

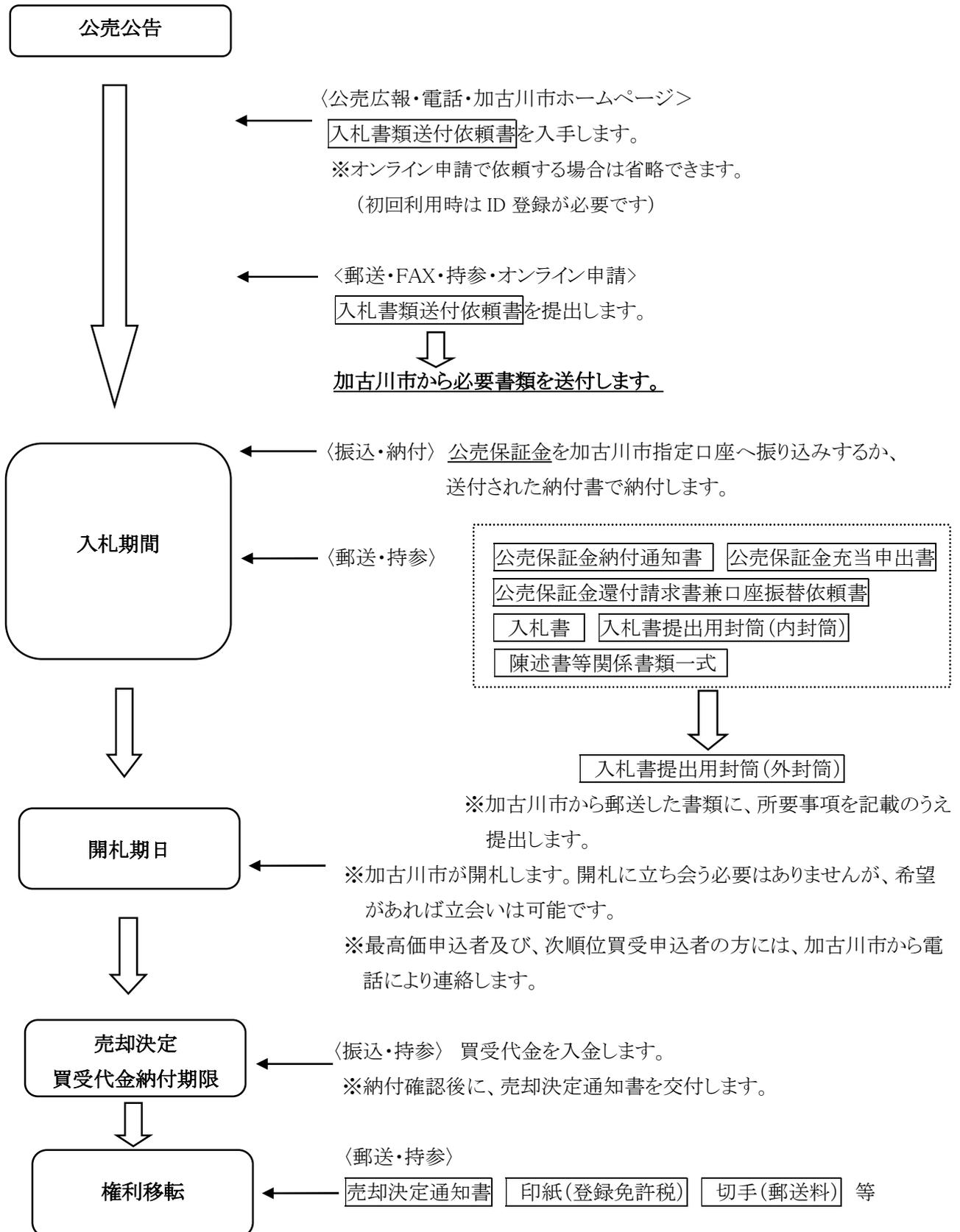
加古川市

不動産公売(期間入札) の手引き

お問合せ先	加古川市税務部収税課 〒675-8501 加古川市加古川町北在家 2000 電話 079-427-9173 FAX 079-424-1372
-------	--

※実施日程及び物件明細書については、「不動産公売広報(期間入札)」又は「加古川市ホームページ」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 一般的な注意事項

- 1 公売財産は、市税等滞納者の財産であり、加古川市の所有する財産ではありません。
- 2 現所有者及び加古川市は、公売財産の種類又は品質に関する不適合についての担保責任等を負いません。埋蔵物、土壌汚染の調査等はしていません。
- 3 表示されている公売財産の数量・地目・公図等は、登記簿上のもので、実際の現況と異なることがあります。公売に参加される方は、あらかじめ公売財産の現況・関係公簿等を確認のうえで入札してください。また、測量・境界確認等について必要がある場合には、買受人自身の責任で行ってください。加古川市は一切関与いたしません。
- 4 加古川市は、公売財産の引渡し義務を負いません。公売財産内の動産類や、ごみなどの撤去、占有者の立退き、前所有者からの鍵などの引渡しなどはすべて買受人自身で行ってください。
- 5 買受人は、買受人に対抗することができる公売財産上の負担(例:マンションの未納管理費など)を引き受けなければなりません。その調査は買受人の責任で行ってください。
- 6 公売公告された公売財産について、公売を中止する場合があります。
- 7 買受人は、買受代金の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。
- 8 所有者は、適格請求書発行事業者ではありません。

II 公売参加資格

- 1 公売保証金を納付すれば、原則、どなたでも入札することができます。
- 2 ただし、次に該当する者は公売に参加できません。
 - (1) 国税徴収法第92条に規定する者
滞納者は、換価の目的となった自己の財産を直接、間接を問わず買い受けることができません。
 - (2) 国税徴収法第108条(公売実施の適正化に関する措置)に規定する者
入札の妨害や、不当に価額を引き下げる目的をもって連合する者など、公売参加者に対する制限があります。
 - (3) 国税徴収法第99条の2各号に規定する者及び加古川市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団、暴力団員、暴力団員等、暴力団経営支配法人等の団体は、加古川市が実施する不動産公売について、公売財産を買い受けることはできません。入札をしようとする者は、暴力団員等で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、入札は無効となります。
 - (4) 代理人が入札する場合には、本人の「委任状」を提出してください。
 - (5) 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」及び共同入札者全員の「委任状」を提出してください。
 - (6) 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。

Ⅲ 入札の流れ

1 入札書類の取り寄せ

(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収税課から入札書類を取り寄せてください。

(2) 入札書類の取り寄せには、「入札書類送付依頼書」の提出が必要となります。

下記①～④のいずれかの方法で依頼してください。

①郵送

②ファクシミリ送信

③収税課窓口へ直接持参

④オンライン申請

※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、依頼書を窓口持参した場合でも、後日、郵便発送します。

(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、収税課宛にご確認いただきますよう、よろしくお願ひします。

なお、入札書類の発送開始時期は「入札書類送付依頼書」に記載しておりますのでご確認ください。

(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 公売保証金納付書もしくは加古川市振込口座通知書

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

⑨ 陳述書(個人用)(法人用)

⑩ 入札者(買受申込者)である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) 入札しようとする方は、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、山陰合同、中国、百十四

(信用金庫) 但陽、姫路、播州、兵庫、日新、西兵庫

(信用組合) 大阪協栄(加古川支店)、近畿産業、淡陽(加古川支店)
兵庫ひまわり(加古川支店)、兵庫県(加古川支店・稲美支店)
(農 協) 兵庫南、加古川市南
(労働金庫) 近畿

② 加古川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」に貼り付けし、所要事項を記入・押印のうえ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、振込先口座、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) 公売保証金に利子つきません。
- (6) 振込手数料は公売参加者の負担となります。
- (7) 公売保証金は、公売保証金納付期限までに納付済みとされていなければなりません。入札期間の終了までに、加古川市指定口座への納付が確認できない場合は、入札ができませんので振込はなるべく「電信」または「至急扱い」としてください。
- (8) 公売保証金振込者は、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。
- (9) 公売保証金の振込後は、その取消し又は変更はできません。
- (10) 誤って公売保証金を振り込んだ場合は、必ず収税課にご連絡ください。
- (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」、「公売保証金の充当申出書」の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鮮明な字体で記載してください。入札書が判読できない場合は、無効となる場合があります。
- ② 入札価額は、アラビア数字で明確に記載し、頭部には「¥」または「金」を記載してください。
- ③ 入札書は、訂正したり、修正テープ等で抹消したりしないでください。訂正、抹消した入札書は、無効になります。書き損じたときは、予備の入札書(コピー可)に書き直してください。
- ④ 同一人が、同一の売却区分番号について、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。入札書封筒に封入する入札書は、必ず1物件、1入札のみです。入札書は予備用に2枚送付しますが、必ず1枚のみ提出してください。
- ⑤ 入札書には住民票の住所、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・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。

- ⑥ 共同入札する場合、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。
- ⑦ 入札書は、入札書提出用封筒(内封筒)に入れて、必ず封をしてください。
- ⑧ 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、取消しができません。

(2) 入札書の提出

- ① 入札書類は、送付の入札書提出用封筒(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、又は、金融機関の証明書(振込金受取書)の原本を添付)
 - (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) (代理人による場合)委任状
 - (カ) (共同入札する場合)共同入札代表者届出書(入札書裏面と合致)
 - (キ) 陳述書(個人用)または陳述書(法人用)
 - (i) 入札者が法人の場合
 - ・入札者(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(各整備局)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) (入札する物件が農地の場合)買受適格証明書
 - (ケ) 提出書類チェック表(チェックしたうえで提出する)
- ② 複数の物件を入札される場合は、売却区分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、収税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)
 - 入札期間内必着です。郵送する場合は、所要の日数を見込んでください。
 - (イ) 収税課窓口へ直接持参
 - 「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 収税課窓口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ることがあります。
- ⑤ 入札期間を経過した場合、いかなる理由があろうとも、入札書提出用封筒を受け取ることはできませんのでご注意ください。
- ⑥ 入札者が他の者の代理を兼ねること、又は、代理人が複数人を代理することはできません。

(3) 「入札書提出用封筒受領証」等の送付

入札期間終了後、収税課から「入札書提出用封筒受領証」及び「公売保証金領収証書(振込の場合のみ)」を郵送します。

IV 開札から権利移転までの流れ

1 開札

入札書は入札者の前で開札します。ただし、入札者が開札に立ち会わないときは、公売事務を担当していない加古川市の職員が立ち会って開札します。

2 最高価申込者及び次順位買受申込者の決定

(1) 最高価申込者の決定

- ① 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、最も高い価額の方を最高価申込者として決定します。
- ② 最高価額の入札者が2人以上いる場合(同額である場合)は、その入札者で追加入札を行います。追加入札の価額が、なお同額であるときには、くじで最高価申込者を決定します。

(2) 次順位買受申込者

- ① 最高入札価額に次ぐ高い価額(見積価額以上で、かつ、最高価申込者の入札価格から公売保証金の額を控除した金額以上のものに限る。)で入札した者(以下「次順位者」という。)は、次順位による買受の申込みをすることができます。
- ② 入札書にて、あらかじめ次順位買受申込みを行っていることが必要です。
なお、次順位者が2人以上いる場合は、くじで次順位者を決定します。

(3) 収税課からの連絡

最高価申込者及び次順位者の方には、収税課から電話により連絡します。

3 追加入札

追加入札は、期日入札の方法で行います。追加入札の実施日程は、公売広報又は公売公告を参照してください。追加入札の価額は、当初の入札価額以上であることが必要です。

追加入札をすべき者が入札をしなかった場合、又は当初の入札価額に満たない価額で入札した場合は、国税徴収法第108条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及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、及び、次順位者とならなかった場合には、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 所定の日時に、最高価申込者に対して売却決定を行います。
- ② 次順位者がいる場合、次順位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。
- ③ 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

次に該当する場合は、売却決定を取り消します。

- ① 買受代金の納付前に、滞納税等完納の事実が証明されたとき
- ② 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(最高価申込者等の決定の取消)の規定が適用されたとき
- ④ 国税徴収法第 114 条(買受申込み等の取消)の規定が適用されたとき
- ⑤ 買受人又は自己の計算において公売不動産の入札させた者が暴力団員等に該当すると認められたとき

(3) 買受代金納付

- ① 買受人は、売却決定を受けた後、買受代金納付期限までに、買受代金の全額(公売保証金相当額を控除)を納付してください。
- ② 現金または金融機関振出しの小切手(振出日から 5 日以内の小切手)で収税課において納付するか、加古川市指定口座へ振り込む(振込手数料は買受人負担)ことで納付することができます。
- ③ 加古川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。

※できる限り口座振込にご協力ください。

(注)直接持参の方法においては、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 農地については、所管庁の許可又は届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、盗難及び焼失等による損害の負担は、買受人への権利移転ともに、買受人が負うこととなります。

- (2) 権利移転に伴う費用の負担
公売財産の権利移転に伴う費用(移転登記の登録免許税等)は、買受人の負担となります。
- (3) 権利移転の手続き
- ① 買受人の請求により加古川市が手続きを行います。登記嘱託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は、都道府県知事が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は次のとおりです。
- ① 所有権移転登記請求書
 - ② 売却決定通知書
 - ③ 直近3ヶ月以内の住民票(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 登録免許税相当の印紙又は領収証書(固定資産評価額×20/1,000 相当額)
 - ⑤ 市区町村が発行する固定資産評価証明書
 - 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」の場合には、農業委員会又は都道府県知事の発行する許可書若しくは届出受理書
- (5) 加古川市は、不動産の直接の引渡しは行いません。したがって、公売財産内に居住者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。

V その他

1 入札等又は買受けの取消し

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又は買受人は、その入札等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、買受人の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。