

競売ファイル詳細説明書

- 1 競売ファイルをご覧になる方へ（概要説明）
- 2 期間入札公告書の詳細説明
- 3 物件明細書の詳細説明（事項説明インデックス付き）
- 4 評価書の詳細説明
- 5 公法上の規制の詳細説明
- 6 引渡命令の詳細説明
- 7 農地売却の詳細説明
- 8 入札方法・その後の手続ご案内
- 9 用語集

競売ファイルをご覧になる方へ

不動産競売及び強制競売事件のあらまし

執行裁判所が扱う競売事件には、主に**不動産競売事件**と**強制競売事件**の2種類があります。また、このほかにごくまれですが**形式競売事件**があります。

不動産競売事件は、不動産に設定された担保権（主に抵当権）を実行するための手続で、事件番号の符号が（ケ）と表示されます。**強制競売事件**は、判決や裁判所での和解又は調停で決まった内容を実現したり、公証人が作成した公正証書の内容を実現するための手続で、事件番号の符号が（ヌ）と表示されます。

どちらの競売手続も、債務者が債務を返済することができなくなったため、不動産を民事執行法の規定により売却して、それで得た代金を債権者に配当して債務の返済に充てる強制手続であり、不動産の所有者の意思に沿うものではない点が通常取引における売買と大きく異なる点です。

形式競売事件は、債務の清算としてではなく、遺産分割、共有物分割、破産手続上の換価など不動産を売却してお金に換える必要があるときに、競売手続をその手段として利用するものです。事件番号の符号はその性質に応じ（ヌ）又は（ケ）と表示されます。

以上いずれの競売事件も、売却に関する手続は同じです。

執行裁判所で扱う競売物件について

基本的に、管轄区域内の不動産は、どんなものでも対象となります。例えば、

一般の人にとってほとんど利用価値のない土地や建物

建物が建てられない土地

買受け後直ちに取壊して敷地を明け渡さなければならない建物

買受け後も他人に長期間貸し続けなければならない、賃料を受ける利益しかない土地や建物

金融機関の融資を受けられない土地や建物

なども、申立てがあると、法律上、売却に支障がない限り、競売の対象となります。競売は、国家機関たる執行裁判所が物件の品質等を保証するものではありません。また競売の性質上、物件の所有者や占有者は、自己の所有し又は占有している物件を強制的に売却された人たちですから、買受け後の引渡し等において協力が得られない場合がまれではありません。そのことから引渡命令、訴訟、調停等の法的手段が必要な場合も少なくありません。

一般に競売物件は通常の不動産取引と比べて、次のような違いがあります。

買受けを希望される方において、建物内部の確認をすることがむずかしい。

スムーズな物件の引渡し保障されていない。場合によっては、何らかの利益を意

図した人々が占拠しているケースもある。

鍵の受渡し等について裁判所が仲介するわけではない。

売却残代金を早期に納付しなければならない。

買い受けた物件に何らかの欠陥があっても、売却の取消しや損害賠償請求ができないケースが多く、仮にできるケースでも訴訟等が必要となるなど困難を伴う。

これらは、総合して**競売市場修正（減価）**として、**最低売却価額**の決定にあたり考慮しております（その前提として評価書上も考慮されています）。

競売の入札に参加するについては、ファイルに綴られている資料をよく読み、現地を調査するなどして、十分に納得してから参加してください。買受け後のトラブルは、民法その他の法律に基づき当事者間で解決するしかありません（基本的に執行裁判所が仲介責任を負うことはありません。）。当事者間で解決できないときは訴訟・調停等の法的手段が必要な場合もあります。**競売市場は、通常の不動産取引以上に強い自己責任とリスク管理を求められる市場でもあります。**自分で判断しかねるときは、専門家（弁護士等）の助言を得るなどして参加するとよいでしょう。

入札方法・その後の手続について

競売物件の売却方法には、**期間入札**と**特別売却**の2つの方法があります。**期間入札**は、一定期間内に入札を受け付け、開札期日における**開札**の結果、**最低売却価額**以上で最も高い金額で入札した人を**最高価買受申出人**に指定し、**売却許可決定**を受ける資格を付与する方法です。入札の際は買受申出保証金（通常最低売却価額の2割相当）を納める必要がありますが、最高価買受申出人及び次順位買受申出人以外の方が納めた買受申出保証金は開札後速やかに返還されます。これに対し、**特別売却**は、原則として、同一最低売却価額での期間入札の結果、適法な入札者がいなかった事件が対象で、特別売却期間内に最も早く最低売却価額以上の額で適法な買受申出をした人に売却許可決定を受ける資格を付与する方法です。買受申出の際は買受申出保証金を納める必要があります。現在、どちらの手続で実施されているかについては公告書等で確認してください。その後の手続は期間入札も特別売却も同じです。

まず、**売却決定期日**に売却許可決定がされると、これに対し不服の申立て（執行抗告）がなければ1週間経過後に売却許可決定が確定します。次に代金を納付すると、買受人名義に所有権移転登記がなされ、その登記済権利証（登記嘱託書副本に登記官の登記済印が押されたもの）が執行裁判所から買受人に郵送されます。

ファイルの説明

ファイルは、**期間入札公告書**、**物件明細書**、**現況調査報告書**、**評価書**の各写しが綴られています。これからその見方について説明します。

なお、本説明書及び上記書面の随所に出てくる用語についての解説が**別紙（用語集）**にありますので参考にしてください。本説明書（別紙の詳細説明を含む）に出てくる用語で

用語集にあるものについてはアンダーライン（細実線）を付してあります。

1 期間入札公告書

物件の表示，一括売却の表示，最低売却価額，買受申出の保証額，固定資産税・都市計画税の年額，期間入札の期間などが記載してあります。これらは手続，売却条件についての重要な情報です。特に最低売却価額は評価書の額を修正して定めていることもありますので，この公告書の記載を必ず見てください。

詳細は，別紙（期間入札公告書の詳細説明）をご覧ください。

2 物件明細書

執行裁判所が，現況調査報告書，評価書その他の資料を検討し，買受人が負担することとなる他人の権利（主として賃借権），法定地上権の概要，その他物件の占有関係など買受けの参考となる事項を記載したものです。

物件明細書には，これらの競売をめぐる複雑な権利関係に対する執行裁判所の一応の判断が記載されており，買受けを希望される方は内容を認識しておく必要がある重要な書面です。物件明細書は単独では分かりづらい面もありますが，現況調査報告書，評価書及びこの説明書と併せて見ていただくとより分かりやすいと思います。

詳細は，別紙（物件明細書の詳細説明）をご覧ください。

3 現況調査報告書

差押えに近接した時点で執行官が売却物件についての現地調査をした結果を記載した報告書です。

現況調査報告書には，建物については，公簿との相違点，占有者及び占有状況（賃借権の内容等），敷地の内容などが，土地については，公簿との相違点，占有者及び占有状況，売却対象建物以外の地上建物などが記載されています。その他，借地権の内容，地代や管理費の額や滞納の状況などが記載されています。

現況調査報告書には，占有状況は現況調査を行った時の現実の状況がそのまま記載されます。その状況についての執行裁判所の判断は物件明細書に記載されていますので，双方を見比べて占有状況及びそれに対する判断を把握するようにしてください。

また，評価書と同様に，先行事件のものが綴られている場合もあります。

4 評価書

評価人による物件の評価額（最低売却価額の根拠），その算出の過程等が記載されています。また，評価書にはその物件の公法上の規制の内容，物件の所在する場所の環境，物件の詳細内容，ライフライン供給処理施設の整備状況などが記載されていますから参考に

してください。

詳細は、別紙（評価書の詳細説明）をご覧ください。

まれに異なる事件番号の評価書がファイルに綴られていることもありますが、これは、同一物件の（又は同一物件を含む）先行事件（先に申し立てられた競売事件）の評価書を綴ってあるもので、先行事件が取下げ、取消しなどで終了し、後行事件（本件）で売却手続が進行しているためです。

物件に対する公法上の規制について

不動産には、一般に、防災や周辺環境保持などの行政目的のために、国の法律、政令、都道府県や政令指定都市の条例等により、その利用に一定の制約が定められています。なかでも特に注意すべき規制は、建築基準法による建物建築に関する規制です。土地によっては建築確認が取れず、建物の新築や増改築ができない場合もあります。建ぺい率、容積率の規制により思いどおりの建物が建てられないこともあります。また、規制の内容によっては、金融機関の融資が制約される場合もあるかもしれません。

これら公法上の規制に関する事項は、評価書に記載されています。よく読んでご自分の買受けの動機や目的に沿う物件であるか否かを確認してください。規制の内容に疑問があるときは、市区町村役場に確認されるのもよいでしょう。

詳細は、別紙（公法上の規制の詳細説明）をご覧ください。

引渡命令について

引渡命令とは、売却された不動産（通常は建物）の所有者又は占有者に対し、その不動産を買受人に引き渡すよう命ずる裁判です。買受人は代金を納付したのち6か月（平成16年4月1日施行の改正後の民法395条1項により明渡猶予制度の適用を受ける占有者に対しては9か月）以内に、執行裁判所に対し、引渡命令の申立てをすることができます。その引渡命令が確定すれば、それに基づき執行官に不動産引渡しの強制執行を申し立てることができます。ただし、引渡命令はすべての占有者に対して発令されるものではありません。原則として、物件明細書の「買受人が負担することとなる他人の権利」欄に記載のない占有者に対しては、引渡命令が発令されることとなります。もっとも例外もありますので注意してください。

引渡命令の対象、手続などの詳細は、別紙（引渡命令の詳細説明）をご覧ください。

（おわり）

期間入札公告書の詳細説明

(1) 売却日程

「期間入札の公告」の1枚目に入札期間，開札期日，が記載されていますのでよく確認してください。

(2) 物件番号

競売手続における物件の整理番号です。入札書や特別売却の買受申出書には，対象となる物件番号をすべて記載（連続するときは1～3などと記載）する必要がありますので，この公告書でよく確認してください。

(3) 一括売却

一括売却とは，そこに示された物件を一括して売却するという売却条件です。この場合，個別の物件のみの入札はできません。

(4) 最低売却価額，買受申出保証額，固定資産税，都市計画税の額

最低売却価額とは，入札価額がこの価額以上（この価額を含む。）で入札しなければ適法な入札とならないという価額です。これは評価書の記載に基づき執行裁判所が定めたものです。

買受申出保証額とは，入札に参加する際，執行裁判所に提供しなければならない保証金の額で，通常最低売却価額の2割相当です。

固定資産税，都市計画税の額は，競売事件申立て時に提出された公課証明書により記載され，必ずしも直近のものとは限りません。これは，買い受けた後に支払うこととなる物件にかかる税金の参考のためにお知らせするものです。

(5) 民事執行法63条2項1号の買受申出の保証がある場合

これは，最低売却価額では，申立債権者の債権の弁済に回る見込みがない場合に，申立債権者がその状態を回避するため，優先する債権及び手続費用の見込み額を超える額を定め，その額に達する額以上で買受申出がなかった場合には申立債権者自らが買い受ける旨の申出をした上で提供した保証の額です。したがって，入札金額は，この保証の額以上の額でなければ物件を買い受けることはできません。

(6) 民事執行法 186 条 1 項の買受申出の保証がある場合

これは、増価競売の申立てをした抵当権者が提供した保証の額で、この金額に達する額以上で買受申出がなかった場合には申立債権者自らが買い受けることになります。したがって、**入札金額は、この保証の額以上の額でなければ物件を買い受けることはできません。**

なお、裁判所によっては、この保証の額が評価額を上回るときは、この保証の額を最低売却価額とする取扱いもあります。

(7) 農地の入札について

ア) 公告書に記載のとおり、権限を有する行政庁（農業委員会等）の交付した**買受適格証明書**を有する者が、買受について農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、入札をすることができます。**買受適格証明書は、入札書を提出する際に提出してください。**

イ) 目的物件が**小作地又は小作採草放牧地**であるときは、原則として、当該小作農等以外の者は所有権を取得することはできず、買受適格証明書の交付を受けることはできません。

ウ) **市街化区域内の農地**においては、農業従事者等以外の一般の人でも買受適格証明書の交付を受けることができます（買受適格証明書の添付省略はできません）。この場合、最高価買受申出人は、農地法 5 条の許可書（農地転用を目的とする所有権移転の許可）を執行裁判所に提出することにより、**売却許可決定**を受けることができます。

エ) 詳細は別紙「**農地の売却についての詳細説明**」をご覧ください。

(おわり)

物件明細書の詳細説明

物件明細書の記載事項の意味は、以下のとおり各インデックス符号（A～D）で分類されて、説明がなされています。
お手元の物件明細書の記載を基に、インデックス一覧で番号を探し、これに対応する説明をご覧ください。

ここには、裁判所の表示、事件番号、作成日が記載されています。

	地方裁判所民事第	部	裁判官印
事件	平成	年（ ）第	号
番号	平成	年（ ）第	号
平成	年	月	日 作成

物件明細書

1 不動産の表示

〔物件 〕
別紙物件目録記載のとおり

ここには、対象物件の物件番号が表示されます。物件の表示は別紙の物件目録を見てください。

2 売却により成立する法定地上権の概要

この欄の記載事項の意味は、インデックスAの各説明をご覧ください。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

この欄の記載事項の意味は、インデックスBの各説明をご覧ください。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

この欄の記載事項の意味は、インデックスCの各説明をご覧ください。

5 その他買受けの参考となる事項

この欄の記載事項の意味は、インデックスDの各説明をご覧ください。

物件明細書記載事項説明インデックス

A 売却により成立する法定地上権の概要 欄

- A - 1 売却対象外の土地（地番 番）につき，本件建物のために法定地上権成立
 - A - 2 上記法定地上権は，土地の平成 年 月 日付抵当権設定登記に後れる。
 - A - 3 本件土地につき，売却対象外の建物（家屋番号 番）のために法定地上権成立
 - A - 4 この欄に「なし」と記載してあるもの
-
-

B 買受人が負担することとなる他人の権利 欄

- B - 1 賃借権 末尾に「上記賃借権は最先の賃借権である。」との記載がある場合
- B - 2 賃借権 末尾に「上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」との記載がある場合
- B - 3 賃借権（不明）
賃借権の存否は不明であるが，これを引き受けるものとして売却条件を定めた。
- B - 4 《期限》欄に「定めなし」とあるもの
- B - 5 敷金・保証金
- B - 6 《敷金》欄に「 円（最低売却価額は，左記敷金（保証金）の返還義務を考慮して定めた）」との記載があるもの
- B - 7 《敷金》欄に「不明（敷金 円の主張があるが，過大であるため，適正敷金額を考慮して最低売却価額を定めた。）」とあるもの
- B - 8 特約
- B - 9 地上権
- B - 10 地役権
- B - 11 留置権
- B - 12 質権
- B - 13 仮処分
- B - 14 この欄に「なし」と記載してあるもの
- B - 15① 所有権移転仮登記
- B - 15② 所有権移転請求権仮登記
- B - 15③ 条件付所有権移転仮登記
- B - 16 買戻特約付記登記

C 物件の占有状況等に関する特記事項 欄

(所有者及び所有者に準じる者の占有)

- C - 1 本件所有者(又は債務者)が占有している。
- C - 2 が占有している。 の占有は認められない。
- C - 3 が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。
- C - 4 (株) が占有している。同社の代表者は本件所有者である。
- C - 5 が占有している。同人は本件所有者(又は債務者)会社の代表者である。
- C - 6 が占有している。同人は実行された抵当権の債務者である。
- C - 7 が占有している。同人は実行された抵当権の設定時の所有者であった。
- C - 8 が占有している。同人は実行された抵当権の設定後の所有者であった。
- C - 9 が占有している。同人は所有権を主張している。
-

(第三者の占有)

- C - 10 が占有している。同人が賃借権を主張するが、同人は実行された抵当権以外の債務者である。
- C - 11 が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- C - 12 本件は、平成8年改正前の民事執行法が適用される事件である。
- C - 13 が占有している。同人の賃借権は、正常なものとは認められない。
- C - 14 が占有している。同人の占有(又は賃借権)は(仮)差押えに後れる。
- C - 15 が占有している。同人の占有(又は賃借権)は滞納処分による差押えに後れる。
- C - 16 が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しを猶予される。
- C - 17 が占有している。同人の賃借権は、差押え(仮差押え・滞納処分による差押え)後に期限が経過している。
- C - 18 が占有している。同人の賃借権は、平成 年 月 日の経過により、差押え後に期限が経過するものである。
- C - 19 が占有している。同人の賃借権は、所有権移転の仮登記担保権に後れている。
- C - 20 ① が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れ、その期間が3年(又は5年)を超える。
- C - 20 ② が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れ、その期間が3年を超える。ただし、改正法の施行日(平成16年4月1日)以降に代金納付された場合に

- は、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- C - 2 0 ③ が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れ、その期間が3年を超える。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- C - 2 1 が占有している。同人の賃借権は、一時使用を目的とするものと認められる。
- C - 2 2 駐車場（又は資材置場等）として使用されている。 の賃借権は、対抗要件を有していない。
- C - 2 3 駐車場（又は資材置場等）として使用されている。
- C - 2 4 転借人（又は転使用借人） が占有している。
- C - 2 5 本件土地上に、売却対象外建物（家屋番号 番）が存在する。
- C - 2 6 が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。同人所有の売却対象外建物（家屋番号 番）が本件土地上に存在する。
- C - 2 7 が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れ〔、その期間が5年を超える〕る。同人所有の売却対象外建物（家屋番号 番）が本件土地上に存在する。
- C - 2 8 占有者は不明である。占有者の占有権原は買受人に対抗できない。
- C - 2 9 氏名不詳者が占有している。同人の占有は差押えに後れる。
- C - 3 0 氏名不詳者が占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。
- C - 3 1 が占有している。同人が留置権を主張するが認められない。
- C - 3 2 ・ が占有している。同人が改装費（又は修繕費・造作費）を支出した旨主張している。
・ 最低売却価額は上記改装費（又は修繕費等）を考慮して定めた。
- C - 3 3 が占有している。同人は外交特権を有している可能性がある。

(農地関係)

- C - 3 4 が占有している。農地法3条の許可を受けていない。
- C - 3 5 が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れ〔、その期間が5年を超える〕る。農地法3条の許可を受けている。
- C - 3 6 が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。農地法3条の許可を受けている。
- C - 3 7 が占有している。同人の賃借権は差押えに後れる。農地法3条の許可を受けている。

D その他買受けの参考となる事項 欄

(土地・建物に関する事項)

- D - 1 隣地（地番 番）との境界が不明確である。
- D - 2 隣地（地番 番）との間で境界確定の訴訟（当庁平成 年（ワ）第 号）が提起されている。
- D - 3 地籍図上筆界未定である。
- D - 4 本件土地（の一部）は通路（私道）として利用されている。
- D - 5 公道に至るため、売却対象外の土地（地番 番）を（無償で）利用している。
- D - 6 本件土地（の一部）は、売却対象外の土地（地番 番）への通行のため（無償で）利用されている。
- D - 7 最低売却価額は、温泉権を含めて定めた。
- D - 8
- ・ 土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。
 - ・ 土地改良事業で清算金の徴収が予定されている。
 - ・ 事業で賦課金の滞納あり。
 - ・ マンション建替事業で清算金の徴収が予定されている。
- D - 9 本件土地上に現存しない建物（家屋番号 番）の登記が存在する。
- D - 10
- ・ 管理費等の滞納あり。
 - ・ 最低売却価額は、滞納管理費等の額を考慮して定めた。
- D - 11 本件建物と売却対象外の建物（家屋番号 番）の隔壁が取り除かれ、両建物が一体として利用されている。

（建物の敷地利用権に関する事項）

- D - 12 本件建物のために、その敷地（地番 番，所有者 ）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。
- D - 13 本件建物のために、その敷地（地番 番，地積 平方メートル，所有者 ）につき借地権（賃借権）が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。
- D - 14 上記借地権は土地の平成 年 月 日付け抵当権設定登記に後れる。
- D - 15 上記借地権につき争いあり。
- D - 16 上記借地権につき、地主から賃貸借契約解除の意思表示あり。
- D - 17 上記借地に関連して、建物収去・土地明渡訴訟が係属中（ 地方裁判所平成 年（ワ）第 号）である。
- D - 18 本件建物の敷地に関連して、建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。
- D - 19 本件建物所有者と借地名義人は異なる。
- D - 20 本件建物につき、その敷地利用権はない。
- D - 21 最低売却価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定めた。

- D - 2 2 地代の滞納あり。
- D - 2 3 地代代払の許可あり。

(その他の事項)

- D - 2 4 予告登記は、本執行手続では抹消しない。
- D - 2 5 買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。ただし、買戻権者から、買戻権の不行使及び買戻特約登記の抹消については買受人に協力する旨の申出がある。
- D - 2 6 質権の登記は、本執行手続では抹消しない。
- D - 2 7 処分禁止の仮処分の登記がある。
- D - 2 8 執行官保管の仮処分(地方裁判所平成 年(ヨ)第 号)がある。
- D - 2 9 売却のための保全処分(地方裁判所平成 年(ヲ)第 号)として占有移転禁止・公示命令が発令されている。
- D - 3 0 (地役権等の目的、例えば「電柱設置」等)のための地役権(又は地上権)設定登記がある。
- D - 3 1 地番 番を承役地とする地役権設定登記がある。
- D - 3 2 本件建物(土地)は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
- D - 33① 所有権移転仮登記は、本執行手続では抹消しない。
- D - 33② 所有権移転請求権仮登記(条件付所有権移転仮登記)は、本執行手続では抹消しない。
- D - 33③ 所有権移転請求権仮登記(条件付所有権移転仮登記)は、本執行手続では抹消しない。なお、 公団から、上記仮登記の抹消登記手続に協力する旨の書面が執行裁判所に提出されている。

(おわり)

1 物件明細書とは

物件明細書は、物件の売却条件を明らかにするために備え置かれるもので、裁判所が重要と考える権利関係や物件の状況を記載したものです。すなわち、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、**執行裁判所の一応の認識を記載したものであり、利害関係人との権利関係を最終的に確定する効力はありません。**買受け後に訴訟がなされ、物件明細書の記載内容と異なる結論になる可能性もあります。一方、物件明細書の記載は、訴訟等における重要な証拠にもなります。

2 記載事項説明

	事件番号（上部欄外）	
	事件を特定するための 整理番号 です（例 平成15年（ケ）第101号）。入札や照会 のときには必ず必要となります。	
	不動産の表示	
	売却対象不動産の物件番号が記載され 、別紙物件目録に不動産を表示してあります。 また、現況が登記簿上の表示と異なっている場合は、現況も記載されています。 物件目録には物件ごとに「物件番号」が付されています。「物件番号」は、競売事件お いて物件を特定する重要な意味を持ちます。特に入札の際は物件番号の記載に注意して ください。	
	売却により成立する法定地上権の概要	
インデックスNo	土地又はその地上建物の一方のみが競売手続で売却される場合、民法又は民事執行法 は、建物と敷地の所有者が競売によって別人になることにより建物が存立できなくなる ことを避けるため、一定の要件があるときは、売却の効果として法律上当然に建物の敷 地利用権としての地上権が発生する場合を規定しています。この地上権を「法定地上権」 といいます。 法定地上権の地代その他の内容は、当事者間の協議により決せられますが、協議が調 わないときは、訴訟等を提起して裁判所に決めてもらうこととなります。	
A - 1	売却対象外の土地(地 番 番)につき、本	売却対象である本件建物のために売却対象外の敷地である 番の土地に本件建物の敷地を利用するために必要な法定地上権

	件建物のために法定地上権成立	が成立することを意味します。
A - 2	上記法定地上権は、土地の平成 年 月 日付抵当権設定登記に後れる。	売却対象である本件建物のために法定地上権が成立しますが、敷地に先順位の抵当権設定登記があるため、買受人は敷地の抵当権者に法定地上権の成立を主張することができません。その結果、敷地が競売されると法定地上権が売却によって消滅し、本件建物を収去（取壊し）しなければならない可能性があります。
A - 3	本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号 番）のために法定地上権成立	売却対象外建物のために売却対象である本件土地に法定地上権が成立して、本件土地を買い受けても法定地上権が続く間は買受人は土地を自ら利用できません。ただし、借地人に対し地代を請求することはできます。
A - 4	この欄に「なし」と記載してあるもの	売却対象である土地についても、また売却対象である建物のためにも法定地上権の成立がない場合の記載です。 理論上は法定地上権が成立しても、敷地と建物が一括売却の場合は双方とも買受人が所有権を取得しますから、法定地上権は「なし」となります。この場合でも、評価書上は法定地上権を考慮したものとなります。これは、競売においては敷地と建物のそれぞれの内訳価格を法定地上権を考慮して算出する必要があります。
	買受人が負担することとなる他人の権利	
インデックスNo	売却後も、所有者が他人と締結した契約等（主に賃借権）に基づく権利が売却により消滅しないために、買受人が負担として引き受けることとなる場合に、その他人の権利の内容がこの欄に記載されます。売却後も効力を失わない仮処分の内容もこの欄に記載されます。	
B - 1	賃借権 末尾に 「上記賃借権は最先の賃借権である。」との記載がある場合	その物件につき、最も早い順位で所有者と第三者との間に賃貸借契約が結ばれており、買受人は第三者に対し、引き続きその物件を賃貸しなければならないことを意味し、その内容が以下に記載されます。この賃借権は、自己使用の必要性等の法律上の正当事由がない限り、解約することは困難です。このことは、期間の定めのない場合も同様です。

B - 2	<p>賃借権</p> <p>末尾に 「上記賃借権は抵当権設定後の賃借権である。」 との記載がある場合</p>	<p>最も早い（最先順位）抵当権に後れる賃借権ですが、賃貸借の期間が短期（土地については5年以下、建物については3年以下）のため、法律が特に短期賃借権としてその契約を保護する場合を意味し、期間満了後は明渡しを求めることができます。</p> <p>期間の定めのないものについては、買受人は原則としていつでも解約申入れができると考えられています。ただし、解約申入れから契約が終了するまでは6か月以上の期間が必要なことから、引渡命令の対象とはならない可能性が大きいです。</p> <p>明渡しについて当事者間で合意ができないときは、訴訟又は調停などの法的手段が必要となります。</p> <p>（注）平成15年の民法及び民事執行法改正（平成16年4月施行）により短期賃借権制度は廃止されましたが、法の経過措置により、なお短期賃借権が認められる場合の記載です。</p>
B - 3	<p>賃借権（不明）</p> <p>賃借権の存否は不明であるが、これを引き受けるものとして売却条件を定めた。</p>	<p>現況調査や執行裁判所による審尋等の結果によっても、賃借権のあるなし又は賃借権の負担を買受人が引き受けるべきかどうか不明の場合もあります。</p> <p>左記の記載は、このような場合でも買受人が不測の不利益を被らないために、賃借権を買受人が引き受けることを前提として売却条件を決めたという意味です。</p>
B - 4	<p>《期限》欄に「定めなし」とあるもの</p>	<p>賃貸借について、期間の定めがない場合です。契約上の期間の定めがない場合と、建物の賃貸借で契約上は期間の定めがあったものの借地借家法26条1項により法定更新され、同条により期間の定めがないとみなされる場合を含みます。</p> <p>短期賃借権の場合は、いつでも解約申入れが可能であるといわれていますが、最先の賃借権の場合は、期間の定めがある場合と同様に法律上の正当事由がない限り解約することは困難です。なお、「賃借権」(B - 1, B - 2)の説明もご覧ください。</p>
B - 5	<p>敷金・保証金</p>	<p>賃貸借契約終了の際、未払賃料や損害金等を控除した上、賃借人に返還すべきお金で、この返還義務は買受人が引き継ぐこととなります。いわゆる敷引き（敷金・保証金の償却）の特約があるときでも、契約時の差し入れ額が表示されます。</p> <p>敷金・保証金の返還義務については評価上考慮されることもあります。この場合、買受人が現実に返還を要する敷金・保証金の額は、評価上考慮した金額等に拘束されるものではありません。</p>

		せん。評価上考慮した金額等は評価額を定めるための一つの基準にすぎないことに注意してください。
B - 6	《敷金》欄に「 円 (最低売却価額は、左記敷金(保証金)の返還義務を考慮して定めた。) 」と記載があるもの	<p>評価書記載の評価額から、執行裁判所が敷金(又は保証金)額を控除して最低売却価額を定めたことを意味します。この場合は、評価額と最低売却価額が異なることとなります。もっとも敷金額を評価に反映している取扱いも多くあります。この場合は、評価額と最低売却価額が一致するので、このような記載はなされません。</p> <p>買受人が現実に返還を要する敷金・保証金の額は、執行裁判所の控除額に拘束されるものではありません。この控除額は最低売却価額を定めるための一つの基準にすぎないことに注意してください。</p>
B - 7	《敷金》欄に「 不明(敷金 円の主張があるが、過大であるため、適正敷金額を考慮して最低売却価額を定めた。) 」とあるもの	<p>この意味は、</p> <p>執行裁判所としては、買受人が返還義務を負うこととなる敷金の額は不明であると判断したこと。</p> <p>借入人の主張する敷金の額が 円であること。</p> <p>その主張に対し、契約内容や取引相場から判断して、敷金の額が過大な金額と判断できること。</p> <p>最低売却価額を定めるにあたっては、契約内容や取引相場から判断して適正と考えられる金額を一応買受人が返還義務を負う敷金額と想定して考慮したこと。</p> <p>ということです。</p> <p>この場合、買受人が具体的に返還義務を負う額は買受人と借入人の協議により定めることとなります。その場合、最低売却価額を定めるうえで考慮した適正敷金額に拘束されるものではありません。協議が調わないときは、訴訟又は調停などの法的手段が必要となります。</p> <p>なお、買受人が返還義務を引き受けないとされた敷金については、借入人と本件所有者との間で解決されることになるでしょう。</p>
B - 8	特約	買受人に不利益となると一般に考えられる特約があるときに記載され、すべての特約が記載されるものではありません。
B - 9	地上権	地上権とは、他人の土地の地上又は地下において建物その他の工作物又は植林の目的となる樹木等を所有するため、その土

		<p>地を使用することができる権利です。この権利が最も早い（最先順位）抵当権よりも先に登記されている場合は、買受人がその負担を引き受けることになり、地上権の内容が記載されます。ここでいう地上権は当事者間の設定行為により設定されたもので、競売の売却により成立する法定地上権は含みません。</p>
B - 1 0	地役権	<p>地役権とは、他の土地の利用価値を増すために、売却対象土地を利用する権利です。例えば、他の土地のため、売却対象土地を通行したり、その土地から引水したり、その土地に一定の建物建築をさせなかったりすることを内容とします。そしてこの権利が最も早い（最先順位）抵当権よりも先に登記されている場合は、買受人が地役権の負担を引き受けることになり、地役権の内容が記載されます。この場合、他の土地のために地役権の負担のある土地を承役地といい、利用価値が増す土地を要役地といいます。ここでの記載は、売却対象土地が承役地の場合です。地役権の負担のある土地の買受人は、要役地のために目的に掲げられた一定の行為（通行や引水など）を受忍したり、一定の利用をしない（建築をしないなど）義務を負担することになります。</p>
B - 1 1	留置権	<p>留置権とは、物（売却対象物件）の占有者が、その物に関して生じた債権（例えば修繕費など）を有している場合又は商人間の商取引により生じた債権（例えば売買代金など）を有している場合に、その債権の弁済を受けるまでその物の引渡しを拒絶することができる権利で、契約等によらず法律上当然に発生する権利です。</p> <p>そしてこの留置権は競売による売却によっては消滅せず、買受人がその負担を引き受けることになります。よって、買受人は、ここに表示された債権を留置権者に弁済しなければ留置権者から不動産の引渡しを受けることができません。買受人が現実に弁済すべき額は、遅延損害金等が加算されてここに表示された債権額よりも多くなることもあります。</p> <p>なお、留置権により担保される債権額は、最低売却価額を定めるにあたり考慮されています。</p>
B - 1 2	質権	<p>買受人が負担する質権は、最先順位（最先の抵当権より先順位の登記があるもの）で、使用収益をしない旨の定めのないものが対象で、この欄に記載されます。この場合、質権の存続期間内は、質権者の債権を弁済して質権を消滅させるなどの特別</p>

		な事情がない限り，買受人は質権者からの不動産の引渡しを受けることはできません。なお，存続期間は10年の範囲で更新されることがあります。
B - 1 3	仮処分	買受人が負担することになる仮処分がある場合の記載です。これは，本件所有者以外の者から本件所有者に対し仮処分がなされている場合であり，買受人はその仮処分の内容の負担を引き受けることとなります。また，被保全権利（仮処分により保全される権利）に関して仮処分権利者との紛争の当事者になります。今後の経緯によっては，買受人は不動産に対する権利に重大な制約を受ける可能性もあります。
B - 1 4	この欄に「なし」と記載してあるもの	その物件について買受人が負担しなければならないとされる他人の権利がないと認められる場合です。 なお，現実の占有状況は「物件の占有状況等に関する特記事項」欄及びそれに関する説明をご覧ください。
B - 1 5 ①	所有権移転仮登記	最先順位（最も早い）抵当権よりも先に所有権の取得に係る仮登記（不動産登記法2条1号の仮登記で担保仮登記でないもの）が経由されている場合，買受人は仮登記権利者から仮登記に基づく本登記手続承諾請求を受けたときは，当該物件の所有権を失う（買受人への所有権移転登記が抹消される）ことになり，この欄に記入されます。 なお，この場合，最低売却価額は，買受人が最終的に所有権を失う危険度等を考慮して定められています。
B - 1 5 ②	所有権移転請求権仮登記	最先順位（最も早い）抵当権よりも先に所有権移転請求権に係る仮登記（不動産登記法2条2号の仮登記で担保仮登記でないもの）が経由されている場合，買受人は仮登記権利者から売買予約に係る予約完結の意思表示をしたことを理由とする仮登記に基づく本登記手続承諾請求を受けたときは，当該物件の所有権を失う（買受人への所有権移転登記が抹消される）ことになり，この欄に記入されます。 なお，この場合，最低売却価額は，買受人が最終的に所有権を失う危険度等を考慮して定められています。
B - 1 5 ③	条件付所有権移転仮登記	最先順位（最も早い）抵当権よりも先に条件付所有権の取得に係る仮登記（不動産登記法2条2号の仮登記で担保仮登記でないもの）が経由されている場合，買受人は仮登記権利者から

		<p>条件成就を理由とする仮登記に基づく本登記手続承諾請求を受けたときは、当該物件の所有権を失う（買受人への所有権移転登記が抹消される）ことになり、この欄に記入されます。</p> <p>なお、この場合、最低売却価額は、買受人が最終的に所有権を失う危険度等を考慮して定められています。</p>
B - 1 6	買戻特約付記登記	<p>最先順位（最も早い）抵当権よりも先に買戻期間が経過していない買戻特約登記の経由されている場合、買受人は、買戻権者が買戻期間内に売買代金額（支払済み代金額を控除した額）及び契約費用を提供して買戻しの意思表示をしたときは、当該物件の所有権を失う（所有権移転登記を求められる）ことになり、この欄に記入されます。</p> <p>なお、この場合、最低売却価額は、買受人が当該不動産を取得できる蓋然性等を考慮して定められています。</p>
物件の占有状況等に関する特記事項		
インデックスNo	<p>これは、現実の占有の状況、及びその占有の根拠が買受人が負担することとなる他人の権利とは認められないと執行裁判所が判断した内容を記載したものです。この記載は、現況調査報告書を基に記載されるため、現況調査時の状況を記載したものであり、その後占有状況が変更されている場合もあります。</p> <p>この欄に記載された占有者は、原則として引渡命令の対象となります。（詳細は「引渡命令の詳細説明」を参照してください。）また、占有者が変わった後の占有者は、「差押え後の占有者」として、引渡命令の対象となります。</p>	
C - 1	本件所有者（又は債務者）が占有している。	<p>売却対象物件の所有者又は実行された抵当権の債務者が占有していることを意味します。</p> <p>所有者が占有している形態には、現実に居住している場合のほか、長期間不在の状態や空き家の状態があります。また、空き家の場合も家財道具などの残置物がある場合と完全な空き家の場合があります。</p> <p>いずれの場合も、鍵の受渡しについて、執行裁判所は関与しません。</p>
C - 2	が占有している。の占有は認められない。	<p>「 」は執行裁判所が認定した占有者です。「 」は、占有の主張をする者や占有の外観を作っているにすぎない者を意味します。執行官の現況調査報告書において占有を主張する者がいたり、占有の外観がうかがわれる場合でも、占有の実態がなかったり、他人の占有に依存した利用状態にすぎないよう</p>

		な者についての判断を記載したものです。
C - 3	が占有している。 同人の占有権原の存在は認められない。	他人の不動産を占有するには、通常、所有者との間で何らかの使用できる権利（占有権原）の設定がなされていますが、そのような権原があるとは認められない者が占有している場合の記載です。
C - 4	(株) が占有している。 同社の代表者は本件所有者である。	法人が占有し、法人の代表者が所有者である場合の記載です。占有者である法人は、その規模その他の状況を考慮すると執行手続上所有者と同視できる場合です。
C - 5	が占有している。 同人は本件所有者(又は債務者)会社の代表者である。	法人が不動産を所有していたり、実行された抵当権の債務者である場合、その法人の代表者が占有しているという意味です。占有者が、所有者（債務者）会社の代表者という特別な関係にあることから、占有権原を主張することが信義則に反すると認められ、執行手続上所有者と同視できると考えられています。
C - 6	が占有している。 同人は実行された抵当権の債務者である。	売却手続進行中の本件競売事件の債務者ではないものの、後から申し立てられた競売事件（後行事件）の基となった抵当権の債務者（所有者以外の者）が占有しているという意味です。 この場合の債務者は既に実行された抵当権の債務者ですので、占有権原を主張することはできず、所有者と同視できると考えられています。
C - 7	が占有している。 同人は実行された抵当権の設定時の所有者であった。	競売事件（後行事件を含む）の基になった抵当権の設定時の所有者が、その後不動産を他に譲渡したものの、なお、現にこれを占有しているという意味です。 抵当権を自ら設定した者は、他に譲渡したとしても、占有権原を主張して買受人に対し引渡しを拒むことは、著しく信義に反するので、執行手続上所有者と同視できると考えられています。
C - 8	が占有している。 同人は実行された抵当権の設定後の所有者であった。	競売事件（後行事件を含む）の基になった抵当権を設定した者から不動産を譲り受け、更にこれを他に譲渡したものの、なお、現にこれを占有しているという意味です。 このような中間所有者は、不動産の所有を続けていけば、所有者としての立場に立つので、執行手続上所有者と同視できると考えられています。

C - 9	<p>が占有している。同人は所有権を主張している。</p>	<p>登記名義上の所有者と異なる者が所有権を主張し、占有している場合です。</p> <p>所有権の譲渡を受けて不動産を占有していたものの、その所有権移転登記を経ないうちに、競売事件となった場合や他人名義で不動産を取得した者が自ら占有している場合など事実関係が事案ごとに異なり、所有権について争いが起きる可能性がある場合もありますので、注意が必要です。</p> <p>このような立場の者は、仮に登記を経ていたとしても所有者の立場に立つことから、この場合も所有者と同視できると考えられています。</p>
C - 10	<p>が占有している。同人が賃借権を主張するが、同人は実行された抵当権以外の債務者である。</p>	<p>賃借権を主張する者が、今回の競売での実行抵当権以外の抵当権の債務者である場合（所有者である場合を除く）、その者が債務不履行状態と認められるときは、その賃借権が最先のものであっても、買受人が引き受けるべき賃借権とは認められない場合があります。これはその場合の記載です。</p> <p>このような場合でも、その者が債務者となった抵当権について競売開始決定がない限り、その占有者に対して引渡命令が発令されない可能性がありますので注意が必要です。</p>
C - 11	<p>が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。</p>	<p>使用借権とは相当の対価を支払わないで借りている場合です。この使用借権は、買受人に対してその権利を主張できず、買受人が引き受けるべき権利とはなりません。</p>
C - 12	<p>本件は、平成8年改正前の民事執行法が適用される事件である。</p>	<p>平成8年改正前の民事執行法が適用される競売事件においては、引渡命令の対象が現行法より狭く、占有者の占有権原が、使用借権や買受人に対抗できない賃借権であっても、所有者との正当な契約に基づく限り、引渡命令が発令されない可能性があります。引渡命令が発令されないときは、任意の明渡しを受けられなければ訴訟等の方法によることになります。</p> <p>平成8年改正前の民事執行法が適用される競売事件は、平成8年8月31日以前に申し立てられたものです。</p>
C - 13	<p>が占有している。同人の賃借権は、正常なものとは認められない。</p>	<p>抵当権に後れる賃借権が民法395条の規定により短期賃借権として保護されるのは、利用を目的とし、かつ、実際に利用されている正常な場合に限定されと考えられています。そうでないときは、短期賃借権の外形が認められたとしても、短期</p>

		<p>賃借権として保護されることはありません。これは法の趣旨が担保権と利用権の調整を図ったものであるからです。この記載は、その保護すべき短期賃借権とは認められないと判断したことを示すものです。</p> <p>このように判断される主な形態としては以下のようなものが考えられますが、これらに限られるものではありません。</p> <p>本来の利用を目的としない場合 債権の保全回収目的である場合 利用の実体がない管理運営目的（単に所有者の代理人的な立場で物件を管理又は賃貸事業を運営するために設定された賃借権）である場合</p> <p>（注）平成15年の民法及び民事執行法改正（平成16年4月施行）により短期賃借権制度は廃止されましたが、上記の説明は、法の経過措置により、短期賃借権制度の適用の余地がある占有を前提としたものです。</p> <p>平成15年改正法が適用される占有においても、この記載がある場合は明渡猶予期間が認められないことを意味します。</p>
C - 14	が占有している。 同人の占有（又は賃借権）は（仮）差押えに後れる。	<p>仮差押えや差押えに後れる占有者がいることを意味します。この場合、仮差押えは差押え前のもので、差押えは本件競売手続の差押えのことです。</p> <p>仮にこの占有者が賃借権に基づいて占有していても、仮差押え又は差押えに後れているので、賃借権は売却によって消滅し買受人がその負担を引き受けることにはなりません。</p> <p>ただし、仮差押えに後れるものの差押え前の賃借権の場合は、売却までに仮差押えが効力を失ったときは、買受人がその賃借権を引き受けることもあり得ますので注意してください。</p>
C - 15	が占有している。 同人の占有（又は賃借権）は滞納処分による差押えに後れる。	<p>本件競売手続の差押え前の滞納処分による差押え（租税官庁の差押え）に後れる占有者がいることを意味します。仮にこの占有者が賃借権に基づいて占有していたとしても、滞納処分による差押えに後れているので、賃借権は売却によって消滅し、買受人がその負担を引き受けることにはなりません。</p> <p>ただし、売却までに滞納処分が効力を失ったときは、買受人がその賃借権を引き受けることもあり得ますので注意してください。</p>
C - 16	が占有している。	占有者の賃借権に基づく占有が、最先の抵当権より後れるた

	<p>同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。</p>	<p>め、賃借権は売却によって消滅し、買受人がその負担を引き受けることにはなりません。法の規定により、買受人が代金を納付した日から6か月間物件の買受人に対する明渡しが猶予されることとなります。したがって、この明渡猶予期間内は引渡命令の執行ができませんので注意してください。</p> <p>(注) 平成15年の民法及び民事執行法改正(平成16年4月施行)により短期賃借権制度が廃止され、改正法が適用になる占有についての記載です。</p>
C - 17	<p>が占有している。同人の賃借権は、差押え(仮差押え・滞納処分による差押え)後に期限が経過している。</p>	<p>この場合、仮差押え又は滞納処分差押えは差押え前のもので、差押えは本件競売手続の差押えのことです。</p> <p>差押え・仮差押え・滞納処分差押え後に期限が経過した短期賃借権は、それ以降の更新は買受人に対して主張することができないと考えられています。したがって、買受人がその負担を引き受けることにはなりません。</p> <p>ただし、売却までに仮差押え又は滞納処分が効力を失ったときは、その賃借権の期限経過が差押え前である限り、賃借期間の更新を買受人に主張できることになり、買受人がその短期賃借権を負担として引き受けることもあり得ますので注意してください。</p> <p>(注) 平成15年の民法及び民事執行法改正(平成16年4月施行)により短期賃借権制度は廃止されましたが、この記載は、法の経過措置により、短期賃借権制度の適用の余地がある占有を前提としたものです。</p>
C - 18	<p>が占有している。同人の賃借権は、平成年月日の経過により、差押え後に期限が経過するものである。</p>	<p>物件明細書作成時において、前欄の期限経過が間近に迫っている場合の記載例です。この記載がある場合、通常、買受人の代金納付の頃には期限が経過し、その賃借権を買受人が負担として引き受けることはありません。</p> <p>(注) 平成15年の民法及び民事執行法改正(平成16年4月施行)により短期賃借権制度は廃止されましたが、この記載は、法の経過措置により、短期賃借権制度の適用の余地がある占有を前提としたものです。</p>
C - 19	<p>が占有している。同人の賃借権は、所有権移転の仮登記担保権に後れている。</p>	<p>所有権移転仮登記が担保仮登記である場合、その権利は売却により消滅し、仮登記担保権に後れる賃借権には短期賃借権保護の制度がないため、その後に設定された賃借権も売却により効力を失うので、買受人が負担として引き受ける短期賃借権と</p>

		<p>して扱われることにはなりません。</p> <p>ただし、売却までに仮登記担保権が効力を失ったときは、その賃借権を買受人に主張できる場合があり、買受人がその賃借権を負担として引き受けることもあり得ますので注意してください。</p> <p>(注) 平成15年の民法及び民事執行法改正(平成16年4月施行)により短期賃借権制度は廃止されましたが、この記載は、法の経過措置により、短期賃借権制度の適用の余地がある占有を前提としたものです。</p>
C - 2 0 ①	<p>が占有している。 同人の賃借権は抵当権に後れ、その期間が3年(5年)を超える。</p>	<p>抵当権の後に設定された賃借権は、その期間が一定期間(建物は3年、土地は5年)を超えない場合のみ民法395条により短期賃借権として保護されますが、その一定期間を超えているため、短期賃借権としての保護を受けず、買受人がその負担を引き受けることにはならない場合です。</p> <p>(注) 平成15年の民法及び民事執行法改正(平成16年4月施行)により短期賃借権制度は廃止されましたが、この記載は、法の経過措置により、短期賃借権制度の適用の余地がある占有を前提としたものです。</p>
C - 2 0 ②	<p>が占有している。 同人の賃借権は抵当権に後れ、その期間が3年を超える。ただし、改正法の施行日(平成16年4月1日)以降に代金納付された場合には、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。</p>	<p>抵当権の後に設定された建物賃借権は、その期間が一定期間(建物は3年)を超えない場合のみ民法395条により短期賃借権として保護されますが、その一定期間を超えているため、短期賃借権としての保護を受けず、買受人がその負担を引き受けることにはなりません。法の規定により、買受人の代金納付が改正法施行日(平成16年4月1日)以降になった場合には、買受人が代金を納付した日から6か月間物件の買受人に対する明渡しが猶予されることとなります。したがって、この明渡し猶予期間内は引渡命令の執行ができませんので注意してください。</p> <p>(注) 平成15年の民法及び民事執行法改正(平成16年4月施行)により短期賃借権制度が廃止され、改正法が適用になる占有についての記載です。</p>
C - 2 0 ③	<p>が占有している。 同人の賃借権は抵当権に後れ、その期間が3年を超える。た</p>	<p>抵当権の後に設定された建物賃借権は、その期間が一定期間(建物は3年)を超えない場合のみ民法395条により短期賃借権として保護されますが、その一定期間を超えているため、短期賃借権としての保護を受けず、買受人がその負担を引き受</p>

	<p>だし，代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。</p>	<p>けることにはなりません，法の規定により，買受人が代金を納付した日から6か月間物件の買受人に対する明渡しが猶予されることとなります。したがって，この明渡し猶予期間内は引渡命令の執行ができませんので注意してください。</p> <p>(注) 平成15年の民法及び民事執行法改正(平成16年4月施行)により短期賃借権制度が廃止され，改正法が適用になる占有についての記載です。</p>
C - 2 1	<p>が占有している。同人の賃借権は，一時使用を目的とするものと認められる。</p>	<p>一時使用目的の建物の賃貸借には，借地借家法が適用されず，登記以外の対抗要件(買受人などの第三者に権利を主張できるための要件)はありません。本記載は，賃借権登記もなく，一時使用目的としているため，買受人が負担として引き受ける賃借権には該当しないということです。</p>
C - 2 2	<p>駐車場(又は資材置場等)として使用されている。の賃借権は，対抗要件を有していない。</p>	<p>駐車場を経営していたり，資材置場等として利用しているなど，建物所有を目的としない土地賃借権については，対抗要件として賃借権の登記を経ていないときは，その賃借権を買受人に主張することができません。本記載は，駐車場(資材置場等)という土地の利用状況と，賃借権を買受人が負担として引き受けることにならない理由を示したものです。</p>
C - 2 3	<p>駐車場(又は資材置場等)として使用されている。</p>	<p>売却対象土地について，所有者自身又は執行手続上これと同視できる者が，駐車場(又は資材置場等)として利用しているという利用実態を記載したものです。</p>
C - 2 4	<p>転借人(転使用借人)が占有している。</p>	<p>もとの賃借権自体が，買受人が負担として引き受けることにならない場合で，その賃借権者(転貸人)から更に賃借している人(転借人)又は無償で借りている人(転使用借人)が占有している場合です。この場合，買受人は転貸借(転使用貸借)による負担を引き受けることにはなりません。</p>
C - 2 5	<p>本件土地上に，売却対象外建物(家屋番号番)が存在する。</p>	<p>売却対象土地の上に売却対象外建物がありますが，借地権や法定地上権などの敷地利用権は認められないという意味です。建物所有者が敷地利用権を証明しない限り，買受人は，建物所有者に建物の収去(取壊し)を求めることができます。任意の収去に応じてもらえないときは，建物収去土地明渡しの訴訟を提起して判決等を得た上，強制執行をする方法があります。</p> <p>なお，土地に対する引渡命令に基づいて建物収去の執行をす</p>

		ることはできません。
C - 2 6	が占有している。 同人の占有権原は使用借権と認められる。 同人所有の売却対象外建物（家屋番号番）が本件土地上に存在する。	<p>売却対象土地の上に売却対象外建物があり，その建物所有者が売却対象土地を占有していますが，その敷地利用権が土地の使用借権（無償で借りている権利）であることを意味します。この場合，買受人が地主として土地使用の承諾をしない限り，買受人は，建物所有者に建物の収去（取壊し）を求めることができます。任意の収去に応じてもらえないときは，建物収去土地明渡しの訴訟を提起して判決等を得た上，強制執行をする方法があります。</p> <p>なお，土地に対する引渡命令に基づいて建物収去の執行をすることはできません。</p>
C - 2 7	が占有している。 同人の賃借権は抵当権に後れ〔，その期間が5年を超え〕る。 同人所有の売却対象外建物（家屋番号番）が本件土地上に存在する。	<p>売却対象土地の上に売却対象外建物があり，その建物所有者が売却対象土地を占有していますが，その敷地利用権（賃借権）が同土地の抵当権に後れるため，同土地の買受人にその権利を主張することができない場合であることを意味します。この場合，買受人が地主として土地使用の承諾をしない限り，買受人は，建物所有者に建物の収去（取壊し）を求めることができます。任意の収去に応じてもらえないときは，建物収去土地明渡しの訴訟を提起して判決等を得た上，強制執行をする方法があります。</p> <p>なお，土地に対する引渡命令に基づいて建物収去の執行をすることはできません。</p> <p>（注）〔 〕内の記載は，平成15年の民法及び民事執行法改正（平成16年4月施行）により短期賃借権制度は廃止されましたが，法の経過措置により，短期賃借権制度の適用の余地がある土地賃借権であることを前提として，なお期間が5年を超えるため短期賃借権として引受けになることはない旨を記載したものです。</p>
C - 2 8	占有者は不明である。 占有者の占有権原は買受人に対抗できない。	<p>一定の調査を尽くしても，占有者が，所有者や実行抵当権の債務者なのか，あるいはそれ以外の第三者なのかが不明であり，その占有権原も買受人が引き受ける可能性のある賃借権かどうか不明な場合で，次の理由により，買受人の負担として引き受ける権利とは認められない場合の記載です。</p> <p>仮に第三者が賃借権に基づき占有していたとしても，その占有の開始時期が差押えの後であることが判明していたり，ある</p>

		<p>いは正常な賃借権とは認められない（C - 13 参照）場合は、その占有権原が買受人の引き受ける権利とはなりません。</p> <p>また、所有者や実行抵当権の債務者が占有しているのであれば、当然にその占有権原が買受人の引き受ける権利とはなりません。</p>
C - 29	<p>氏名不詳者が占有している。同人の占有は差押えに後れる。</p>	<p>所有者や実行抵当権の債務者以外の第三者が占有していることは判明しているが、その氏名等が特定できず、その占有権原も判然としない場合ですが、その占有の開始時期が差押えの後であることが判明しているため、買受人が負担として引き受ける権利とはならない場合の記載です。</p>
C - 30	<p>氏名不詳者が占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。</p>	<p>所有者や実行抵当権の債務者以外の第三者が占有していることは判明しているが、その氏名等が特定できず、その占有権原も判然としない場合ですが、その占有権原が仮に買受人が引き受ける可能性のある賃借権であったとしても、正常な賃借権とは認められず（C - 13 参照）、買受人が負担として引き受ける権利とはならない場合の記載です。</p>
C - 31	<p>が占有している。同人が留置権を主張するが認められない。</p>	<p>売却対象物件に対して留置権（B - 11 参照）を主張して占有する者がいますが、法律上留置権の発生は認められないと認定した場合の記載です。</p>
C - 32	<p>が占有している。同人が改装費（又は修繕費・造作費）を支出した旨主張している ----- 最低売却価額は上記改装費（又は修繕費等）を考慮して定めた。</p>	<p>占有者が、売却対象不動産について、修繕費などの必要費又は改装費などの有益費を支出した旨主張していることを意味します。占有者が必要費又は有益費を支出したときは、占有物返還の際に、民法上の一定の要件の下に、所有者に対しその償還を請求でき、また造作についても、一定の要件の下に買取りを請求できることとされています。競売手続においては、買受人がこれらの請求を受けることがあり得ますので、買受けを検討するときは十分注意してください。</p> <p>なお、必要に応じ最低売却価額を定めるにあたり考慮することもあります。後段はその場合の記載です。</p>
C - 33	<p>が占有している。同人は外交特権を有</p>	<p>ウィーン条約により、外国の外交官等には外交特権が認められ、日本国の裁判権が及ばない可能性があるため、引渡命令が</p>

	している可能性がある。 る。	発令されない可能性があります。
C - 3 4	が占有している。 農地法 3 条の許可を 受けていない。	農地又は採草放牧地に賃借権又は使用借権を設定するには、農地法 3 条に定める農業委員会又は知事等の許可を必要とし、その許可がなければ仮に賃借権であっても執行手続上効力を生じません。効力が生じていない権利は、買受人が負担として引き受けることにはなりません。 なお、農地の入札方法については、通常の入札方法と異なりますので、「農地の売却についての詳細説明」を必ずご覧ください。
C - 3 5	が占有している。 同人の賃借権は抵当 権に後れ〔、その期 間が 5 年を超え〕る。 農地法 3 条の許可を 受けている。	農地又は採草放牧地に賃借権を設定するには、農地法 3 条に定める農業委員会又は知事等の許可を必要としますが、その許可があっても、賃借権の設定が抵当権に後れ、その期間が 5 年を超える場合には、短期賃借権としての保護を受けないことから、買受人がそれを負担として引き受けることにはなりません。 なお、この場合、農業委員会の取扱いによっては、買受適格証明書の交付が占有者等に制限され、その取得ができない場合がありますので、あらかじめ管轄する農業委員会に確認してください。 また、農地の入札方法については、通常の入札方法と異なりますので、「農地売却の詳細説明」を必ずご覧ください。 (注) ()内の記載は、平成 1 5 年の民法及び民事執行法改正(平成 1 6 年 4 月施行)により短期賃借権制度は廃止されましたが、法の経過措置により、短期賃借権制度の適用の余地がある土地賃借権であることを前提として、なお期間が 5 年を超えるため短期賃借権として引受けになることはない旨を記載したものです。
C - 3 6	が占有している。 同人の占有権原は使 用借権と認められる。 農地法 3 条の許可を 受けている。	使用借権とは相当の対価を支払わないで借りている場合です。農地又は採草放牧地に使用借権を設定するには、農地法 3 条に定める農業委員会又は知事等の許可を必要としますが、その許可があっても、買受人がそれを負担として引き受けることにはなりません。 なお、この場合、農業委員会の取扱いによっては、買受適格証明書の交付が占有者等に制限され、その取得ができない場合がありますので、あらかじめ管轄する農業委員会に確認してく

		<p>ださい。</p> <p>また、農地の入札方法については、通常の入札方法と異なりますので、「農地の売却についての詳細説明」を必ずご覧ください。</p>
C - 37	<p>が占有している。同人の賃借権は差押えに後れる。農地法3条の許可を受けている。</p>	<p>農地又は採草放牧地に賃借権を設定するには、農地法3条に定める農業委員会又は知事等の許可を必要としますが、その許可があっても、賃借権が差押えに後れると判断される場合には、買受人がそれを負担として引き受けることにはなりません。</p> <p>なお、この場合、農業委員会の取扱いによっては、買受適格証明書の交付が占有者等に制限され、その取得ができない場合がありますので、あらかじめ管轄する農業委員会に確認してください。</p> <p>また、農地の入札方法については、通常の入札方法と異なりますので、「農地の売却についての詳細説明」を必ずご覧ください。</p>
インデックスNo	その他買受けの参考となる事項	
	1ないし4欄に記載される事項以外の買受けの参考となる事項が記載されています。	
D - 1	<p>隣地（地番 番）との境界が不明確である。</p>	<p>このような場合は、買受人としては、隣地所有者と境界確認のための協議が必要となるでしょうし、協議が調わなければ境界確定又は所有権の範囲確認の訴訟又は調停が必要となるでしょう。その結果、売却対象土地の地積が物件目録記載の地積よりも少なくなる可能性があります。この点については、最低売却価額を定める際に考慮されています。</p> <p>もっとも、不明確の程度がそれほど大きくない場合は、物件明細書にこのような記載をせずに、又、最低売却価額においても特段の考慮をせずに売却する場合があります。</p>
D - 2	<p>隣地（地番 番）との間で境界確定の訴訟（当庁平成 年（ワ）第 号）が提起されている。</p>	<p>隣地との境界について、本件所有者と隣地所有者との間で訴訟が提起されている旨の記載です。訴訟の進行状況を確認したい場合は、訴訟をしている裁判所の担当部におたずねください。</p> <p>買受人が代金を納付し、所有権移転を受けた時点で訴訟が係属中であるときは、民事訴訟法の規定により本件所有者に替わり原告又は被告の地位を引き継ぐことがあります。</p>

D - 3	地籍図上筆界未定である。	<p>地籍図とは、国土調査法による地籍調査の成果図で、その写しが登記所に備え付けられます。地籍調査における現地調査の実施前から、当事者間で境界について争いがあるもの又は境界標示杭の設置について土地所有者間の意見が調わない場合、その他土地所有者等の確認がない場合には、筆界未定として扱われます。</p> <p>このような場合でも争いの範囲が比較的狭い場合は、筆界未定を前提として最低売却価額を定めて売却する場合があります。</p> <p>買受人としては、境界不明確の場合（D - 1）と同様の負担があると思われれます。</p>
D - 4	本件土地（の一部）は通路（私道）として利用されている。	<p>売却対象土地の全部又は一部が不特定多数の人により通路又は私道として利用されているという意味です。このように記載されるのは建築基準法上の道路とは認められない場合です。建築基準法上の道路と認められる場合は、物件目録に「（現況）公衆用道路」などと記載されます。</p> <p>複数の人達により通路又は私道として利用されている状況があると、これらの通路等を廃止するのは事実上困難を伴うでしょう。</p>
D - 5	公道に至るため、売却対象外の土地（地番 番）を（無償で）利用している。	<p>売却対象土地が無道路地などで、公道に出るために売却対象外の土地を利用していることを意味します。今後、土地を利用していく上で、売却対象外土地に依存しなければならず、買受人は、同土地の所有者との利用関係を維持する必要があります。</p> <p>囲によろ地通行権が認められる場合に限らず、通行の事実がある場合一般の記載です。</p>
D - 6	本件土地（の一部）は、売却対象外の土地（地番 番）への通行のため（無償で）利用されている。	<p>売却対象土地を特定人が通行しているという意味です。例えば奥にある無道路地に居宅を有する人が、公道との出入りのため土地を通行しているような場合です。</p> <p>このような場合、囲によろ地通行権が認められて買受人は法律上通行を受忍しなければならないこともありますが、そこまで至らないときでも通行を制約することは事実上困難を伴うでしょう。</p>
D - 7	最低売却価額は、温泉権を含めて定め	<p>温泉権は不動産の従たる権利と認められるので、最低売却価額を定めるについては温泉権の価値も考慮したという意味で</p>

	た。	<p>す。この場合、温泉権は上記不動産と一体として競売の対象となると考えられます。</p> <p>執行裁判所としては、温泉権は不動産と共に買受人が所有権を取得することを前提と考えていますが、その権利の帰属（権利が誰にあるか）が争われた場合には、最終的には訴訟によりその権利関係が決まることとなります。</p>
D - 8	土地区画整理で清算金の徴収が予定されている。	<p>買受人は、本件土地の代金を納付するほかに、土地区画整理の事業主体から清算金の請求を受けることがあります。清算金は換地処分の公告があった日の翌日において確定します。詳しくは事業主体にお尋ねください。</p>
	土地改良事業で清算金（又は賦課金）の徴収が予定されている。	<p>買受人は、本件土地の代金を納付するほかに、土地改良の事業主体から清算金（又は賦課金）の請求を受けることがあります。清算金は換地処分の公告があった日の翌日において確定します。詳しくは事業主体にお尋ねください。</p>
	事業で賦課金の滞納あり。	<p>土地区画整理法、土地改良法その他の法律に基づき土地の換地処分が行われる際に、事業主体は事業の必要経費に充てるため、対象土地の所有者に賦課金の徴収をすることがあります。この場合、所有者が賦課金の支払を滞納していると、その土地を競売により取得した買受人も承継人として支払義務を負うことになり、事業主体から所有者が滞納した賦課金の徴収を受ける可能性がありますので、そのことを知っていただくための記載です。滞納額は時の経過により増減します。</p>
	マンション建替事業で清算金の徴収が予定されている。	<p>マンション建替事業により、再建マンションの区分所有権又は敷地利用権の価額と、従前有していた区分所有権又は敷地利用権の価額に差額があるときは、施行者は、その差額を清算金として所有者から徴収し、又は交付することになっており、これらの権利義務は、清算未了中に競売等により所有権の移転があると新所有者（買受人）に承継されます。</p> <p>その清算金の徴収が予定されている場合の記載です。</p>
D - 9	本件土地上に現存しない建物（家屋番号番）の登記が存在する。	<p>売却対象の土地を所在地番とする建物の表示登記がありますが、その建物は現存しないという意味です。</p> <p>現存しない建物でも、土地に表示登記が残っていると、新建物の表示登記をする際に旧建物の滅失登記をしないと新建物</p>

		の表示登記の申請ができないなどの影響が考えられます。
D - 1 0	管理費等の滞納あり。	<p>物件がマンションの場合、管理費や修繕積立金などの滞納があると、区分所有法の規定により、買受人がその滞納金の請求を管理組合等から受けることがあるので、滞納があることを知って戴くための記載です。現況調査報告書又は評価書に記載されている滞納額は調査時のものですので、時間の経過により増減します。</p> <p>なお、滞納管理費等は、必要に応じて評価の過程で考慮されることがあります。</p>
	管理費等の滞納あり。 最低売却価額は、滞納管理費等の額を考慮して定めた。	<p>滞納管理費等の意味は、上記のとおりですが、滞納管理費等が最低売却価額に反映される場合、執行裁判所によっては、評価の過程では考慮されず、執行裁判所において滞納管理費等を考慮した一定額を評価額から控除して最低売却価額を定める取扱いもあります。</p> <p>この場合は、最低売却価額と評価額が異なることになるため、このような記載がなされます。</p>
D - 1 1	本件建物と売却対象外の建物（家屋番号番）の隔壁が取り除かれ、両建物が一体として利用されている。	<p>買受人は、売却対象外建物の所有者と、建物の利用や登記について、協議あるいは訴訟等が必要となることが予想されます。</p>
D - 1 2	本件建物のためにその敷地（地番番、所有者）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。	<p>本件建物についての敷地利用権が土地の使用借権（無償で借りている権利）であることを意味し、敷地利用権を買受人が引き継ぐことはできず、建物を維持するためには、地主との間で新たな敷地利用権（賃借権など）の設定をしなければなりません。敷地利用権の設定を受けられないときは建物の収去（取壊し）を求められる場合もありますので、買受けを検討するときは、十分注意してください（土地賃借権の場合と異なり地主の承諾に代わる裁判を取得する方法はありません。）</p>
D - 1 3	本件建物のために、その敷地（地番番、地積 平方メートル、	<p>敷地利用権が土地賃借権（地代を払って借りている権利）であることを意味し、対象土地、土地所有者（地主）名が括弧書きで記載されます。契約内容の詳細はここでは記載されません。</p>

	所有者) につき借地権 (賃借権) が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。	借地契約を買受人が引き継ぐには、地主の承諾を得なければなりません。(その際、承諾の条件として金銭の支払が必要となる可能性もあります) 地主が承諾しないときは、代金納付から2か月以内に借地の所在地を管轄する地方裁判所に対し借地借家法20条により「土地賃借権譲渡許可」の申立てをして「承諾に代わる譲渡許可の裁判」を取得する方法があります。あるいは、借地の所在地を管轄する簡易裁判所に対して、地主の承諾を求める宅地建物調停を申し立てる方法もあります。この場合は前記の期間内に調停の申立てをしておけば、仮に調停が不成立に終わっても、その不成立の日から2週間以内に「土地賃借権譲渡許可」の申立てをすることにより適法な期間内に申立てがあったものとみなされます。
D - 14	上記借地権は土地の平成 年 月 日付け抵当権設定登記に後れる	本件建物の敷地利用権として、直前に表示された借地権は、土地の抵当権の登記より後れるため、もし敷地が競売になると、敷地の買受人から、建物の収去(取壊し)を求められることがある不安定な権利であることを意味します。
D - 15	上記借地権につき争いあり。	売却対象建物の存立の基礎となる借地権について、地主等と争いがあり、その争いがどの段階のものかが記載されています。ただし、売却手続が進行する時間的推移の中で、ここに記載された次の段階に争いの程度が進んでいる場合もありますので注意してください。
D - 16	上記借地権につき、地主から賃貸借契約解除の意思表示あり。	これらの争いがあるときは、争いの段階に応じて地主との交渉はかなり困難が予想されます。また、買受け後に「土地賃借権譲渡許可」の裁判の申立てをしても、認められない可能性もあります。
D - 17	上記借地に関連して、建物収去・土地明渡訴訟が係属中(地方裁判所平成 年(ワ)第 号)である。	まして、建物収去土地明渡訴訟の原告勝訴判決が確定している場合は、建物の買受人は、建物を収去(取壊し)して地主に土地を明け渡す法的義務を引き継ぎます(判決の効力が及びます。)ので、いつでも強制執行を受ける立場となります。そのような場合は、地主との間で新たな借地権を設定しない限り、建物を利用することは困難となります(ただ、このような建物でも、現に存在する限り、地主との交渉の余地はあるので、売却の対象にはなりません。)
D - 18	本件建物の敷地に関連して、建物収去・土地明渡訴訟におけ	買受けを検討するにあたっては、以上の点に十分に注意して

	る原告勝訴判決が確定している。	ください。
D - 1 9	本件建物所有者と借地名義人は異なる	執行裁判所としては、一応借地権があるものとして売却条件を決めていますが、名義が異なる関係で、借地権について争いになる可能性があります。
D - 2 0	本件建物につき、その敷地利用権はない。	売却対象が建物のみの場合で、建物存立の基礎となる敷地利用権がない場合の記載です。買受人は地主との間で新たな借地権を設定しない限り、地主から建物の収去（取壊し）を求められることとなります。 買受けを検討するときは、十分に注意してください。
D - 2 1	最低売却価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定めた。	売却対象が建物のみの場合で、建物存立の基礎となる敷地利用権があるかないかが不明であり、最低売却価額はそのことを考慮して定めたという意味です。敷地利用権がないときは上記のようなリスクがありますので、買受けを検討するときは、十分に注意してください。
D - 2 2	地代の滞納あり。	地代の滞納は、借地契約の解除事由となるので、その注意のために記載するものです。滞納額は時間の経過により、増加又は減少します。
D - 2 3	地代代払の許可あり。	地代の滞納はあるが、債権者が執行裁判所に地代代払許可を申請し認められたことを意味します。この決定により債権者が地代を建物所有者に代わって支払うことができ、現実に支払っていれば、地代滞納を理由とする借地契約解除の心配はなくなります。しかし地代代払許可は債権者に所有者に代わって地代を支払うことを認めただけであり、債権者の代払を強制するものではありませんので、債権者が支払わなかったり、支払いが不完全な場合（債権者の代払状況は債権者又は地主に確認しないと分かりません。）は借地契約を解除される可能性もありますし、地代不払以外の理由による借地契約解除の可能性も否定できません。また地主が地代代払を無視して借地契約解除の手続を進めることもあり得ます。その場合は後日の裁判で借地契約解除の有効性を争う余地もあります。
D - 2 4	予告登記は、本執行	所有権登記の抹消又は回復の予告登記があるときは、所有権

	<p>手続では抹消しない。</p>	<p>の帰属（所有権がどちらにあるか）について争いがあり，それが続いている可能性があります。そして買受人が争いの当事者になる可能性も否定できません。また，この予告登記は代金納付時における執行裁判所の抹消登記嘱託の対象とならないので代金納付後も登記が残ってしまうことを注意的に記載したものです。</p> <p>この予告登記あるときは，上記の趣旨を踏まえ，弁護士に相談するなど十分に調査をして慎重に判断してください。</p> <p>この予告登記がどうなるかについては，登記を嘱託した裁判所の担当部署（その原因となった訴訟の担当部）に方法を相談するか，弁護士等の法律専門家に相談してください。</p>
D - 2 5	<p>買戻特約登記は，本執行手続では抹消しない。ただし，買戻権者から，買戻権の不行使及び買戻特約登記の抹消については買受人に協力する旨の申出がある。</p>	<p>最先順位の買戻特約登記があり，執行裁判所の嘱託では登記を抹消できませんが，買戻権者から，買戻権を行使しない旨の申出があり，また同登記の抹消について買受人に協力する旨の申出もあることを意味します。買戻特約登記を抹消するには，登記名義人と共同で申請することになりますので，買受人から協力を求めることになります。</p>
D - 2 6	<p>質権の登記は，本執行手続では抹消しない。</p>	<p>存続期間が満了しており，買受人が引き受ける権利とは認められませんが，登記は最先順位のため，執行裁判所の嘱託では登記を抹消できないことを意味します。登記を抹消するには，登記名義人と共同で申請するか，訴訟によるしかありません。</p>
D - 2 7	<p>処分禁止の仮処分の登記がある。</p>	<p>仮処分の登記は，最先の登記より後順位であれば，代金納付時における執行裁判所の嘱託により，抹消されますが，買受人は抹消された仮処分の債権者であった者から所有権の帰属をめぐって訴えられる可能性を否定できません。</p> <p>この記載があるときは，上記の趣旨を踏まえ，弁護士に相談するなど十分に調査をして慎重に判断してください。</p>
D - 2 8	<p>執行官保管の仮処分（地方裁判所平成 年（ヨ）第 号）がある。</p>	<p>所有者が競売不動産の占有者に対する明渡請求権を保全するため，執行官保管の仮処分がなされている場合です。この場合保全債権者は所有者であり，買受人が保全債権者の地位を引き継ぐこととなります。所有者と占有者との間で争いのある場合なので，よく調査をして判断したほうがよいでしょう。</p>

D - 2 9	<p>売却のための保全処分（ 地方裁判所平成 年（ヲ）第 号）として占有移転禁止・公示命令が発令されている。</p>	<p>所有者又は占有者が競売不動産の価格を減少する行為をするとき、又はそのおそれのある行為をするときには、執行裁判所は差押債権者の申立てにより、所有者又は占有者に対し一定の行為の禁止又は一定の行為をすべきことを命じる保全処分をすることができます。しかし、この命令の効力は買受人の代金納付までしか継続しないので、その後も同様の保全措置が必要な場合は、最高価買受申出人又は買受人が民事執行法77条に基づき別途保全処分の申立てをすることができます。その判断及び準備のため上記の内容を知って戴くための記載です。</p>
D - 3 0	<p>（地役権等の目的、例えば「電柱設置」等）のための地役権（又は地上権）設定登記がある。</p>	<p>最先順位の登記ではないため、執行手続上は代金納付の際の執行裁判所の囑託により抹消されることになる地役権又は地上権の登記がある場合の記載ですが、公共目的であるため、事実上買受人がその負担を回避することが難しく、実質上は買受人の負担となる可能性が高いため、注意喚起として記載してあります。</p> <p>執行手続上買受人が引き受けることとなる地役権又は地上権は、「買受人が負担することとなる他人の権利」欄に記載されます。</p> <p>「地役権」、「地上権」の意味は「B - 1 0」、「B - 9」をご覧ください。</p>
D - 3 1	<p>地番 番を承役地とする地役権設定登記がある。</p>	<p>本件土地を要役地、売却対象外の土地を承役地とする地役権設定登記が本件土地の登記簿にあるという意味です。買受人は要役地を取得するのですから、利益であるとも言えますが、本件土地を利用する上で他の土地と関係を持っていかなければならないことにもなります。</p> <p>「地役権」、「要役地」、「承役地」の意味は「B - 1 0」をご覧ください。</p>
D - 3 2	<p>本件建物（土地）は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。</p>	<p>建物の共有持分を競売により取得したとしても、建物の完全な支配権を得たものではないので、建物からの占有者の排除やその利用（共有者の誰に使用させるか又は誰かに賃貸するかなど）については、他の共有者と協議して決めなければなりません。</p> <p>また、他の共有者が占有している場合、又は共有者の一部から使用を許されている者が占有している場合に、それらの占有</p>

		<p>者には引渡命令が発令されない可能性があります。</p> <p>その意味で、買受人は当然に使用収益できるとは限らないということになります。よって、共有持分の買受けを検討されるときは、以上のことを考慮してください。</p>
D - 3 3 ①	<p>所有権移転仮登記は、本執行手続では抹消しない。</p>	<p>最先順位（最も早い）抵当権よりも先に所有権の取得に係る仮登記（不動産登記法2条1号の仮登記で担保仮登記でないもの）が経由されている場合で、仮登記上の権利が存在しない場合を意味します。</p> <p>ただし、最先順位の仮登記であり、執行裁判所の囑託では登記を抹消できないことを意味しています。</p>
D - 3 3 ②	<p>所有権移転請求権仮登記（条件付所有権移転仮登記）は、本執行手続では抹消しない。</p>	<p>最先順位（最も早い）抵当権よりも先に所有権移転請求権及び条件付所有権の取得に係る仮登記（不動産登記法2条2号の仮登記で担保仮登記でないもの）が経由されている場合で、仮登記上の権利が存在しない場合を意味します。</p> <p>ただし、最先順位の仮登記であり、執行裁判所の囑託では登記を抹消できないことを意味しています。</p>
D - 3 3 ③	<p>所有権移転請求権仮登記（条件付所有権移転仮登記）は、本執行手続では抹消しない。なお、公団から、上記仮登記の抹消登記手続に協力する旨の書面が執行裁判所に提出されている。</p>	<p>最先順位の所有権移転請求権仮登記（条件付所有権移転仮登記）があり、執行裁判所の囑託では登記を抹消できませんが、仮登記権者（例えば、公団等）から、当該仮登記の抹消について買受人に協力する旨の申出があることを意味します。当該仮登記を抹消するには、登記名義人と共同で申請することになりますので、買受人から協力を求めることになります。</p>

評価書の詳細説明

1 評価書とは

評価書とは、評価人により、適正な最低売却価額を決定するために行われた物件の評価の結果及び過程を記載したものです。

公法上の規制については、評価書にしか記載されていないので、よく見てください。

また、評価書には、難解な専門用語も多いですが、8.用語集を参考にしてください。

2 評価額

評価の結論部分であり、これを基に執行裁判所が最低売却価額を決定します。評価額と最低売却価額とが異なることがありますが、それは、評価額算出の過程が場合分けされているときにその一方を採用したり、補充書、意見書、電話聴取書などで評価書の内容を補充している場合が考えられます。それらの補充書面は、評価書の前後に綴られています。

また、執行裁判所の判断で敷金や滞納管理費等の引受債務を考慮して評価額と異なる最低売却価額を決定する場合があります。

3 評価の条件

競売物件の特殊性を前提とした評価の条件が記載されています。

4 目的物件

不動産の現況が物件目録と異なるときは、現況欄に現況が記載されます。物件によっては特記事項が記載されることもあります。

5 目的物件の位置・環境等

ここには、位置・交通・付近の状況などの概況説明、各物件ごとの概要説明、利用状況、供給処理施設、主な公法上の規制等が記載されます。建築規制等の確認はこの記載事項を参考にしてください。公法上の規制については5.「公法上の規制の詳細説明」を参考にしてください。

6 評価額算出の過程

評価額算出の過程が文章と計算式により記載されています。

7 参考価格資料

評価の参考とした地価公示価格等について記載されています。

(おわり)

公法上の規制に関する詳細説明

1 はじめに

土地の利用や建物の建築については、一定の行政目的を達成するため、さまざまな法律、政令、条例などによる規制があります。これらを公法上の規制とといいます。公法上の規制はかなり数も多く、内容も詳細であるため、ここですべてを網羅して説明することはできませんが、競売物件買受けに際し、最低限知っておきたい主なものを取り上げて説明します。詳細については市区町村役場でお尋ねください。

2 公法上の規制の記載箇所

目的物件を含む一帯の地域について指定されている主な公法上の規制に関する事項については、原則として評価書中に記載があります。

3 主な公法上の規制の説明

建築基準法関係

建築基準法上の道路

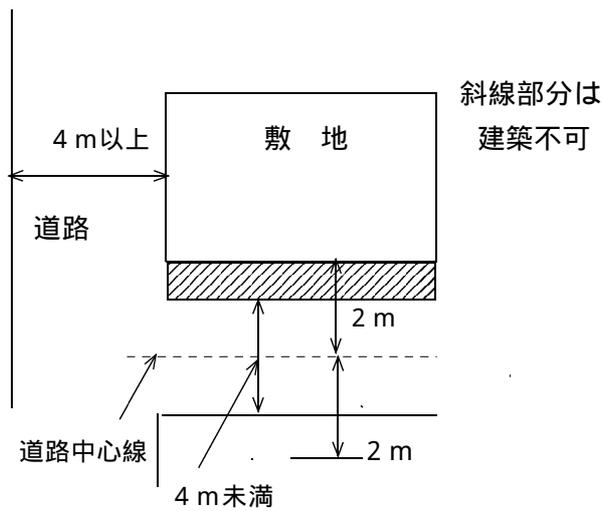
都市計画区域内では、敷地が建築基準法上の道路に接面していなければ、建物を建築することができません。建築基準法上の道路は次のとおりです。

- 1 幅員4メートル（6メートル道路指定区域にあつては6メートル）以上の道路。これを「42条1項道路」といいます。
- 2 幅員4メートル未満の道路で特定行政庁が指定した道路を「42条2項道路」といいます。

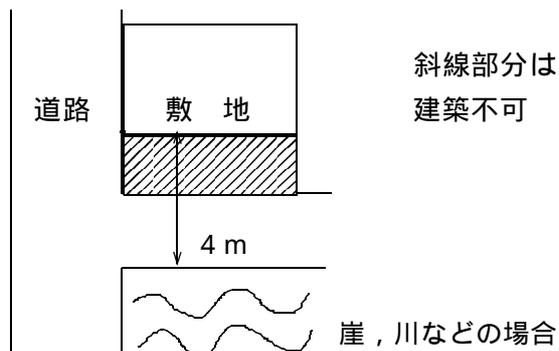
ただし、道路の中心線より2メートル後退（通称「セットバック」といいます）した線が道路との境界とされ、その線を超えて建築をすることはできません（下図1参照）。また、道路の対岸が崖や川などの場合は、道路の対岸線から4メートル後退した線を超えて建築をすることはできません（下図2参照）。

3 土地の状態により道路幅員 4 m が確保できず、やむを得ない場合に、特定行政庁が指定した道路を「4 2 条 3 項道路」といいます。道の中心線から 2 m 未満 1 . 3 5 m 以上の範囲又は片側が川や崖などの場合はその境界線から 4 m 未満 2 . 7 m 以上の範囲で指定されます。この場合、その範囲の条件を満たすためにセットバックが必要となります。

(図 1)



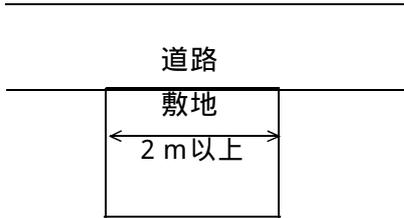
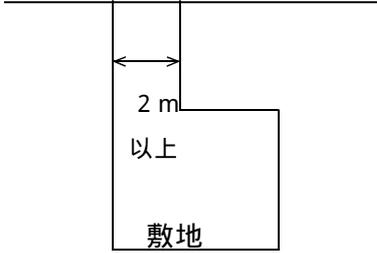
(図 2)



接道義務

都市計画区域内では、敷地が建築基準法上の道路に原則として 2 メートル以上接面していなければ、建物を建築することはできません(建築基準法 4 3 条 1 項) (下図 3 , 4 参照)。

なお、例外として、この原則を緩和している場合(同条 1 項但書) と自治体の条例により要件を付加している場合があります。

	<p>(図3)</p>  <p>(図4)</p> 
<p>建築基準法42条1項5号道路(位置指定道路)</p>	<p>位置指定道路とは、広い土地を区切って小さな敷地として利用するとき、併行して新たにつくられた私道で、特定行政庁から位置の指定を受けたものをいいます。</p> <p>私道が道路位置指定等により建築基準法上の道路になった場合、その私道の変更又は廃止を禁止又は制限することができ(建築基準法45条1項)、また、建築物を建てることができないとされています(同法44条1項)。この指定を受けた私道が売却対象の場合は、上記の制限を御承知ください。</p>
<p>建ぺい率</p>	<p>建ぺい率とは、建築面積(平面積)の敷地面積に対する割合の規制値をいい、次の算式の関係になります。</p> $\text{建ぺい率}[\%] = \frac{\text{建物面積}(\text{m}^2)}{\text{敷地面積}(\text{m}^2)} \times 100$ <p>建物は、原則として建ぺい率を超えて建てることはできません。たとえば建ぺい率60%で敷地面積が200m²ならば、120m²を超える建築面積の建物を建てることはできないということです。</p> <p>建ぺい率の基本値は都市計画で定められますが、用途地域や建物の構造などにより緩和される場合があります。評価書に記載された建ぺい率は、一般に基本値です。</p>

<p><u>容積率</u></p>	<p>容積率とは、延床面積の敷地面積に対する割合の規制値をいい、次の算式の関係になります。</p> $\text{容積率} [\%] = \text{延床面積} (\text{m}^2) / \text{敷地面積} (\text{m}^2) \times 100$ <p>建物は、原則として容積率を超えて建てることはできません。たとえば、容積率200%なら、敷地面積の2倍を超える床面積の建物は建てるということができないということです。</p> <p>容積率の基本値は都市計画で定められますが、前面道路の幅員により更に制限を受けたり、一定の床面積が容積率算定の際延床面積に算入されないなどの緩和措置があります。評価書に記載された容積率は、一般に基本値です。</p>
<p><u>用途地域</u></p> <p><u>第一種低層住居専用地域</u></p> <p><u>第二種低層住居専用地域</u></p> <p><u>第一種中高層住居専用地域</u></p> <p><u>第二種中高層住居専用地域</u></p> <p><u>第一種住居地域</u></p> <p><u>第二種住居地域</u></p> <p><u>準住居地域</u></p> <p><u>近隣商業地域</u></p> <p><u>商業地域</u></p> <p><u>準工業地域</u></p> <p><u>工業地域</u></p>	<p>用途地域とは、都市にさまざまな用途の建物が混在することのないように、建ててもよい建物の用途や規模を地域ごとに限定するために定められているものです。市街化区域について定められ、市街化調整区域では原則として定められません。それぞれの趣旨の概要は下表1のとおりであり、用途地域による建物の規制の主なものは下表2のとおりです。各用途地域の詳しい意味は、用語集を参照してください。</p>

(表1)

用途地域	趣 旨
住居系	第一種低層住居専用地域 低層住宅の専用地域
	第二種低層住居専用地域 小規模の店舗、飲食店を認めた低層住宅の専用地域
	第一種中高層住居専用地域 中高層住宅の専用地域
	第二種中高層住居専用地域 必要な便利施設の設置を認めた中高層住宅の専用地域
	第一種住居地域 大規模な店舗、事務所を制限する住宅地のための地域
	第二種住居地域 住宅地のための地域
	準住居地域 自動車関連施設等と、住宅が調和して立地する地域
商業系	近隣商業地域 近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
	商業地域 店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
工業	準工業地域 環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を図る地域

都市計画法関係	
本件土地が，市街化調整区域内の土地である。	市街化調整区域は，農業面や緑地保全等に重点がおかれ，市街化を抑制すべき区域であり（都市計画法7条3項），農林水産業用の建築物や一定規模以上の計画的開発等を除き，建築や開発行為は許されません（同法29条，34条，43条）。
本件土地が，都市計画施設の区域にかかる。	道路等の都市計画施設の区域内では，建築をしようとする者は都道府県知事の許可を受けなければならない（都市計画法53条1項），許可の申請があった場合は，階数が2階以下で地階を有しないこと，主要部分が木造，鉄骨造，コンクリートブロック造等であること，容易に移転し又は除去できるものと認められることの基準に該当する場合等でなければ許可されません（同法54条）。
宅地造成等規制法関係	
本件土地が，宅地造成工事規制区域に指定されている。	宅地造成工事規制区域は，宅地造成に伴い崖崩れ又は土砂の流出を生じるおそれが著しい市街地又は市街地となろうとする土地の区域において，宅地造成工事における災害の防止のため必要があると認める場合に，都道府県知事により指定されます（宅造法3条1項）。その区域において宅地造成に関する工事をする場合には，その着手前に都道府県知事の許可を受けなければならないなどの規制があります（宅造法8条，9条）。
文化財保護法関係	
本件土地が，周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する。	貝塚，古墳その他埋蔵文化財を包蔵する土地として周知されている土地について，土木工事等を行うときは，その着手の60日前までに文化庁長官に届け出をしなければならず，文化庁長官は必要があると認めるときは，工事着手前における埋蔵文化財の記録の作成のための発掘調査の実施その他必要な事項を指示することができるかとされています（文化財保護法57条の2）。

農業振興地域の整備に関する法律関係

<p>本件土地が、農業振興地域の農用地区域内にある。</p>	<p>都道府県知事が、自然的経済的社会的諸条件を考慮して農業の振興を図ることが相当であると認められ、一定の条件を備えた地域を農業振興地域として指定し（農振法6条）、市町村が、その地域について農用地として利用すべき区域（農用地区域）を定め、その区域内にある土地の農業上の用途区分（農用地利用計画）を策定することになっています（農振法8条）。</p> <p>農用地区域内の農地及び採草放牧地についての転用・転用目的の権利移動の許可（農地法4条、5条）に当たっては、農林水産大臣・都道府県知事はこれらの土地が農用地利用計画に指定された用途以外の用途に供されないようにしなければならないとされており（農振法17条）、宅地への転用は制限されています。</p>
--------------------------------	--

生産緑地法関係

<p>本件土地が、生産緑地地区に指定されている。</p>	<p>生産緑地法に基づき、生産緑地地区に指定されると、その地域内では建築物の新築等や宅地造成等は、一定の建築等で市区町村長の許可を受けたもの以外はできず（生緑法8条）、これに違反すると原状に回復するように命じられます（生緑法9条）。</p>
------------------------------	--

森林法関係

<p>本件土地が、保安林に指定されている。</p>	<p>保安林に指定されると、立木等の伐採、開墾等の土地の形質の変更等には、都道府県知事の許可が必要です（森林法34条）。</p>
---------------------------	--

自然公園法関係

<p>本件土地が自然公園法上の第一種から第三種の特別地域・普通地域に指定されている。</p>	<p>建築物等の建築に規制が加えられています。</p>
--	-----------------------------

引渡命令の詳細説明

1 引渡命令とは

不動産を競売で買い受けた人（買受人）に対し、簡易、迅速に不動産の占有を確保してもらうため、代金を納付した買受人の申立てにより、執行裁判所が、債務者、所有者及び一定の要件のある占有者に対し、**競売不動産を買受人に引き渡すべきことを命ずる裁判**のことをいいます。簡易、迅速とは、訴訟を提起して判決を得ることと比較した場合であり、多少の手間と占有確保までの多少の時間はかかります。また、引渡命令の執行には相応の費用もかかります。

2 引渡命令の対象

- (1) 原則として、次に掲げる者は引渡命令の対象となります。ただし主な例外として(2)に掲げる場合があります。
- ア) 債務者・所有者
 - イ) 物件明細書の「3 買受人が負担することとなる他人の権利」欄に記載されていない占有者（多くは、「4 物件の占有状況等に関する特記事項」欄に記載があります。）
- (2) 「4 物件の占有状況等に関する特記事項」欄に記載してある占有者であっても、以下に該当する場合は、引渡命令が発令されない可能性があります。
- ア) 買受人が共有持分を取得した場合（複数所有者の各共有持分を取得し、合計すれば完全な所有権を取得した場合は含みません。）で、他の共有者から使用を許されている占有者。
 - イ) 実行抵当権以外の抵当権（競売申立てをしていない抵当権）の債務者（所有者を除く）が、最先の賃借権に基づいて占有している場合。
 - ウ) 外交特権を有する者（外国の外交官など）が占有している場合。
 - エ) 引渡命令に関する平成8年の民事執行法改正前の旧法が適用される事件における占有者で、差押えの前から所有者との関係で適法な権原に基づき占有しているものと認められる場合（例えば期限切れの短期賃借権者や使用借権者）
対象となるのは、平成8年8月31日以前に競売が申し立てられた事件（事件番号の年度が平成7年以前のものと平成8年のものの一部）です。
- (3) 原則として、次に掲げる者は引渡命令の対象となりません。
- 物件明細書の「3 買受人が負担することとなる他人の権利」欄に記載のある占有者。ただし、買受人が代金を納付した後、引渡命令の申立てができる期間内に期限が到来した短期賃借権者については、期限到来後、引渡命令の対象となります。

- (4) 平成15年改正民事執行法により、代金納付日から6か月間の明渡猶予期間が認められる占有者については、同期間経過後でなければ引渡命令に基づく強制執行をすることはできません。
- (5) 土地に対する引渡命令を得て、売却対象外の地上建物を収去をすることはできません。その場合は建物収去土地明渡訴訟を提起して判決等を得る必要があります。
- (6) 物件明細書作成後に現れた資料等により執行裁判所の判断が変わる場合もあり得ます。また、抗告審において執行裁判所と異なる判断がなされることもあり得ます。

3 引渡命令の手続

引渡命令の申立て

- ア) 申立てができるのは、代金納付の日から6か月(平成15年改正民事執行法により明渡猶予期間が認められる占有者については9か月)以内に限られますので注意してください。もちろん代金納付前は申立てができません。
- イ) 申立費用として、相手方1名につき500円の収入印紙と決定正本の送達料(原則として1040円分切手×2組)が必要です。
- ウ) 申立ては申立書を作成し提出する方法によります。申立書の書き方、添付書類、納付すべき送達料については、執行裁判所の引渡命令担当窓口へお尋ねください。

引渡命令の発令、送達

引渡命令が発令されると、当事者に送達されます。

執行抗告期間

当事者に引渡命令が送達された日から1週間は、執行抗告(高等裁判所に対する上訴)を申し立てることができます。申立人も引渡命令申立却下の裁判に対して執行抗告を申し立てることができます(抗告状は地方裁判所に提出する)。執行抗告の申立てがなくこの1週間を経過すると、引渡命令が確定します。

執行文付与申立て・送達証明申請

引渡命令が確定したら、執行の準備として、執行文付与申立てと送達証明書の申請をし、執行文と送達証明書を取得します。

なお、これらには手数料(執行文1通につき300円、送達証明書は相手方の数×150円の各収入印紙)がかかります。

執行官に対する執行申立て

- ア) 引渡命令正本(執行文付き)と送達証明書を添付の上、引渡命令執行の申立てをします。
- イ) 所定の予納金が必要です。
- ウ) 申立てを受けた執行官は、予定を立てて執行に着手します。当初は、相手方に期限を決めて明け渡すよう催告するのが普通です。それでも

明け渡しに応じなければ，運送業者を手配して本格的な明け渡しの執行を行いますが，その場合は相応の費用がかかります。

エ) 申立てに関する詳細は，執行官室にお尋ねください。

明け渡し完了

(おわり)

農地売却の詳細説明

1 買受適格証明書の必要

農地の売却について、期間入札又は特別売却による買受けを希望するときは、原則として、市町村の農業委員会等が発行する買受適格証明書が必要です。買受適格証明書が必要な農地である場合には、公告書にその旨の表示があります。

なお、買受人の資格によっては、農地の買受けであっても、買受適格証明書が不要となる場合があります。主な場合としては、次のようなものがあります。

- ① 国又は都道府県が買い受ける場合
- ② 地方公共団体又は農業協同組合が特定農地貸付けの用に供するために買い受ける場合
- ③ 担保権の実行としての競売においての所有者（債務者でもある場合を除く）が買い受ける場合

2 買受適格証明書とは

農地について所有権を移転するときは、農地法の規定により、原則として、農業委員会等の許可（届出で足りる場合もあります）を受けなければなりません。

そこで、競売手続においては、農地の買受けを希望する人は、買受適格証明の申請を農業委員会等に対して行い、農業委員会等は、上記の農地法上の許可の申請（又は届出）があった場合と同様の審査を行います。

買受適格証明書を取得した人が最高価買受申出人又は特別売却の買受申出人と定められた場合は、改めて農業委員会等から所有権移転の許可書（又は届出受理証明書）を取得しなければなりません。

買受適格証明書を発行する官庁は、原則として、買受希望者が対象物件と同一市町村に居住する場合は物件所在地の市町村の農業委員会です、その他の場合は都道府県知事ですが、例外もあります。

3 買受適格証明書を取得するには

まず、対象物件所在地の市町村の農業委員会に照会して、買受適格証明書を受けるにあたって、どのような手続が必要なのかを確認してください。その際、農業委員会が開催される時期についても、確認してください。開催時期によっては、競売のスケジュールとの関係で、期間入札又は特別売却に間に合わないこともありますので、注意してください。

農業委員会によっては、当該農地が競売による売却の手続中であることの証明書を求められることがあります。その場合、執行裁判所に対して右証明書の交付申請をしてくださ

い。

4 買受適格証明書が発行されない場合

買受けをしようとしても、農業委員会等の審査の結果、買受適格証明書が発行されない場合があります。このような場合は、入札をすることができないことになります。主に次に該当する場合は、買受適格証明書が発行されない可能性があります。

- ① 小作地について、その小作農又はその世帯員等以外の者が買受けをしようとする場合（例外あり - 許可申請6か月以内に小作農が書面で同意している場合等）
- ② 取得後に耕作等の事業に供すべき農地のすべてについて、自ら耕作等の事業を行うものと認められない場合（市街化区域内の土地は除く）
- ③ 当該農地を取得した後、利用する土地の合計面積が一定の広さに達しない場合

5 入札にあたって

買受適格証明書が必要な物件については、入札書に買受適格証明書を添付して、執行官に持参又は書留郵便により送付してください。具体的な入札の方法については、執行官室にお尋ねください。

特別売却における買受けの申出についても、買受適格証明書を添付する必要があります。

6 最高価買受申出人と定められた場合（又は特別売却における買受申出人となった場合）のその後の手続

買受申出人証明書の取得

↓
期間入札の開札の結果、最高価買受申出人と定められた場合、又は特別売却による買受申出人となった場合、まず、執行裁判所に対して、自分が最高価買受申出人（又は買受申出人）であることを証明する文書を交付するよう求める必要があります。

この証明文書としては、期間入札調書の謄本（抄本）が該当しますが、農業委員会によっては、別の最高価買受申出人であることの証明書を求めるところもあります。具体的にどのような書面が必要なのかを農業委員会に確認した上、執行裁判所の窓口にてその書面の交付を申請してください。

農地法上の許可申請

↓
執行裁判所から の書面を受領してから、その書面を添付して、農業委員会等に対して農地法上の許可申請（又は届出）をしてください。

許可書等の提出

許可又は届出の受理があったときは、その許可書（又は届出の受理証明書）を執行裁判所に提出してください。その提出時期は、原則として、あらかじめ定められた売却決定期日までですが、農業委員会等の関係で、許可等がなされるまでに相当の日数を要し、売却決定期日までに提出できないときは、執行裁判所に対して売却決定期日の変更申請をする必要がありますので、その場合は執行裁判所にご相談ください。

売却決定

執行裁判所では売却決定期日において、許可書（又は届出の受理証明書）を確認の上、売却許可決定をするかどうかを判断します。

売却許可決定後の手続

売却許可決定後の手続は、農地以外の入札の場合と同様であり、売却許可決定がなされたときは、その決定が確定した後で、代金納付期限が定められ、執行裁判所から、その期限及び及び残代金以外に必要な費用や提出書類が記載された通知が届くことになります。

（おわり）

入札方法・その後の手続ご案内

1 期間入札の場合

(1) 手続の概略

入札をするには、執行官室で入札に必要な用紙の交付を受け、入札期間内に手続をしてください。入札の際には「買受申出の保証金」を納付していただく必要があります。

その他、入札に関する具体的な手続、用紙の記入方法については、執行官室でお尋ねください。

開札は、開札期日に、売却場で開かれ、執行官により、最高価買受申出人が決定されます。2番目の入札価額を付けた人のうち下記の要件に当てはまれば次順位買受申出をする資格があり、売却場に臨席していれば次順位買受申出をすることができます。その場合執行官が次順位買受申出人を決定します。次順位買受申出人は、最高価買受申出人が代金納付期限までに代金を納付しなかった場合に、売却許可決定を受ける資格を有します。

(次順位買受申出の資格－民事執行法67条)

不備のない入札であること。

入札額が、最高価買受申出人の入札額から買受申出保証金の額を差し引いた額以上であること。

(2) 買受申出の保証金

「買受申出の保証金」は通常最低売却価額の2割相当ですが、金額を千円単位に調整する場合もありますので、具体的な金額は必ず公告書で確認してください。

最高価買受申出人又は次順位買受申出人以外の「買受申出の保証金」は、入札者があらかじめ指定した金融機関への振込みにより、開札後速やかに(通常1週間以内)返還されますので口座を確認してください。

最高価買受申出人の「買受申出の保証金」は、原則として返還されません。この場合代金の内金に充当され、代金納付期限までに入札価額から「買受申出の保証金」を差し引いた残額を納付することになります。また、代金納付期限までに代金を納付しなかったときはペナルティーとして返還されません。この場合は、後日再売却により他の人が買受人となって納付した代金に加算され債権者に対する配当に充てられます。

次順位買受申出人の「買受申出の保証金」は、最高価買受申出人が代金納付期限までに代金を納付しないときに備え、返還を留保されますが、最高価買受申出人が代金を納付した段階で、売却許可決定を受ける資格を失うので、返還されることになります。最高価買

受申出人が代金を納付せず、次順位買受申出人に対して売却許可決定があったときは、最高価買受申出人の場合と同様に代金の一部に充てられます。

2 特別売却の場合

(1) 手続の概略

特別売却は、競争入札によらずに、期間中に先に買受けを申し出た人に売却をする手続です。期間入札で適法な入札がなかった物件が対象です。

買受希望者は執行官室で買受申出に必要な用紙の交付を受けてください。

期間入札と同じく、買受申出の際には「買受申出の保証金」を納付していただく必要があります。適法な買受申出書を先に執行官に提出した人が買受申出人となります。

特別売却に関するお問合せは執行官室までお願いします。

(2) 買受申出の保証金

期間入札の最高価買受申出人の場合と同じです。

3 その後の手続（期間入札，特別売却共通）

(1) 売却決定

売却決定期日に、最高価買受申出人（特別売却の場合は買受申出人）に対して売却の可否を決定し、許可決定がされたときは、その決定正本を公告場に掲示します。

なお、特に売却を不許可とする事由がない限り、通常は売却が許可されます。売却を不許可とする場合は、必ずしも最高価買受申出人側の事由とは限りません。法律上競売手続を続行すべきでない場合や売却の手続に重大な誤りがある場合など、最高価買受申出人には何らの原因もない事由により売却を不許可とすることもあります。これは、競売手続が、利害関係が複雑に絡む特殊な手続であることに起因するものですから、ご了解ください。

売却許可（不許可）決定は即時に効力を生じるのではなく、7日間の執行抗告期間に執行抗告の提起がなく期間を経過した時点で確定し効力が生じます。売却許可決定に対し執行抗告の提起があると、その審理期間中その効力が生じませんが、これも競売手続に内在する問題としてご了解ください。

売却不許可決定が確定したときは、「買受申出の保証金」が返還されます。

(2) 代金納付

売却許可決定が確定してからおおよそ一週間後に、執行裁判所から**代金納付期限通知書**が送付されます。それには、納めるべき残代金の額（売却価額から買受申出の保証金を差し引いた残額）、納付期限、代金納付時に持参するものなどが記載されていますので、よく読んで代金納付に臨んでください。

なお、代金納付手続の際、買受物件の登記を受けるために**登録免許税**という税金を納付していただきます。その税額は、買受物件の**固定資産評価額**を基準に算定されます。また、差押登記や抵当権設定登記などの**負担登記の抹消分**として**1000円×不動産の数の額**が加算されます（上限20,000円）。登録免許税の具体的金額は執行裁判所の代金納付を担当する係にご照会ください。

代金納付期限までに代金が納付されないと、売却許可決定は効力を失い、「買受申出の保証金」は返還されないこととなりますので注意してください。

債権者が最高価買受申出人（特別売却の場合は買受申出人）になった場合は、自己の配当を受けられる額と差引で納付するという申出（差引納付の申出）もできますが、これは、売却決定期日までに申し出る必要があります。

(3) 所有権移転登記

代金が納付されますと、執行裁判所は、買受人名義への**所有権移転登記**を登記所（法務局）へ囑託します。同時に差押登記や抵当権設定登記などの**負担登記の抹消**を囑託します。

これらの登記手続が終了すると、**登記済権利証**を買受人に郵送します。登記済権利証は、執行裁判所作成の登記囑託書の副本に登記所が登記済の旨の朱印を押捺したものです。この**登記済権利証は、その後の売買や担保権の設定などの登記の際に必要なものですので大切に保管してください。**登記済権利証が到着したら、登記簿謄本を取り寄せるなどして、登記の内容をよく確認してください。

(4) 負担登記の抹消

(ア) 執行裁判所が買受人への**所有権移転登記**の囑託をする際、同時に登記の抹消を囑託することとなる登記の主なものは次のとおりです。

【甲区にある登記】

- ・ 差押登記（執行裁判所の強制競売又は競売の開始の登記）
- ・ 仮差押登記
- ・ 1番抵当権より順位が後れる**所有権移転仮登記**，**所有権移転請求権仮登記**（共有持分の場合は**持分移転仮登記**など）
- ・ 1番抵当権より順位が後れる**仮処分登記**，**買戻登記**

【乙区にある登記】

- ・ (根) 抵当権設定登記，(根) 抵当権設定仮登記
- ・ 物件明細書において買受人が負担として引き受ける権利としての記載のない**賃借権設定**（仮）登記，**地役権設定**（仮）登記，**地上権設定**（仮）登記

(イ) 執行裁判所が登記の抹消の囑託はしませんが、**所有権移転登記の際、登記所が職**

権で抹消する登記の主なものは次のとおりです。

【甲区にある登記】

- ・滞納処分差押登記（権利者が国や自治体などの租税官庁のもの）
- ・参加差押登記（同）

【乙区にある登記】

- ・抵当権その他の登記で，上記により抹消嘱託の対象となる登記の抹消予告登記

（ウ） 競売による所有権移転登記の際，抹消されずにその後に残る登記の主なものは次のとおりです。

【甲区にある登記】

- ・ 1 番抵当権より順位が先（最先順位）の仮処分登記，買戻登記，所有権移転の仮登記等

物件明細書上，買受人が負担としての引受けとなる権利に関する登記は，残るのはやむを得ません。その権利消滅時に抹消するしかありません。

買受人の負担として引き受けとならない権利に関する登記は，登記権利者と交渉して合意により抹消するか，登記抹消の訴訟を提起し，勝訴判決を得て抹消することが考えられます。

- ・ 所有権登記の抹消予告登記

予告登記の原因となった訴訟が終了すれば，訴訟担当の本案裁判所が抹消の嘱託をする場合があります。訴訟担当の本案裁判所にお尋ねください。当事者間の共同申請による抹消は性質上できないと思われま

【乙区にある登記】

- ・ 最先順位の地上権設定（仮）登記（仮登記担保でないもの），地役権設定（仮）登記

物件明細書上，買受人の負担として引受けとなる権利に関する登記は，残るのはやむを得ません。その権利消滅時に抹消するしかありません。買受人の引き受けとならない権利に関する登記は，登記権利者と交渉して合意により抹消するか，登記抹消の訴訟を提起し，勝訴判決を得て抹消することが考えられます。

4 特殊な手続について（期間入札，特別売却共通）

（1）住宅ローン利用の場合

ア） 買受けに際し，代金について住宅ローンを利用する場合について説明します。住宅ローンの利用斡旋は執行裁判所では行いませんので，買受希望物件があれば，閲覧開

始後，早めに資料を持って金融機関に相談をされるとよいでしょう。ただしローンの不成立は，代金納付期限の延期及び売却許可決定取消しの理由にはなりませんので注意してください。

イ) **民事執行法 82 条 2 項の申出**

代金の融資を受けるため，競売による所有権移転登記と同時に，買い受けた不動産に抵当権設定登記をする必要があるときは，「民事執行法 82 条 2 項の申出」をしてください。この申出があれば，指定された司法書士又は弁護士に登記嘱託書をお預けしますので，その嘱託書とともに抵当権設定登記申請書を登記所に提出することができます。手続の詳細は執行裁判所の代金納付を担当する係へお尋ねください。

(2) 代金納付前に不動産が損傷した場合

最高価買受申出人（特別売却の場合は買受申出人）に決定された人又は既に売却許可決定を受けた買受人は，買受けの申出をした後に，天災や自分の責任でない事由によって，その不動産が損傷し，損傷の程度が軽微とはいえない場合には，執行裁判所に対し，**売却許可決定前**の場合は**売却不許可の申出を**，**売却許可決定後**の場合は**その決定の取消しを求め**ることができます。上記の事由があると思われるときは，むやみに代金不納付とすることなく，執行裁判所窓口にて御相談ください。執行裁判所が上記の申出等を受け，売却不許可決定又は売却許可決定の取消しをしたときは，代金不納付としては扱われず，「買受申出の保証金」は返還されます。

(おわり)

用 語 集

あ	空き家（残置物あり）	建物は空き家ですが、内部に所有者などが残していった物があります。買受人は、残置物を勝手に処分することはできないので、執行官に保管費用等を予納した上で明渡執行を求める必要があります。なお、空き家であるとの認定は、執行官が行った現況調査時点の資料に基づき判断したものであって、現時点において空き家であることを示すものではありません。
い	移行地	住宅地・商業地・工業地の各種別の中で、他の種別へ移行中の（地域が変動中）地域にある土地のことです。例：住宅地域から商業地域へ移行中の地域にある土地「商業移行地」
い	一般市場修正	競売不動産の評価では、対象物件自体の個別的要因（形状、規模、接道状況等）による増減価は、試算価格査定段階で行われるのが通常ですが、例えば、借地権付建物のように、個別的要因を考慮しても、その物件の特殊性のために需要が限定され（土地の賃貸人が買受人となることが多いと思われます。）、売却が困難である場合があります。このように、主に物件自体に固有に内在する市場性を制約する要因による修正を「一般市場修正」といいます。
か	買受人の所有権取得	買受人が代金を納付すると、そのときに不動産の所有権を取得します。買受人は、裁判所から送付された「代金納付期限通知書」に同封された「振込依頼書（兼入金伝票）」に必要事項を記載の上、指定銀行あてに代金を振り込み「保管金受入手続書（3枚綴りの2枚目）」を受け取ります。必要事項を記載した「保管金提出書」に、「保管金受入手続添付書」を添付して、裁判所に提出し、「保管金受領証書」を受け取ります。法律上はこの時点で買受人に対する所有権移転の効力が生ずることになります。
か	仮換地	土地区画整理事業を施行する者は換地処分を行う前に仮換地を指定して、従前の宅地の権利者に使用等をさせることができます。なお、仮換地について使用・収益を開始することができる日を別に定める場合があることに注意してください。
か	仮執行宣言付支払督促	支払督促は、債権者から申立てを受けた裁判所書記官が債務者に対し一定額の金銭を支払う旨の命令を発するものです。支払督促送達後、2週間以内に債務者が督促異議の申立てをしないときは、そのときから30日の期間内に、債権者は仮執行宣言を申し立てることができます。この宣言がされると、債権者は強制執行を申し立てることができます。
か	仮執行宣言付判決	仮執行の宣言（「この判決は仮に執行することができる。」等という判決主文）が付された給付判決は、確定しなくても執行することができます。
か	開札	入札期間が終わると、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。開札は、裁判所内の売却場で、執行官が入札書の入った封筒を開封して入札書を読み上げます。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。その人の提供した保証は、そのまま裁判所が預かりますが、その他の入札人には、保証を返還します。
か	開始決定・差押え	強制競売や担保権の実行として競売の申立てを受けた裁判所は、申立てが適法にされていると認められると、不動産執行を始める旨及び目的不動産を差し押さえる旨を宣言する開始決定を行います。開始決定がされると、裁判所書記官がその決定書の正本を登記原因証書として、管轄法務局に対して目的不動産の登記簿に「差押」の登記をするように囑託をします。また、債務者及び所有者に開始決定正本を送達することになります。
か	確定した執行判決のある外国判決又は仲裁判断	外国の判決に基づいて強制執行するには、あらかじめ日本の裁判所において、外国判決については民事訴訟法118条の要件を調査し、仲裁判断については取消しの事由の不存在を調査した上（公示催告手続及び仲裁手続に関する法律801条、802条）、強制執行を許す旨の判決（執行判決）を得なければなりません。
か	確定判決	確定判決とは、上訴裁判所によって取り消される余地のなくなった判決のことです。このうち、強制執行できるのは、給付請求権を表示した給付判決に限られます。
か	確定判決と同一の効力を有するもの	裁判上の和解調書・請求の認諾調書・家事調停における調停調書・破産手続における債権表の記載は、確定判決と同じ効力を有し、それらの文書に基づき強制執行をすることができます。（裁判上の和解と同一の効力を有するもの）民事調停における調停調書・民事調停における調停に代わる決定
か	換地	土地区画整理事業によって、従前地に換えて与えられる宅地のことです。なお、従前地と異なる場所に換地される場合（飛換地）もありますので注意を要します。
か	買受適格証明書	売却物件が農地である場合、その所有権を移転するには農業委員会又は都道府県知事の許可が必要であるため、買受申出ができる者を、上記の機関が交付した「買受適格証明書」を有する者に限っています。裁判所で入札するためには、あらかじめ買受適格証明書を取得しておかなければなりません。
き	基準地価格	地価公示と同趣旨で、地価公示を地域的、時期的に補完するものとして、毎年1回（7月1日が基準日）、各都道府県知事による地価調査が実施されており、当該調査地点（基準地）の価格を基準地価格と称します。評価書においては、「地価調査価格」、「基準値価格」等の表現で価格資料として掲げています。

き	期間入札	裁判所が定めた期間内に入札を受け付け、後日開札を行って落札者を決める入札方法
き	期間入札の公告	期間入札で売却される不動産については、入札期間が始まる日の2週間前までに裁判所の掲示場か庁舎の中の掲示板に、公告が掲示されます。公告には、売却される不動産、入札期間、開札期日が開かれる日時・場所、不動産の最低売却価額、買受けの申出に際して提供しなければならない保証の額や提供方法など、売却についての重要な事項が記載されています。買受けを希望される方は、まずこの公告を見て、自分の買いたいと思う不動産を選択してください。なお、多くの裁判所で、新聞などに不動産執行の広告を出しているのので、参考にしてください。
き	強制執行手続	強制執行手続は、勝訴判決を得たり、相手方との間で裁判上の和解が成立したにもかかわらず、相手方がお金を支払ってくれなかったり、明渡しをしてくれなかったりする場合に、債務名義を得た人（債権者）の申立てに基づいて、相手方（債務者）に対する請求権を、国家の執行機関が強制的に実現する手続です。
き	強制執行開始の要件	強制執行の開始又はその続行には、債権者からの執行力ある債務名義の正本に基づく申立てのほか、次の要件が必要です。（1）債務名義の正本等が債務者に送達されていること。（2）請求が確定期限の到来に係る場合には、その期限が到来したこと。（3）請求が債権者の引換給付義務の履行に係る場合には、その反対給付又はその提供をしたこと。（4）請求が代償請求の場合には、主たる請求の執行が不能に帰したこと。（5）請求が債権者の担保の提供に係る場合には、担保を立てたこと。なお、債務者につき破産宣告、和議開始、会社更生手続開始、整理又は特別清算の開始があると、これらは執行障害となり、執行を開始し又は続行することができなくなります。
き	近隣商業地域	近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業、その他の業務の利便を図る地域
き	銀行ローンを利用する場合（法82条2項の申出）	買受人が金融機関等から残代金相当額の融資を受け抵当権を設定し、買受不動産を担保に融資を受ける場合は、代金納付前に執行裁判所に対しその旨の申出（法82条2項の申出書の提出）をしなければなりません。申出に際しては、金融機関等との抵当権設定の契約書（写し）及びその金融機関等と連名で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）を指定した「指定書」等が必要となります。銀行ローン利用の申出は、代金納付期限の1週間前（遅くとも代金納付期限の3日前まで）までに行ってください。詳細については備え置きパンフレットを御覧いただくほか、融資先の金融機関、指定する司法書士又は弁護士に相談してください。
け	競売市場修正	不動産競売手続では、所有者等の協力が得られないことがあること、買受希望者が事前に物件に立ち入って確認することができないこと、入札に際し保証金が必要な上、原則として代金を即納しなければならないことなど、手続上の制約が不可避的に伴うので、これが一定の減価要因となります。これを「競売市場修正」といいます。
け	競売申立ての取下げ	申立ての取下げとは、申立債権者がその申立てを撤回する行為です。開始決定がされた後でも、売却が実施されて売却代金が納付されるまでは、いつでも申立てを取り下げることができます。ただし、売却が実施されて、執行官による最高価買受申出人の決定がされた後の取下げについては、原則として最高価買受申出人又は買受人及び次順位買受申出人の同意を必要とします。したがって、確実に取り下げるためには、申立債権者は、開札期日の前日までに執行裁判所に対し取下書を提出する必要があります。買受人が代金を納付した後は、申立ての取下げはできません。申立てを取り下げるためには、事件番号、当事者、目的不動産を記載し、申立てを取り下げる旨を明言した書面（取下書）を執行裁判所受付窓口に提出しなければなりません。既に入札期間が開始されているときは、提出時にその旨をお知らせください。取下書は、裁判所提出用正本に加え、債務者・所有者の数分の副本を提出してください。取下書には、その真正を担保するため申立時に使用した印鑑を押印してください。印鑑が異なる場合は、印鑑証明書を添付する必要があります。
け	形式的競売	留置権による競売及び民法、商法その他の法律の規定による換価のための競売の総称です。これらの手続については、担保権の実行としての競売の例によるとされており、形式的競売の根拠となる民法等実体法規定の趣旨になじまない場合を除き、できるだけ担保権の実行としての競売の手続と同じ取扱いをします。
け	建ぺい率	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことです。地域内の建物は、都市計画法で定められる区分毎の定率以下であることが必要ですので、市町村の「都市計画図」等で確認してください。角地や一定の地域での耐火建築物での増加等があることに注意してください。なお、地域内においても個々の土地については、上記の増加等が異なりますので各々確認することが必要です。
け	原価法	不動産の価額をその再調達（再取得）に要する費用に着目して求めようとするものであり、価格の判定の基準日（「価格時点」ともいう。）において、対象不動産を再調達することを想定した場合に必要とされる原価（建物の再建築費用等）を求め、これから経年や損傷等に応じた減価額を控除して対象不動産の試算価格（積算価格）を求めるものです。
け	減価修正	減価の要因分析をして求められた減価額を対象不動産の再調達原価から控除することであり、価格時点における対象不動産の適正な積算価格を求めることです。減価率は「定額法」、「定率法」及び直接観察して減価率を求める「観察減価法」がありますが、一般的にはこれらを併用する方法で減価修正が行われます。

け	現況地目	登記簿上とは別に、現実の地目が記載されています。
げ	現況調査	執行官は、裁判所の現況調査命令によって、不動産の形状、占有状況、占有者の権原等を調査し、現況調査報告書を作成し、裁判所に提出します。
け	現況調査報告書	執行官が、実際に競売物件を見た上で、その物件に関する権利関係や占有状況、形状などについて調査した内容を記載した書類です。現況調査報告書には、土地の現況地目、建物の種類・構造等不動産の現在の状況のほか、不動産を占有している者の氏名やその者が占有する権原を有しているかどうかなどが記載されており、不動産の写真等が添付されています。
こ	個別補正	「標準価格」に対象地の有する個性性を考量した個別の格差修正（個別修正、個別補正、個性率適用等の言葉で表現されています。）を行って対象地の価格を求める手法です。
こ	公示価格	国土交通省土地鑑定委員会は、地価公示法に基づき、都市及びその周辺地域で標準地を選定し、毎年1回（1月1日が基準日）における標準地（公示地）の正常な価格を判定し、これを公示しており、これを公示価格といいます。評価書においては、「地価公示価格」、「公示価格」等の表現で価格資料として掲げています。
こ	工業専用地域	工業の利便を増進するための地域
こ	工業地	工業地域に存する宅地のことであり、「工業地」、「準工業地」、「工場地」、「倉庫地」、「流通業務地」、「臨海又は臨空工業地」等の表現をしている場合があります。
こ	工業地域	主として工業の利便を増進するための地域
こ	抗告によらなければ不服申立てができない裁判	裁判（決定又は命令がその例です。）のうち、給付請求権を表示するものは、債務名義になり、強制執行をすることができます。ただし、確定しなければその効力を生じない裁判にあっては（例えば、民事執行法83条の引渡命令）にあっては、確定したものに限りま。
さ	更地	建物及び構築物等の定着物がなく、かつ使用等を制約する権利の付いていない宅地のことです。
さ	債権差押命令申立て	債権執行をしたい場合は、債権差押命令の申立てをします。なお、差押えの対象となる債権が現実に存在するかどうか、存在するとしてその程度を知りたい場合には、陳述催告の申立て（第三債務者に対して、差押え債権の有無などにつき回答を求める申し立て）をすることができます。陳述催告の申立ては、債権差押命令申立てと同時にしてください。
さ	債権執行手続	債務者が第三債務者（債務者の勤務する会社や債務者の預金のある銀行など）に対して有する債権（給料や銀行預金など）を差し押さえ、それを直接取り立てることにより、債権の回収をはかる手続です。債務者の住所地を管轄する地方裁判所（支部を含む。）で取り扱っています（管轄）。相手方の住所地が分らないときは、差し押さえたい債権の住所地（例えば給料を差し押さえる場合は相手方の勤務先、銀行預金を差し押さえる場合はその銀行の所在地を管轄する地方裁判所（支部を含む。）に申し立てます。なお、例えば相手方の給料を差し押さえる場合、相手方の給料の4分の1（月額で28万円を超える場合には、21万円を除いた金額）を差し押さえることができます。ただし、相手方が既に退職している場合などには、差押えはできません。
さ	債務名義	強制執行によって実現されることが予定されている私法上の給付請求権の存在、範囲、執行当事者（債権者・債務者）を表示した公の文書のことです。強制執行をするには、この債務名義がなければなりません。債務名義の例としては、判決や支払督促などがあります。
さ	再調達原価	不動産を価格時点において再調達することを想定した場合に必要な適正な原価のことです。建物のみ、建物及びその敷地の場合だけでなく、最近の造成地、埋立地等の対象不動産が土地のみである場合にも求めることができます。再調達原価は建設請負により、請負者が発注者に対し直ちに使用可能な状態で引き渡す通常の場合を想定して、「標準的な」建設費に発注者が直接負担する通常の付帯費用を加算して求めます。
さ	最高価買受申出人（買受申出人）	最高価買受申出人とは、期間入札の開札期日において、適法な入札をした者の中で最も高額な入札金額の申出をし、執行官から最高価買受申出人と定められた者のことです。また、買受申出人とは、一定期間最低売却価額以上による定額販売方式を実施する特別売却において、売却実施期間中に最初に適法な買受けの申出をし、執行官から買受申出人と定められた者のことです。
さ	最低売却価額	最低売却価額は、この額に達しない買受申出を認めないという最低限度の額です。最低売却価額は評価人の評価に基づいて決定されることから、最低売却価額が適正であるためには、評価が適正でなければなりません。そこで、裁判所は、評価書を、現況調査報告書、不動産登記簿謄本等とともに審査し、評価の前提とした目的不動産に関する事実関係及び権利関係が的確に把握されているか、並びに評価の方法及び計算過程が適正であるかを検討したうえで最低売却価額を定めることとなります。
さ	三点セット	①土地の現況地目、建物の種類・構造など不動産の現在の状況のほか、不動産を占有している者の氏名やその者が占有する権原を有しているかどうかなどが記載され、不動産の写真などが添付された現況調査報告書、②競売物件の周辺の環境や評価額が記載され、不動産の図面などが添付された評価書、③競売後もそのまま引き継がなければならない賃借権などの権利があるかどうか、土地又は

		建物だけを買った時に建物のために底地を使用する権利が成立するかどうかなどが記載された物件明細書のそれぞれの写しを1冊のファイルにしたものです。競売物件の買受のために重要な内容が記載されていますから、その内容をよく理解して吟味する必要があります。
し	所有権移転手続	代金納付手続が終わったら、裁判所から管轄法務局に対し、次の登記嘱託手続をすることになります。前所有者からの買受人に対する所有権の移転登記（物上保証人の方が買受けた場合は不要です。）差押登記や抵当権等の設定登記の抹消登記。上記の登記を嘱託する際には、登録免許税法の定めにより手数料（収入印紙又は納付書による納付）を納付しなければなりません。
し	市街化調整区域	都市計画地域のうち、無秩序な市街化を防止するため原則として住宅等の建設、開発を制限する区域（市街化を抑制すべき区域）のことです。したがって、農林・漁業施設や公共・公益施設等を除く開発行為は、都道府県知事の許可を要することとなり、市街化調整区域内は原則として住宅等は建築できませんが、例外として認められるものや特殊なものとして許可されるもの等もあり、特定行政庁（市町の都市計画課）にその都度確認することを要します。
し	事件番号	裁判所ではたくさんの事件を事件番号によって管理していますので、裁判所に照会するときは必ず事件番号を教えてください。
し	執行証書	公証人がその権限に基づき作成した公正証書であって、一定の金銭の支払又はその他の代替物若しくは有価証券の一定の数量の給付を目的とする請求を表示し、かつ、債務者が直ちに強制執行に服する旨の陳述が記載されているもの。
し	執行文	強制執行の実施は、執行文の付された債務名義の正本に基づかなければなりません（民事執行法25条）。この執行文の制度は、債務名義が存在していても、それが現在執行力を有するか、また、誰との関係で執行力を有するかについては更に調査を要することから設けられています。執行証書以外の債務名義については事件の記録の存する裁判所の裁判所書記官が、執行証書についてはその原本を保存する公証人が、その点を調査して、債務名義の正本の末尾に執行力がある旨の証明（「債権者Aは債務者Bに対し、この債務名義により強制執行することができる。」）を付記します。
し	収益価格	不動産の価格を求める手法の1つである「収益還元法」を適用して試算された試算価格を「収益価格」といいます。収益価格は、収益性不動産（賃貸物件）において試算しますが、年間収入から必要経費等の年間費用を控除して得た年間収益等を還元利回りで収益還元して試算されます。
し	住宅地	住宅地域に存する宅地のことであり、「既存住宅地」、「共同住宅地」、「戸建住宅地」、「高級住宅地」、「中級住宅地」、「普通住宅地」等の表現をしている場合があります。
し	準工業地域	主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を図る地域
し	準住居地域	道路の沿道としての地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するための地域
し	商業地	商業地域に存する宅地のことであり、「高度商業地域」、「準高度商業地域」、「普通商業地域」、「沿道又は路線商業地域」、「近隣商業地域」、「小売商業地域」等の表現をしている場合があります。
し	商業地域	主として商業その他の業務の利便を図る地域
し	新聞等への広告	売却の情報を広く一般に提供するため、大多数の地方裁判所では公告事項の要旨を日刊新聞に広告し、また、大都市部の地方裁判所を中心に住宅情報誌等にも掲載しています。そのほかに平成8年から主な地方裁判所で売却物件の情報をファクシミリで入手できるようになりました。例えば、東京地裁、大阪地裁のファクシミリ番号は次のとおりです。東京地裁03(5721)4786大阪地裁06(6363)1261
せ	積算価格	不動産の価格を求める手法の1つであり、原価に着目して求める「原価法」を適用した場合に求められる一時的に試算された段階での中間的な価格（以下「試算価格」という。）を「積算価格」といいます。
せ	占有権原	所有者以外の占有者がいる場合に、その占有者の占有の根拠となる権利の内容です。
せ	占有者、占有の状況及び地上建物の表示	例えば、物件が土地と建物の場合、建物の所有者は、土地の上に建物を所有して土地を占有（物件を支配している状態をいいます。）しているので、その旨の記載がされます。上記土地以外の建物の敷地：建物が売却対象外の土地の上にも建っているかどうかを表しています。もし、売却対象外の敷地があれば、敷地に対する利用権原が問題となります。
せ	船舶に対する強制執行	船舶に対する強制執行については、船舶執行における特殊部分を除き、不動産に対する強制執行の規定を準用しています（民事執行法121条）。
そ	その他の財産権に対する強制執行	例えば電話加入権などを対象とする強制執行であり、その目的等については債権執行と同様であり、手続についても債権執行の例によることとなっています（民事執行法167条1項）。
た	代金納付	買受人が入札申出額から保証金額を控除した残代金額を裁判所に納めることです。この納付によって、不動産の所有権が買受人に移転します。期限までに代金を納付しないと買受ける権利を失い、買受申出のために提出された保証金も返還されません。代金が納付されると裁判所は、登記所に所有権移転登記を嘱託します。なお、買受人は、買受代金のほかに所有権移転登記の登録免許税、切

		手代、引渡命令の申立費用、滞納債務、必要費・有益費、引渡命令の執行や残置物処分のための費用などを負担することになります。
た	建付地	建物等の敷地となっている宅地のことです。
た	建付地価格	建物の敷地となっている宅地（建付地）の価格のことです。「更地」は建物等がなく使用等を制約している権利が付いていない宅地ですから、最も有効使用が可能ですが、「建付地」は建物等があり、かつ建物等の継続使用を前提とした敷地部分であり、したがって建付地の価格は例外を除き、「更地」「建付地」の関係にあります。
た	滞納債務	マンションを買い受けた場合、買受けまでの管理費や修繕積立金などの滞納債務は、買受人が支払う必要があります。滞納債務は、物件明細書に記載された額から、買受けまでに更に増加していることがあります。
た	代金の納付手続	最高価買受申出人に売却を許可する裁判所の決定が確定すると、裁判所は、確定の日から1か月以内の適当な日を代金の納付期限と定め、買受人に通知をします。買受人は、定められた期限までに、最寄りの金融機関から裁判所の預金口座に金銭を振り込んで金融機関の領収印のある保管金受入手続添付書を受け取り、それを裁判所に持参する方法、現金を裁判所に持参する方法、裁判所が指定した日本銀行の支店等に現金を納めて保管金領収証書を受け取り、それを裁判所に持参する方法のいずれかにより代金を納付しなければなりません。買受人が代金を納付しないと、不動産を買い受ける資格を失い、提供していた保証の返還も受けられないこととなります。そのため、入札をしようとするときは、入札後短期間のうちに代金全額を納付することができるように、取引のある金融機関等と相談するなどしてあらかじめ資金の準備をしておく必要があります。代金が納付されると、不動産は買受人の所有となります。
た	代金納付期限通知	売却許可決定が確定すると、買受人は、裁判所が定める納付期限までに、執行裁判所に対し代金を納付すべき義務が生じます。代金納付期限が指定されたときは、その旨を通知するため「代金納付期限通知書」等を特別送達郵便で発送しますので、買受人は速やかに受領してください。
た	第1種低層住居専用地域	低層住宅のための良好な住居の環境を保護するための地域
た	第2種住居地域	主として住居の環境を保護するための地域
た	第2種中高層住居専用地域	主として中高層住宅のための良好な環境を保護するための地域
た	第2種低層住居専用地域	主として低層住宅のための良好な住居の環境を保護するための地域
た	宅地	住宅、店舗、工場他の建物等の敷地として利用されることが合理的な土地（現況の宅地）のことですが、不動産登記簿上の表示と必ずしも一致するものではありません。なお、宅地にあつては都市計画法や建築基準法・その他の法令による種々の制限がありますので、利用等に際しては行政機関への事前の確認を行ってください。
た	宅地見込地	将来宅地造成が行われて宅地に転換されることが合理的・合法的に見込まれる土地（農地・林地等）のことです。
た	担保権の実行としての競売手続	担保権の実行としての競売手続は、債権者が債務者の財産について抵当権などの担保権を有しているときに、これを実行して当該財産から満足を得る手続です。担保権は、抵当権、質権、先取特権等実体法上の優先弁済請求権を有するものに限られ、解釈上、担保的機能を有する物権としての法定担保ではない譲渡担保とか所有権留保等を含まず、また、優先弁済権を有しない留置権も含まれません。強制執行と異なり、債務名義は不要であり、担保権が登記されている登記簿謄本などが提出されれば、執行機関は手続を開始することとなります。なお、担保権の実行による競売手続も、強制執行手続と比較すると、債務名義を前提とする部分は異なりますが、それ以外の手続はほぼ同じです。
ち	中古住宅購入融資	平成11年7月1日以降申立てられた不動産競売事件で、住宅金融公庫の中古住宅購入融資の要件に適合する物件（物件明細書中に「公庫融資（中古）利用可」と記載されています。）について買受人となったときは、公庫融資所定の審査を受け融資承認を受けた場合には、公庫融資を利用することができるようになりました。公庫融資の利用については、住宅金融公庫支店又は公庫業務受託金融機関において相談してください。
ち	賃借権	買受人は、物件明細書の「不動産に係る権利の取得及び仮処分の執行で売却により効力を失わないもの」の欄に記載してある賃借権はそのまま引き受けなければなりません。したがって、上記欄に賃借権の記載があるときは、買い受けてもすぐに自分で居住することはできません。貸主として賃料を受け取ることとなります。賃料の前払いがされている場合は、前払いがされている期間の賃料は受け取ることができません。契約が終了したときは、敷金の欄に記載された金額から未払賃料や現状回復費用などを控除した額を賃借人に返還することとなります。買受人は、買受後、期間の定めがない賃借権についてはいつでも、期間の定めがある賃借権についてはその期間が経過した後、解約を申し入れることもできます。ただし、解約の効果が発生するためには、買受人の建物使用の必要性や立退料の提供などの正当事由の存在が必要となります。
ち	賃借権（短期）	土地については5年以下、建物については3年以下の期間を定めた賃借権をいい、売却手続中に期限欄の期間が満了した場合には、

		明渡しを求めることができます。なお、期限欄に「定めなし」とあるものは、相当期間経過後、正当事由があれば、解約申入れが可能です。
と	登録免許税	不動産競売手続において個人で買い受けた場合、所有権移転登記に要する家屋についての「登録免許税」が軽減される場合があります。適用されるための要件(1)その建物に自分が居住すること(2)床面積が50平方メートル以上であること(マンション等の場合は登記簿上の占有面積(附属建物も合算する。))を基準とします。)(3)築後経過年数(新築後の年数)(構造によって異なります。)
と	動産に対する強制執行	動産に対する強制執行は、執行官がこれを行います(民事執行法122条)。
と	特別売却	特別売却とは、入札又は競り売りの方法以外の特別な売却方法であり、期間入札により売却を実施しても、適法な買受けの申出がなかった場合にのみ行う売却方法です。特別売却についても執行裁判所の売却実施命令に基づいて執行官が行います。特別売却には、(1)条件付特別売却 期間入札の売却実施命令と同時に、期間入札において適法な買受けの申出がないときに特別売却を実施するという「条件付特別売却実施命令」に基づく売却方法(2)上申による特別売却 条件付特別売却を実施しても買受けの申出がなかった場合で、差押債権者から特別売却の実施を要請する旨の上申書が提出され、執行裁判所が相当と認めたときに実施するという「特別売却実施命令」に基づく売却方法がありますが、いずれも特別売却期間中に一番先に買受けを申し出た人に買受けの権利が与えられます。同一物件について、買受けの申出が同時に複数されたときは、くじにより買受申出人を定めます。特別売却物件の買受申出も、執行官室で受け付けています。
と	特別売却の実施方法等	(1)特別売却物件 期間入札において適法な買受けの申出がなかった物件です。対象物件は、開札結果欄に「特売」と表示されている物件です。(2)買受希望者は、執行官に対し、買受申出人の資格を証明した上で買受けの申出をし、保証金を提出することになります。(3)最低売却価額 特別売却による最低売却価額は、その直前の期間入札における最低売却価額と同額であり、売却価額は、最低売却価額以上の価額です。(4)買受申出の保証は、金銭又は執行裁判所が相当と認める有価証券を執行官に提出する方法によります。(5)買受申出人とは、特別売却において、売却実施期間中に最初に適法な買受けの申出をし、執行官から買受申出人と定められた者のことです。
に	入札の方法	競売での不動産の売却のうち、現在最も多く利用されている期間入札の方法について説明します(期間入札というのは、裁判所が1週間以上1か月以内の範囲で入札期間を定め、その期間内に入札を受け付け、別に定めた開札期日に開札を行って最高買受申出人を定める方法です。)。三点セットを検討し、現地に行って物件を確認した上で、買い受けたいと思う物件が見つかったら、執行官室で入札の受付をしていますので手続をしてください。入札をしようとする人は、執行官から入札書用紙と封筒を受け取り、これに必要事項を記入します。期間入札では、多数の不動産についての入札を同時に行うのが普通ですから、不動産を取り違えないよう注意してください。入札価格は、公告に記載された最低売却価額以上でなければなりません。入札の方法は、入札書を執行官に直接差し出す方法と、入札書を執行官にあてて郵送する方法とがあります。執行官に直接差し出す場合には、入札書を封筒に入れて封をし、その封筒に開札期日を記入した上で、入札期間内に差し出してください。郵送入札をする場合には、入札書を入れて封をし、開札期日を記入した封筒を、更に別の封筒に入れ、執行官にあてた書留郵便で、入札期間内に届くように送付してください。入札期間を過ぎてから配達されたものは、無効となります。いったん提出した入札書は、訂正したり取り消したりすることができません。入札するときには買受申出の保証金を提供することが必要です。保証の額は通常は最低売却価額の20パーセントですが、それ以上のこともありますので必ず確認してください。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者を除く入札人の保証金は返還されます。
の	農地	農地地域のうちにある耕作の用に供されている土地のことです。農地法上の「農地」は転用・移転等が制限(許可又は届出等)されており、買受人の適格性等の制限を受けるため注意してください。
の	農地見込地	農地地域や周辺にある山林や原野等で、農地造成が行われて農地に転換されることが合理的・合法的に見込まれる土地のことです。
は	配当	裁判所が、差押債権者や配当の要求をした他の債権者に対し、法律で規定される権利の順番に従って売却代金を配る手続です。原則として、抵当権を有している債権と、債務名義しか有していない債権とでは、抵当権を有している債権が優先します。また、抵当権を有している債権の間では、抵当権の設定登記がされた日の順に優先し、債務名義しか有していない債権の間では、優先関係はなく、平等に扱われます。
は	配当要求	配当要求とは、債権者が、配当等を受けるべき債権者の地位を取得するために、既に開始されている他の債権者が申し立てた競売手続に参加して自己の債権の満足を受けようとする手続です。しかし、誰でもこの手続に参加することができるわけではなく、配当要求をすることができる債権者は限定されています。配当要求は、他の債権者が申し立てた競売手続に参加し、その手続上で配当等を受ける地位を取得するにすぎないため、当該手続が取下げ又は取消しにより終了した場合は配当要求も効力を失います。

は	売却許可決定	最高価買受申出人が決まると、「売却決定期日」（あらかじめ公告されています。）が開かれ、最高価買受申出人に不動産を売却するか否かを、裁判所が決定します。最高価買受申出人が不動産を買い受ける資格を有しない場合など、一定の場合には、売却が許可されないこともあります。普通の場合には売却が許可され、最高価買受申出人は買受人となります。
は	売却許可決定の確定	債権者、債務者及び所有者等の利害関係人は、売却許可決定に対する不服申立方法として執行抗告をすることができますので、公告の掲示日の翌日から起算して1週間以内に執行抗告の申立てがされない場合に売却許可決定が確定することになります。売却許可決定が確定した時点で買受申出人は、目的不動産の「買受人」としての代金納付義務が発生します。買受人の事情により目的不動産の取得を取りやめる場合は、入札時に差し入れた保証（入札保証金）を放棄することにより、代金納付義務を免れることができます。最高価買受申出人又は買受人たる地位（権利）の譲渡は、相続等の一般承継の場合を除き、認められません。
は	売却決定期日	売却決定期日とは、執行裁判所が最高価買受申出人（又は買受申出人）に対し、不動産の売却を許可するか否かを審査し、その結果について決定という裁判を行う期日です。執行官から買受けの申出をした者等を記載した調書が提出されたときは、執行裁判所は、遅滞なく売却決定期日を指定することになります。売却決定期日は開札期日から1週間以内の日に指定されます。執行裁判所は、売却決定期日において最高価買受申出人等の買受けの申出に対する許否を明らかにするため、これまでに実施された一連の手続が適正に行われたか否かについて職権で調査を行い、民事執行法71条に定める売却不許可事由に該当する場合を除き、通常は売却許可決定という裁判を行います。売却許可決定が言い渡されたときは、その内容を裁判所の掲示場に公告します。買受人が配当を受けられるべき債権者である場合は、売却代金から買受人が配当等を受けべき額を差し引いた残額だけを配当期日等に納付することも認められています。差引納付の申出は売却決定期日の終了までに申し出なければなりません。
ひ	引渡命令の執行	引渡命令が相手方に送達になり、執行抗告（引渡命令に対する不服申立て）がなければ1週間で確定し、強制執行ができる効力（これを「執行力」といいます。）が発生します。なお、実際に明渡し強制執行をする場合には、引渡命令に対する執行文の付与（申立手数料は1件につき300円）及び送達証明（手数料は証明事項一個につき150円）の申請を裁判所書記官にし、これらの書類（執行文付きの引渡命令正本及び送達証明）に基づき、執行官に明渡し執行を申立てなければなりません。また、実際に明渡し強制執行をする場合には、上記手数料のほか、執行官に対し必要な費用（家具などの運搬費用や執行官手数料など）を予納しなければなりません。
ひ	引渡命令	引渡命令とは、買受人が代金納付を済ませた後、建物から簡易な手続（通常の裁判と比較して）で占有者を退去させる命令のことで、執行裁判所が、物件明細書作成時点の資料から、その占有者に対して引渡命令が発令されると考えている場合に物件明細書に記載されることもあります。しかし、引渡命令の裁判の段階になって、相手方がそれを覆す資料を提出してきて、理由があると認められれば、引渡命令が発令されないこともあります。なお、退去させる場合には、退去執行のため別途費用がかかります。
ひ	比準価格	不動産の価格を求める手法の1つである取引事例から比較して求める「取引事例比較法」を適用して、試算された試算価格を「比準価格」といいます。
ひ	必要費・有益費	建物の占有者が建物の修繕などのために必要又は有益な費用を支出している場合には、この費用を占有者に支払う必要があります。占有者が、留置権を主張している場合、この費用を支払わなければ、買い受けた建物の明渡しを受けることはできません。金額に争いがあり、話し合いで解決がつかない場合には、民事訴訟などによって解決することになります。物件明細書に記載された必要費・有益費の額は、作成時点で裁判所が最低売却価額を決定するために認定した額ですので、現実に支払う額は必ずしもこれと同額とは限りません。
ひ	標準価格	土地価格を求めるに当たって、例えば対象地が角地である場合や付近の土地と比較して形状が劣る等の個別性を有する場合に、まず地域の標準的な画地（例えば一般住宅地域においては整形な中間画地等）を想定した価格を求める場合があり、この価格を「標準価格」といいます。
ひ	評価書	裁判所の選任した評価人（原則として、不動産鑑定士を選任しています。）が、その物件の価格評価とその算出過程などについて記載した書類です。評価書には、不動産の評価額、周囲の環境の概要等が記載されており、不動産の図面等が添付されています。これらを見れば、不動産の現況と、それをめぐる法律関係のあらましが分かるようになっていきます。
ふ	物件目録	今回、売り出される物件の目録が記載されています。この記載内容により、土地と建物が売り出されているのか、建物だけなのか、売り出される権利は全部の所有権なのか、持分のみなのか等が分かります。なお、物件については、物件番号が付けられていますので、物件番号に注意するようにしてください。土地が一筆と建物が一棟だけの場合は、土地を物件(1)、建物を物件(2)と表示するのが一般的です。物件について、「持分 分の」と記載されている場合には、当該物件については共有持分（他の人と分け合って所有する物の割合的な権利）のみの売却であり、買受人は当然に物件を使用収益できるとは限らないので、注意してください。

ふ	袋地	不動産の評価書中に袋地と表現している場合の土地は、土地の形状が袋形（路地状部分が道路に接する形）の不整形画地のことです。評価人によっては「路地状部付宅地」等の表現をしている場合があります。建築基準法43条の規定により、建築物の敷地は建築基準法上の道路に2メートル以上接しなければなりませんので注意を要します。また、用途又は規模の特殊性により、地方公共団体の条例で制限を付加することができるようになっていきますので、事前に良く調べる必要があります。
ふ	不動産に関する情報	買いたいと思う不動産が見つかったら、その不動産についてよく調査してください。そのために裁判所では、物件明細書、現況調査報告書及び評価書という三点セットの写しを、入札期間が始まる日の1週間前までに備え置き、だれでも見るようにしてあります。これらを見れば、不動産の現況とそれをめぐる法律関係のあらましが分かるようになっていきますが、これらの書類はあくまでも参考資料であることを心得ておいてください。大きな買物をするのですから、買受申出をしようとする場合は、現地に行って自分の目で物件をよく見るほか、登記所などへも行って権利関係を確かめるなど、必ず、自ら調査、確認することが大切です。調査、確認が困難な場合や、権利関係が複雑な場合などは、弁護士などの専門家に相談されるとよいでしょう。
ふ	不動産に対する強制執行	不動産に対して行う強制執行の方法には、強制競売と強制管理があります。強制競売は、債務者所有の不動産を差し押さえ、これを換価し、その売得金を債権者の債権の弁済に充てることを目的とする執行方法です。強制管理は、目的不動産を差し押さえ、管理人にこれを管理させ、その不動産から得る収益を債権の満足に充てることを目的とする執行方法です。
ふ	不動産の引渡し	引き続きに居住する権利を有する人が住んでいる場合には、すぐに引き渡してもらうことはできません。所有権を取得した買受人は、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。従前の所有者が任意に引き渡さないときなど、一定の場合には、代金を納付した日から6か月以内に申し立てることによって、引渡命令という裁判をしてもらえます。この裁判がされると、執行官に申し立てて、従前の所有者等を強制的に立ち退かせることができます。
ふ	不動産競売	地方裁判所では、債務を弁済することができなくなった人の所有する不動産等を差し押さえ、これを売却し、その代金を債務の弁済にあてる手続を取り扱っています。これが不動産の競売です。不動産の買受けについて更に詳しいことを知りたい方は、最寄りの地方裁判所か、その支部の競売係にお問い合わせください。
ふ	不動産の調査	買いたいと思う不動産が見つかったら、その不動産についてよく調査してください。そのために裁判所では、物件明細書、現況調査報告書、評価書という3つの書類の写しを入札期間が始まる日の1週間前までに備え置き、だれでも見るようにしてあります。物件明細書には、その不動産を買ったときに、買った人がそのまま引き継がなければならない賃借権などの権利があるかどうか、土地が建物だけを買ったときに建物のために地上権が成立するかどうかなどが記載されています。
ふ	不動産執行の申立て	不動産執行の申立ては、書面で行わなければなりません。申立ては、目的不動産の所在地を管轄する地方裁判所（支部を含む。）にします。申立てに必要な資料等については、申立てをする地方裁判所に問い合わせてください。
ふ	風致地区	都市計画法に基づく地域地区の1つで、良好な自然的な景観（風致）を維持するために定める地区のことです。風致地区においては、都市計画法による基準に基づき定められる都道府県の条例で建築物の建築、その他の工作物の建設、宅地造成、その他都市の維持に影響を及ぼすおそれのある行為は、都道府県知事の許可を受けなければなりません。また、条例において、建築物に対しては、高さ・建ぺい率・壁面の後退等の規制が定められています。
ふ	物件明細書	物件明細書は、民事執行法62条・民事執行規則31条により、買受人が引き受けることとなる権利関係など競売物件に関する一定の情報を記載して備え置くこととされているものです。物件明細書には、その不動産を買ったときに、買った人がそのまま引き継がなければならない賃借権などの権利があるかどうか、土地が建物だけを買ったときに建物のために地上権が成立するかどうか、その他参考となる事項が記載されています。物件明細書は、執行裁判所が記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して一応の認識を記載したものにはすぎず、当事者の権利関係を確定するものではありません。したがって、新たな事実の発生・発覚等によって権利関係が変わることもあり、また、物件の状態が変わることもあり得ます。そのため、入札を検討される場合には、必ず、御自身でも直接現地を見に行くなど十分な調査・確認を行うようにしてください。
ふ	物件明細書の記載事項	物件明細書には、これを作成した裁判所の名称や事件番号、作成日付のほか、「不動産の表示」、「不動産の権利に不動産に係る権利の取得及び仮処分執行で売却によりその効力を失わないもの」、「売却により設定されたものとみなされる地上権の概要」といったものが記載されています。なお、裁判所では、たくさんの事件を取り扱っており、その管理は事件番号によって行っていますので、裁判所に問合せ等される場合には、必ず事件番号を教えてください。
ほ	保証の提供	入札をするときは、同時に保証を提供しなければなりません。その額は、通常は不動産の最低売却価額の20パーセントですが、それ以上のこともあります。保証の額も公告に記載されています。保証の提供は、次のいずれかの方法で行わなければなりません。第1は、入札する前に、裁判所の預金口座に、最寄りの金融機関から保証の額に相当する金銭を振り込み、金融機関の領収印のある保管

		金受入手続添付書（振込依頼書の第2片）を入札保証金振込証明書の用紙に貼ってこれを入札書と共に提出する方法です。この場合、振り込まれた金銭が入札期間中に裁判所の預金口座に入金済みにならないと入札は無効ですから、なるべく「電信扱い」として早めに振り込んでください。入札保証金振込証明書と振込依頼書（3連複写式）の用紙は、入札書用紙と共に執行官室に備え置かれています。第2は、銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫と支払保証委託契約を締結して、その証明書を提出する方法です。この方法は銀行等が支払保証委託契約の締結に応じてくれることが前提となりますから、まず銀行等と相談してください。
ほ	法定地上権	「売却により設定されたものとみなされる地上権の概要」の欄に記載がある場合は、土地と建物を別々の人が買い受けたときは、土地については地上権の負担を伴うものとなりますし、建物については、敷地に対して一定の範囲内で地上権を取得できることとなります。
ほ	法定地上権価格	法定地上権価格とは、「法定地上権」という土地利用権について評価した価格のことです。法定地上権には、担保権の実行としての競売及び抵当権の設定された土地又は建物に対する強制競売の場合に民法388条の適用により成立するものと、抵当権の設定のない土地又は建物に対する強制競売の場合に民事執行法81条の適用により成立するものがあります。民法388条による法定地上権は、同一の所有者に属する土地又はその上に存する建物に設定された抵当権が実行され、それぞれ所有者を異にするに至ったときに、抵当権設定者が設定したとみなされる地上権のことです。また、民事執行法81条による法定地上権は、同一の債務者に属する土地又はその上に存する建物について強制競売が行われ、それぞれ所有者を異にするに至ったときに、その建物について設定されたとみなされる地上権のことです。法定地上権の成立時期は代金を完納した時期であり、存続期間は借地借家法3条により、30年となります。また、法定地上権の及ぶ範囲は、建物の利用上必要な限度で敷地以外の相当な範囲にも及び、一筆の土地の一部又は数筆にまたがって認められる場合もあります。不動産競売事件における評価においては、対抗要件を具備し、買受人に対抗できる土地利用権が存続するときの「土地」については、当該土地の価格から土地利用権価格を控除して評価します（土地利用権価格を控除した土地の価格が「底地価格」であり、土地利用権の制約を受ける土地として評価されることとなります。）。土地利用権が建物に付着するものであるときは、その価格は建物の価格に加算されることとなります。なお、土地とその上に存する建物が一括売却に付される場合は、買受人の所有権取得について何ら影響を及ぼすものではありません。
み	見込地	評価上、より価値の高い他の種別の土地へ転換されることが見込まれる土地のことであり、「宅地見込地」、「農地見込地」等に分けられます。
み	民事執行手続	お金を貸した人（債権者）の申立てによって、裁判所がお金を返せない人（債務者）の財産を差し押えてお金を換え（換価）、債権者に分配する（配当）などして、債権者に債権を回収させる手続です。民事執行手続には、強制執行手続や担保権の実行としての競売手続などがあります。
よ	容積率	建築物の延面積の敷地面積に対する割合のことです。都市計画法で定められる区分毎の定率以下で、かつ前面道路の幅員に応じた率以下でなければなりません。注：「定率」とは、各用途地域ごとに都市計画法により定められていますが、一定の要件を満たした地階の床面積や共同住宅の廊下、階段室等の緩和もありますので各々確認することが必要です。
よ	用途地域（用途地域に関する制限の意義）	良好な居住地域の確保や商工業その他の利便増進のために、都市の諸機能の適切配分化を図る目的で定められていますが、各々の土地地域内の建ぺい率・容積率や建物用途制限の詳細については多様のため表示しつくせないで、各市町村の都市計画課又は「都市計画図」等で確認されることが必要です。
り	林地	木の生育の用に供されている（山林である）土地のことです。
ろ	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るようになりました。ローンの利用については、融資先の金融機関にお問い合わせください。
わ	和解調書	和解の内容を調書に記載したときは、その記載は、確定判決と同一の効力を有します（民事訴訟法267条）。