不動産公売のしおり
（期日入札）

観音寺市　　総務部　　税務課
香川県観音寺市坂本町一丁目１番１号
電話：0875-23-3922

1.不動産公売（期日入札）とは

不動産公売とは、市税等の滞納のため差し押さえた不動産（以下「公売不動産」という）を強制的に売却し、その代金を滞納市税等に配分する強制徴収（行政上の強制執行）を行う制度です。

不動産公売において、本市は強制徴収を実行する執行機関であって、「売主」でも「仲介業者」でもありません。不動産公売は市有財産（公有地、不要物品等）の売却とは異なる国税徴収法等に基づく制度です。

不動産公売は一般的な不動産売買ではないため、代金を納付した落札者は、売却意思のない所有者等から「現状有姿・返品不可」を承知の上で公売財産を買い受けた者とされます。

本市は公売財産の保全・引渡義務を負いません。占有者等に対して明け渡しを求める場合や公売財産内の動産を処理する場合は、全て買受人の責任において行うことになります。

公売の目的物の種類または品質に関する不適合については、執行機関である市は、担保責任等を負いません。なお、公売財産に係るアスベスト、土壌汚染、地下埋設物などに関する専門的調査は行っておりません。

土地の境界については隣接地所有者と、接面道路（私道）の利用については道路所有者と、それぞれ協議が必要な場合があります。本市は協議の成否について責任を負いません。

事前に、公売財産の現況や法令上の規制等の確認、さらには登記簿等を閲覧するなどして、公売財産に関する情報を収集・精査し、「不動産公売は一般的な不動産売買でない」ことを十分理解した上で入札に参加してください。

2.期日入札参加に必要なもの

身分証明書

本人確認のため、おいでになる方（代理人が入札手続を行う場合には、代理人本人）の運転免許証等の公的機関発行の証明書等が必要です。法人代表者の場合には、商業登記簿に係る登記事項証明書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。

印章（スタンプ式は不可）

入札者が個人の場合には本人の印章（認印で可）、法人の場合には代表者の印章。なお、代理人が入札する場合において、代理人が個人の場合は代理人の印章（認印で可）、法人の場合は代理人である法人の代表者の印章が必要です。

公売保証金

入札に当たって公売保証金を必要とする公売財産については、その公売財産ごとに定められた公売保証金の金額に相当する現金が必要です。

委任状

代理人が入札手続を行う場合には、代理権限を証する委任状（印鑑証明書添付）。なお、法人の代表権限を有しない方（従業員など）がその法人の入札手続を行う場合にも、代理権限を証する委任状が必要です。

陳述書

入札しようとする公売財産が不動産である場合には、①入札しようとされる方（その方が法人である場合には、その役員）が暴力団員等に該当しない旨、②自己の計算において入札をさせようとされる方（その方が法人である場合には、その役員）が暴力団員等に該当しない旨の陳述書。なお、上記①または②の方が法人の場合は、「法人の役員を証する書面（商業登記簿に係る登記事項証明書等）」を、陳述書と併せて提出してください。

また、上記①または②の方が宅地建物取引業または債権管理回収業の事業者である場合は、その許認可等を受けたことを証明する文書（宅地建物

取引業の免許証または債権管理回収業の許可証）の写しを陳述書と併せて提出してください。

収入印紙（２００円）

入札者が営利法人または個人営業者の場合で、落札できなかった公売財産の公売保証金を返還する際に収入印紙が必要となります。

買受適格証明書

入札しようとする公売財産が農地の場合に必要です。詳しくは、公売財産の明細でご確認ください。

3.公売公告から権利移転までの手順

（１）公売公告、見積価額公告

公売公告、見積価額公告には、売却区分番号、公売財産の種類、公売財産の見積価額および公売保証金額、入開札日時、場所等が記載されており、観音寺市の掲示板に掲示されます。入札手続きの前に公簿の閲覧や現況確認等により、必要な情報の収集を行ってください。公売財産に隠れた瑕疵があっても、市は責任を負いません。

（２）公売参加資格

①原則として、どなたでも公売に参加することができます。

②滞納者および公売会場への入場・入札を制限されている者（国税徴収法第９２条および国税徴収法第１０８条に該当する者）は、公売に参加することはできません。

③入札をしようとされる方（その方が法人である場合には、その役員）が暴力団関係者に該当しない旨、自己の計算において入札をさせようとされる方（その方が法人である場合には、その役員）が暴力団関係者に該当しない旨の陳述書の提出が必要です。

④代理人が入札する場合は、本人の「委任状」を提出してください。

⑤共同で入札する場合には、共同入札代表者を定め、共同入札者全員の「委任状」を提出してください。また、入札書は入札者の氏名欄に「○○

○○　外○名」と記載し、「共同入札者持分内訳書」と併せて提出いただきますので、ご注意ください。

⑥入札する公売財産が農地等の場合には、「買受適格証明書」を提出してください。「買受適格証明書」を取得するには、公売財産住所地管轄の農業委員会で手続きを行います。申込みから取得まで一定期間必要となりますので、入札期間に間に合うよう事前にご確認ください。

（３）公売保証金の納付

公売保証金の納付を必要とする財産については、公売保証金を納付した後でなければ入札できません。公売保証金提供期間内に観音寺市　税務課までご持参ください。

（４）陳述書の提出

①陳述書の様式

陳述書の様式は、入札される方が個人か法人かにより分かれておりますので専用の様式をご使用ください。また、自己の計算において入札をさせようとされる方がいらっしゃる場合には、陳述書別紙（自己の計算において入札等をさせようとする者に関する事項）も併せて提出する必要があります。なお、陳述書は入札をされる「売却区分番号」ごとに作成してください。

②陳述書の記載要領

陳述書の住所（法人所在地）及び氏名（法人名称）欄には、個人にあっては住民登録上の住所及び氏名を、法人にあっては商業登記簿上の所在地及び商号を記載してください。字体を鮮明に記載し、訂正したり、抹消したりしないでください。書き損じたときは新たな陳述書を使用してください。

③陳述書の提出に当たっての留意事項

陳述書は、期日入札の場合は入札書の提出までに提出してください。陳述書の提出がない場合や記載内容に不備がある場合は、入札が無効となりますので正確に記載してください。

（５）入札

①入札書は、所定の入札書により、売却区分番号ごとに入札してください。

公売会場で受付時に交付します。

②入札書は、字体を鮮明に記載し、訂正したり抹消したりしないでください。書き損じたときは新たな入札書を使用してください。なお、入札書記載にあたって、個人にあっては住民登録上の住所及び氏名を、法人にあっては商業登記簿上の所在地及び商号を記載してください。

③一度記載した入札書は入札時間内であっても、引換え、変更または取消しすることはできません。

④同一人が、同一の公売財産について、２枚以上の入札書を提出するとその入札書はいずれも無効となります。

⑤代理人が入札する場合は、入札に先立って「委任状」を提出してください。

⑥共同で入札する場合には、共同入札代表者を定め、共同入札者全員の「委任状」を提出してください。また、入札書は入札者の氏名欄に「○○　○○　外○名」と記載し、「共同入札者持分内訳書」と併せて提出いただきますので、ご注意ください。

（６）開札の方法

開札は、入札者の面前で行います。ただし、入札者またはその代理人が開札の場所にいないときは、公売事務を担当していない職員が立ち会って開札します。

（７）最高価申込者の決定

最高価申込者の決定は、入札書の「入札価額」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者に対して行います。なお、公売財産が不動産等の場合には、不動産等の最高価申込者の氏名その他の事項を公告することとなります。

（８）追加入札

最高価額の入札者が２人以上いる場合は、その同価額の入札者で追加入札を行います。追加入札の価額が同じときは、くじで最高価申込者を決定します。

①追加入札の価額は、当初の入札価額以上としなければなりません。

②当初の入札価額に満たない価額で追加入札をしたときまたは、追加入札

をすべきものが入札をしなかったときは、国税徴収法第１０８条（公売実施のための適正化のための措置）により、公売保証金を没収し、今後２年間は公売会場への入場および入札等を制限することがあります。

（９）次順位買受申込者の決定

①最高価申込者の入札価額に次ぐ高い価額（見積価額以上で最高の入札価額から公売保証金の額を控除した金額以上であるもの）による入札者から、次順位による買受申込みがあるときは、その者を次順位買受申込者とします。なお、次順位申込者が２名以上あるときは、くじで決定します。

②次順位買受申込者の決定は、入札書の「入札価額」欄に記載された金額により行います。

（１０）再度入札

開札の結果、最高価申込者がいない場合は、再度入札を行うことがあります。

（１１）公売保証金の返還

最高価申込者以外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は、公売保証金の領収証書と引き換えになります。

（１２）売却決定

売却決定は、公売公告に記載された日時に最高価申込者に対して行います。なお、次順位買受申込者に対する売却決定は、国税徴収法第１１３条第２項各号に掲げる日に行います。売却決定は、入札書の「入札価額」欄に記載された金額をもって行います。

売却決定期日は国税徴収法第１０６条の２の規定により調査の嘱託をした場合であって、公売公告に記載された売却決定の日までに、その結果が明らかでないときは、売却決定の日時および買受代金の納付の期限が変更されることがあります。

（１３）売却決定等の取消し

次に該当する場合には、売却決定等を取り消します。

①売却決定後、買受代金の全額が納付される前に、公売財産に係る滞納市税等の完納事実が証明されたとき

②買受人が買受代金の納付の期限までに、買受代金を納付しないとき

③買受人が国税徴収法第１１４条（買受申込等の取消し）の規定により、買受けを取り消したとき

④国税徴収法第１０８条第２項（公売実施の適正化のための措置）の規定により、最高価申込者等の決定を取り消したとき

（１４）買受代金の納付

買受人は売却決定を受けた後、公売公告に記載した納付期限までに、買受代金の全額を現金で、売却決定を行う場所で納付してください。

（１５）権利移転の時期

原則として、買受人が買受代金の全額を納付したときに、公売財産を取得します。ただし、次の公売財産については、それぞれの要件を満たさなければ権利移転の効力は生じません。

①農地等については、農業委員会等の許可または届出の受理

②その他の法令の規定により許可または登録を有する者は、関係機関の認可または登録

（１６）危険負担の移転時期

原則として、買受人が買受代金の全額を納付したときです。したがって、買受代金の納付後に公売財産上に生じた危険（損傷、盗難、焼失等）による損害は、買受人が負担することとなります。

なお、農地等の危険負担の移転時期は、農業委員会または都道府県知事の許可もしくは届出の受理があったときです。

（１７）権利移転の手続き

所有権移転の登記手続きは買受人の請求に基づいて、当市が行います。「所有権移転登記請求書」に必要な書類を添付し、提出してください。なお、登記に必要な費用は買受人の負担となります。権利移転に必要な書類および費用は、次のとおりです。

①直近３か月以内の住所証明書（個人の場合は住民票抄本、法人の場合は登記事項証明書または代表者事項証明書）
②登録免許税相当額の印紙（固定資産評価額×２０/１，０００）
③買い受けた公売財産の所管市区町村が発行する固定資産評価証明書
④公売財産が農地等の場合には、農業委員会または都道府県知事の発行する許可証もしくは届出受理書
⑤登記・登録関係書類の郵送料（切手）

（１８）公売財産の引渡し

当市は、公売財産の引渡し義務を負いません。したがって、公売財産内に居住者等が存在する場合の明渡請求や公売財産内に動産類が存在する場合の取り扱いなどについては、すべて買受人の責任において行うことになります。また、公売財産に土地が含まれる場合、境界確認等を市が仲介することはありませんので、各自隣接所有者と協議してください。

（１９）入札等または買受申込等の取消し

最高価申込者等の決定または売却決定した場合において、国税通則法第１０５条第１項ただし書（不服申立があった場合の処分の制限）、その他の法律の規定に基づき、入札後の手続きが停止（滞納処分の続行の停止）される場合があります。
この場合、手続きが停止している間は、その最高価申込者または買受人は、その入札等または買受けを取り消すことができます。

（２０）公売保証金の市への帰属等

買受代金の全額をその納付期限までに納付しないことにより売却決定を取り消したときは、提供した公売保証金は没収し、その公売に係る滞納市税等に充て、なお残余があるときは、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場合、納付した公売保証金は市に帰属します。