

競売事件における 「いわゆるローン方式」による登記嘱託書の交付について

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

買受人及び買受人から不動産の上に抵当権の設定を受けようとする者が、最高裁判所規則で定めるところにより、代金の納付の時までに申出をしたときは、登記の申請の代理を業とすることができる者（司法書士又は弁護士）で申出人の指定する者に嘱託書を交付して登記所に提出させなければならないとされています（民事執行法（以下「法」という。）第82条第2項）。

このパンフレットは、法第82条第2項の申し出をする際の留意事項等についてまとめたものです。

留意事項

1 申出書の提出時期（法第82条第2項）

申出書は代金納付のときまでに提出しなければならないとされていますので、提出時期は特に注意してください。なお、札幌地方裁判所では代金納付予定日の3日前までの申し出をお願いしています。

2 申出の方式（民事執行規則（以下「規則」という。）第58条の2第1項）

申出の方式については、規則第58条の2第1項に規定されています。

本条で定められた記載事項は、①事件の表示（第1号）、②不動産の表示（第2号）、③申出人の表示（第3号）、④代理人の表示（第4号）、⑤法第82条第2項の申出人の指定する者（以下「被指定者」という。）の表示及び職業（第5号）です。

買受人及び買受人から不動産の上に抵当権の設定を受けようとする者が指定する司法書士又は弁護士を明確にする必要があることから、本法の申し出は、書面によらなければならないとされています。

申出書の作成印は、買受人については入札書作成印と同一のものを、買受人から不動産の上に抵当権の設定を受けようとする者については抵当権設定契約書作成印と同一のものを使用してください。それらの印が使用できない場合には、いずれも実印（印鑑証明書添付）を使用してください。

3 添付書面（規則第58条の2第2項）

規則第58条の2第2項は、法第82条第2項の申出書の添付書面について規定されています。

本条が規定している添付書面は、買受人から抵当権の設定を受けようとする者の資格証明書（第1号）、申出人間の抵当権設定契約書の写し（第2号）です。

4 被指定者に対する登記嘱託書交付の際の方式（規則第58条の2第3項）

被指定者は、裁判所に出頭して、裁判所書記官から登記嘱託書の交付を受けることとなりますが、その場合に当該出頭者が申出書に記載された者と同一人物であるのかどうかを確認する必要があります。そこで、本条は、裁判所書記官が、出頭者と申出書に記載された者とが同一人物であることや、出頭者が申出人から指定された者であることを確認できるよう、出頭者は、裁判所書記官から登記嘱託書の交付を受けるに当たり、指定を証する文書（以下「指定書」という。）を持参し、提出しなければならないとされています。

この指定書の作成印は、買受人については入札書作成印と同一のものを、買受人から不動産の上に抵当権の設定を受けようとする者については抵当権設定契約書作成印と同一のものを使用してください。それらの印が使用できない場合には、いずれも実印（印鑑証明書添付）を使用してください。

さらに、出頭者と申出書に記載された者との同一性を確認するため、裁判所書記官は、出頭者に対し、その身分又は資格を証する文書の提示を求めるとされています。そのため、登記嘱託書交付の際には、必ず司法書士又は弁護士本人が裁判所に出頭し、身分証明書を提示することとなります。事務員等の使者には登記嘱託書を交付できませんので、注意してください。なお、登記嘱託書を交付した際は、受領書を提出してください。

5 被指定者による登記嘱託書を提出した旨の届出（規則第58条の2第4項）

本条は、登記嘱託の主体である裁判所書記官が、できる限り早期に被指定者が登記嘱託書を登記所に提出した事実を知ることができるように定められた規定です。そのため、被指定者は、速やかにその旨を書面で届け出なければならないとされています。

6 その他

イ 法第82条第2項の方法による、登記嘱託書の交付については、登記嘱託書作成等の事務処理上、即時に交付できない場合もあります。そのため、登記嘱託に必要な書類（住民票【個人番号（マイナンバー）の記載がされていない住民票。個人の場合】、固定資産価格通知書、不動産登記簿謄本等）は事前に提出してください。

ロ 登記に必要な登録免許税及び郵便切手については、登記嘱託書交付時に持参してください。

ハ 登記嘱託書作成準備のため、代金納付予定日は事前に裁判所に連絡してください。

以上

※ この申出書の作成印は、買受人については入札書作成印と同一のもの、買受人から不動産の上に抵当権の設定を受けようとする者については抵当権設定契約書作成印と同一のものを使用してください。それらの印が使用できない場合には実印（印鑑証明書添付）を使用してください。

【記載例 1】 民事執行法 82 条 2 項の規定による申出書

民事執行法 82 条 2 項の規定による申出書

札幌地方裁判所民事 4 部 裁判所書記官 殿

平成 年 月 日

札幌市北区北〇〇条西××丁目×番×号

申出人（買受人） ○ ○ ○ ○ 印

札幌市中央区大通西〇〇丁目×番地

申 出 人 株式会社△△銀行

代表者代表取締役 ○ ○ ○ ○ 印

貴庁平成〇〇年〇〇号担保不動産競売事件について、申出人（買受人）〇〇〇〇と申出人株式会社△△銀行との間で、別紙物件目録記載の不動産に関する抵当権設定契約を締結しました。

つきましては、民事執行法 82 条 1 項の規定による登記の嘱託を同条 2 項の規定に基づき、申出人の指定する下記の者に嘱託書を交付して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

申出人の指定する者の表示及び職業

札幌市中央区大通西〇〇丁目×番地 △△司法書士事務所

司法書士 ○ ○ ○ ○

（電話 011-×××-××××）

添付書類

- | | |
|------------|-----|
| 1 資格証明書 | 1 通 |
| 2 抵当権設定契約書 | 1 通 |

以 上

※ この申出書の作成印は、買受人については入札書作成印と同一のもの、買受人から不動産の上に抵当権の設定を受けようとする者については抵当権設定契約書作成印と同一のものを使用してください。それらの印が使用できない場合には実印（印鑑証明書添付）を使用してください。

【記載例 2】 指定書

指 定 書

札幌地方裁判所民事 4 部 裁判所書記官 殿

平成 年 月 日

札幌市北区北〇〇条西××丁目×番×号

申出人（買受人） ○ ○ ○ ○ 印

札幌市中央区大通西〇〇丁目×番地

申 出 人 株式会社△△銀行

代表者代表取締役 ○ ○ ○ ○ 印

申出人は、貴庁平成〇〇年(月)第〇〇号担保不動産競売事件の別紙物件目録記載の不動産について、民事執行法 82 条 2 項の規定に基づき、嘱託書の交付を受ける者として下記の者を指定します。

記

申出人の指定する者の表示及び職業

札幌市中央区大通西〇〇丁目×番地 △△司法書士事務所

司法書士 ○ ○ ○ ○

(電話 011-×××-××××)

以 上

【記載例 3】 受 領 書

受 領 書

札幌地方裁判所民事 4 部 裁判所書記官 殿

平成 年 月 日

札幌市中央区大通西〇〇丁目××番地 △△司法書士事務所
被指定者 司法書士 ○ ○ ○ ○ ㊟
(電話 011-×××-××××)

貴庁平〇〇成年(第〇〇号担保不動産競売事件の別紙物件目録記載の不動産について、民事執行法 82 条 2 項の規定に基づき、申出人の指定する者として下記の書類を本日受領しました。

なお、これらの書類については、遅滞なく登記所に提出いたします。

記

- | | | |
|---|---|-----|
| 1 | 登記嘱託書兼登記原因証明書 | 1 通 |
| 2 | 固定資産価格通知書 (閲覧申請書兼確認書) | 〇通 |
| 3 | 住所証明書 (住民票を提出する場合は個人番号 (マイナンバー) の記載がされていない住民票) | 1 通 |
| 4 | 登記識別情報還付のための返送料添付の返送用封筒 | 1 通 |

以 上

【記載例 4】 届 出 書

届 出 書

札幌地方裁判所民事 4 部 裁判所書記官 殿

平成 年 月 日

札幌市中央区大通西〇〇丁目××番地 △△司法書士事務所
被指定者 司法書士 〇 〇 〇 〇 ㊟
(電話 011-×××-××××)

貴庁平成〇〇年(第〇〇号担保不動産競売事件の別紙物件目録記載の不動産について、民事執行法 82 条 2 項の規定に基づき受領した下記の書類を、平成〇〇年〇月〇日札幌法務局〇〇出張所に提出しましたので、民事執行規則 58 条の 2 第 4 項の規定に基づき、その旨を届け出いたします。

記

- | | | |
|---|---|-----|
| 1 | 登記嘱託書兼登記原因証明書 | 1 通 |
| 2 | 固定資産価格通知書 (閲覧申請書兼確認書) | 〇通 |
| 3 | 住所証明書 (住民票を提出する場合は個人番号 (マイナンバー) の記載がされていない住民票) | 1 通 |
| 4 | 登記識別情報還付のための返送料添付の返送用封筒 | 1 通 |

以 上