

主 文  
原決定を取消す。  
西部不動産センター有限公司に対する売却は許可しない。  
理 由

- 一 本件抗告の趣旨及び理由は別紙記載のとおりである。
- 二 当裁判所の判断

本件記録によれば、原裁判所は、財団法人公庫住宅融資保証協会の抵当権に基づき不動産競売の申立てにより、昭和六二年九月二五日、抗告人所有の原決定添付物件目録記載の土地、建物（以下これを総称して「本件不動産」という。このうち建物はいわゆるマンションの区分された建物部分であるが、以下これを「本件建物」といい、また建物全体を「本件マンション」ということもある。）について、不動産競売開始決定をし、同月二八日差押登記を経た後、同年一〇月一九日、不動産鑑定士を評価人に選任し（以下「担当評価人」という。）、本件不動産の評価を命じたこと、担当評価人は、本件不動産の評価を行うため、その調査に着手し、まず法務局において登記簿、字図を調査した後、現地調査に赴き、本件マンションの四囲の状況を外観から観察し、さらに本件マンション内の通路、階段等の共用部分を観察したものの、抗告人の不在を理由に、本件建物の内部に立ち入ったり、抗告人に面談して事情を聴取することもなく、またその後も抗告人にそのような機会を求めようとはせず、結局、本件建物の内部を直接見分しなかったこと、担当評価人は、右調査の結果のほか、本件不動産について執行官の作成した現況調査報告書（担当執行官は、本件建物の内部にも立ち入り、抗告人とも面談しているが、右現況調査報告書には、本件建物の内部を撮影した写真等は添付されておらず、また占有の状況については、抗告人が居宅として使用占有している旨が記載されているだけである。）等を資料として評価を行い、本件不動産のうち土地（共有持分）については、近隣地域の標準価格を基準にして修正を加えたうえ、金二六三万四〇〇〇円と、本件建物については、再調達原価を基準にして修正を加えたうえ、金五五七万〇〇〇円とそれぞれ評価し（本件不動産全体としては金八二〇万四〇〇〇円と評価）、昭和六二年一二月一日、その旨の評価書を原裁判所に提出したこと、原裁判所は、昭和六三年一月二〇日、本件不動産を一括売却に付することとし、その最低売却価額を右評価に基づき金八二〇万円と定め、入札期間を同年二月一七日から同月二四日までとする期間入札に付したこと、しかし、右入札期間内に適法な入札がなかつたため、原裁判所は、同年四月二八日、本件不動産につき入札又は競り売り以外の方による売却（いわゆる特別売却）を命じたところ、同年一〇月二八日、西部不動産センター有限公司が右最低売却価額金八二〇万円で買受の申出をしたこと、ところが、抗告人が同年一〇月一〇日本件抗告の理由と同旨の、本件建物につき金五〇〇万円以上を要した改装等をしているにもかかわらず、これを考慮していない評価は妥当ではないから、再評価を求めるなどの旨の意見書を、本件建物の内部の写真等を添付して原裁判所に提出したため、原裁判所は、担当評価人の意見を聴取したうえ、同年一二月一二日、西部不動産センター有限公司に対して前記金八二〇万円で本件不動産の売却を許可する旨の決定（原決定）を言い渡したこと、本件執行抗告は、抗告人が、即日、原決定に対して申し立てたものであること、が認められる。

ところで、民事執行法（以下「法」という。）は、不動産執行、不動産競売（以下「不動産競売等」という。）における売却手続の適正化、なかんずく適正価額による売却の実施をその基本理念の一つとしており、それを実現するため、対象となる不動産の評価の充実、適正化を図るのに不可欠な様々な手立てを講じている。まず、法は、不動産評価を担当する者として、特に評価人の制度を設け、執行裁判所が不動産の最低売却価額を定めるにあたっては、必ず評価人を選任して不動産の評価を命じなければならない（法五八条一項、一八八条）とし、実務上、評価人は不動産の評価に関する豊富な知識と経験を有する者の中から選任されるよう運用されているところである。また、評価人による適正な評価を得るためには、その前提となる諸要因について充実した調査を行って、的確な評価資料を収集することが不可欠であるが、法は、右目的を実現するために、必要な調査権を評価人に与え、評価人がその調査を行うに際し、不動産に立ち入ったり、不動産の所有者、占有者らに対し質問をし、文書の提示を求めたりすることができる（法五八条三項、五七条二項、一八八条）こととするとともに、その職務の執行に際し抵抗を受けるときは、その抵抗を排除するため、執行裁判所の許可を得たうえ、執行官の援助を求めて、威力を用いたり、警察上の援助を求めることもできる（法五八条二項、六条、一八

八条)として、右のうち不動産への立入り、所有者への質問、文書提示要求は、単に評価人に右のような権限が与えられたというにとどまらず、むしろ評価人による調査にあたっては、不動産に立ち入り、必要があれば所有者に対し質問をし、文書の提示を求めたりすることによって、対象不動産を实地に見分し、その権利、事実関係の現況について充実した調査を行うことが評価人の基本的な職務であるという前提に立って、右職務が円滑に遂行できるように与えられたものと解されるのであって、この意味で、右の範囲の調査は、評価人にとっては、調査にあたっての基本的な義務であるということもできるのである。評価人は、右の調査により収集された資料に基づいて評価を行うこととなるが、適正な評価を客観的に担保するため、評価にあたっては、単に評価額のみならず、評価の参考とした事項、評価額の算出の過程等を明らかにし、これらを記載した評価書を執行裁判所に提出しなければならない(民事執行規則(以下「規則」という。)三〇条、一七三条一項)こととされているほか、執行裁判所は、不動産の売却の実施にあたって、物件明細書の写し等とともに評価書の写しをも一般の閲覧に供する(規則三一条二項、一七三条一項)こととしている。さらに、右のように評価人による充実した調査を経て得られた適正な評価は、執行裁判所が最低売却価額を定めるための基本となるものであって、法も、執行裁判所は評価人の右評価に基づいて最低売却価額を定めなければならない(法六〇条一項、一八八条)としている。

法、規則の趣旨からすれば、評価人が不動産の評価を行うにあたって、まず肝要とされるのは、その評価の参考となる諸要因について充実した調査を行って的確な資料を収集することであって、これによりはじめて適正な評価額を算出できるものというべきである。評価人の行うべき調査の方法、範囲は、不動産の種類、状況によって様々であることはもちろんであって、評価人の知識と経験を活用し、必要な工夫をすることによって評価に必要な不動産の権利、事実関係の現況に関する諸要因を的確に把握することが、評価人に期待されるべきところであり、また評価人としてのいわば腕の見せどころでもあるといってもよいが、いかなる〈要旨第一〉不動産もそれぞれ個別的な特性を多々備えていることに鑑みれば、評価人にとっては、少なくとも、特段の〈要旨第一〉事情がない限り、不動産の所在場所に臨み、不動産に立ち入って現況をつぶさに見分するとともに、必要があれば所有者、占有者らに対し質問をし、文書の提示を求めるなどの現地調査を行うことが、調査にあたっての不可欠な要請、職務上の義務であるというべきである。

〈要旨第二〉このような見地から本件についてみるに、担当評価人は、前認定のように、本件不動産の調査にあつて、本件建物を外観から観察したにすぎないものであって、その内部の状況を直接に見分せず、本件不動産の所有者である原告人の協力を得ることが困難な状況にあるともいえないにもかかわらず、本件建物の内部に立ち入ることも、また原告人に面談することもなかったばかりか、その努力を尽くしたこともないまま、本件不動産の評価を行うに至ったものであることが明らかである。担当評価人の右のような調査は、前記の不動産競売等の手続における評価の果たすべき役割、重要性、評価人に課せられた職責に照らすと、原告人主張の改装等の有無、程度、これによる本件建物の価値の増加の有無、程度を論ずるまでもなく、法によって要請される評価の基本手続を著しく懈怠したものであるというほかはない。なお、この点について、本件不動産がいわゆるマンションであって、評価にあたり建物の内部に立ち入ることなどを要しないというが如きは、評価人の果たすべき前記の職責を忘れたものというのほかはなく、採用の限りではない。

そうすると、本件不動産の調査は、その基本手続を著しく懈怠してなされたものであり、右調査を参考にしなされた本件不動産の評価は、その当否を論ずるまでもなく、重大な誤りがあったというべきであり、右評価に基づいてなされた最低売却価額の決定も重大な誤りがあった(法一八八条、七一条六号)というべき筋合いである。したがって、右最低売却価額に従ってなされた西部不動産センターに対する本件不動産の売却は、許可すべきでないものといわざるを得ず、これと異なる原決定は、その余の点について判断するまでもなく、取消を免れない。

三 よって、本件原告は理由があるから、原決定を取消し、西部不動産センター有限会社に対する本件売却を許可しないこととして、主文のとおり決定する。

(裁判長裁判官 松田延雄 裁判官 湯地紘一郎 裁判官 升田純)

別紙

<記載内容は末尾1添付>

