

不動産公売広報

不動産公売スケジュール

公売日時	令和6年10月23日(水)
公売会場	八代市役所本庁舎3階301会議室
公売方法	入札
受付時間	令和6年10月23日(水) 午前9時30分～午前10時00分
説明時間	令和6年10月23日(水) 午前10時00分～午前10時30分
入札時間	令和6年10月23日(水) 午前10時30分～午前10時45分
開札時間	令和6年10月23日(水)午前10時46分
売却決定日時	令和6年11月14日(木)午前11時
売却決定会場	八代市役所本庁舎3階303会議室
買受代金納付期限	令和6年11月14日(木)正午

八代市松江城町1番25号
八代市財務部納税課
0965-33-4109

公売のしおり

日時 令和6年10月23日(水)

受付時間 午前9時30分～午前10時00分

説明時間 午前10時00分～午前10時30分

入札時間 午前10時30分～午前10時45分

開札時間 午前10時46分

場所 八代市役所本庁舎3階301会議室

1 公売参加資格

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。

- (1) 買受人の制限（国税徴収法第92条）、公売実施の適正化のための措置（国税徴収法第108条）等、法令の規定により買受人となることができない者
- (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場合にこれらの資格等を有しない者

2 入札当日に必要な物

(1) 公売保証金

現金又は小切手（銀行、信用金庫振出しのもの、又はこれらの金融機関の支払保証のあるもの）

(2) 身分に関する証明

運転免許証等の公的機関発行の証明書等（代理人が入札手続を行う場合には、代理人本人のもの）

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呈示ください。

(3) 買受適格証明書

(4) 印鑑

入札者が代理人の場合は代理人の印鑑、法人の場合は代表者印

(5) 委任状（代理人が入札する場合）

(6) 陳述書 暴力団員等に該当しない旨の書面（会場にも様式準備）

※買受適格証明書の発行については令和6年9月上旬頃までに、八代市農業委員会に申請が必要になります。詳細は、八代市農業委員会へお問い合わせください。

3 公売保証金の納付

- (1) 公売保証金の納付を必要とする財産については、公売保証金を納付した後でなければ入札できませんので、入札を行う前に公売保証金を納付してください。
- (2) 公売保証金は入札を希望する売却区分番号ごとに納付してください。
- (3) 公売保証金は、現金又は銀行振出の小切手（銀行、信用金庫振出しのもの、又はこれらの金融機関の支払保証のあるものに限り。）で納付してください。

4 陳述書の記載及び提出

- (1) 公売不動産の入札をしようとする者（その者が法人である場合には、その代表者）は、以下のいずれにも該当しない旨の陳述をする必要がありますので、入札書と併せて陳述書を提出してください。

ア 入札をしようとする者（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3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員をいいます。)又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下「暴力団員等」といいます。)であること。

イ 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(公売不動産を取得することによる経済的利益が実質的に帰属する者のことをいいます。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。

- (2) 陳述書の提出がない場合や記載に不備がある場合は、入札等が無効となります。
- (3) 法人にあつては、別紙「入札者(買受申込者)である法人の役員に関する事項」及び「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)」を併せて提出してください。
- (4) 自己の計算において入札をさせようとする者がいる場合には、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」を併せて提出してください。
- (5) 自己の計算において入札等をさせようとする者が法人である場合は、別紙「自己の計算において入札等をさせようとする者(法人)の役員に関する事項」及び「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)」を併せて提出してください。
- (6) 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条第1項の免許を受けて事業を行っている者又は債権管理回収業に関する特別措置法(平成10年法律第126号)第3条の許可を受けて事業を行っている者は、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ください。指定許認可等を受けていることを証する書類とは、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は都道府県又は国土交通省(各整備局)が発行する免許証等、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は法務省が発行する許可証等を指します。
- (7) 数人が共同して入札する場合(以下「共同入札」という。)には入札者(買受申込者)ごとに陳述書を提出してください。
- (8) 代理人が入札する場合には、本人(買受申込者)の陳述書を提出してください。
- (9) 陳述書は、入札を行う財産(売却区分)ごとに提出してください。

5 入札

- (1) 入札に際しては、あらかじめ公売財産を確認し、登記・登録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。なお、公売財産が土地の場合、その境界については隣接地所有者と協議してください。
- (2) 登記簿と現況が異なる場合は、現況を優先します。
- (3) 公売財産は「売却区分番号」で整理されていますので、入札書は「売却区分番号」ごとに作成してください。
- (4) 入札書には、個人にあつては住民登録上の住所・氏名を、法人にあつては、商業登記上の所在地・商号を記載してください。

- (5) 入札書を書き損じたときは、訂正や抹消をしないで新しい入札書を使用してください。なお、新しい入札書は、書き損じた入札書と引換えに交付します。
- (6) 入札価額を訂正したものは、無効として取り扱います。
- (7) 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できません。
- (8) 同一人が、同一の売却区分番号の物件について、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。
- (9) 代理人が入札する場合は、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。代理権限を有しない方が法人名で入札する場合も委任状が必要です。
- (10) 共同して入札する場合は、専用の「共同入札書」がありますので、申し出てください。
- (11) 共同入札をする方は、その中から代表者を指名して、「共同入札代表者届出書兼持分内訳書」等の書面に、代表者名、入札者各人の持分、売却区分番号を記載のうえ連署・押印して、公売保証金提供（納付）の際に提出してください。
また、共同入札代表者の代理人が入札手続をするときは、「共同入札代表者届出書兼持分内訳書」等の書面及び、共同入札代表者の方からの委任状が必要です。なお、共同入札をする場合には、次のことに注意してください。
 - ア 共同入札する場合は、共同入札者の中から1名の代表者を決める必要があります。実際の公売参加申込手続及び入札手続をすることができるのは、当該代表者のみです。
 - イ 委任状及び「共同入札代表者の届出書兼持分内訳書」に記載された内容が共同入札者の住民登録や商業登記簿の内容と異なる場合は、共同入札者が買受人となっても所有権移転等の権利移転登記を行うことができません。

6 開札方法

入札書の開札は、入札者又は代理人の立会いのもと行いますので、入札者又は代理人は必ず開札に立ち会ってください。

7 最高価申込者の決定

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。

8 次順位買受申込者の決定

- (1) 入札価額が見積価額以上で、かつ最高価申込者に次ぐ入札をした方から、買受の申込みがあるときは、その方を次順位買受申込者として決定します。

ただし、その入札価額は、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なければなりません。

なお、次順位買受申込者が2名以上いるときは、くじで決定します。

(2) 次順位買受申込者の決定は、入札書の入札価額欄に記載された金額により行います。

9 再度入札

開札の結果、最高価申込者がいない場合は、再度入札を行うことがあります。

10 追加入札

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。

(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。

11 公売保証金の返還

(1) 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。

(2) 公売保証金の返還を受ける者は、「公売保証金一時保管証」を提示して請求してください。

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。

12 調査の嘱託

最高価申込者及び次順位買受申込者（その者が法人である場合には、その役員）が暴力団員等に該当するか否かについて、必要な調査を関係機関に嘱託します。ただし、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た場合は調査の嘱託の対象にはなりません。

13 売却決定

(1) 売却決定は、公売公告に記載した日時に、最高価申込者に対して行います。

なお、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います。ただし、売却決定の日時まで、最高価申込者及び次順位買受申込者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、買受代金の納付期限が変更となります。

(2) 次順位買受申込者は、最高価申込者が国税徴収法第108条第2項に規定する処分

を受けた場合、買受代金の納付期限までに買受代金を納付しないため売却決定を取り消された場合及び買受け申込み等の取消しがあった場合に、最高価申込者に代わって売却決定を受けます。

14 買受代金の納付

買受人は、売却決定を受けた後、公売公告に記載した納付期限までに、買受代金の全額（公売保証金を買受代金の一部に充てた場合はその差額）を、現金で納付してください。

15 権利移転の時期

買受人は、買受代金の全額を納付したときに、公売財産を取得します。

ただし、次に掲げる財産については、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) 農地等については、都道府県知事等の許可
- (2) その他法令の規定により許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

16 権利移転に伴う費用

公売財産の権利移転に伴う費用（権利移転登記の登録免許税、住民票及び固定資産評価証明書の取得手数料・登記完了証郵送用切手等）は、買受人の負担となります。

17 権利移転手続

- (1) 買受人は、買受代金納付後から2週間以内に必要書類を添えて、「所有権移転登記請求書」を提出してください。提出後に八代市が法務局に権利移転の登記を嘱託します。
- (2) 公売財産が農地等である場合には、都道府県知事等の発行する、権利移転の許可書又は届出受理書が必要です。
- (3) 共同入札の場合は、共同入札者全員の住所証明書及び共同入札者全員が署名・押印した「共有合意書」の提出が必要です。「共有合意書」の持分割合は、入札前に提出した「共同入札代表者の届出書兼持分内訳書」と同じものを記載してください。
- (4) 所有権移転登記の際に「売却決定通知書」正本が必要な場合がありますので、八代市で一旦「売却決定通知書」をお預かりすることがあります。
- (5) 公売財産が登記・登録を要する財産の場合、入札書の記載事項が住民登録や商業登記簿の内容と異なる場合は、買受人になっても所有権移転等の権利移転登記・登録を行うことができませんので注意してください。

(6) 所有権移転の登記が完了するまで、買受代金納付後1ヵ月程度の期間を要することがあります。

18 危険負担の移転時期

公売財産に係る買受代金の全額を納付したときです。

よって、買受代金の納付後は、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。

19 財産の引渡し方法

八代市は、公売財産の引渡しの義務を負いません。

公売財産内の動産類やゴミなどの撤去、占有者の立退き、前所有者からの鍵の引渡しなどは、全て買受人自身で行ってください。

また、隣地との境界確定は、買受人と隣地所有者との間で行うものとし、八代市は一切関与しません。

居住者又は土地の占有者が買受人からの引渡し請求に応じない場合は、不動産の引き渡しを求める民事訴訟を起訴し、その勝訴判決に基づいて引渡しを受けることとなります。

20 最高価申込者の決定等又は売却決定の取消し

(1) 次に該当する場合は、最高価申込者又は次順位申込者の決定を取り消します。

ア 買受代金の納付前に、滞納市税の完納の事実が証明されたとき

イ 国税徴収法第108条第2項又は第5項の規定が適用されたとき

(2) 次に該当する場合は、売却決定を取り消します。

ア 売却決定後、買受代金の納付前に、滞納市税の完納の事実が証明されたとき

イ 買受人が買受代金を納付期限までに納付しないとき

ウ 国税徴収法第108条第2項又は第5項の規定が適用されたとき

21 買受申込者等の取消し

買受代金の納付期限前に滞納処分 of 続行の停止があった場合には、最高価申込者及び次順位買受申込者並びに買受人は、その停止されている間は、入札又は買受を取消することができます。

22 公売保証金の帰属等

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、公売に係る市税に充て、なお、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条第2項の規定による処分を受けた者の納付した公売保証金は、八代市に帰属します。

23 瑕疵担保責任について

八代市は、瑕疵担保責任を負いません。

24 消費税及び地方消費税相当額

今回の公売物件は、消費税法上の課税対象ではありません。

25 不動産の取得後に課税される税金

(1) 不動産取得税〔県税〕（取得時）

土地や家屋を購入したときや、家屋を建築するなどして不動産を取得したときにかかる税金です。

(2) 固定資産税〔市町村税〕（毎年）

毎年1月1日（賦課期日）現在の土地、家屋及び償却資産（これらを「固定資産」といいます。）の所有者に対し、その固定資産の価格をもとに算定される税額をその固定資産の所在する市町村が課税する税金です。

26 公売に係る各種様式について

入札書、委任状、陳述書については、八代市のホームページにも掲載しております。（当日、公売会場でも配布いたします。）

その他に必要な様式や不明な点がありましたら、八代市 納税課（電話：0965-33-4109）までお問合せください。

「参考条文」 [国税徴収法抜粋]

※ 第92条 (買受人の制限)

滞納者は、換価の目的となった自己の財産(第24条第3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、換価の目的となった財産について、また同様とする。

※ 第100条 (公売保証金)

公売財産の入札又は競り売りに係る買受けの申込み(以下「入札等」という。)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100分の10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4項及び第115条第3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4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1項第1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115条第4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。

4 税務署長は、第1項第2号に掲げる方法により公売保証金を提供した入札者等に対して第115条第4項の規定による処分をした場合には、当該入札者等に係る保証銀行等に当該公売保証金に相当する現金を納付させるものとする。この場合において、当該保証銀行等が納付した現金は、当該処分を受けた者が第1項第1号に掲げる方法により提供した公売保証金とみなして、前項ただし書の規定を適用する。

5 前項の規定は、税務署長が、第108条第2項(公売実施の適正化のための措

置)の規定による処分をした場合について準用する。この場合において、前項中「第115条第4項」とあるのは「第108条第2項(公売実施の適正化のための措置)」と、「前項ただし書」とあるのは「同条第3項」と読み替えるものとする。

- 6 税務署長は、次の各号に掲げる場合には、遅滞なく、当該各号に規定する公売保証金をその提供した者に返還しなければならない。
- 一 第104条から第105条まで(最高価申込者等の決定)の規定により最高価申込者及び次順位買受申込者(以下この項、第106条第1項及び第2項(入札又は競り売りの終了の告知等)、第108条第1項及び第2項並びに第114条(買受申込み等の取消し)において「最高価申込者等」という。)を定めた場合において、他の入札者等の提供した公売保証金があるとき。
 - 二 入札等の価額の全部が見積価額に達しないことその他の理由により最高価申込者を定めることができなかつた場合において、入札者等の提供した公売保証金があるとき。
 - 三 第114条の規定により最高価申込者等又は買受人がその入札等又は買受けを取り消した場合において、その者の提供した公売保証金があるとき。
 - 四 第115条第3項の規定により最高価申込者が買受代金を納付した場合において、最高価申込者が提供した公売保証金で第3項本文の規定により買受代金に充てたもの以外のもの又は次順位買受申込者が提供した公売保証金があるとき。
 - 五 第117条(国税の完納による売却決定の取消し)の規定により売却決定が取り消された場合において、買受人の提供した公売保証金があるとき。

※ 第108条(公売実施の適正化のための措置)

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2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2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100条第6項（公売保証金の返還）の規定は、適用しない。
- 4 税務署長は、第1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。

※ 第113条（不動産等の売却決定）

税務署長は、不動産等を換価に付するときは、公売期日等から起算して7日を経過した日（以下「売却決定期日」という。）において最高価申込者に対して売却決定を行う。

- 2 次順位買受申込者を定めている場合において、次の各号の一に該当する処分又は行為があつたときは、税務署長は、当該各号に掲げる日において次順位買受申込者に対して売却決定を行う。
 - 一 税務署長が第108条第2項（最高価申込者等の決定の取消し）の規定により最高価申込者に係る決定の取消しをしたとき。当該最高価申込者に係る売却決定期日
 - 二 最高価申込者が次条の規定により入札の取消しをしたとき。当該入札に係る売却決定期日
 - 三 最高価申込者である買受人が次条の規定により買受けの取消しをしたとき。当該取消しをした日
 - 四 税務署長が第115条第4項（売却決定の取消し）の規定により最高価申込者である買受人に係る売却決定の取消しをしたとき。当該取消しをした日

※第115条（買受代金の納付の期限等）

換価財産の買受代金の納付の期限は、売却決定の日（買受人が次順位買受申込者である場合にあつては、同日から起算して7日を経過した日）とする。

- 2 税務署長は、必要があると認めるときは、前項の期限を延長することができる。ただし、その期間は、30日を超えることができない。
- 3 買受人は、買受代金を第1項の期限までに現金で納付しなければならない。
- 4 税務署長は、買受人が買受代金を第1項の期限までに納付しないときは、その売却決定を取り消すことができる。