

大津地方裁判所委員会議事録

1 日時

平成25年7月2日(火)午後2時00分から午後4時30分まで

2 場所

大津地方裁判所大会議室(本館1階)

3 出席者

(委員)五十音順・敬称略

飯島健太郎, 植田耕司, 小野寺明, 久保壽彦, 津田正慎, 森宏司, 森岡正樹, 山本博之, 山本昌仁, 湯浅浩明

(事務担当者)

長谷部幸弥, 藤井祥裕, 青木也亘, 中村達平, 島田幸彦, 大垣直人, 上馬場靖, 坂田幸二

(オブザーバー)

島田博敏

4 議事

(1) 前回委員会以後の改善結果等報告

事務担当者から, 前回委員会での委員の意見を踏まえ, 地方裁判所が行った取組について次の各項目について説明した。

ア 来庁者アンケートについて

- ・ 別館への案内表示の工夫について
- ・ 裁判所職員の話し方が早い, 専門用語が多いとの指摘に対する改善の取組について

イ 大震災発生時の対応について

- ・ 災害で庁舎が使用できなくなる場合等の対応策について
- ・ コンピューターシステム等のバックアップ態勢について
- ・ A E Dの使用訓練の実施状況について
- ・ 備蓄品の保管場所について
- ・ 災害時の避難者の受入れについて
- ・ 避難訓練の方法や, 避難場所の定め方などについて

(2) 意見交換

事務担当者より, 不動産競売について説明を行った後, 意見交換を行った。

発言要旨は, 別紙のとおり

(別紙)

(発言要旨)

(委員長, 学識経験者, 弁護士委員, 検察官委員, 裁判官委員, 事務担当者)

物件明細書, 現況調査報告書, 評価書(以下「3点セット」という。)の閲覧室について何かお気づきの点はあるか。

カメラで監視はされているようであるが, 受付をしなくてもすぐに3点セットを閲覧することができるのか。

受付はなく, すぐに閲覧可能である。多くの裁判所が当庁のような方法によっているのではないか。

裁判所で閲覧できる時間は限られるが, ウェブサイト(不動産競売物件情報サイト, 以下「BIT」という。)であれば24時間, 3点セット等が閲覧可能でありメリットが大きい。BITのメリットをもっと告知すべきではないか。

告知は, 電話照会があった際にインターネットで閲覧できると周知している。また, 庁舎内の掲示板でBITについて告知しているが, 24時間閲覧可能であるとまでは記載していない。告知の方法について意見があれば伺いたい。

閲覧室については狭い感じで, 「こんな場所で閲覧するのか。」といった印象であった。閲覧室に, ウェブ端末を置いてBITを閲覧できるようにするのは可能か。まず, BITである程度物件を絞ってから, ファイルにある3点セットを閲覧できるようにすればよいのではないか。また, 端末から印刷できるようにしておけばいいのではないか。

3点セットファイルの1頁目に物件の特定情報がない。どこの物件かすぐに判るように最初の頁は物件の特定情報とすべきではないか。

全国的に統一仕様ではないかと思う。御意見については検討したい。

利用者はどういった方か。また, どういった方に利用していただきたいのか。

統計がなく, 正確なところは不明であるが, 不動産業者であればBITを知っていると思うので, 実際に閲覧室に来る人は, 自宅にインターネット環境がない人や, BITを知らない人だと思う。

入札をするのは, 不動産業者が多い。物件の近所の方や物件所有者の親族等が入札する場合がある。

3点セットを閲覧室に備え置くのは, 民事執行法で規定されているのではないか。BITは, 裁判所の国民へのサービスとしてできたものではないか。そのため, 法律と実際の運用が乖離してきているのではないか。

民事執行規則でインターネットを介して公開することとなっている。

弁護士からすると, 入札者の中心は不動産業者だと思う。競売物件については, 欠陥があっても, 入札した者の自己責任となり, 占有者に対する引き渡しについても別の手続が必要となり, 一般の方が入札しにくい。

閲覧室でB I Tが見られるようにしておくという意見は、そのとおりだと思う。閲覧室にファイルが並んでいるだけで、自分のほしい物件を特定するのはむずかしい。不動産屋では通常物件の写真がまず見られる。

評価書には不動産鑑定士（以下「評価人」という。）の名前が記載されているが、評価人によっては評価額が違うこととなると思うが、評価に基準はあるのか。また、どういった人を選んでいるのか。

裁判所ごとに評価基準を定め、評価人によって大きな違いが生じないようにしている。通常と違う評価額が提出されれば、書記官がチェックし、場合によっては修正してもらっている。

また、評価人は各庁で選考を行い選んでいる。

不動産競売情報をウェブサイトで見ることが可能であることが、案外知られていない。何か知らせる方法はないか。

対象者を明確にしていくことが大事である。一般の人が閲覧するということであれば、B I Tはページが多くて見づらい。クリック数を減らすとアクセス数が増える。クリック数を減らすようにするのが重要である。一般の方が使用するのであれば、ページを減らし、記号や絵を取り入れるようにすれば、もっと使いやすくなる。

先ほど、自分の端末でB I Tを使用してみたが、物件の検索画面を正常に起動させるまでに何度も条件設定をし直す必要があった。途中でやめようかと思った。最初からキーワードで検索できるようにすべきである。

B I Tは最高裁判所で維持管理しているので、改修の際に意見を言うことになるが、あれば便利という機能があれば御意見を伺いたい。B I Tの宣伝を含めて意見があれば伺いたい。

個人的に自動車に興味があり関心をもっている。自動車の競売で、マスコミでこんな自動車が競売されたと紹介されている。不動産競売物件も過去に売却された物件をマスコミで紹介すれば、アクセス数が増えるのではないか。

不動産競売の物件は、不動産業者が販売している物件と同じ状況とはいえないことから、不動産競売は素人では怖くて手が出せないのではないか。一般の方々を対象として周知するとかえって問題が起きるのではないか。

できるだけ広く入札を募ることとなり、その中に一般の方も含まれるが、一般の方をターゲットとしているとまでは言えないのではないか。3点セットから自己判断で値段を決めて入札してもらうことになることから、大丈夫な物件である等といういい方で一般の方に入札してもらうのは難しいと思う。

どういったニーズがあるかを意識して、執行官は現況調査を行うが、B I Tが運用されるようになり、いろんな方々が入札に参加するようになった。このため、占有関係を個人のプライバシーの問題等に配慮しながらも、現況調査報告書にどう記載していくか神経を使うようになった。

不動産競売物件は、最低売却価格が安いのがセールスポイントであるが、こういった点がおかしいといった意見があれば伺いたい。

先ほどの売却基準価格は、公示地価の0.5から0.6程度とのことであったが、公示地価が基準となっているとのことであるので、問題ではないと思うが、例えば不動産価格が上がっていった場合や、下がっていった場合の対応は、柔軟にされるのか。

地域性、当該地域における経済性や評価人の意見などによって、判断しているが、経済情勢によって変更していくことがある。現在のところ、もっと額を下げるべきという意見の評価人もいるが、まだ、変更する状況ではないのではないかと考えている。今後経済情勢により変更していくことはある。

裁判物件なので、大切なことはその地域においてその物件が処理されることではないか。その地域にあった形でうまく収まるように裁判所が手伝いできるかが重要ではないか。

売却率を高める方策についてご提案があれば伺いたい。

不動産の引渡命令という手続きがあるが、実務上活用されていて、一般の人が利用できる現状があるのか。

引渡命令の手続は、良くできた制度であると思う。実際に利用に至るのは、競売物件の2割以下である。物件明細書に記載されていれば、引渡命令は出せる。

では、8割はいい物件となるのか。

空き家か、任意に明け渡しているものを除いたものが2割程度という印象である。

買う立場からすれば、売れていない物件は、一般の方は買ってはいけないのではないか。一般の方には、これだけ健全ですよという形にしないと売れないではないかと思う。不動産業者の方をうまく使いながらの施策をすべきではないか。競売物件のことを知っている人でないと、後々トラブルが生じるのではないか。

今回の委員会で任期満了となる委員の方々に感想をお願いしたい。

長い間、勉強させていただいた。この経験を雑誌編集に生かしたい。

裁判制度から始まり、多くのことを学ばせていただいた。

開かれた裁判所とするためにと、参加依頼があって参加させていただいた。私どもの商売と違うことから、勉強させていただいた。社内でも、違う世界があるのだと、いろんなことを話させていただいた。

弁護士委員としては、法律の問題などで大津地方裁判所だけで変えるのは難しい問題もあることは理解しているつもりである。学識経験委員の方々の意見を伺ったり、前回の提案に対する回答を裁判所からいただいたり、意味ある機会であったと思う。