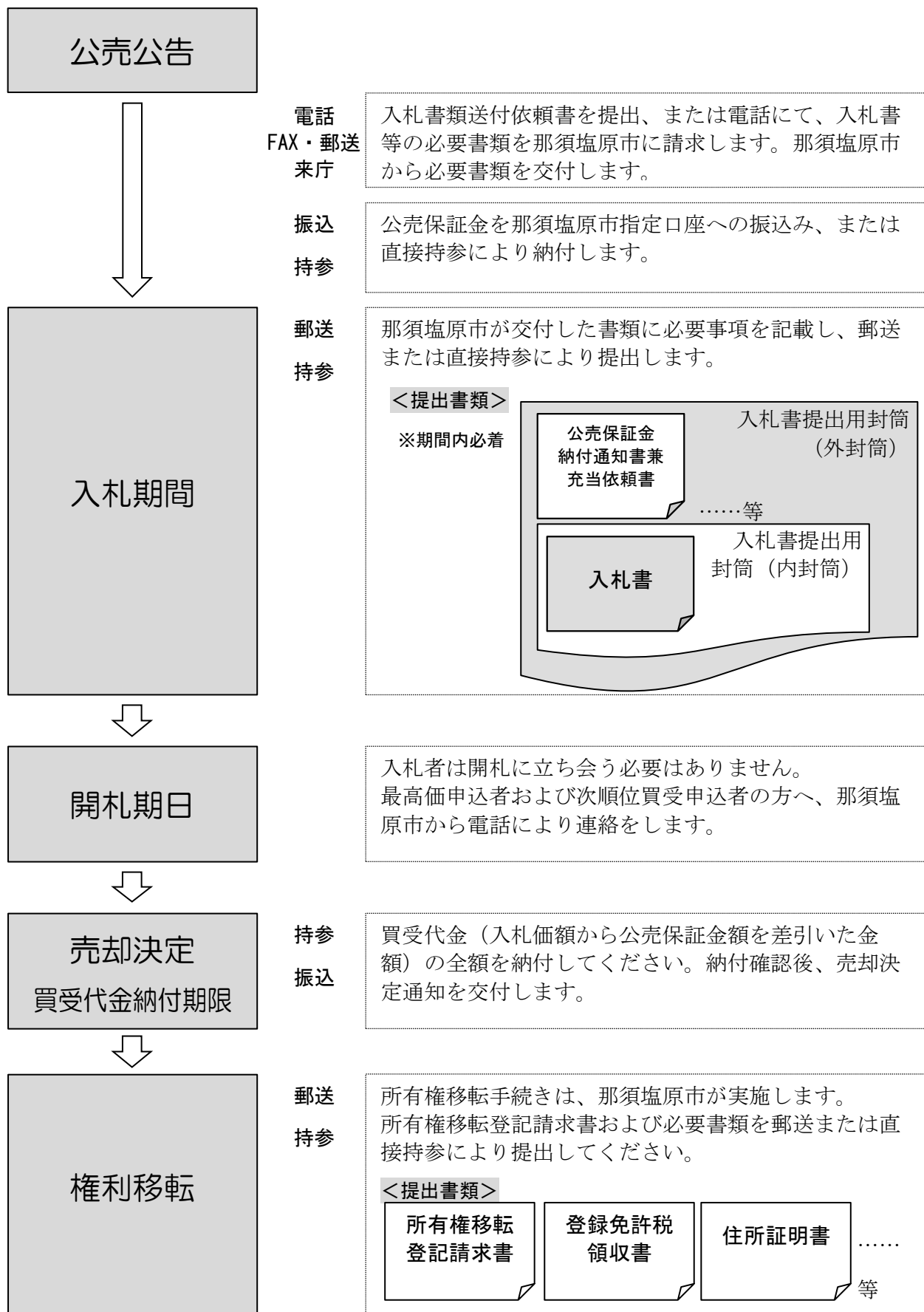


那須塩原市

不動産公売 (期間入札) 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 / 0287-62-7190

～不動産公売の流れ～



1. 期間入札とは

この制度は、差押財産の公売にあたり、那須塩原市において入札期間を定め、その期間内に、郵送による方法または入札会場に直接提出する方法により入札を受け付け、開札期日に開札を行い、最高価申込者を決定の上、売却するものです。

2. 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、入札期間、開札の日時・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・箒根出張所）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。また、市は公売財産について、契約不適合責任を負いません。

(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条または国税徴収法第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) 入札までの手続き

① 入札書等の請求

入札を希望する場合は、入札書その他必要書類を次のいずれかの方法により請求してください。なお、共同で入札する場合は、その旨および共同入札代表者名をお申し出ください。

(ア) 電話

那須塩原市総務部収税課（0287-62-7190）へお電話ください。

(イ) FAX・郵送

市公式ホームページから「入札書類送付依頼書」をダウンロードして記載し、FAXまたは郵送で提出してください。

(ウ) 来庁

那須塩原市総務部収税課窓口へ来庁してください。来庁時に「入札書類送付依頼書」を記載していただきます。

② 公売保証金の納付

入札する公売財産の売却区分ごとに定められた公売保証金を当市指定口座へお振り込みください。なお、公売保証金は、那須塩原市総務部収税課窓口へ現金を持参し、直接納付することも可能です。

また、納付については次の事項にご注意ください。

1. 公売保証金を銀行振込みで納付する場合

(ア) 複数の売却区分について入札する場合は、ひとまとめにせず、売却区分ごとに公売保証金をお振り込みください。

(イ) 振込手数料は、公売参加者の負担となります。

(ウ) 公売保証金は、入札期間満了までに入金済みとなっている必要があります。入札期間満了までに、当市指定口座への入金を確認できない場合は、入札ができませんので、振込みはなるべく「電信」または「至急扱い」としてください。

(エ) 公売保証金の振込名義は、公売の入札者でなければなりません。公売保証金振込者と入札者とが異なる場合は、入札が無効となります。

(オ) 公売保証金の振込後は、その取消または変更はできません。

(カ) 誤って公売保証金を振り込んだ場合は、必ず担当までご連絡ください。

(キ) 振込み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）」の原本を「公売保証金納付通知書兼充当依頼書」に貼付し、入札書とともに提出してください。

なお、インターネットによる振込みのため、「金融機関の証明書（振込金受取書）」がない場合は、振込時間、振込依頼人、振込先口座、振込金額等がわかる画面を代替として扱いますので、当該画面を印刷し、「公売保証金納付通知書兼充当依頼書」に貼付し、提出してください。

2. 公売保証金を直接持参で納付する場合

「現金」または「小切手（銀行や信用金庫若しくは郵便局振り出しのもの、またはこれらの金融機関の支払保証のあるもの）」を那須塩原市総務部収税課窓口を持参して、納付してください。なお、小切手については、振出日から起算して5日を経過していないものに限りです。

納付後に領収書を交付しますので、「公売保証金納付通知書兼充当依頼書」に貼付し、入札書とともに提出してください。

③-1 入札書の作成

- (ア) 入札書に住民登録地の住所（法人の場合は、本店所在地）、氏名（法人の場合は、名称）を記載してください。
- (イ) 一度提出した入札書は、入札期間内であっても、引換え、変更または取消しをすることはできません。
- (ウ) 入札書は、同一売却区分番号の物件に対し、2枚以上入札することはできません。2枚以上入札された場合の入札は、すべて無効とします。
- (エ) 入札書を書き損じた場合は、訂正せずに新たな入札書を使用してください。様式は、市公式ホームページからダウンロードしてプリントアウトしたものを使用してください。
- (オ) 共同で入札する場合は、入札書（共同入札用）を使用してください。
- (カ) 押印する印鑑は、個人の場合は認印、法人の場合は代表者印（法人名のみのもものは不可）を使用してください。

③-2 入札書提出用封筒（内封筒）に封入

(ア) 「入札書提出用封筒（内封筒）」に入札書のみを入れ、封をしてください。入札書を封入していない場合や入札書以外の書類を封入した場合は、入札が無効となります。

(イ) 「入札書提出用封筒（内封筒）」に封入する入札書は、1枚に限ります。複数の売却区分について入札する場合は、売却区分ごとに「入札書提出用封筒（内封筒）」が必要となります。複数の売却区分の入札書を同じ内封筒に封入した場合は、すべての入札が無効となります。

③-3 入札書提出用封筒（外封筒）に封入

次の書類を「入札書提出用封筒（外封筒）」に封入してください。

(ア) 「入札書提出用封筒（内封筒）」

(イ) 「公売保証金納付通知書兼充当依頼書」

(ウ) 「委任状」 ※必要な場合に限ります（P2 参照）

(エ) 「買受適格証明書」 ※必要な場合に限ります（P2 参照）

(オ) 「共同入札代表者の届出書」 ※必要な場合に限ります（P2 参照）

③-4 入札書提出用封筒（外封筒）の提出

入札書は入札期間内必着です。入札期間を経過した後に到着した入札書は無効となります。入札書の提出方法は、次のとおりです。

(ア) 郵送（書留・簡易書留・特定記録郵便）

「入札書提出用封筒（外封筒）」を那須塩原市総務部収税課あてに郵送してください。郵送方法については、入札者が「書留・簡易書留・特定記録郵便」の中から任意に選択してください。また、郵送により提出をする場合は、入札期間内に到着するよう所要の日数を見込んでください。

(イ) 直接持参

「入札書提出用封筒（外封筒）」を那須塩原市総務部収税課窓口へ直接お持ちください。希望の方には、「入札書提出用封筒受領証」を交付しますので、申し出てください。

(4) 開札から権利移転までの流れ

① 開札方法

開札は入札者の面前で行い、見積価額以上で最も高い価額で入札された方を最高価申込者として決定します。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会って開札しますので、特段のご希望がなければ、入札者・代理人は開札に立ち会う必要はありません。

② 最高価申込者および次順位買受申込者の決定

最高価申込者および次順位買受申込者に決定された方へ、当市から電話により連絡をいたします。

(ア) 最高価申込者

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、最高価額の入札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。

(イ) 次順位買受申込者

最高価申込者の決定後、直ちに売却区分ごとに、次の条件をすべて満たす入札者を次順位買受申込者として決定します。

なお、次順位買受申込者が2人以上いる場合は、くじで次順位買受申込者を決定します。

- i 最高価入札価額に次いで高い価額で入札していること
- ii 入札価額が、見積価額以上で、かつ、最高価入札価額から公売保証金の額を差し引いた金額以上であること
- iii 入札書にて、次順位買受申込みをしていること

③ 追加入札

追加入札は、期間入札の方法で行います。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。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。

④ 公売保証金の返還

公売保証金を納付された方が、最高価申込者または次順位買受申込者とならなかった場合は、公売終了後に「公売保証金納付通知書兼充当依頼書」に記載された口座へ振込みにより返還する手続きをとります。口座への振込みまでに3週間程度要します。

なお、次順位買受申込者には、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

売却決定は、最高価申込者に対して行います。最高価申込者またはその代理人が売却決定をする場所に居合わせない場合においても、売却決定を行います。

また、売却決定通知書は買受代金の納付後に交付します。

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または最高価申込者が国税徴収法第114条（買受申込み等の取消し）により、入札または買受けの取消しをしたときは、次順位買受申込者に対して売却決定を行います。

⑥-1 公売保証金の買受代金への充当

最高価申込者または次順位買受申込者で、売却決定を受けた方（買受人）が納付した公売保証金は、買受代金の一部に充当します。

⑥-2 買受代金の納付

売却決定を受けた方（買受人）は、買受代金納付期限までに、次のいずれかの方法により、買受代金（入札価格から公売保証金額を差し引いた金額）の全額を納付してください。

1. 買受代金を銀行振込みで納付する場合

（ア）複数の売却区分について落札し、買受代金を納付する場合は、ひとまとめにせず、売却区分ごとに買受代金をお振り込みください。

（イ）振込手数料は、買受人負担となります。

（ウ）買受代金は、買受代金納付期限までに入金済みとなっている必要があります。買受代金納付期限までに、当市口座への入金を確認できない場合は、売却決定を取り消す可能性がありますので、期限まで余裕がない状況で銀行振込みを利用する場合は、なるべく「電信」または「至急扱い」としてください。

2. 買受代金を直接持参で納付する場合

「現金」または「小切手（銀行や信用金庫若しくは郵便局振り出しのもの、またはこれらの金融機関の支払保証のあるもの）」を市収税課那須塩原市総務部収税課窓口を持参して、納付してください。なお、小切手については、振出日から起算して5日を経過していないものに限りです。

⑦-1 権利移転時期

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

⑦-2 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。

⑧ 権利移転手続き

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。

(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）

⑨ 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。

(5) その他

① 売却決定等の取消し

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

② 入札等または買受けの取消し

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。

③ 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。

ウェブサイトのご案内

那須塩原市公式ウェブサイト（ <http://city.nasushiobara.lg.jp/> ）

カテゴリ：「市民の方へ」>「くらし・手続き」>「税金」>「公売」

公売物件についての詳細の閲覧や公売における様式のダウンロード等ができます