

しののめ町 不動産公売ガイドライン

（令和7年10月1日現在）

いの町債権管理課

いの町

不動産公売(期間入札)の流れ

公売参加手続き

入札(参加)者

①公売公告 (公売日 10 日前の日までに掲示)

②見積価額公告 (公売日 3 日前の日までに掲示)

<広報活動>
HP・掲示場等

③公売日 (公告で指定した日時、場所で実施)

<公売当日の手順>

- ・開札
- ・最高価(次順位) 申込者決定
- ・入札終了
- ・公売保証金返還
- ・最高価、次順位者への電話連絡

④最高価申込者及び次順位買受申込者が暴力団関係者等ではないことの調査を県警に囑託 (回答の目安は公売日から約 3 週間)

⑤売却決定

⑥買受代金納付期限

⑦権利移転

※農地法許可(届出)を要する場合は、その許可後に登記手続きを開始。

<公売財産の確認>

- ・物件の詳細、価額等を執行機関ホームページ等で確認

<現況・公簿等の確認>

- ・登記簿や公図、「関係資料の閲覧等」により、現況の確認

<農地入札者の参加要件>

- ・農地法の許可(届出)が必要な財産の場合は、財産の所在する自治体の農業委員会等発行の買受適格証明書が必要

<入札前に公売が中止となる場合>

- ・公売財産に係る滞納税を完納等した場合

<入札日に持参するもの>

1. 公売保証金振込領収証
2. 身分証明書(免許証、健康保険証、パスポート 等)
3. 委任状
代理人が入札手続きを行う場合は、代理権限を証する委任状、法人の代表権を有する者以外が行う場合も委任状が必要
4. (法人の場合) 商業登記簿謄本、役員名簿、入札者の本人確認書類の写し
5. 暴力団関係者等ではないことの陳述書
6. 公売保証金納付申出書兼返還請求書
7. 買受適格証明書

<入札後に公売が中止となる場合>

- ・買受代金の全額納付前に公売財産に係る滞納税を完納した場合
- ・買受人が買受代金の金額をその納期限までに納付しない場合
- ・買受人が暴力団関係者等と認められる場合
- ・買受人の公売に関して妨害、不当行為等事実が判明した場合

<登記手続き>

- ・執行機関の職員が登記請求を受けて、差押等抹消、所有権移転の手続きを実施。
- ・登記手数料(収入印紙代)、その他証明書等は、買受人が負担※必要書類は開札後連絡します。

いの町公売ガイドライン

公売にご参加いただく前に、こ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、当機構の不動産公売に参加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)当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」という。)または法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)

(4)暴力団員が役員(法第 9 条第 15 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、又は暴力を用いる行為

カ 偽計又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をした者

(8)20 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ません（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又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. 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、いの町暴力団排除条例(平成 23 年 3 月 22 日条例第 2 号。以下「条例」という。)第 6 条に基づき、条例第 2 条(4)に掲げる事業者等(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。

3. 公売保証金

物件ごとに定められた公売保証金を、入札日までに振込により納付していただく必要があります。なお、振込手数料は公売参加者の負担となります。

振込先は、いの町ホームページに掲載しています。

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。落札にならなかった場合は公売終了後に公売保証金を返金します(次順位買受申込者を除く)。

4. 入札書の記載方法等(入札書はいの町ホームページにて取得できます。)

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「¥」又は「金」を付けてください(ないものは無効)。金額の訂正はできませんので、書き損じた場合は新たな入札書に記載してください。

なお、見積価額未満での入札、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、個人にあつては住民登録上の住所及び氏名、法人にあつ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。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」と表記し、代理人の住所氏名を記載してください。

なお、いったん行った入札は取消すことができません。

5 提出書類、提出方法

入札書は封筒に入れて封入し、封印(署名又は押印)をしていの町債権管理課 15 番窓口を設置している入札箱に入札書入り封筒を投函するとともに、必要書類を提出してください。

6 暴力団関係者等ではないことの陳述

入札時に、暴力団関係者等ではないことの「陳述書」を提出していただきます。

なお、以下の指定許認可を受けている事業者該当する場合、「陳述書」に、指定許認可等を受けていることを証する書類の写しを添付していただく必要があります。

(1) 宅地建物取引業法第 3 条第 1 項の免許を受けて事業を行っている者

(2) 債権管理回収業に関する特別措置法第 3 条の許可を受けて事業を行っている者

7.開札

開札は、入札期間終了後すみやかに、当町にて開札事務を担当していない職員が立ち会って開札します。

8.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。追加入札は、開札日の開札後に入札書の追加入札希望価額欄の価額により期日入札の方法で行います。追加入札においてもなお再度同額となった場合は、当町において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。

9 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)の入札価額 \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。

最高価申込者が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。

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、公売公告記載の日時までには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、売却決定の日はその結果が明らかになった日となります。

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振込にて納めてください。なお、振込手数料は落札された方の負担となります。

振込先は、いの町ホームページに掲載しています。

買受人は、代金納付後、買受代金の返還を求めることはできません。

12 審査請求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)に対して審査請求が行われた場合、その審査請求に対する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)または(5)の理由による場合、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)の理由により取消された場合、公売保証金は没収となります。

(1)売却決定前に差押え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)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

(4)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、国税徴収法第 108 条第 1 項各号のいずれかに該当することが判明したとき

(5)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、国税徴収法第 108 条第 1 項各号のいずれかに該当すること以外の事由で「1.公売参加・買受資格」の要件を欠くことが判明したとき

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。ただし、農地（田・畑）の所有権移転及び危険負担の移転時期は、農業委員会の許可もしくは届出の受理があったときになります。

所有権移転登記及び根抵当権抹消登記はいの町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)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

(4)登記嘱託書及び登記識別情報（登記済証）の郵送に要する郵便費用

15 不動産についての注意事項

公売物件はいの町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。

いの町ホームページ等でご確認ください。また、いの町は公売物件に対する契約不適合責任を負いません。

不動産公売の日程等

◇いの町ホームページにてご確認ください。