

民事再生法における不動産の鑑定評価が求められる局面と手法の適用

	依頼者	目的	条文	求める価格	適用手法	鑑定評価の役割	留意事項本文での引用
イ.再生債務者の財産状況の調査	再生債務者	裁判所に提出する財産目録および貸借対照表に財産の価額を記載するため	法124条1項	規則56条1項「処分するものとしての価格」	○早期売却市場減価に基づく手法 (検証手法) ・転売目的の取得採算価格に基づく手法	再生計画との比較のための資料となる。	法124条1項評価
				特定価格(処分価格)	○事業収益に基づく収益還元法 (参考手法) ・早期売却市場減価に基づく手法 ・転売目的の取得採算価格に基づく手法		
	裁判所	再生債務者の財産の評価	法124条3項	特定価格(処分価格)	○早期売却市場減価に基づく手法 (検証手法) ・転売目的の取得採算価格に基づく手法	再生計画との比較のための資料となる。	法124条3項評価
				特定価格(事業の継続を前提とした処分価格)	○事業収益に基づく収益還元法 (参考手法) ・早期売却市場減価に基づく手法 ・転売目的の取得採算価格に基づく手法		
ロ.担保権消滅許可	再生債務者	申立書に財産の価額を記載するため	法148条1・2項規則71条	特定価格(処分価格)	○早期売却市場減価に基づく手法 (検証手法) ・転売目的の取得採算価格に基づく手法	担保権消滅許可の可否にかかる決定の判断資料となる。	法148条評価
	債権者	申立書記載の価額に異議があり、価額の決定を請求するため	法149条1項	特定価格(処分価格)	○早期売却市場減価に基づく手法 (検証手法) ・転売目的の取得採算価格に基づく手法	担保権消滅許可の可否にかかる決定の判断資料となる。	法149条1項評価
	裁判所	価額決定の請求をうけた財産の評価	法150条1項	規則79条「処分するものとしての価格」 特定価格(処分価格)	○早期売却市場減価に基づく手法 (検証手法) ・転売目的の取得採算価格に基づく手法	担保権消滅許可の可否にかかる決定の判断資料となる。	法150条1項評価
ハ.営業譲渡	再生債務者 債権者	取引の参考資料	法42条	特定価格(事業の継続を前提とした処分価格)あるいは正常価格(依頼目的に応じ異なることが考えられる)	○事業収益に基づく収益還元法 (参考手法) ・早期売却市場減価に基づく手法 ・転売目的の取得採算価格に基づく手法 ○正常価格の鑑定評価の手法	譲渡決定の可否の判断についての資料となる。	法42条関連評価
ニ.損害賠償請求に係る役員 の財産評価	再生債務者 債権者	損害賠償請求のための参考資料	法142条 法143条	正常価格	○正常価格の鑑定評価の手法	利害関係当事者間の調整のための判断資料となる。	法143条関連評価

裁判所の選任による「評価人」としての評価