

差押財産公売参加の手引(期間入札)

■ 差押財産公売

差押財産公売とは、公租公課の滞納のため差し押さえた財産（以下「公売財産」という。）を強制的に売却させてその代金を滞納公租公課等に配分する強制徴収（行政上の強制執行）の制度です。差押財産公売においては、本市は強制徴収を実行する執行機関であって売主でも仲介業者でもありません。また、売却について所有者等の権利者の同意も得ておりませんので、ご注意ください。差押財産公売は市有財産（公有地、不用物品等）の売却とは全く違う別の制度です。

差押財産公売が正常取引による売買ではない関係上、代金を納付した落札者は、売却意思のない所有者から「現状有姿・返品不可」を承知で公売財産を買い受けたものとされます。

- (1) 差押公売財産は執行機関の管理物件ではありません。本公売財産への立入りはご遠慮ください。
- (2) あらかじめ本公売財産の現況、法令上の規制等を確認し、不動産登記簿等を閲覧したうえで入札してください。
- (3) 本公売財産について、公売を中止することがあります。事前に公売の中止の有無をお問い合わせください。
- (4) 公売財産が不動産である場合、執行機関は公売財産の保全・引渡義務を負いません。占有者等に対して明渡しを求める場合や公売財産内の動産を処理する場合は、全て買受人の責任において行うこととなります。
- (5) 公売財産の瑕疵は買受人の引受けとなり、執行機関は契約不適合責任を負いません。なお、本公売財産に係るアスベスト、土壌汚染、地下埋設物などに関する専門的調査は行っていません。
- (6) 土地の境界については隣接地所有者と、接面道路（私道）の利用については道路所有者と、買受人が協議してください。執行機関は協議の成否について責任を負いません。

事前に公売財産に関する情報を収集・精査し、「差押財産公売は正常取引による売買ではない」ことを理解したうえで、入札に参加してください。

■ 公売参加資格

公売保証金（「公売保証金」の項目参照）を納付すれば、原則として誰でも入札することができます。ただし、本市が入札等を制限している者や滞納者は公売に参加できません。（国税徴収法第92条、第108条等参照）

入札する物件が農地又は採草放牧地である場合は、権限を有する行政庁（以下「所管庁」という。）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、代理人が入札手続を行う場合は代理権限を証する委任状を、複数人で共有する目的で共同入札する場合は共同入札代表者の届出書を、それぞれ提出しなければ公売に参加できません。

入札しようとする公売財産が不動産である場合には、①入札をしようとする方（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、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書の提出が必要です。

なお、①入札をしようとする方又は②自己の計算において入札を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の提出が必要です。

■ 入札書類

公売に参加しようとするときは、なるべく入札期間の初日までに、入札書類送付依頼書をファクス送信又は郵送してください。折り返し入札書等の書類を普通郵便で発送します(窓口依頼書を持参されても、担当者不在の場合は後日郵便発送となります)。

複数人で共有する目的で共同入札しようとする場合は、依頼書に代表者と入札者の人数を明記してください。

■ 公売保証金

入札しようとする方は、公売保証金を、所定の提供期限内に、公売財産の売却区分ごとに指定した納付書を用いて、本市の公金収納取扱金融機関(※)の窓口で現金納付してください。なお、指定口座(三井住友銀行)への振込送金により納付することもできますが、この場合は振込手数料が入札者負担になる、本市名義の領収証書は発行されない等の制約があります。

公売保証金には利子はありません(地方自治法第235条の4第3項)。

(※)本市の公金収納取扱金融機関(令和6年4月1日現在)

- 1 銀行(全国にある本店・支店)
三井住友 三菱UFJ りそな みずほ 百十四 広島 中国 但馬 池田泉州 伊予 四国
山口 阿波 関西みらい SBI 新生 みなと トマト 徳島大正 山陰合同 京都 みずほ信託
- 2 信用金庫(兵庫県内及び大阪府内にある本店・支店)
神戸 兵庫 日新 淡路 姫路 播州 尼崎 中兵庫 大阪 西兵庫
- 3 信用組合
・(兵庫県内にある本店・支店) 兵庫県
・(神戸市内にある本店・支店) 兵庫ひまわり 大阪協栄 兵庫県医療 近畿産業
・(本店及び兵庫県内にある支店) 淡陽
- 4 農協等
・(本店・支店) 兵庫六甲農業協同組合
・(神戸市内にある本店・支店) 近畿労働金庫
・(明石市内にある本店・支店) なぎさ信用漁業協同組合連合会
- 5 ゆうちょ銀行・郵便局(近畿2府4県(兵庫県、大阪府、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県)にあるゆうちょ銀行・公金払込取扱郵便局)

なお、公売保証金の振込は、入札者が行う必要があります。公売保証金の振込人と入札者が異なる場合には、入札は無効になりますのでご注意ください。

■ 入札

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。

入札価額はアラビア数字で明確に記載し、頭部には「¥」を記載してください。

一度入札した入札書は、引換え、変更又は取消しをすることができません。入札書を書き損じたときは、訂正や抹消をしないで新たな入札書用紙に書き直してください。同一人が同一売却区

分の公売財産について入札書を2枚以上提出した場合は、これらの入札書は全部無効となります。

入札書には、個人にあっては住民登録上の住所及び氏名、法人にあっては商業登記簿上の所在地及び名称を記載し、架空名義の使用や他人名義の冒用はしないでください。入札後にあっては、入札者の名義は一切変更できません。

入札書には、入札者及び代理人の住所、氏名、連絡先を記載してください。また、共同入札する場合は、各共同入札者の持分も記載してください。

入札書は、売却区分及び開札日時を明記した入札書提出用封筒に入れて、必ず封をしてください。入札書提出用封筒に封入する入札書は1物件のみです（複数の物件を入札される場合は、公売財産の売却区分ごとに入札書提出用封筒が必要となります。）。

入札書は入札期間内に公売場所に到着するようにしてください。**入札期間経過後に公売場所に到着した入札書は、理由のいかんを問わず無効となります。**

入札書類の提出を確認した後に、入札書提出用封筒の受取通知を郵送します。

■ 入札する際の提出書類

入札するときは、郵送用封筒に次の書類を同封して提出してください。

- 入札書を封入した入札書提出用封筒（必ず封をしてください）
- 公売保証金の納付を証する書面（納入通知書兼領収証書等）の写し
- 保証金提供書兼払渡請求書
- 代理人が入札手続を行う場合は、代理権限を証する委任状
- 共同入札する場合は、共同入札代表者の届出書
- 入札する物件が農地又は採草放牧地の場合は、所管庁の交付した買受適格証明書
- 法人が入札する場合で、代表取締役以外の表記で入札を行う場合は、代表権限の確認できる代表者事項証明書等を提出してください。
- 陳述書（入札しようとする方（その方が法人である場合は、その役員含む）、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は、その役員含む）が暴力団員等に該当しない旨）

■ 開札

入札書は入札者の前で開札します。ただし、入札者又はその代理人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本市の職員が立ち会って開札します。

■ 最高価申込者の決定

見積価額以上の入札者のうち、最高の価額による入札者を最高価申込者として決定します。

最高価額による入札者が2人以上ある場合（同額である場合）には、その入札者の間で期間入札の方法により追加入札を行い、追加入札による最高価額もなお同額のときは、くじで最高価申込者を決定します。なお、追加入札の入札価額は、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とき、又は追加入札をすべき者が入札しなかったときは、公売場所への入場・入札等を一定の期間制限することがあります（国税徴収法第108条参照）。

最高価申込者の納付した公売保証金は、売却決定日時まで保管し、売却決定後、買受代金に充てます。

■ 最高価申込者への通知

最高価申込者に対しては、最高価申込者決定通知書を郵送します。

■ 次順位買受申込者の決定等

最高価申込者を決定した直後に、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、最高価申込者の入札価額から公売保証金の額を控除した金額以上のものに限る。）で入札した者から、開札場所で次順位による買受けの申込みがあった場合は、その入札者を次順位買受申込者として決定します。

次順位買受の申込みを希望するときは、必ず開札場所までお越しください。

次順位買受申込者の納付した公売保証金は、一定の期間保管します。なお、この場合も公売保証金には利子つきません。

最高価申込者の決定が取り消されたとき又は最高価申込者に対する売却決定が取り消されたときは、次順位買受申込者に対し売却決定をします。

■ 売却決定

所定の日時に、最高価申込者（最高価申込者の決定が取り消されたとき又は最高価申込者に対する売却決定が取り消されたときは、次順位買受申込者）に対して売却決定を行います。

国税徴収法第106条の2の規定により調査の囑託をした場合であって、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期限が変更されることがあります。

■ 買受代金納付

買受人は、売却決定を受けた後、所定の納付期限までに買受代金の全額（公売保証金を納付した場合は、最高価申込価額から公売保証金額を控除した額）を現金又は銀行振出しの小切手（呈示期間の満了までに5日以上の期間のあるものに限る。）で納付してください。なお、小切手の取立てに手数料が必要な場合は、買受人の負担になります。

なお、振込送金により納付する場合は、振込手数料が買受人負担になる、本市の領収証書は発行されない、領収手続が売却決定後になる等の制約があります。

■ 入札の取消し

売却決定が行われた後であっても、法律の規定に基づき滞納処分の続行が停止される場合があります（地方税法第19条の7等）。この場合、買受人は停止が解除されるまでの期間は公売財産を取得できませんが、その期間内に限って入札を取り消す（公売財産を買い受ける権利を放棄する）ことができます。

■ 売却決定の取消し

売却決定に基づく買受代金の納付前に、公売財産の差押えに係る地方税（その延滞金等の附帯金を含む。以下同じ。）の完納の事実が証明された場合は、買受人の同意がなくても売却決定を取り消します。

また、買受代金を納付期限までに納付されない場合又は国税徴収法第108条第2項の規定により最高価申込者又は次順位買受申込者の決定が取り消された場合は、売却決定を取り消して公売

保証金を没収します。

■ 公売保証金の返還、市帰属等

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、開札終了後、保証金提供書兼払渡請求書に記載された指定口座への振込送金により返還します（開札後、約2週間程度）。ただし、次順位買受申込者が納付した公売保証金については、最高価申込者による買受代金完納を確認した後に返還手続きに入ることになります。

買受代金が納付期限までに納付されなかったために売却決定が取り消された場合には、買受人が納付した公売保証金は公売財産の差押えに係る地方税に充て、なお残余があるときはその残余は滞納者に交付します。

また、国税徴収法第108条第2項の処分を受けた者の納付した公売保証金は本市に帰属します。

■ 権利移転の時期等

(1) 権利移転の時期

買受人は、買受代金を納付した時に公売財産を取得します。ただし、農地又は採草放牧地については、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。

(2) 危険負担移転の時期

公売財産の換価に伴う危険負担は、買受代金を納付したときに買受人に移転し、買受代金の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、買受人が負うこととなります。ただし、農地又は採草放牧地については、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危険負担移転の効力は生じません。

(3) 権利移転に伴う費用の負担

公売財産の権利移転登記を受けるために必要な費用（登録免許税、登記書類の郵送料等）は、買受人の負担となります（国税徴収法第123条、登録免許税法第3条）。

（注）登録免許税を収入印紙で納める場合は、買受人の責任において算定を行ってください。

(4) 権利移転登記のための必要書類等

権利移転登記は、買受人の請求に基づいて本市から登記所に書面で囑託します。買受人は、買受代金納付期限から2週間以内に必要書類を添えて権利移転登記の請求をしてください。

○市町村役場の固定資産評価証明書

○買受人の住所・所在地を証する書面

個人の場合・・・住民票の写し証明書等 法人の場合・・・法人登記事項証明書等

（注）住所・所在地を証する書面は、最高価申込者の決定後、速やかに提出してください。

○登記囑託書及び登記識別情報通知書の郵送に要する郵便切手

○登録免許税（公売による権利移転登記）の現金納付の領収証書又は同税相当額の収入印紙

○買い受けた物件が農地又は採草放牧地の場合は、所管庁の許可又は届出受理を証する書面

（注）権利移転登記手続きは、必要書類が揃い次第、「郵送」で行います。