

# 落札後の手続(不動産)

## 1. 最高価申込者の決定など

### (1) 最高価申込者の決定

入札期間終了後、西宮市は開札を行い、売却区分ごとに、インターネット公売上の入札において、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。

追加入札が行われた場合は、追加入札において追加入札価額が当初の入札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。

ただし、追加入札終了後も最高価額での入札者が複数存在する場合は、くじ(自動抽選)で最高価申込者を決定します。

### (2) 入札終了の告知など

西宮市は、最高価申込者を決定したときは、最高価申込者の KSI 官公庁オークションのログイン ID(以下、「ログイン ID」といいます)に紐づく会員識別番号と落札価額(最高価申込価額)を公売システム上に一定期間公開することによって告知、入札終了を告知します。

### (3) 西宮市から最高価申込者などへの連絡

最高価申込者またはその代理人など(以下、「最高価申込者など」といいます)には、西宮市から入札終了後、あらかじめログイン ID で認証されたメールアドレスに、最高価申込者として決定された旨の電子メールを送信します。

※ 西宮市が最高価申込者などに送信した電子メールが、最高価申込者などによるメールアドレスの変更やプロバイダの不調などの理由により到着しないために、西宮市が最高価申込者などによる買受代金の納付を買受代金納付期限までに確認できない場合、その原因が最高価申込者などの責に帰すべきものであるか否かを問わず、公売保証金を没収し、返還しません。

※ 当該電子メールに表示されている整理番号は、西宮市に連絡する際や西宮市に書類を提出する際などに必要となります。

### (4) 兵庫県警察への調査の囑託

公売財産が不動産の場合、最高価申込者を決定した後、西宮市が最高価申込者について暴力団員等に該当するかに関して兵庫県警察へ調査の囑託をします。

### (5) 最高価申込者決定の取り消し

以下の場合に、最高価申込者の決定が取り消されます。この場合、公売財産の所有権は最高価申込者に移転しません。なお、アまたはウの場合は、納付された公売保証金を返還します。

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. 最高価申込者などが国税徴収法第 108 条第 1 項の規定に該当するとき。

ウ. 最高価申込者などが暴力団員等であることが認められるとき。

## 2. 次順位買受申込者の決定

### (1) 次順位買受申込者の決定

最高価申込者などが買受代金を納付しなかった場合などにおいて、次順位買受申込者がいる場合に、次順位買受申込者に売却決定します。

西宮市は最高価申込者決定後、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。

※ 最高価申込者の入札価額に次ぐ高い価額で入札していること。

※ 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差し引いた金額以上であること。

※ 入札時に次順位買受申し込みを行っていること。

上記の条件をすべて満たす入札者が複数存在する場合は、くじ(自動抽選)により次順位買受申込者を決定します。

なお、入札時に次順位買受申し込みを行った場合、この申し込みは取り消すことができませんのでご注意ください。

また、西宮市は、次順位買受申込者を決定したときは、次順位買受申込者のログイン ID に紐づく会員識別番号と次順位買受申込価額を、公売システム上に一定期間公開することによって告げます。

### (2) 西宮市から次順位買受申込者などへの連絡

次順位買受申込者またはその代理人など(以下、「次順位買受申込者など」といいます)には、西宮市から入札終了後、あらかじめログイン ID で認証された次順位買受申込者などのメールアドレスに、次順位買受申込者として決定された旨の電子メールを送信します。

※ 西宮市が次順位買受申込者などに送信した電子メールが、次順位買受申込者などのメールアドレスの変更やプロバイダの不調などの理由により到着しないために、西宮市が売却決定を受けて買受人となった次順位買受申込者などによる買受代金の納付を買受代金納付期限までに確認できない場合、その原因が次順位買受申込者などの責に帰すべきものであるか否かを問わず、公売保証金を没収し、返還しません。

※ 当該電子メールに表示されている整理番号は、西宮市に連絡する際や西宮市に書類を提出する際などに必要となります。

### (3) 兵庫県警察への調査の囑託

公売財産が不動産の場合、次順位買受申込者を決定した後、西宮市が次順位買受申込者について暴力団員等に該当するかに関して兵庫県警察へ調査の囑託をします。

### (4) 次順位買受申込者決定の取り消し

以下の場合に、次順位買受申込者の決定が取り消されます。この場合、公売財産の所有権は次順位買受申込者に移転しません。なお、アまたはウの場合は、納付された公売保証金を返還します。

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. 次順位買受申込者などが国税徴収法第 108 条第 1 項の規定に該当するとき。

ウ. 次順位買受申込者などが暴力団員等であることが認められるとき。

### 3. 売却決定

#### (1) 最高価申込者に対する売却決定

西宮市は、公売公告に記載した日時に、最高価申込者に対して売却決定を行います。

##### ア. 売却決定金額

売却決定金額は、落札価額を売却決定金額とします。

##### イ. 売却決定を受けた最高価申込者などが買受代金を納付しなかった場合

売却決定を受けた最高価申込者などが買受代金を納付しなかった場合、納付された公売保証金は返還しません。

#### (2) 次順位買受申込者に対する売却決定

西宮市は、最高価申込者などが買受代金を納付しなかった場合などにおいて、次順位買受申込者がいる場合に、次順位買受申込者に対して売却決定を行います。

最高価申込者の決定を取り消し、次順位買受申込者がいない場合は、当該公売は成立しません。

##### ア. 次順位買受申込者の売却決定金額

次順位買受申込者などの売却決定金額は、次順位買受申込者などの入札価額を売却決定金額とします。

##### イ. 売却決定を受けた次順位買受申込者などが買受代金を納付しなかった場合

売却決定を受けた次順位買受申込者などが買受代金を納付しない場合、納付された公売保証金は返還しません。

この場合、当該公売は成立しません。

#### (3) 売却決定の取り消し

以下の場合に、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。なお、アの場合にのみ、納付された公売保証金を返還します。

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 1 項の規定に該当するとき。

#### (4) 公売不動産にかかる売却決定の日時および買受代金納付期限の変更

不動産の最高価申込者等については、国税徴収法第 106 条の 2 に基づく調査の嘱託を行います。売却決定の日時まで、最高価申込者等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、売却決定の日時及び買受代金の納付期限が変更されます。売却決定日時等が延長される場合は、最高価申込者等へ連絡します。

#### 4. 買受代金の納付

##### (1) 買受代金の金額

売却決定金額から、納付済みの公売保証金を差し引いた金額を納付してください。

##### (2) 買受代金納付期限について

買受人などは、公売公告に定められた買受代金納付期限までに西宮市が納付を確認できるような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西宮市が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。

##### (3) 買受代金の納付方法

買受代金は次の方法で納付してください。なお、買受代金の納付にかかる費用は、買受人などが負担します。なお、買受代金納付期限までに西宮市が納付を確認できることが必要です。

ア. 西宮市の指定する口座へ銀行振込。

イ. 現金書留による送付(金額が 50 万円以下の場合のみ)。

ウ. 郵便為替による納付。

※ 発行日から起算して 175 日を経過していないものに限る。

エ. 現金もしくは銀行振出の小切手を西宮市へ直接持参。

※ 銀行振出の小切手は、電子交換所に加入している銀行が振り出したもので振出日から起算して 8 日を経過していないものに限る。

##### (4) 買受代金の納付の効果

ア. 買受人などが公売財産にかかる買受代金の全額を納付したとき、買受人に当該公売財産の権利が移転します。ただし、公売財産を買い受けるために関係機関の承認や許可また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移転の効力が生じます。

イ. 公売財産の権利が買受人に移転したとき、危険負担が買受人に移転します。危険負担が移転した後に発生した財産の破損、盗難および焼失などによる損害の負担は、その財産の現実の引渡の有無などにかかわらず、買受人が負うこととなります。

#### 5. 公売保証金の返還

##### (1) 最高価申込者および次順位買受申込者など以外の方への公売保証金の返還

最高価申込者、次順位買受申込者または国税徴収法第 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並びにその代理人など以外の納付した公売保証金は、入札終了後全額返還します。

なお、公売参加申し込みを行ったものの入札を行わない場合にも、公売保証金の返還は入札終了後となります。

公売保証金返還の方法および返還に要する期間は次のとおりです

ア. クレジットカードによる納付の場合

クレジットカードにより納付された公売保証金を返還する場合は、クレジットカードからの公売保証金の引き落としを行いません。

ただし、公売参加者などのクレジットカードの引き落としの時期などの関係上、いったん実際に公売保証金の引き落としを行い、翌月以降に返還を行う場合がありますので、ご了承ください。

イ. 銀行振込などによる納付の場合

公売保証金の返還方法は、公売参加者などが指定する金融機関の預金口座(西宮市公金収納取扱金融機関の口座に限ります)への振込のみとなります。公売参加者など(公売保証金返還請求者)名義の口座のみ指定可能です。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。

(2) 次順位買受申込者などへの公売保証金の返還

次順位買受申込者などの納付した公売保証金は、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場合に、全額返還します。

公売保証金返還の方法および返還に要する期間は次のとおりです。

ア. クレジットカードによる納付の場合

クレジットカードにより納付された公売保証金を返還する場合は、クレジットカードからの公売保証金の引き落としを行いません。

ただし、次順位買受申込者などのクレジットカードの引き落としの時期などの関係上、いったん実際に公売保証金の引き落としを行い、翌月以降に返還を行う場合がありますので、ご了承ください。

イ. 銀行振込などによる納付の場合

公売保証金の返還方法は、次順位買受申込者などが指定する金融機関の預金口座(西宮市公金収納取扱金融機関の口座に限ります)への振込のみとなります。次順位買受申込者など(公売保証金返還請求者)名義の口座のみ指定可能です。

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。

(3) 国税徴収法第 108 条第 5 項に該当する場合

最高価申込者又は次順位買受申込者が暴力団員等であると認められ、国税徴収法第 108 条第 5 項の規定により最高価申込者又は次順位買受申込者の決定が取り消された場合は、納付された公売保証金は全額返還します。

(4) 国税徴収法第 114 条に該当する場合

買受代金の納付期限以前に滞納者などから不服申立てなどがあり、滞納処分が続行が停止された場合、その停止期間は、最高価申込者など、次順位買受申込者などおよび買受人などは国税徴収法第 114 条の規定によりその入札または買受を取り消すことができます。この場合、納付された公売保証金は全額返還します。

(5) 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、納付された公売保証金は全額返還します。

## 6. 権利移転について

西宮市は、買受人の請求に基づいて不動産登記簿上の権利移転のみを行います。

(1) 権利移転の時期

公売財産は、買受代金の全額を納付したとき、買受人に権利移転します。ただし、買受代金を納付しても、農地の場合は農業委員会などの許可などを受けるまで、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。

(2) 権利移転の手続きについて

ア. 西宮市から送付される「所有権移転登記請求書」に必要事項を記入・署名して、住所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西宮市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所証明書(共同入札者が法人の場合は商業登記の履歴事項全部証明書など)および共同入札者全員が署名した「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。なお、共有合意書は、西宮市ホームページより印刷することができます。

ウ. 公売財産が農地である場合などは、農業委員会などの発行する権利移転の許可書また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。

(3) 売却決定通知書の交付

西宮市は、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。「売却決定通知書」を直接受け取る際は、買受人の本人確認のため、下記アおよびイをお持ちください。なお、買受人が法人である場合には、商業登記の履歴事項全部証明書などと法人代表者の方の下記アおよびイをお持ちください。

ア. 本人確認書類。

運転免許証、マイナンバーカードなど、住所および氏名が明記されご本人の写真が添付されている本人確認書類を提示してください。なお、運転免許証などをお持ちでない方は、

住民票などの住所および氏名を証する書面およびパスポートなどの写真付き本人確認書類を提示してください。

- イ. 西宮市より買受人などへ送信した電子メールを印刷したもの。

なお、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、西宮市でいったん「売却決定通知書」をお預かりすることがあります。

#### (4) 注意事項

- ア. 西宮市は公売財産の引渡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、前所有者からの鍵などの引渡などは、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。西宮市は関与しません。

- イ. 買受代金の持参または「売却決定通知書」の受取などを代理人が行う場合は、下記(ア)から(ウ)をお持ちください。

(ア) 代理権限を証する委任状。

(イ) 買受人本人の住所証明書(買受人が法人の場合は商業登記の履歴事項全部証明書など)。

(ウ) 代理人の本人確認書類。

※委任状の様式は西宮市ホームページより印刷することができます。

#### (5) 引渡およ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。登録免許税額については、入札終了後に西宮市よりお知らせします。買受代金を直接持参する場合は、登録免許税相当額をあわせて持参し、納付してください。買受代金を銀行振込などで納付する場合は、登録免許税相当額もあわせて振込もしくは送付してください。共同入札者が買受人となった場合、登録免許税の領収証書は、共同入札者の人数分だけ必要となります。共同入札者は、各々の持分に応じた登録免許税相当額を納付してください。

※ 所有権移転登記を行う際に、西宮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 1500 円程度)が必要です。

## 7. 書類の提出先

〒662-8567

兵庫県西宮市六湛寺町10番3号

西宮市財務局税務部納税課 公売担当宛