

平成29年度長崎地方裁判所委員会（第2回）議事概要

日 時 平成30年2月20日（火）午後1時30分～午後3時00分

場 所 長崎地方裁判所

テ ー マ 不動産競売の実情と課題について

出 席 者

（委員） 糸屋悦子，岡田馨之朗，小林喜平太，手塚堅太郎，増田隆久（委員長），松本祐明，森本精一（五十音順，敬称略）

（説明者） 田中民事訟廷管理官，田中民事部主任書記官

（事務担当者） 黒岩事務局長，西坂民事首席書記官，徳島刑事首席書記官，後藤  
総務課長

議 事 要 領

第1 開会

第2 新委員紹介

第3 議事

- 1 テーマについての説明
- 2 B I Tの操作実演
- 3 閲覧コーナー見学
- 4 意見交換

（以下，発言者は，委員長：□，委員：○，説明者：■と表示）

- B I Tには，閲覧コーナーに置いている物件情報と同じ内容を載せているのか。
- 個人名や車のナンバーなど，個人情報にかかる部分はマスク処理をしている。その他は同じ内容である。
- 競売物件について，どのような人が閲覧に来ているかのデータはあるのか。
- 閲覧者のデータは取っていないので正確なところは分からないが，印象として，不動産業者が多いと思われる。

- できるだけ高く売れた方が、債権者にとっても債務者にとっても良いことから、できるだけ多くの人に競売に参加してもらおうということが大事ではないか。
- 広報として、先ほど説明させていただいたB I Tの存在が国民に広く知られていないということもあって、地方自治体の広報誌などに、B I Tの広報記事を載せてもらうことを考えている。
- 金融機関へのアプローチは考えていないのか。金融機関にもB I Tを紹介してもらえるよう、働きかけを考えてもいいのではないか。
- 金融機関は、任意売却の方が高く売れるので、競売ではなく、不動産業者に話を持ち込んで売却しているのが現状ではないかと思われる。
- それは分かるが、こうして競売になっている物件もある。
- 任意売却という以上、債務者が協力しないとできないという面と、債権者も一者とは限らないので、配当がない債権者が同意してくれるとは限らないという面があり、競売でなければ片付かない事件もかなりの数ある。任意売却との優位性については、競売はいろいろな問題があるので、劣後するというのはあると思うが、不利なところをどうやって補って、どうすれば競売が利用されるか、債権者、債務者双方の利益を考えながら検討しているところである。
- 本来の競争原理が働けば、任意売却より高く売れると思うが。
- 現実に、たくさんの札が入って売却基準価額の2倍程度の金額で売却される物件もある。ただ、所有者の協力が得られない可能性があり、例えば、土地の売却であれば、通常取引では境界の立会を所有者が行うが、競売ではそれを強制的にさせる手続きがないので、ある程度安くなることは仕方がないところである。先ほどの評価書に関する説明の中で競売市場修正という項目があったかと思うが、これは、競売物件だから減価するという項目で、所有者の不協力などいろいろな競売の特殊性を総合して、それだけ安くすると

いうものである。ただ、これはあくまで最低の価額で、落札した後に、自分で境界やリフォームをきちんとして転売するという業者はそれなりの値段を付けるので、競売市場修正前の価額より高い価額で入札されることも多い。特に、都市部ではその傾向が強いと思うが、一方で、離島などの不便な所はなかなか札が入らないことが多い。そういう物件が否応なく持ち込まれるのが競売である。

- 例えば、不動産業界のインターネットに載せてもらって、不動産業者に買ってもらったり、あるいは、不動産業者のお客さんに、こういう競売物件がありますよと紹介してもらえれば、もっといい値段が付くのではないかと思うが。
- 圧倒的に多いのは、自分で落札してリフォームして売る不動産業者であり、全国的に入札している不動産業者が何社かある。そのような転売できそうな物件というのは売れるが、ちょっと難がある物件は難しい。それと、農地は普通の人には落札できないので、農協に対する広報を通じて、地元の農家を買っていただく方策を検討している。
- B I Tというサイトがありますよという広報ではなくて、こういう物件がありますよという広報がいいのではないか。こういう物件が売りに出ている、それがB I Tに載っているから見てみようという流れになるのではないのか。
- こういう競売物件がありますよという広報だけでもいいのではないかと思う。1件、1件、物件を広告したほうが効果的ではないか。
- 以前は、新聞に物件の広告を出すという運用もあったが、今はほぼなくなっている。なぜかという、その広告費用は、最終的には売却代金から引かれてしまい、また、かなりの金額になるため、債権者が敬遠するからである。
- 競売を専門にしている不動産業者はいるのか。
- 専門かどうかは分からないが、多くの入札をする不動産業者は何社かいる。
- そういう投資家みたいな人に当たってみるのはどうか。

- 裁判所の競売は、代金を一括して納付する必要がある、たくさん入札して落札したのはいいが、資金調達ができずに、売却に至らないという物件もある。
- 任意売却より、競売で競争原理を働かせて、骨董を買うのと同じように、私の方が高く買うという人がどんどん出てきて、債権者も債務者も、競売の方が良いと言えるようにならないか。
- 公正な競争により価格が形成される訳で、任意売却で売るより競売のほうが高く売れると債権者に考えてもらいたいが、債権者は、売れないかもしれないというリスクを考えて、任意売却を選択しているのではないか。
- 例えば、国税や市役所は公売を行っているが、そういうのを参考にしているかどうか。
- 検討したい。
- マスコミの紙面の枠を、市役所などと共同で買っていいのではないか。
- 競売の日というのを決めてもいいのではないか。「何月何日は競売の日」というように広報をすると、一般の人も競売のことを知るようになるのではないか。
- インターネットで調べるときに、「不動産競売」で検索した場合、B I Tのサイトが表示されるのか。検索のトップにB I Tに出て、それが裁判所のサイトだと分かり、安心なサイトであることが分かるようにすることが大事だと思う。
- B I Tの物件情報に載っている写真を見ると、買おうという気持ちが湧かない。部屋の中があのような汚れた状況ではちょっと引いてしまう。写真を載せるのは大事だと思うが、もう少し買おうという気持ちになれるような写真の載せ方はないのか。
- 写真にはこういう傷は写っていなかったというようなクレームがよくある。マイナス面をきちんと記載しないと、例えば、こんなにペットの臭いがひど

いとは思わなかったなどと言われる。部屋を片付けなければならないリスクや、ペットの臭いがひどいというリスクがあり、それらの事情で需要が減退すると考えて売却基準価額を決めている。買い手によっては気にしないリスクかもしれないが、裁判所としては、それらのリスクを買い手に示して、その上で判断して入札してくださいという考え方でやっているところである。

○ 一つの例として、こういう物件だったが、リフォームしたらこういう物件になったということが分かると良い。そこは落札した不動産業者の範疇になるだろうが、何かそういう具体的なものがあると、競売物件であったとしても、きちんと使えることが分かると思うし、それを、いろんな人に知らしめることも必要ではないかと思う。

□ 多数のご意見ご感想をいただきありがとうございました。

#### 第4 次回期日及び協議テーマについて

##### 1 次回期日

平成30年9月10日（月）午後1時30分

##### 2 次回協議テーマ

裁判所の防災対策について