

金沢地方裁判所委員会（第17回）議事概要

1 開催日時

7月5日(火)午後1時30分～午後4時00分

2 開催場所

金沢地方裁判所大会議室

3 出席者（50音順）

淺蔵與成委員，荒木龍平委員，神坂尚委員，古賀栄美委員，清水光男委員，田中則男委員，富木昭光委員，並木正男委員長，西村賢了委員，野田政仁委員，福本知行委員

（オブザーバー）

関事務局長，源民事部総括裁判官，長谷川民事首席書記官，朝倉刑事首席書記官

（事務担当者）

原田総務課長，川岸総務課課長補佐

4 意見交換のテーマ

不動産競売の実情について

5 進行

(1) 上記テーマについて概要及びインターネットを利用した不動産競売物件情報サイトの閲覧方法の説明

(2) 物件情報閲覧室及び開札場の見学

(3) 意見交換

発言の要旨は別紙のとおり

(4) 次回の意見交換のテーマ

未定

(5) 次回開催期日

未定

(別紙)

意見交換における主な発言の要旨

(は委員長の発言・ は委員の発言・ はオブザーバー等の発言)

【競売手続による物件の購入について】

市町村が実施する公売手続では、不動産にかかる権利関係は全てきれいにして売却するため、買ったあとのリスクというものはない。これに対し、裁判所が行う競売手続では、物件上の権利関係が残る場合があるので、不動産業者ではない、一般の買受希望者にとってはリスクが大きいような気がする。

一般の買受希望者にとって、業者から不動産を購入する場合と違い、競売手続で不動産を購入する場合は、こういった点に気をつけなければいけないかということが分からない。一般の買受希望者としては、間に不動産業者が入り、権利関係が全てきれいになった物件を購入したいというのが本音だと思う。

開札場には不動産業者が多く、一般の買受希望者にとっては行きにくい。

【広告方法について】

新聞広告について、デザインなどを工夫して、もう少し魅力のあるものにしてはどうか。また、新聞の折り込みチラシを利用する方法はどうか。

新聞広告の内容のみでは、物件が特定できないので、地図を利用して、この辺りの物件であるということが分かるようにしてはどうか。

新聞広告はBIT(インターネットを利用した競売物件情報サイト)と同様、約1か月前に掲載される。枠ごとに掲載料が発生しており、詳細に広告することについては所有者等のプライバシーの問題もある。新聞広告の位置づけは、実際に裁判所に備え置いてある3点セット(物件明細書・現況調査報告書・評価書)を閲覧するきっかけになればよいという程度に考えている。

裁判所は、あくまでも物件を売却処分することが目的であるから、不動産業者等が権利関係を理解した上で落札した後は、責任を持たないということであれば、折り込みチラシまでは不要ではないか。

競売手続の存在自体や，裁判所で具体的な資料を見ることができることを，新聞広告にもっと分かりやすく掲載する必要があるのではないかと。

新聞広告のうち，物件についての記載以外の，競売手続の案内や説明欄については，もっと分かりやすくなるよう工夫したい。

裁判所が宅建協会などと協力し，官民一体で売却方法などを検討してはどうか。

債権者としては，物件を売却したいという一方で，債務者としては，物件が自宅であれば住む場所がなくなってしまうので，売却できなくてもいいという思いがあり，そういった点を民間業者が調整することは難しいのではないかと。また，物件の価格を低くすれば売却はし易くなるものの，債権者への配当金が少なくなるなどの問題もあるところである。

【利用者の声について】

実際に競売手続で不動産を購入した人を対象にアンケート調査を行い，利用しにくいと思った点などをウェブで閲覧できればよい。

【施設関係について】

仮庁舎では物件情報閲覧室や開札場がどうしても手狭になっているが，新庁舎においてはその点も配慮してほしい。