

不動産競売で買受けを希望する方へ

ここでは、不動産競売手続で不動産を買い受けたいと希望する方のために、「物件明細書という書類に使用されている用語の意味」と「不動産競売手続のあらまし」について説明しています。

秋田地方裁判所

ご不明な点がありましたら  ●4階：民事第2部執行係 ●
こちらへお尋ねください。 ●1階：執行官室 ●

■ 公告など ■

裁判所の掲示場の公告書、新聞折り込み広告、インターネットなどの競売情報で競売不動産を選択してください。

次に、裁判所の物件明細書等を精査するほか、現地や法務局に赴いて自ら調査、確認します。閲覧室で見ることのできる書類は次のとおりです。

1 物件明細書

競売物件を買い受けた場合に引き受ける賃貸借、成立する地上権（敷地を利用する権利）、その他の参考となる事項を記載した書類です。

2 現況調査報告書

執行官が実際に競売物件を見た上で、その物件に関する権利関係や占有状況、形状などについて記載した書類です。

3 評価書

裁判所の選任した評価人（秋田では不動産鑑定士を選任しています。）が、その物件の価額評価とその算出過程などについて記載した書類です。

以上の3つの書類を合わせて「青ファイル」や「3点セット」と呼んでいます。買受けを希望する方は、これらの書面をよく読んだ上で入札等に参加してください。

■ 物件明細書の用語の意味 ■

以下では主に建物を念頭に説明します。

1 賃貸借

買受人は「不動産に係る権利の取得及び仮処分の執行で売却により効力を失わないもの」の欄に記載してある賃借権はそのまま引き受けなければなりません。

したがって、買い受けてもすぐに自分で居住することはできません。貸主として賃料を受け取ることになります。

賃料の前払がされている期間がある場合は、その期間の賃料は受け取ることができません。

契約が終了したときは、敷金の欄に記載された金額から未払賃料や原状回復費用などを控除した額を賃借人に返還することになります。

抵当権に優先する先順位の賃借権は、買受人の自己使用等の法律上の正当理由がない限り、解約することは困難です。

2 法定地上権

「売却により設定したものとみなされる地上権の概要」の欄に記載がある場合は、土地と建物を別々の人が買い受けたときは、土地については地上権の負担を伴うものとなりますし、建物については地上権を取得できることとなります。

3 滞納管理費等

マンションを買い受けた場合、買受けまでの管理費、修繕積立金などの滞納分は、買受人が支払う必要があります。滞納額は、物件明細書、評価書などに記載された額から、買受けまでに更に増加にしていることもあります。

4 必要費・有益費

建物の占有者が建物の修繕などのために必要又は有益な費用を支出している場合は、この費用を占有者に支払う必要があります。占有者が留置権を主張している場合は、この費用を支払わなければ買い受けた建物の明渡しを受けることはできません。金額に争いがあり話し合いで解決がつかない場合には、民事訴訟などによって決めることとなります。物件明細書に記載された必要費・有益費の額は、その時点で裁判所が売却基準価額を決定するために認定した額ですので、現実に支払う額は必ずしもこれと同額とは限りません。

■ 入 札 ■

「青ファイル」を検討し、現地に行って物件を確認した上で、買い受けたいと思う物件が見つかったら、執行官室で入札の受付をしていますので手続きをしてください。入札するときには保証の提供をすることが必要です。保証の額は通常は売却基準価額の20%ですが、それ以上のこともあります。

「ア 入札用紙の受け取り、必要事項の記載要領」、「イ 保証金の納付方法」、「ウ 期間内の入札書の提出方法」については、執行官室にお問い合わせください。

■ 開 札 ■

入札期間経過後、開札期日に裁判所の開札場で開札が行われ、最も高い金額で入札した人（「最高価買受申出人」といいます。）が買い受ける権利を取得します。それ以外の人の保証金は返還されます。

なお、2番目に高い金額で入札した人で、その買受申出の額が、最高価買受申出人の買受申出額から保証金を引いた金額以上の場合には、「次順位買受けの申出」ができます。これは、最高価買受申出人が残代金を期限までに納付しなかった場合に、繰り上がって買受申出人になることができるものです。ただし、「次順位買受けの申出」は開札期日の時間内に申出をしなければなりませんし、最高価買受申出人が代金を納付してからでないと保証金は返還されないなど、制約がありますので注意してください。

■ 売却許可決定 ■

最高価買受申出人について裁判所が手続などを審査した上、売却不許可事由がなければ開札期日から1週間後に売却許可決定をします。売却許可決定は、掲示場に掲示する方法により公告されます。

■ 代金納付 ■

売却許可決定後、これに執行抗告がなければ1週間後に決定が確定し、確定から約1か月後が代金納付期限と定められます。裁判所から代金納付期限通知書が送られるので、その通知書に記載された期限までに入札金額から保証を除いた代金を一括で納付してください。この際に消費税は加算されません。

競売では代金を分割して納入することはできないので、あらかじめ資金のめどをつけておく必要があります。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、買受申出の際の保証金は返還されないこととなります。

なお、買受人は、保証金・買受代金のほかに、競売不動産の取得に要する費用として所有権移転登記の登録免許税を負担するほか、不動産取得税（後に県税事務所から書類が送付されます。）がかかります。また、ケースによっては引渡命令の申立て費用、マンションの滞納管理費等、必要費・有益費、引渡命令の執行や残置物処分のための費用がかかることもあるので、注意してください。

■ 所有権移転登記 ■

買受人が代金を納付し、その後登記手続に要する登録免許税及び郵便切手等を納付すると、裁判所が所有権移転登記及び差押登記・抵当権設定登記等の抹消登記の手続を行います。この際の登録免許税及び郵便切手等は買受人の負担となります。登録免許税は、その物件の「固定資産税評価額」によって決まりますので、裁判所の売却基準価額が低額でも、「固定資産税評価額」が高ければ登録免許税が高額になるケースも珍しくありませんので、注意してください。

登記手続が終了すると、裁判所から登記識別情報通知（いわゆる「権利証」に当たります。）が送付されるので、大切に保管してください。

◇参考◇

- 1 登録免許税の一般的な計算方法（おおよその目安としてください。）
（（土地の固定資産税評価額＋建物の固定資産税評価額）×2%（100円未満切捨））
（所有権移転登記分）＋不動産の個数×1000円（差押等の抹消登記分）＝登録免許税
- 2 あなた自身の居住とするために買い受けた場合で、市町村から「住宅家屋証明書」の交付を受けた場合は、建物については税額が軽減（2%が0.3%に）されます（平成27年3月まで適用）。
- 3 軽減措置を受けるためには、次のような一定の条件を満たすことが必要です。
 - 登記簿面積で、床面積が50㎡以上
 - 耐火建築物（非木造）の場合→構造の住宅は築25年以内であること等
 - 耐火建築物以外の場合→築20年以内であること等※詳しくは市町村役場にお尋ねください。
- 4 銀行等とローン契約を締結し、買い受けた不動産に抵当権設定登記をする必要がある場合は、代金納付前に銀行等と連名で申し出ることにより、所有権移転登記と同時に抵当権設定登記をする方法があります。

■ 不動産取得税 ■

代金を納付することによって不動産の所有者が買受人に移転するため、不動産取得税が課せられることとなります。これは、所有権移転登記の際の登録免許税とは別に納付しなければならないもので、おって、県税事務所から通知が届きます。

◇参考◇

次のような一定の条件を満たすものについては、軽減措置を受けられる場合がありますので、県税事務所にお問い合わせください。

- 自身の住居として買い受ける
- 登記簿面積で、床面積が50㎡以上240㎡以下
- 耐火構造の住宅は築25年以内、それ以外の構造の住宅は築20年以内

登録免許税、不動産取得税など、競売不動産に係わる税金に関しては、当ホームページの「競売不動産と税金 Q&A」を参考にしてください。

■ 引渡命令申立て ■

買受人は代金を納付すれば所有権を取得しますが，競売不動産に住む人が，権利がないのに立ち退かない場合には，引渡命令の制度を利用することが可能です。詳しくは当ホームページの「引渡命令についての Q&A」を参考にしてください。

■ 特別売却物件 ■

特別売却物件とは，一般に期間入札で買受け申出がなかった物件です。特別売却期間中に原則としていちばん先に買受けを申し出た人（ただし，同時に複数の希望者がいる場合は高額で申し出た人）が買い受けられます。特別売却物件の買受け申出も執行官室で受け付けています。

特別売却の物件の買受け申出があった場合，買受け申出日から10日前後の日を売却許可決定期日と定めて通知します。その後の手続は期間入札の場合と同じです。

◆◆◆競売の特殊性について◆◆◆

裁判所の競売は，一般の不動産の売買と比べて次のような点に違いがあります。

- 買受け希望者において，建物内部の確認をすることが難しい。
- 必ずしも空き家とは限らず，場合によってはいわゆる占有屋と呼ばれる人々が占拠しているケースもあり，その他の場合でも必ずしもスムーズな物件の引渡しが約束されているわけではない。
- 鍵の受け渡し等について，裁判所が仲介するわけではない。
- 残代金を早期に一括納付しなければならない。
- マンション等においては滞納管理費等を請求される場合がある。

これらは，総合して競売の特殊性による減価として売却基準価額の決定に当たり考慮していますが，買受けを希望する方は，くれぐれも物件明細書等を熟読し，現地と物件を確認し，納得した上で入札等に参加されるようお願いします。