

18. 計算根拠の表示—書式設定による方法

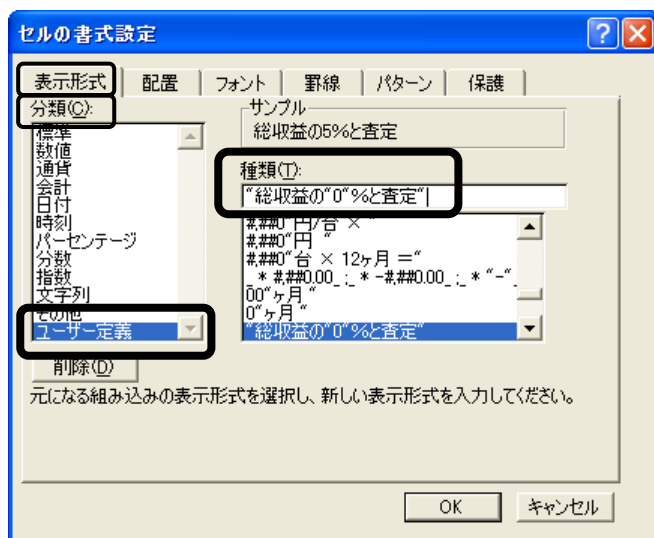
鑑定評価書を作成する前段階として、価格を算出する過程において、各種の計算表を作成しますが、備考欄に、計算根拠をメモしておく便利です。しかし、価格を模索している段階においては、各種の数値が固まらず、手順の最初に遡って何回か行ったり来たり修正を行うことが多く、その度に、計算根拠のメモを書き直すのも煩雑です。計算式を変更したにもかかわらず、メモを変更し忘れたために矛盾が生じたりすることは避けなければなりません。

ここでは、下記の土地残余法のシートの総費用算出内訳の一部で、修繕費を設例として、書式設定による計算根拠の表示方法を示します。

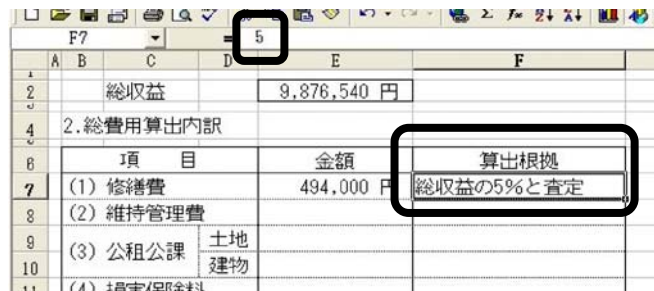
① 算出根拠のメモを入力する予定のセルF7をマウスで選択し、メニューバーから、書式>セルを実行します。



② セルの書式設定ボックスが開いたら、表示形式のタブにおいて、分類のボックスでユーザー定義を選択し、種類のボックスに「総収益の〇%と査定」と記入します。OKボタンを押して内容を確認し、書式設定が完了しました。



③ F7のセルに5という数値を打ち込みます。セル内容を見ると、値としては「5」が入力されていますが、書式設定がしてあるので、画面の算出根拠欄には「総収益の5%と査定」と表示されていることが判ります。



④ 修繕費の算出根拠の欄に今入力した値は、E7のセルの値を計算するために使用します。E7のセルに修繕費の金額が総収益の5%になるように下記の計算式を打ち込めば、E7のセルでは算出根拠に従った修繕費が自動計算されるので、便利です。

$$=ROUND(E2*F7/100, -3)$$

19. 注釈の表示—CONCATENATE関数+FIXED関数による方法

前項では、入力する数値に計算根拠の説明として「総収益の〇%」という表示を付しました。今度は、ちょっと違った形で注釈を付けてみます。

今、「更地価格」という名前の別シートで、下記のように更地価格が計算されています。

【「更地価格」という名前のシート】

	A	B	C	D
1				
2		価格の種類	評価額	
3		更地価格	190,000,000円	
4				

上記を前提として、「底地価格」という名前のシートで、下記のように試算された底地価格が何円の更地価格の何%に相当するかを計算し、表示するものとします。

【「底地価格」という名前のシート】

	A	B	C	D
2		価格の種類	金額	備考
3		底地価格	83,000,000円	更地価格 190,000,000 円の 44%
4				

セルの内容が上記のように 2 以上の数字が出てくる場合には、単純な書式設定では対応できません。上記の D2 のセルに入っている計算式は、次のとおりです。

=CONCATENATE(" 更 地 価 格 ",FIXED(更 地 価 格 !C3,0,FALSE)," 円 の ",FIXED(100*C3/ 更 地 価 格 !C3,0,FALSE),"%")

ここでは、CONCATENATE 関数と FIXED 関数を使っています。CONCATENATE 関数は、複数の文字列を結合して 1 つの文字列にまとめます。CONCATENATE 関数の代わりに、"&"演算子を使用して文字列を結合することもできます。

書式は、CONCATENATE(文字列 1, 文字列 2,・・・)です。

文字列 1,文字列 2,・・・は 1 つにまとめる文字列を指定します。引数は 1~30 個まで指定できます。また、文字列だけでなく、数値やセル参照も指定できます。

FIXED 関数は、数値を四捨五入し、ピリオド(.)とカンマ(,)を使って書式設定した文字列に変換します。CONCATENATE 関数で結合するのは文字列であるところ、「更地価格!C3」及び「100*C3/更地価格!C3」は数値ですから、この二つの数値を文字列に変換する必要があります。

書式は、FIXED(数値,桁数,桁区切り)です。

数値は、四捨五入して文字列に変換する数値を指定します。

桁数は、小数点以下の桁数を指定します。ここでは、整数で丸めるので、0 を指定しました。

桁区切りは、計算結果をカンマ(,)で桁区切りするかどうかを、論理値で指定します。TRUE を指定すると、

桁区切りは行われません。FALSE を指定するかまたは省略すると、カンマで桁区切りされた文字列が返されます。ここでは、カンマで桁区切りした方が見やすいので、FALSE を指定しました。

このような、注釈をつけておくと、評価作業が進んで、更地価格を若干修正したとしても、注釈は自動的に修正後の更地価格に置き換えて計算・表示されるので、便利です。

20. 上 3 桁の四捨五入

この連載の第 1 回では、数字を上 3 桁に丸める四捨五入の方法として、LOG 関数を使った方法を紹介しましたが、前項で FIXED 関数が出てきたので、ここでは、FIXED 関数を使って、同様の効果を出してみます。

考え方としては、まず、端数処理の対象となる数値を文字に変換し、その文字数を LEN 関数を使って勘定し、四捨五入すべき桁の位置を指定するというものです。このような考え方にに基づき、計算式を組み立てて入力し、下記のとおり設例を作表しました。

E	F	G
金額(円)	上3桁端数処理	入力されている計算式
16,673,808	16,700,000	=ROUND(E3,3-LEN(FIXED(E3,0,TRUE)))
166,738,080	167,000,000	=ROUND(E4,3-LEN(FIXED(E4,0,TRUE)))
1,667,380,800	1,670,000,000	=ROUND(E5,3-LEN(FIXED(E5,0,TRUE)))

因みに、上記の式で、上 4 桁を表示するよう端数処理するのであれば、計算式は、

=ROUND(E3,4-LEN(FIXED(E3,0,TRUE)))

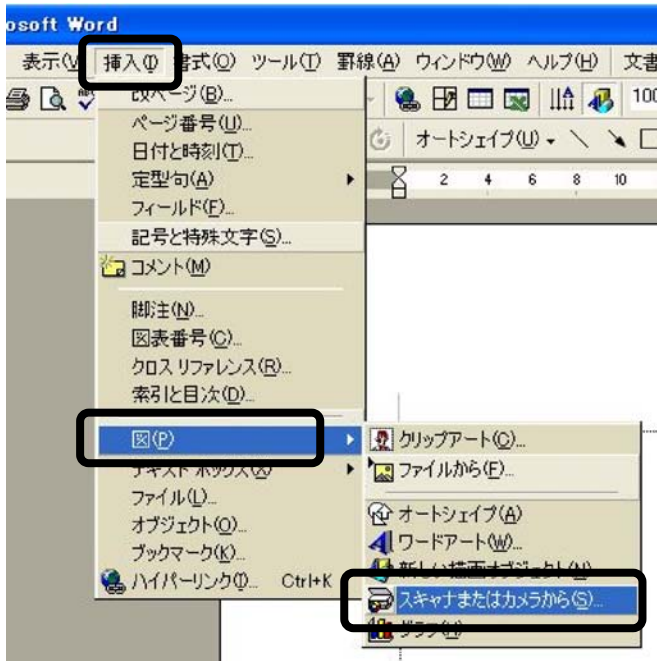
となります。

21. 評価書添付用の公図の処理

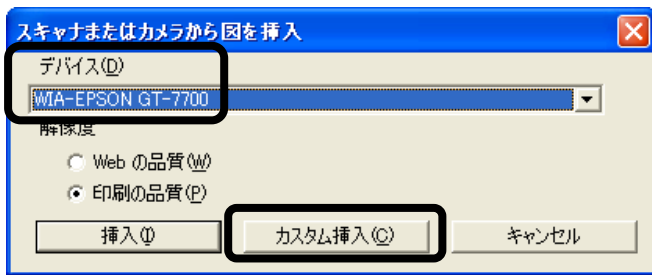
昔は、鑑定評価書の添付資料といえば、公図をコピーして、対象不動産部分を赤のサインペン等で縁取り、「対象不動産」、「公図写」、方位・縮尺等のゴム印を押して作成することが多かったようです。

しかし、最近では、コピー機やプリンターも機能が向上してきて、スキャナの機能を兼ね備えており、かつ、出力もカラーで行えるものが多くなってきていでしょうか、公図をスキャナで読み取り、その電子 DATA をパソコンの画面上で、加工したと思われる添付資料を目にする機会も多くなってきました。ここでは、その一連の処理について述べてみます。

① WORD の文書において、メニューバーから、挿入> 図>スキャナまたはカメラから、を実行します。



② 「スキャナまたはカメラから図を挿入」のボックスが開きますので、デバイスで使用するスキャナを選択し、カスタム挿入をクリックします。

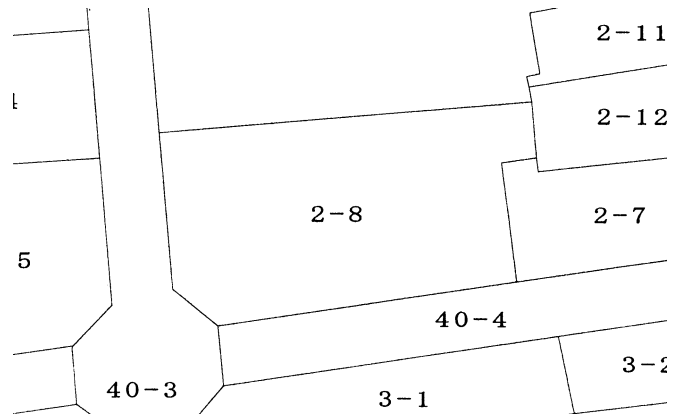


③ 私の使用しているスキャナでは、下記の画面が現れます。ここで、画像の品質の調整を行います。この画面は使用しているスキャナに付属しているソフトによって異なりますので、付属のマニュアルを読んで対処します。



④ 取り込む画像の設定のポイントは、解像度です。解像度は dpi という単位で表される画像の細かさの尺度です。dpi は、dot per inch のことで、1 インチ (約 2.54cm) の線上にドットがいくつあるかを示します。

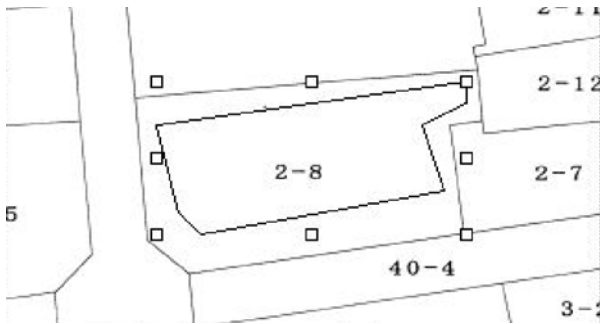
解像度は、数字が大きいくほど精密な画像が得られますが、その反面、ファイルが重くなるので、不必要に解像度を上げる必要もないでしょう。実務的な処理では、A4 の大きさでより広い範囲を取り込みますが、下記の例では、説明用に 500dpi に設定して公図の一部を取り込んでみました。



⑤ 地番 2-8 の筆について、地番の番号が判読できるように、半透明の色で塗りつぶすことにします。図形描画のツールバーから、オートシェイプ>線>フリーフォーム、を実行します。



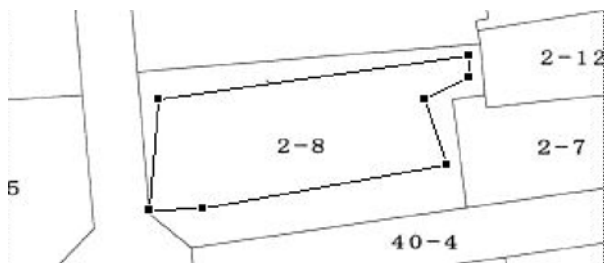
⑥ カーソルが「+」の形になりますので、地番 2-8 の地形に沿って、屈曲点でクリックして図形を描画します。下図では、説明用に、筆の内側に概略の図形を描画しました。なお、図形は閉じた形ですから、最後には、必ず書き始めの点に接続することになります。カーソルを書き始めの点に近づけると、磁力が働いて、終点が始点に吸い付くので、操作しやすいよう配慮がなされていることが判ります。



⑦ 概略で描画した図形を右クリックして、頂点の編集を実行します。



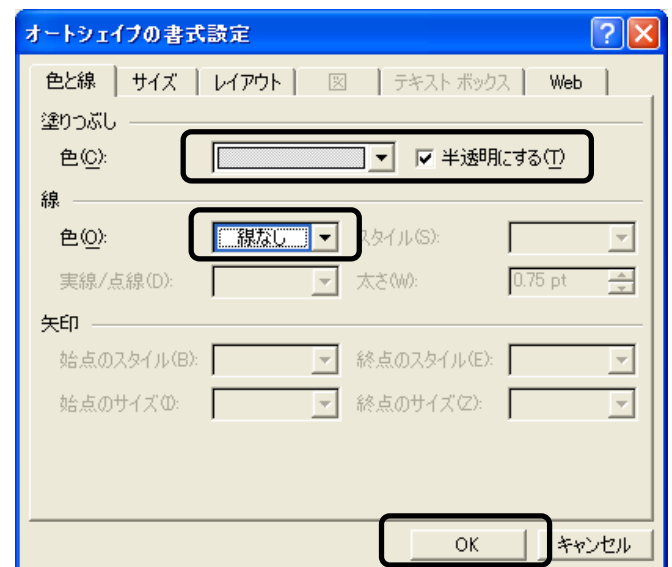
⑧ 描画した図形の各頂点に黒い点が付きますので、これをマウスでつまんで、実際の筆の頂点に合わせたところ。この作業は、画面の表示を200%にするとやりやすいようです。



⑨ 全部の頂点について同様の操作を行い、描画した図形をぴったりと、実際の筆の形状に合わせたら、右クリックして、オートシェイプの書式設定を実行します。

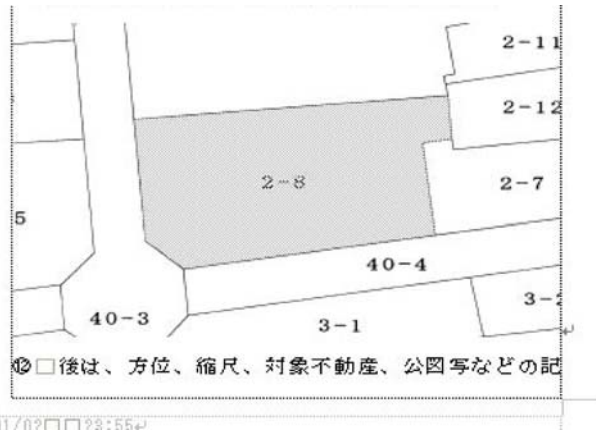


⑩ オートシェイプの書式設定のボックスが開いたら、塗りつぶしで比較的薄い色（この場合は灰色）を選択し、「半透明にする」にチェックを入れ、線の色は、「線なし」を選択し、OK ボタンを押して内容を確定します。

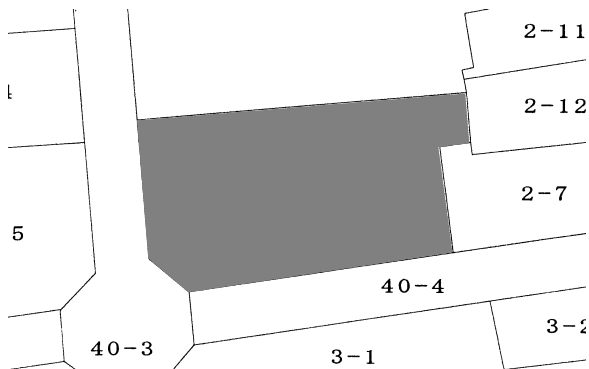


なお、上記画面では、WORD2000 を使っているため、塗りつぶしについて半透明にするかしないかの二つの選択肢しかありませんが、WORD2003 では、透過度を%で指定できるようになっており、より細かい設定が可能になっています。

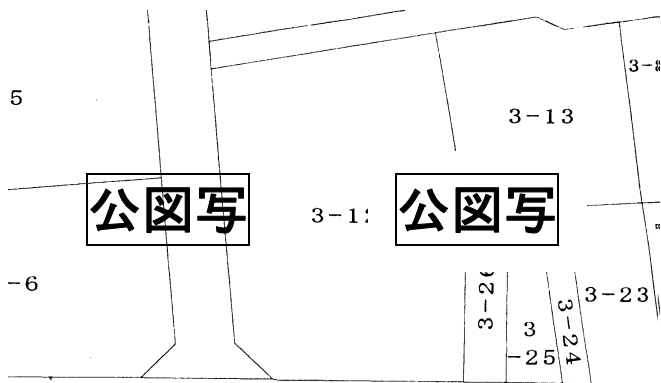
⑪ パソコンの画面では、下図のようになりました。



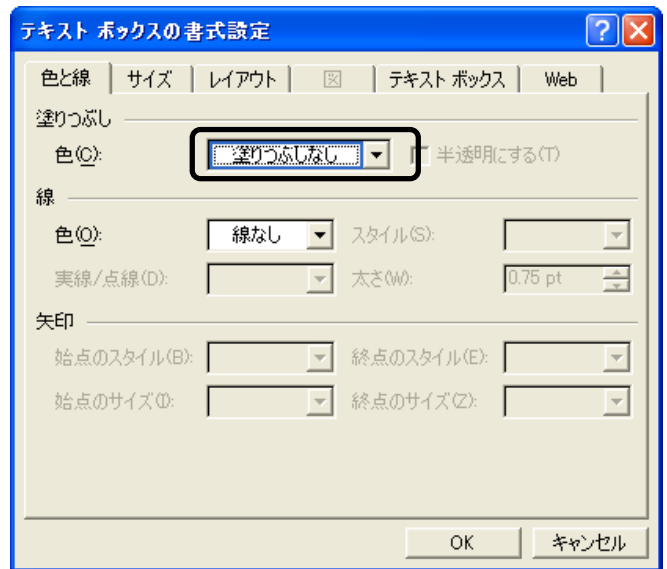
また、これを紙に印刷すると、下図のようになります。



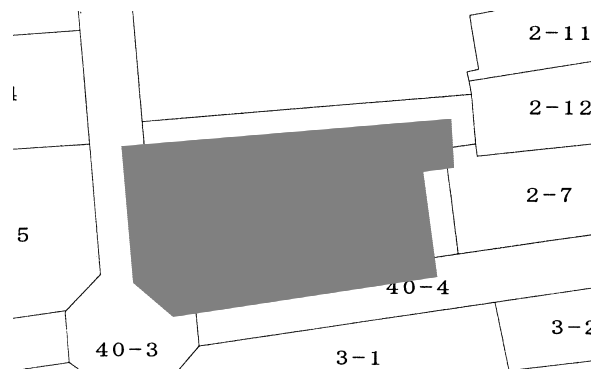
⑫ 後は、方位、縮尺、対象不動産、公図写などの記号・用語を適当な場所に打ち込めば完成です。「公図写」は、テキストボックスで作成して公図上に貼り付けますが、少なくとも次の2通りの処理方法があります。



左は塗りつぶしなし、右は白色で塗りつぶしています。要は、「公図写」の表示の下が透けて見えるかどうかの違いであり、「公図写」の文字をカラーで印字するかどうかにもよりますが、状況に応じて見やすい方を選択します。塗りつぶすかどうかの選択は、テキストボックスを右クリックし、「テキストボックスの書式設定」を実行し、下記のテキストボックスを開いて行います。

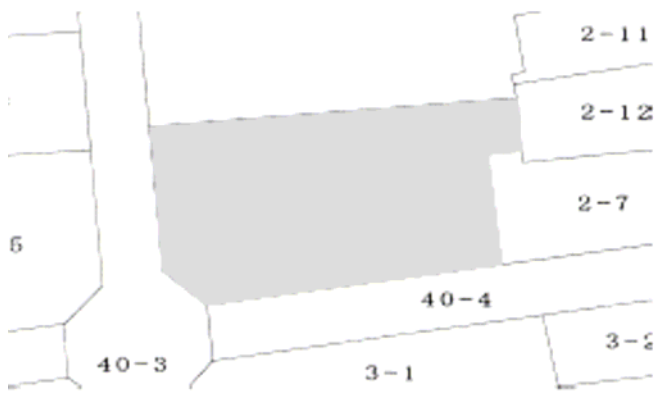


⑬ 参考までに、網掛けの部分の部分を少しずらすと下図のとおりとなります。先ほどの⑩オートシェイプの書式設定において、「線なし」を選択したので、縁どりの線がないことが判ります。網掛けの部分に縁どりの線がないため、網掛けと実際の筆の境界との僅かな差異があっても、目立たないわけです。



⑭ 今回は説明用ということで、WORD 文書に画像を取り込みましたが、EXCEL のワークシートに取り込むことも可能であり、操作方法は同じです。

⑮ なお、この WORD 文書を PDF 文書に変換すると、半透明の効果は、下図のとおり、消滅してしまうようです。その原因や対策については、私の段階においては、今のところ、未解決の状態です。



22. 破産法の改正について—その2

本誌 2006 年 1 月号 73 頁で否認権の行使に関する破産法の改正について言及したところ、懇意にしている仕事仲間から連載記事を読んだとの電話があり、話が発展して平成 17 年 11 月社団法人日本不動産鑑定協会発行の破産法研修会テキスト（以下、「テキスト」といいます）の内容に関していくつかの点について意見交換を行いました。その時の話題の一部を簡単に整理したので、この場をお借りして、ご参考までに報告致します。

① 敷金等を評価額の付記事項とすることについて

テキスト 18 ページでは、「敷金、保証金等は、鑑定評価書のなかで、鑑定評価額の付記事項とする。」との記述があります。

付記事項に関して鑑定評価基準では、「正常価格又は正常賃料を求めることができる不動産について、依頼目的及び条件により限定価格、特定価格又は限定賃料を求めた場合は、かっこ書きで正常価格又は正常賃料である旨を付記してそれらの額を併記しなければならない。また、総論第 7 章、第 2 節、I の 1. に定める支払賃料の鑑定評価を依頼された場合における鑑定評価額の記載は、支払賃料である旨を付記して支払賃料の額を表示するとともに、当該支払賃料が実質賃料と異なる場合においては、かっこ書きで実質賃料である旨を付記して実質賃料の額を併記するものとする。」としており、付記事項はいずれも、不動産鑑定士自らが判定した鑑定評価額に準じたものに限定されています。このたび公表された「破産法に係る不動産鑑定評価上の留意事項」により、付記事項が追加されたことになります。

清算を目的とする破産手続においては、再建を目的

とする民事再生手続や会社更生手続と異なり、破産者が所有していた全ての財産が換価処分されますから、破産財団に属する不動産は、第三者に任意売却されるか、設定されていた抵当権が実行されて競売されるか、破産財団から放棄されるか、のいずれかになることが予想されます。いずれの場合でも、不動産の売却による実際の手取額がいくらになるかということが利害関係者の最大の関心事です。しかし、敷金、保証金等の金額を記載するについては、いくつかの留意点があるように思います。

(1) 敷金等の金額は、預託金が敷金でなく、建物賃貸人に対する貸金の性格を有する場合における賃料債務との相殺、賃料改定、テナントの債務不履行、契約期間の経過による償却、賃貸面積の変更等、様々な原因で変動することが予想されます。(2) 敷金と建物賃貸人に対する貸金では、賃貸人の破産手続きの上での処遇（※1）及び賃貸物件について抵当権が実行された場合の扱いについて大きな差異がありますが、預託金が多額の場合、そのうち、敷金と貸金との区分が必ずしも明確でない場合があります（※2）。(3) 賃貸物件が競売された場合における敷金の買受人への承継については、抵当権の設定登記と賃貸建物の賃借人への引渡しとの前後関係、賃貸借契約の締結時期（※3）、賃貸物件の競売手続き中に短期賃貸借契約の期間が満了するか否か、などの条件によって結論が異なる場合があります。(4) 物件の売却による代金の手取額を減少させるのは、賃貸物件の買主に預託金の返還債務が承継される場合だけではありません。例えば、非現実的な設例かもしれませんが、建物賃貸人が長期間分の賃料の前払いを賃借人から受けていた場合において、破産管財人が当該物件を譲渡すると、買主は、賃借人から賃料を前払いしたことを理由に、賃料を収受できなくなる可能性があります（※4）。この場合には、実際の決済金額は、前払賃料相当額だけ低い金額に設定することになると思われます。

賃貸人が倒産する時には、賃貸物件に関して賃借人、抵当権者等が一斉に債権回収に動くことから、様々な状況が発生し、複雑な権利関係に発展することが予想され、また、鑑定評価書は評価依頼者から別の利害関係者に提出されることもあるので、鑑定評価書には誤解を生じさせないような配慮が特に必要であると思わ

れます。

(※1) 後記「② 賃借人による相殺について」ご参照。

(※2) 競売の物件明細書に、買受人が承継する敷金の額を記載する場合の判断基準としては、「東京地裁の執行部では、居住用建物賃貸借で賃料 3 か月分、事業用で賃料 10 か月分が適正額の標準とされているようである。これに対し、大阪地裁の執行部では、個別案件の事情に応じ比較的柔軟な対応をしているようである。」

(清水俊彦「敷金の範囲に関する一考察」判例タイムズ 1040 号 41 頁) とのことですが、執行裁判所の判断は、実体法上の権利義務を確定するわけではありません。また、上記で引用した競売の場合における承継されるべき敷金の限度額の判断基準が、倒産法制度における敷金と貸金の区分の基準となるのかも明確ではありません。

(※3) 民法 395 条で規定されていた短期賃貸借の保護の規定は、執行妨害に悪用される弊害があるとのことで、先の担保・執行法の改正により廃止され、新たに建物明渡猶予制度が創設されましたが、法律施行日 (H16.4.1) 前に契約締結された短期賃貸借には、それが施行日以後に更新された場合も含めて、引き続き旧法が適用されます (改正法附則 5 条)。この場合には、抵当権に遅れる賃貸借でも、一定の要件を満たせば、限定的に対抗力が認められます。

(※4) 旧破産法 63 条では、賃料の前払いについては、当期と次期の分だけが破産債権者に対抗できるという制限があったのですが、この規定が今回の改正で削除された結果、賃借人は前払いをした賃料の全額を破産債権者に対抗できることとなりました。

② 賃借人による相殺について

テキスト 18 ページでは、「敷金、保証金、賃料等については、破産債権者である賃借人による相殺が行われる場合が想定できる (法 70 条後段)。」との記述がありますが、蛇足的な説明を加えるとすれば次のとおりです。

「賃貸人が経済的に破綻した場合、敷金が返還されない可能性があるため、賃貸借継続中に、敷金を賃料に充当できないか」ということが話題となることがありますが、敷金返還請求権は、その発生及びその債権金額について不確定な債権であり、賃貸借存続中の賃料債権のみならず、賃貸借終了後家屋明渡義務履行ま

でに生ずる賃料相当損害金の債権その他賃貸借契約により賃貸人が賃借人に対して取得することのあるべき一切の債権を担保し、賃貸借終了後、家屋明渡がなされた時において、それまでに生じた右の一切の被担保債権を控除しなお残額があることを条件として、その残額につき発生する性質と解される (最判昭和 48 年 2 月 2 日) ことから、賃貸借契約の終了・貸室明渡し前に敷金返還請求権と賃料請求権とを相殺することはできないと解するのが通説です。

賃貸借契約書の中の敷金に関する条項において、賃貸人が経済的に破綻した場合には、敷金返還請求権と賃料請求権とを相殺できる旨を規定しておけば、相殺は可能と思われますが、現実問題として新規入居時にそのような内容の契約を締結することができるかどうかという問題があります。

一方、建設協力金のような賃貸人に対する貸金は、別の扱いになります。賃借人が建設協力金を賃貸人に預託している場合において、賃貸人に破産手続が開始したときは、破産者は期限の利益を失う (民法 137 条 1 号) から、賃借人は、建設協力金を自働債権とし、賃料債務を受働債権とする相殺が可能となります (※5)。その結果、賃借人は、継続して居続けることとすれば、賃貸人に対する債権の全額 (※6) について破産手続開始後の賃料債務と相殺することによって優先的に回収できます。

なお、民事再生、会社更生の場合には、手続開始決定時の賃料の 6 か月分を限度として賃料債務との相殺が可能です (民事再生法 92 条 2 項、会社更生法 48 条 2 項)。再建型の倒産法制は、債務者の事業再建を目的とするので、賃料債権の存在意義が破産手続の場合に比較してより重要であるため、賃料債権に対する相殺の範囲を制限する扱いになっています。

(※5) 将来の賃料債務は、期限付債務ですから賃借人は、期限の利益を放棄して賃貸借の期間が経過する前でも、破産債権と将来の賃料債務とを相殺できます (法 67 条 2 項後段)。

(※6) 旧破産法 103 条では、破産債権者が賃借人であるときは、破産宣告の時ににおける当期及び次期の賃料について (敷金があるときはさらにその敷金の額まで) 相殺を認めていましたが、今回の改正でこの規定は削除され、相殺できる金額の制限はなくなりました。

