

競売物件を探すには（競売物件の注意事項）

1 競売物件の情報入手方法

競売物件は裁判所の競売物件閲覧室に公告されます。

このほか、大分合同新聞、ホームページにより競売物件についての情報（物件の種類、所在地等の概要）が入手できます。

なお、インターネットによる競売ファイルの閲覧サービス（BIT）を行っていますので、ご利用ください（<http://bit.sikkou.jp>）。

2 競売物件の調査方法

まず、裁判所の競売物件閲覧室（北棟1階、不動産執行係書記官室及び執行官室内で、競売ファイル（期間入札等公告書、物件明細書、現況調査報告書、評価書が綴られています。）をよく読んでください。

3 競売物件閲覧室

競売物件を閲覧するために必要な書類や身分証明書等は不要です。どなたでもご自由に閲覧室に入室して閲覧、競売ファイルのコピー（1枚30円）ができます。

閲覧時間は、土日休日を除く平日の午前8時30分から午後5時までです。

午後5時に閲覧室を閉めますので、午後5時までに閲覧及びコピーを終了してください。

（1）期間入札等公告書

物件の表示、一括売却の表示、売却基準価額・買受可能価額、買受申出の保証額、固定資産税・都市計画税の年額（当該不動産に毎年課税される額を推測するための参考として記載しているものです。）、期間入札の期間などが記載してあります。

これらは、手続、売却条件についての重要な情報です。特に売却基準価額は評価書の額を修正して定めていることもありますので、この公告書の記載を必ず見てください。

（2）物件明細書

現況調査報告書、評価書その他の資料を検討し、買受人が負担することとなる他人の権利（主として賃借権）、法定地上権の概要、その他物件の占有関係など買受けの参考となる事項を記載したものです。

物件明細書には、これらの競売をめぐる複雑な権利関係に対する裁判所書記官の一応の判断（利害関係人間の権利関係を最終的に確定する効力はありません）

ません。最終的な確定は訴訟により決まります。)が記載されており，買受けを希望される方は内容を認識しておく必要がある重要な書面です。

(3) 現況調査報告書

差押えに近接した時点で執行官が売却物件についての現地調査をした結果を記載した報告書です。

現況調査報告書には，建物については，不動産登記簿等との相違点，占有者及び占有状況（賃借権の内容等），敷地の内容などが，土地については，公簿との相違点，占有者及び占有状況，売却対象建物以外の地上建物などが記載されています。その他，借地権の内容，地代や管理費の額や滞納の状況などが記載されています。

現況調査報告書には，占有状況は現況調査を行った時の現実の状況がそのまま記載されます。その状況についての裁判所書記官（又は執行裁判所）の判断は物件明細書に記載されていますので，双方を見比べて占有状況及びそれに対する判断を把握するようにしてください。

(4) 評価書

評価人による物件の評価額（売却基準価額の根拠），その算出の過程等が記載されています。また，評価書にはその物件の公法上の規制の内容，物件の所在する場所の環境，物件の詳細内容などが記載されています。

4 競売物件についての注意事項

(1) 一般的な注意事項

基本的に，管轄区域内の不動産は，どんなものでも対象になります。例えば，

- 一般の人にとってほとんど利用価値のない土地や建物
- 建物が建てられない土地
- 買受け後直ちに取り壊して敷地を明け渡さなければならない建物
- 買受け後も他人に長期間貸し続けなければならない，賃料を受ける利益しかない土地や建物

一般的に，競売物件は通常の不動産取引と比べて，次のような違いがあります。

一般的に，競売物件は，債務者が不動産を担保（抵当権設定）に金銭を借り受けていたり，債権者から金銭債務（金銭支払を命ずる判決等）がある場合に，債務者がその債務の支払いをしない場合などにより，債権者（抵当権者等）が自己の債権の満足のために債務者所有や抵当権が設定された不動産について競売を申し立て，その不動産の売却代金によ

り、債権の満足を得るために売り出される物件です。したがって、一般の任意売却と異なり、所有者が売却することについて、債務者（所有者）が協力的ではない場合がほとんどです。また、複雑な法的な問題を含んだ場合もあります。

買受けを希望される方において、建物内部の確認をとることができません。

（ただし、内覧が実施される物件については、建物内部を見ることができますが、競売事件は、基本的に所有者から強制的に売却する手続きであるため、内覧が実施される場合以外は、物件内部を所有者が買受希望者に見せることについて協力は得られません。なお、内覧については、差押債権者からの申立てがあった場合に限られます。）

スムーズな物件の引渡しが保障されていません。場合によっては、何らかの目的を持った人々が占拠しているケースもあります。

鍵の受け渡し、法的問題等について、裁判所が仲介するわけではありません。

売却残代金を早期に一括して、納付しなければなりません（通常は開札期日後1か月半程度）。

買い受けた物件について何らかの欠陥があっても、売却の取消や損害賠償請求ができないケースが多く、仮にできるケースでも訴訟等が必要となるなど困難を伴うことがあります。

ただし、これらは総合して評価の競売市場性修正（減価）として、売却基準価額の決定にあたり考慮しております。

以上の点を念頭に競売の入札に参加するについては、競売ファイルに綴られている資料をよく読み、現地を調査する（ただし、敷地内部に立ち入ることはできません。）などして、十分に納得してから入札に参加してください。

買い受け後のトラブルは、民法その他の法律に基づき当事者間で解決するしかありません（基本的に裁判所が仲介責任を負うことはありません。）。当事者間で解決できないときは、訴訟・調停等の法的手段が必要な場合もあります。

競売市場は、通常の不動産取引以上に強い自己責任とリスク管理を求められる市場でもあります。

（2）公法上の規制について

不動産には、法律、政令、条例等により、その利用に一定の制約が定められています。なかでも特に注意すべき規制は、建築基準法による建物建築に関する規制です。土地によっては建築確認が取れず、建物の新築や増改築ができない場合もあります。建ぺい率、容積率の規制により思いどおりの建物が建てられない場合もあります。また、規制の内容によっては、金融機関の融資が制限される場合もあるかもしれません。

これら公法上の規制に関する事項は、評価書に記載されています。

(3) 滞納管理費等について

物件がマンションの場合、管理費や修繕積立金などの滞納があると、買受人がその滞納金の請求を管理組合等から受けることがあります。競売ファイル記載の滞納額は調査時のものですので、時間の経過により増減することがあります。

(4) 改装費、修繕費、造作費

占有者が修繕費などの必要費又は改装費などの有益費を支出したときは、占有者から費用の償還を請求される場合があります。また、占有者が造作費を支出したときは、占有者からその造作の買い取りを請求される場合があります。

(5) 地積、床面積

物件の地積、床面積は、執行官及び評価人が概測したもので、正規の測量をしたものではありませんので、不動産登記簿上の面積と現況面積とが異なっている場合があります。そこで、こうしたことを前提に、御自身で必ず現地を確認してください。また、物件への立ち入りが困難であったり、隣地との境界が不明確な場合など概測も困難な物件もあります。

以上、代表的な注意点を説明しましたが、他にも注意すべき事項は多岐に及びますので、十分に検討された上で入札に参加されるようにしてください。自分で判断しかねるときは、専門家（弁護士等）の助言を得るようにしてください。

入札手続の概略（入札の流れ図）

1 物件の確認，入札書等の受領

物件明細等閲覧室（北棟1階，不動産執行係書記官室内）で競売ファイル（期間入札等公告書，物件明細書，現況調査報告書，評価書）をよく読み，現地に赴くなどして物件を確認した上で，買い受けを希望する物件が見つかった場合は，執行官室（北棟1階，不動産執行係書記官室隣）で入札書及び保証金の振込用紙等を受け取ってください。

2 保証金の納付，入札

入札する前に，最寄の金融機関から裁判所の預金口座に保証金を振り込んでください（振込用紙は執行官室で受け取られてください）。保証金は入札期間内に裁判所の預金口座に入金されなければなりません（銀行は午後3時までの営業ですので，入札最終日はご注意ください）。保証金の額は通常は売却基準価額の10分の2に相当する額ですが，それ以上のこともありますので，期間入札等公告書等で必ず確認してください。

入札金額は，期間入札等公告書に記載されている買受可能価額以上の金額でなければなりません。

入札は，執行官室が取り扱っていますので，入札方法等の詳しいことは執行官室（097-533-0008）にお尋ねください。

（注意） 入札書提出後は，入札の変更または撤回は一切できません。

落札されなかった場合には，保証金は返還されます（入札書に記載した指定口座に振り込まれます）。なお，保証金が振り込まれるまでには，開札後2，3日程度掛かります。

競売事件は，開札期日までに取下，変更等なる場合があります。取下げ等になった物件は開札は行われず，保証金は返還されます。

保証金を振り込む口座は，各裁判所で異なりますので，ご注意ください。

法律の改正（平成17年4月1日施行）により，期間入札等公告書に買受可能価額と記載されている物件は，売却基準価額（従来の最低売却価額に相当する価額）から10分の2に相当する価額を控除した（買受可能価額）以上で入札できるようになりました。

3 開札，売却許可決定

開札期日（通常は10時から，開札の順番は，事件番号順ではありません。）に，開札場（北棟1階）で執行官が入札書の入った封筒を開封し，最も高い価格を付けた人を「最高価買受申出人」と定めていきます。なお，

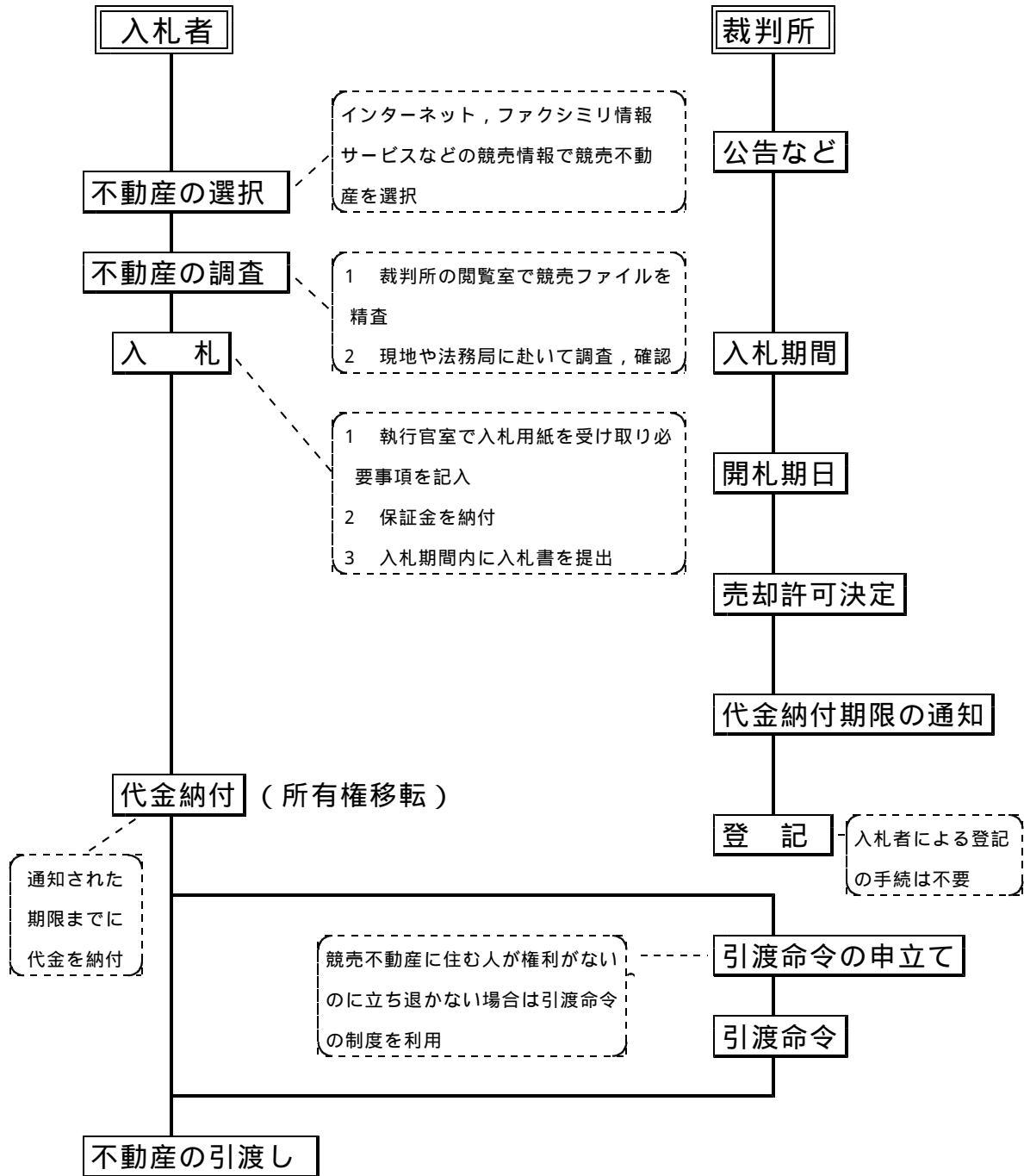
インターネット（<http://bit.sikkou.jp>）及び競売物件ファックスサービス（097-532-7228又は7205）により、開札結果を取り出すこともできます（開札の物件数にもよりますが、開札期日の概ね午後5時ころから取り出せます。）。

売却決定期日（通常は開札期日の1週間後の午前10時）に、最高価買受申出人に対して原則として（ただし、最高価買受申出人に不許可事由があれば売却が許可されません。）売却許可がされ、その決定内容（買受人の住所・氏名、売却価額）が競売公告掲示板（北棟1階、正面玄関内）に公告されます（通常は売却決定期日の午前10時以降）。

4 特別売却

期間入札で落札されなかった物件については、原則として、特別売却期間内の月、火、水、金の各曜日（午後1時から午後5時まで）に買受可能価額以上の金額により先着順で買い受けることができます。買い受けの手続等については、執行官室にお尋ねください（097-533-0008）。

<< 入札の流れ図 >>



落札後の手続

1 売却決定期日

開札により定められた最高価買受申出人に対して、執行裁判所が売却を許可するかどうかの期日です。

通常は、開札期日の1週間後の午前10時に指定されます。

(1) 売却許可決定

売却決定期日において、最高価買受申出人（買受人の住所・氏名、売却価額）を競売公告掲示板（北棟1階、正面玄関内）に掲示します。（掲示は午前10時以降）

なお、売却許可決定の通知は、裁判所から送付されません。また、特に売却を不許可とする事由がない限り、通常は売却が許可されます。

(2) 売却不許可決定

売却を不許可とする場合は、必ずしも最高価買受申出人側の事由とは限りません。法律上競売手続を続行すべきでない場合や売却の手続に重大な誤りがある場合など、最高価買受申出人には何らの原因もない事由により売却を不許可とすることもあります。これは、競売手続が、利害関係人が複雑に絡む特殊な手続であることに起因するものですから、ご了承ください。

(3) 売却許可（不許可）決定の効力

売却許可（不許可）決定は即時に効力を生じるのではなく、売却許可（不許可）日から7日間の執行抗告期間に執行抗告がなく期間を経過した時点で確定し、効力が生じます。売却許可（不許可）に対し執行抗告の提起があると、その審理期間中は売却許可（不許可）決定確定の効力が生じませんが、これも競売手続に内在する問題としてご了解ください。

執行抗告が提起されても裁判所からの連絡はありませんので、売却決定期日から20日程度経過しても代金納付期限通知書が送付されない場合には、不動産執行・競売係にお問い合わせください。

2 代金納付

- (1) 売却許可決定が確定してから通常は1週間以内に、裁判所から代金納付期限通知書（納付の際に必要な用紙等も同封します。）が送付されます。それには、納めるべき残代金の額（売却価額から買受申出の保証金を差し引いた残額）、納付期限（通常は売却許可決定確定日から1か月

後), 代金納付時に持参するものなどが記載されていますので, よく読んで代金納付に臨んでください。

- (2) なお, 代金納付手続の際, 買い受けされた物件の登記を受けるために登録免許税という税金を税務署(ただし, 銀行等の窓口で納付可能)に納付していただきます。通常その税額は, 買受人への所有権移転分として, 買受物件の固定資産評価額の1パーセントと, 差押登記や抵当権設定登記などの負担登記の抹消分として, 不動産の数×1000円の合計金額です。登録免許税の具体的金額は, 物件所在地の市町村で固定資産評価証明書を取得された後に代金納付期限通知書に記載されている担当書記官にご照会ください。
- (3) 代金納付期限までに代金が納付されないと, 売却許可決定は効力を失い, 「買受申出の保証金」は返還されないこととなりますので, 特にご注意ください。
- (4) 債権者が最高価買受申出人になった場合は, 自己の配当を受けられる額と差額で納付するという申出(差引納付の申出)もできますが, これは, 売却決定期日までに申し出る必要があります。

3 裁判所による登記囑託

- (1) 代金が納付されると, 所有権が買受人に移転します。買受人から裁判所に登記囑託に必要な書類及び登録免許税の領収書等が提出されると, 買受人への所有権移転登記や差押登記・抵当権設定登記などの負担登記の抹消を法務局に囑託します(ただし, 物件明細書に記載された買受人が引き受けるべき権利, 最先順位の買戻登記等抹消できない登記もあります。)。なお, 登記手続に要する期間は法務局により多少異なりますが, 通常は1, 2週間程度です。
- (2) これらの登記が完了すると, 登記権利証を買受人に郵送します。
登記権利証は, 裁判所作成の登記囑託書の副本に法務局が登記済の旨の朱印を押印したものです。この登記権利証は, その後の売買や担保権設定などの登記の際に必要なものですので大切に保管してください。登記権利証が到達したら, 登記簿謄本を取り寄せるなどして, 登記の内容をよく確認してください。

なお, 代金納付等についての詳しい内容は, 「代金納付手続の詳細」をご覧ください。

4 引渡命令について

引渡命令とは、売却された不動産（通常は建物）の所有者又は占有者に対し、その不動産を買受人に引き渡すよう命ずる裁判です。買受人は代金を納付したのち6か月以内（明渡猶予の対象となる占有者に対しては代金納付の日から9か月以内）に、執行裁判所に対し、引渡命令の申立をすることができます。その引渡命令が確定すれば、それに基づき執行官に対し、執行の申立てができます。

なお、引渡命令についての詳しい内容は、「引渡命令手続の詳細（申立書の書式）」をご覧ください。

代金納付手続の詳細

買受代金納付の際には、次のものを提出してください。

1 代金納付時に裁判所に提出する書類等

会計課係（保管金受付）に提出する書類

- (1) 保管金提出書（裁判所から送付する代金納付期限通知書に同封）
- (2) 保管金受入手続添付書（残代金の振込領収書，代金納付期限通知書に同封，赤い用紙，裁判所提出用の分）

不動産競売係に提出する書類

- (3) 印鑑（入札書または買受申出に押印したもの）
- (4) 売却代金・登録免許税納付書（代金納付期限通知書に同封）
- (5) 郵便切手（通常は1050円，660円，510円 各1組）
- (6) 登録免許税の領収証書（代金納付期限通知書に同封，オレンジ色の用紙，詳しくは3をご覧ください）
- (7) 買い受けた物件全部の登記事項証明書または登記簿謄本（抵当権等の登記を抹消するために確認しますので，最新のものを提出してください。）
- (8) 買い受けた物件全部の固定資産評価証明書（物件所在地の市町村役場に同封の代金納付期限通知書（コピー不可）を持参のうえ，本年度のものを交付申請してください）
- (9) 住民票（個人の場合）または資格証明書（法人の場合）（代金納付日から3ヶ月以内のもので，原本を提出してください＜コピー不可＞）
なお，購入した物件の管轄法務局に法人の本店登記をしている場合は，法人の資格証明書の提出を省略できます。

連件処理の場合は下記の書類も提出してください（詳しくは4をご覧ください）。

- (10) 連件処理申出書
- (11) 融資先の資格証明書
- (12) （根）抵当権設定契約書写し

2 残代金の納付方法

同封の大分地方裁判所専用の振込依頼書（赤色のもの）で金融機関から

振り込み，その際に金融機関から交付される2枚のうち保管金受入手続添付書（裁判所提出用）と保管金提出書（同封）を会計課経理係（保管金受付）に提出してください。この場合の振込手数料は，買受人の負担となります。

なお，振込依頼人の氏名は，入札書または買受申出の際に記載した氏名を書いてください。法人の場合は，法人名のみで差し支えありません。

また，振込送金による場合には，経理係での入金の確認に一定の時間を要し，窓口でお待ちいただくこともありますので，時間に余裕を持ってお越しください。

3 登録免許税の計算及び納付方法について

登録免許税の納付金額については，市町村から交付を受けた「固定資産評価証明書」を競売係にファックスまたは，持参ください。登録免許税の金額を算出し，税額をお知らせします。（物件の種類により，計算に多少時間がかかります。税額は，必ず競売係に確認してください。納付した金額に過不足があると後で手続きが面倒になります。）

税額は固定資産評価額の合計の2%程度と見込んでください。

登録免許税は，郵便局または国庫金を取り扱う金融機関で「国税収納金納付書」（オレンジ色の用紙）により，納付してください。大分地方裁判所の前が税務署ですから，直接税務署に納付することもできます。納付したら，その領収証書を裁判所に提出してください。なお，控えは交付されませんので，必要な方は，各自コピーを取ったうえで，領収証書原本を競売係に提出してください。

また，買受人が買い受けた物件に居住する場合，一定の要件を満たしていれば，その物件を管轄する市町村から「住宅用家屋証明書」の交付を受けることができ，登録免許税について軽減措置の適用がありますので，希望される方は，代金納付する前に市町村にお問い合わせください。なお，「住宅用家屋証明書」中の「住宅取得年月日」については，裁判所に実際に代金納付手続をする日と同日にしてください。

4 連件処理を希望される方へ

裁判所が行う所有権移転等の登記嘱託と金融機関とのローン契約による抵当権の同時設定（このことを「連件処理」と呼びます）の予定の方は，冒頭の裁判所に提出する書類等のうち（7）～（12）までの書類を代金納付予定日の3日以上前（土，日，祝祭日を含まない）に競売係に提出してください。

2日前，当日などに連件処理の申出をされても，原則として連件処理手続を行うことはできません。（裁判所が作成する登記嘱託書等の準備ができません。）

5 残代金が納付されない場合について

代金納付期限までに残代金を納付されない場合には、買受人に対する売却許可決定が効力を失い、以後代金を納付することも再度同じ物件を買い受けることもできません。また、保証金の返還請求もできないこととなります。

6 登記権利証について（登記嘱託書と表示されています。）

登記権利証は、法務局の事務処理にもよりますが、概ね代金納付手続後10日ないし14日程度で買受人の住所に郵送されます。上記期間を過ぎてもお手元に届かない場合は裁判所にお問い合わせください。

引渡命令手続の詳細（申立書の書式）

1 引渡命令とは

不動産を競売で買い受けた人（買受人）に対し，簡易，迅速に不動産の占有を確保してもらうため，代金を納付した買受人の申立てにより，執行裁判所が，債務者，所有者及び一定の要件のある占有者に対し，競売不動産を買受人に引き渡すべきことを命ずる裁判のことをいいます。簡易，迅速とは，訴訟を提起して判決を得ることと比較した場合であり，多少の手間と占有確保までの時間はかかります。また，引渡命令の執行には相応の費用もかかります。

2 引渡命令の手続

（1）引渡命令の申立て

（ア）申立てができるのは，代金納付の日から6か月以内（明渡猶予の対象となる占有者に対しては代金納付の日から9か月以内）に限られますので注意してください。もちろん代金納付前は申立てできません。

（イ）申立て費用として，相手方1名につき500円の収入印紙と決定正本の送達料（通常は当事者数×1050円分の郵便切手）が必要です。

（ウ）申立ては申立書を作成し提出する方法によります。申立書の書式は，末尾の（別紙1），（別紙2）を参考にしてください。

（エ）資格証明書

相手方が法人のときは，商業登記簿謄本を提出してください。申立人が法人のときの商業登記簿謄本は原則不要ですが，売却許可決定以後，本店所在地，代表者等に変更があるときは提出してください。

（2）引渡命令の発令，送達

引渡命令が発令されると，当事者には特別送達の方法により送達されます。

（3）執行抗告期間

相手方に引渡命令が送達された日から1週間は，執行抗告（高等裁

判所に対する上訴)を申し立てることができます。申立人も引渡命令申立却下の裁判に対して執行抗告を申し立てることができます(抗告状は地方裁判所に提出する)。執行抗告の申立てがなく1週間を経過すると、引渡命令が確定します。

(4) 執行文付与申立て・送達証明申請

引渡命令が確定したら、執行文付与申請書及び送達証明申請書を作成の上、引渡命令正本を添付して、執行裁判所に提出してください。

書式は末尾の(別紙3),(別紙4),(別紙5)を参考にしてください。

なお、手数料として(執行文1通につき300円、送達証明書は相手方の数×150円の各収入印紙)がかかります。

執行文が付いた引渡命令正本と送達証明書の交付を受けたら、執行官に対し、執行の申立を行ってください。

(5) 執行官に対する執行申立て

(ア) 引渡命令正本(執行文付き)と送達証明書を添付の上、引渡命令執行の申立てをします。

(イ) 申立てには、所定の予納金が必要です。

(ウ) 申立てに関する詳細は、執行官室にお尋ねください(097-533-0008)。

(別紙1)

不動産引渡命令申立書

(には、該当するものに ✓ 点を付けてください。)

大分地方裁判所 御中

平成 年 月 日

住 所

申立人(買受人)

<印>

住 所

相手方(債務者 所有者 占有者)

申立ての趣旨

相手方は、申立人に対し、別紙物件目録記載の不動産を引き渡せ。

申立ての理由

- 1 申立人は、御庁平成 年(ケ)第 号不動産競売事件において別紙物件目録記載の不動産を買い受け、平成 年 月 日代金を納付した。
- 2 相手方は上記不動産の所有者であり、かつ、本件建物を占有している。
相手方は上記不動産を何らの正当な権原なく、占有している。
- 3 よって、申立の趣旨の裁判を求める。

(別紙2)

物 件 目 録

例1 (一戸建ての場合)

所 在 大分県 市 大字 丁目 番地

家屋番号 番

種 類 居 宅

構 造 1階 . 平方メートル
2階 . 平方メートル

例2 (マンションの場合)

(一棟の建物の表示)

所 在 大分県 市 大字 丁目 番地

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 階建

床面積 1階 . 平方メートル
2階ないし 階 . 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋番号 町 丁目 番地

建物の番号

種 類 居 宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1階建

床面積 階部分 . 平方メートル

(別紙 3)

執行文付与の申立書

大分地方裁判所 御中

申立人

相手方

上記当事者間の御庁平成 年(ヲ)第 号不動産引渡命令事件につき、不動産引渡命令が確定したので、引渡命令正本に執行文を付与されたく申請します。

平成 年 月 日

申立人

<印>

(別紙4)

送達証明申請書

大分地方裁判所 御中

平成 年 月 日

申請人

<印>

御庁平成 年(ヲ)第 号不動産引渡命令事件につき、不動産引渡命令正本が下記のとおり送達されたことを証明してください。

記

相手方

に対し

平成 年 月 日

(別紙5)

受領書

大分地方裁判所 御中

平成 年(ヲ)第 号事件について、下記文書を受け取りました。

記

- 1 執行文付不動産引渡命令正本 通
- 2 送達証明書 通

平成 年 月 日

書類受領者

<印>