

不動産公売（期日入札） の手引き

那須塩原市総務部収税課：公売担当
栃木県那須塩原市共墾社108番地2
電話：0287-62-7190

1. 期日入札とは

この制度は、差押財産の公売にあたり、那須塩原市が定めた入札日時に公売会場へ入札者が一堂に会し、入札を行います。開札期日は、入札日同日とし、最高価申込者を決定の上、売却するものです。

期日入札に参加する方は、公売公告で公示された入札日時までに公売会場へお集まりください。

2. 期日入札参加に必要なもの

(1) 身分証明書

運転免許証、住民基本台帳カード等の公的機関が発行する顔写真が確認できるものを持参ください。代表者の場合には、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。

(2) 印鑑（認め印でも可）

個人が入札する場合は、本人の印鑑

法人が入札する場合は、代表者の印鑑

代理人が入札する場合は、代理人の印鑑

(3) 公売保証金

前項にあるとおり、定められた公売保証金の金額に相当する現金もしくは は銀行振出の小切手又は銀行の支払い保証のある小切手をお持ちください。最高価入札者若しくは次順位買受人の申込者以外の方の公売保証金は、当日の開札等行った後にお返しいたします。

3. 公売公告から権利移転までの手順

(1) 公売財産の公告

公売公告には、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、那須塩原市の掲示板（本庁・西那須野支所・塩原支所・常根出張所）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 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。
- ④ 共同で入札する場合には、共同入札代表者を定め、「共同入札代表者の届出書」および共同入札者全員の「委任状」を提出してください。また、入札書は共同入札用のものとなりますので、ご注意ください。
- ⑤ 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) 入札

- ① 入札者は、所定の入札書により、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、個人については住民登録上の住所・氏名を、法人については商業登記簿上の住所地・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、同一の売却区分の物件について、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、入札に先立って代理権限を証する「委任状」を提出してください。
- ⑥ 共同で入札する場合は、共同入札代表者を定め、「共同入札代表者の届出書」を提出してください。また、共同入札者全員の委任状もあわせて提出してください。

(4) 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。

なお、公売保証金は、現金または小切手（銀行、信用金庫若しくは郵便局振出しのもの、またはこれらの金融機関の支払保証のあるもの）で公売日に公売会場で納付してください。

(5) 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。

(6) 最高価申込書の決定

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、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

(7) 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。

(8) 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。

(9) 追加入札

- 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。

(10) 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。

(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等（公売保証金一時保管証）と引き換えになります。

(12) 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、買受代金を現金若しくは小切手（銀行、信用金庫若しくは郵便局振出しのもの、またはこれらの金融機関の支払保証のあるもの）で、売却決定を行う場所で納付してください。

(13) 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。

(ア) 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

(イ) その他の法令の規定により許可または登録を有するものは、関係機関の認可または登録

(14) 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。

(15) 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、本市が行います。「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。

(ア) 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）

(イ) 登録免許税（固定資産評価額×20/1,000）の領収証原本または登録免許税相当額の印紙

(ウ) 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

(エ) 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書もしくは届出受理書

(オ) 登記・登録関係書類の郵送料（切手）

(16) 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となります。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。

(17) 売却決定の取消し

次に該当する場合には、直ちに売却決定等を取り消します。

- (ア) 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
- (イ) 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
- (ウ) 買受人が国税徴収法第114条（買受申込み等の取消し）の規定により、買受けを取り消したとき
- (エ) 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

(18) 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、その最高価申込者等または買受人は、その入札等または買受けを取り消すことができます。

(19) 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那須塩原市に帰属します。