

## 入札者心得（入札される方へ）

### 1 買受人の制限

次の要件に該当する方は公売財産を買い受けることはできません。

- (1) 買受人の制限(国税徴収法第92条)、公売参加者の制限（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) 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で、これらの資格等を有しない者。
- (3) 水俣市暴力団排除条例第2条で定める暴力団員又は暴力団もしくは暴力団員と密接な関係を有する者。

### 2 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。  
なお、公売保証金の納付手続に多少の時間を要しますので、なるべく早めに必要な手続を済ませてください。
- (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（熊本手形交換所管内の銀行が振り出したもので、かつ振出日から起算して5日を経過していないものに限り）で納付してください。

### 3 入札

- (1) 入札に際しては、あらかじめ公売財産を確認し、登記制度のある財産については、関係公簿等を閲覧したうえで入札してください。
- (2) 入札ができる時間は午前10時30分から午前10時40分まで(厳守)です。  
入札開始前及び締切後の入札はできません。
- (3) 入札者は、所定の入札書により、売却区分番号ごとに入札してください。
- (4) 入札書に記載する住所及び氏名は、住民登録上の住所・氏名（法人にあっては、商業登記簿上の所在地・商号）を記載してください。
- (5) 代理人が入札する場合には、代理権限を証明する委任状（別紙参考）及び委任者の印鑑証明書を、受付の際に提出してください。代表権限を有しない方が法人名で入札する場合にも委任状及び委任者の印鑑証明書が必要です。
- (6) 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。

(7) 一度提出した入札書は、入札時間内であっても、引換え、変更または取消しをすることはできません。

(8) 入札者は、同一売却区分番号について、2枚以上の入札書を提出することはできません。提出した場合は入札書の全てが無効となります。

(9) 共同入札をする方は、その中から代表者を指名して、「共同入札代表者の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、受付の際に提出してください。共同入札代表者のみ出席の場合は、共同入札者全員（共同入札代表者を除く）の印鑑証明書を添付してください。

また、共同入札代表者の代理人が入札手続をするときは、「共同入札代表者の届出書兼持分内訳書」等の書面、代理権限を証明する委任状及び委任者の印鑑証明書が必要です。

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。

#### 4 開札の方法

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。

#### 5 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。

最高価申込者の決定は、入札書の入札価額欄に記載された金額により行います。

#### 6 追加入札

開札の結果、最高価申込者となるべき方が2名以上いるときは、その方同士により追加入札を行います。追加入札の価額がなお同額の場合は、くじで最高価申込者を決定します。

(1) 追加入札の価額は、当初入札価額以上でなければなりません。

(2) 追加入札をするべき方が入札をしなかった場合、又は追加入札価額が当初の入札価額に満たなかった場合には、国税徴収法第108条の規定により、その事実があった後2年間、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。

#### 7 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。

## 8 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に対しては、入札終了の告知後に、公売保証金を返還します。

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られる方は、公売保証金受領書兼還付請求書の裏面に金額・住所・氏名を記名捺印し、収入印紙（一通につき200円）を貼付のうえ提出してください。

ただし、次の場合は収入印紙を貼付する必要はありません。

ア 公売保証金の記載金額が3万円未満のもの。

イ 営業に関しないもの。

## 9 売却決定

(1) 売却決定は公売公告に記載された日時に、最高価申込者に対して行います。また、公売財産が不動産等で次順位買受申込者となられる方がいる場合、次順位買受申込者に対して行う売却決定は、国税徴収法第113条第2項に掲げる日に行います。

(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。

## 10 消費税及び地方消費税相当額

消費税法上で課税対象となる物件については、見積価額、入札価額、売却決定価額に消費税及び地方消費税相当額が含まれています。

このため、売却決定は入札書の入札価額欄に記載された金額をもって行います。

## 11 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、現金又は銀行振出の小切手（熊本手形交換所管内の銀行が振り出したもので、かつ振出日から起算して5日を経過していないものに限り）で、執行機関が指定した場所にて納付してください。

なお、公売財産が不動産等で次順位買受申込者が売却決定を受けた場合は、売却決定の日から起算して7日を経過した日が納付期限となります。

## 12 最高価申込者決定等の取消し

下記の場合は、その最高価申込者決定、次順位買受申込者決定又は売却決定を取り消します。

(1) 公売の起因となる県税、市税について、買受人が買受代金を納付する前に完納の事実が証明されたとき。

(2) 買受人が買受代金をその納付期限までに納付しなかったとき。

(3) 国税徴収法第108条第2項の規定に該当したとき。

### 13 公売保証金の帰属

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、売却決定が取り消された場合には、その買受人が納付した公売保証金は、国税徴収法第100条第3項の規定により、その公売に係る税に充当され、なお残余があるとき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公売保証金は、国税徴収法第108条第3項の規定により、処分庁に帰属します。

### 14 権利移転の時期

買受人は、買受代金の全額を納付した時に公売財産を取得します。

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) 農地の場合

都道府県知事等の許可を受けたとき

(2) その他法令の規定により登録を要するものは関係機関の登録を経たとき

### 15 権利移転に伴う費用

権利移転に伴う費用（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。所有権移転の際に、執行機関から指示がありますので、その指示に従ってください。

### 16 権利移転の手続き

(1) 買受人の方は、「所有権移転登記請求書」に必要書類を添えて、買受代金の納付期限までに提出してください。執行機関が法務局に権利移転の登記を嘱託します。

(2) 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。

(3) 所有権移転の登記が完了するまで、入札終了1ヶ月程度の期間を要することがあります。

(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、執行機関で一旦「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) 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。

## 17 その他

### (1) 買受申込等の取消し

買受代金の納付期限前に、滞納者等から不服申立等があった場合には、最高価申込者及び次順位買受申込者並びに買受人は、その不服申立等による滞納処分続行の停止がされている間は、入札または買受けを取り消すことができます。

### (2) 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。

従って、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。

### (3) 瑕疵担保責任について

執行機関は、瑕疵担保責任を負いません。

### (4) 財産の引渡しの方法

執行機関は、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、執行機関は一切関与しません。

### (5) 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り、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。

### (6) 委任状等の様式について

入札に必要な様式は、公売会場で当日に配布するほか、水俣市ホームページからダウンロードできます。

「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ことができる。

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 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っては、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。

【委任状記載例】

# 委 任 状

令和〇〇年△△月××日

水俣市長 様

(委任者) 住所(所在地) 水俣市〇〇町1丁目〇番〇号  
氏名(名称) 株式会社〇〇不動産  
代表取締役 〇〇 一郎 印  
電話番号 0966-633-1111

私は、下記の者を代理人と定め、以下の権限を委任します。

## 記

(受任者) 住 所 水俣市〇〇町〇丁目1番1号  
氏 名 水俣 太郎  
電話番号 0966-63-0000

落札した公売物件を買い受ける方について記入します。  
(法人の場合は代表者印が必要です。)

※委任者の印は、印鑑証明書と同じものを押してください(印鑑証明書を添付してください)

## 委任事項

令和〇〇年△△月××日の公売に関する次の事項

- 1 公売保証金の納付手続に関する権限
- 2 入札書の記載・提出の権限
- 3 公売保証金の返還に係る受領の権限
- 4 買受代金の納付手続に関する権限
- 5 買い受けた財産の所有権移転登記請求に関する権限
- 6 上記1から5までに付帯する一切の権限

※ 委任しない事項は抹消してください。

委任者の印鑑証明書が必要となりますのでご注意ください。

## ※ 記入にあたっての注意事項

- (1) 委任者の印は、印鑑証明書と同じものを押してください。法人の場合は代表者印です。
- (2) 委任者が法人の場合は、氏名欄に、法人名・代表者資格及び代表者名を必ず併記してください。
- (3) 委任者の印鑑証明書を添付してください。



【共同入札代表者の届出書兼持分内訳書の記載例】

(入札用)

## 共同入札代表者の届出書兼持分内訳書

令和〇〇年〇月〇〇日

水俣市長 様

当日、来場して代表で入札する方を記入します

令和〇〇年〇月〇日開札の公売において、次の公売財産の入札に共同参加し、共同入札者全員を代表し入札手続き等を行う者（入札書等の提出者、公売保証金及び買戻金の領収証書の宛名となる者等）として、次のとおり共同入札代表者を定めたので届け出ます。

買受を申し込む売却財産の売却区分番号	共同買受申込代表者氏名
1	水俣 太郎

共同入札者（共同入札代表者を含む）	住所(所在地)	氏名(名称)	持分	印鑑								
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">8</td><td style="text-align: center;">6</td><td style="text-align: center;">7</td><td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;">0</td><td style="text-align: center;">0</td><td style="text-align: center;">0</td><td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table> <p style="text-align: center; color: red;">水俣市〇〇町1番1号</p>	8	6	7	-	0	0	0	0	水俣 太郎	1/2
8	6	7	-	0	0	0	0					
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">8</td><td style="text-align: center;">6</td><td style="text-align: center;">7</td><td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;">0</td><td style="text-align: center;">0</td><td style="text-align: center;">0</td><td style="text-align: center;">0</td> </tr> </table> <p style="text-align: center; color: red;">水俣市〇〇町2番2号</p>	8	6	7	-	0	0	0	0	熊本 次郎	1/2	
8	6	7	-	0	0	0	0					
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	-										
-												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	-										
-												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	-										
-												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	-										
-												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">-</td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td><td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	-										
-												

すべての共同入札者について記入してください。

同じ当日、来場して代表で入札する方を記入します

※ 共同入札者が9名以上の場合は、記載できない共同入札者全員を別紙に記載し、共同入札代表者の届出書に貼付して提出してください。

【注意事項】

- 共同入札代表者の届出書は、入札を行う公売財産ごとにそれぞれ作成してください。  
※ 共有できない公売財産については共同入札はできません。
- 字体は鮮明に、インク又はボールペンで書いてください。  
共同入札者は、共同で入札に参加する全ての者を記載し、押印してください。また、公売財産の持分についても事前に入札者間で決定の上、必ず記載してください。共同入札代表者のみ出席の場合は、共同入札者全員（代表者を除く）の印鑑証明書を添付してください。
- 書き損じたときは、訂正をしないで新しい共同入札代表者の届出印を作成してください。