する信頼は一気に失われることになりかねない。

（３）不動産競売と財産権の保障の関係

以上の検討からすれば、不動産競売は、当事者及び利害関係者が、それぞれの立場で一定の財産上の権利を有し、それが保障されることを前提に、それを民法や民事執行法等によって一定の優先順位を定め、それによって秩序立った体系が構築されているものということができる。これを憲法的に言い換えれば、各人の財産権が保障されることを前提としつつ（憲法29条1項）、その内容や相互調整については、公共の福祉の観点から、法律で一律に規定されている（同条2項）ということができよう。また、適正な売却価額の決定及びそれに基づく売却は、競売不動産の所有権をはく奪される債務者・所有者、あるいは担保権を設定した担保権者からみた場合、その財産権の価値が正当に評価されたということに他ならないから、正当な補償があったことと法的には同視できるように思われる（同条3項）。このように考えると、財産権保障との関係での不動産競売の正当化根拠については、当事者及び利害関係者の財産権の実体的保障形態や利害調整形態が適切なものであること、そしてその財産評価をはじめとする手続過程が適正なものであること、という2点が導き出されることになろう。以下では、競売不動産評価を念頭に、後者の手続過程の適正と財産権保障との関係を更に深めてみることにする。

3 競売不動産評価と財産権—財産権のプロセス的保障

不動産競売の正当化根拠が、当事者及び利害関係者の利害調整の適切性と、手続過程の適正にあることは前述したとおりであるが、利害調整が実際の事案で円滑に進むための条件は、目的不動産の評価が適切な手法で行われ、それがより高額に売却できることにあるという点にあることは、おそらく異論がないと思われる。そして、これを実現するためのカギは、言うまでもなく評価人による評価の適正さということになる。すなわち、評価人による評価は、競売目的不動産を適切に評価し、適切な価額で売りに出すことで、当事者及び利害関係者の手続満足度を上げていくという点に大きな意味があるということになる。特に債務者・所有者にとっては、自らの財産について適切な手法で適切に評価することは、とりもなおさずその財産権を実質的に保障しているということになるのであり、これは財産権のプロセス面からみた保障という位置づけになると思われる。民事執行法71条6号が、売却基準価額の決定について重大な誤りがあった場合には売却不許可決定をしなければならないとしていることも、このような財産権のプロセス的保障という面から見れば、ある意味当然の規定ということになろう。また、評価プロセスが適切であればあるほど、その結果のエビデンスとしての価値は高くなることは当然であるが、現実の実務においては、任意売却における有力な証拠資料として競売での不動産評価書が活用されていることからすると、競売手続以外の場面でも、そのエビデンスとしての価値はかなり高く評価されているものと思われる。また、評価の過程も、不動産鑑定評価基準や競売不動産評価基準に基づいてなされ、価格算出過程が評価書の公開によって透明化されているという点も、財産権のプロセス的保障に大きく寄与しているということができるように思われる。

このようにみてくると、競売不動産評価の適切性は、不動産競売における当事者及び利害関係者の財産権を、そのプロセスという側面から保障し

支えるという重要な意味を有するものと考えられる。これが実現することで、不動産競売における当事者及び利害関係者の財産権の保障に生命が吹き込まれるとあってよいであろう。単に売却がされたという結果だけではなく、その過程において、自分たちが有する権利について十分な配慮がされたという意識を持ってもらったときにはじめて、当事者や利害関係者は、その手続に対する理解や信頼を寄せ、自らの権利が保障され尊重されたと感じるのではなかろうか。

4 おわりに

以上から、財産権のプロセス的保障は、不動産競売の正当化根拠として重要な意義を有するということはご理解いただけたのではないかと思います。そして、このような意義は、現在のように不動産競売事件が一時期に比べて減少しているとし

ても何ら変わるところはないというべきであるし、任意売却の市場においても、かかるプロセス的保障が重要であることは言うまでもないところである。このように考えていった場合、現状の任意売却に比べて、評価の過程が透明であること、競争原理が強く働くことで、場合によっては任意売却よりも高額での売却が可能になることなどからすれば、不動産競売には、任意売却にはない様々なメリットがあることを忘れてはならないであろう。評価人候補者は、不動産競売における財産権保障の重要性に思いを致すとともに、自分がその中で重要な役割を担っているのだという意識を常に持ち、より適切な競売評価理論の構築、より分かりやすく透明性の高い評価プロセスの構築に向けて、不断の努力を重ねていくことが要請されているというべきである。

著者略歴

1964年静岡県生まれ、1988年早稲田大学法学部卒業、1989年司法試験合格、1992年裁判官任官、以後、東京、さいたま、千葉、長野、新潟の各地裁・家裁に勤務するほか、裁判官訴追委員会事務局次長、明治学院大学法科大学院講師等を経て、2013年依願退官。現在、早稲田大学法学学術院（大学院法務研究科）教授。

主要著書

- 「評価」新裁判実務大系12民事執行法（共著、青林書院、2000）
- 「プライバシー侵害をめぐる裁判例と問題点」判例展望民事法Ⅲ
（共著、判例タイムズ社、2009）
- 「転抵当と担保権実行」新担保・執行法講座(3)
（共著、民事法研究会、2010）
- 「企業間提携契約と継続的契約」企業間提携契約の理論と実務
（共著、判例タイムズ社、2012）
- 「金融取引関係訴訟（リーガルプロGRESSシリーズ11）」
（共著、青林書院、2011）
- 「手続から見た子の引渡し・面会交流」（共著、弘文堂、2015）
- 「執行関係訴訟の理論と実務」（民事法研究会、2016）
- 「民事執行保全15講」（成文堂、2016）