

# 不動産競売の入札のあらまし

大津地方裁判所  
(R 2. 4. 1)

## 第1 買受申出人の資格

原則として、どなたでも買受けの申出ができます（未成年者の買受けの申出については御相談ください。）。

ただし、次に掲げる者は買受けの申出ができません。

- 1 債務者（民事執行法68条）
- 2 当裁判所が買受けの申出人を一定の資格を有する者に制限した場合（公告に記載されます。）にその資格を有しない者（民事執行規則33条）
- 3 次のいずれかに該当する者
  - (1) 談合、入札妨害等、売却の適正な実施を妨げる行為をした者等（民事執行法71条4号イ参照）
  - (2) その売却手続において代金を納付しなかった者等（同法71条4号ロ参照）
  - (3) 他の民事執行の手続の売却不許可決定において、前記(1)に該当する者と認定され、その売却不許可決定の確定の日から2年を経過しない者（同法71条4号ハ参照）
  - (4) 民事執行の手続における売却に関し、公務執行妨害・職務強要・封印破棄・強制執行不正免脱・競売入札妨害・談合行為の罪（刑法95条～96条の3）、贈収賄罪（刑法197条～197条の4、198条）等により刑に処せられ、その裁判確定の日から2年を経過しない者（民事執行法71条4号ハ参照）
  - (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（暴力団員等、民事執行法71条5号イ参照）
  - (6) 法人でその役員のうち暴力団員等に該当する者があるもの（同法71条5号ロ参照）

## 第2 売却物件を知る方法

- 1 売却される不動産の表示、売却基準価額、買受可能価額、保証の額及びその提供方法、入札期間及び開札期日その他入札についての必要事項は、入札期間が始まる2週間前までに当裁判所の掲示場に掲示して公告されます。
- 2 売却される不動産に関する用益権等の権利関係を記載した「物件明細書」「現況調査報告書」及び「評価書」の各写し並びに公告事項を記載した書面が上記1の公告掲示日にB I T上に掲載され、当裁判所物件明細閲覧室に備え置かれますので、買受希望者は自由に閲覧してください。

## 第3 買受けの申出に際し用意すべきもの

- 1 入札書用紙、**陳述書用紙**（個人用、法人用、法定代理人用があります。）、入札用封筒、保証金振込証明書用紙、振込依頼書（大津地方裁判所の専用の振込用紙）  
執行官室に備え付けています。ただし、陳述書用紙は備え付けていないものもありますので、必要な方は、係員に申し出て交付を受けてください。
- 2 買受けの申出の保証  
次のいずれかの方法によります。現金又は小切手は認められません。なお、保証は入札1件ごとに提供しなければなりません。数件の保証を合わせて提供することはで

きません。

- (1) 1で交付を受けた振込依頼書により、大津地方裁判所の当座預金口座に公告書に記載された保証の額の金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書（振込依頼書の2枚目＝**裁判所提出用**）

この証明書は、1で交付を受けた入札保証金振込証明書用紙の所定の箇所に貼り付け、割り印をしてください。また、入札保証金振込証明書には、必要事項を記載してください。

なお、この入札保証金が入札期間の最終日中に、前記当座預金口座に入金済とならない場合は、その入札は無効となりますので、早めに振り込んでください。

- (2) 銀行等金融機関又は損害保険会社の支払保証委託契約締結証明書

- 3 印鑑
- 4 住民票等

買受けの申出をする者が**個人**の場合、**住民票**（マイナンバーの記載のないもの）等、その氏名、住所、生年月日及び性別を証するに足りる文書の提出が必要です。

- 5 資格証明書

買受けの申出をする者が法人の場合は、代表者の資格を証する文書（例：代表者事項証明書、現在事項全部証明書、履歴事項全部証明書）が必要です。

- 6 委任状等

代理人により買受けの申出をする場合は、代理権を証する文書（委任状、親権行使の場合には戸籍抄本など）が必要です。

- 7 共同入札許可書

共同して入札をしようとするときは、あらかじめ書面をもって共同入札人間の関係及び持分を明らかにして執行官に申し出て許可を受けてください。許可がなければ入札はできません。

- 8 買受適格証明書

当裁判所が一定の資格を有する者に制限した場合〔上記第1の2参照〕は、その資格を証する文書が必要です。

- 9 宅地建物取引業の免許証の写し

**宅地建物取引業者**が買受けの申出をする場合は、**宅地建物取引業の免許証の写し**を提出してください。

#### 第4 入札書の記入

- 1 入札書はペン又はボールペンを使用して記入してください。
- 2 入札書は売却物件ごとに1枚を使用します。ただし、当裁判所が数個の不動産を一括して売却することを定めた場合（公告に掲載されます。）には、一括された物件ごとに1枚の入札書を使用します。
- 3 一事件に数個の物件があり、これが個別に入札に付されているときは、物件番号欄に入札する物件番号を記入してください。
- 4 金額を書き損じたり、その記載を訂正したいときは、新たに入札書の交付を受けて書き改めてください。金額を訂正した入札書は無効になります。
- 5 入札人欄には住民票（マイナンバーの記載のないもの）等上の氏名、住所又は商業登記上の商号・代表者氏名・本店所在地をそれぞれ正確に記入し、記名押印してください。代理人が入札するときは、本人の住所氏名のほか代理人の住所氏名を併記してください。

#### 第5 陳述書の記入等

- 1 陳述書はペン又はボールペンを使用して記入してください。
- 2 陳述書には、個人用、法人用、法定代理人用の用紙があります。買受申出人に応じた陳述書用紙を使用するようにしてください。
- 3 陳述書は、入札ごとに入札書とともに提出する必要があります。入札書とともに陳述書が提出されないと、入札が無効となります。陳述書の追完はできません。
- 4 陳述書の記入・提出に当たっては、陳述書に記載された注意事項をよく読んで、注意事項に十分留意の上、陳述書の記入・提出をするようにしてください。
- 5 個人の場合、住所、氏名、性別、生年月日は、住民票等に基づき、正確に記入してください。氏名の**フリガナ**も必ず記入してください。そして、必ず記名**押印**してください。
- 6 法人の場合、所在地、名称、代表者氏名は、資格証明書に基づき、正確に記入してください。そして、必ず記名**押印**してください。また、別紙「買受申出人（法人）の役員に関する事項」についても、氏名の**フリガナ**を含め漏れなく正確に記入し、必ず提出してください。
- 7 自己の計算において買受けの申出をさせようとする者がいる場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」についても、正確に記入し、提出してください。さらに、自己の計算において買受けの申出をさせようとする者が法人の場合は、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者（法人）の役員に関する事項」も、正確に記入し、提出してください。  
上記の場合は、各別紙に記載された注意事項にも十分留意の上、必要な添付資料も提出してください。
- 8 陳述書に記載に不備があると、入札が無効となる場合があります。提出後に陳述書の記載を訂正することはできません。
- 9 虚偽の陳述をした場合には、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられることがあります。

## 第6 入札の方法

- 1 入札書1枚につき入札用封筒1通を使用してください。また、その封筒に入れるのは、入札書及び陳述書と下記2記載の文書に限ります。

買受けの申出の保証に関する文書はその封筒には入れないでください。

- 2 まず、入札書、陳述書及び次の文書を入札用封筒に入れて必ず封をし、その封筒の表面に事件番号・物件番号〔第4の3参照〕及び開札期日を記入してください。
  - (1) 個人が入札する場合（自己の計算において買受けの申出をさせようとする者が個人の場合を含む） 氏名、住所、生年月日及び性別を証する文書（例えば、住民票（マイナンバーの記載ないもの））
  - (2) 法人が入札する場合（自己の計算において買受けの申出をさせようとする者が法人の場合を含む） 代表者の資格を証する文書（例えば、代表者事項証明書、現在事項全部証明書、履歴事項全部証明書）
  - (3) 宅地建物取引業者が入札する場合 宅地建物取引業の免許証の写し
  - (4) 代理人によって入札する場合 代理権を証する文書（委任状、親権行使の場合には戸籍抄本など）
  - (5) 共同して入札する場合 執行官の共同入札許可書
  - (6) 当裁判所が買受申出人を一定の その資格を証する文書

資格を有する者に制限した場合

3 次に、入札書を次のいずれかの方法に従って提出してください。

(1) 直接持参する方法

公告書に記載された入札期間内（平日の午前9時から午後5時まで（午後0時から午後1時までを除く）。ただし、休日を除く。）に2の封筒と買受けの申出の保証に関する文書とを、当裁判所執行官室（本館地下1階）に持参して、執行官に直接提出してください。

(2) 郵送による方法

2の封筒と買受けの申出の保証に関する文書とを、送付用封筒に入れ、郵便又は信書便により、公告書に記載された入札期間内（最終日は午後5時）に**必着**するように、当裁判所執行官宛（〒520-0044 大津市京町三丁目1番2号大津地方裁判所執行官）に送付してください。送付用封筒には、上記の宛名を記載するほか「入札書在中」と記載してください。

なお、入札期間最終日の午後5時以降に到着した入札は無効となりますので注意してください。

4 入札は同一物件につき1回に限ります。同一人が本人と代理人とを兼ねたり、2人以上の者の代理人（共同入札の許可を受けた場合を除きます。）として入札することはできません。

## 第7 開札期日

1 公告書に記載した開札期日に、当裁判所の売却場において、出頭した入札人の立会のもとで開札を行います。なお、3の次順位買受けの申出は、開札期日に行うことが必要ですので注意してください。

2 最高価買受申出人の決定

(1) 開札が終わったときは、執行官は、最高価買受申出人を定め、その氏名又は名称及び入札価額を呼び上げます（ただし、入札人が3人以上の物件については上位2名のみを呼び上げます。）。

(2) 最高価で買受の申出をした入札人が2人以上あるときは、その場で更に入札を行います。この場合、先の入札額に満たない価額による入札は許されません。

(3) (2)の入札人全員が入札しないとき、又は再度同価額になったときは「くじ」によって最高価買受申出人を定めます。

3 次順位買受申出人の決定

(1) 次順位買受申出人とは、最高価買受申出人が代金を納付せず、売却許可決定が効力を失った場合に、自己の買受けの申出について売却の許否の裁判を受ける権利を得る者のことをいいます。

(2) 最高価買受申出人に次いで高額の買受けの申出をした者が民事執行法67条所定の要件（その者の買受けの申出額が買受可能価額以上で、かつ、最高価買受申出人の申出額から買受けの申出の保証の額を控除した額以上である場合）を満たすときは、執行官が該当者の氏名又は名称及び入札価額を呼び上げて次順位買受けの申出を催告しますので、該当者で次順位買受けの申出を希望するときは、開札期日の終了までに、その場で執行官に申し出てください。

(3) 次順位買受けの申出をした入札人が2人以上あるときは、「くじ」で次順位買受申出人を決定します。

4 次順位買受申出人が決まった後、執行官が開札期日の終了を宣言します。なお、次順位買受申出人には、期間入札調書に署名押印していただきます。

## 第8 保証の返還

1 最高価買受申出人及び次順位買受申出人の提供した保証は、たとえその額が公告所定の額を超える場合でもその差額は返還されません（保証を返還する要件がそろった

場合に、まとめて返還されることとなります。)

- 2 最高価買受申出人及び次順位買受申出人以外の買受申出人に対しては、次の方法で保証を返還します。

- (1) 保証が入札保証金振込証明書により提供された場合

開札期日以降に、第3の2(1)記載の入札保証金振込証明書に記載された保証提供者(買受申出人)の指示に基づいて、当裁判所から返還します。この場合、現実には保証提供者の預金口座に入金になるまでは、開札期日から約1週間かかります。

- (2) 保証が支払保証委託契約締結証明書により提供された場合

(イ) 開札期日終了後、直ちに申出があれば、その場で上記証明書を返還します。

(ロ) 前項により返還を受けなかった場合で、返還を必要とされる人は、当裁判所民事部執行係書記官室(本館4階)にその旨申し出られますと、同じく上記証明書の返還を受けることができます。

## 第9 売却決定期日

開札期日から通常**3週間**以内に売却決定期日(公告に記載されます。)が開かれ、要件を審査のうえ、売却の許可、不許可を決定します。なお、買受人が売却代金から配当等を受けるべき債権者であり、配当等の額を差し引いて代金を納付することを希望するときは、売却許可決定が確定する時点(通常は売却決定期日から1週間後)までに、当裁判所にその旨を申し出なければなりません。

## 第10 代金の納付

- (1) 売却許可決定が確定したときは、代金納付の期限を定め、買受人に通知しますから、期限内に代金を納付してください。代金の納付により不動産は買受人の所有となります。期限内に代金を納付しないときは、売却許可決定は確定的に効力を失います。

なお、各期間入札の代金納付期限の予定は、期間入札実施予定表で確認してください。

- (2) 「ローン方式」による代金納付

「ローン方式」とは、一般の不動産売買と同じように、裁判所の競売不動産を買い受けるときにも、買い受ける不動産を担保にして金融機関等から融資を受けて代金を支払うことができるようにするため、所有権移転登記と抵当権の設定登記とを同時に行うものです。この方式を利用して代金納付をしようとする買受人は、代金納付日の3日前(土・日・祝日を除く。)までに当裁判所にその旨の申出をする必要がありますので、早めに金融機関等に融資の相談をしてください。詳しくは当裁判所民事部執行係にお問い合わせください。

- (3) 第9記載の「差引き納付」の申出があった場合には、売却許可決定確定後直ちに配当期日等を指定し、買受人に通知しますので、その期日等において、配当等の額を差し引いて代金を納付してください。

この場合に、買受人の受けるべき配当の額について異議の申出があったときは、買受人は配当期日から1週間以内に、異議部分に相当する金銭を納付しなければなりません。期限内にこの納付をしないときは、売却許可決定は確定的に効力を失いますので注意してください。

- (4) 買受人が代金を納付せず、売却許可決定が失効しますと、以後代金を納付することはできません。また、先に提出した買受けの申出の保証(公告書に記載された金額を超えるときは、公告書記載の金額)の返還を請求することはできません。

この場合に、次順位買受けの申出があるときは、あらためて、売却決定期日を定め、その申出についての要件を審査のうえ、売却の許可を決定します。

## 第11 その他

入札手続についてご不明の点があれば、当裁判所執行官室(TEL077-522-7190)にお尋ねください。

開札期日以降の手續については，当裁判所民事部執行係（代金納付・配当）（TEL 077-503-8136）にお尋ねください。