

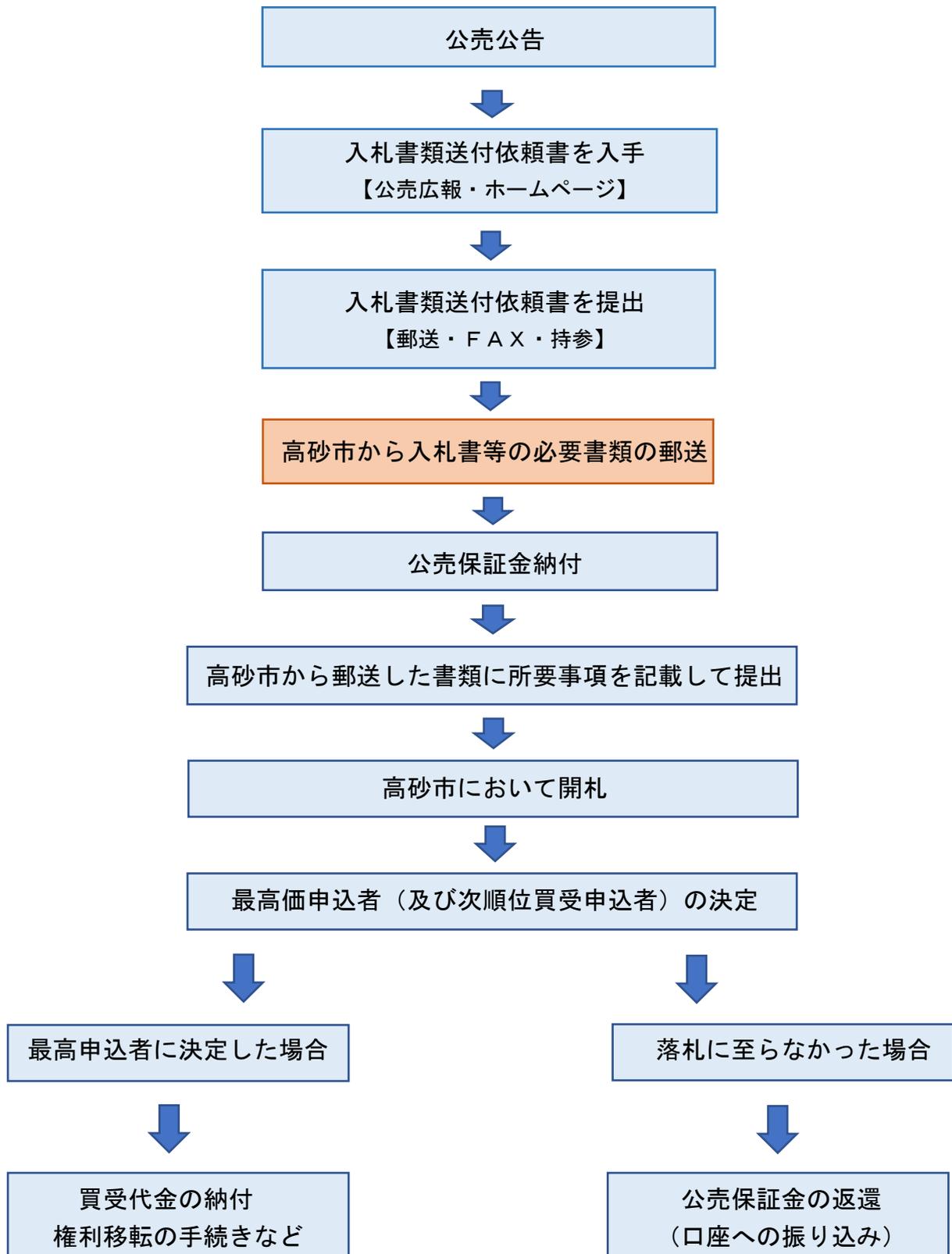
# 高砂市

## 不動産公売（期間入札） の手引き

お問い合わせ先	〒676-8501 高砂市荒井町千鳥1丁目1-1 高砂市財務部税務室債権管理課 電話 079-443-9018 FAX 079-442-2229
---------	--

※実施日程及び公売財産については、「不動産公売広報」又は「高砂市ホームページ」を参照してください。

## 不動産公売（期間入札）の概要



## 不動産公売参加の手引き（期間入札）

### I 公売参加にあたっての注意事項

- 1 公売財産は、市税等滞納者の財産であり、高砂市の所有する財産では有りません。
- 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又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。土壌汚染、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。
- 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、買受人が行うこととなります。
- 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 公売公告後、公売を中止する場合がありますので、入札前に確認してください。
- 7 買受人は、買受代金納付後に公売財産の返品及び買受代金の返還を求められません。

### II 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 高砂市が実施する不動産等公売について、高砂市における暴力団の排除の推進に関する条例第2条に定める「暴力団、暴力団員、暴力団密接関係者」は、公売財産を買い受けることができません。入札等をしようとする者は、国税徴収法第99条の2に基づき、暴力団員等に該当しない旨の陳述書を提出する必要があります。陳述書の提出がない場合又は不備があるときには、入札は無効になります。
- 3 代理人が入札に参加する場合には、本人の「委任状」を提出してください。
- 4 共同入札を行う場合には、その共同入札者の中から共同入札代表者を指名して、「共同入札代表者の届出書」及び共同入札者全員の委任状を提出してください。
- 5 入札する物件が農地である場合は、権限を有する行政庁の交付した「買受適格証明書」を提出してください。

### Ⅲ 入札の流れ

#### 1 入札書類の取寄せ

- (1) 公売に参加しようとする場合、できるだけ入札期間の初日までに債権管理課から入札書類を取寄せてください。
- (2) 取寄せ方法は、「入札書類依頼書」を郵送、ファクシミリ送信、又は債権管理課へ直接持参してください。電話での受付は行いませんのでご注意ください。
- (3) 入札書類は、依頼書を窓口へ持参した場合でも、後日、郵送します。
- (4) 入札書類の郵便が遅延している場合には、お手数ですが、債権管理課へご確認いただきますよう、よろしくお願いいたします。
- (5) 入札書類一式として次のものをお送りします。
  - ① 入札書（2枚：1枚は予備であり、必ず1枚のみを提出してください）
  - ② 入札書提出用封筒（内封筒）
  - ③ 公売保証金納付書、若しくは、高砂市振込口座通知書
  - ④ 公売保証金納付通知書
  - ⑤ 公売保証金還付請求書兼口座振替依頼書
  - ⑥ 公売保証金の充当申出書
  - ⑦ 委任状（代理人による場合）
  - ⑧ 共同入札代表者の届出書兼持分内訳書
  - ⑨ 陳述書（個人用・法人用）
  - ⑩ 入札者等（法人）の役員に関する事項
  - ⑪ 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
  - ⑫ 自己の計算において入札等をさせようとする者（法人）の役員に関する事項
  - ⑬ 入札書提出用封筒（外封筒）
  - ⑭ 入札書類確認書（チェックシート）
  - ⑮ 不動産公売広報・不動産公売（期間入札）の手引き

#### 2 公売保証金の納付

- (1) 入札に参加する方は、次の方法により、公売保証金を納付していただきます。
  - ① 公売保証金納付書（下記納付場所。手数料はかかりません。）
    - （銀行）三井住友、みなど、但馬
    - （信用金庫）播州、姫路、兵庫、但陽、西兵庫、日新
    - （労働金庫）近畿
    - （農協）兵庫南
  - ② 高砂市指定口座への振込送金（振込手数料は公売参加者の負担となります。）
- (2) 公売保証金の納付方法を「入札書類送付依頼書」で指定してください。公売保証金納付書の発送、若しくは、振込口座を通知します。
- (3) 振込を依頼した金融機関から交付を受けた「金融機関の証明書（振込金受取書）原本、若しくは、公売保証金納付書で納付された場合は、領収書の写しを「公売保証金納付通知書」に貼付し、所要事項を記入・押印のうえ入札書と

もに提出してください。

なお、インターネットによる振り込みのため「金融機関の証明書（振込金受取書）」がない場合には、振込時間、振込依頼人、振込口座、振込金額等がわかる画面を「金融機関の証明書」とみなしますので当該画面を印刷して提出してください。

- (4) 公売保証金は、入札しようとする売却区分ごとに納付してください。
- (5) 公売保証金に利子はありません。
- (6) 上記(1)①の指定金融機関以外で納付される場合についての手数料は、公売参加者の負担となります。
- (7) 公売保証金については、公売保証金提供期間内に入金が完了している必要があります。期間内における公売保証金の入金が確認できない場合には、入札は無効になります。
- (8) 公売保証金の納付は、入札者が行う必要があります。公売保証金の納付者と入札者と異なる場合には、入札は無効になります。
- (9) 公売保証金の納付後は、その変更又は取消しをすることはできません。
- (10) 公売保証金の納付を誤ったときには、入札予定の公売財産につき、再度、公売保証金を納付する必要があります。誤って納付された公売保証金は、後日、入札者に返還します。(債権管理課までご連絡ください)
- (11) 「公売保証金納付通知書」、「公売保証金還付請求書兼口座振替依頼書」及び「公売保証金の充当申出書」については、売却区分番号ごとに所要事項を記入のうえ入札書とともに提出してください。

### 3 入札

#### (1) 入札書の作成

- ① 入札書は、インク又はボールペンにより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。(訂正したものは無効として扱います。)  
書き損じたときは、予備の入札書(コピー可)を使用してください。
- ② 入札価格は、アラビア数字で明確に記載し、頭部には「¥」を記載してください。
- ③ 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。入札書は予備用に2枚送付しますが、必ず1枚のみを提出してください。
- ④ 住民票上の住所及び氏名を記載してください。法人の場合は、商業登記簿上の所在地及び商号を記載してください。氏名(名称)欄には、商号とともに代表者の役職及び氏名を記載してください。
- ⑤ 共同入札を行う場合、入札書の共同入札の欄に○印を記入し、入札書裏面に各共同入札者の氏名、持分等を記載してください。
- ⑥ 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。

## (2) 入札書の提出

- ① 入札書類は、入札書提出用封筒（外封筒）に次の書類を同封してください。
  - (ア) 入札書提出用封筒（内封筒）←（入札書を入れ封をしたもの）
  - (イ) 公売保証金納付通知書（金融機関の領収書の写しを添付）
  - (ウ) 公売保証金の充当申出書
  - (エ) 公売保証金還付請求書兼口座振替依頼書
  - (オ) 委任状（代理人による場合）
  - (カ) 共同入札代表者の届出書（共同入札する場合・入札書裏面と合致）
  - (キ) 陳述書（個人用・法人用）
    - (i) 入札者が法人の場合
      - ・ 入札者等（買受申込者）である法人の役員に関する事項
      - ・ 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）
    - (ii) 自己の計算において入札等をさせようとする者がいる場合
      - ・ 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
    - (iii) 上記（ii）の対象が法人の場合
      - ・ 自己の計算において入札等をさせようとする者（法人）の役員に関する事項
      - ・ 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）
    - (iv) 入札者、又は自己の計算において入札等をさせようとする者が（宅地建物取引業の場合）
      - ・ 都道府県又は国土交通省が発行する免許証等の写し（債権管理回収業の場合）
      - ・ 法務省が発行する許可証等の写し
  - (ク) 買受適格証明書（農地に該当する公売財産を入札する場合）
  - (ケ) 提出書類チェック表（チェックしたうえで提出する）
- ② 複数の公売財産を入札される場合は、売却区分番号ごとに提出してください。
- ③ 上記①の入札書提出用封筒を郵送、若しくは、債権管理課窓口へ直接お持ちいただき提出してください。
  - (ア) 郵送（書留・簡易書留）

**入札期間内必着（郵送に要する日数を考慮して郵送してください）。**
  - (イ) 債権管理課へ直接持参  
入札書提出用封筒を入札期間終了日時までに直接お持ちください。
- ④ 債権管理課へ直接提出される場合、書類を提出する方の身分証明書等の提示を求められることがあります。
- ⑤ 入札期間の経過後に提出（配達）された入札書は、いかなる理由があろうとも、入札書提出用封筒を受けとることはできませんのでご注意ください。

(3) 「入札書提出用封筒受領書」の送付

入札期間終了後、債権管理課から「入札書提出用封筒受領書」を郵送します。

#### IV 開札から権利移転までの流れ

##### 1 開札

開札は、債権管理課において、入札参加者による立会いの上で行います。ただし、入札参加者又は代理人が開札場所にいない場合、公売事務を担当していない高砂市の職員が立ち会います。

##### 2 最高価申込者及び次順位買受申込者の決定

###### (1) 最高価申込者

- ① 売却区分番号ごとに、「入札価額が見積価額以上で、かつ、入札者のうち最高価額である者」を最高価申込者として決定します。最高価申込者の決定は、入札書の「入札価額」欄記載の金額によって行います。
- ② 開札の結果、最高価申込者に該当する入札者が2名以上いる場合には、当該入札者による追加入札を行います。追加入札の実施日程については、上記「追加入札を行う場合の実施日程」の項目又は公売公告を参照してください。

###### (2) 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。
- ② 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。

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。

###### (3) 債権管理課からの連絡

最高価申込者及び次順位買受申込者に該当する入札者については、最高価申込者及び次順位買受申込者の決定後、債権管理課から速やかに通知・連絡します。

##### 3 追加入札

- (1) 開札の結果、最高価申込者に該当する入札者が2名以上いる場合には、当該入札者による追加入札を期日入札の方法で行います。追加入札の実施日程については、公売広報を参照してください。
- (2) 追加入札による入札価額は、当初の入札価額以上である必要があります。
- (3) 追加入札による入札価額が、なお同額であるときには、くじによって最高価申込者を決定します。

- (4) 追加入札をするべき方が追加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額に満たなかった場合には、国税徴収法第108条（公売実施の適正化のための措置）の規定が適用されることがあります。

#### 4 公売保証金の返還

公売保証金を納付された方が、最高価申込者及び次順位者とならなかった場合は、公売終了後に「公売保証金還付請求書兼口座振替依頼書」に記載された口座へ振込により返還します。口座への振込までに2週間程度要します。

なお、次順位者には、最高価申込者が買受代金を納付した後に返還の手続きを行います。

#### 5 売却決定

##### (1) 売却決定

- ① 公売公告に記載した日時において、最高価申込者に対して売却決定を行います。売却決定は、入札書の「入札価額」欄に記載された金額によって行います。
- ② 次順位買受申込者がいる場合、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項の各号に掲げる日に行います。
- ③ 公売不動産の最高価申込者等について、国税徴収法第106条の2に基づく調査の囑託を行います。売却決定の日時まで、最高価申込者等が暴力団員等に該当しないことの調査の結果が明らかにならない場合は、売却決定の日時及び買受代金の納付期限が変更されます。
- ④ 売却決定通知書は、買受代金の納付後に交付します。

##### (2) 売却決定の取消し

次の場合には、売却決定を取り消します。

- ① 売却決定後、買受人が買受代金を納付する前に、公売の原因となった徴収金（市税等）について、完納の事実が証明された場合
- 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場合
- ③ 買受人が買受を取り消した場合（国税徴収法第114条）
- ④ 売却決定後、国税徴収法第108条第2項の規定によって、最高価申込者・次順位買受申込者の決定を取り消した場合
- ⑤ 買受人又は自己の計算において、公売不動産の入札をさせた者が、暴力団員等に該当すると認められた場合

##### (3) 買受代金の納付

- ① 買受人は、公売公告に記載された買受代金納付期限までに（売却決定と同日）、買受代金の全額（公売保証金を提供している場合、買受代金から公売保証金を差し引いたものの残額）を納付してください。
- ② 現金又は金融機関振出しの小切手（振出日から5日以内のものに限ります。）で、高砂市役所の債権管理課窓口で納付するか、高砂市指定口座へ振り

込む（振込手数料は買受人負担）ことで納付できます。

- ③ 高砂市指定口座へ振り込む場合は、買受代金納付期限までに、市が入金を確認できるように振り込んでください。
- ④ 次順位買受申込者が買受人になった場合には、その売却決定の日から起算して7日を経過した日が、買受代金納付期限になります。

（注意）債権管理課窓口で納付する方法においては、売却決定日時前に買受代金を納付することはできません。

## 6 権利移転

### （1）権利移転及び危険負担の移転の時期

- ① 買受人は、買受代金を納付したときに公売財産を取得します。
- ② 農地等の場合は、所管庁の許可又は届け出の受理がなければ、買受代金の納付にかかわらず、権利移転の効力は生じません。
- ③ 買受代金納付後に生じた財産のき損、消失等による損害の負担は買受人が負うこととなります。

### （2）権利移転に伴う費用

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。

### （3）権利移転の手続

- ① 買受人の請求により、高砂市が手続きを行います。権利移転の登記に必要な書類等を速やかに提出していただく必要があります。
- ② 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。

### （4）権利移転に必要な書類及び費用

- ① 所有権移転登記請求書
- ② 売却決定通知書
- ③ 直近3か月以内の住民票（法人の場合は登記事項証明書等、代表者が証明できるもの）
- ④ 登録免許税（収入印紙：固定資産税評価額×20／1000相当額）
- ⑤ 市区町村が発行する固定資産税評価証明書
- ⑥ 登記・登録関係書類の郵送料（切手）※受け取りに来られる場合は不要
- ⑦ 公売財産が農地等である場合には、農業委員会又は都道府県知事等の発行する許可書若しくは届出受理書

## V その他

### 1 入札又は買受けの取り消し

最高価申込者等の決定又は売却決定をした場合において、地方税法第19条の7第1項ただし書（不服申立て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、手続きが停止されている間は、最高価申込者等又は買受人は、その入札又は買受けを取り消すことができます。

## 2 公売保証金の没収

買受人が、買受代金の全額を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、買受人が納付した公売保証金は没収し、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。