競売不動産代行業務

（一）【物件調査】（机上調査）

物件明細書
現況調査報告書
評価書
権利関係

※物件明細書　　書記官が記載した買受人が負担することになる権利等の記載事項書面
※現況調査報告書　執行官が不動産の形状、占有関係、その他現況につて記載した調査報告書面
※評価書　　評価人が不動産の評価額及び評価の過程を記載した評価書面
※競売物件建物内覧は原則不可です

（二）【現地調査】（各法令範囲内）

競売物件外部調査
各法令調査（一般流通物件同様調査）
周囲環境調査
入居者／占有者調査
管理状況調査

【費用Ⅰ　現地調査】　￥20,000 円（消費税別）
※遠方地への現地調査は別途交通費が必要となる場合がございます
※落札できなかった場合でも、現地調査費は返金されません

（三）【入札代行】

入札価格算出・決定提案
入札書類作成
入札書類提出代行

※住民票（個人）代表者事項証明書又は登記事項証明書（法人）をご準備ください
※入札保証金（売却基準価格×20%相当額）をご準備ください
※入札保証金は開札の結果、落札できなかった場合は入札者に返還されます

（四）【開札／落札後手続】

必要書類作成
代金納付手続代行
所有権移転手続依頼交渉（司法書士依頼）

※代金は一括納付となります（ローン利用可：金融機関・司法書士等と事前調整を要します）
※所有権移転登記手続費用（登録免許税等）が別途必要となります

【費用Ⅱ　業務報酬】　落札金額×3%（消費税別）
※落札金額が￥1,000 万円以下の場合は 30 万円（消費税別）です
※開札の結果、落札できなかった場合、費用Ⅱは不要です

（五）【占有者対応】（引渡命令申立 / 明渡交渉）

民事執行法手続対応

※引渡命令の申立から引渡までにかかる諸経費はお客様負担となります（実費）

（六）【引渡】

鍵取替、残留動産等処理、リフォーム等業者紹介

※上記項目費用は、見積書を提出させて頂きます

エヌアールエステート（不動産業務一般）

〒506-0822 岐阜県高山市城山 108 番地 3　TEL：0577-33-9702／FAX：0577-62-9014

入札手続きの方法

期間入札の流れ、入札手続きに必要な書類、手続きの際の注意点等

一. 物件資料調査・現地調査
二. 入札
三. 開札期日
四. 代金納付
五. 引渡命令申立
六. 明渡交渉
七. 引渡し

一. 物件資料調査・現地調査

裁判所に備え置かれる競売物件資料（三点セット）による机上での調査、現地にて実際の物件を外部より調査し入札価格の検討を行います。

（1）物件資料調査

裁判所作成の三点セットで権利関係、占有関係等を確認します。

※三点セット『物件明細書』『現況調査報告書』『評価書』

※物件明細書には、買受人（落札者）が引き継がなければならない権利、買受に際し注意すべき事実や参考になる事実が記載されています。

※現況調査報告書には、不動産の形状、占有関係、その他現況が記載されています。

※評価書には、不動産の評価額及び評価の過程が記載されています。

（2）現地調査

弊社に現地調査のご依頼をいただいたお客様には一般流通物件と同様、「登記関係書類等」を取得したうえで、一般流通物件と同様の物件調査・査定を行い「市場価格査定書」を作成します。

※現地調査費用は1物件に付き¥20,000円（消費税別）です。（1物件とは、1事件に於ける物件）

※遠方地への現地調査は、別途交通費が必要となる場合がございます。弊社までお問い合わせください。

※弊社と事前に「業務委託契約」を締結して頂きます。

（3）入札価格検討

机上調査及び現地調査後「該当不動産を取得（入札）したい」と思われたら、入札価格の検討に入ります。この入札価格の検討が重要です。開札時、「最高価買受申出人」とならなければ落札できません。十分に、市場価格査定書や評価書を精査しながら、入札価格を決定します。

二. 入札

入札価格が決まったら、入札期間内に執行官室で入札書用紙と封筒を受け取り必要事項に記入・押印します。

※落札できなかった場合、業務委託契約は白紙解約になります。

※入札前取下げとなっていないかを確認致します。

※残代金の支払いについて融資を利用する場合、入札する前までにご利用金融機関の融資事前承認を取付けておきます。

【必要書類】

（1）入札書
（2）入札保証金振込証明書
（3）振込依頼書（3枚綴り）
（4）入札書在中の封筒
（5）住民票（個人）、代表者事項証明書、または登記事項証明書（法人）

※入札に必要な書類は弊社で準備します。

※入札に関しましては、弊社にて代行いたします。

※お客様は入札日から3ヶ月以内に発行された住民票・資格証明書（5）をご用意ください。

（1）入札書

入札書に必要事項を記入・押印。入札価額には、買受可能価格以上の金額を記入

入札書だけ封筒に入れたら、封筒に開札期日等を記入。入札保証金振込証明書とともに裁判所に持参、（書留で郵送可）

※入札価額を間違えた場合は、新たな入札用紙を用い記入します。訂正は認められません。

（2）入札保証金振込証明書

入札保証金振込証明書の「保証金の返還請求欄」は落札できなかった場合に、開札後裁判所より入札者の指定金融機関口座に返還されるための項目欄です。

（3）振込依頼書

振込依頼書で入札保証金（売却基準価額の２割）を入金します。

振込依頼書は３枚綴りになっています

１枚目／金融機関機関の保管用

２枚目／裁判所提出用で、入札保証金振込証明書に貼り付け、割り印を押します。

３枚目／依頼人保管用です。

※落札できなかった場合、入札者に保証金が返還されます。

※金融機関の領収印が押されていることを確認してください。

三. 開札期日

入札期間（1 週間）終了１週間後の、あらかじめ公告されていた開札期日に開札が行われます。

（1）落札

入札した人のうち最も高い価格を付けた人が最高価買受申出人と定められます。その人の納付した保証金は、そのまま裁判所が預かります。

※落札できなかった場合、提出済の「入札保証金振込証明書」に記入した指定金融機関口座に、裁判所から保証金が返還されます。また、左記の場合、当社との業務委託契約は解約となります。（現地調査費用以外は不要となります）

最高価買受申出人となられましたら落札となります。

（2）売却決定期日

開札期日から一週間以内の期日となります。

（3）売却許可決定

売却決定期日に、最高価買受申出人に不動産を売却するか否かを執行裁判所が決定します。

審理をし、特に問題がなければ売却が許可され、「最高価買受申出人」は「買受人」となります。

これが売却許可決定です。売却期日から、さらに決定の日から１週間以内は執行抗告による不服申し立てが認められますので、その確認が必要となります。

（4）売却許可決定の確定

（3）の執行抗告が無ければ通常、売却許可決定の１週間後に、売却許可決定は確定します。

四. 代金納付

売却許可決定が確定したら、買受人は代金を納付することができるようになりますので代金を納めていただきます。これを「代金納付」といいます。そして、代金を納付したときに競売対象物件の所有権を取得することになります。売却許可決定が確定した後、裁判所より「代金納付期限通知書」が届きます。裁判所が重要書類を送達する場合の「特別送達」という配達方法です。代金を納付する期日・期限（通常は売却許可決定確定の約１ヶ月後）が記載されています。

【必要書類】

（1）代金納付期限通知書

（2）売却代金等納付書

（3）代金振込書(裁判所提出用)

（4）住民票（個人）、代表者事項証明書（法人）

（5）登記簿謄本（最新のもの）

（6）評価証明書

（7）登録免許税（裁判所で計算）

（8）郵便切手

（9）入札書に使用した印鑑

※最高価で落札しても、代金納付期限までに代金を納付しない場合には、保証金は返還されません。
※残代金を振込んでも、期限までに裁判所へ必要書類が提出されない場合、代金納付とはなりません。
※残代金は一括して納付しなければなりません。残代金を納めた時に所有権が移転します。

(一) 登記手続

代金が納付されると、裁判所書記官が登記所に対して買受人に所有権の移転登記をするよう嘱託し抵当権抹消手続きをしてくれます。

※入札者による登記の手続きは不要です。

(二) 登記嘱託書副本（権利証）

権利証が特別送達（郵便書留）で送られてきます。再発行はできません。

※最新の登記簿謄本を提出しましょう。

五. 引渡命令申立

代金納付手続きを終えた買受人は、自ら引き継がなければならない賃借権がある場合などを除き、不動産を占有している者に対して引渡しを求めることができます。この引渡命令が発令され、最終的にこの引渡命令を債務名義として、執行官に申立て、強制的に立ち退かせることができます。

※引渡命令は、代金納付後、6ヶ月以内に申立てなければなりません。ただし、一度債務名義を得ておけば、その強制執行は必ずしも半年以内とは限りません。

（1）引渡命令送達

引渡命令が相手方に送達されてから1週間の間に執行抗告ができます。

執行抗告がない場合、引渡命令は確定し強制執行です。添付書類等は裁判所で聞いてください。

強制執行申立書は、執行官室で購入。強制執行は、裁判所に予納金を納めて申し立てます。

※予納金金額は一定ではないので、執行裁判所で確認します。

（2）強制執行「催告「「断行」

催告

強制執行の1度目は「〇〇年〇〇月〇〇日までに立退きなさい」と占有者に執行官から「催告」（任意退去）します。国の代理人として、執行官が現場に臨みますので、前以て執行官と日時の打ち合わせをします。この時、開錠技術者（鍵業者※留守の場合を想定）並びに執行補助者と同行します。留守の時でも関係ありません。

断行

催告の日までに退去しない場合は「断行」となります。「断行」とは家財を強制的に戸外に搬出し倉庫に保管することです。断行は、催告から約1ヶ月です。

※執行補助者とは、強制執行（断行）の時、実際に家財を建物外に搬出及び運搬する業者です。

※強制執行費用は地域（裁判所）により、また搬出荷物の量等により差がありますが裁判所関係費用実費に約20万円、催促～断行～保管～動産競売までの強制執行裁判手続及び立会費用として約40万程度必要です。（あくまでも目安金額となります）立退料の場合は強制執行費用以内にて交渉し、明渡しを早期に実現する方法となります。

強制執行の費用は、本来、占有者の負担です。実際には買受人が立替えなければいけませんが、立替た金銭を後日元所有者に請求しての回収は困難となります。

（3）任意明渡の再度交渉

催告後、引越しを促すよう、再度、債務者と交渉を試みましょう。任意に引渡しを受けた場合は、申し立てを取り下げる、または下記（2）「断行」によって執行官から引渡しを受けることになります。

六. 明渡交渉

所有者居住物件の場合は、一般の方でも交渉をして、何とかできる余地があります。ところが、所有者以外の性質の悪い占有者の場合、一般の方には手に負えない可能性があります。

いずれの場合にせよ、実際に「交渉をする」となった場合、所有者・占有者と連絡が取れるのは、休日や夜間になりがちです。気苦労、時間浪費、出費等があります。

当社の代行業務では、まず、居住者が強制執行の対象かどうかを判断してから、明渡交渉を進めます。

明渡交渉の例

（1）本人占有（債務者＝前所有者）

本人と交渉。通常１ヶ月を目安として明渡を要求する。

居住者が所有者の場合、物件を明渡し出て行く義務がありますが、経済的に困窮しているのが現状です。大半の債務者兼所有者は出て行かなければならないと理解はしています。そうした場合「どうして引越し代金をこちらが（新所有者）出さなければならないのか」そのように思われるのは当然ですが、債務者は本当に困窮（経済的、精神的・・・）状態となっています。よって引越費用の捻出ができない場合が殆どです。感情的なこじれからの居座り、あげくのはてに強制執行をして時間と費用がかかるよりは、ある程度の立退費用を負担する方法をとることも考慮して頂く場合がございます。

（2）空家にて占有

家財の有無、その処分方法について、本人の確認をとる事が重要です。不動産競売手続きでは家財等の動産については対象となっていません。従いまして、強制執行で執行官と「立会」の同行のもと、家財の搬出をしなければなりません。

※勝手に鍵を開けて残置物を処分することはできません。損害賠償請求の対象となることも考えられます。

（3）第三者の占有

普通に賃借している場合（占有権限を備えている場合と、そうでない場合があります）、転借人（いわゆる又貸にて賃借している場合、この場合も上記の権限がある場合と、ない場合があります）として賃借している場合等、一般の方では明渡し交渉ができません。事前に弁護士や専門家に相談される事です。（非弁活動）

※何れにしましても、事前のご相談（弁護士、専門家）をして頂く事が重要です。

七. 引渡

任意引渡または強制執行による引渡しとなります。

（1）事後処理事務

鍵の取替え・残留動産やゴミ処理・リフォーム等の工事業者の紹介や見積もり依頼などの、事後処理の手配をします。

※引渡しを受けた物件の玄関鍵等につきましては、全ての交換をして頂く事が重要です。

※引渡しを受けた物件に欠陥が発見された場合、基本的には買受人の負担で修理します。

※競売不動産の場合、瑕疵担保責任の適用がありません。

（2）諸経費について

明渡交渉（引渡命令からお引渡しまで）にかかる諸経費は、お客様の実費負担です。

【 競売不動産代行業務に関する費用等について 】

一. 現地調査費用：1 物件￥20,000 円（消費税別）

※1 物件とは、1 事件に於ける物件です。

※遠方地への現地調査は別途交通費が必要となる場合がございます。

二. 代行業務報酬：落札価格×3%（消費税別）

※落札できなかった場合は不要です。ただし、（一.）現地調査費は返金されません。

※落札金額が 1,000 万円以下の場合は、30 万円（消費税別）となります。

競売　　メリット

（Ⅰ）通常競売不動産は市場価格（一般流通物件）よりも、安く不動産を取得すことが可能です。
また居住地域外の土地、建物を手に入れることも十分可能です。投資物件（転売売却益 / 家賃収益）としての活用も可能です。

（Ⅱ）取引相手は裁判所であるため為、所有権の移転登記や抵当権等の抹消登記等、落札者（取得者）の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担が消除されます。
※引き継がなければならない権利が存することがあります。

（Ⅲ）平成 10 年の民事執行法の制度改正によりによりローンの利用が可能になりました。
※民事執行法第 82 条第 2 項
※事前に金融機関及び司法書士との調整が必要です
※売却決定から代金納付までの期間が約１ヶ月と短期である為、金融機関の審査期間を十分考慮することが必要です

競売　デメリット

（Ⅰ）物件購入の考慮期間
競売物件は、資料閲覧開始から入札～開札まで約１ケ月となりますから、物件購入の考慮期間が限定されています

（Ⅱ）建物内立入り　※例外有
原則的に物件内部は見られません。物件内部は３点セットの写真でのみ確認することができます。
実際に物件内部に立入ることができるのは基本的に所有権移転登記以後となります。
※裁判所備付の資料には、3 点セット以外の写真が添付されている場合があります

（Ⅲ）瑕疵担保責任
競売物件には通常の不動産取引に於ける「民法」「宅地建物取引業法」に定められている瑕疵担保責任の適用がありません。
落札物件に瑕疵による不具合や故障あったとしても、その責任を裁判所に追及することが出来ません。
落札後に万が一不都合が見つかった場合の修理費等は落札者の負担となります。
※権利の瑕疵についてはこの限りではございません。

（Ⅳ）落札（取得）の保証
入札に参加という方法ですから、落札できる保証はありません。

（Ⅴ）元所有者等（占有者）の対応
所有権の移転をしたにも関わらず占有者が立ち退いてくれない場合があります。この場合、面倒な立ち退きの交渉が必要になります。
※引渡命令制度の利用が可能です
※各法令範囲内業務となります

一般流通不動産は「宅地建物取引業法」により消費者保護規定が定められていますが、競売不動産は「民事執行法」に基づいて競売手続を行う為、消費者保護規定の適用外となります。また、媒介（仲介）責任、瑕疵担保責任の適用外となります。競売不動産物件をご検討される場合は、「競売不動産取扱主任者」在籍業者にご相談下さい。

COPYRIGHT© 2017 エヌアールエステート . ALL RIGHTS RESERVED.