第３０回岐阜地方裁判所委員会議事概要

１　開催日時

平成２９年１０月３０日（月）午後１時３０分から午後４時まで

２　開催場所

岐阜地方裁判所大会議室

３　出席者等

　地裁委員会委員

青山泉，乾尚美，井上幸治，加藤和宏，兼山英治，小森正悟，鈴木芳胤，高井博文，田村眞，三谷晋（五十音順，敬称略）

　説明者

民事第１部総括裁判官，競売係主任書記官，総括執行官

　地裁委員会事務担当者

事務局長，事務局次長，総務課長，総務課課長補佐，総務課庶務係長

４　議事

　新委員の紹介

（新委員）田村眞委員，井上幸治委員，三谷晋委員

　委員長互選

　　委員長あいさつ

　不動産競売手続及び同手続に関する岐阜地方裁判所の現状についての説明並びに意見交換

　　民事第１部総括裁判官及び競売係主任書記官から，不動産競売手続及び同手続に関する岐阜地方裁判所の現状について説明し，物件明細閲覧室等の見学を行った後，質疑応答を行った。引き続き実施された意見交換の概要は，別紙のとおり。

　次回期日

平成３０年５月２８日（月）午後１時３０分から

　　次回の意見交換の主なテーマについて

　　　未定

（別紙）

意　見　交　換　の　要　旨

（委員長）

　　　　先ほど御説明した入札の手続や，見学された物件明細閲覧室等について，利用者の目線から，より工夫が必要ではないか等の御意見があれば伺いたい。

（Ａ委員）

　　　　先ほど入札希望者には執行官室に入札書等を取りに来てもらうという話を聞いたが，執行官室に入札書等を取りに行く以外に，入札書等を入手する方法はないのか。

（競売係主任書記官）

　　　　基本的には，執行官室に取りに来てもらっているが，依頼があれば郵送もしている。

（Ｂ委員）

　　　　不動産競売物件情報サイト（以下「ＢＩＴ」という。）について，インターネット上で物件情報を掲載する場合は，アクセスの回数が非常に重要である。閲覧件数，ダウンロード件数を把握するシステムがあれば，実際にどれくらいの人が興味を持っているのか把握できるのではないか。

（委員長）

　　　　エンドユーザーの立場から，不動産競売手続に関して裁判所から行っている説明が分かりやすいものかどうか，何か御意見があれば伺いたい。

（Ｃ委員）

　　　　主な広報の材料としては，パンフレットとインターネットということだが，不動産を購入したい人は不動産屋に出向くと思われる。例えば，不動産屋にポスターなどを掲示してもらうことはできないか。実際に可能かは分からないが，むやみに広報しても効果は薄いので，不動産の購入を検討している人の目につきやすい場所で広報を行うのが効果的ではないか。

（Ｄ委員）

　　　　不動産競売手続のイメージとして，いわゆる三点セット（物件明細書，現況調査報告書及び評価書）などに表面的に記載されている情報以外の部分が分からず，素人には手を出しづらいところがあるので，プロの方のアドバイスが介在する必要があると思われる。例えば，不動産業者もそうだが，新築なら建築業者，店舗を探している人にはコンサルタントなど，ユーザーに応じた情報提供先をリストアップして，巻き込んでいく必要があるのではないか。

また，素人の方が知識のない状態で買ってしまうのは，トラブルが生じやすくなるのではないか。

（民事第１部総括裁判官）

　　　　これまでも民事執行法の改正が進められてきて，物件所有者が占有している場合は引渡命令を出し，それに基づき強制執行により引渡しを受けられるようになるなど，買受人の立場からも手続が充実してきたと言える。一方で，素人の方にとっては引渡命令によること自体も負担に感じられると思われるが，法律上手当てされていない部分までは対応が難しい。ただ，その分価格が安くなっている面はあり，購入するメリットはあると思われる。

（Ｅ委員）

　　　　広報用リーフレットについても，競売物件に興味，関心のある人にはこれでよいと思うが，これから新たに興味を持ってもらうためには，固すぎると思う。ウェブサイトについても，民間のサイトの方が，不動産競売のリスクや対策について細かく分かりやすく記載されていると感じた。

（Ｃ委員）

　　　　リーフレットも関心のある人が集まる場所に置かないと効果が上がらないので，官公庁よりも不動産屋など不動産に関心がある人が来る場所に置いた方がよいと思われる。

なお，個人の入札参加者を増やしたいということだが，いわゆる「訳あり物件」について安心感を得るために，問い合わせをすれば説明してもらえるのか。

（競売係主任書記官）

　　　　物件明細閲覧室の隣に書記官室があるので，物件に不安のある方から質問されれば，可能な範囲で説明している。電話での問い合わせにも回答はしているが，具体的な話になると，お互い同じファイルを見ながら話ができるので，実際に来ていただいた方が説明しやすい。

（Ｃ委員）

プロの方がいわゆるおいしい物件を落札してしまうのであれば，個人の方に馴染んでいただくために，個人の入札参加者を優遇するような仕組みはできないか。

（民事第１部総括裁判官）

　　　　個人の入札参加者を優遇するような仕組みは，公正・中立を求められる裁判所の立場からは難しい。すでに公開されている物件明細書等の記載内容から判断していただくしかないが，そうすると一般の人にはハードルが高く感じられてしまうというジレンマがある。

（委員長）

　　　　裁判所のウェブサイト自体について，今回初めて知ったという方もいらっしゃるようだが，知ってもらうための工夫があれば御意見を伺いたい。

（Ｅ委員）

　　　　小・中・高の法教育で裁判所のホームページを学校の先生に広報してもらうのが望ましい。また，学校の先生は法律等についての知識が少ないので，そういった点を改善していくことを考えてもよいのではないか。

（委員長）

　　　　ＢＩＴを実際に操作して，どのような感想を持ったか。

（Ｂ委員）

　　　　ＢＩＴに関しては，操作性も良く，情報も多く載っていると思うが，一般の方が自分の住む家を競売で買ってリフォームして住むというのは考えにくいので，一般の方に拡大していくというのは難しい。プロは，売却できる物件を見極めて入札すると思う。落札率を上げたいというのが目的であれば，不売をどうしたら防げるか考えた方がよい。お得だなどと裁判所の立場では言えないだろうし，ＢＩＴは現状で十分と思われる。

（Ａ委員）

　　　　なるべくたくさんの方に入札してもらえるように，市内の不動産業者，隣の土地の人，過去に買ったことがある人などに，裁判所から資料を郵送するなどして情報提供することはできないか。

（Ｄ委員）

　　　　売却率の高い裁判所で取り組んでいて，売却率の低い裁判所で取り組んでいないようなことはあるか。

（民事第１部総括裁判官）

　　　　競売手続は全国一律であり，裁判所によって取組が大きく変わるところはないと思われる。売却率については，マンションなどの優良物件の多い大都市圏は売却率が高くなる傾向にある。また，競売手続においては物件を事前に見られない点やスムーズな引渡しが難しいといった点があるが，そういった点は売却基準価額を決める際に考慮している。

（競売係主任書記官）

　　　　岐阜の場合は，競売対象物件の内，農地の割合が高く，マンションの割合が低い傾向にあるのも，売却率が低い原因の１つと考えられる。

（Ｅ委員）

　　　　競売のデメリットを考慮して売却基準価額を決めているということであるが，大きく価格を下げることができれば参加者が増えるのではないか。

（民事第１部総括裁判官）

　　　　どこまで下げられるかという絶対的なルールはないが，あまりに安い価格で売るのは，債務者にとっても不利益が生じるため，極端に下げることは難しい。現在は，入札価格からみて相当な売却基準価額になっていると考えている。

（Ｅ委員）

　　　　不動産業者にこういう競売対象物件が出たなどの情報提供を行い，貼り出してもらうことはできるのか。

（民事第１部総括裁判官）

　　　　公平・中立が求められる裁判所の立場では特定の業者に情報を提供することは難しいが，本日いただいた御意見を参考に，どのような方法であれば情報提供していくことが可能か，検討させていただく。

（委員長）

当庁ではＢＩＴが普及したことから，新聞広告を廃止したが，この点について御意見のある方がいれば伺いたい。

（Ｆ委員）

　　　　プロは当然ＢＩＴを知っているだろうし，申立件数が減少しても売却率が横ばいである点から，プロに情報提供しても状況は変わらないと思われる。裁判所の庁舎前の掲示板を眺めている人もいるので，地道に常識的な範囲で広報を行えば足りるのではないか。

（委員長）

　　　　農地を売るための工夫があれば，伺いたい。

（Ｃ委員）

　　　　農地を買うためには一定の資格が必要であるが，現在は，新たに購入したい人よりも，売りたい人の方が多いのではないか。

（Ｅ委員）

　　　　農業をやっている人しか購入できないため，購入希望者を増やすことは難しいと思うが，農協に情報提供できれば，農業を始めたいという方が購入するきっかけになるのではないか。

（Ｂ委員）

　　　　物件所在地の自治体に働きかけて買ってもらい，公共のサービスに役立ててもらうことはできないか。また，ある程度公的な機関に情報を提供することはできないか。

（民事第１部総括裁判官）

　　　　すべての物件について自治体に働きかけるのは，自治体にも大変な負担であるし，裁判所で物件を取捨選択をするのも問題があり，なかなか難しいが，情報提供の対象や方法については検討させていただく。

（Ｇ委員）

　　　　不動産競売手続は，業者が仕入れとして参加するケースだけではなく，個人が業者に購入を依頼するケースもある。業者でも競売物件を扱う業者と扱わない業者がある。

　　　　地方自治体の行う公売手続では，物件所在地近隣の方に声をかけるケースがあると聞くが，裁判所も２回くらい売りに出して売れなければ，近隣の方に声をかけてプッシュするくらいの姿勢が必要ではないか。

以　上