

公売の手引き

公売の手続等については、公売公告に記載した事項のほか次に掲げる取扱手続によって行われることとなりますので、公売財産を買い受けようとする方は、下記の事項を十分ご理解の上、公売に参加してください。

1. 公売手続の流れ

公売手続の大まかな流れは、次のとおりです。

- ①買受適格証明等の必要書類の準備
- ②陳述書の提出
- ③公売保証金の納付
- ④入札
- ⑤最高価申込者決定
- ⑥売却決定、買受代金納付、登録免許税納付
- ⑦所有権移転手続
- ⑧登記識別情報の交付

2. 公売参加資格（国税徴収法第92条、第108条第1項ほか）

不動産公売には原則として、定められた公売保証金を納付すれば、どなたでも参加することができます。ただし、次に該当する者は、公売財産を買い受けることができません。

（ア）滞納者、市税に関する事務に従事する税務職員等、入札者の公売参加を妨害した者、不当な価格つり上げ等で連合した者、偽りの名義で買受申し込みをした者、正当な理由無く代金納付期限までに代金納付しなかった買受人、故意に公売財産の価値を減少させた者等

（イ）公売財産が農地等の場合には、買受適格証明書を有しない者

（ウ）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第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）又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（以下「暴力団員等」という。）

（エ）自己の計算において買受申込み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者

（オ）法人の場合は、その役員が上記（ウ）又は（エ）に該当する者

以上を確認し、入札当日の受付時に陳述書を提出しなければなりません。

※姫路市納税課に備付けあり。市のホームページよりダウンロード可

3. 入札当日に持参いただくもの

(1) 公売保証金（「4. 公売保証金の納付」の項目参照）

(2) 印鑑（スタンプ式は不可）

- ・個人で入札される方：認印
- ・法人で入札される方：代表者印
- ・代理人で入札される方：代理人の認印

(3) 委任状

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）がその法人のために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。

※姫路市納税課に備付けあり。市のホームページよりダウンロード可

(4) 陳述書

「2. 公売参加資格」(ウ)、(エ) 及び (オ) に該当しない旨の陳述書が必要です。

なお、入札者が法人の場合は、「法人の役員を証明する書類（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、①入札しようとする方又は②自己の計算において入札させようとする方が、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。

※陳述書は姫路市納税課に備付けあり。市のホームページよりダウンロード可

(5) 収入印紙（200円）

入札者が営利法人又は個人で不動産業を営む方の場合、公売財産（売却区分番号）ごとに必要です。

(6) 身分に関する証明

- ・入札手続を行う方

運転免許証又は公的機関が発行した身分証明

- ・入札者が法人の場合（入札手続を行う方が代表者・代理人問わず）

法人の代表権限を確認させていただきますので、資格証明書や商業登記簿謄本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

(7) 共同入札代表者の届出書兼持分内訳書（共同入札される方のみ）

※姫路市納税課に備付けあり。市のホームページよりダウンロード可

(8) 買受適格証明書（公売財産が農地の場合）

4. 公売保証金の納付（国税徴収法第 100 条）

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、入札書の提出前に公売保証金の納付をしなければなりません。公売保証金は、現金で公売日に公売会場で納付してください。

事前の口座振込による納付方法も可能ですので、希望される方は入札日より前に、納税課までご連絡ください。振込先や注意点をお知らせします。

5. 入札（国税徴収法第 101 条第 1 項、第 2 項）

- (1) 入札に際しては、あらかじめ公売財産の現況を確認し、登記制度のあるものについては、関係公簿等を閲覧するなどした上で入札してください。
- (2) 入札書には売却区分番号ごとに、住民登録上の住所氏名（法人にあつては、商業登記上の居所名称）を丁寧な書体で記載し、印鑑を押印してください。一枚の入札書で複数の入札を記載した場合や、ひとつの売却区分番号に複数の入札を行った場合、その入札はすべて無効となります。
- (3) 入札の目的欄の、売却区分番号を確認した上で提出してください。
- (4) 入札書の用紙は、公売会場備付けのもの又は市ホームページからダウンロードしたものを使用し、字体は鮮明にインク又はボールペンで書いてください。郵送、電子による入札は取り扱っておりません。
- (5) 入札書を書き損じたときは、訂正しないで新たな入札書用紙を使用してください。
- (6) 入札書の入札価額の頭部には、「金」又は「¥」の文字を付けてください。
- (7) 入札書の記載に当たっては、入札書の注意事項に留意の上、記載漏れ及び誤記のないことを確かめた上で提出してください。
- (8) 一度提出した入札書については、引換、変更又は取消しができません。
- (9) 入札をしようとする者が、一つの公売財産について複数の入札書を提出した場合には、いずれの入札書も無効なものとしします。
- (10) 入札書には、架空の名義又は他人の名義を使わないでください。
- (11) 法人が入札する場合には、その入札行為を行う者の役職及び氏名を入札書の適宜の箇所に記載してください。この場合において、その役職名では代表権限を有するか否か不明の場合には、代表権限を有することを証する書面(商業登記簿に係る登記事項証明書等)を受付時に提出してください。
- (12) 代理人が入札する場合には、代理権限を証する委任状を提出してください。
- (13) 共同入札する場合は、共同入札代表者の届出書兼持分内訳書を提出してください。

6. 開札の方法（国税徴収法第 101 条第 3 項）

開札は入札終了後、所定の時間に入札者の面前で行います。ただし、入札者が開札の場に行かないときは、公売事務に従事していない職員の立会いのもとに行います。

7. 最高価申込者の決定（国税徴収法第 104 条第 1 項）

最高価申込者の決定は、公売財産が課税財産であるか否かを問わず、公売財産の売却区分番号ごとに、入札書の「入札金額」欄に記載された金額が見積価額以上で、かつ、最高の価額であるものに対して行い、売却決定期日に売却決定します。この場合において、所定の条件を欠いている入札は、入札がなかったものとします。

なお、最高価申込者となるべき同額の最高入札者が 2 人以上あるときは、その入札者間で追加入札をして最高価申込者を定めます。この場合に追加入札の価額がなお同価であるときは、抽選により決定します。

（ア）追加入札をする者が棄権したときは、棄権をした者については当初の価額で入札があったものとします。

（イ）抽選をする場合に、出席しない者又は抽選をしない者があるときは、公売事務に関係のない職員がその者に代って抽選を行います。

（ウ）追加入札をする場合の公売保証金は、当初に納付した公売保証金を充当しますから、追加して提出する必要はありません。

8. 次順位買受申込者の決定（国税徴収法第 104 条の 2）

最高価申込者の入札価額に次ぐ高い価額（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もの）による入札者から、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け申込者とします。

なお、次順位買受申込者が 2 名以上あるときは、くじで決定します。

次順位買受申込者の決定は、公売財産が課税財産であるか否かを問わず、公売財産の売却区分番号ごとに、入札書の「入札金額」欄に記載された金額により行います。

9. 再度入札（国税徴収法第 107 条）

開札の結果、最高価申込者がいない場合は、再度入札を行うことがあります。

再度入札は、入札の方法により公売する場合において、入札者がいないとき又は入札者があったがその入札価額が見積価額に達しなかったときに行われることがあります。再度入札が行われる場合は、その実施する旨を告げて直ちに行われます。

10. 追加入札（国税徴収法第 104 条第 2 項）

開札の結果、最高価申込者となるべき者が 2 名以上いる場合は、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。

（ア）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。

（イ）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、公売実施の妨害とみなし（前述「2. 公売参加資格」をご覧ください。）、次回以降の不動産公売の入札に参加できないことがあります。

11. 売却決定（国税徴収法第 113 条）

売却決定は、公売公告に記載した売却決定日時に最高価申込者に対して行います。

なお、売却決定の日までに、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、売却決定日時が変更される場合があります。

12. 適格請求書（インボイス）の交付

公売財産がインボイス発行事業者の所有する消費税課税資産の場合、買受人の求めに応じて、姫路市が適格請求書を交付します。

適格請求書を交付できる公売財産については、公売財産明細書の特記事項に適格請求書を交付できる旨の記載をしています。記載がない場合には適格請求書を交付できません。

13. 買受代金の納付（国税徴収法第 115 条第 1 項、第 3 項）

売却決定を受けた者は、公売公告に定められた期限までに買受代金の全額（公売保証金を提供している場合、買受代金から公売保証金を差し引いたものの残額）を現金又は小切手で納付しなければなりません。もし所定の期日までに代金を納付しない場合には、売却決定を取り消すことがあります。この場合、納付した公売保証金があるときは返還することなく滞納者の徴収金に充当します。

なお、売却決定の日までに、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、買受代金納付期限が変更される場合があります。

14. 権利取得の時期（国税徴収法第 116 条）

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、農地等については、都道府県知事等の許可があったときに権利移転することとなります。

なお、買受代金納付後に生じた財産の毀損、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。

15. 財産の引渡しの方法

公売財産が不動産の場合には、市は引渡しの義務を負いません。

姫路市は鍵の引渡しや立ち退き、不動産内の動産の取り扱いについて関与しませんので、すべて買受人の責任において、居住者等と協議してください。

また、公売財産の居住者等が引渡しに応じない場合は、買受人は民事訴訟を提起し、その勝訴判決に基づいて引渡しを受けなければなりません。なお、不動産公売には、不動産競売における引渡命令のような比較的簡易な法的手段はありません。

16. 登記又は登録財産の権利移転及び登録免許税等の負担（国税徴収法第 121 条、第 123 条）

公売財産について、権利移転のため登記又は登録を必要とするもののうち、他の法令により特別の定めのあるものを除いて、姫路市が権利移転の手続を行います。

この場合の登録免許税等の費用は、買受人の負担となりますから、それに相当する現金等を買受代金とともに提出してください。

農地等である場合は、都道府県知事等が発行する権利移転の許可書など、必要書類を提出してください。

17. 売却決定の取消し（国税徴収法第 115 条第 2 項、第 117 条ほか）

次に該当する場合は、売却決定を取り消します。

（ア）買受代金の納付前に、滞納市税完納の事実が証明されたとき。

（イ）買受代金をその納付期限までに納付しないとき。

（ウ）買受人が、国税徴収法第 108 条第 2 項及び第 5 項の規定により、最高価申込者等の決定を取り消されたとき。（公売実施の適正化のための措置、前述「2.公売参加資格（ア）」の者により入札がされたとき。）

18. 買受申込み等の取消し（国税徴収法第 114 条）

最高価申込者及び次順位買受申込者並びに買受人は、公売手続等に関し不服の申立て等があり、公売手続が停止された場合に限り、その入札等又は買受けを取り消すことができます。ただし、その取消しの申出は、公売手続の停止期間中に限られます。

なお、この場合に納付した公売保証金があるときは、買受申込み等を取り消した者に返還します。

19. 公売保証金の帰属等（国税徴収法第 100 条第 3 項、第 108 条第 3 項）

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は、その者の納付した公売保証金は、公売に係る市税等に充て、また、残余がある場合には、これを滞納者に交付します。

また、国税徴収法第 108 条 2 項の規定による処分を受けた者（公売参加資格に反する者）の納付した公売保証金は、（雑収入として）市に帰属します。

20. 公売保証金の返還（国税徴収法第 100 条）

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、公売終了後直ちに返還します。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者が、個人の不動産業者等の場合又は営利法人の場合は 200 円の収入印紙が必要です。

21. 公売の中止

公売を中止する場合がありますので、入札前に公売の中止の有無をお問い合わせください。

22. 問合せ先

姫路市財政局税務部納税課

電話番号 079（221）2289【直通】

ホームページ <https://www.city.himeji.lg.jp/kurashi/000028319.html>