

高幡広域市町村圏事務組合
租税債権管理機構
不動産公売ガイドライン
(合同公売会兼用)

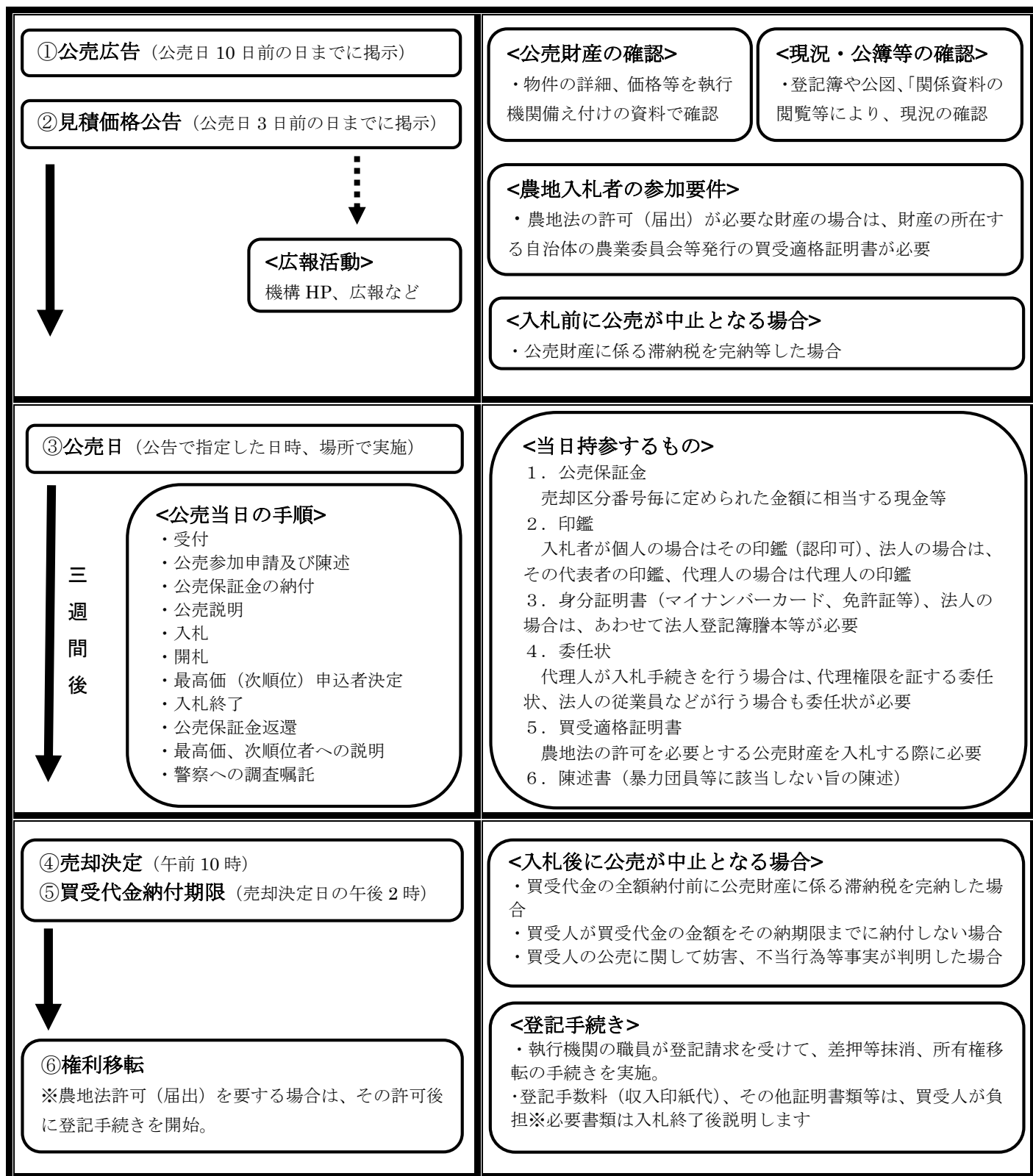
Ver.1.2

(令和4年4月1日現在)

不動産公売(期日入札)の流れ

公売参加手続き

入札(参加)者



高幡広域市町村圏事務組合租税債権管理機構公売ガイドライン

高幡広域市町村圏事務組合租税債権管理機構一般公売(主として不動産公売)にご参加いただく前に、以下のガイドラインをよくお読みください。参加された場合、内容に同意したものとみなします。

1.公売参加・買受資格

下記のいずれかに該当する方は、高幡広域市町村圏事務組合租税債権管理機構(以下この公売ガイドラインにおいて「機構」という。)の不動産公売に参加し入札することができません。

また、(1)から(7)までに該当する方については、代理人を通じて参加することもできません。

(1)国税徴収法第92条(買受人の制限)または同法第108条第1項(公売実施の適正化のための措置)に該当する方

(2)機構ガイドラインに記載された事項を承諾または遵守できない方

(3)暴力団とは、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「法」という。)第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」をいう。暴力団員等とは、「法」第2条第26号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者)(以下「暴力団員等」という。)を指します。

(4)暴力団員等が役員(法第9条第21号ロに規定する役員をいう。以下同じ。)として、または実質的に経営に関与している事業者

(5)暴力団員等を業務に関し監督する責任を有する者(役員を除く。以下「監督責任者」という。)として使用し、または代理人として選任している事業者

(6)次に掲げる行為をした事業者(ただし、事業者が法人である場合にあっては、役員または監督責任者が当該行為をした事業者に限る)

ア 自己若しくは自己の関係者の利益を図り、または特定の者に損害を与える目的をもって、暴力団の威力を利用する行為

イ 暴力団または暴力団員等に対して、金品その他の財産上の利益の供与をする行為

ウ 暴力的な要求を行う行為

エ 法的な責任を越えた不当な要求を行う行為

オ 取引に関して脅迫的な言動をし、または暴力を用いる行為

カ 偽計または威力を用いて契約担当者の業務を妨害する行為

キ その他前各号に順ずる行為

(7)上記(6)のアまたはイに掲げるもののほか、暴力団または暴力団員等と社会的に非難される関係を有していると認められる行為

(8)18歳未満の方(ただし、親権者等が代理人として参加する場合を除く)

(9)日本語を完全に理解できない方(ただし、代理人が日本語を完全に理解できる場合を除く)

農地等物件によって買受人となる資格が制限されている場合、参加することができないことがあります（入札される公売財産が「農地」である場合には、農地法の規定により、公売財産の所在地の農業委員会の交付した買受適格証明書を提出または呈示しなければ公売に参加できません）。

また、代理人による入札の場合、その代理権限を証する委任状が必要となります。

2.公売参加申請及び陳述

公売に参加するためには、別途公売入札参加申請書兼及び陳述書を提出しなければならない。提出がない場合や記載に不備がある場合は、入札等を行うことができなくなり、入札等が無効となりますので、正確に記載してください。

(1)公売不動産の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ことを陳述しなければ入札等を行うことができません。

(2)別途定める陳述書を提出することにより、暴力団員等に該当しないことの陳述をして頂きます。

(3)入札をしようとする者が法人である場合は、その役員が暴力団員等に該当しないことを陳述する必要があります。

(4)自己の計算において入札等をさせようとする者がある場合には、その入札等をさせようとする者（その者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ことを陳述する必要があります。

なお、「自己の計算において入札等をさせようとする者」とは入札者等に資金を渡すなどして自己の為に入札等をさせようとする者をいいます。

3.個人情報の取扱い

機構は「最高価申込者」または「次順位買受申込者」の決定を受けた方については、須崎市暴力団排除条例(平成 23 年 3 月 22 日条例第 1 号。以下「条例」という。)第 6 条に基づき、条例第 2 条(3)に掲げる事業者(以下「関係機関等」という。)に対して、「1. 公売参加・買受資格」の(3)から(7)に該当する者であるか否かについて、収集した個人情報を提供し照会を行うことがあります。

また、条例第 5 条または第 9 条各項に基づき行われた関係機関等からの照会に対して、収集した個人情報を提供する場合があります。

4.公売保証金

物件ごとに定められた公売保証金を、入札当日受付時に納付していただく必要があります。公売保証金は現金での納付となります。

公売保証金の納付と引き換えに入札書をお渡しします。公売保証金をお預かりする期間利息はつきません。落札された場合、お預かりした公売保証金を買受代金に充当します。

5.入札書の記載方法等

入札書への記載はボールペンや万年筆・インクペンをお使いください。文字は読み間違い

のないよう丁寧に書き、金額の訂正ができないように頭部に「¥」（もしくは「金」）と表示し、記載ください。金額の訂正はできませんので、書き損じた場合は受付にて新たな入札書と交換ください。なお、見積価額以下での入札、または架空名義、他人名義を使用しての入札は妨害行為となります。

住所氏名は、買受人となられた場合その記載どおりに登記しますのでご注意ください。共同入札される場合は、それぞれの住所氏名とともに持分を記載ください。代理人が入札される場合は、入札者の住所氏名に続けて代理人の住所氏名を記載ください。なお、いったん行った入札は取消すことができません。

6.開札

入札書の開札は、入札終了後すみやかに、入札者の面前で行います。

7.最高価申込者の決定

入札見積価額以上の入札者のうち、最高の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、最高の価額による入札者が2人以上あるときは、その方々で再入札を行います。再度同額となった場合は、くじにより最高価申込者を決定します。

なお、再入札の入札価額は当初入札価額以上であることが必要です。

8.次順位買受申込者の決定

最高価申込者の入札価額に次ぐ価額で入札された方で、以下の条件を満たす価額以上で入札された方は、「次順位買受申込者」となることができます。

【条件】(次ぐ価額で入札された方)入札価額 \geq 最高価申込者の入札価額(落札額)－
公売保証金の額

※例えば落札額 3,000,000 円で公売保証金 200,000 円の物件であれば、2,800,000 円以上で入札されていた第 2 位の方が次順位買受申込者となることができます。

最高価申込者とその決定を取消されたとき、次順位買受申込者に対して売却決定を行います。

なお、次順位買受申込者となることができる方(かつ、申込み意思がある方)が2名以上の場合はくじで決定します。次順位買受申込者となられた場合、公売保証金は一定期間お預かりすることになります。

9.公売保証金の返還について

最高価申込者及び次順位買受申込者以外の方の公売保証金は直ちに返還します。その際、営利法人または不動産業者等である場合には、領収書に収入印紙(200円)の貼付が必要となります。ただし、公売保証金額が5万円未満の場合は必要ありません。

10.売却決定

公売公告に記載した日時に、最高価申込者に対して売却決定を行います。ただし、国税徴収法第 106 条の 2 の規定による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、売却決定の日時及び買受代金の納付の期限が変更されることがあります。

11.代金納付の期限

公売公告に記載した日時までに、落札額から公売保証金を差し引いた金額を納めてください。

12.異議申立等による滞納処分の続行の停止

換価処分(公売のことです)に対して異議の申立てが行われた場合、その異議申立に対する決定、裁決または取下げがなされるまで公売が停止されることがあります。

この場合、最高価申込者及び次順位買受申込者の決定を受けた方は、滞納処分の続行が停止されている間、入札・買受申込みを取消することができます。

13.売却決定、最高価申込者の決定または次順位買受申込者の決定の取消し

以下に該当する場合、売却決定、最高価申込者の決定または次順位買受申込者の決定は取消しとなります。

(1)、(2)、(3)のうち警察当局への照会の結果、暴力団員等と認定された場合のみ、納付された公売保証金は速やかにお返しします。(3)または(4)により取消された場合、公売保証金は没収となります。

(1)売却決定前に差押にかかる滞納税等が完納となった事実が証明されたとき

(2)売却決定後、買受代金を納付するまでに差押にかかる滞納税等が完納となった事実が証明されたとき

(3) 最高価申込者の決定または次順位買受申込者の決定を受けた方が、売却決定後、買受代金を納付するまでに「1.公売参加・買受資格」の要件を欠くことが判明したとき

(4) 売却決定を受けた方が、正当な理由なく買受代金を納付期限までに納付しなかったとき

14.権利移転について

売却決定を受け、かつ買受代金を納付した時点で、その物件の所有権などの権利が移転します。同時に危険負担も移転しますので、それ以降に発生した財産の破損や焼失などの損害については買受人の責任となります。

所有権移転登記は機構で行いますが引渡しの義務は負いませんので、占有者との立ち退き交渉や隣地との境界確定又は前所有者からの鍵の引渡し等については、すべて買受人において行っていただくこととなります。

登記に関する登録免許税その他の費用は、買受人の負担となります。

所有権移転登記の請求をいただく際、下記の書類が必要となります。

- (1)買受人の住所を証する書面(個人の場合は住民票の写し、法人の場合は法人登記簿謄本等)
- (2)登録免許税相当の収入印紙(固定資産税評価額の1,000分の20)
- (3)市町村で発行する固定資産税評価証明書
- (4)公売財産が農地の場合には、公売財産所在地の農業委員会の許可または届出受理を証する書面

15.不動産についての注意事項

- (1)公売物件は市町村の所有財産ではありませんので、敷地内や内部の下見をすることはできません。
- (2)市町村及び機構が発行する広報・チラシ等で確認ください。また、市町村及び機構並びに公売参加団体は公売物件に対する契約不適合責任を負いません。
- (3)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機構等にご確認下さい。

