

不動産公売(期日入札)のしおり

第1 手続の概要

この手続は、差押財産を公売するにあたり、霧島市において入札日を定め、入札書を直接提出する方法により入札を受け付け、速やかに開札を行い、最高価申込者を決定の上、売却するものです。

第2 公売公告から入札日前日まで

1 公売公告

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及び公売保証金額、入札期間、開札の日時・場所等が記載されており、霧島市役所の掲示板に掲示されます。

2 担保責任等

差押不動産の公売の場合、霧島市は執行機関であって売主でも仲介業者でもありません。公売財産については現状渡しとなり、市は公売財産に係る担保責任等を負いません。

不動産公売は国税徴収法に基づき行われますが、公売における担保責任等について、準用する民法第568条第4項の規定により「前三項の規定は競売（公売）の目的物の種類又は品質に関する不適合については適用しない」として、目的物の種類又は品質に関する不適合については適用がなく、契約の解除等を実施機関に請求することはできないこととなりますので、買受けを希望する財産について、公簿や現況確認等により必要な情報収集を行なってください。

なお、土壌汚染やアスベストの使用、地下埋設物などは「公売の目的物の品質に関する不適合」に該当し担保責任等を負いません。

3 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) 滞納者及び公売会場への入場、入札等を制限されている者(国税徴収法第92条(買受人の制限)ならびに第108条第1項および第5項(公売実施の適正化のための措置)に該当する者、国税徴収法第99条の2(暴力団員等に該当しないこと等の陳述)による陳述がない者は、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には、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、「共同入札代表者届出書」「共有合意書」等を提出してください。
- (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。
- (6) 暴力団関係者は、霧島市が実施する公売には参加することができません。
- (7) 公売に参加する場合には、国税徴収法第99条の2の規定により暴力団員等に該当しないことを陳述する必要があるため「暴力団員等に該当しない旨の陳述書」を提出してください。
- なお、この陳述で虚偽の陳述等を行った場合は、国税徴収法第189条に基づき、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられます。
- ※次のいずれかに該当する場合は、陳述書と併せて指定許認可等を受けていることを証する書類の写しを提出してください。
- ・ 宅地建物取引業(宅地建物取引業法第3条第1項の免許証)
 - ・ 債権管理回収業(債権管理回収業に関する特別措置法第3条の許可証)
- (8) 「不動産公売について」の説明を受け、同意の上、入札にご参加ください。

● 買受人の制限

国税徴収法第92条の規定により、次に該当する方は、直接であると間接であることを問わず、公売財産を買い受けることができません。

- (1) 滞納者
ただし、自己の財産を買い受ける場合に限りです。
- (2) 税務関係職員

● 公売への参加制限

国税徴収法第108条の規定により、次に掲げる行為者については、その事実があった後2年間、公売への参加を制限(公売会場への立入制限、公売会場からの退場、入札の制限等)する場合があります。

- (1) 公売への参加等を妨害した者
 - ・ 入札等をしようとする者に対して、偽り若しくは威力により公売への参加、入札等、最高価申込者等の決定又は買受人の買受代金の納付を妨げた者

- ・追加入札において、当初の入札価額に満たない価額で追加入札をした時、又は追加入札をすべきものが入札しなかった者
- (2) 不正に連合した者
公売に際して、不当に価額を引き下げる目的をもって連合した者
- (3) 偽りの名義で入札等をした者
架空の名義を用いた者のほか、実在する他人の名義を勝手に使用して入札等をした者
- (4) 正当な理由がなく、買受代金をその納付期限までに納付しなかった者
換価処分を妨げる意思をもって買受代金を納付しなかった者又は換価処分を妨げる結果となることを知りながら故意に買受代金を納付しなかった者
- (5) 故意に公売財産を損傷、その価額を減少させた者
- (6) 公売等による売却手続が公正かつ円滑に行われることを妨げた者
- (7) 上記(1)から(6)により参加制限の対象となる事実のあった後2年を経過しない者、その者の使用者又は代理人

● 不動産公売における暴力団員等の買受け防止措置について

- (1) 入札等をしようとする者は、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。
 - ※ 暴力団員等とは、暴力団員（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》第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）または暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者をいいます。
 - ※ 暴力団員等に該当しないことの陳述は、陳述書を提出することにより行います。霧島市のホームページから「暴力団員等に該当しない旨の陳述書」を印刷し、必要事項を記入のうえ、送付してください。
 - ※ 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ために入札等をさせようとする者をいいます。
- (2) 売却決定の日は、暴力団員等に該当するか否かの調査の囑託に要する時間を考慮し、公売期日から起算して21日を経過した日を指定します。
また、売却決定の日時までに、買受人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、売却決定の日時および買受代金の納付の期限が変更されます。

(3) 最高価申込者等（その者が法人である場合には、その役員）または自己の計算において最高価申込者等に入札等をさせた者（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する場合には、最高価申込者等の決定を取り消されることがあります。

● インボイス（適格証明書）の交付について

適格請求書発行事業者の所有する消費税課税財産については、消費税法施行令第70条の12第5項に基づき買受人の求めに応じて、霧島市が適格証明書を交付致しますので、交付を希望する場合は公売終了後、適格証明書交付依頼書を提出してください。

なお、買受人に交付した適格証明書の再交付致しません。

第3 入札日当日

1 持参するもの

入札にあたっては、次の表に掲げるものを持参してください。

項目	注意事項		
公売保証金	入札をするためには、入札する売却区分番号ごとに定められた金額の公売保証金を納付（現金）する必要があります。 公売保証金は、入札日当日に会場で受け付けます。		
印鑑・委任状等	・個人で入札する方	本人が入札する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・本人の認印 ・本人の身分証明書
		代理人が入札する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・本人からの「委任状」 ・代理人の認印 ・代理人の身分証明書
	・法人で入札する方 ※1	代表者が入札する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・商業登記簿謄本 ・代表者印もしくは代表者の認印 (法人名のための印は不可) ・代表者の身分証明書
		代表権限のない方(代理人)が入札する場合	<ul style="list-style-type: none"> ・代表権限のある方の委任状 ・商業登記簿謄本 ・代理人の認印 ・代理人の身分証明書
	・共同入札する場合		<ul style="list-style-type: none"> ・共有合意書※2 ・共同入札代表者届出書 ・共同入札代表者の認印 ・共同入札代表者の身分証明書 ・(共同入札代表者の代理人の場合は上記「代理人」を参照。)
農地買受適格証明書	・公売財産が「農地」の場合には、農業委員会が発行する「買受適格証明書」が必要です。交付手続きは農業委員会へお問合せください。		
暴力団員等に該当しない旨の陳述書	様式は、入札者が個人もしくは法人により異なります。専用の様式をご使用ください。また、自己の計算において入札をさせようとする方の場合、陳述書別紙（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）も併せて提出する必要があります。		

※1 ゴム印等をお持ちいただくことで、書類記入等がスムーズに行なえます。

※2 予め、同書面に共有者全員の署名、実印の押印を受け、全員の印鑑証明書の添付を受けておくこと。共有者に法人がいる場合は、当該法人の商業登記簿謄本の添付が必要。

2 公売保証金

- (1) 公売保証金を必要とする公売財産については、公売保証金をお預かりした後でなければ入札に参加できません。
- (2) 公売保証金をお預かりした場合は、公売保証金一時保管証を交付いたします。(印紙の用意は不要です。)

3 入札

- (1) 入札書は、公売日に公売保証金をお預かりした後、お渡しします。
- (2) 字体は鮮明にボールペンで書いてください。
- (3) 入札書には住民登録地の住所(法人の場合は本店所在地)、氏名(法人の場合は名称及び代表者名)を記載してください。
- (4) 一度提出した入札書は入札時間内であっても、引き換え、変更又は取消をすることができません。十分に確認のうえ提出してください。不明な点については挙手の上、会場内の係員にお尋ねください。
- (5) 入札書は同一売却区分番号の物件に2枚以上入札することができません。2枚以上入札された場合の入札は、全て無効とします。
- (6) 入札書を書き損じた時は訂正をしないで、再交付を請求して、新たな入札書を使用してください。
- (7) 入札書への価額記入は右詰めで桁違い等がないよう、正確に所定欄内にご記入ください。
- (8) 入札価額の冒頭には、「¥」又は「金」の字をつけてください。
- (9) 次順位買受申込みをする場合は、所定欄にチェックを記入してください。

4 開札

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。

5 立会人

開札に際して入札参加者の中から立会人を1名お願いすることになっております。入札参加者の中で立会人承諾者がいない場合は、霧島市職員の中より立会人を選出することになります。

6 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

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時は、くじで最高価申込者を決定します。

(2) 次順位買受申込者

最高価申込者の決定に併せて、売却区分ごとに以下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、追加入札は行なわずにくじで次順位買受申込者を決定します。

ア 最高価入札価額の入札価額に次ぐ高い価額で入札していること。

イ 入札価額が、見積価額以上で、かつ、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あること。

ウ 入札書にて次順位買受申込みを行なっていること。

7 追加入札

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。当初の入札価額に満たない価額で追加入札をした時、又は追加入札をすべきものが入札しなかった時は、国税徴収法第108条(公売実施のための措置)により、今後2年間の公売会場への入場及び入札等を制限、公売保証金の没収をすることがありますのでご注意ください。

8 公売保証金の返還

(1) 公売保証金を預けた方が、最高価申込者及び次順位買受申込者とならなかった場合には、公売終了後に公売保証金を返還します。

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します。

(2) 返還を受けられる方は、公売保証金一時保管証を呈示してください。

9 公売保証金の領収

最高価申込者及び次順位買受申込者となられた方につきましては、公売保証金は一時預かりから納付扱いとなります。公売終了後、公売保証金に係る領収証を交付いたします。公売保証金一時保管証は回収させていただきます。

第4 入札日の翌日から権利移転までの手順

1 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。

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、次に掲げるいずれかの方法により、買受代金(入札価額から、先に納付した公売保証金額を差引いた額)の全額を納付してください。

(1) 銀行振込

最高価申込者の決定時に振込先口座をご案内します。期限までに当方の口座へ着金されるよう手配をお願いします。

(2) 直接持参

「現金」にて霧島市総務部収納課にて、納付してください。

3 権利移転及び危険負担の移転の時期

(1) 原則として、買受人が買受代金の全額を納付した時に公売財産を取得します。ただし、次に掲げる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又は届出の受理

イ その他法令の規定により許可又は登録を有するものは関係機関の許可又は登録

(2) 危険負担の移転の時期は、原則として、買受人が買受代金を全額納付した時です。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になります。なお、農地等の危険負担の移転時期は、農業委員会等の許可若しくは届

出の受理があった時です。

4 不動産の権利移転手続き

- (1) 所有権移転の登記手続きは買受人の請求に基づいて、霧島市が行います。
「所有権移転登記請求書」に必要書類を添付して、請求してください。
この場合、必要な費用は買受人の負担となります。
 - (2) 権利移転に必要な書類及び費用は主に次の通りです。
 - ア 売却決定通知書
 - イ ・住民票※個人の場合に限ります。
・商業登記簿謄本※法人の場合に限ります。
 - ウ 登録免許税相当の印紙又は現金
 - エ 市町村が発行する固定資産評価証明書
 - オ 公売財産が「農地」の場合は、農業委員会が発行する
買受適格証明書
 - (3) 霧島市は、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、全て買受人の責任において行なうこととなります。また、隣地との境界確定は買受人と隣地所有者との間で行なってください。霧島市は関与いたしません。
- ※霧島市は、公売物件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。

第5 その他

1 売却決定等の取消し

- 次に該当する場合には、直ちに売却決定を取消します。
- (1) 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の事実が証明された時
 - (2) 買受人が買受代金の納付期限までに、買受代金を納付しない時
 - (3) 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、買受けを取消した時
 - (4) 国税徴収法第 108 条第 2 項および第 5 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消した時

2 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、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、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消することができます。

3 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消した時、買受人の提供した公売保証金がある時は没収し、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項の処分(入札等又は最高価申込者等の決定の取消し)を受けた者の納付した公売保証金は霧島市に帰属します。

4 罰則

国税徴収法第99条の2(暴力団員等に該当しないこと等の陳述)の規定により陳述すべき事項について虚偽の陳述等を行った場合は、国税徴収法第189条に基づき、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処せられます。

5 消費税及び地方消費税について

公売財産が課税財産(建物等、消費税法別表第一(第6条関係)に掲げる財産以外の財産)の場合は、入札書の「入札価額」欄に記載された金額をもって売却決定します。入札価額記入時には消費税相当額を含んで記入してください。

公売財産が非課税財産(土地等、消費税法別表第一(第6条関係)に掲げる財産)ならびに、課税財産と非課税財産が混在する財産(土地と建物の一括公売等)の場合は「入札価額」欄に記載された金額をもって売却決定します。