

9. ドロップダウンリストからの入力

EXCEL の操作でセルに値を入力する時に、入力すべき DATA が予め決められた選択肢の中から一つを選択する場合、その選択肢のリストを作成しておいて、そのリストに示される選択肢の中から、マウスの操作により DATA を入力することができます。

ここでは、大規模戸建住宅分譲地の各画地の評価を想定し、接面道路の方位により評点付けをするものとします。用意した表は下記のとおり、「画地の方位表」と「方位のリスト」です。「方位のリスト」の接面道路の方位の選択肢は、単純に東西南北の4通りのみとし、これに基づき「画地の方位表」の全ての区画の「方位」欄に東西南北を記入します。

	A	B	C	D	E	F	G	H
1								
2		画地の方位表					方位のリスト	
4		画地番号	面積(m ²)	方位			方位	
5		1	165.12				北	
6		2	163.68				南	
7		3	161.98				東	
8		4	168.94				西	
9		5	167.64					
10		6	157.96					

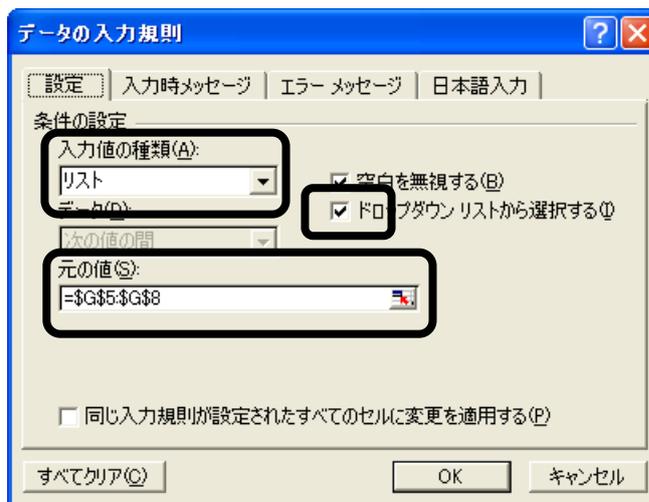
具体的には、次の手順で行います。

① D5 のセルを選択し、メニューバーで、データ> 入力規則を実行します。



② 「データの入力規則」のダイアログボックスが開いたら、「入力値の種類」で「リスト」を選択し、さらに、「元の値」のボックスにカーソルを入れて、G5 から G8 までのセルをマウスで選択します。勿論、キーボードからタイプすることも可能ですが、マウスを利用した方が便利でしょう。また、「ドロップダウンリストから選択する」にチェックが入っていることを確認しま

す。



③ OK を押して内容を確定させ、ダイアログボックスを閉じます。

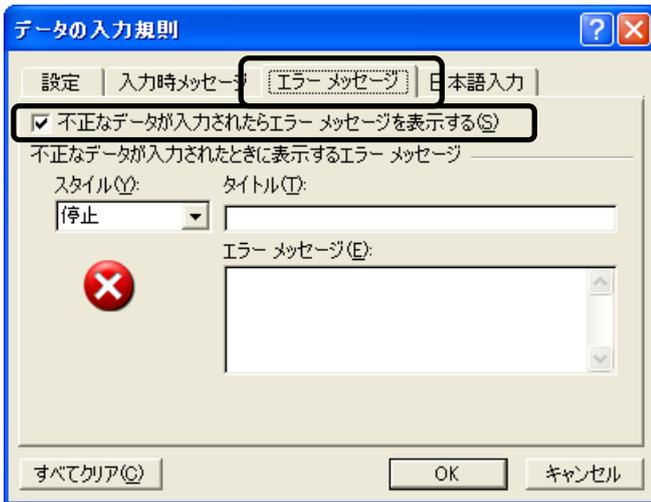
④ D6 以下のセルには、D5 のセルをコピーします。

以上の手順の後、マウスで D5 のセルを選択すると、下記のようにセルの右側に▼マークが現れ、これをクリックすることにより、ドロップダウンリストから選択できるようになります。

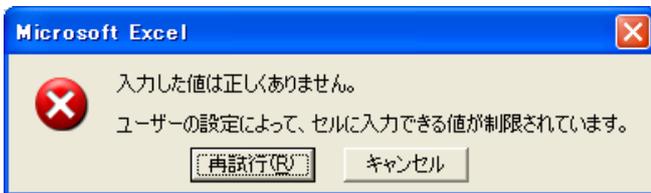


なお、このような設定を行ったセルには、リストからしか、入力できないようになります。

そして、下記のとおり、「データの入力規則」のダイアログボックスで、「エラーメッセージ」のタブをクリックし、「不正なデータが入力されたらエラーメッセージを表示する」にチェックが入っていることを確認します。



こうしておく、キーボードから、セルに入力しようとする、次のような警告表示がなされます。



このような仕組みは、入力の省力化を図るとともに、入力値の画一化を実現するものです。入力値の画一化は、同一の顧客から評価依頼を受けた多数の案件を処理する場合に、評価担当者ごとに表現が異なることを回避するという意味があります。また、入力された値を基に、パソコンの機能を使ってさらに DATA 処理を行うに当たっては、入力値が画一化されていることが重要な意味を持つ場合があります。DATA 処理を行うについて、予定外の DATA が含まれていると、エラーが発生する場合がありますからです。

10. VLOOKUP 関数による評点の自動入力

下記の表は、D 列の各画地についてドロップダウンリストから東西南北の方位が入力され、また、方位について入力すべき評点も決定した段階です。

	A	B	C	D	E	F	G	H	
1									
2		画地の方位表					方位のリスト		
4		画地番号	面積 (㎡)	方位	評点		方位	評点	
5		1	165.12	南			北	100	
6		2	163.68	北			南	105	
7		3	161.98	東			東	102	
8		4	168.94	南			西	102	
9		5	167.64	北					
10		6	157.26	西					

この「画地の方位表」の各画地の方位に基づき、「方位のリスト」に記載されている評点を、VLOOKUP 関数を使って E 列の評点の欄に自動的に転記することにし

す。

VLOOKUP 関数は、指定された範囲の左端の列で特定の値を検索し、範囲内の対応するセルの値を返します。書式は、VLOOKUP(検索値, 範囲, 列番号, 検索の型)です。

「検索値」は、「範囲」の左端の列で検索する値を指定します。ここでは、D 列の方位の欄を指定します。

「範囲」は、目的のデータが含まれるテーブルを指定します。ここでは、G5 から H8 までのセルを指定します。

「列番号」は、「範囲」内で目的のデータが入力されている列を、左端からの列数で指定します。「方位のリスト」では、1 列目が東西南北で、100 から 105 の評点は 2 列目ですから、2 を指定します。

「検索の型」は、「検索値」と完全に一致する値だけを検索するか、その近似値を含めて検索するかを、論理値で指定します。TRUE を指定するか省略すると、「検索値」が見つからない場合には、近似値が返されます。FALSE を指定すると、「検索値」と完全に一致する値だけが検索され、見つからない場合（例えば、方位が記入されていないなかったり、「北西」のようにリストにない値が記入された場合）はエラー値 #N/A が返されます。ここでは、FALSE を指定します。

以上を基礎として、E5 のセルに入力すべき計算式を組み立てると、次の通りとなります。

=VLOOKUP(D5, \$G\$5:\$H\$8, 2, FALSE)

E5 のセルに入力した計算式は、その下のセルにコピーしますと、自動的に「方位のリスト」表から方位に応じた評点が E 列の評点の欄に転記されて、下記のとおり「画地の方位表」が完成しました。

一度この表が完成した後は、例えば、「方位のリスト」表の東方位の評点を 102 から 103 に変更すると、「画地の方位表」も、これに応じて自動的に修正されますので、使い勝手が良いということで、鑑定実務では、よく使われています。

鑑定実務に限らず世間一般の業務でも、VLOOKUP 関数を使って、例えば、商品コード番号、商品名、商品の価格などを表にしておいて、注文書、請求書などに商品コード番号を入力すると、これに応じた商品名、商品の価格を表示するとか、従業員番号を入力すると、その者の氏名を表示するような仕組みを作ることによく行われているようです。

11. 動的リスト

上記「9. ドロップダウンリストからの入力」で扱った入力方式では、入力すべき DATA の選択肢は、固定されていました。リストから選択肢をマウスでクリックすることにより DATA 入力できるので、一見便利な様に見えますが、限界もあります。ここでは、もう一步進んで、入力すべき DATA の選択肢が、条件によって変動するリストを作成します。用意した表は下記のとおりで、協力業者への報酬支払い管理台帳を想定し、業者名及び振込み先の銀行名と支店名を記入するものとします。

【報酬支払い管理台帳】

	A	B	C	D
1				
2		業者名	銀行名	支店名
3		都市企画設計(株)		
4		美的印刷(株)		
5		中村製本加工(株)		
6		岩橋土地家屋調査士事務所		
7				

入力 DATA の選択肢のリスト項目は、下記のとおりで、縦に銀行名を列挙し、各銀行の支店名をその横に列挙してあります。支店名は、各銀行ごとに特有のものとしているので、支店名のリストは各銀行に対応しています。

【選択肢のリスト項目】

E	F	G	H	I	J	K
	銀行名		支店名			
	港銀行	六本木支店	麻布支店	虎ノ門支店	白金支店	
	渋谷銀行	渋谷支店	神宮前支店	松涛支店		
	江東銀行	塩浜支店	豊洲支店			

報酬支払い管理台帳において、まず、銀行名を入力し、次に、支店名のセルを選択すると、その銀行名に対応する支店名のみがリスト項目として表示されるようにしようというものです。

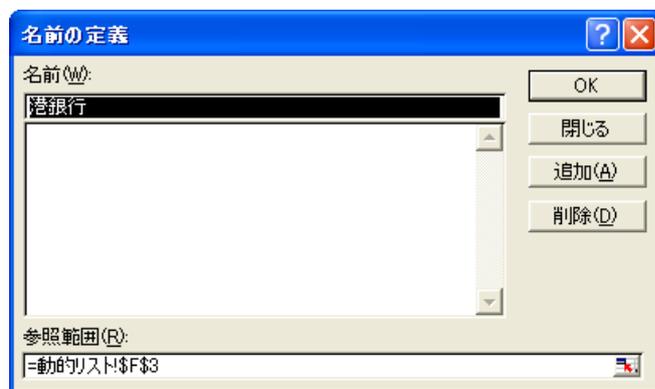
具体的には、以下の手順で行います。

① 報酬支払い管理台帳の C 列の銀行名については、「9. ドロップダウンリストからの入力」で述べた方法を実行します。

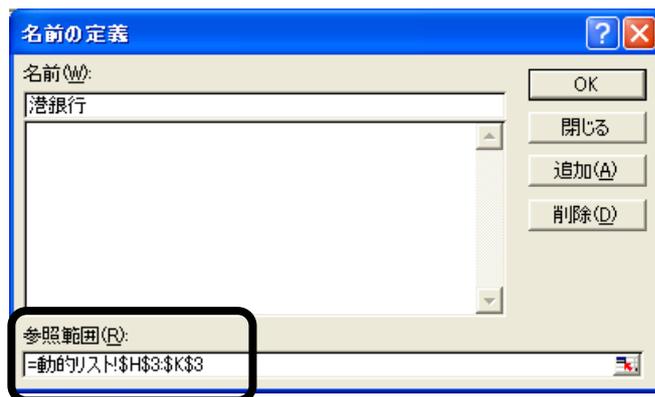
② 報酬支払い管理台帳の D 列の支店名については、同じ方法を実行したのでは、目的を達することはできません。まず、F3 の港銀行のセルを選択し、メニューバーから、挿入>名前>定義を実行します。



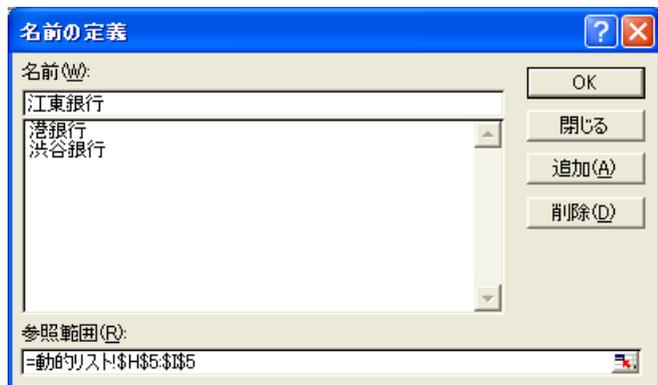
③ 下記の状態、「名前の定義」ボックスが開きます。上記②で F3 のセルを選択したので、「名前」には「港銀行」、「参照範囲」には「動的リスト!\$F\$3」が自動的に記入されています。



④ 上記の「名前の定義」ボックスにおいて、参照範囲の欄を下記のように変更し、OK ボタンを押します。ここで、「動的リスト!」はシート名であり、「\$H\$3:\$K\$3」は、港銀行の支店である六本木支店から白金支店までの範囲のセルを指定しています。この連載の第 2 回目「8. セルに名前を付ける」では、単一のセルに名前を付ける処理方法を紹介しましたが、今回は、複数のセル範囲に名前を付けました。



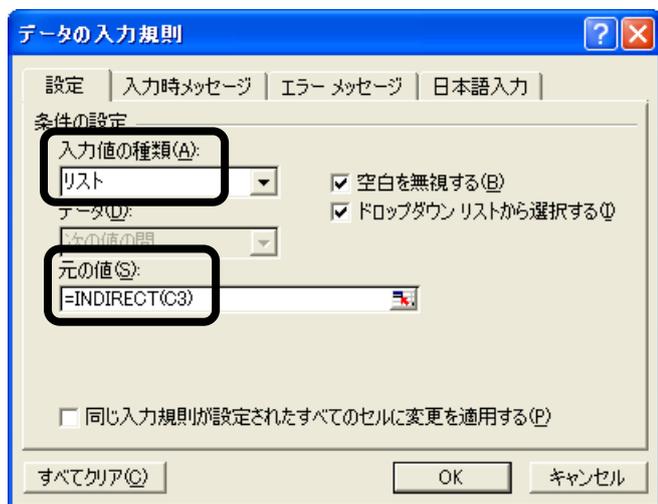
⑤ 同様に、渋谷銀行、江東銀行についても、名前の定義を行います。下記は、江東銀行についての処理を終わってOKボタンを押す直前の画面です。このようにして、各銀行名について、その対応する支店名が「名前」として定義されます。即ち、「江東銀行」という名前は、「\$H\$5:\$I\$5」のセルを参照することになります。



⑥ D3 のセルを選択し、メニューバーから、データ>入力規則を実行します。



⑦ 「データの入力規則」のダイアログボックスが開きますので、「入力値の種類」のボックスでリストを選択し、「元の値」のボックスに、「=INDIRECT(C3)」とタイプし、OK ボタンを押して内容を確定します。



⑧ これで D3 のセルについての処理が完了したので、これを直下の複数のセルにコピーして全ての処理が完

了します。

実際の作動を確認すると下記のとおりです。C列のセルに入力された銀行名に応じて、リストに表示される支店名が変化していることが確認されました。

	A	B	C	D	E
1					
2		業者名	銀行名	支店名	
3		都市企画設計(株)	港銀行	六本木支店	
4		美的印刷(株)		麻布支店	
5		中村製本加工(株)		虎ノ門支店	
6		岩橋土地家屋調査士事務所		白金支店	
7					
8					

	A	B	C	D	E
1					
2		業者名	銀行名	支店名	
3		都市企画設計(株)	港銀行	六本木支店	
4		美的印刷(株)	渋谷銀行	渋谷支店	
5		中村製本加工(株)		神宮前支店	
6		岩橋土地家屋調査士事務所		松涛支店	
7					
8					

	A	B	C	D	E
1					
2		業者名	銀行名	支店名	
3		都市企画設計(株)	港銀行	六本木支店	
4		美的印刷(株)	渋谷銀行	神宮前支店	
5		中村製本加工(株)	江東銀行	塩浜支店	
6		岩橋土地家屋調査士事務所		豊洲支店	
7					
8					

この処理方法は、入力規則において、INDIRECT 関数を使っているのが、ポイントです。INDIRECT 関数は、指定される文字列への参照を返します。参照文字列によって指定されるセルに入力されている文字列を介して、間接的なセルの指定を行います。参照文字列で指定されるセル参照を返しますが、セル参照はすぐに計算され、結果としてセルの内容が表示されます。

書式は、INDIRECT(参照文字列, 参照形式)です。

「参照文字列」は、本件設例では名前によるセル参照を指定します。

「参照形式」は、「参照文字列」で指定されたセルに含まれるセル参照の種類を、論理値で指定します。「参照形式」に TRUE を指定するか省略すると、「参照文字列」には A1 形式のセル参照が入力されていると見なされます。「参照形式」に FALSE を指定すると、「参照文字列」には R1C1 形式のセル参照が入力されていると見なされます。本件設例では、A1 形式のセル参照が入力されているので、指定を省略しています。

上記の理解を基に、実際の作動の原理を説明すると、概ね下記のとおりです。

- ① C3 の銀行名のセルに「港銀行」が入力されているものとします。
- ② D3 のセルには、リストの選択肢の値について

「=INDIRECT(C3)」という入力規則が設定されているので、リストの選択肢の値については、「港銀行」が指定されます。

③ そして、「港銀行」は、名前の定義として、「\$H\$3:\$K\$3」を指定してあるので、結局、リストの選択肢の値については、「\$H\$3:\$K\$3」、即ち、六本木支店から白金支店までの選択肢が参照されることになるわけです。

④ C3 の銀行名のセルに「渋谷銀行」、「江東銀行」が入力されている場合も、同趣旨の原理で所定の作動をします。

12. INDEX 関数+MATCH 関数による表の参照

前記「10. VLOOKUP 関数による評点の自動入力」では、参照される数値表は、方位に基づく評点の 1 列のみでした。ここでは、さらに一歩進んで、縦横の列が複数ある表として、下記の財団法人建設物価調査会「建設統計月報」から建設工事費デフレーター（1995 年度基準）の一部を抜粋したものを設例とし、これを参照する方法を示します。

	A	B	C	D	E	F	G
2		建設工事費デフレーター（1995年度基準）					
3		年度	W	SRC	RC	S	CB
4		昭和50	57.3	57.4	56.2	58.9	56.7
5		昭和51	62.7	62.5	61.5	63.8	61.6
6		昭和52	64.6	65.3	64.3	66.6	63.9
7		昭和53	67.0	68.7	67.6	69.3	66.9
8		昭和54	76.8	75.0	74.6	75.9	75.5
9		昭和55	82.1	81.2	80.9	83.2	81.4
10		昭和56	80.5	81.8	81.4	82.7	81.3
11		昭和57	81.2	82.6	82.1	83.4	82.2
12		昭和58	80.5	83.0	82.5	83.8	82.0
13		昭和59	82.2	85.0	84.6	85.5	83.9

この表の DATA を下記の建物一覧表の E 列「指数」の欄に、建築年度及び建物の構造に応じて、転記しようというものです。

	A	B	C	D	E
2		建物一覧表			
3		番号	建築年度	構造	指数
4		1	昭和54	W	
5		2	昭和52	SRC	
6		3	昭和57	RC	
7		4	昭和51	S	
8		5	昭和53	CB	

その手順は、以下のとおりです。

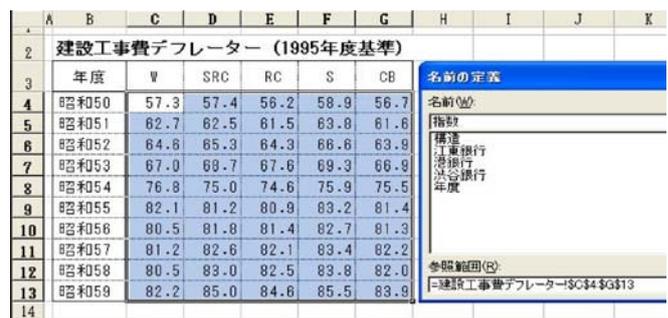
① 参照元のデフレーターの表において、年度、建物の構造、指数の 3 つについて、名前を付けます。名前の付け方は、「11. 動的リスト」で示したとおり名前の定義ボックスにおいて設定します。昭和 50～昭和 59 まで（B4 から B13 までのセル）の範囲について、「年度」という名前を付けます。



② 同様に、W から CB まで（C3 から G3 までのセル）の範囲について、「構造」という名前を付けます。



③ 同様に、指数の記載されている C4 から G13 までのセルの範囲について、「指数」という名前を付けます。



④ 建物一覧表のシートの「指数」の E4 のセルには、INDEX 関数、MATCH 関数及び上記で定義した名前を使用し、下記の計算式を入力します。

=INDEX(指数, MATCH(C4, 年度, 0), MATCH(D4, 構造, 0))

この計算式を直下のセルにコピーすれば、建設工事費デフレーターの指数が建物一覧表に転記され、下記のとおり表が完成します。

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
2		建物一覧表								
3		番号	建築年度	構造	指数					
4		1	昭和54	W	76.8					
5		2	昭和52	SRC	65.3					
6		3	昭和57	RC	82.1					
7		4	昭和51	S	83.8					
8		5	昭和53	CB	66.9					
9										

上記計算式で、「MATCH(C4, 年度, 0)」は、「年度」という名前の範囲（昭和 50 から昭和 59 まで）を検索し、C4 のセルの値（昭和 54）と一致する要素の相対的な位置を表す数値（5）を返します。

1	A	B
2		建設工事費
3		年度
4		昭和50
5		昭和51
6		昭和52
7		昭和53
8		昭和54
9		昭和55
10		昭和56
11		昭和57
12		昭和58
13		昭和59

「年度」という名前の範囲は、B4 から B13

セルの値「昭和54」は、上から5 番目

上記計算式で、「MATCH(D4, 構造, 0)」は、「構造」という名前の範囲（W から CB まで）を検索し、D4 のセルの値（W）と一致する要素の相対的な位置を表す数値（1）を返します。

1	A	B	C	D	E	F	G
2		建設工事費デフレーター（1995年度基準）					
3		年度	W	SRC	RC	S	CB
4		昭和50	57.3	57.4	56.2	58.9	56.7
5		昭和51	62.7	62.5	61.5	63.8	61.6
6		昭和52	64.6	65.3	64.3	66.6	63.9
7		昭和53	67.0	68.7	67.6	69.3	66.9
8		昭和54	76.8	75.0	74.6	75.9	75.5
9		昭和55	82.1	81.2	80.9	82.8	81.4
10		昭和56	80.5	81.1	80.7	81.5	80.8
11		昭和57	81.2	82.1	81.8	82.5	81.9
12		昭和58	80.5	83.1	82.8	83.5	82.9
13		昭和59	82.2	85.0	84.6	85.5	83.9

セルの値「W」は、左から1 番目

「構造」という名前の範囲は、C3 から G3

よって、「INDEX(指数, MATCH(C4, 年度, 0), MATCH(D4, 構造, 0))」は、「=INDEX(指数, 5, 1)」ということになり、「指数」という名前の範囲において、行番号（上から 5 行目）と列番号（左から 1 列目）で指定される値（76.8）を返します。

1	A	B	C	D	E	F	G
2		「指数」という名前の範囲は、C4 から G13 まで					
3		年度	W	SRC	RC	S	CB
4		昭和50	57.3	57.4	56.2	58.9	56.7
5		昭和51	62.7	62.5	61.5	63.8	61.6
6		昭和52	64.6	65.3	64.3	66.6	63.9
7		昭和53	67.0	68.7	67.6	69.3	66.9
8		昭和54	76.8	75.0	74.6	75.9	75.5
9		昭和55	82.1	81.2	80.9	82.8	81.4
10		昭和56	80.5	81.1	80.7	81.5	80.8
11		昭和57	81.2	82.1	81.8	82.5	81.9
12		昭和58	80.5	83.1	82.8	83.5	82.9
13		昭和59	82.2	85.0	84.6	85.5	83.9
14							

上から 5 行目、左から 1 列目の値 76.8 が返される。

処理すべき DATA の数が少ない場合には、このような仕組みを作るよりは、表を目で見てその値をキーボードからタイプする方が簡単ですが、処理案件数が多数の場合や、作業中に DATA の変更が予想される場合には、このような仕組みを作っておくと、転記ミスもなく能率的です。

13. 破産法の改正について

この場をお借りして、最近の破産法の改正について、1 点ご報告させていただきます。平成 17 年 1 月 1 日から新破産法が施行されています。その改正内容は多岐に亘りますが、11 月には、破産法に関連した鑑定協会主催の研修会が東京と大阪で開催されました。

その研修会の内容とは、相当程度、かけ離れたものと思われませんが、最近私が処理した案件で、ある個人の方が所有している土地建物を購入するに当たっての参考ということで鑑定評価依頼を受けたものがありました。案件の受付に際して話をよく聞いてみると、その不動産の所有者は、近日中に破産手続開始の申立てをすることを検討しているとのことでした。ここで問題となるのは、破産手続開始決定直前に行われた不動産売買契約が、後日、破産手続開始決定後、破産管財人により否認されるおそれはないかというものです。

不動産鑑定士は、所定の手順・手法に従い対象不動産の適正価格を判定し、鑑定評価書を作成するに過ぎず、対象不動産の売買の仲介をするわけではないので、対象不動産の売買契約の法的効力についてまで調査する義務はないと思われまます。しかし、知りて告げざりしことについて道義的責任を問われたり、或いは、鑑定評価を依頼した目的を達することができなかつたとして鑑定報酬の支払いについてトラブルが生じないと

も限らないとの配慮から、一応、今回の破産法の否認権に関する改正部分については、自分なりに基礎的な部分については理解しておく必要がある、ということと調べてみました。

不動産を適正時価よりも安い価格で売却する行為が詐害行為に該当することについては、異論はないと思われま。一方、不動産を適正価格で売却することが詐害行為に該当するか否かについては、旧破産法においては、適正価格での売却であっても消費したり、隠匿し易い金銭に換えることは、債権者の引き当てとなる債務者の財産を実質的に減少させるので、原則として詐害行為になると解釈されていました。

従って、その売却代金が消費・隠匿されずに債務者に残っている場合には例外的に詐害行為にならないこととなります。

また、「債務者が既存の抵当権付債務の弁済をするために、右被担保債権額以下の実価を有する抵当物件たる所有不動産を相当な価格で売却し、その代金を右債務の支払に充てて当該抵当権の消滅をはかる場合にあっては、その結果右債務者の無資力を招いたとしても、右不動産売却行為は、一般債権者の共同担保を減少することにはならないから、民法四二四条所定の詐害行為にあたらぬと解するのを相当とする。」(昭和41年5月27日最高裁判決)という判例もあります。この判例では、「被担保債権額 \geq 抵当物件たる不動産の実価」ということが詐害行為に該当しないための条件になっていますが、「被担保債権額 $<$ 抵当物件たる不動産の実価」の場合には、その不動産の売却代金で被担保債権を弁済した後に剰余金が残し、この部分は一般債権者の共同担保であり、これを減少させる可能性があるため、詐害行為に該当する可能性が残されているという趣旨であると思われま。

このように、適正価格での不動産の売却行為が否認の対象になる可能性が残っていると、買主も当該不動産を購入することを躊躇することとなり、経済的に窮地に陥った債務者が財産を換価処分し、再建を図ることの妨げとなると批判されていました。

そこで、この度の改正破産法では、適正価格による不動産等の売却行為については、原則として否認されないこと、及び例外として否認される場合の要件が次の条文のとおり、定められました。

破産法 第六十一条 (相当の対価を得てした財産の処分行為の否認)

破産者が、その有する財産を処分する行為をした場合において、その行為の相手方から相当の対価を取得しているときは、その行為は、次に掲げる要件のいずれにも該当する場合に限り、破産手続開始後、破産財団のために否認することができる。

一 当該行為が、不動産の金銭への換価その他の当該処分による財産の種類の変更により、破産者において隠匿、無償の供与その他の破産債権者を害する処分(以下この条並びに第六十八条第二項及び第三項において「隠匿等の処分」という。)をするおそれを現に生じさせるものであること。

二 破産者が、当該行為の当時、対価として取得した金銭その他の財産について、隠匿等の処分をする意思を有していたこと。

三 相手方が、当該行為の当時、破産者が前号の隠匿等の処分をする意思を有していたことを知っていたこと。

2 前項の規定の適用については、当該行為の相手方が次に掲げる者のいずれかであるときは、その相手方は、当該行為の当時、破産者が同項第二号の隠匿等の処分をする意思を有していたことを知っていたものと推定する。

一 破産者が法人である場合のその理事、取締役、執行役、監事、監査役、清算人又はこれらに準ずる者

二 破産者が法人である場合にその破産者について次のイからハマまでに掲げる者のいずれかに該当する者

イ 破産者である株式会社の総株主の議決権の過半数又は破産者である有限会社の総社員の議決権の過半数を有する者

ロ 破産者である株式会社の総株主の議決権の過半数又は破産者である有限会社の総社員の議決権の過半数を子会社又は親法人及び子会社が有する場合における当該親法人

ハ 株式会社又は有限会社以外の法人が破産者である場合におけるイ又はロに掲げる者に準ずる者

三 破産者の親族又は同居者

条文の解釈によれば、法161条1項各号に規定する

事項についての証明責任は破産管財人にあるので、一般の買主（法 161 条 2 項に列挙されている破産者と密接な関係がある者を除きます。）にとっては、売却行為が否認されるリスクは低くなったと考えられます。また、売却行為が否認された場合の効果、買主の法的地位についても新たに規定されています。

私の受付けた案件では、評価対象不動産に住宅ローンを被担保債権とする抵当権が設定されており、売買に当っては、担保解除のため抵当権者との交渉も必要になります。評価依頼者に一連の概要を説明したところ、依頼者も問題意識は既に有しており、弁護士に相談中であるとのことでした。