

## たつの市不動産公売ガイドライン

たつの市一般公売（主として不動産公売）にご参加いただく前に、以下のガイドラインをよくお読みください。

参加された場合、内容に同意したものとみなします。

### 1 公売参加資格（国税徴収法第92条、第108条第1項ほか）

(1) 原則として公売保証金を納付すれば、どなたでも公売に参加することができます。

ただし、滞納者及び公売会場への入場、入札等を制限されている者（国税徴収法第92条又は同法第108条第1項に該当する者）は公売に参加することはできません。

また、たつの市暴力団の排除に関する条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員、同条第3号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者に該当する者も参加することはできません。

(2) 入札される公売財産が「農地」である場合には、農地法の規定により、公売財産の所在地の農業委員会の交付した買受適格証明書を提出又は呈示しなければ公売に参加できません。

### 2 公売（入札）当日に持参いただくもの

(1) 公売保証金（「3 公売保証金の納付」の項目参照）

(2) 委任状

代理人が入札手続きを行う場合には、代理権限を証する委任状が必要です。なお、法人の代表権限を有しない方（従業員など）がその法人のために入札手続きを行う場合にも、代理権限を証する委任状が必要です。また、公売財産（売却区分番号）ごとに準備してください。

共同入札される場合は、共同入札者全員からの委任状の提出が必要です。

※当課に備え付けあり、市ホームページよりダウンロードも可能

(3) 収入印紙

落札しなかった場合は、公売保証金をお返ししますが、納付していただいた方が営利法人又は個人で不動産業を営む方の場合には、公売財産（売却区分番号）ごとに200円分の収入印紙が必要です。（ただし、返還を受ける公売保証金の金額が5万円未満の場合は、不要です。）

(4) 身分に関する証明

・入札手続きを行う方

運転免許証または公的機関が発行した身分証明

・入札者が法人の場合（入札手続きを行う方が代表者・代理人問わず）

法人の代表権限を確認させていただきますので、資格証明書や商業登記簿謄本等

の代表権限を有することを証する書面を併せてお持ちください。

(5) 共同入札代表者届出書兼持分内訳書（共同入札される方のみ）

※当課に備え付けあり、市ホームページよりダウンロードも可能

(6) 買受適格証明書（公売財産が農地の場合）

(7) 陳述書

- ・入札者（入札者が法人である場合は、その役員を含む）、自己の計算において入札をさせようとする者（その者が法人である場合は、その役員を含む）が暴力団員等に該当しない旨を記述してください。

※当課に備え付けあり、市ホームページよりダウンロードも可能

- ・次に掲げる指定許認可等を受けている事業者は、陳述書に指定許認可等を受けていることを証する書類の写しを添付してください。

① 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条第 1 項の免許を受けて事業を行っている者【都道府県又は国土交通省（各整備局）が発行する免許証等】

② 債権管理回収業に関する特別措置法（平成 10 年法律第 126 号）第 3 条の許可を受けて事業を行っている者【法務省が発行する許可証等】

3 公売保証金の納付（国税徴収法第 100 条）

- (1) 公売保証金を必要とする公売財産については、公売保証金を納付した後でなければ入札に参加できません。

なお、公売保証金の要否及び金額については、各公売財産の一覧表をご覧ください。

- (2) 公売保証金は「現金」または「小切手」（神戸手形交換所加盟金融機関が振り出した持参人払いの自己宛小切手で、振出日から 10 日以内に手形交換決済のできるもの。）で、公売会場で納付してください。

4 公売の手続きについて

(1) 入札（国税徴収法第 101 条第 1 項、第 2 項）

① 入札に際しては、あらかじめ公売財産を確認し、登記制度のあるものについては、関係公簿等を閲覧するなどしたうえで入札してください。なお、公売財産が土地の場合、その境界については隣接地所有者と協議をしてください。

② 入札書には売却区分番号ごとに、住民登録上の住所氏名、法人にあつては商業登記上の居所名称を丁寧な書体で記載してください。一枚の入札書で複数の入札を記載したり、ひとつの売却区分番号に複数の入札を行った場合はその入札は無効となります。

③ 入札書の売却区分番号欄には公告されている売却区分番号を記載してください。

④ 入札書の用紙は、公売会場備え付けのものを使用し、字体は鮮明にインク又はボールペンで書いてください。郵送、電子による入札は取り扱っておりません。

⑤ 入札書を書き損じたときは、訂正しないで新たな入札書用紙を入札時に請求し

てください。

- ⑥ 入札書の入札価額の頭部には、「金」又は「¥」の文字を付けてください。
- ⑦ 入札書の記載に当たっては、入札書の注意事項に留意の上、記載もれ及び誤記のないことを確かめたうえで提出してください。
- ⑧ 一度提出した入札書については、引換、変更又は取消しができません。
- ⑨ 入札をしようとする者が、一つの公売財産について複数の入札書を提出した場合には、いずれの入札書も無効なものとしします。
- ⑩ 入札書には、架空の名義又は他人の名義を使わないでください。
- ⑪ 法人が入札する場合には、その入札行為を行う者の役職及び氏名を入札書の適宜の箇所に記載してください。この場合において、その役職名では代表権限を有するか否か不明の場合には、代表権限を有することを証する書面（商業登記簿に係る登記事項証明書等）を受付時に提出してください。
- ⑫ 代理人が入札する場合には、代理権限を証する委任状を提出してください。
- ⑬ 共同入札する場合は、共同入札代表者届出書兼持分内訳書を提出してください。

#### (2) 開札（国税徴収法第 101 条第 3 項）

開札は入札終了後、所定の時間に入札者の面前で行います。ただし、入札者が開札の場にはいないときは、公売事務に従事していない職員の立会いのもとに行います。

#### (3) 最高価申込者の決定（国税徴収法第 104 条第 1 項）

最高価申込者の決定は、公売財産の売却区分番号ごとに入札書の「入札金額」欄に記載された金額が見積価額以上で、かつ、最高の価額であるものに対して行い、売却決定期日に売却決定します。この場合において、所定の条件を欠いている入札は、入札がなかったものとしします。

なお、最高価申込者となるべき同価の最高入札者が 2 人以上あるときは、その入札者間で追加入札をして最高価申込者を定めます。この場合に追加入札の価額がなお同価であるときは、抽選により決定します。

- ① 追加入札をする者が棄権したときは、棄権をした者については当初の価額で入札があったものとしします。
- ② 抽選をする場合に、出席しない者又は抽選しない者があるときは、公売事務に関係のない職員がその者に代わって抽選を行います。
- ③ 追加入札をする場合の公売保証金は、当初に納付した公売保証金を充当するため、追加して提出する必要はありません。

#### (4) 次順位買受申込者の決定（国税徴収法第 104 条の 2）

① 最高価申込者の入札価額に次ぐ価額（見積価額以上で、かつ、最高の入札価額から公売保証金の金額を控除した金額以上である場合に限ります。）で入札した者から次順位による買受けの申込みがあった場合は、その入札者を次順位買受申込者として決定します。なお、次順位による買受申込者が 2 人以上ある場合には、くじで次順位買受申込者を決定します。

② 次順位買受申込者の決定を受けた入札者は、最高価申込者が買受けの申込みを

取り消した場合、又は買受代金納付期限までに買受代金を納付しないために最高価申込者に対する売却決定が取り消された場合等に売却決定を受け、公売財産を買い受けることができます。

(5) 再度入札（国税徴収法第 102 条）

入札日時に入札がないとき、又は入札価額が見積価額に達しないときは、直ちに再度入札を行うことがあります。

(6) 追加入札（国税徴収法第 104 条第 2 項）

① 最高価額による入札者が 2 人以上ある場合（同額である場合）は、これらの者の間で追加入札を行い、最高価申込者を決定します。

また、追加入札による最高価額も同額である場合は、くじで最高価申込者を決定します。

② 追加入札の入札価額は、当初の入札価額以上であることが必要です。

③ 当初の入札価額に満たない価額で追加入札したとき、又は追加入札をすべき者が入札しなかったときは、国税徴収法第 108 条の規定（公売場所への入場、入札等の制限）が適用されることがあります。

(7) 買受代金納付（国税徴収法第 115 条第 1 項、第 2 項、第 3 項）

買受人は、売却決定を受けた後、公売公告に記載した買受代金納付期限までに、買受代金から公売保証金を控除した額の全額を、「現金」又は「小切手」（神戸手形交換所加盟金融機関が振り出した持参人払いの自己宛小切手で、振出日から 10 日以内に手形交換決済のできるもの。）で公売財産ごとに一括で納付ください。

なお、市長が必要があると認めるときは、売却代金納付期限を 30 日を超えない日で延長します。

(8) 買受申込み等の取消し（国税徴収法第 114 条）

最高価申込者及び次順位買受申込者並びに買受人は、公売手続等に関し不服申し立て等があり、公売手続が停止された場合に限り、その入札等又は買受けを取り消すことができます。ただし、取消しの申し出は、公売手続の停止期間中に限られます。

なお、この場合に納付した公売保証金があるときは、買受申込み等を取り消した者に返還します。

(9) 売却決定（国税徴収法第 113 条、国税徴収規則第 1 条の 6）

売却決定は、公売公告の記載した日時に、最高価申込者に対して行います。

なお、最高価申込者の決定もしくは最高価申込者に対する売却決定が取り消されたとき、又は最高価申込者が国税徴収法第 114 条により入札又は買受けの取り消しをしたときは、次順位買受申込者に対して売却決定を行います。

※不動産公売等における暴力団員等の買受防止措置の創設（令和 3 年 1 月 1 日施行）に伴い、売却決定の日時について、暴力団員等に該当するか否かの調査の囑託に時間を要することから、特段の事情がない限り、公売期日から起算して 21 日を経過した日が売却決定の日となります。

(10) 売却決定期日の延長

指定した売却決定期日までに警察当局から調査の囑託に対する回答がない場合、売却決定の日はその結果が明らかになった日となります。(国税徴収規則第1条の6)

(11) 売却決定の取消し (国税徴収法第 117 条ほか)

売却決定に基づく買受代金の納付前に、公売に係る市税の完納の事実が証明された場合、又はたつの市暴力団の排除に関する条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員、同条第3号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者に該当する者には、その売却決定を取り消します。

(12) 公売保証金の帰属等 (国税徴収法第 100 条第 3 項、第 108 条第 3 項)

買受人が買受代金をその納期限までに納付しないことにより売却決定が取り消された場合は、その者の納付した公売保証金は公売に係る市税に充て、また、残余がある場合には、これを滞納者に交付します。

また、国税徴収法第 108 条第 2 項の規定による処分を受けた者 (公売参加資格に反する者) の納付した公売保証金は、(雑収入として) 市に帰属します。

(13) 公売保証金の返還 (国税徴収法第 100 条)

最高価申込者とならなかった入札者が納付した公売保証金は、公売終了後直ちに返還します。ただし、次順位買受申込者に対しては、最高価申込者が買受代金を納付した後に返還します。

なお、公売保証金の返還を受ける者が、営利法人又は個人で不動産業を営む方の場合には、公売財産 (売却区分番号) ごとに 200 円の収入印紙が必要です。(ただし、返還を受ける公売保証金の金額が 5 万円未満の場合は、不要です。)

## 5 公売財産の権利移転等について

(1) 権利移転の時期等 (国税徴収法第 116 条ほか)

① 買受人は、買受代金の金額を納付したときに公売財産の権利を取得します。

② 公売財産に係る危険負担は、買受代金を納付した時点 (農地等一定の要件が満たされなければ権利移転の効力が生じない財産については、当該要件が満たされ権利が移転したとき) で買受人に移転します。

したがって、その後に発生した財産の毀損、盗難及び焼失等による損害の負担は、買受人が負うこととなります。

③ 市は、公売財産の引き渡しの義務は負いません。物件内の動産類やごみ等の撤去、占有者の立ち退き、前所有者からの鍵の引渡等は、すべて買受人自身で行ってください。

④ 土地の境界については隣接地所有者と協議してください。

(2) 権利移転の手続

① 公売財産が所有権移転等の登記を要する財産 (不動産等) の場合は、買受代金納付後に買受人の請求に基づいて、本市が権利移転手続 (不動産等の登記手続) を行いますので、手続に伴う必要書類等を提出してください。

買受人が自ら名義変更等を行う必要がある公売財産の場合は、売却決定後、速やかに名義変更等の手続を行ってください。

- ② 公売財産の権利移転に伴う登録免許税、郵送料等の費用は、買受人の負担となります。

(3) 権利移転に必要な書類及び費用等

- ① 個人の場合・・・住民票の写し等  
法人の場合・・・法人の登記簿抄本又は資格証明書
- ② 登録免許税相当の収入印紙又は領収証書（課税標準の価額×20/1,000相当額）
- ③ 市区町村が発行する固定資産税評価証明書
- ④ 登記・登録関係書類の郵送料
- ⑤ 公売財産が農地の場合には、公売財産所在地の農業委員会の許可又は届出受理を証する書面