

宇陀市不動産公売ガイドライン

執行機関として宇陀市が実施する不動産公売にご参加いただく前に、以下のガイドラインをよくお読み下さい。

不動産公売を実施する場合には、宇陀市役所掲示場に**公売を公告**します。併せて公売手続や公売財産の詳細などを記載した「**不動産公売広報**」を宇陀市役所徴収対策課窓口にて配布するとともに、ホームページに掲載します。

■ 注意事項 ■

- 1 不動産公売は現況有姿により行うものであるため、公売への参加に際しては、**公売公告**または「**不動産公売広報**」で公売財産の詳細等を確認し、現況および管轄法務局等で関係公簿を閲覧するなど、十分な調査を行った上で参加して下さい。
- 2 公売財産に隠れた瑕疵（かし）があっても、宇陀市は担保責任を負いません。
- 3 宇陀市は、公売財産の引渡義務を負わないため、使用者または占有者等に対しての明渡し請求を求める場合や、前所有者からの鍵の引渡し、公売財産内にある動産の撤去などは全て買受人の責任において行うことになります。
- 4 公売財産と隣地との境界確定は、買受人と隣地所有者との間で行って下さい。また、接面道路が私道である場合は、その利用については道路所有者とそれぞれ協議して下さい。いずれの場合も、宇陀市は一切関与いたしません。
- 5 公売財産について土壌汚染やアスベスト、地下埋設物などに関する専門的な調査は行っておりません。
- 6 公売財産の買受人となることを希望する本人（個人または法人）による公売参加を原則としますが、代理人による公売参加の場合には、代理権限を証する委任状（委任者および受任者の印鑑証明の添付を要します。）が必要です。なお、複数の者が共同で公売に参加する場合は、共同入札者代表者の届出書および委任状（委任者および受任者の印鑑証明の添付を要します。）の提出が必要となります。
- 7 不動産公売に参加するためには、「**不動産公売広報**」に記載する公売参加手続書類の提出や、公売保証金が必要な場合における公売保証金の提供をそれぞれの期限までに完了していただく必要があります。
- 8 買受人が公売財産にかかる買受代金を全額納付したときに、買受人に危険負担が移転します。
- 9 **公売の公告**を行った後、滞納されていた市税等を完納された等の理由によ

り、不動産公売を中止する場合があります。買受人となることを希望する者は、公売中止の有無を必ずご確認ください。

10 不動産公売の手続等の詳細については、下記「公売参加の手引き」をご覧ください。

■ 公売参加の手引き ■

1 公売参加・買受資格

下記のいずれかに該当する方は、不動産公売に参加し入札することができません。

- (1) 滞納者本人等、国税徴収法第92条（買受人の制限）に該当する者
- (2) 換価処分等の執行の妨害等の行為等をした者等、国税徴収法第108条第1項（公売参加者の制限）に該当する者
- (3) 宇陀市不動産公売等における暴力団排除要綱（平成26年宇陀市告示第101号）第3条により制限を受ける者
- (4) 入札書提出の日に婚姻歴のない満20歳未満の者で、書面による法定代理人の同意がない者
- (5) 農地等物件によって買受人となる資格が制限されるなど、「**不動産公売広報**」で主務官庁等の許可や承認が必要とされる財産の場合は、その許可や承認を受けていない者
- (6) 公売保証金を必要とする場合において、公売保証金を提供していない者
- (7) この「不動産公売ガイドライン」に記載された事項を承諾または順守できない者

2 公売参加手続書類

- (1) 公売参加手続に必要な書類は、「**不動産公売広報**」に記載します。
- (2) 公売参加手続書類の提出期限は、「**不動産公売広報**」に記載します。

3 個人情報の取扱い

公売参加手続書類を提出した者については、宇陀市暴力団排除条例（平成23年宇陀市条例第21号）第6条に基づき、警察および関係機関に対して、「1 公売参加・買受資格」の(3)に該当する者であるか否かについて、提出された書類に基づく個人情報を提供し照会および収集を行います。

4 公売保証金の提供

- (1) 公売保証金を必要とする財産については、公売保証金を提供した後でなければ入札できません。公売に参加していただくためには、物件ごとに定めら

れた公売保証金を公売保証金提供期限までに提供していただく必要があります。

- (2) 公売保証金額および提供期限は、「**不動産公売広報**」に記載します。
- (3) 公売保証金は、現金または銀行振出しの小切手（大阪または奈良手形交換所管内のもので、かつ振出日から起算して8日を経過していないものに限る。）により公売場所で提供していただくことを原則としますが、現金書留（50万円以下に限る）や宇陀市が指定した金融機関の口座に振り込むこともできます。金融機関の口座への振り込みを希望される場合は、事前に宇陀市へお申し出下さい。その際、振込手数料は公売参加者の負担となります。以上の他に、ゆうちょ銀行が発行する振替払出証書または為替証書により提供することもできます。この場合の送金手数料は公売参加者の負担となります。

5 入札書

公売参加手続書類を提出し、公売保証金を提供した者に対して宇陀市から**入札書**をお渡しします。

6 入札書の記入等について

- (1) 入札書は、インクまたはボールペンにより明瞭な字で記入して下さい。
- (2) 入札書には、個人にあっては住民登録上の住所および氏名、法人にあっては商業登記簿上の所在地、名称および代表者氏名を記入して下さい。
- (3) 入札書に記載の住所・氏名により登記を行いますので、架空の名義や他人の名義は絶対に使わないで下さい。
- (4) 代理人による公売参加の場合には、公売参加手続として代理権限を証する委任状の提出が必要です。
- (5) 入札書の入札価額は見積価額以上の金額を丁寧に記入し、頭部には必ず「金」または「¥」の文字をつけて下さい。
- (6) 理由の如何を問わず、一度提出した入札書は、引き換え、変更または取り消しをすることができません。
- (7) 金額の全桁が記入されていないなど入札価額の記入に不備がある入札書や入札価額を訂正した入札書は無効となります。提出前には入札書の記入内容を十分にご確認いただき、入札価額を書き損じたときは、訂正しないで新しい入札書を請求して下さい。
- (8) **入札書**は公売財産ごとに入札時間内に入札箱に投函して下さい。
- (9) 入札日時前または入札日時後に提出された入札書は無効となります。
- (10) 同一人（個人または法人）が、一つの公売財産に対して、複数の入札書を

提出した場合は、その者が提出した入札書はすべて無効となります。

7 入札日時

入札日時および入札場所は、「**不動産公売広報**」に記載します。

8 開札

- (1) 開札日時に入札書を開札し、最高価申込者および次順位買受申込者を決定します。
- (2) 開札日時および開札場所は、「**不動産公売広報**」に記載します。
- (3) 開札は入札者の面前で行います。
- (4) 公売事務に関係のない者で、「1 公売参加・買受資格」に記載した公売参加・買受資格のない者は、開札場所に入室できません。

9 最高価申込者および次順位買受申込者の決定

① 最高価申込者の決定

- (1) 最高価申込者の決定は、公売財産の売却区分番号ごとに、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、最高の価額である者に対して行います。
- (2) 最高の価額による入札者が2人以上あるときは、くじにより最高価申込者を決定します。この場合、開札に入札者が参加していない場合は、入札者に代わって立会人にくじを引かせ、最高価申込者を決定します。
- (3) 最高価申込者には、決定後速やかに「不動産等の最高価申込者の決定通知書」を郵送するとともに、最高価申込者の氏名その他の事項を公告します。
- (4) 最高価申込者が提供した公売保証金は、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。

② 次順位買受申込者の決定

- (1) 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。
※ 落札額の次に高い入札額で入札した人が、次順位買受申込者になるとは限りません。次順位買受申込者の該当がない場合もあります。
- (2) 次順位買受申込者となることができる方が2名以上の場合は、最高価申込

者の決定と同様の方法でくじにより決定します。

- (3) 次順位買受申込者となることを希望する者は、入札書の所定欄に承諾する旨の記載をしていただく必要があります。
- (4) 「次順位買受申込者」となることができる方で、次順位買受申込者の承諾がある方を次順位買受申込者として決定します。
- (5) 次順位買受申込者には、決定後速やかに「次順位買受申込者の決定通知書」を郵送するとともに、次順位買受申込者の氏名その他の事項を公告します。
- (6) 次順位買受申込者と決定された場合、その者の公売保証金は一定期間お預かりすることになります。
- (7) 最高価申込者が、公売参加資格を満たさないことが判明した場合などその決定を取り消されたとき、または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。

10 公売保証金の返還

- (1) 最高価申込者および次順位買受申込者として決定された者以外の者が提供した公売保証金は、売却決定日時以降に指定された金融機関の口座への振り込みにより返還します。振込手続の関係上、指定された口座への入金には約4週間程度を要する場合があります。
- (2) 最高価申込者が買受人となった場合は、提供された公売保証金を買受代金の一部に充当します。
- (3) 次順位買受申込者が提供した公売保証金は、最高価申込者の提供した公売保証金と同様に保管することとなりますが、最高価申込者が買受代金を納付したことにより次順位買受申込者に売却決定されないことが明らかとなったときは、指定された金融機関の口座に振り込みます。なお、最高価申込者が売却決定を取り消されたときなど、次順位買受申込者に対して売却決定をした場合は、次順位買受申込者が提供した公売保証金を買受代金の一部に充当します。
- (4) 公売保証金をお預かりする期間、利息はつきません。
- (5) **公売保証金の返還を受ける者が、営利法人、または個人にあっては不動産業者などである場合は、200円の収入印紙が必要です。**

11 売却決定・買受代金の納付

- (1) 売却決定日に、最高価申込者に対して売却決定を行い、最高価申込者が買受人となります。
- (2) 買受人は、納付期限までに買受代金の全額を一括して納付して下さい。
- (3) 買受代金は、入札価額から公売保証金を控除した金額です。

- (4) 買受代金の納付期限は、「**不動産公売広報**」に記載します。
- (5) 納付期限までに買受代金の入金を確認できないときは売却決定が取り消され、公売保証金は没収となります。
- (6) 最高価申込者とその決定を取り消されまたは売却決定が取り消され、次順位買受申込者に売却決定をしたときは次順位買受申込者が買受人となります。
- (7) 次順位買受申込者に売却決定をした場合、買受人の買受代金の納付期限は、「**不動産公売広報**」に記載します。
- (8) 買受代金は現金または銀行振出しの小切手(大阪または奈良手形交換所管内のもので、かつ振出日から起算して8日を経過していないものに限る。)により宇陀市役所徴収対策課で納付していただくことを原則としますが、現金書留(50万円以下に限る)や宇陀市が指定した金融機関の口座に振り込むこともできます。金融機関の口座への振り込みを希望される場合は、宇陀市へお申し出下さい。その際、振込手数料は買受人の負担となります。以上の他に、ゆうちょ銀行が発行する振替払出証書または為替証書により納付することもできます。この場合の送金手数料は買受人者の負担となります。

12 公売保証金の没収

- (1) 最高価申込者が買受代金を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、最高価申込者が提供した公売保証金は没収となり、その公売に係る宇陀市徴収金に充てられます。
- (2) 最高価申込者が売却決定を取り消されたときに、次順位買受申込者に対して売却決定をした場合において、次順位買受申込者が買受代金を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、次順位買受申込者が提供した公売保証金は没収となり、その公売に係る宇陀市徴収金に充てられます。
- (3) 公売参加資格を満たさない者として国税徴収法第108条第2項の処分を受けた者の提供した公売保証金は、没収となり宇陀市に帰属します。

13 公売手続の停止・売却決定の取り消し

- (1) 法律の規定に基づき、公売手続(入札)が停止される場合があります。この場合、すでに提供された公売保証金がある場合は、現金又は小切手、もしくは公売参加者が指定した金融機関の口座への振り込みにより返還します。振込手続の関係上、指定された口座への入金には約4週間程度を要する場合があります。
- (2) 最高価申込者または次順位買受申込者が買受人となることの決定をして

いる場合であっても、買受人が買受代金を納付する前であれば、法律の規定に基づき以後の公売手続が停止される場合があります。この場合、買受人となるべき決定をした売却決定を取り消し、すでに提供された公売保証金は、最高価申込者および次順位買受申込者が指定した金融機関の口座への振り込みにより返還します。振込手続の関係上、指定された口座への入金には約4週間程度を要する場合があります。

- (3) 買受人が公売参加資格を満たさないことが判明した場合や、買受代金をその納付の期限までに納付しない場合、または国税徴収法第108条第2項の規定により最高価申込者または次順位買受申込者の決定を取り消した場合は、その売却決定を取り消します。(その場合、公売保証金は没収となります。)

14 権利移転の時期等

- (1) 公売財産の権利移転の時期は、買受人が買受代金の全額を納付したときです。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果は生じません。

- ① 電話加入権については、日本電信電話株式会社の承認
- ② 農地については、公売財産所在地の農業委員会の許可
- ③ その他法令の規定により主務官庁等の許可や承認が必要とされる財産の場合は、その許可や承認

- (2) 公売財産の権利移転に伴う危険負担移転の時期は、買受代金が全額納付されたときです。したがって、買受代金納付後に生じた公売財産のき損、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。

- (3) 宇陀市は公売財産の引渡義務を負わないため、使用者または占有者等に対して明渡しを求める場合は、買受人が行うことになります。また、宇陀市は、公売財産の瑕疵担保責任を負いません。

※ 土地の境界については、買受人が隣接地所有者と境界画定して下さい。

15 権利移転の費用負担および登記手続

- (1) 公売財産の権利移転手続に必要な登記についての登録免許税その他の費用は買受人の負担になります。

※ 登録免許税の税率は1000分の20です(土地売買の特例は適用されません)。

- (2) 権利移転の登記または登録は、買受人の請求により宇陀市が関係機関に対し、その登記または登録の嘱託を行いません。

- (3) 買受人は、売却決定通知書を受領し、買受代金の全額を納付した後、宇陀

市に対し速やかに権利移転の登記または登録の請求をして下さい。

(4) 所有権移転の請求にあたっては、次の書類が必要となります。

- ① 売却決定通知書
- ② 買受人の住所・所在地を証する書面
個人の場合・・・住民票
法人の場合・・・法人の登記事項証明書
- ③ 登記嘱託書および登記識別情報（登記済証）の郵送に要する郵便切手
- ④ 登録免許税（書面申請）の領収証書または同税相当額の収入印紙

以 上