高砂市不動産公売ガイドライン

執行機関として高砂市が実施する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必ずお読みください。参加された場合、内容に同意したものとみなします。

不動産公売を実施する場合には、高砂市役所本庁舎掲示板及び高砂市のホームページに公売公告兼見積価額（最低公売価額）公告（以下「公売公告」という。）を掲示します。併せて公売手続や公売財産の詳細などを記載した不動産公売広報（以下「公売広報」という。）を高砂市役所の債権管理課窓口にて配布するとともに、高砂市ホームページに掲載します。

― 公売参加にあたっての注意事項 ―

1　公売手続等の詳細については、後述の「公売に参加される方へ」をご覧ください。

2　公売への参加に際しては、あらかじめ閲覧に供されている公売公告または公売広報で公売財産の詳細などを確認し、登記・登録制度のある財産については、関係公簿等を閲覧するほか、十分な調査を行ったうえで参加してください。

3　高砂市は、公売財産の種類又は品質に関する契約不適合責任等を負いません。

4　高砂市は、公売財産が不動産である場合、公売財産の引渡義務を負いません。

公売財産内の動産の撤去、占有者等に対しての明渡し請求、前所有者からの鍵の引渡しなどは、買受人が行うことになります。

5　隣地との境界確定は、買受人と隣地所有者との間で行ってください。また、接面道路が私道である場合は、その利用については道路所有者とそれぞれ協議してください。いずれの場合も、高砂市は一切関与いたしません。

6　公売財産について土壌汚染やアスベスト、地下埋設物などに関する専門的な調査は行っておりません。

7　買受人が公売財産にかかる買受代金を全額納付したときに、買受人に危険負担が移転します。

8　入札日には次のものが必要となりますので、入札会場までお持ちください。

（1）公売保証金

現金をご持参ください。

（2）本人確認ができるもの

入札者が個人の場合は運転免許証やマイナンバーカード、法人の場合は商業登記簿抄本等もご持参ください。

（3）暴力団員等でない旨の陳述書

陳述書の提出がない場合又は不備があるときには、入札は無効となります。

なお、法人の場合は、法人の役員を証する書面として商業登記簿に係る登記事項証明書を提出する必要があります。

また、宅地建物取引業又は債権管理回収業の事業者は、その許認可等を受けていることを証明する文書（宅地建物取引業の免許証等）の写しを併せて提出する必要があります。

（４）委　任　状

代理人により入札される場合(法人で代表者権限のない方が入札される場合を含む)は、代理権限を証する委任状が必要です。また、委任者が法人の場合は、委任者の印鑑証明書が必要です。

共同で入札される場合で、他の共有者が入札に来られない場合も委任状が必要です。

（５）収入印紙

落札できなかった方は、入札前に納めていただいた公売保証金をお返しすることになりますが、この場合、公売保証金の返還を受ける方が営利法人又は個人の営業者の方は、２００円の収入印紙が必要です。

（６）印　　鑑

個人で入札される場合は認印、法人で入札される場合は代表者印、代理人の場合は代理人の認印が必要です。

（７）買受適格証明書

公売財産が農地の場合は高砂市農業委員会が発行する買受適格証明書の提出が必要です。買受適格証明書の発行手続きについては、**高砂市農業委員会（０７９−４４３−９０５９）**にお問い合わせください。

（８）共同入札代表者届出証

共同入札をする場合は共同入札代表者届出書の提出が必要です。

９　公売公告後、公売を中止する場合がありますので、入札前に必ず確認してください。

１０　売却区分番号内に複数の財産（財産が一つで所有者を異にする場合を含む。）があるものについては、国税徴収法第８９条第３項の規定に基づき、一括換価の方法により公売を行います。

― 公売に参加される方へ ―

１．公売参加資格

(1)　公売保証金を納付すれば、どなたでも入札に参加することができます。
　　ただし、高砂市長から公売場所への入場、入札等を制限されている者又は滞納者は公売に参加できません。（国税徴収法第９２条、第１０８条等参照）

(2)　入札する物件が**農地**である場合は、権限を有する行政庁（以下「権限庁」という。）の交付した**「買受適格証明書」**を提出又は提示をしなければ公売に参加できません。

(3)　代理人が入札手続を行う場合は、代理権限を証する**「委任状」**が必要となります。

２．公売参加手続書類

　公売参加手続に必要な書類は、高砂市役所の債権管理課窓口にあります。高砂市のホームページからも取り出せます。

３．入札

(1)　入札に際しては、あらかじめ公売財産を確認し、登記制度のある財産については関係公簿等を閲覧した上で入札してください。
　　なお、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)　入札者は、所定の入札書により、売却区分の番号ごとに入札してください。

(3)　**「入札書」**には文字を鮮明に記載し、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。
　　特に入札価額を訂正したものは無効として扱います。

(4)　同一の売却区分番号に、２枚以上の入札書を提出することはできません。
　　この場合は、その全てを無効とします。

(5)　一度提出した入札書は、入札時間内であっても、引換え、変更又は取消しはできません。

(6)　入札書の入札者住所（居所）、氏名又は名称欄は、個人の場合は住民登録のとおりに記載し、法人の場合は商業登記簿上の本店所在地、商号を記載してください。

(7)　代理人が入札する場合には、代理権限を証する**「委任状」**を、公売保証金納付時に提出してください。

(8)　共同入札する場合は、共同入札者の中から１名の代表者を決定し、共同入札者全員の住所（所在地），氏名（名称）及び持分を記入した**「共同入札代表者の届出書兼持分内訳書」**を提出してください。この場合、公売参加申込手続及び入札手続は代表者でなければできません。

(9)　**農地（田･畑）**に該当する物件に入札される方は、**「買受適格証明書」**を提出してください（お持ちでない方は、入札できません）。

４．公売保証金の納付

　公売保証金の納付を要する売却区分については、入札を行う前に公売会場の公売保証金受入窓口で担当職員に公売保証金を納付してください。公売保証金を納付した後でなければ入札できません。

公売保証金の納付は、**「公売保証金提供書」**に現金を添えて提出してください。

５．開札の方法

入札書の開札は、入札者の立会いのもとに行います。

ただし、入札者又は代理人が開札の場所にいない場合、又は立ち会わない場合は、公売を担当していない職員が立ち会って開札します。

６．最高価申込者の決定

(1)　公売財産の売却区分ごとに、入札価額が見積価額以上で、かつ最高価額である入札者を最高価申込者として決定します。

なお、開札の結果、最高価申込者となるべき者が２名以上いる場合は、その入札者間で追加入札を行い、追加入札の価額がなお同額のときは、くじで最高価申込者を決定します。

(2)　追加入札の価額は、当初の入札価額以上でなければなりません。

(3)　追加入札をすべき者が入札をしなかった場合、又は追加入札の価額が当初の入札価額に満たない場合は、その事実があった後２年間は公売場所に入ることを制限し、入札させないことがあります。

７．再度入札

開札の結果、最高価申込者がいない場合は、再度入札をすることがあります。

８．次順位買受申込者の決定

(1)　売却区分番号ごとに、入札価額が見積価額以上で、かつ最高価額に次ぐ入札者から買受けの申込みがあるときは、その方を次順位買受申込者として決定します。

ただし、その入札価額は最高入札価額から公売保証金の額を控除した金額以上で、かつ見積額以上でなければなりません。なお、次順位買受申込者が２名以上あるときは、くじで決定します。

(2)　次順位買受申込者は、法令の規定により滞納処分の続行の停止がされた場合以外は、買受申込み等の取消しはできません。

９．売却決定

売却決定は公売公告に記載した日時に、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、入札書に記載した入札価額で行います。公売財産が「課税財産」「非課税財産」「混在財産」であっても同様です。

（注）「課税財産」とは、消費税法別表第一（第６条関係）に掲げる財産以外の財産をいい、「非課税財産」とは、消費税法別表第一（第６条関係）に掲げる財産をいいます。

また「混在財産」とは、「課税財産」と「非課税財産」とが混在する財産をいいます。

10. 次順位買受申込者への売却決定

(1)　次順位買受申込者は、最高価申込者が国税徴収法第１０８条第２項に規定する処分を受けた場合、代金納付期限までに買受代金を納付しないため売却決定を取り消された場合及び買受申込み等の取消しがあった場合に最高価申込者に代わって売却決定を受けます。

(2)　次順位買受申込者への売却決定は、次順位買受申込者が入札書に記載した入札価額で行います。公売財産が「課税財産」「非課税財産」「混在財産」のいずれであっても同様です。

11. 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、買受代金から公売保証金の額を控除した額の全額を、市が発行する納付書を用いて指定金融機関等で納付してください。なお、納付後、確認のため債権管理課へ電話及び払込本人控えをＦＡＸしてください。

債権管理課（０７９）４４３－９０１８　ＦＡＸ（０７９）４４２－２２２９

12. 公売保証金の返還

(1)　最高価申込者及び次順位買受申込者以外の入札者が納付した公売保証金は、公売終了後に「債権領収書」を確認した後**「公売保証金返還請求書」**と引換えに返還します。

なお、返還を受ける者が営利法人又は個人の営業者である場合には、**「公売保証金返還金領収証書」**の裏面に金額、住所及び氏名を記載の上押印し、収入印紙（１通につき２００円）を貼付して提出してください。ただし、公売保証金の記載金額が５万円未満のものは必要ありません。

(2)　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。次順位買受申込者が納付した公売保証金は、原則として代金納付期限までは返還できません。

13. 権利移転に伴う費用

公売による権利移転に伴う費用（所有権移転登記の登録免許税、嘱託書の郵送料等）は買受人の負担となります。

14. 権利移転の手続

買い受けた方は、高砂市長に対して**「所有権移転登記請求書」**に必要書類を添えて代金納付の日までに提出してください。高砂市長が法務局に権利移転の登記を嘱託します。

なお、公売財産が農地等である場合には、都道府県知事等の発行する権利移転の許可書又は届出受理書が必要です。

15. 売却決定の取消し

下記の場合は、その売却決定を取り消します。

(1) 公売の基因となる市税等について、買受人が買受代金を納付する前に完納の事実が証明されたとき

(2) 買受人が買受代金をその納付期限までに納付しないとき

(3) 国税徴収法第１０８条第２項の規定により最高価申込者の決定を取り消したとき

16. 公売保証金の帰属

買受人が、買受代金をその納付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には、その者の納付した公売保証金は、その公売にかかる市税等に充当され、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項の処分を受けた者の納付した公売保証金は、高砂市に帰属します。

17. 買受代金の取り消し

買受代金の納付期限前に、滞納者から不服申立て等があったとき、最高価申込者及び次順位買受申込者並びに買受人は、その不服申立て等による滞納処分の続行の停止がされている間は、入札又は買受申込みを取り消すことができます。

18. その他

(1) 危険負担の移転時期

危険負担の移転時期は、公売財産にかかる買受代金を納付したときです。したがって買受代金納付は、財産の毀損、消失等による損害の負担は買受人が負うことになります。

(2) 権利移転の時期

ア 一般の場合

買受代金を納付したとき

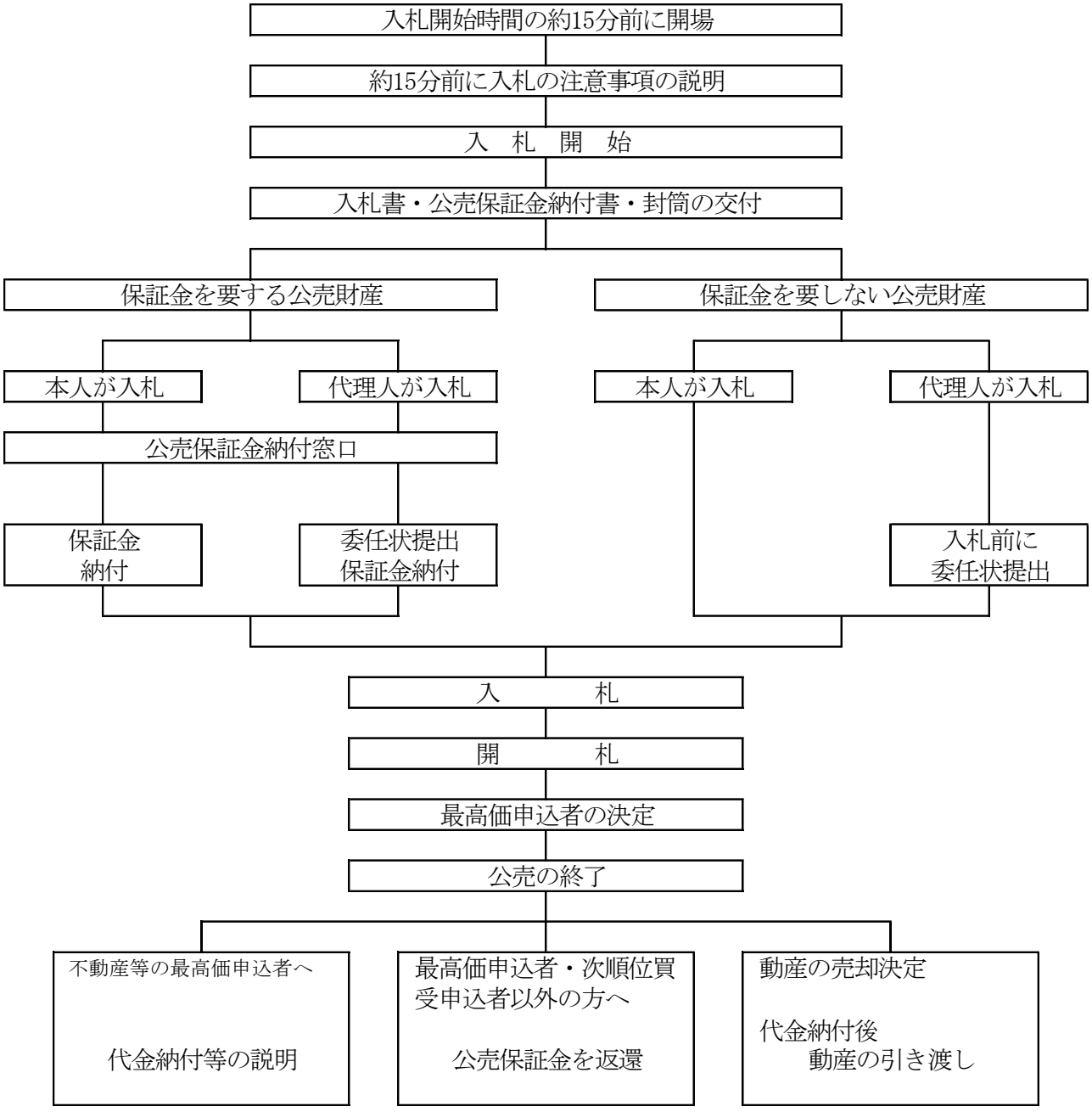
イ 農地等の場合

都道府県知事等の許可をとったとき

(3) 公売財産及び公売の手続等について不明な点がありましたら、公売日前日までに高砂市役所の債権管理課窓口にお尋ねください。

(4) 入札者は、入札後の手続きに印鑑が必要になりますのでご持参ください。

公売日の入札手順


入札開始時間の約15分前に開場
約15分前に入札の注意事項の説明
入　札　開　始
入札書・公売保証金納付書・封筒の交付
保証金を要する公売財産
保証金を要しない公売財産
本人が入札
代理人が入札
本人が入札
代理人が入札
公売保証金納付窓口
保証金
納付
委任状提出
保証金納付
入札前に
委任状提出
入　　札
開　　札
最高価申込者の決定
公売の終了
不動産等の最高価申込者へ
代金納付等の説明
最高価申込者・次順位買
受申込者以外の方へ
公売保証金を返還
動産の売却決定
代金納付後
動産の引き渡し