

## 千葉地方裁判所委員会（第28回）議事概要

千葉地方裁判所委員会

### 1 開催日時

平成22年9月17日（金）午後1時15分～午後3時30分

### 2 開催場所

千葉地方裁判所新館大会議室

### 3 出席者

#### 【委員】

青柳洋治，川畑愛，熊野裕二，小池充夫，杉田百合美，田中宏行，錦織明，野村徹，林陽一，古田浩，前田宏子，安井久治（委員長）

（50音順，敬称略）

#### 【運営委員会構成員】

千葉地方裁判所民事第4部部総括判事，同民事首席書記官，同刑事首席書記官，同事務局長，同事務局総務課長，同事務局総務課課長補佐

#### 【オブザーバー】

千葉地方裁判所民事次席書記官，同民事第4部総括主任書記官，同民事第4部主任書記官，同裁判員調整官

### 4 議事

#### (1) 開会あいさつ

委員会開催に当たり，委員長である安井久治千葉地方裁判所長からあいさつがあった。

#### (2) 新委員の紹介

委員長から、前回委員会から本委員会までの間に新たに任命された委員が紹介され、出席した青柳委員からあいさつがあった。

### (3) 報告事項

第27回議事概要は、その内容について各委員の了承を得た上、裁判所ウェブサイトに掲載するとともに、千葉社会部記者会及び千葉民間放送テレビ記者クラブ加盟各社（千葉日報、共同通信、毎日、時事通信、産経、NHK、東京、読売、朝日、日本テレビ、TBS、テレビ朝日、フジテレビ、千葉テレビ）に交付する方法により公開された。

### (4) 意見交換

（発言者：◎委員長，○委員，□運営委員会構成員，△オブザーバー）

- 「不動産競売手続の概要」について説明
- 売却にかかる経費は、どこが、どういう形で負担するのか。
- 売却代金の中から、まず手続費用を支払うことになる。
- 元の所有者の負担になるということか。
- そうである。
- どのくらいの額になるのか。
- 売りに出す際の広告費や、差押登記の際に納める登録免許税なども手続費用に含まれる。登録免許税は、債権額の0.4パーセントとなっているため、例えば1千万円の債権に基づく差押登記であれば、4万円ということになる。
- 例えば、1千万円くらいの一戸建てを、この手続で売りに出すとしたら、ざっとどのくらいの費用がかかるのか。
- 個々の物件によって異なるが、数十万円単位の金額になる。
- 他に質問等がなければ、次に、自宅からインターネットで売却物件の情報を見ることができる「不動産競売物件情報サイト」、通称「BITシステム」について説明させていただく。
- 「BIT」について説明

- B I Tで閲覧できる事項の中で、開札後の落札結果は、開札期日のどのくらい後から、どのくらいの期間見ることができるのか。
- △ 開札結果については、開札日の夕方から見る事が可能である。また、過去データということであれば、開札後、相当な期間閲覧することができる。
- 例えば、開札後、1ヶ月くらいの間は見ることができるか。
- △ そのくらいの期間であれば十分可能である。
- 月平均で、B I Tへのアクセス数はどのくらいあるのか。
- △ 最高裁からの情報によれば、トップ画面へのアクセス件数は、全国で、月に約100万件と聞いている。
- ◎ 今の数字から、どのような印象を受けるか。
- このサイト自体が特殊なものであるし、全国からの件数ということであれば、特別多いとも少ないとも言えない、まずまずの件数といった印象である。
- 物件明細書等の所有者の氏名は、裁判所備え置き閲覧用ファイルでは表示されているが、B I T上では伏せられているのか。
- そういうことになっている。
- ◎ 引き続き、不動産競売事件の統計数値について説明させていいただく。
- 「不動産競売事件の統計等」について説明
- ◎ 以上が、不動産競売に関する一通りの説明となるが、最初の部分から含めて、ご質問・ご意見等があればお願いしたい。
- 売却基準価額の決定は、最終的に誰が行うのか。
- 執行裁判所の裁判官が決めている。
- 買受け希望者のうち、業として買う人と、自分が住むために買う人との比率や傾向が分かれば教えていただきたい。
- 法人と個人という程度しか分からないが、今年の7月に開札した物件で見ると、戸建てやマンションにおいては法人の買受けが約84%、土地のみの物件では法人の買受けが約60%という数字になっている。ただし、個

人の買受人でも、業として購入する場合や、債務者と縁故があるという場合も考えられるので、個人の買受人が全て一般人ということにはならないと思われる。

- 売却率を高めるために、一般の方の買受け希望を増やしていこうという考えはあるか。
- もちろん、一般の方からの買受け希望が増えるのは望ましいことで、法改正によって買受けの際にローンを利用できるようになったというのも、個人が買い易いようにという趣旨だと思われる。裁判所としては、できるだけ広く沢山の方に、しかも、なるべく高く買っていただくというのが目標であるので、最終需要者である個人に多く買っていただくことを目指したいと考えている。
- 競売物件は、裁判所のお墨付きといったイメージがあるが、現況調査報告書の内容が実際と異なっているなどで、トラブルになることはないのか。また、そうなった場合には、落札後でも解約することはできるのか。
- 現況調査報告書等の内容を前提として売却基準価額を決めているので、仮に、報告書の内容が間違っていて、売却基準価額の決定に重大な誤りがあることになれば、手続全体がおかしいということになる。従って、本当にそのようなことがあった場合には、売却許可決定に対して不服申立てをしていただき、そのことが認められれば、許可を取り消した上で改めて手続をやり直すといったことも法律上予定されており、実際、希にそのようなケースも生じている。
- 素人が参入しづらい一因として、買った物件に住んでいる人がいて、なかなか出て行かない場合などが考えられるが、そのようなケースでは、買った人の責任で、何らかの手続をとることになるのか。
- 元の所有者が物件を占有しているような場合には、引渡命令という制度があるので、執行裁判所にその申立てをしていただければ、できるだけ速やか

に命令を出し、それに基づいて執行官が強制執行を行うことになる。従って、基本的には別途訴訟を起こすような必要はない。ただし、抵当権者に対抗できる賃借人として、物件明細書に予め書かれているような、売却によって地位に変動のない者が住んでいる場合には、同様の手段をとることはできない。

- 実際に引渡を受けるためにかかる費用は、落札者が負担することになるのか。
- 引渡命令の執行に要する費用は、一旦、買受人から納めていただく必要がある。この費用は、最終的には本来占有者側で負担すべきものであり、改めて取り返すための権利を行使することになると思うが、実際には、容易に取り返せないことが多いものと思われる。
- ◎ 本日は、BITや新聞・雑誌広告、実際の3点セットなど、競売物件の売却率を上げるための広報活動等について紹介してきたが、このような取組について、何かお気づきの点があればお願いしたい。
- 私は、BITというものの存在自体を今日初めて知ったが、このシステムについての広報活動などは、どのように行っているのか。
- 新聞広告にも、インターネットでの閲覧について記載しており、ホームページのアドレスも載せている。
- URLからではなく、キーワードによる検索でも簡単にアクセスできるのか。
- もちろん「BIT」と入力すれば候補は表示されるし、「不動産競売情報」などと入力しても候補は表示されると思う。比較的簡単にアクセスできるはずである。
- 新聞広告については、見る側からすると、文字が小さいし色も単色なので見づらいという印象である。例えば、1行ごとに色を変えたり、網掛けを施すなど、もう少し見易くする工夫があってもよいのではないか。
- ◎ 先ほど、所有権移転登記と同時に抵当権設定登記が可能となり、購入に当

たってローンを利用できるようになったという話をしたが、銀行としては、競売物件の購入に対して融資をしにくいというようなことがあるのか。

○（銀行関係委員）競売物件だからという理由で審査が通りにくいということではなく、あくまでも、当該物件や、申込みをした方の属性等によって判断されていると思う。

◎ 引き続き、千葉地裁における裁判員裁判の実施状況について説明させていただく。

□ 「裁判員裁判の実情」に関し以下の事項を説明

- ・裁判員裁判の新受人員と終局人員について
- ・裁判員等選任手続について
- ・審理・評議について
- ・平成23年度の裁判員候補者名簿の調製について

◎ 以上の説明に加えて、本日、最高裁でまとめた「裁判員等経験者に対するアンケート調査結果報告書」というものを参考資料としてお配りした。詳しい数字の紹介については割愛させていただくが、裁判員等に選任される前は、参加することに消極的だったという回答が半数以上を占めていたのに対し、参加後には、良い経験と感じた旨の回答が9割を超えているといった結果や、審理・評議の内容についても、概ね理解しやすかったという結果が示されている。

(5) 次回の意見交換テーマ及び開催日時【了承事項】

ア 意見交換テーマ

「裁判員裁判の運用について」、「個人破産・再生手続の実情等について」

イ 開催日時

平成23年3月3日（木）午後1時15分～午後3時30分

(6) 離任委員あいさつ

9月18日付けで異動により離任となる古田委員からあいさつがあった。

5 配布資料

(1) 進行次第

(2) 席図

(3) 千葉地方裁判所委員会委員名簿（平成22年9月17日現在）

(4) 参考資料

ア リーフレット「競売不動産の買受けをされる方のために」

イ 競売物件閲覧用ファイル（委員会終了後回収）

ウ 新聞・雑誌広告写し

エ 「不動産競売手続について」

オ 「BITについて」

カ 「不動産競売事件の統計等について」

キ 「裁判員裁判の実情」

ク 裁判員等経験者に対するアンケート調査結果報告書

（平成22年1月～4月分）

(5) 平成21年における裁判員裁判の実施状況等に関する資料(ダイジェスト版)

以上