

第17回釧路地方裁判所地方裁判所委員会議事概要

1 開催日時

平成21年2月12日(木)午後1時30分から午後3時45分

2 開催場所

釧路地方裁判所5階第1会議室

3 出席者等

(1) 出席委員

今井 宏(北海道新聞社釧路支社)

浦田 満(釧路市漁業協同組合)

小野塚聡(釧路弁護士会)

菊池憲久(釧路地方裁判所)

小瀬 泰(阿寒農業協同組合)

齋藤 隆(釧路地方裁判所)

佐渡正幸(釧路司法書士会)

長谷川渉(北海道建築設計事務所協会釧路支部)

保倉 裕(釧路地方検察庁)

八木修一(釧路市教育委員会)

(2) 欠席委員

高橋 滋(釧路商工会議所) 名塚 昭(釧路市)

宮下槿子(釧路市女性団体協議会)

(3) 裁判所(説明者)

福岡正美(事務局長) 久保田光生(民事首席書記官)

千葉博志(民事訟廷管理官)

(4) 庶務

小林 司(総務課長) 松村美紀(総務課庶務係長)

4 議題

「昨今の経済動向と裁判所 - 担保不動産競売手続を中心に - 」

5 議事

(1) 齋藤隆委員長あいさつ

(2) 新委員紹介及びあいさつ

新たに委員に委嘱された保倉裕委員(釧路地方検察庁)が委員長に紹介され、あいさつをした。

(3) 経済動向と裁判所の事件数についての説明及び意見交換

千葉民事訟廷管理官が経済動向と裁判所の事件数について説明をした後、釧路の経済動向について意見交換をした(発言の要旨は別紙1のとおり)。

(4) 担保不動産競売手続についての説明

ア 千葉民事訟廷管理官が担保不動産競売手続についての説明及びB I Tの実演をした。委員は説明を受けながら、三点セット(現況調査報告書、評価書、物件明細書)を閲覧した。

イ 委員から事前に提出された問題を受け、菊池委員が競売手続の申立手数料、不動産引渡命令手続について説明した。

(5) 施設見学

競売物件閲覧コーナー(3階)を見学した。

(6) 質疑応答及び協議

競売の売却率を高める方策及び手続において改善すべき点について協議をした(発言の要旨は別紙2のとおり)。

(7) 次回の議題

「裁判員制度の実情等について」

(8) 次回日時

平成21年7月9日(木)午後1時30分から午後3時30分まで

(家庭裁判所委員会と合同開催することで調整)

(別紙 1)

意見交換における発言の要旨(経済動向について)

委員： 不動産取引の登記手続を担う部分が多い職業柄，サブプライムローンに端を発し，昨年10月から土地取引が減少していることを実感している。新築建物も減り，土地取引もなされず，住宅ローンも減っており，すべてにおいて負の流れが来ているという印象を受けている。

委員： 新聞紙上では暗いニュースが多い。釧路にも不況の波が来ている。企業の決算見込みが過去最低であるという話や釧路の生活保護率が高いという話もあり，経済状況の先行きを懸念している。

委員： 通常であれば，年末に海産物の売上がかなり伸びるが，昨年末から高価な食材について売上が伸びず，値下げをしたことにより，利幅が減少して，卸売業が打撃を受けている状況である。

委員： 野菜は，前年と比較すると2割位売上が落ちている。

酪農業の場合，生産抑制により収入が減っている。また，3月以降に乳価が10円上がることで，消費にどのような影響が出るか，先行きが見えず心配である。

委員： 建設業界では中堅の工務店が次々と倒産しているという話を聞く。設計業界については，建物の確認申請件数も減り，官需も見込めない状況である。

委員： 最近，会社倒産の場合でも，裁判所の破産手続を利用するには予納金が準備できないため，任意整理を選択する傾向があるように感じる。

また，不動産売却についても，競売では値段が下がるため，任意売却を希望する債権者が多いのが現状である。

(別紙2)

質疑応答及び協議における発言の要旨

委員： 競売の売却基準価額は一般取引事例と比較すると異常に低いように感じる。何か基準があるのか。

委員： 競売手続においては、不動産鑑定士である評価人の評価が価額の基準となる。

競売により不動産を購入する場合、一般取引と比較すると買主の負担が大きい場合がある。例えば、不動産の占有者の協力が得られないときには不動産引渡命令を申し立てなければならない点、建物の中を細かく見ることができない点、資料の閲覧期間が限られている点、代金が原則即納の点等である。売却基準価額の算出時にこの負担に基づく減価（競売市場修正）として3割減価をしているので、売却基準価額は一般取引事例と比較すると低くなっている。しかし、売却基準価額は不動産競売で売却するに際して標準となる価格という意味合いで提示しているものであり、この価額が競売の競争入札を経ることにより高くなることも多く、必ずしも一般取引事例と比較して安いとは言えない場合がある。

委員： 競売市場修正として3割減価するのは仕方がないと思う。競売物件を買ったが、その土地に地下タンクが埋まっていることが判明して、その撤去に莫大な費用がかかったという話を聞いたことがある。競売物件は中を見ることができないことから、このような物件に手を出してしまう危険性がある。

委員： 漁船の競売の場合、買受人が限られているという特殊性があるせいなのか、評価額が低いように感じる。結局、申立てを取り下げ、任意売却をすることが多い。

委員： 競売物件の上に取壊しが必要な建物がある場合、その費用は価額に含

まれているのか。

委員長： 取壊しに多額の費用が必要と見込まれるような事案では，その収去の難易性等を考慮し，建付減価として価額を算出することとなる。

次に，競売の売却率を高める方策についての意見を伺いたい。

委員： 新聞やインターネットによる競売物件広告が始まってから，不動産業者ではない一般の人からの問合せが非常に増えている。競売に関する知識や情報が増えている中で，やはり一般の人が心配するのは，暴力団等が居座っていないかどうかである。そのような人に対しては，裁判所に赴き，三点セット（現況調査報告書，評価書，物件明細書）をきちんと見るようにアドバイスをしているところである。今後，帯広や網走についても，三点セットをインターネットで見ることができるようになると聞いたが，釧路在住の人でも，帯広の物件を買いたいという人が多いので，売却率を高めるために有効な手段であると思う。

委員長： 過去，確かに暴力団の占有による執行妨害が問題となったことがある。その後，度重なる法改正により，売却のための保全処分等の制度が整備され，対象物件の価格を減少させる等の問題がある場合，簡易な手続により売却前でも占有者から物件の明渡しを受けることが容易になった。また，買受後に不動産引渡命令手続を利用することにより，最終的には強制力を使って明渡しを求める手段もある。また，所有権移転登記をする際，抵当権等の登記を抹消するので，任意売却の際に後順位抵当権者にいわゆるはんこ代を支払うよりも得な場合があると思う。裁判所としては，物件の明渡し及び登記抹消に関する危険性は無いと理解しているが，一般的には，まだ競売物件には暴力団の占有があるというイメージが定着しているのか。

委員： やはり，一般の人はそのようなイメージを持っている。比較的若い人よりも年配の人がトラブルに巻き込まれたくないという思いから，競売

物件ではなく、少し値段が高くてでも任意売却物件を選ぶ傾向にある。

また、新聞広告の中でも、留意点として「競売物件を落札したとしても、明渡しがスムーズに行われない場合もあります。」という記載があり、このような文言も競売物件を買うのは面倒だという心理につながっているのかもしれない。裁判所が不安を解消するような手続のPRをしていけば、もっと馴染みやすい手続になると思う。

委員： 新聞広告の内容であるが、釧路地裁本庁と同帯広支部とを比較すると、釧路地裁本庁は物件を町名ごとに分類しているのに対し、帯広支部は「戸建」、「マンション」等、物件の種類ごとに分類している。買受希望者の立場で言えば、帯広支部の方が見やすい。

委員： 先ほど話に出たが、釧路地裁本庁の新聞広告の中には、競売物件を落札しても、明渡しがスムーズに行われない場合がある旨の文言があるが、帯広支部の方はそのような文言がない。

委員： 裁判所としては、買受後のトラブルがないように、できるだけマイナスの情報を出すという姿勢で、このような文言を入れていた経緯がある。

委員長： 例えば、「権限のある賃借人については物件明細書でご確認ください。それ以外の方は強制執行で立ち退かせることができます。」というように表現をプラスにしたら良いのではないだろうか。

委員： 不動産業者は慣れているので、権利関係が分かるが、一般の人は興味は持っていても、トラブルがあったら困ると考え、尻込みしているのが現実だと思う。建売住宅を買うような感覚で、競売物件を買うことができるようになれば良い。競売物件の買受後に、撤去費用がかかる埋設物が発見されたような場合には、それを補う手続が出来れば良いと思う。また、もっと詳細な現況調査が出来るようになれば、一般の人でも安心すると思う。

説明者： 確かに競売物件には、倉庫や工場等色々な種類の物件があり、地下に

埋設物があったという話も聞いたことがある。ただ、分譲地に建てられている戸建住宅やマンションについて、埋蔵物があったというケースはほとんどない。その辺がうまく宣伝されていないのが実情だが、裁判所としても、100件売却した物件のうち1件でもそのようなケースがあると、全件について大丈夫と断言できないので、歯がゆいところである。

委員長： 最近心配されているアスベストの関係では、建築時にどのような法規制があったかについて評価人がきっちり調べ、アスベストが吹き付けられている可能性が高い場合には、現地調査をより慎重に実施している。

また、土地の使用歴を調べ、従前工場として使われていた場合には、地下に埋設物が存在する可能性があることを念頭に置き、より慎重に調査をする。このように調査をしてはいるが、どうしても分からないことが出てくることもある。それは一般取引と変わらない点である。ただ、一般取引では、買う前に自分で念入りに現地を見ることができるところが競売手続とは大きく異なるところである。

説明者： 買受けを決めるために参考となる情報は、三点セットに記載されている。裁判所で三点セットを閲覧して、分からないことがあれば係員に聞いていただきたい。