

高松地方裁判所委員会（第30回）議事概要

1 日 時

平成27年5月29日（金）午前10時～午後零時

2 場 所

高松高等裁判所大会議室

3 出席者

（委員）川崎達夫，木下亨，木村斉，久利文代，小弓場文彦，豊澤佳弘，野村賢，
蓮井守，三谷忠之，宮脇初恵（五十音順，敬称略）

（事務担当者）黒河事務局長，徳重総務課長，藤田総務課課長補佐

（オブザーバー）山崎刑事首席書記官，西山民事次席書記官，黒川主任書記官

4 議 事（■委員長，○委員，●説明者）

(1) 「不動産競売事件の今～より早く，より適正な価格で売るために～」の説明

黒川主任書記官より，不動産競売手続の概要及び高松地方裁判所における現在の取組などについて説明した。

また，BIT（不動産競売物件情報サイト）による競売物件の情報提供について，実際にパソコンを用いてBITを閲覧してもらうなどしながら説明した。

(2) 意見交換

■ これまでの説明を踏まえて，意見交換を行いたい。

○ これまで，競売という言葉は知っていたがその内容はほとんど知らず，遠い世界のことのように思っていたので，今日の説明は非常に興味深く聴くことが出来た。やはり，競売の背景には売らざるを得ないような事情，いわば人生のようなものもあると感じて，勉強になった。ところで，実際には売れる物件と売れない物件とが出てくると思うが，その辺りは裁判所としても常時把握しつつ進めているのか。

● 売却できなかった物件については，評価人の意見を聴いた上で一定の値下げをし，再度期間入札をしている。

○ 値下げした結果，売却額がもともとの債務額に達しないこともあるのか。

● 競売によっても債務が完済されないケースはよくある。そして，不売となった物件について値下げをする場合，元の評価額とかけ離れた金額まで一気に下げられる訳ではなく，一定の減価幅の中で評価人の意見も聴きながら運用している。もし減価によって競売手続費用にも満たないような金額にまでなるのであれば，無剰余取消しとして，競売手続自体が取り消されることになる。

○ 売却価格は，オークションのような形で決定しているのか。

● 不動産競売では，オークションのような競り売りでなく，開札期日に，開札場において執行官が入札書をそれぞれ開いて順番に読み上げ，最高価買受申出人を決めている。

■ 四半世紀前に出張したドイツではいわゆる競り売りの方法がまだ残っていたが，日本ではそのような売却方法は採用していない。予め定めた入札期間に入札を募り，開札期日で一斉に入札結果を開けて最高価で入札した買受申出人に売却するというスタイルである。

○ どういった人が買い受けているのか。やはり法人が多いのか。法人と個人の割合はどうか。

● 法人が多いが，個人の方も買い受けている。特に農地や山林など地域性の高い物件の場

合は、当該物件の耕作者や関係者等にも競売の連絡をしており、最終的にこうした方が買い受けられるケースも多い。法人と個人の割合については、感覚的には法人が6割から7割程度、個人が3割から4割程度であろうか。法人の大半は、買い受けた建物（マンション）をリフォームしたり、土地を更地にし、場合によっては地上に建物を新築したりして売り出そうという不動産業者である。

- 最近話題になった、朝鮮総連本部の競売についても、B I Tに載っていたのか。
- 東京地裁のB I T情報を確認していないので分からない。ただ、一般に、B I Tに掲載する情報量には制限があるので、物件情報が大量なものとなる場合には裁判所の閲覧コーナーに3点セットファイルを備え置き、B I Tにはその情報の一部のみを掲載することもある。
- 債務者の所有している書物や絵画、置物なども強制執行の対象となるのか。
- 債務者の財産は全て強制執行の対象となる。不動産は先ほど説明したとおりだが、例えば高価な絵画や骨董品などは動産執行の対象であり、執行官が差押えして換価・配当することとなるし、預貯金であれば金融機関に差押えをかけて強制執行することになる。このように、個々の債権者の申立てにより個別の債務者の財産に対して行うのが強制執行である。これに対し、債務超過によって破産手続が開始された場合には、個々の債権者による個別の強制執行手続ができなくなり、管財人が債務者の財産を管理して換価・配当することになる。
- 競売物件がこのようにいつでもインターネット上で見られるというのは初めて知ったが、写真などもありその情報は十分だと思う。以前ニュースで、最近個人で競売物件を買う人が増えていると聞いたことがあるが、これなら個人でも良く検討して購入することができ、いいシステムだと思った。私の知人などにも、もし物件を探している人がいれば教えてあげたい。
- 現行の民事執行法が施行されたのは半世紀近く前であるが、それより前はなかなか物件が売れず、何年も売れないままどんどん価格が下がって債権回収の効率も上がらない、という状況であった。今の民事執行法になって状況は随分改善されてきた。また、一昔前は手続費用から支弁して新聞広告を掲載したりしていたが、先ほど紹介したB I Tが約10年前に運用開始となってから、一般に提供する情報量やその質も格段に向上した。私自身の目から見ても隔世の感がある。
- 私もB I Tを初めて知り、非常に使い勝手の良いシステムだと感じた。このようなシステムがあることをもっと幅広く広報活動すれば、更に利用者も増えるのではないと思うが、裁判所はB I Tについてどのような広報をしているのか。
- お配りしている広報誌「司法の窓」などのほか、当庁独自の取組としては、今年3月に県内の地銀など金融機関26社の債権管理担当者に声掛けして説明会を実施し、その中で現在の取組を紹介して、コスト感やスピードが数年前と全く違ってきていることや、新B I Tのシステムについても説明をさせていただいている。地道な取組ではあるが、今後も継続していきたい。
- 裁判所の様々な広報活動の在り方というのはいわば永遠の課題であり、例えば司法の窓も一般来庁者への配布まではしていないのが実情である。今担当者がお話しした金融機関への説明は、実際に競売事件の申立てをするのは金融機関が多いことから、司法競売に対する昔のイメージを払拭してもらい、もっと競売手続を利用してもらうための取組として行ったものである。
- B I Tに掲載されているものは、Aさん、Bさんといったように氏名がマスキングされてはいるものの、所在地は地番まで出ている。これでは地図などをたどれば結局個人が特定されるのではないか。

- B I Tはインターネット上で情報を公開するという関係から、個人情報等をマスキングしているが、そもそも裁判所の事件記録や閲覧コーナーに備え置く現況調査報告書等の原本では物件の特定や個人名の記載もせざるを得ない。競売事件の手續上、個人名を完全に伏せて処理をすることはできず、そうした点で、B I Tの運用にやや不完全な感を持たれるかも知れないが、ご理解いただきたい。
- 平成18年からB I Tが始まったとのことだが、それ以降裁判所に備え置いている紙ファイルの閲覧は減ったのか。
- やはり減っている。しかし、例えば開札期日に来た人がそのまま閲覧コーナーにも立ち寄って紙ファイルを見ていくケースなどもあり、利用者がいないという訳ではない。
- B I Tを体験していただいて、もし実際にこれを使うとなればここはもっとこうしてほしいなど、改善を要する点などはあるか。
- やはりずっと物件を探しつつ見ていくとなると、検索などの場面で操作のしにくさを感じることもあるが、全体的にはすばらしいものだと思う。
- 競売には、一般の売買取引とはまた違ったリスクがある。せっかく買い受けても、居住者が任意の明渡しに応じなければ、相応の手間や費用をかけて引渡命令や執行官による明渡執行などをしなければいけない。一般の取引価格よりも安価な価格とはいえ、個人が自己使用するための物件を選ぶのであれば、それ相応の物件を選ぶ必要はある。
- 私の知人で競売物件を買った人がいるが、例えば自分が住む目的で買い受けたのに居住者が明渡しをしてくれないような場合、どのくらいで自分が住めるようになるのか、売却代金以外にも費用が要るんじゃないかなど、不安はあると思うが、その辺りはどうか。
- ざっくりとしたところでは、引渡命令の申立てから現実に明渡しとなるまでは、1か月半から2か月程度ではないか。ただし、例えば建物の明渡猶予制度が適用される物件の場合は6か月間は明渡しが猶予されるので、物件明細書をよく確認しておく必要がある。また、実際に建物内の家財道具や残置動産などを撤去して執行する場合には買受人にも相応の費用負担が生じかねないため、できるかぎり任意撤去の説得などを行っており、こうした場合には更に時間がかかることもある。
- 例えば「〇〇万円を支払え」という判決が出ても、それが絵に描いた餅で終わらないよう、債権回収の実を挙げるためにこのような手續がある。そして、今の引渡命令の話についても、せっかく買ったのに立ち退かないから使用収益できないという状態を早期に解消するためのものであるが、今現に居住している人の生活というものもあるので、なるべく任意の退去を促しているということだ。
- 明渡しの強制執行では、時には老人や病気の人、何らかの法的保護を必要とする社会的弱者の人などが居住している場合もある。そういった場合、執行官としては、いわゆる過酷執行とならないよう、行政機関やソーシャルワーカー、福祉関係機関などへの橋渡し等を行うなど、占有者にも配慮をしつつ手續を行っている。
- このような民事執行手續が出来た当初は、売却基準価額が取引価格と近似していたこともあり、確か落札率は20パーセント前後だったように思う。現在の買受可能価額は売却基準価額より更に減価されているが、物件の評価にあたっては、買受可能価額を一応の最低売却価格とみているのか、そうではなくて売却基準価額を最低ラインと見ているのか。
- 裁判所が決定した売却基準価額の8割から入札できるというのは、あくまで法令上定められているものであって、評価人がこれを加味して物件の評価額を算定することはない。
- 一時期、バブルが崩壊した頃などは競売事件数もかなり増加していたが、ここ10年ほどで言えば事件数は減少してきている。この背景などについては何か考えられるか。
- まず、かつての不動産バブル期のように、杜撰な不動産担保融資によって任意売却や債権整理が極めて困難な物件が競売事件として申し立てられることが少なくなり、適正に物

件の価値を把握して担保を設定するという不動産担保融資の適正化が図られてきたことが挙げられる。そして、昨今の社会経済情勢、政策上の観点から、例えば中小企業事業者の保護や住宅ローン債務者の保護などに関する種々の法整備等により、貸し手側である金融機関も積極的に執行などをしていないことも要因ではないか。

- 今の説明に付け加えると、金融機関は任意売却が難しい物件ならば直ちに司法競売を選択するのと言えれば必ずしもそうではなく、例えば現在はサービサーという債権回収会社に担保権付債権を売却する方法もあるので、必ずしも直ちに司法競売を選択するわけではないといったことも、事件数減少の背景にあるのではないかと思われる。

5 次回予定

平成27年11月24日（火）午前10時から2時間程度

（場 所）高松高等裁判所大会議室（6階）

（テーマ）未定（追って裁判所で検討の上、通知する。）