

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

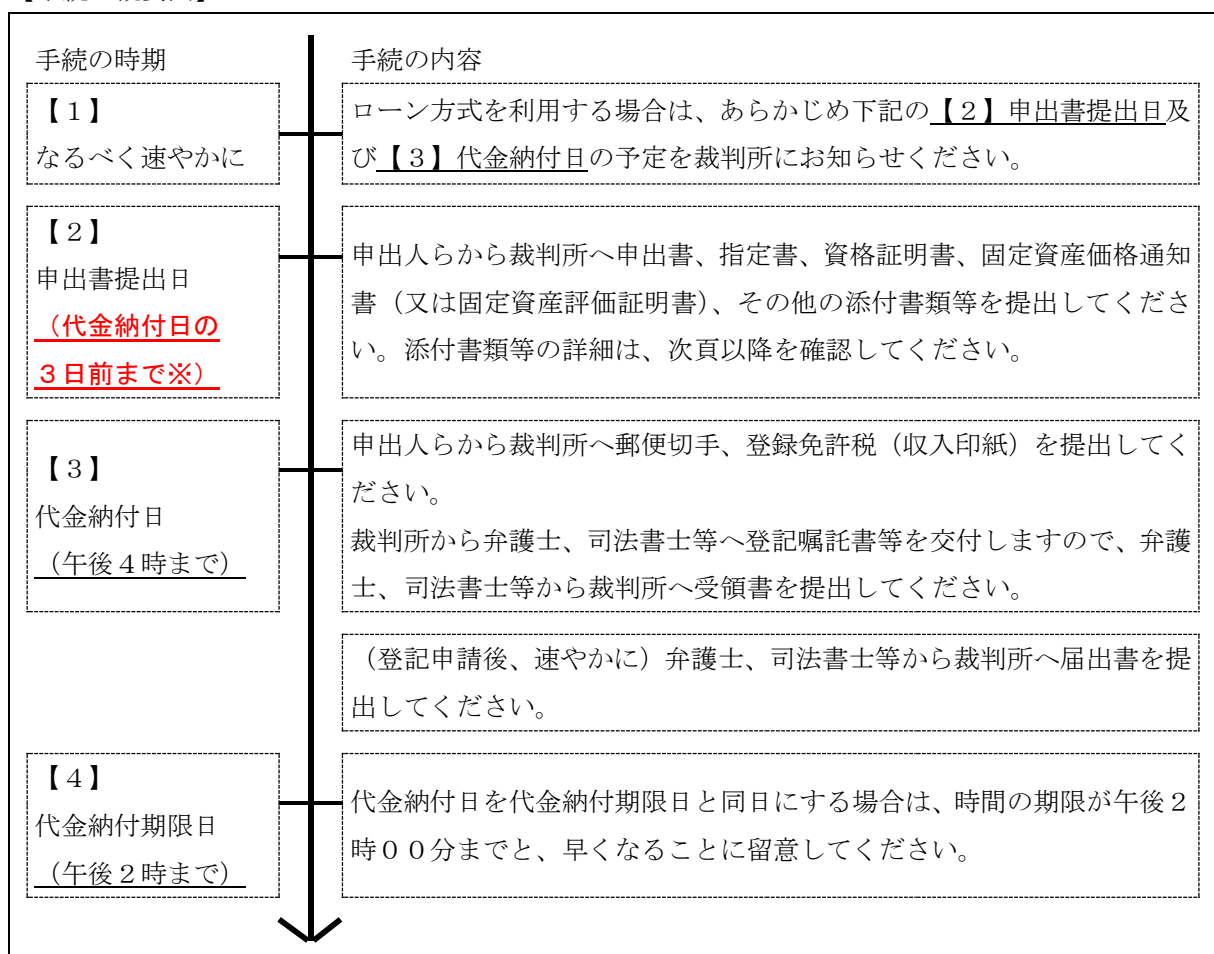
1 手続の概要

買受人が、残代金について金融機関から融資を受け、所有権の移転と同時に競落した不動産に抵当権の設定を受ける場合は、「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」（以下、「金融機関」と記載します。）が連名で、登記の申請の代理を業とすることができる者（弁護士、司法書士等）を指定するなど、事前に準備をする必要があります。これは民事執行法（以下、単に「法」といいます。）82条2項所定の手続で、「ローン方式」と呼ぶ場合があります。

手続の概要は下図のとおりです。必要な書類等の詳細は、次頁以降を確認してください。

なお、裁判所から金融機関、弁護士、司法書士を紹介することはできませんので、買受人において事前に準備してください。代金納付期限日までに融資が間に合わない等の事情が生じても、代金納付期限日は延期しませんので、特に留意してください（この場合は代金不納付となり、当該不動産を買い受けることができなくなるほか、買受申出保証金の返還も受けることができません。）。

【手続の概要図】



※ 上の図の「3日前」は裁判所の開庁日で数えてください。

2 必要書類等について

手続の時期に応じた必要書類等の一覧は、次の表のとおりです。

【必要書類等一覧表】

提出時期	番号	書類等の名称	原本・写しの別	説明（【記載例1】～【記載例4】は本パンフレットの4頁以降に掲載しています。）
申出書提出日 <u>代金納付日の3日前まで※</u>	①	<u>民事執行法82条2項の規定による申出書</u>	原本	【記載例1】【記載例2】①、②の書類はいずれも、買受人及び金融機関の連名・押印により作成してください。
	②	<u>指定書</u>	原本	
	③	<u>抵当権設定契約書</u>	写し (原本提示)	写し確認後に原本は返還します。
	④	<u>資格証明書 (金融機関)</u>	写し (原本提示)	写し確認後に原本は返還します。
	⑤	印鑑証明書 (金融機関)	写し (原本提示)	①、②の書類の金融機関の印が、③の抵当権設定契約書の印と異なる場合や、③に金融機関の記名・押印が未了である場合に提出してください。写し確認後に原本は返還します。
	⑥	印鑑証明書 (買受人)	写し (原本提示)	①、②の書類の買受人の印が、入札書の印と異なる場合に提出してください。写し確認後に原本は返還します。
	⑦	<u>住民票（買受人が個人の場合のみ）</u>	原本	買受人が法人の場合の資格証明書は不要です。
	⑧	<u>不動産の全部事項証明書（登記記録）</u>	写し 又は原本	できる限り最新のものを提出してください。
	⑨	<u>固定資産評価額が記載された書面</u>	原本	固定資産評価証明書又は固定資産価格通知書
	⑩	住宅用家屋証明書	原本	該当する場合のみ準備してください。
代金納付日当日	⑪	<u>保管金受領証書</u>	写し (原本提示)	裁判所の出納課出納第三係（保管金係）で代金を納付すると、本書類が発行されます。競売係には、一度、原本を提出してください。競売係で写しを作成後、原本を返還します。
	⑫	<u>登録免許税</u>		収入印紙又は領収証書
	⑬	<u>郵便切手</u>		（原則）合計1,810円分（内訳：500円3枚、110円2枚、50円1枚、20円2枚）、書類の枚数により必要な切手が増える場合があります。
	⑭	<u>受領書</u>	原本	【記載例3】
	⑮	<u>身分証明書（被指定者）</u>	写し (原本提示)	弁護士、司法書士等の本人に限ります。
登記申請後	⑯	<u>届出書</u>	原本	【記載例4】法務局への登記申請後、速やかに提出してください。

※ 上の表の「3日前」は裁判所の開庁日で数えてください。

(1) 代金納付日の3日前までに、①～⑩の書類等を裁判所に提出してください。郵送により提出する場合も、代金納付日の3日前までに裁判所に到着するようにしてください。

「原本・写しの別」欄及び「説明」欄を確認し、不足なく準備してください。

①～⑩のうち①、②、③、④、⑦、⑧、⑨は提出が必須となる書類です。⑤、⑥

は、「説明」欄のとおり、各書類において使用している印鑑が異なる場合に必要となります。

- (2) 上記(1)の提出日より前に登録免許税の金額を確認したい場合は、⑨を裁判所にファクシミリ（競売係：011-271-4994）で送信してください。登録免許税の金額及び郵便切手の額を、ファクシミリで回答します。

このとき、裁判所は、ローン方式の利用の有無が分からないと、ローン方式を利用しない場合の郵便切手の額を回答しますので、上記のファクシミリのときに、「ローン方式を利用する」旨を、送信書等に記載してください。

⑬「郵便切手」の「説明」欄の金額は、書類の重さ（物件数に応じ法務局が発行する登記識別情報通知の枚数が変わります。）により変わる場合があります。

- (3) 「原本・写しの別」欄に「写し（原本提示）」とある書類は、原本及び写しを1部ずつ提出してください。裁判所で原本と写しが同一であることを確認後、原本を返還します。

- (4) 「説明」欄に【記載例】とある書類は、本パンフレットの末尾に記載例を掲載しています。

- (5) 代金納付日当日は、⑪～⑮の全ての書類等の提出が必須となります。

- (6) 代金納付日当日は、最初に裁判所の出納課出納第三係（保管金係）（庁舎本館1階）に行き、代金を納付してください。同係から、保管金受領証書（⑪）が発行されます。

- (7) 代金納付日当日は、裁判所から被指定者（弁護士、司法書士等）本人へ次の書類等を交付します。

ア 登記嘱託書兼登記原因証明書（裁判所が作成する書類で、⑫（登録免許税）を貼付したもの）

イ 固定資産評価証明書又は固定資産価格通知書（⑨）

ウ 住所証明書（⑦、買受人が個人の場合のみ）

エ 登記識別情報還付のための返送料添付の返送用封筒（⑬（郵便切手）の一部を貼付したもの）

オ 住宅用家屋証明書（⑩、該当する場合のみ）

- (8) 上記(7)の登記嘱託書等の交付の際には、必ず弁護士、司法書士等の本人が裁判所に来庁して受領してください。同じ事務所に所属していても、他の弁護士・司法書士・事務員等には登記嘱託書等を交付しませんので、必ず被指定者本人が来庁できるように準備してください。

- (9) 法務局に登記嘱託書等を提出した後は、⑯（届出書）の提出が必須です。被指定者本人が書類を作成の上、被指定者以外の方が書類を持参しても差し支えありません。代金納付日当日の提出が難しい場合は、その翌日（翌開庁日）までに持参又は郵送（発送）してください。

- (10) 登記完了後、法務局から裁判所に送付された登記識別情報通知を、裁判所から買受人に郵送します（⑬（郵便切手）の残額を使用します。）。

以 上

次頁以降に、記載例を掲載しています。

【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	
令和 年 月 日	
札幌市〇区〇条〇丁目×番×号	
申出人（買受人）	〇 〇 〇 〇 印 <u>(※1)</u>
札幌市〇区〇条〇丁目×番×号	
申 出 人	株式会社△△銀行
代表者代表取締役	〇 〇 〇 〇 印 <u>(※2)</u>
貴庁令和〇年（ケ）第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	
札幌市〇区〇条〇丁目×番×号	□□司法書士事務所
司法書士	〇 〇 〇 〇
(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	

別紙物件目録の添付を
忘れないように留意して
ください。

- ※1 申出人（買受人）の印は、入札書作成印と同一の印を使用してください。入札書作成印が使用できない場合は、買受人の印鑑証明書を添付の上、同印を使用してください。
- ※2 申出人（金融機関）の印は、抵当権設定契約書作成印と同一の印を使用してください。抵当権設定契約書作成印が使用できない場合及び抵当権設定契約書に金融機関の記名・押印が未了の場合は、金融機関の印鑑証明書を添付の上、同印を使用してください。
- また、必ず金融機関の代表者の資格を証する文書（資格証明書等）を添付してください。

【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	
令和 年 月 日	
札幌市〇区〇条〇丁目×番×号	
申出人（買受人）	〇 〇 〇 〇 印 <u>（※1）</u>
札幌市〇区〇条〇丁目×番×号	
申 出 人	株式会社△△銀行
代表者代表取締役	〇 〇 〇 〇 印 <u>（※1）</u>
申出人は、貴庁令和〇年（ケ）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 8 2 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	
札幌市〇区〇条〇丁目×番×号	□□司法書士事務所
司法書士	〇 〇 〇 〇
(電話 0 1 1 - × × × - × × × ×)	
以 上	

別紙物件目録の添付を
忘れないように留意して
ください。

※1 この指定書の作成印は、申出書【記載例 1】と同一の印を使用してください。

【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	
令和 年 月 日	
札幌市〇区〇条〇丁目×番×号 □□司法書士事務所	
被指定者 司法書士 ○ ○ ○ ○ 印	
(電話 011-×××-××××)	
貴庁令和〇年(ケ)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(又は固定資産評価証明書)	〇通
3 住所証明書 <u>※1</u>	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
※2	以 上

別紙物件目録の添付を
忘れないように留意して
ください。

※1 住民票は、個人番号(マイナンバー)が記載されていないものを準備してください。

なお、買受人が法人の場合は、住所証明書に該当する書類(資格証明書等)は不要です。

※2 住宅用家屋証明書を提出する場合は、「5 住宅用家屋証明書 1 通」を追記してください。

【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	
令和 年 月 日	
札幌市〇区〇条〇丁目×番×号 □□司法書士事務所	
被指定者 司法書士 ○ ○ ○ ○ 印	
(電話 011-×××-××××)	
貴庁令和〇年(ケ)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書類を、令和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(又は固定資産評価証明書)	〇通
3 住所証明書 <u>※1</u>	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
※2	以 上

別紙物件目録の添付を
忘れないように留意して
ください。

※1 住民票は、個人番号(マイナンバー)が記載されていないものを準備してください。

なお、買受人が法人の場合は、住所証明書に該当する書類(資格証明書等)は不要です。

※2 住宅用家屋証明書を提出する場合は、「5 住宅用家屋証明書 1 通」を追記してください。