

公売参加の手引き

本「公売参加の手引き」は、不動産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
- 暴力団員等に該当しないこと等の陳述（公売財産が不動産の場合に限る。）
- 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
- 国税徴収法第99条の2に規定される暴力団員等（以下、「暴力団員等」という。）に該当するか否かの調査（公売財産が不動産の場合に限る。）
- 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、次の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当課ウェブサイトの「公売財産の詳細」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はつきません。

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。

* 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、マイナンバーカード等)

○ 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、マイナンバーカード等)

○ 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、代理権を証する書類

○ 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

■ 暴力団員等に該当しないこと等の陳述（公売財産が不動産の場合に限る。）

「陳述書」について必要事項を記入し提出してください。代理人が入札をする場合は、入札者本人の「陳述書」が必要です。

○ 個人が入札をする場合

「陳述書（個人用）」を提出してください。入札者に法定代理人（未成年者の親権者など）がある場合は、「陳述書（個人（法定代理人）用）」、代理権を証する書類を提出してください。

自己の計算において入札をさせようとする者がある場合には、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」をあわせて提出してください。

○ 法人が入札をする場合

「陳述書（法人の代表者用）」を提出してください。また、別紙「入札者等（法人）の役員に関する事項」に、法人の役員全員について記入してください。自己の計算において入札をさせようとする者がある場合には、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」をあわせて提出してください。

○ 共同で入札をする場合

共同入札者全員の「陳述書（個人用）」を提出してください。

＊陳述書には次の書類をあわせて提出してください。

1. 入札をしようとする者及び自己の計算において入札等をさせようとする者が個人の場合は、氏名、住所、生年月日及び性別を証する書類（住民票等）
2. 入札をしようとする者及び自己の計算において入札等をさせようとする者が法人の場合は、法人の役員を証する書類（商業登記簿にかかる登記事項証明書等）
3. 入札をしようとする者及び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者又は債権管理回収業者の場合には、その免許を受けていることを証明する書類の写し

■ 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丁寧に書き、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、個人にあつては住民票上の住所及び氏名、法人にあつ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り消されます。

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。

■ 国税徴収法第99条の2に規定される暴力団員等（以下、「暴力団員等」という。）に該当するか否かの調査（公売財産が不動産の場合に限る。）

最高価申込者等（その者が法人である場合にはその役員）及び自己の計算において最高価申込者等に公売不動産の入札等をさせた者（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、国税徴収法第106条の2に基づき必要な調査を大阪府警察本部へ嘱託します。

■ 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、買受代金を現金又は銀行振込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）。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。

■ 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、売却決定が取り消されます。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
ら公売保証金返還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、公売財産に財産の種類又は品質に関する不具合があっても、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) 公売財産が不動産の場合の権利移転について

・権利移転の時期

不動産は、買受代金の全額を納付したときに、買受人に権利移転します。ただし、買受代金納付期限までに納付した買受代金は、その納期限の日時に納付したものとみなします。また、買受代金を納付しても、農地の場合は権限庁の許可などを受けるまで、又はその他法令の規定による登録を要する場合は関係機関の登録が完了するまで権利移転の効力は生じません。

・権利移転の手続について

不動産登記簿上の権利移転登記のため、買受人は東大阪市に対して権利移転の請求を必ず行ってください。

ア. 当課のウェブサイトより「権利移転登記請求書」を印刷した後に必要事項を記入・署名して、「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 法人の場合…商業登記簿謄本等）」、「固定資産評価証明書」などの必要書類を添えて、買受代金納付期限までに当課へ提出してください。

イ. 共同入札の場合は、共同入札者全員の住民票の写し（共同入札者が、法人の場合は商業登記簿謄本等）が必要です。

ウ. 不動産が農地である場合などは、権限庁などの発行する権利移転の許可書又は届出受理書のいずれかが必要です。

エ. 所有権移転の登記が完了するまで、入札終了後1か月半程度の期間を要することがあります。

・売却決定通知書の交付

東大阪市は、買受代金の納付を確認後、買受人に対して「売却決定通知書」を交付します。共同入札者が買受人になった場合は、買受人全員に対しそれぞれの持分に応じた「売却決定通知書」を交付します。

・引渡し及び権利移転に伴う費用について

ア. 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など）は買受人の負担となります。

イ. 所有権移転などの登記を行う際は、登録免許税法に定める登録免許税を納付したことを証する領収証書が必要となります。買受代金を直接持参し納付する場合は、登録免許税相当額もあわせて持参してください。買受代金を口座振込で納付する場合は、登録免許税相当額もあわせて口座振込してください。共同入札者が買受人となった場合、登録免許税の領収書は、共同入札者の人数分だけ必要となります。なお、登録免許税額については、入札終了後に当課よりお知らせします。

・所有権移転登記を行う際に、東大阪市と所管の法務局との間で登記嘱託書などの書類を送付するために郵送料（切手1,500円程度）が必要です。

・注意事項

ア. 東大阪市は現実の不動産の引渡し義務を負いません。不動産内の動産類やゴミなどの撤去、占有者の立退き、前所有者からの鍵などの引渡しなどは、すべ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ってください。東大阪市は関与しません。

イ. 買受代金の持参又は「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) 代理人の本人確認書類(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、公売財産に財産の種類又は品質に関する不具合があっても、現所有者及び東大阪市には担保責任は生じません。

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します。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」の中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。