

不動産公売Q&A よくある問い合わせ

公売全般に関すること

Q 一般の不動産売買と公売の違いはどのような事ですか？

A 公売は次に掲げるような特殊性があります。

- ①公売財産の買受人は、那須烏山市に対して公売物件の種類又は品質に関する不適合についての担保責任等（民法568条）を追及できません。
- ②買受け後に解約をすることができず、また、品質や機能等について保証がありません。
- ③那須烏山市は、引渡義務（鍵の引渡や居住者の明渡請求等）を負いません。
- ④所有者の協力が得られにくいことから、公売財産に関する情報が限定されます。
- ⑤滞納市税が納付された場合等により、一方的に公売が中止になる場合があります。
- ⑥買受手続きが一般の売買に比べて煩雑であり、また、買受代金は、その全額を短期間に納付する必要があります。

Q 落札した不動産を転売することはできますか？

A 転売について法律上の制限はありませんが、那須烏山市は一切関知しません。

Q 公売のお知らせを送付してもらえますか。

A 那須烏山市のHPにおいて、閲覧および印刷することができますので是非、そちらをご利用ください。また、那須烏山市税務課の窓口に備え付けてあります。

Q 公売財産の所有者を教えてください。

A 申し訳ありませんが、お伝えすることはできません。
なお、売却手続きにおいて、落札者にはお知らせすることができます。

Q 過去の不動産公売の入札者数や金額を教えてください。

A 申し訳ありませんが、お伝えすることはできません。

Q 固定資産税の課税額を教えてください。

A 申し訳ありませんが、お伝えすることはできません。

Q 期間入札の公売手続きを教えてくださいか？

- A 概要は次のとおりです。詳細については那須烏山市HPをご覧ください。
- ① 公売保証金を公売保証金納付期間に納付（振込・持参）
 - ② 入札書を入札期間内に提出（郵送・持参）
 - ③ 最高価申込者となった場合は、買受代金納付期限までに買受代金を納付（振込・持参）

Q 不動産公売の今後の予定を教えてください。

- A 今後の予定については、那須烏山市HPでお知らせします。

入札前の手続きに関すること

Q 物件の詳細な間取図をもらえますか？

- A 公売及び公売財産の物件明細書の内容以外は、お伝えすることはできません。

Q 入札前に不動産を内覧することができますか？また、所有者との交渉に、制限はありますか？

- A 内覧会等は、実施していません。
なお、所有者との交渉について、法律上の制限はありませんが、那須烏山市は一切関知しません。

Q 事故物件であるか教えてくださいか？

- A 公告している内容以外は、お伝えすることはできません。

Q 登録免許税の税額を入札前に教えてくださいか？

- A お伝えすることができません。

入札後の手続きに関すること

Q 公売財産に居住者がいる様子ですが、鍵の引渡しや立退きの手続きは、どうすればよいですか。那須烏山市が手続きをしてくれますか？

- A 那須烏山市では、鍵の引渡しや立退きの手続きは行いませんのですべて買受人の責任において、居住者等と協議してください。

Q 動産の処分を行いたいのですが、所有者と連絡が取れない場合にはどうすればよいですか。

A 例えば、弁護士等の精通者に相談するなど、買受人の責任において行ってください。那須烏山市は一切関知しません。

Q 抵当権がある不動産は、落札後に抹消されますか。

A 所有権移転の登記に合わせて、抵当権の登記の抹消を行います。

Q 公売保証金を納付しましたが、落札できませんでした。公売保証金はどのように返金されますか？

A 公売終了後に返還手続きを行いますが、口座への振込までに4週間程度を要します。

Q 入札価額以外に、落札者が負担する費用はありますか？また、いつ支払えばいいですか？

A 落札者が負担する主な費用としては、①登録免許税、②郵送料、③固定資産評価証明書の発行手数料、④住民票等の発行手数料があります。これらの費用は、売却決定後の手続きにおいて、負担していただきます。

Q 登録免許税の税額はいくらになりますか？

A 登録免許税の税額は、原則として固定資産課税台帳に登録された不動産の価格に2%を乗じた金額です（100円未満の端数は切り捨て。）。

売却決定後に買受人へ送付する売却決定通知書にて、当市が発行する固定資産評価証明書を請求のうえ計算していただきます。