

ご存知ですか？ローン制度 ～ローン制度の利用について～

(所有権移転等登記嘱託と1番担保権設定登記申請についてのご案内)

宮崎地方裁判所民事部執行係

1 ローン制度の概要

不動産競売では、入札時は保証金を、落札後は残代金を、それぞれ一括納付しなければならず、分割納付は認められていません。

しかしながら、買受人が金融機関から融資を受けて裁判所に代金を支払い、その融資額を金融機関にローン返済することが可能な制度があります。それが、「ローン制度」です。

ローン制度（民事執行法82条2項）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、所有権移転登記と担保権（抵当権・根抵当権）設定登記を同時に行う、という制度です。

「すぐに現金を用意することはできないが、是非、競売物件の入札をしたい。」という方にとっては非常に有用な制度ですので、十分ご検討の上、ご活用ください。

なお、裁判所が金融機関を紹介するものではありませんので、ご了承ください。

また、ローン制度の利用の申出は、代金納付後には受け付けませんので、ご注意ください。

2 ローン制度の利用要領

ローン制度を利用する場合における手続の流れは、次のとおりです。

- ① 代金納付期限通知書の受領後、代金納付予定日の5日前までに、次の書類を裁判所に提出する。

注：代金納付予定日の5日前までに提出していただくと、代金納付時に登記嘱託書を指定を受けた司法書士又は弁護士にお渡しします。それより後に提出された場合は、登記嘱託書を代金納付時にお渡しできない場合があります。そのときは、日を改めて後日に登記嘱託書をお渡しします。

- 民事執行法82条2項の規定による申出書兼指定書【書式1】
～買受人と担保権者とが連名で作成したもので、登記嘱託書の交付を受けられる者は司法書士又は弁護士です。
注：買受人については入札書作成印または実印（印鑑登録証明書を添付してください）、担保権者については、（根）抵当権設定契約書作成印または実印（印鑑登録証明書を添付してください）で作成したものに限ります。
 - 買受人と担保権者との間の（根）抵当権設定契約書（写し）
 - 担保権者が法人の場合には資格証明書
 - 登記嘱託につき必要な下記書類
 - 買受人の住所証明書（個人の場合は住民票、法人の場合は資格証明書）
注：住民票を提出する場合は、個人番号（マイナンバー）が記載されていないものを提出してください（個人番号（マイナンバー）を裁判所に提供することがないようご留意願います。）。
 - 買い受けた不動産の固定資産評価証明書
 - 買い受けた不動産の最新の不動産登記全部事項証明書
- ② 代金を納付し、次の書類を裁判所に提出する。
- 領収証書（売却残代金）
 - 登録免許税及び郵便切手（原則として、529円、1099円）
～登録免許税の計算方法についてご不明な点があれば当係へお尋ねください。
- ③ 買受人及び担保権者から指定を受けた司法書士又は弁護士（被指定者）は、受領書【書式2】の提出と引き換えに、所有権移転等登記関係書類等を受領する。
注：なお、受領する際には、身分証明書等の提示をお願いすることがあります。
- ④ 被指定者は、所有権移転等登記関係書類等及び抵当権設定登記関係書類を登記所（法務局）に提出する。
- ⑤ 被指定者は、届出書【書式3】を裁判所に提出する。
- ⑥ 被指定者は、登記所（法務局）から抵当権設定登記の登記完了証の交付を受ける。
注：所有権移転等登記の登記完了証及び登記識別情報通知は、登記所（法務局）から裁判所に送付されます。登記識別情報通知は、後日、裁判所から買受人に送付します。

【書式 1】

民事執行法 8 2 条 2 項の規定による申出書兼指定書

宮崎地方裁判所民事部 裁判所書記官 殿

令和 年 月 日

住 所 _____

申出人（買受人） _____ 印

住 所 _____

申出人（（根）抵当権者） _____ 印

御庁 平成 令和 年（ ）第 号不動産競売事件について、申出人らの間で、添付の（根）抵当権設定契約書写し記載の不動産に対する（根）抵当権設定契約を締結しました。

つきましては、別紙物件目録記載の不動産に関する民事執行法 8 2 条 1 項による登記嘱託を、同条 2 項により、申出人らの指定する下記の者に嘱託書を交付して管轄登記所に提出させる方法によってされたく申し出ます。

記

申出人らの指定する者（被指定者）の表示及び職業

住 所 _____

氏 名 司法書士 弁護士 _____

電話番号 _____

- 【添付書類】 1 資格証明書 _____ 通
2 （根）抵当権設定契約書（写し） 1 通

【書式 2】

受領書

宮崎地方裁判所民事部 裁判所書記官 殿

令和 年 月 日

住所 _____

氏名 司法書士 弁護士 _____ 印

電話番号 _____

御庁 平成 令和 年 () 第 _____ 号不動産競売事件について、別紙物件目録記載の不動産に関する民事執行法 8 2 条 1 項による登記の嘱託を同条 2 項により、申出人らの指定する者に嘱託書を交付して管轄登記所に提出させる方法によるため、下記の登記嘱託関係書類を本日受領しました。

なお、これらの書類を遅滞なく管轄法務局に提出した場合には、御庁に対し、速やかにその旨を書面で届け出ます。

記

- 1 登記嘱託書兼登記原因証明書（登録免許税 _____ 円分貼付）
- 2 住民票 _____ 通 印鑑登録証明書 _____ 通
 資格証明書 _____ 通
- 3 固定資産税評価証明書 _____ 通
- 4 返送用封筒（郵便切手 5 2 9 円貼付） 1 通

【書式3】

届出書

宮崎地方裁判所民事部 裁判所書記官 殿

令和 年 月 日

住所 _____

氏名 司法書士 弁護士 _____ 印

電話番号 _____

御庁 平成 令和 年 () 第 号不動産競売事件について、別紙物件目録記載の不動産に関する民事執行法82条1項による登記の嘱託を同条2項により、申出人らの指定する者に嘱託書を交付して管轄登記所に提出させる方法によるため、先に受領した下記の登記嘱託関係書類については、令和 年 月 日付けで宮崎地方法務局 支局出張所に提出しましたので、民事執行規則58条の2第4項に基づき、その旨を届け出ます。

記

- 1 登記嘱託書兼登記原因証明書（登録免許税 _____ 円分貼付）
- 2 住民票 通 印鑑登録証明書 通
 資格証明書 通
- 3 固定資産税評価証明書 通
- 4 返送用封筒（郵便切手529円貼付） 1通