

入札から所有権移転までの流れ

札幌地方裁判所民事第4部不動産競売係

1 入札・開札

三点セットを検討し、現地に赴くなどして物件を確認した上で、買受けを希望する物件が見つかった場合は、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。入札する際には買受申出の保証金を提供することが必要です。保証金の額は必ず期間入札の公告で確認してください。

入札期間経過後、公開の開札期日に裁判所内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。それ以外の人のうち、次順位買受申出をした人を除く入札人の保証金は返還されます。なお、保証金が返還されるまでには開札後数日間を要しますので、あらかじめご了承ください。

★ 次のパンフレットもあわせてお読みください。

- ・ 具体的な入札方法等について パンフレット番号07
- ・ 特別売却について パンフレット番号08
- ・ 次順位買受申出について パンフレット番号09
- ・ 最高価買受人の手続について パンフレット番号10

2 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、不許可事由がなければ開札期日後1週間以内（暴力団員等に該当するか否かを警察へ照会した場合には、2週間程度延期する場合があります。）に売却許可決定をします。特に買受人宛てに書面を送付することはありません。この売却許可決定については、決定日から1週間の間掲示場に公告するので自由に見ることができます。

売却許可決定日から1週間以内に執行抗告がなければ同決定が確定します。

3 代金納付

売却許可決定確定後、最高価買受人が残りの代金（入札書に記載した金額から保証金を差し引いた額）を納付したときに所有権が移転します。この代金納付の期限は、売却許可決定確定から1か月以内の日を代金納付期限と定められます。代金納付期限の通知は郵便（特別送達）で送付します。この通知には、代金の納付方法や所有権移転等手続に必要な書類の説明が記載されています。

代金の納付期限までに入札金額から買受申出保証額を控除した代金を一括して納付してください。代金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ませんので、あらかじめ資金のめどをつけておく必要があります。

す。

期限までに代金を納付しないと買い受ける権利を失い、買受申出のために提供された保証金も返還されません。

金融機関で当裁判所の口座に振り込んだだけでは代金を納付したことにはなりません。振り込みによった場合でも、所要事項を記載した保管金提出書を裁判所に提出することで代金納付の効果が生じます。

代金の納付については、次の制度を利用することも可能です。

●ローン制度

融資先の銀行等の金融機関と抵当権設定契約を締結することにより、金融機関のローンを利用することができます。ローンの利用については、入札する前に融資先の金融機関にお問い合わせください。ローンを利用する場合の手続については、「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」を参照してください。

4 所有権移転等の手続

代金納付による所有権移転に伴う所有権移転登記については「裁判所が」法務局に対し嘱託します。買受人は、代金納付のほかに、この嘱託に必要な登録免許税、郵便切手、不動産の登記事項証明書、固定資産評価証明書、住民票（※買受人が個人の場合。なお、個人番号(マイナンバー)の記載がされていないもの）等の書類を、裁判所に提出する必要があります。

法務局の登記完了後、登記識別情報通知は、裁判所から買受人に対し郵便（特別送達）で送付します。

5 その他

買受人は、買受代金及び上記のように所有権移転登記の登録免許税、切手代のほか、場合によっては所有者の滞納債務、占有者が支出した必要費・有益費の償還、引渡命令にかかる費用、残置物処分のための明渡執行にかかる費用などを負担する場合があります。