

競売ファイルをご覧になる方へ

担保不動産競売及び強制競売事件のあらまし

執行裁判所が扱う競売事件には、主に**担保不動産競売事件**と**強制競売事件**の2種類があります。また、このほかにごくまれですが形式競売事件があります。

担保不動産競売事件は、不動産に設定された担保権（主に抵当権）を実行するための手続で、事件番号の符号が（ケ）と表示されます。**強制競売事件**は、判決や裁判所での和解又は調停で決まった内容を実現したり、公証人が作成した公正証書の内容を実現するための手続で、事件番号の符号が（ヌ）と表示されます。

どちらの競売手続も、債務者が債務を返済することができなくなったため、不動産を民事執行法の規定により売却して、それで得た代金を債権者に配当して債務の返済に充てる強制手続であり、不動産の所有者の意思に沿うものではない点が通常取引における売買と大きく異なる点です。

形式競売事件は、債務の清算としてではなく、遺産分割、共有物分割、破産手続上の換価など不動産を売却してお金に換える必要があるときに、競売手続をその手段として利用するものです。事件番号の符号はその性質に応じ（ヌ）又は（ケ）と表示されます。

以上いずれの競売事件も、売却に関する手続は同じです。

執行裁判所で扱う競売物件について

基本的に、管轄区域内の不動産は、どんなものでも対象となります。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

金融機関の融資を受けられない土地や建物

なども、申立てがあると、法律上、売却に支障がない限り、競売の対象となります。競売は、国家機関である執行裁判所が物件の品質等を保証するものではありません。また、競売の性質上、物件の所有者や占有者は、自己の所有し又は占有している物件を強制的に売却された人たちですから、買受け後の引渡し等において協力が得られない場合がまれではありません。そのことから引渡命令、訴訟、調停等の法的手段が必要な場合も少なくありません。

一般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。

買受けを希望される方において、申立債権者の申立てによる内覧による場合のほかは、建物内部の確認をすることがむずかしい。

スムーズな物件の引渡し保障されていない。場合によっては、何らかの利益を意図した人々が占拠しているケースもある。

鍵の受渡し等について裁判所が仲介するわけではない。

売却残代金を早期に納付しなければならない。

買い受けた物件に何らかの欠陥があっても，売却の取消し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。

これらは，総合して**競売市場修正（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（その前提として評価書上も考慮されています）。

競売の入札に参加するについては，ファイルに綴られている資料をよく読み，現地を調査するなどして，十分に納得してから参加してください。買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（基本的に執行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。**自分で判断しかねるときは，専門家（弁護士等）の助言を得るなどして参加するとよいでしょう。

入札方法・その後の手続について

競売物件の売却方法には，**期間入札**と**特別売却**の2つの方法があります。**期間入札**は，一定期間中に入札を受け付け，開札期日における開札の結果，**買受可能価額**（売却基準価額からその10分の2に相当する額を控除した価額）以上で最も高い金額で入札した人を**最高価買受申出人**に指定し，**売却許可決定**を受ける資格を付与する方法です。入札の際は買受申出保証金（通常，売却基準価額の2割相当）を納める必要がありますが，**最高価買受申出人**及び**次順位買受申出人**以外の方が納めた買受申出保証金は開札後速やかに返還されます。これに対し，**特別売却**は，原則として，同一の**買受可能価額**での**期間入札**の結果，適法な入札者がいなかった事件が対象で，**特別売却期間**内に最も早く**買受可能価額**以上の額で適法な買受けの申出をした人に**売却許可決定**を受ける資格を付与する方法です。買受けの申出の際は買受申出保証金を納める必要があります。どちらの手続で実施されているかについては公告書等で確認してください。

その後の手続は**期間入札**も**特別売却**も同じです。まず，**売却決定期日**に**売却許可決定**がされると，これに対し不服の申立て（執行抗告）がなければ1週間経過後に**売却許可決定**が確定します。次に代金を納付すると，買受人名義に所有権移転登記がされ，その登記済権利証（登記嘱託書写しに登記官の登記済印が押されたもの。）又はオンライン指定庁にあっては買受人が希望しない場合を除き登記識別情報通知書（アラビア数字と英字を組み合わせた12桁の符号）が執行裁判所から買受人に郵送されます。

ファイルの説明

ファイルには、期間入札公告書、物件明細書、現況調査報告書、評価書の各写しが綴られています。これからその見方について説明します。

なお、本説明書及び上記書面の随所に出てくる用語についての解説が用語集()にありますので参考にしてください。本説明書(別紙の詳細説明を含む。)に出てくる用語で用語集にあるものについてはアンダーライン(細実線)を付してあります。

詳細は、「用語集」をご覧ください。

()用語集は、インターネット「<http://bit.sikkou.jp/>」で公開されています。

1 期間入札公告書

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、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。

詳細は、「期間入札公告書の詳細説明」をご覧ください。

2 物件明細書

執行裁判所の裁判所書記官が、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。

なお、物件明細書作成後に強制管理事件又は担保不動産収益執行事件の開始決定がされ、同事件の管理人が賃貸借契約を結んだ場合、その賃借人には明渡猶予が認められますが、この場合は物件明細書に何の記載もないこととなりますので、その点を留意してください。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認識**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。物件明細書は単独では分かりづらい面もありますが、現況調査報告書、評価書及びこの説明書と併せて見ていただくとより分かりやすいと思います。

詳細は、「期間入札公告書の詳細説明」をご覧ください。

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、公簿との相違点、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の認識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。

また、評価書と同様に、先行事件のものが綴られている場合もあります。

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、ライフライン供給処理施設の整備状況などが記載されていますから参考にしてください。

詳細は、「評価書の詳細説明）」をご覧ください。

まれに異なる事件番号の評価書がファイルに綴られていることもありますが、これは、同一物件の（又は同一物件を含む。）先行事件（先に申し立てられた競売事件）の評価書を綴ってあるもので、先行事件が取下げ、取消しなどで終了し、後行事件（本件）で売却手続が進行しているためです。

物件に対する公法上の規制について

不動産には、一般に、防災や周辺環境保持などの行政目的のために、国の法律、政令、都道府県や市町村の条例等により、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こともあります。また、**規制の内容によっては、金融機関の融資が制約される場合**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**。よく読んでご自分の買受けの動機や目的に沿う物件であるか否かを確認してください。規制の内容に疑問があるときは、**市区町村役場**に確認されるのもよいでしょう。

詳細は、「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

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日から6か月以内（代金納付時に6か月間の明渡猶予が認められる占有者がいた場合は、代金を納付した日から9か月以内）に、執行裁判所に対し、引渡命令の申立て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不動産引渡しの強制執行の申立てをすることができます。ただし、引渡命令はすべての占有者に対して発令されるものではありません。原則として、物件明細書の「買受人が負担することとなる他人の権利」欄に記載のない占有者に対しては、引渡命令が発令されることとなります。もっとも、例外もありますので、注意してください。

引渡命令の対象、手続などの詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

（おわり）