

民事再生法に伴う不動産の鑑定評価

民事再生法は、会社更生法とともに会社等が危機に瀕した場合、もう一度建て直すことを目的とする再建型倒産法制です。

会社更生法が大企業の倒産の再建を想定しているのに対し、民事再生法は中小企業や個人事業者などの倒産の再建を想定しています。

民事再生法では、再生債務者等が作成する「再生計画」で、再生債務者の「一切の財産の評定」と再生債権者の「債権の確定」を行います。一切の財産には、預貯金、株式、不動産、構築物、機械・装置、車輛、工具、器具・備品等があります。この中で大きな比重を占めるのが不動産、構築物、機械・装置です。

民事再生手続の次のような局面で、不動産の鑑定評価が必要となります。

(1) 財産評定に係る鑑定評価

- ① 民事再生法第 124 条 1 項では「再生債務者等は、再生手続開始後遅滞なく、再生債務者に属する一切の財産につき再生手続開始時における価額を評定しなければならない」と規定されています。財産評定は当たっては民事再生規則第 56 条 1 項により「財産を処分するものとしてしなければならない」と規定され、「処分価格」を求めることとされています。

財産が不動産の場合、債務者が倒産した状況を前提に、直ちに不動産を処分し事業を清算することを想定した「清算前提の早期処分価格（清算価値）」を求めることとなります。

再生手続であるにもかかわらず「清算前提の早期処分価格」を求めるのは、再生債務者が破産することによって再生債権者が受け取る配当（清算額）が再生計画によって再生債権者が受け取る配当（利益）より多い場合、再生債務者を存続させる意義は小さく、清算した方がよいということになり、裁判所は再生計画案を不認可としなければならないからです（民事再生法第 174 条 2 項 4 号）。

- ② また、民事再生規則第 56 条 1 項ただし書きでは、必要がある場合は「事業継続を前提とした処分価格」を求めることができると規定されています。

以上をまとめると次表のようになります。

価格時点	価格の種類	関連条文	求める価格
再生手続開始時点	特定価格	民事再生法第 124 条 1 項	①清算前提の早期処分価格
		民事再生規則第 56 条 1 項ただし書き	②事業継続を前提とした処分価格

(2) 担保権消滅許可に係る鑑定評価

再生債務者の財産に抵当権等の担保権を有する者は別除権者と呼ばれ、別除権者は再生手続の制約を受けず、自由に担保権を行使（競売など）することができます。しかし、これが行使されると再生債務者の再生が困難となるケースが発生します。これを避けるため、当該財産が再生債務者の事業の継続に欠くことができないものであるとき、その財産額に相当する金銭を裁判所に納付することにより担保権を消滅させる担保権消滅許可制度（民事再生法第 148 条）があります。

この場合に求める不動産の価格は（1）①と同様の清算前提の早期処分価格となります。

価格時点	価格の種類	関連条文	求める価格
担保権消滅許可申立て時点	特定価格	民事再生法第 148 条～第 153 条	清算前提の早期処分価格
担保権消滅許可時点			

(3) 否認権に係る鑑定評価

民事再生手続における否認権は、再生手続開始前に再生債務者が不当に財産を減少させ再生債権者を害したり、特定の債権者にだけ担保を供与し再生債権者間の公平を害したりした場合、再生手続開始後にその行為の効力を否定して再生債務者の財産の回復を図る制度です（民事再生法第 127 条）。

この場合に求める不動産の価格も（1）①と同様に清算前提の早期処分価格となります。

価格時点	価格の種類	関連条文	求める価格
否認権行使時点	特定価格	民事再生法第 127 条～第 141 条	清算前提の早期処分価格

(4) 営業等の譲渡に係る鑑定評価

再生計画では、再生債務者が事業を継続し、その収益をもって再生債権者への弁済原資とするのが通常です。しかし、再生債務者の営業又は事業の全部又は重要な一部を第三者に譲渡して、その対価たる代金を弁済原資とすることも選択肢の一つです。民事再生法第42条1項は、再生手続開始後に再生債務者等は、裁判所の許可を得て営業又は事業の全部又は重要な一部を譲渡することができる」と規定されています。

この場合に求める不動産の価格は事業継続を前提とした価格となります。

価格時点	価格の種類	関連条文	求める価格
営業等譲渡時点	特定価格	民事再生法第42条	事業継続を前提とした処分価格

(5) 民事再生法に係る不動産の鑑定評価手法

以上、述べたような民事再生手続の各局面で不動産の鑑定評価が必要となりますが、求める価格ごとの鑑定評価の手法は下記のとおりです。

① 清算前提の早期処分価格の鑑定評価

早期売却市場を前提とした上で、不動産鑑定評価基準に従い、原則として、原価法、取引事例比較法及び収益還元法の三手法を適用して、積算価格、比準価格及び収益価格を求め、鑑定評価額は比準価格と収益価格を関連づけて決定し、積算価格による検証を行います。

なお、資料収集面の制約等によってこれに拠り難い場合は、「早期売却市場減価の方法」に基づく試算価格をもって鑑定評価額を決定します。

早期売却市場減価の方法とは、早期売却市場ではなく、一般の不動産市場を前提とする正常価格を求め、この価格に早期売却市場において成立する価格であることによる減価の修正を行い、対象不動産の試算価格を求める方法をいいます。

② 事業継続前提の処分価格の鑑定評価

事業の継続、営業の早期譲渡を前提とし、収益還元法を適用して求めた収益価格を標準とし、比準価格を比較考量して鑑定評価額を決定し、積算価格による検証を行います。

なお、資料収集面の制約等により、これに拠り難い場合は、収益還元法に基づく収益価格を標準とし、「早期売却市場減価の方法」に基づく試算価格を参考に鑑定評価額を決定することとなります。