

不動産公売会ガイドライン

入札にあたって

(記載内容をよくお読みください)

こうちこうばいぷろじえくと side B
不動産公売会運営事務局
南国・香南・香美租税債権管理機構

目 次

日程等	・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 3
公売参加の手引き	・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 4
1 期間入札による公売の流れ	・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 4
2 公売参加資格	・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 4、5
3 入札手続種類の受け取り	・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 5
4 公売保証金の納付	・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 5
5 入札	・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 6～8
入札形態ごとの本人確認のための提出書類	・・・・・・	P. 9、10
6 開札	・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 10
7 最高価申込者及び次順位買受申込者の決定	・・・・・・	P. 11
8 売却決定、売却決定等の取消しについて	・・・・・・	P. 12
9 買受代金の納付	・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 13
10 権利移転	・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 13
11 その他	・・・・・・・・・・・・・・・・	P. 14

不動産公売会の日程等

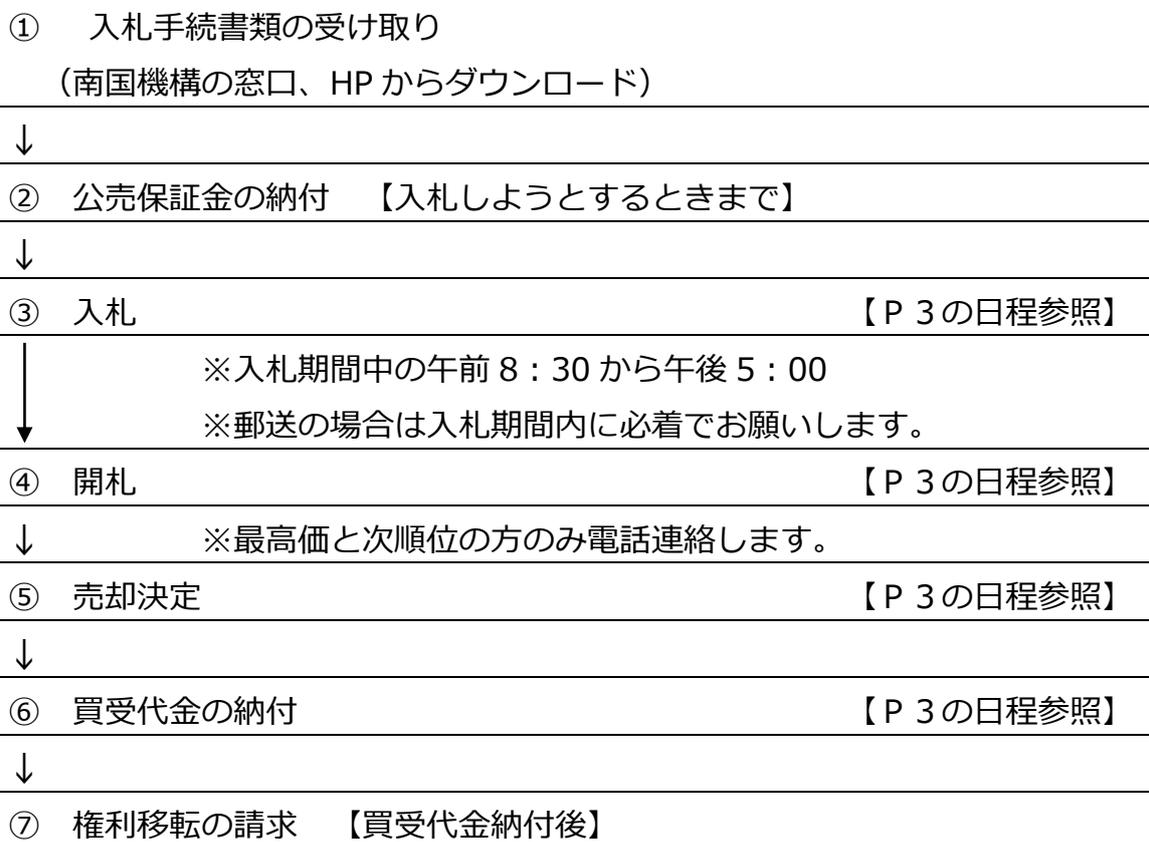
公売方法	期間入札形式
入札期間	令和 6 年 11 月 6 日（水）午前 8：30 から 令和 6 年 11 月 12 日（火）午後 5：00 まで
入札方法	入札書を窓口を持参 / 郵送
入札場所	【窓口入札】南国機構、南国市税務課、香南市税務収納課、 香美市税務収納課の入札窓口 ※1 【郵送入札】南国機構への郵送 ※2
公売保証金の 納付期限	公売保証金を要する物件のみ 入札しようとするときまで ※3
開札日時	令和 6 年 11 月 14 日（木）午前 10：00
開札場所	南国・香南・香美租税債権管理機構
開札結果の 電話連絡	最高価の方と次順位の方のみ、開札から 2 日以内に午前 9 時 から午後 5 時ごろを目安に電話連絡
売却決定	令和 6 年 12 月 5 日（木）午前 10：00
買受代金の 納付期限	令和 6 年 12 月 5 日（木）午後 2：00 まで ※4

【 注意事項 】

- ※ 1 窓口入札は、入札期間中の閉庁時間を除く 8：30～17：00 です。
- ※ 2 郵送入札は、入札最終日の 17：00 必着です。この時刻を過ぎたあとで配達されたものは無効となりますので、あらかじめ郵便物の配達日数を確認の上で郵送してください。
- ※ 3 公売保証金は当機構口座への振込にて受付します。振込口座は入札書に記載しています。公売保証金の納付がない場合は入札できません。
- ※ 4 期限までに買受代金の納付がない場合には、売却決定が取り消され公売保証金は没収となりますので、ご注意ください。また、買受代金の納付期限は法令に基づく調査嘱託の結果が明らかでない場合は延長されます。

公売参加の手引き

1 期間入札による公売の流れ



2 公売参加資格

原則として、どなたでも公売に参加することができますが、下記の要件に該当する方は公売へ参加することはできません。

- ※①から④に該当する方は、代理人を通じて参加することもできません
- ①買受人の制限（国税徴収法第 92 条）、入札参加者の制限（国税徴収法第 108 条）等により買受人となることができない者。
 - ②本ガイドラインの内容を承諾せず、順守できない方。
 - ③公売不動産の買受について一定の資格、その他の条件を必要とする場合でこれらの資格などを有していない方。

④暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律に規定する暴力団員等に該当する方。

* 暴力団員等とは、「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又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者」を指します。

⑤20歳未満の方。ただし、その親権者などが代理人として参加する場合を除きます。

⑥日本語を完全に理解できない方。ただし、その代理人が日本語を理解できる場合は除きます。

⑦日本国内に住所、連絡先がいずれもない方。ただし、その代理人が日本国内に住所または連絡先がある場合を除きます。

※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が必要です。なお、代理人についても、上記の公売参加資格を満たす必要があります。入札後に公売参加資格を満たさないことが判明した場合は、公売財産を売却することはできません。

3 入札手続書類の受け取り

入札手続書類は当機構の窓口及びホームページで入手できます。公売参加にあたっては、下記の指定様式等により入札手続を行う必要があります。

- ① 買受適格証明書（農地の場合のみ、農業委員会発行）
- ② 公売保証金納付申出書兼返還請求書（公売保証金を要する物件のみ）
- ③ 陳述書等（暴力団員等ではない旨の申立て）
- ④ 身分証明書（運転免許証等）
- ⑤ 代理人の場合は委任状（法人の代表者以外が入札する場合を含む）
- ⑥ 法人の場合は商業登記簿登記事項証明書

4 公売保証金の納付

売却区分番号ごとに定められた公売保証金の金額を期日までに指定口座へ振り込んでいただきます。（※銀行振出しの小切手は不可）
金融機関窓口が閉鎖後の納入の場合は直接、当機構にお問い合わせください。

5 入札

(1) 入札書の記載等

○入札書記載の際は、インクまたはボールペンを使用し、楷書体で丁寧な文字で記入してください。(鉛筆、シャープペンシルでの記入は無効と判断します。消えるボールペンなども不可とします)。

文字や数字が読み取れない場合は、入札が無効と判断されます。

○個人の場合は住民登録上の住所及び氏名、法人の場合は商業登記簿上の所在地、名称及び代表者氏名を記入してください。

○入札書記載の住所・氏名で登録を行いますので、架空の名義や他人の名義は絶対に記入しないでください。

○代理人が入札を行う場合は、入札書に入札者本人と代理人のそれぞれの住所・氏名を記入してください。

○複数人で共同入札をする場合(物件を共有で所有する場合)は、共同入札用の入札書を使用する必要があります。各人の住所・氏名を連署のうえ、各人の持分を記入してください。また、共同入札者全員が共同入札代表者への委任状を提出する必要があります。

○入札価額は見積価額以上の金額を記入し、頭部には必ず「金」または「¥」の文字をつけてください。

○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に記入してください。入札書は公売財産ごとに封筒に入れて、必ず封印(署名もしくは押印)をしてください。

○一度提出した入札書は、引き換え、変更、取り消しをすることができません。また、郵送入札締め切り後に到着したもの以外は、返還いたしません。出品団体にて保管することとなります。

○同一人(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。

○入札期間前または入札期間経過後に提出された(到着した)入札書はすべて無効となります。郵送により入札書を提出される場合は所要の日数を見込んだうえで郵送してください。

(2) 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）をして提出又は郵送してください。

窓口入札の場合は、入札窓口に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、下記の①から⑤の書類を提出してください。

郵送入札の場合は、入札書入り封筒と下記の①から⑤の書類を同封し、簡易書留・特定記録などの方法で郵送してください。

① 買受適格証明書

公売財産が農地の場合のみ、農業委員会等で発行を受けてください。

② 公売保証金納付申出書兼返還請求書

公売保証金を要する物件のみ

必要事項を記入の上、入札書と一緒に提出してください。

③ 陳述書

○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、以下「入札者」という。）は、暴力団員等でない旨の陳述書を提出する必要があります。陳述書の提出がない場合、または陳述書に不備があるときは入札無効となります。

○入札者等または自己の計算において入札をさせようとする者が法人である場合は、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）を提出する必要があります。

○入札者等または自己の計算において入札をさせようとする者が宅地建物取引業または債権管理回収業の事業者である場合には、その許認可等を受けていることを証明する文書（宅地建物取引業の免許証等）の写しを併せて提出する必要があります。

④身分証明書等

次の書類を添付してください。

個人の場合	・入札者の本人確認書類（免許証等）の写し
法人の場合	・入札者の商業登記簿謄本等（発行後3ヵ月以内）の写し ・役員名簿（氏名、生年月日、性別の記載があるもの） ・入札者（代表者）の本人確認書類（免許証等）の写し

○入札参加申込書は入札者1人（法人）につき1枚提出してください。

（複数の公売財産に入札する場合は1枚の提出で構いません。）

○共同入札の場合は共同入札者全員が提出する必要があります。

○記入内容に不備がある場合（本人確認書類の添付がない、商業登記簿等の記載内容と相違がある等）は入札に参加できません。

⑤代理権限を証する委任状・代理人の本人確認書類

代理人が入札手続きを行う場合は、委任状と委任状に記載された代理人の本人確認書類を提出してください。

代理人が 個人の場合	・代理人の本人確認書類（免許証等）の写し
代理人が 法人の場合	・法人の商業登記簿謄本等（発行後3ヵ月以内）の写し ・代表者が入札手続きを行う場合は、代表者の本人確認書類の写し ・担当社員が入札手続きを行う場合は、法人から担当社員への委任状及び担当社員の本人確認書類の写し

◎ 入札形態ごとの本人確認提出書類

①個人での入札の場合

入札形態		提出書類	
単 独 入 札	本人	・本人確認書類（免許証等）の写し	
	代理人	個人	・本人からの委任状 ・代理人（個人）の本人確認書類（免許証等）の写し
		法人	・本人からの委任状 ・代理人（法人）の商業登記簿謄本等（発行後3ヵ月以内）の写し ・代理人（法人）の代表者の本人確認書類（代表者が入札手続きを行う場合） ・代理人（法人）から担当社員への委任状及び担当社員の本人確認書類の写し（担当社員が入札手続きを行う場合）
共 同 入 札	全員	・全員の本人確認書類（免許証等）の写し	
	一部 （代表）	・共同入札者全員からの委任状 ・代表の本人確認書類（免許証等）の写し	
	代理人	個人	・共同入札者全員からの委任状 ・代理人（個人）の本人確認書類（免許証等）の写し
		法人	・共同入札者全員からの委任状 ・代理人（法人）の商業登記簿謄本等（発行後3ヵ月以内）の写し ・代理人（法人）の代表者の本人確認書類（代表者が入札手続きを行う場合） ・代理人（法人）から担当社員への委任状及び担当社員の本人確認書類の写し（担当社員が入札手続きを行う場合）

②法人での入札の場合

入 札 形 態		提 出 書 類	
単 独 入 札	代表権あり (代表者本人)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業登記簿謄本等（発行後3ヵ月以内）の写し ・ 代表者の本人確認書類（免許証等）の写し 	
	代表権なし (担当社員等)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業登記簿謄本等（発行後3ヵ月以内）の写し ・ 代表権のある者からの委任状 ・ 担当社員の本人確認書類（免許証等）の写し 	
	代理人	個人	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代表権のある者からの委任状 ・ 商業登記簿謄本等（発行後3ヵ月以内）の写し ・ 代理人（個人）の本人確認書類（免許証等）の写し
		法人	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代表権のある者からの委任状 ・ 入札者（法人）の商業登記簿謄本等（発行後3ヵ月以内）の写し ・ 代理人（法人）の商業登記簿謄本等（発行後3ヵ月以内）の写し ・ 代理人（法人）の代表者の本人確認書類 (代表者が入札手続きを行う場合) ・ 代理人（法人）から担当社員への委任状及び担当社員の本人確認書類の写し（担当社員が入札手続きを行う場合）
共 同 入 札	全法人	<ul style="list-style-type: none"> ・ 全法人の商業登記簿謄本等（発行後3ヵ月以内）の写し ・ 全法人の代表者の本人確認書類（免許証等）の写し 	
	一部法人 (代表法人)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共同入札者全員からの委任状 ・ 代表法人の商業登記簿謄本等（発行後3ヵ月以内）の写し ・ 代表法人の代表者の本人確認書類（免許証等）の写し 	
	代理人	個人	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共同入札全法人からの委任状 ・ 共同入札全法人の商業登記簿謄本等（発行後3ヵ月以内）に写し ・ 代理人（個人）の本人確認書類（免許証等）の写し
		法人	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共同入札全法人からの委任状 ・ 共同入札全法人の商業登記簿謄本等（発行後3ヵ月以内）の写し ・ 代理人（法人）の商業登記簿謄本等（発行後3ヵ月以内）の写し ・ 代理人（法人）の代表者の本人確認書類（免許証等）または担当社員の社員証の写し

6 開札

開札は、当機構にて職員（入札事務担当を除く）が立ち会いの上で行います。

7 最高価申込者及び次順位買受申込者の決定

（1）最高価申込者の決定

○売却区分番号ごとに、入札価額が見積価額以上でかつ最高価額である入札者を、最高価申込者として決定します。

○開札の結果、最高価申込者となるべき方が二人以上いる場合には、その方同士により追加入札を行います。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同額となった場合は、当機構において自動抽選による「くじ」となります。

○最高価申込者に決定した方にのみ、開札後2日以内に出品団体より、電話にてお知らせいたします。最高価以外の方には連絡いたしません。

○最高価申込者への電話連絡は、開庁時間内の午前9時～午後5時ごろを目安に行いますので、受電の際には、必ず応答してください。

やむをえず応答できない場合は、折り返しの連絡をお願いします。

○電話番号の誤記入により連絡がつかない場合、連絡に応答いただけない場合は、落札決定を取り消す場合があります。

（2）次順位買受申込者の決定

○次順位買受申込者の決定は最高価申込者の決定後、直ちに開札場所にて行います。最高価申込者の入札価額に次ぐ高い価額で入札し、かつその入札価額が最高価申込者の入札価額から公売保証金額を引いた金額以上【次順位の入札価額 \geq 最高価申込価額 - 公売保証金額】である入札者は、次順位買受の申込みができますので、電話連絡をして意向確認を行います。次順位買受の申込みができる入札者又は代理人から次順位買受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。連絡に応答いただけない場合は、次順位の権利を放棄したものとみなす場合があります。

8 売却決定、売却決定等の取消しについて

- 売却決定日に最高価額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。
- 最高価申込者と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、次順位買受申込者が買受人となります。この場合、次順位買受申込者の公売保証金は買受代金に充てることとなります。
- 売却決定の日時まで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になることがあります。

下表の①から③の場合は国税徴収法の規定に基づき、売却決定を取り消し、公売保証金は右欄のとおり取り扱います。

	売却決定等を取り消す場合	公売保証金の取扱い
①	最高価申込者または、次順位買受申込者が前記【2 公売参加資格】①、②に該当した場合	最高価申込者等の公売保証金は、出品団体に帰属
②	売却決定を受けたものが公売財産の買受代金を納付期限までに納付しない場合	売却決定を受けた者の公売保証金は、その公売に出品団体の徴収金に充当（残余金があるときは滞納者に交付）
③	売却決定に基づく買受代金納付前に、その公売に係る出品団体の徴収金の完納の事実が証明された場合	買受人の公売保証金は、買受人に返還

9 買受代金の納付

○落札された方は、指定納付期限の午後2時まで、公売保証金を差し引いた買受代金の全額を納付していただく必要があります。納付の方法については、出品団体の窓口で納付いただくか、出品団体の指定の口座に振り込みいただくこととなります（振り込みを希望される場合は、出品団体からの連絡の際にご案内いたします）。

なお、振込手数料は落札された方の負担となります。

買受人は、代金納付後、買受代金の返還を求めることができません。

10 権利移転

○買受代金支払い後は、不動産の所有権及び危険負担は買受人に移ります。

その後生じた損害の負担は、買受人が負うこととなります。

○公売財産が不動産のため、出品団体は引渡し義務を負いません。なお、土地の境界については、隣接地所有者と協議してください。

○不動産の権利移転については、買受代金の全額を納付した後に、速やかに所有権移転登記請求書及びその他必要書類を出品団体まで提出してください。（必要書類の内容及び提出方法は売却決定後、担当者から説明があります。）

(1) 買受人の住所、所在地を証する書面

個人の場合： 住民票の写し等

法人の場合： 法人の商業登記簿謄本等

(2) 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

(3) 登録免許税（書面申請）の領収書または同額相当額の収入印紙

○なお、公売物件が農地法の許可（届出）が必要な場合は、農業委員会等が発行する、権利移転の許可書等が必要です。

○権利移転に伴う費用（権利移転登記の登録免許税、登記嘱託書の郵送料等）は買受人の負担となります。

11 その他

○出品している物件は、市町村税等の滞納者などの財産であり、出品団体の所有する財産ではありません。

○すべての不動産は「現況有姿」のまま売却しますので、出品団体及び代表団体は状態又は品質に関する不具合についての責任を負いません。

○入札結果（落札金額等）は、入札終了後の一定期間、入札窓口及び出品団体の掲示板等に掲示します。入札結果についてのお問い合わせには応じかねますのでご了承ください。

○各注意事項及び出品団体の指示に従わない場合や意図的に入札を妨害する行為、名義貸しによる入札などの公序良俗に反する行為が確認された場合は、入札を無効とすることに加え、その事実があった後2年間、今回の出品団体が参加する入札（動産含む）への参加を制限し、入札させ

ないことがあります。なお、出品団体の職員が当該行為であるとみなした場合も同様の扱いとなります。

○運営の妨害および成立の阻止に関する言動、行為が確認された場合は、その故意、過失を問わず、上記に加え、刑法第95条等による罰則が適用されることがあります。なお、入札当事者以外の者についても同様とします。

<参照法令等>

国税徴収法、国税徴収法施行令、国税徴収法施行規則、国税徴収法基本通達
換価事務提要等

<お問い合わせ先>

不動産公売会 運営事務局

南国・香南・香美租税債権管理機構

住所：高知県南国市蛸が丘1丁目1番地1

南国オフィスパークセンター 308-11

電話：088-855-6776