

公売参加の手引き

本「公売参加の手引き」は、公売の手続きに関して「東大阪市公売ガイドライン【期間入札】」を要約したものです。

公売参加の前に必ずお読みください。

目次

- 入札参加資格
- 公売保証金
- 公売保証金提供時に必要な提出書類
- 入札
- 開札
- 追加入札
- 最高価申込者の決定
- 最高価申込者決定等の取消し
- 次順位買受申込者の決定
- 売却決定
- 買受代金納付
- 入札・買受申込等の取消し
- 売却決定の取消し
- 公売保証金の返還、市帰属等
- 権利移転の時期等
- 消費税等について
- 適格証明書（インボイス）の交付
- その他

■ 入札参加資格

公売保証金（次の「公売保証金」の項目参照）を提供すれば、原則としてどなたでも入札をすることが出来ます。

ただし、次のいずれかに該当する方は、入札へ参加することができません。また、ア. からエ. 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。なお、本公売は、日本語のみで実施します。

ア. 国税徴収法（昭和34年4月20日法律第147号）第92条（買受人の制限）、同法第108条第1項（公売実施の適正化のための措置）のとおり、市長から公売場所への入場・入札等を制限されている方、市税徴収金を滞納している方又は東大阪市暴力団排除条例（平成24年東大阪市条例第2号）に該当する方

イ. 東大阪市が定める「東大阪市公売ガイドライン【期間入札】」の内容を承諾せず、順守できない方

ウ. 公売財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

エ. 入札をする物件が不動産である場合、国税徴収法第99条の2各号（暴力団員等に該当しないこと等の陳述）に規定する者でないことについて、「陳述書」を提出できない方（自己の計算において入札等をさせようとする者も含む。）

オ. 未成年の方。ただし、その法定代理人が参加する場合を除きます。

カ. 日本国内に住所、連絡先がいずれもない方

キ. 入札をする物件が農地である場合で、権限を有する行政庁（以下「権限庁」という。）が交付する買受適格証明書を提出又は呈示できない方

ク. 代理人が入札をする場合で、代理権限を証する委任状を提出できない方

■ 公売保証金

（1）公売保証金について

国税徴収法により定められている、入札をするに先だって提供しなければならない保証金です。公売保証金は、東大阪市が売却区分番号ごとに、見積価額（最低入札価格）の100分の10以上の金額を定めます。

公売保証金の金額については「公売財産一覧表」の「公売保証金」欄をご覧ください。なお、「公売保証金」欄に「不要」と記入されている物件については、公売保証金の提供は必要ありません。

公売保証金には利子につきません。

公売保証金提供者と入札者が異なる場合は、入札は無効となります。

（2）公売保証金の提供方法について

公売保証金の提供は、公売財産の売却区分番号ごとに必要です。

公売保証金は次のア・イ・ウのいずれかの方法で提供してください。

ア. 口座振込

金融機関からの口座振込を希望される場合は、公売事務担当課（以下「当課」という。）までご連絡ください。当課から、振込先口座をお知らせします。

公売保証金を提供後に、「公売保証金振込通知書」を公売保証金受付期間から2日

以内(土・日・祝日は含めない。)に届くように送付してください。

イ. 直接持参

当課窓口にて公売保証金を提供する場合は、現金、銀行振り出しの小切手(大阪手形交換所管内のもので振出日から起算して7日を経過していないものに限り)又は郵便為替証書(発行日から起算して175日を経過していないものに限り)をご持参ください。

また、あわせて「公売保証金納付書」及び「公売保証金の充当申出書」をご持参ください。

ウ. 現金書留(金額が50万円以下の場合に限る。)

「公売保証金納付書」及び「公売保証金の充当申出書」をあわせて送付してください。

*公売保証金の提供確認後に領収証書を送付又は交付します。(入札書提出用封筒受領証送付時に同封する場合があります。)公売保証金受付期間内に東大阪市が公売保証金の提供及び上記書類の提出を確認できない場合は入札できませんのでご注意ください。

*公売保証金の提供に伴い手数料等が発生した場合は、すべて入札参加者の負担となります。

*法人の場合は代表者印(法人名のもののみは不可)を使用してください。スタンプ式は使用できません。

(3) 公売保証金の没収

入札参加者などが提供した公売保証金は、東大阪市長が国税徴収法第108条第1項の規定に該当すると判断した場合に没収し返還しません。

■ 公売保証金提供時に必要な提出書類

次の書類を持参又は送付してください。

○ 個人が入札をする場合

住所及び氏名が明記され入札者本人の写真が添付されている本人確認書類
(運転免許証、住民基本台帳カード等)

○ 法人が入札をする場合

代表者の資格証明書(代表者事項証明、全部事項証明等)
代表者の本人確認書類(運転免許証、住民基本台帳カード等)

○ 代理人が入札をする場合

代理権を証する委任状
(当課のウェブサイト内で入手できます)

※代表権のない法人の従業員が法人のために入札手続きを行う場合も必要

代理人の本人確認書類(個人、法人が入札をする場合を参照)

※法定代理人の場合は、代理権を証する文書

○ 共同入札の場合

「共同入札代表者の届出書」
(当課のウェブサイト内で入手できます)

代表入札者の本人確認書類(個人、法人が入札をする場合を参照)

○ 公売財産が農地の場合

権限庁の交付した買受適格証明書

○ 公売財産が不動産の場合

暴力団員等に該当しないこと等の陳述書

■ 入札

次の(1)～(4)の手順により入札をしてください。

(1) 入札書は、インク又はボールペンにて記入してください。

入札書の入札価額はていねいに書き、頭部には必ず「¥」の文字を記入してください。

一旦入札した入札書は、引き換え、変更又は取り消しをすることができません。入札書を書き損じたときは、訂正しないで新たな入札書を使用してください。入札書は、当課のウェブサイトから印刷のうえ使用してください。

入札書には、個人にあっては住民票上の住所及び氏名、法人にあっては商業登記簿上の所在地及び名称を記入してください。入札書に記入の住所・氏名等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、入札書の該当欄に、入札者本人と代理人のそれぞれの住所・氏名等を記入してください。

共同入札をする場合は、共同入札用の入札書を使用し、共同入札者各人の住所・氏名を連署のうえ、各人の持分を記入してください。

入札書提出用封筒(内封筒)に入札書を入れる前に、もう一度入札金額に誤りがないか、訂正がないかを確認してください。誤り、訂正があるときは、新たな入札書に書き直してください。

(2) 「入札書提出用封筒(内封筒)」に入札書を封入

ア. 「入札書提出用封筒(内封筒)」に入札書だけを入れ、封をしてください。入札書以外を封入した場合には、入札が無効となります。

イ. 入札書提出用封筒(内封筒)に封入する入札書は、1枚に限ります。複数の売却区分について入札される場合は、売却区分ごとに入札書提出用封筒(内封筒)が必要となります。複数の売却区分の入札書を同じ内封筒に封入した場合は、すべて無効となります。

(3) 「入札書提出用封筒(外封筒)」に「入札書提出用封筒(内封筒)」を封入

(4) 「入札書提出用封筒(外封筒)」の提出

次に掲げるいずれかの方法により、「入札書提出用封筒(外封筒)」を当課に提出してください。入札書は入札期間内必着です。入札期間を経過した後に提出(到達)された入札書は無効となりますので、郵送により提出する場合は、所要の日数を見込んでください。

ア. 郵送

「入札書提出用封筒(外封筒)」を、当課あてに郵送してください。

郵送方法については、入札者が「書留、簡易書留、特定記録郵便」の内から任意に選択してください。

なお、「書留、簡易書留、特定記録郵便」については、郵便局窓口での取り扱いとなります。

イ. 直接持参

「入札書提出用封筒(外封筒)」を、当課に直接ご持参ください。

(5)「入札書提出用封筒受領証」の交付

「入札書提出用封筒受領証」を送付又は交付します。

■ 開札

入札書は公売公告上の日時、場所にて、入札者の面前で開札します。

なお、入札者又はその代理人が開札の場所にいないときは、公売事務を担当していない職員が立ち会います。開札結果（最高価申込価額）については、3日以内（土・日・祝日は含めず。）に当課のウェブサイトに掲載します。

開札の結果について、最高価申込者及び次順位買受申込者（以下、「最高価申込者等」という。）の方には、その後の手続きについて説明します。なお、公売財産が不動産等の場合には、不動産等の最高価申込者等の氏名その他の事項を公告することになります。

■ 追加入札

最高価額による入札者が2人以上ある場合（同額である場合）には、これらの者の間で追加入札を行います。

追加入札は、期間入札の方法で行います。追加入札対象者へは、当課から連絡します。追加入札の価額は、当初の入札価額以上であることが必要です。また、追加入札による最高価額も同額のときは、くじで最高価申込者を決定します。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ものが入札をしなかったときは、国税徴収法第108条の規定（公売場所への入場、入札等の制限）が適用されることがあります。

■ 最高価申込者の決定

見積価額以上の入札者のうち、最高の価額による入札者を最高価申込者として決定します。

最高価申込者の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。

■ 最高価申込者決定等の取消し

次のアからウの場合、最高価申込者決定等及び次順位申込者決定が取消されます。

ア. 売却決定前に、公売財産にかかる差押徴収金（市税など）について完納の事実が証明されたとき。

イ. 最高価申込者等が、国税徴収法第99条の2各号に規定する暴力団員等に該当するとき

ウ. 最高価申込者等が、国税徴収法第108条第1項の規定に該当するとき

■ 次順位買受申込者の決定

最高価申込者の入札価額に次ぐ高い価額（ただし国税徴収法第104条の2第1項に規定する価額以上）で入札した者から、次順位による買い受けの申し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。

最高価申込者の決定が取り消された場合、次順位買受申込者に売却決定します。

次順位買受申込者の提供した公売保証金は、一定の期間保管します。

■ 売却決定

公売公告上の日時に、最高価申込者に対して売却決定を行います。

ただし、公売財産が不動産であり、公売公告上の売却決定日までに最高価申込者が暴力団員等に該当しないことが明らかにならなかった場合は、明らかになった日が売却決定日となります。この場合は、当課より最高価申込者へ連絡します。

■ 買受代金納付

買受代金の納付金額は、最高価額金額から提供済みの公売保証金を差し引いた金額となります。

買受人は、買受代金を現金、銀行振出小切手又は郵便為替証書にて次のア・イ・ウいずれかの方法で納付してください。買受代金の納付に伴い手数料等が発生した場合は、すべて買受人の負担となります。また、買受代金納付期限までに当課が納付を確認できる必要があります。

ア. 口座振込

イ. 現金書留（金額が50万円以下の場合のみ）

ウ. 直接持参

買受人などは、売却決定日時から買受代金納付期限までに当課が納付を確認できるよう買受代金を一括で納付してください。（次順位買受申込者が売却決定を受けた場合の買受代金納付期限は、通常は売却決定の7日後です。）買受代金納付期限までに買受代金全額の納付が確認できない場合、納付された公売保証金を没収し返還しません。

＊銀行振出小切手は、大阪手形交換所管内のもので振出日から起算して7日を経過していないものに限りです。

＊郵便為替証書は、発行日から起算して175日を経過していないものに限りです。

■ 入札・買受申込等の取消し

公売財産の換価について法律の規定に基づき滞納処分 of 続行の停止があった場合（地方税法第19条の7等参照）、買受人は、滞納処分 of 続行が停止している間は公売財産の入札・買受申込を取り消すことができます。（国税徴収法第114条に該当）

■ 売却決定の取消し

次のアからエの場合、売却決定が取消されます。この場合、公売財産の所有権は買受人に移転しません。

ア. 売却決定後、買受人などが買受代金を納付する前に、公売財産にかかる差押徴収金（市税など）について完納の事実が証明されたとき。

イ. 買受人などが買受代金を納付期限までに納付しなかったとき。

ウ. 買受人などが国税徴収法第108条第2項の規定により、最高価申込者等の決定が取り消されたとき

エ. 買受人などが国税徴収法第114条の規定により、買受けを取り消したとき

■ 公売保証金の返還、市帰属等

(1) 最高価申込者等以外の方等への公売保証金の返還

最高価申込者、次順位買受申込者、国税徴収法第108条第1項の規定に該当し同条第2項の処分を受けた者又はそれらの代理人以外の提供した公売保証金は、開札終了後全額返還します。

買受人が買受代金をその納付の期限まで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、その者の提供した公売保証金は、その公売に係る差押徴収金に充て、なお残余があるときは、これを滞納者に交付します。

また、国税徴収法第108条第2項の処分を受けた方が提供した公売保証金は、東大阪市に帰属します。

(2) 次順位買受申込者などへの公売保証金の返還

次順位買受申込者又はその代理人（以下、「次順位買受申込者など」という。）の提供した公売保証金は、最高価申込者などが買受代金納付期限までに買受代金全額を納付した時に、全額返還します。

(3) 国税徴収法第114条に該当する場合

買受代金納付期限以前に滞納者などから不服申立てなどがあり、滞納処分の続行が停止された場合、その停止期間は、買受人などは国税徴収法第114条の規定によりその入札又は買受を取り消すことができます。この場合、提供された公売保証金は全額返還します。

(4) 国税徴収法第117条に該当する場合

売却決定後、買受人などが買受代金を納付する前に、公売財産にかかる差押徴収金（市税など）について完納の事実が証明され、国税徴収法第117条の規定により売却決定が取り消された場合は、提供された公売保証金は全額返還します。

※上記(1)(2)(3)(4)に該当する場合、公売保証金の返還方法は「公売保証金返還請求書兼口座振込依頼書」に記入した口座への振込となります。また、公売保証金振込者及び公売保証金納付者名義の口座のみ指定可能です。公売保証金返還の振込手続をした時点で、当課から返還公売保証金振込通知書を送付します。返還する公売保証金の領収については、指定口座に振り込まれた時点とします。なお、公売保証金の返還には、入札終了後4週間程度要することがあります。

■ 権利移転の時期等

(1) 権利移転手続について

公売財産の権利移転手続については、財産の種類に応じ、次の(3)から(5)までに定めるところによります。ただし、その財産に特殊な事情などが生じたとき、東大阪市は次の(3)から(5)までの規定を、必要と認める範囲において変更することができるものとします。

(2) 権利移転手続における注意事項

ア. 公売財産に隠れた瑕疵(かし)があっても、現所有者及び東大阪市には担保責任は生じません。

イ. 買受人は、買受代金の全額を納付したときに公売財産の権利を取得します。ただし、公売財産を買受けるために関係機関の承認や許可又は登録が必要な場合は、それらの要件が満たされたときに買受人への権利取得の効力が生じます。

ウ. 公売財産の権利を買受人が取得したときは、危険負担が買受人に移転します。よって、危険負担が移転した後に発生した財産の破損、盗難及び焼失などによる損害の負担は、その財産が現実に引渡された有無などにかかわらず、買受人が負うことになります。

エ. 権利移転に伴う費用は、買受人などの負担となります。

オ. 公売財産は市税滞納者などの財産であり、東大阪市の所有する財産ではありません。

カ. 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(マンションの未納管理費など)を引き受けなければなりません。

キ. 買受人は、買受代金の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ができません。

(3) 公売財産が動産の場合の権利移転及び引渡しについて

東大阪市は、買受代金の納付を確認した後、動産の引渡しを行います。

・動産の引渡し

ア. 動産の引渡しは、買受代金納付時の現況有姿で行います。

イ. 動産の引渡しは、原則として当課の指定する場所で行います。

ウ. 東大阪市が動産を第三者に保管させている場合は、買受人は東大阪市から交付される「売却決定通知書」を提示し、保管人から動産の引渡しを受けてください。この場合、「売却決定通知書」の交付により、東大阪市から買受人に対して動産の引渡しは完了したことになります。保管人が動産の現実の引渡しを拒否しても、東大阪市はその現実の引渡しを行う義務を負いません。

エ. 買受人が、送付による動産の引渡しを希望する場合、「送付依頼書」の提出が必要です。「送付依頼書」は、公売終了後、当課のウェブサイトより印刷して必要事項を記入のうえ、当課に提出してください。送付による引渡しを希望する場合、輸送途中での事故などによって動産が破損、紛失などの被害を受けても、東大阪市は一切責任を負いません。また、極端に重い財産、大きな財産、壊れやすい財産は、送付による引渡しはできません。なお、送付先住所が買受人の住所(所在地)と異なる場合は、その旨を「送付依頼書」に記入してください。送付先の受取人となりうるのは、買受人のみです。

オ. 買受人は、買受代金納付時に何らかの事情により動産を引き取れない場合、「保管依頼書」の提出が必要です。「保管依頼書」は、公売終了後、当課のウェブサイトより印刷して必要事項を記入のうえ、当課に提出してください。

カ. 東大阪市で登録のある125cc以下の原動機付自転車等については、当課のウェブサイトより、「廃車承諾書」を印刷した後に、必要事項を記入・署名して買受代金納付期限までに当課へ提出してください。既存の登録抹消手続後に、引き渡しますので東大阪市より交付する「原動機付自転車申告済証」をもって買受人の責任において登録してください。

キ. 一度引き渡された財産は、いかなる理由があっても返品、交換はできません。

・引渡し及び権利移転に伴う費用について

ア. 買受代金納付期限の翌日以降に発生する保管費用は、買受人の負担となります。

イ. 買受人が送付による動産の引渡しを希望する場合、送付費用は買受人の負担となります。

ウ. その他、動産の権利移転に伴い費用を要する場合には、その費用は買受人の負担となります。

・注意事項

ア. 買受人が自ら登録や名義変更などを行う必要がある財産については、引渡し後、速やかに登録や名義変更の手続を行ってください。

イ. 買受代金の持参、動産又は「売却決定通知書」の受取などを代理人が行う場合は、以下(i)から(ii)をお持ちください。

(i) 代理権限を証する委任状

* 委任状は当課のウェブサイトより印刷することができます。

(ii) 代理人の身分証明書(代理人が法人の場合は商業登記簿謄本など)

■ 消費税等について

課税財産とは消費税法(昭和63年12月30日法律第108号)別表第1に掲げる財産以外の財産のことをいい、非課税財産とは消費税法別表第1に掲げる財産のことをいいます。いずれの場合も、入札価額をもって売却決定いたします。

■ 適格証明書(インボイス)の交付

公売財産がインボイス発行事業者の所有する消費税課税財産の場合は、買受人の求めに応じて、東大阪市が適格証明書(インボイス)を交付します。なお適格請求書等保存方式(インボイス制度)が開始となる令和5年10月1日以降の公売から交付します。

■ その他

東大阪市は、公売財産の引渡義務を負わないため、使用者又は占有者等に対して明け渡しを求める場合は、買受人が行うことになります。また、東大阪市は公売財産の瑕疵担保責任を負いません。

当課への提出書類について、有効期限の定めがある場合は有効期限内、有効期限の定めがないものについては、発行日から3ヶ月以内のものに限ります。ただし、当課が認めた場合は除きます。また、住民票の写しについては、個人番号の記載のないものを提出してください。

入札書など当課へ書類を郵送する場合は、入札参加者が、「書留、簡易書留、特定記録郵便」の内から任意に選択してください。なお、「書留、簡易書留、特定記録郵便」については、郵便窓口での取り扱いとなります。