

不動産公売参加の手引き

必ず、この手引きをよく読んでご参加してください

令和8年9月16日
甲佐町公告第69号、70号

甲佐町税務課

差押不動産公売参加の手引（期間入札）

■ 差押不動産の公売

差押不動産の公売とは、町税等の滞納処分として差し押さえた不動産（以下、「公売財産」という。）について、その所有者や権利者などの同意を得ることなく買受人との間に強制的に売買を成立させ、その売買代金を滞納町税等に充てるという町税等の『強制徴収』の制度です。

差押不動産の公売において、甲佐町は『強制徴収』の執行機関であって、売主でも仲介業者でもありません。

差押不動産の公売は町有地などの町の財産の公売とは全く異なる制度ですので、この特殊な公売手続きを理解され、また、事前に公売財産に関する情報を収集、精査し、『差押不動産の公売は正常取引による売買ではない』ことを十分に認識して入札に参加してください。

■ 注意事項

- 1 甲佐町は物件に係る種類又は品質に関する不適合についての担保責任を負いません。なお、公売財産について、アスベスト、土壤汚染、地下埋設物等に関する専門的調査は行っておりません。
- 2 あらかじめ公売財産の現況、物件明細書、法令上の規制等を確認し、不動産登記簿などの公簿の閲覧や現地確認したうえで入札してください。
- 3 甲佐町は、公売財産の保全・引渡の義務を負いません。公売財産内の動産類やゴミ等の撤去、占有者の立退き、前所有者からの鍵の引渡し等は、すべて買受人の責任において行わなければなりません。
- 4 公売物件の境界確認や測量は行わず、現況によって公売します。土地の境界については隣地所有者と、接面道路（私道）や水路の利用についてはそれぞれの所有者と、いずれも買受人が確認、又は協議してください。なお、甲佐町は協議の成否についての責任を負いません。
- 5 買受人は、買受人に対抗することができる公売財産上の負担（例えば、マンションの未納管理費等）を引き受けなければなりません。
- 6 公売公告や物件明細書等に記載されている情報は、あくまでも町職員による登記簿や官公署、現地での調査に基づいて判明している事項であり、実際とは異なる可能性があります。現地調査を行った情報についても調査を行った職員の見方や表現の方法などによって印象が異なる部分や関知されていない事実がある可能性があります。
- 7 物件に係る危険負担は買受人が公売財産に係る買受代金の全額を納付したときに生じます。したがって、その後に発生した財産の破損、盗難及び焼失等による損害の負担は、すべて買受人が負うことになります。なお、取得に許可又は承認を必要とする財産は、その許可又は承認を得たときになります。
- 8 甲佐町は、買受代金を納付した買受人等の請求により、権利移転の登記を関係機関に嘱託します。なお、公売財産の権利移転登記を受けるために必要な登録免許税、郵便料金その他の費用は、買受人の負担となります。
- 9 買受人は、買受代金納付後に公売財産の返品及び買受代金の返還を求めることはできません。
- 10 差押不動産の公売は正常取引による売買ではありません。通常の不動産売買と比較して買受

人に不利な条件が多いことを考慮した見積価格としています。

- 11 現地確認は買受人自身が自己責任で行う必要がありますが、公売財産は甲佐町が所有する財産ではなく、また、事故防止の観点からも公売財産への無断での立ち入りはご遠慮ください。内覧会等を行う場合がございますので希望される方は税務課へお問い合わせください。
- 12 滞納税が完納された場合など、予告なしに公売を中止する場合があります。事前に公売中止の有無をお問い合わせください。

■ 公売参加資格

次の方は、公売に参加することはできません。また、最高価申込者として決定がなされた場合であっても、その決定は、後日、取り消します。

- 1 税を滞納している者（国税徴収法第 92 条）
- 2 他の入札者の入札を妨げる者、偽り、不当な入札を行うなど入札を妨げる者、故意に公売物件を損傷した者、又は公売物件の売却を妨げる者（国税徴収法第 108 条第 1 項）
- 3 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）又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者
- 4 自己の計算において入札をさせる者が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（以下、「暴力団員等」という。）
- 5 法人でその役員のうちに暴力団員等に該当する者があるもの

なお、入札は原則として買受を希望する方ご自身が参加してください。やむを得ず代理人が入札に参加する場合、このほか、共同入札による場合等は、次のとおりです。

○ 代理人による入札

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」、及び委任者の本人証明書（委任者が個人の場合は住民票の写し、法人の場合は商業登記簿謄本等）を提出しなければ公売に参加できません。

○ 共同入札による入札

一つの財産を複数の方で共有する目的で入札することを共同入札といい、共同入札者の中から 1 名の共同入札代表者を決める必要があります。実際の入札手続を行うことができるのは共同入札代表者のみです。

共同入札をする場合は、共同入札代表者以外の方全員から代表者に対する「委任状」、及び「共同入札代表者の届出書兼持分内訳書」を提出しなければ公売に参加できません。（委任状は、委任者の本人証明書（住民票等）を提出しなければならない。）

■ 入札手続書類

入札手続に必要な書類は、甲佐町役場 庁舎 1 階 税務課で配布しています。

入札に関する書類は入札時に窓口で作成いたします。代理入札や共同入札を希望される場合は、委任状、共同入札代表者の届出書兼持分内訳書を事前に取得、作成して入札時に持参ください。

■ 公売保証金（国税徴収法第 100 条）

国税徴収法第 100 条第 1 項の規定により、入札前に、最低見積価格の 100 分の 1 以上の額の

公売保証金を納付する必要があります。

■ 入札（国税徴収法第 101 条）

入札期日に公売参加の申し込み、及び必要な書類を確認した後に、入札が可能となります。

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。

入札書は、公売参加受付票と同じ入札者（代表者）を記入ください。（入札者情報が権利移転時の登記名義人となります。）

次順位による買受けの申込み（「次順位買受申込者の決定及び通知」の項目参照）を希望される方は、入札書にその旨の記載をしてください。なお、次順位による買受けの申込みは取り消すことはできませんのでご注意ください。

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でも、訂正や抹消はできません。このような場合は、書き損じた入札用紙と引き換えに新たな入札用紙を交付しますので、新しい入札書用紙に書き直したうえで入札してください。また、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、その入札書はすべて無効となります。

入札書には、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及び名称を記載してください。入札後は、入札者の名義は一切変更できません。

入札書は、売却区分番号を明記した入札書提出用封筒に入れて、必ず封をして印影で封印してください。

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、入札を行う公売財産の売却区分番号ごとに入札書提出用封筒が必要となります）。

■ 入札する際の提出書類

入札するときは、次の書類を提出してください。

- 公売参加者受付票
- 誓約書兼町の調査に関する承諾書
- 不動産公売の入札に係る事項説明確認書
- 入札書を封入した入札書提出用封筒（必ず封をし印鑑で封印してください）
- 本人確認証（免許証、マイナンバーカード、パスポート等の公的機関が発行するもの）
- 委任状（代理人による入札及び共同入札の場合）
- 本人確認証（代理人による入札及び共同入札の場合）
- 共同入札代表者の届出書（共同入札の場合）
- その他町長が必要と認める書類（入札の際にご案内します）

■ 開札（国税徴収法第 101 条）

開札は、入札者又はその代理人の面前で行います。（入札者又はその代理人は、開札に原則立ち会う必要があります。）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甲佐町の職員が立ち会って開札します。

■ 最高価申込者の決定（国税徴収法第 104 条）

見積価額以上の入札者のうち、最高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名以上いる場合（同額である場合）には、その入札者の間で追加入札を行い、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、入札等を一定期間制限することがあります。

（国税徴収法第108条）。

■ 最高価申込者への通知（国税徴収法第104条）

最高価申込者に対しては、最高価申込者の決定後、「不動産等の最高価申込者の決定等通知書」「買受代金納付書」等を発行します。（最高価申込者の決定公告）

■ 次順位買受申込者の決定及び通知（国税徴収法第104条の2）

最高価申込者が買受代金を納付しなかった場合等において、次順位買受申込者がいる場合は次順位買受申込者に売却決定を行います。

最高価申込者を決定した直後に、以下の条件をすべて満たす入札者を次順位買受申込者として決定します。

- ・見積価額以上の入札者であること。
- ・入札価額が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あること。
- ・入札価額が最高価申込者の入札価額に次ぐ価額であること。
- ・入札書に次順位による買受けの申込みをする旨を記載していること。

次順位買受申込者（同額入札者）が複数の場合は、くじで決定します。

次順位買受申込者に対しては、次順位買受申込者の決定後、「不動産等の次順位買受申込者の決定等通知書」等を郵送します。

■ 売却決定（国税徴収法第113条）

所定の日時に、最高価申込者に対して売却決定を行います。買受代金の納付を確認後、売却決定通知書を簡易書留で郵送します。

■ 買受代金納付（国税徴収法第115条）

○ 直接持参

所定の納付期限までに、現金を甲佐町役場 庁舎1階 税務課に持参してください。

○ 銀行振込（※買受人の住所が遠方にある等、売却決定日に会場に来られない特別な事情がある場合）

買受代金納付書を発送いたしますので、金融機関で振り込みにより納付してください。

買受代金は、銀行振込の場合には納付期限の前日までに指定の金融機関口座に入金済みとされていなければなりません。なお、振込手数料については、買受代金納付者の負担となります。

買受代金の入金を確認しだい、収納通知書兼領収証書を発行・郵送します。

※ やむを得ず、買受代金の納付期限を延長する場合があります。

■ 権利移転の時期等（国税徴収法第116・121・122・123条）

(1) 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。なお、取得に許可や承認を必要とする財産は、その許可や承認を得たときになります。

不動産の売却決定通知を発行後、(3) および (4) の必要書類を提出いただいたうえで、甲佐町において公売財産の権利移転登記を行います。

(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時に買受人に移転し、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、買受人が負うことになります。

なお、取得に許可や承認を必要とする財産は、その許可や承認を得たときになります。

(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登録免許税、郵便料金その他の費用は、買受人の負担となります。

(4) 権利移転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甲佐町から法務局に書面で嘱託します。買受人は、買受代金の全額を納付した後、下記の書類を甲佐町税務課（不動産公売担当）あてに提出してください。

- 権利移転登記請求書
- 市町村役場の固定資産税評価証明書又は同通知書（税務課で交付請求してください）
- 買受人の住所・所在地を証する書面
 - 買受人の個人の場合…住民票の写し等
 - 買受人が法人の場合…商業登記簿抄本等
- 登録免許税の領収証書又は登録免許税相当の収入印紙
- 売却決定通知（登記後に返却します。）

(5) 登記識別情報の交付

権利移転登記が完了しだい、登記識別情報通知を郵送します。

■ 入札・買受申込み等の取消し（国税徴収法第 114 条）

買受申込者に対し売却決定が行われた後等であっても、法律の規定に基づき滞納処分続行の停止が行われる場合があります（地方税法第 19 条の 7 等）。この場合において、最高価申込者及び次順位買受申込者は、買受申込み等を取り消すことができます。

■ 売却決定の取消し（国税徴収法第 117 条）

売却決定に基づく買受代金の納付前に公売に係る町徴収金の完納の事実が証明された場合には、その売却決定を取り消します。

また、買受人が買受代金を納付期限までに納付しない場合又は国税徴収法第 108 条第 2 項及び第 5 項の規定により最高価申込者の決定を取り消した場合等は、その売却決定を取り消します。

■ 公売物件の詳細

公売物件の図面、写真及び権利関係の詳細を記載した物件明細書は、甲佐町役場 庁舎 1 階税務課で閲覧することができます。（閲覧にあたっては、2 ページの『■ 注意事項』を再読のう

え、あくまでも参考としてお願いします。特に、不動産登記事項は最新のものではありません。)

■ その他

その他、本件公売は国税徴収法の規定に基づく制限があります。

【送付先（問い合わせ先）】

〒861-4696 上益城郡甲佐町大字豊内 719 番地 4

甲佐町税務課徴収係（不動産公売担当）

電話 096-234-1111（代表）、096-234-1112（直通）