

**序 章** 不動産の競売物件は誰でも安心して  
購入できる物件か ..... 1

**第 1 章** 不動産の競売手続について ..... 5

1 2つの不動産の競売手続 ..... 6  
〔表 1〕 2つの不動産の競売手続 ..... 6  
2 事件番号および手続 ..... 6  
3 基本的な手続の流れ ..... 7  
4 無剰余による取消 ..... 8  
〔図 1〕 不動産の競売手続の流れ ..... 11

**第 2 章** 不動産競売物件は誰でも購入できるのか ..... 13

1 従前の競売手続 ..... 14  
2 現在の競売手続——不動産競売物件は誰でも購入できる ..... 14  
3 債務者は買受の申出をすることができない ..... 15  
4 所有者は買受の申出をすることができる ..... 15

**第 3 章** 競売物件の資料について ..... 17

1 競売物件の資料を見る ..... 18

(1) 現況調査報告書	19
【書式 3-1】 現況調査報告書	23
(2) 評価書	33
【書式 3-2】 評価書	35
【書式 3-3】 求意見書および回答	44
(3) 物件明細書	46
【書式 3-4】 物件明細書	48
(4) その他の資料	50
(ア) 売却手続の公告書の写し	50
(イ) 無剰余の保証の提供がある場合	50
【書式 3-5】 期間入札の公告書	52
(ウ) 競売ファイルをご覧になる方へ、競売ファイル・ 競売手続説明書	55
【書式 3-6】 競売ファイルをご覧になる方へ	56
(5) 3点セット等の備え置き	61
(6) その他の売却物件に関する情報の公開	61
〔資料 1〕 インターネットによる 3点セットの提供についての お知らせ	62
(7) 3点セット等を開覧して購入する	64
(8) 不動産に関する公法上の規制について	64
(ア) 市街化区域・用途地域等	64
〔表 2〕 用途地域の内容	66
(イ) 接道義務	67
〔図 2〕 接道義務の具体例	67
〔図 3〕 道路と境界線の特則	69
(ウ) 市街化調整区域	70

(エ) 農地等	71
(オ) 違法建築物および既存不適格建築物	72
<b>2 裁判所の判断を記載したものは物件明細書</b>	<b>74</b>
<b>3 買受人に対抗できる占有者等</b>	<b>75</b>
【書式 3-7】 物件明細書用紙	77
<b>(1) 最先の賃借権者</b>	<b>78</b>
(ア) 最先の建物賃借権者	78
(イ) 最先の土地賃借権者	79
〔図 4〕 売却対象外建物に対する最先の賃借権の負担のついた敷地のみ の競売	81
【書式 3-8】 最先の賃借権の物件明細書の記載例	82
<b>(2) 短期賃借権者</b>	<b>83</b>
(ア) 建物の短期賃借権者	83
(イ) 土地の短期賃借権者	84
【書式 3-9】 短期賃借権の物件明細書の記載例	87
<b>(3) 地上権</b>	<b>89</b>
【書式 3-10】 地下を目的とする地上権の物件明細書の記載例	91
<b>(4) 法定地上権</b>	<b>92</b>
〔表 3〕 共有関係と法定地上権成否一覧表	96
〔図 5〕 法定地上権が成立する場合の競売	94
<b>(5) 留置権</b>	<b>103</b>
【書式 3-11】 留置権の物件明細書の記載例	105
<b>(6) 地役権</b>	<b>107</b>
【書式 3-12】 送電線路についての地役権の物件明細書の記載例	108
<b>(7) 競売土地上に売却対象外建物を所有する者に対する建物</b>	

収去土地明渡 .....	109
4 追い出すことができる占有者 .....	111
(1) 競売物件には占有者がいる .....	111
(2) 買受人に対抗できない占有者は物件明細書の「4 物件 の占有状況等に関する特記事項」の欄に記載 .....	112
(3) 競売物件の所有者と契約を結んでいる者でも買受人に 対抗できるわけではない .....	113
(4) 最先の抵当権等に後れる賃貸権者 .....	114
(ア) 短期賃借権制度の廃止 .....	114
(イ) 抵当権者の同意による対抗力の付与 .....	115
(ウ) 明渡猶予制度 .....	115
(5) 占有者を排除する手続—不動産引渡命令 .....	118
(ア) 平成8年改正前の引渡命令の相手方 .....	118
(イ) 平成8年改正前の引渡命令の相手方とならない者 —訴訟手続 .....	119
(ウ) 平成8年改正後の引渡命令の相手方 .....	120
〔表4〕 引渡命令の相手方一覧表 .....	122
(6) 占有者を排除する手続をとるために必要なこと .....	124
【書式3-13】 法人の現在事項全部証明書 .....	126
5 その他引受になる権利等 .....	128
(1) マンションの滞納管理費等の支払義務 .....	128
(2) 敷金等の引受 .....	131
【書式3-14】 敷金についての物件明細書の記載例 .....	132
(3) 保全処分について .....	134
(ア) 売却のための保全処分 .....	134
(A) 売却のための保全処分の意義 .....	134

(B) 占有移転禁止を伴う相手方の使用を許す執行官保管 の保全処分の当事者恒定効	135
(C) 相手方を特定しない保全処分	137
(i) 民事保全法上の保全処分	139
(A) 処分禁止の仮処分	139
(B) 占有移転禁止の仮処分等	143
(4) その他問題となる物件明細書の記載	146
<b>6 問題となる競売物件</b>	149
(1) 建物のみ売却—敷地利用権原	149
(2) 共有持分のみの売却	157
(3) 売却対象外建物が存在する底地のみの売却	158
〔図6〕 売却対象外建物が存在する底地のみの競売	159
〔表5〕 物件明細書の記載一覧表	162
<b>第4章 競売物件購入申込手続について</b>	181
1 通常の方法	182
2 内覧制度	183
(1) 買受希望者の内覧制度の新設	183
(2) 内覧の申立	184
(3) 内覧実施の公告・通知等	185
(4) 内覧参加申出期間	185
(5) 内覧参加の申出	186
(6) 内覧の実施	187
(7) 占有者が存在しない場合の内覧実施、執行官保管の保 全処分の執行がされた不動産に対する内覧実施	188

(8) 内覧実施命令の取消	189
<b>3 買受申出の手続</b>	<b>190</b>
(1) 期間入札の場合	190
(ア) 入札期間等の公告・公示－売却物件に関する情報の 公開	190
〔資料2〕 競売不動産買受けの手引	193
【書式4-1】 期間入札の公告書	197
(イ) 入札手続	200
(A) 入札金額	200
(B) 入札期間	201
(C) 郵送等による入札	201
(D) 入札の際に提出するもの	202
(E) 共同入札	204
〔表6〕 入札の不備に関する処理方針〔東京地裁執行部〕	205
1 内封筒等の不備に対する処理方針	205
2 添付書類等の不備に対する処理方針	206
3 入札書の記載の不備に対する処理方針	207
4 最高価額の入札等が複数ある場合の措置要領	209
【書式4-2】 期間入札用入札書（一般用）	210
【書式4-3】 期間入札用入札書（共同入札用）	211
【書式4-4】 入札書を入れる封筒	213
【書式4-5】 入札保証金納付のための保管金振込書 （東京地裁）	214
【書式4-6】 入札保証金振込証明書	216
【書式4-7】 共同入札（買受）許可申立書	218
〔資料3〕 東京地裁執行官室の注意書（買受の申出について）	219

(ウ) 保証金の納付	224
(A) 買受申出保証金の額	224
(B) 保証の提供方法	224
(C) 保証金の返還	227
〔資料7〕 入札保証金の還付手続の案内（東京地裁）	228
〔図7〕 組戻しの手続	230
【書式4-8】 売却許可決定に対する執行抗告状	236
(エ) 開札手続	237
(オ) 売却決定期日	239
(2) 特別売却の場合	241
〔資料5〕 特別売却による買受けの申出（東京地裁）	243
〔資料6〕 買受後の手続について（東京地裁）	244
【書式4-9】 特別売却物件買受申込書	245
〔資料7〕 東京地裁執行官室の注意書（特別売却の買受方法）	246
4 事件の取下等および開札結果に対する照会に対する措置	249
5 農地の場合	249

## **第5章** 代金納付手続について……………253

1 代金の納付	254
(1) 代金納付の効果	254
(2) 買受人の地位の承継	254
2 代金納付の方法——住宅ローンの利用	255
(1) 代金納付の額	255
(2) 通常の代金納付方法	256
(3) 買受申出保証金を金銭以外の方法で納めた場合の代金	

納付方法	257
〔資料8〕 売却代金の口座振込みのご利用案内（東京地裁）	258
<b>(4) 住宅ローンの利用</b>	<b>260</b>
〔資料9〕 登記嘱託書交付手続の申出（東京地裁）	261
【書式5-1】 民事執行法82条2項の申出書	262
【書式5-2】 嘱託書の交付を受ける者の指定書	263
【書式5-3】 登記嘱託書等受領書	264
【書式5-4】 登記嘱託書等提出届出書	265
【書式5-5】 公庫利用可能物件の閲覧ファイルに綴られて いる物件概要書写し	267
【書式5-6】 公庫利用可能物件の閲覧ファイルに綴られて いる公庫融資適合性を確認した旨の文書写し	268
【書式5-7】 公庫利用可能物件の閲覧ファイルに綴られて いる公庫融資および概要書に関する説明書写し	269
〔図8〕 競売物件購入者が公庫融資を受けるための手続の流れ	272
〔図9〕 公庫融資可能競売物件の競売手続の流れ	273
【書式5-8】 買受人に交付される公庫融資利用についての通 知書	274
【書式5-9】 物件概要書の受領書	275
<b>(5) 差引納付</b>	<b>276</b>
〔資料10〕 差引納付申出書（東京地裁）	277
<b>3 代金納付期限の通知——その後の手続</b>	<b>278</b>
<b>(1) 代金納付期限通知</b>	<b>278</b>
【書式5-10】 代金納付期限通知書	279
<b>(2) 代金納付手続</b>	<b>281</b>
【書式5-11】 残代金納付のための保管金振込書（東京地裁）	282

(3) 登記嘱託のための書類等の提出	284
(ア) 登録免許税	284
(イ) 郵便切手	285
(A) 登記嘱託書送付料：580円1組	285
(B) 登記済証の裁判所への返送料：500円1組	286
(C) 登記済証の買受人に対する送付料：1040円1組	286
(ウ) 当該不動産の最新の登記簿謄本等	286
(エ) 買受人の住民票または資格証明書	286
(オ) 当該不動産の固定資産評価証明書	286
4 所有権移転登記等の嘱託	287
【書式5-12】 登録免許税の納付書（東京地裁）	289
【書式5-13】 登録免許税の納付書（納付済）	290
【書式5-14】 売却代金・登録免許税等納付書	291
【書式5-15】 保管金受領証書	292
【書式5-16】 不動産の登記事項証明書	293
5 代金納付期限の延期、代金不納付の効果	299

## **第6章** 競売物件購入後の手続について……………301

1 不動産引渡命令	302
(1) 引渡命令の申立人	302
(2) 引渡命令の申立期間	303
(3) 引渡命令の申立手続	304
〔資料11〕 不動産引渡命令を申し立てる方へ（東京地裁）	305
【書式6-1】 不動産引渡命令申立書	310
【書式6-2】 不動産引渡命令正本の受書	313

〔資料12〕 物件明細書等に記載されていない者を相手方とする 申立てについて（東京地裁）	314
〔資料13〕 引渡命令申立から強制執行申立までの手続の流れ （東京地裁）	315
<b>(4) 引渡命令の相手方</b>	316
(ア) 競売事件の所有者と現実の占有者	316
(イ) 認定の資料	317
(ウ) 引渡命令の相手方とならない者	317
(A) 最先の賃借権者	319
【書式 6 - 3】 最先の賃借権の物件明細書の記載例	321
(B) 期限の定めのない建物の短期賃借権者	322
【書式 6 - 4】 期限の定めのない短期賃借権の物件明細書の 記載例	325
(エ) 期限の定めのある建物の短期賃借権者	326
【書式 6 - 5】 期限の定めのある短期賃借権の物件明細書の 記載例	329
(オ) 共有持分の買受人が物件所有者（共有者）または不法 占有者を相手方とする引渡命令	330
(カ) 抵当権の債務者である最先の賃借権者	332
<b>(5) 引渡命令の審理手続—原則審尋不要</b>	335
<b>(6) 引渡命令の内容</b>	336
<b>(7) 引渡命令に対する不服申立</b>	338
【書式 6 - 6】 不動産引渡命令に対する執行抗告状	340
<b>(8) 引渡命令の強制執行</b>	341
(ア) 強制執行の申立	341
(イ) 費用と時間	342

〔資料14〕 不動産引渡命令の執行文付与を申し立てる方へ (東京地裁) .....	343
【書式6-7】 執行文付与申立書 .....	344
【書式6-8】 引渡命令正本の送達証明申請書 .....	345
【書式6-9】 執行文付不動産引渡命令正本等受書 .....	346
【書式6-10】 不動産引渡命令の強制執行申立書 .....	347
〔表7〕 東京地裁執行官室執行部で交付される強制執行申立に 伴う提出書類の枚数・予納金額標準表 .....	349
(ウ) 引渡命令の費用の取立 .....	351
【書式6-11】 執行費用確定処分申立書 .....	352
(エ) 占有移転禁止を伴う相手方の使用を許す執行書保管 の保全処分の当事者恒定効 .....	353
<b>2 買受人等のための保全処分</b> .....	356
(1) 対象となるもの .....	357
(ア) 価格減少行為またはその行為をするおそれ .....	357
(イ) 不動産の引渡を困難にする行為またはそのおそれ .....	358
(2) 申立ができる者およびその時期 .....	358
(3) 相手方 .....	358
(4) 担保の提供 .....	359
(5) 命令の内容 .....	359
(6) 買受人等のための保全処分の申立 .....	360
(7) 買受人等のための保全処分の執行 .....	360
(8) 買受人等のための保全処分に対する不服申立 .....	360
(9) 買受人等のための保全処分を行った場合の不動産の引渡 .....	361
【書式6-12】 買受人等のための保全処分申立書 .....	362
<b>3 借地権（賃借権）付建物を購入した場合</b> .....	363

(1) 競売・公売に伴う土地賃借権譲受許可の申立	363
(2) 金銭等の給付	365
(3) 建物および土地賃借権譲受申立	365
【書式6-13】 競（公）売に伴う土地賃借権譲受許可申立書	367
【書式6-14】 競（公）売に伴う土地賃借権譲受許可申立事件の 答弁書	376
〔表8〕 借地非訟事件の手数料	384
〔表9〕 借地非訟事件申立手数料額簡易算出方法	385
4 買い受けた物件に重大な瑕疵がある場合	386
(1) 権利の瑕疵についての担保責任—売買契約の解除等	389
(2) 物の瑕疵について	390
●参考資料●	
・インフォメーション21（東京地裁）	391
・東京地方裁判所民事執行センターの開設のご案内	399
・記載例索引	401
・事項索引	403