

入札心得書(不動産公売用)

奥州市財務部納税課

(令和 3 年 10 月以降の不動産公売に適用)

第1 はじめに

不動産公売は、市が差し押さえた不動産を入札などによって売却する制度で、税務関係職員、滞納者及び国税徴収法の規定により市長から公売の参加を制限された方以外、買受けを希望される方は原則としてどなたでも参加することができます。

奥州市の不動産公売は、市が定める期日に、入札の方法により行います。入札は、見積価額（最低入札価額をいいます）以上の入札価額などを記載した入札書を提出した方のうち、最高の価額で入札した方を最高価申込者として売却決定を行い、買受人として定める方法です。

第2 公売公告等

1 公売公告

公売公告は公売の実施、公売する不動産などについてお知らせするもので、公売期日の10日前までに市役所本庁及び各総合支所の掲示板に掲示します。

公売公告には、公売の条件（公売の方法、日時、場所、買受代金の納付の期限等）や公売財産の内容（名称、数量、状況等のほか公売保証金の金額）が掲載されていますので、次の事項にご留意いただき、事前に十分確認を行ってください。

- （1）公売財産について、あらかじめその現況等を確認し、不動産登記簿等を閲覧した上で、公売に参加してください。
- （2）公売財産の買受人について一定の資格その他の要件を必要とするときは、その旨の公告がされており、これらの資格等を有しない者は買受人になることができません。
- （3）公売は、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の完納の事実が証明されたときなど、中止となることがあります。
- （4）公売は、売却区分の番号ごとに一括売却とします。

2 見積価額公告

見積価額公告は公売不動産の見積価額（最低入札価額）をお知らせするものです。原則として公売期日の3日前までに公告しなければなりませんが、奥州市では公売公告と見積価額公告を合わせて「公売公告兼見積価額公告」として公告しています。

第3 入札、開札及び最高価申込者の決定等

1 入札当日に必要なもの

入札当日は、次に掲げるものをお持ちください。

(1) 公売保証金（公売保証金を要する場合）

売却区分ごとに定められた公売保証金の金額に相当する現金又は金融機関振出しの小切手（その支払保証のある小切手を含む）により納付してください。

※手続きの都合上、原則として現金による納付にご協力ください。

※小切手の場合、呈示期間の満了までに5日以上期間のない小切手は、受領を拒否する場合があります。

(2) 身分に関する証明

本人確認のため、おいでになる方（代理人が入札手続を行う場合には、代理人本人）の運転免許証等、公的機関発行の証明書等をお持ちください。

また、法人代表者の場合には、商業登記簿に係る登記事項証明書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。

(3) 委任状（様式は別紙）

代理人が入札手続を行う場合には、代理権限を証する委任状が必要です。

なお、法人の代表権限を有しない方（従業員など）が、その法人の入札手続を行う場合にも、代理権限を証する委任状が必要です。

(4) 陳述書（様式は別紙）

次頁「3 陳述書の提出」を参照してください。

なお、商業登記簿に係る登記事項証明書等や、宅地建物取引業の免許証又は債権管理回収業の許可証の写しを添付しなければならない場合があります。

(5) 印章（スタンプ式のものは不可）

入札者が個人の場合には本人の印章（認印で可）、法人の場合には代表者の印章をお持ちください。

なお、代理人が入札する場合において、代理人が個人の場合は代理人の印章（認印で可）、法人の場合は代理人である法人の代表者の印章が必要です。

(6) 収入印紙（200円）

入札者が営利法人又は個人営業者の場合で、落札できなかった公売財産の公売保証金を返還する際に収入印紙が必要となります。

(7) 買受適格証明書（公売財産が農地の場合のみ）

入札しようとする公売財産が農地の場合には、農業委員会が交付する買受適格証明書が必要です。農業委員会への申請後、総会を経なければ発行されないため、入札日までに交付を受けられるよう、申請時期にご注意ください。

(8) 共同入札代表者の届出書（様式は別紙）

公売財産を共有する目的で入札する場合に提出してください。

2 公売保証金の納付

入札に当たって公売保証金を要する公売財産については、公売保証金の納付をしなければ入札できません。

公売日に公売会場で納付してください。

3 陳述書の提出

①入札をしようとする方（入札者が法人の場合にはその役員）が暴力団員等に該当しない旨、②自己の計算において入札をさせようとする方※（その方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旨の陳述をする必要がありますので、陳述書を作成し提出してください。共同入札を行う場合は入札者ごとに提出が必要です。

なお、上記①又は②の方が法人の場合は、「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）」を陳述書と併せて提出してください。

また①②いずれの場合も、入札者が宅地建物取引業又は債権管理回収業の事業者である場合は、その許認可等を受けたことを証明する文書（宅地建物取引業の免許証又は債権管理回収業の許可証）の写しを陳述書と併せて提出してください。

陳述書については、次の事項に留意して提出してください。

（1） 陳述書の様式

陳述書の様式は、入札される方が個人か法人かにより分かれておりますので専用の様式を使用してください。

また、自己の計算において入札をさせようとする方がいる場合には、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。

なお、陳述書は入札をされる「売却区分番号」ごとに作成してください。

（2） 陳述書の記載要領

陳述書の住所（法人所在地）及び氏名（法人名称）欄には、個人にあっては住民登録上の住所及び氏名を、法人にあっては商業登記簿上の所在地及び商号を記載してください。

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陳述書の用紙を使用してください。

（3） 陳述書の提出に当たっての留意事項

陳述書は、公売会場の受付で担当者へ提出してください。

陳述書の提出がない場合や記載内容に不備がある場合は、入札が無効となりますので正確に記載してください。

※「自己の計算において入札をさせようとする方」とは、当初からその不動産を取得する意図の下で、入札者に資金を渡すなどして自己の為に入札させようとする方など、不動産を取得することによる経済的損益が実質的に帰属する方のことをいいます。

なお、金融機関等から資金を借り入れて入札する場合は該当しません。

4 入札書の提出

入札書は、入札者の住所及び氏名、売却区分番号、入札価額、その他必要な事項について記載の上、次の事項に留意して提出してください。

(1) 入札書の様式

入札書の様式は、公売会場で配布します。共同入札（買い受ける不動産を共有とする場合）の場合は、入札書に共同入札書の添付が必要です。

なお、入札書は「売却区分番号」ごとに作成してください。

(2) 入札書の記載要領

入札書の住所（所在地）及び氏名（名称）欄には、個人にあっては住民登録上の住所及び氏名を、法人にあっては商業登記上の所在地及び商号を記載してください。

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の用紙を公売会場の職員に請求してください。

なお、非課税財産の場合を除き※、消費税及び地方消費税相当額は入札額に含んで記載してください。

※公売財産は非課税財産、課税財産、混在財産に分かれます。入札額にかかる消費税及び地方消費税については、次の区分により検討してください。

- ・ 非課税財産 消費税法別表第一（第6条関係）に掲げる財産（例：土地）
⇒入札額に消費税及び地方消費税を含む必要はありません。
- ・ 課税財産 消費税法別表第一（第6条関係）に掲げる財産以外の財産（例：建物）
⇒入札額に消費税及び地方消費税を含んでください。
- ・ 混在財産 非課税財産と課税財産が混在する財産（例：土地と建物の一括公売）
⇒入札額に課税財産分の消費税及び地方消費税を含んでください。

(3) 入札書の提出に当たっての留意事項

一度提出した入札書は、入札時間内であっても、引換え、変更又は取消しすることはありません。また、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。

代理人が入札手続を行う場合には、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。

5 開札の方法

開札は、公売公告に記載された時間に公売の実施場所において入札者の面前で行います。

ただし、入札者又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 最高価申込者の決定

最高価申込者の決定は、開札日において、公売財産の売却区分ごとに、入札価額が見積価額以上で、かつ、最高の価額の入札者に対して行います。

なお、決定後に最高価申込者の氏名その他の事項を公告します。

7 追加入札

開札の結果、最高の価額の入札者が2人以上いる場合には、その入札者の間で追加入札を行い、追加入札の価額がなお同額のときは、くじで最高価申込者を決定します。

なお、追加入札の場合は、次の事項に留意してください。

- (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) 追加入札をすべき者が入札をしなかった場合、又は追加入札の価額が当初の入札価額に満たない場合は、その事実があった後2年間は公売の場所に入ることを制限し、入札させないことがあります。

8 複数落札入札の方法による最高価申込者の決定(複数落札入札制による公売の実施時のみ)

複数落札入札の方法による公売の場合は、見積価額以上の入札者のうち、高額の入札者から順次に公売財産の数量に達するまでの入札者をもって最高価申込者とします。

9 次順位買受申込者の決定

国税徴収法第104条の2に規定する次順位買受申込者に該当する入札者（最高価申込者に次ぐ価額で入札した方）から、次順位による買受けの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、次順位買受申込者が2人以上あるときは、くじで決定します。

10 再度入札

開札の結果、最高価申込者がいない場合は、再度入札をすることがあります。

11 公売保証金の返還

最高価申込者とならなかった入札者が納付した公売保証金は、公売終了後に返還します。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方は、公売保証金納付時に受け取った領収証書と、公売保証金返還請求書を持参し、公売会場内の受付担当者に請求してください。

また、公売保証金の返還を受ける方が営利法人又は個人営業者の場合は、売却区分ごとに200円の収入印紙が必要です。

12 国税徴収法第106条の2の規定による調査の嘱託

最高価申込者については、岩手県警察に対し、陳述書に基づき暴力団員等に該当するか否か、調査の嘱託を行います。

調査嘱託の結果、暴力団員等に該当した場合は最高価申込の決定を取り消します。

第4 売却決定

1 売却決定

売却決定は、公売公告に記載された日時に、最高価申込者に対して行います。

また、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うものとし、詳細は次順位買受申込者に説明します。

なお、売却決定は入札書の「入札価額」欄に記載された金額をもって行います。

2 売却決定等の取消し

次に該当する場合には、売却決定等が取り消されます。

- (1) 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の完納の事実が証明された場合
- (2) 買受人（最高価申込者）が買受代金の全額をその納付期限までに納付しない場合
- (3) 国税徴収法第 108 条第 2 項の規定が適用された場合

3 買受申込等の取消し

買受申込者に対し売却決定が行われた後等であっても、法律の規定に基づき滞納処分 of 続行の停止がされる場合があります。この場合、最高価申込者及び次順位買受申込者は、買受申込み等の取消しを行うことができます。

4 売却決定期日の延長

国税徴収法第 106 条の 2 の規定により調査の嘱託をした際、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。

第5 買受代金の納付及び公売財産の権利移転

1 買受代金の納付方法

買受人は、売却決定を受けた後、公売公告に記載された納付期限までに買受代金の金額から公売保証金を差し引いた金額を、現金（銀行振出しの小切手又はその支払保証のある小切手を含みます）により、市役所納税課窓口において納付してください。

なお、買受代金を奥州市が指定する金融機関の口座に振り込むこともできます。

窓口、振込いずれの納付方法によるか、事前に申し出てください。

2 買受代金納付の効果

買受人は、買受代金の全額を納付したときに公売財産の権利を取得します。ただし、所有権移転について都道府県知事又は農業委員会の許可を要する農地等の場合のように、法令の規定等により認可又は登録を要するものについては、関係機関の認可又は登録がなければ、権利移転の効果は生じません。

また、買受代金の全額を納付した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、買受人が負うこととなります。

3 公売財産の引渡しの方法

市は公売財産の引渡しの義務は負いません。

土地の境界については、隣接地所有者と協議してください。

4 公売財産の権利移転手続

公売財産の権利移転の登記は、買受人の請求により奥州市において関係機関に対し、その登記の嘱託を行うこととされています。

最高価申込者決定時にご案内しますので、買受代金の全額を納付した場合には、速やかに権利移転の登記又は登録の請求をしてください。

なお、公売財産の権利移転手続に必要な登録免許税、住民票や資産証明書の交付手数料等は買受人の負担となります。

5 公売保証金の帰属

買受人が、買受代金をその納付期限までに納付しないことにより、売却決定が取り消された場合には、その者の納付した公売保証金は、その公売に係る市税に充て、なお残余があるときは、これを滞納者に交付します。

なお、国税徴収法第 108 条第 2 項の処分を受けた方の納付した公売保証金は奥州市に帰属します。

6 瑕疵担保責任

奥州市は公売財産の瑕疵担保責任を負いません。

第6 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をした場合には、6 月以下の懲役又は 50 万円以下の罰金に処せられます。

【参考】国税徴収法（抜粋）

（買受人の制限）

第九十二条 滞納者は、換価の目的となつた自己の財産(第二十四条第三項(譲渡担保財産に対する執行)の規定の適用を受ける譲渡担保財産を除く。)を、直接であると間接であるとを問わず、買い受けることができない。国税庁、国税局、税務署又は税関に所属する職員で国税に関する事務に従事する職員は、換価の目的となつた財産について、また同様とする。

（暴力団員等に該当しないこと等の陳述）

第九十九条の二 公売財産(不動産に限る。以下この条、第百六条の二(調査の嘱託)及び第百八条第五項(公売実施の適正化のための措置)において「公売不動産」という。)の入札等をしようとする者(その者が法人である場合には、その代表者)は、税務署長に対し、次のいずれにも該当しない旨を財務省令で定めるところにより陳述しなければ、入札等をすることができない。

- 一 公売不動産の入札等をしようとする者(その者が法人である場合には、その役員)が暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成三年法律第七十七号)第二条第六号(定義)に規定する暴力団員をいう。以下この号において同じ。))又は暴力団員でなくなつた日から五年を経過しない者(次号、第百六条の二及び第百八条第五項において「暴力団員等」という。)であること。
- 二 自己の計算において当該公売不動産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)が暴力団員等であること。

（公売保証金）

第百条 公売財産の入札等をしようとする者(以下「入札者等」という。)は、税務署長が公売財産の見積価額の百分の十以上の額により定める公売保証金を次の各号に掲げるいずれかの方法により提供しなければならない。ただし、税務署長は、公売財産の見積価額が政令で定める金額以下である場合又は買受代金を売却決定の日に納付させるときは、公売保証金の提供を要しないものとすることができる。

- 一 現金(国税の納付に使用することができる小切手のうち銀行の振出しに係るもの及びその支払保証のあるものを含む。次号、第四項及び第百十五条第三項(買受代金の納付の期限等)において同じ。)で納付する方法
 - 二 入札者等と保証銀行等(銀行その他税務署長が相当と認める者をいう。以下この号及び[第四項](#)において同じ。)との間において、当該入札者等に係る公売保証金に相当する現金を税務署長の催告により当該保証銀行等が納付する旨の契約(財務省令で定める要件を満たすものに限る。)が締結されたことを証する書面を税務署長に提出する方法
- 2 入札者等は、前項ただし書の規定の適用を受ける場合を除き、公売保証金を提供した後でなければ、

入札等を行うことができない。

3 公売財産の買受人は、第一項第一号に掲げる方法により提供した公売保証金がある場合には、当該公売保証金を買受代金に充てることができる。ただし、第百十五条第四項の規定により売却決定が取り消されたときは、当該公売保証金をその公売に係る国税に充て、なお残余があるときは、これを滞納者に交付しなければならない。

(第3項以下 略)

(調査の嘱託)

第百六条の二 税務署長は、公売不動産の最高価申込者等(その者が法人である場合には、その役員。以下この項において同じ。)が暴力団員等に該当するか否かについて、必要な調査をその税務署の所在地を管轄する都道府県警察に嘱託しなければならない。ただし、公売不動産の最高価申込者等が暴力団員等に該当しないと認めるべき事情があるものとして財務省令で定める場合は、この限りでない。

2 税務署長は、自己の計算において最高価申込者等に公売不動産の入札等をさせた者があると認める場合には、当該公売不動産の入札等をさせた者(その者が法人である場合には、その役員。以下この項において同じ。)が暴力団員等に該当するか否かについて、必要な調査をその税務署の所在地を管轄する都道府県警察に嘱託しなければならない。ただし、公売不動産の入札等をさせた者が暴力団員等に該当しないと認めるべき事情があるものとして財務省令で定める場合は、この限りでない

(公売実施の適正化のための措置)

第百八条 税務署長は、次に掲げる者に該当すると認められる事実がある者については、その事実があつた後二年間、公売の場所に入ることを制限し、若しくはその場所から退場させ、又は入札等をさせないことができる。その事実があつた後二年を経過しない者を使用人その他の従業者として使用する者及びこれらの者を入札等の代理人とする者についても、また同様とする。

- 一 入札等をしようとする者の公売への参加若しくは入札等、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
- 二 公売に際して不当に価額を引き下げる目的をもつて連合した者
- 三 偽りの名義で買受申込みをした者
- 四 正当な理由がなく、買受代金の納付の期限までにその代金を納付しない買受人
- 五 故意に公売財産を損傷し、その価額を減少させた者
- 六 前各号に掲げる者のほか、公売又は随意契約による売却の実施を妨げる行為をした者

2 前項の規定に該当する者の入札等又はその者を最高価申込者等とする決定については、税務署長は、その入札等がなかつたものとし、又はその決定を取り消すことができるものとする。

3 前項の場合において、同項の処分を受けた者の納付した公売保証金があるときは、その公売保証金は、国庫に帰属する。この場合において、第百条第六項(公売保証金)の規定は、適用しない。

4 税務署長は、第一項の規定の適用に関し必要があると認めるときは、入札者等の身分に関する証明を求めることができる。

5 税務署長は、公売不動産の最高価申込者等又は自己の計算において最高価申込者等に公売不動産の入札等をさせた者が次のいずれかに該当すると認める場合には、これらの最高価申込者等を最高価申込者等

とする決定を取り消すことができるものとする。

- 一 暴力団員等(公売不動産の入札等がされた時に暴力団員等であつた者を含む。)
- 二 法人でその役員のうちに暴力団員等に該当する者があるもの(公売不動産の入札等がされた時にその役員のうちに暴力団員等に該当する者があつたものを含む。)