

公売事務の手引

「公売事務の手引」の改訂にあたって

本手引は、平成 26 年 7 月に新規発行したところですが、初版作成以降の国税徴収法、民法のほか公売事務に関連する関係法令の改正や関係通達の改正等に伴う事項を中心に第 2 版、第 3 版、第 4 版、第 5 版において改訂を行っています。

今回の改訂は、令和 3 年の第 5 版改訂以降の公売手続に関する国税徴収法、国税徴収法基本通達、換価事務提要等の改正のほか、民法、不動産登記法の改正、加えて消費税法の改正に伴う公売財産に係るインボイス対応などにより公売事務手続の変更が必要となっています。

改訂は、これらに対応するものであり、また、公売事務に必要な事項を新たに加えるとともに記述の変更も行い再編集したものです。

本書作成に際しては、東京都主税局徴収部の監修をいただきました。

なお、本文中の意見にわたる部分については、執筆者の私見であることを予めお断りしておきます。

令和 6 年 6 月

公益財団法人 東京税務協会

目 次

第1章	差押財産の換価事務の基本 ……………	1
第1節	換価に当たっての基本的考え方 ……………	1
1	適切な事務執行……………	1
(1)	換価事務の性格等……………	1
(2)	画一的実施の防止……………	1
(3)	高価有利な売却と見積価額の適正評定……………	1
2	差押財産の換価方法の原則……………	2
(1)	差押財産の区分と換価方法の原則……………	2
(2)	債権・有価証券に係る換価の例外処理……………	2
3	差押財産等の換価手続の流れ……………	3
第2節	換価処分の適否検討の進め方 ……………	3
1	換価処分の適否検討事務……………	3
(1)	適否検討と適否検討表の作成……………	3
(2)	法令に定める主な換価制限等の有無の検討……………	4
(3)	換価保留の基因となる権利の有無の検討……………	6
(4)	滞納者の異動又は権利変動等の調査確認……………	8
(5)	配当順位の調査確認……………	9
	※参考 換価適否検討時における地方税法第14条20の適用の検討……………	10
(6)	配当見込額の算定及び換価実施の判定等……………	11
(7)	換価しないことが適当と認められる場合……………	13
	換価処分適否検討表（不動産用）……………	14
	換価処分適否検討表（不動産以外の財産用）……………	15
第3節	公売実施の計画及びその実施決議 ……………	16
1	公売実施の計画及び検討事項……………	16
(1)	公売実施計画……………	16
(2)	公売の実施方法の選定……………	16
(3)	公売方法の選択……………	17
(4)	個別換価又は一括換価の選択……………	17
(5)	共同抵当の目的となっている財産の個別換価又は一括換価……………	18
(6)	譲渡担保財産の一括換価……………	19
(7)	差押不動産の換価に当たっての分割又は区分……………	19
(8)	公売実施日程の計画……………	20
2	公売実施決議……………	21
	公売実施の日程表の一例……………	23
第2章	公売実施手続 ……………	24
第1節	公売公告とその手続 ……………	24
1	公売公告の意義……………	24
2	公売公告の時期及び公告事項等……………	24

(1) 公売公告の時期	24
(2) 公売公告事項	25
(3) 公売公告及び公売公告別紙の作成	28
(4) 公売財産の表示内容による公売公告の有効性	29
(5) 公売公告の内容に変更等があった場合の処理	31
(6) 公売を中止した場合の措置	32
3 公売公告に伴う公売広報等	32
(1) 公売広報の意義	32
(2) 買受勧誘	32
(3) 公売物件明細書の備置き	32
(4) 行政広報媒体の活用	33
(5) 民間事業者及び業界団体等の活用	33
(6) 公売財産の下見会等の実施	34
第2節 公売に係るインボイス対応	34
1 公売に係るインボイス制度の概要	34
(1) 公売におけるインボイスの交付	34
(2) 媒介者交付特例の対応	34
※参考1 総務省発「事務連絡」	35
※参考2 総務省ホームページ引用(公売に係るインボイス対応)	35
2 インボイス発行・発行に要する調査	36
(1) 公売におけるインボイス発行	36
(2) 登録事業者の調査確認	37
3 インボイス発行対象財産	37
(1) 滞納法人が登録事業者の場合	38
(2) 個人の滞納者が登録事業者の場合	38
4 インボイス発行に係る事項の公売公告	38
5 買受人からのインボイス交付請求	39
6 滞納者へのインボイスの写しの送付及び写しの保存	39
7 インターネット公売ガイドラインについて	39
関連様式(登録事業者調査に関する様式)	39
関連様式(適格請求書)発行に関する様式	40
第3節 公売通知及び債権申立の催告手続	42
1 公売通知	42
(1) 公売通知の意義	42
(2) 公売通知の相手方及び通知事項	42
(3) 知っている者の範囲	44
(4) 公売に係る徴収金の範囲	44
(5) 複数の財産の一括換価の場合の記載事項及び見積価額の通知	45
(6) 公売通知書の送達	45
(7) 公売通知書等の送達先が判明しない場合の公示送達	46
(8) 代表者を欠いた滞納法人に係る公売関係書類の送達	47

※参考 1「滞納法人に対する公売関係等の書類の送達について」	47
※参考 2「解散決議のない代表者を欠いた法人への送達」	48
※参考 3「解散決議のある法人(清算会社)への書類の送達」	48
※参考 4「破産法人への書類送達先」	48
※参考 5「破産法人の役員資格喪失判例と代表清算人の選任要否」	49
※参考 6 担保権等を有する代表者を欠いた法人の代表者選任の要否	51
(9) 公売通知書の不送達等による公売中止手続	51
2 債権額の申立ての催告	51
(1) 公売公告による催告	51
(2) 公売通知等と併せての催告	51
復命書兼送達記録書	52
第4節 公売財産の評価、見積価額の決定及び見積価額の公告	53
1 公売財産の評価の原則	53
(1) 見積価額の決定のための評価のプロセス	53
(2) 評価事務の基本的な流れ	53
(3) 不動産の評価の基本	53
(4) 動産、登録自動車、その他財産の評価の基本	53
(5) 消費税相当額を加算した基準価額の算定	54
2 見積価額の決定	54
(1) 見積価額の意義	54
(2) 見積価額の決定の方法	55
(3) 一括換価する場合の見積価額の決定の方法	57
(4) 評価事務提要で掲げる公売財産固有の市場性減価要因	58
※参考「民事執行における競売対象不動産の評価上の競売市場 修正と市場性修正運用の準用」	59
(5) 買受人に承継される負担等の調整	60
(6) 係争減価	66
※参考「係争減価を考慮した基準価額の算定」	67
3 見積価額の適正性の確保と不当な価額での公売処分の効力	67
(1) 適正性の確保	67
(2) 不当な価額での公売処分の効力	67
4 再公売等における見積価額の変更	69
(1) 公売に付しても売却できなかった場合の変更	69
(2) 不動産の基準価額の見直し	69
※参考 1「再公売の場合の市場修正」	69
※参考 2「再公売、再々公売に係る見積価額の変更」の詳細	70
(3) 見積価額の決定後、相当期間が経過した場合の変更	70
5 3回公売に付しても買受申込がなかった場合の差押解除	70
(1) 3回公売に付しても入札等がなかったと認められる場合	70
(2) 差押財産の形状、用途、法令による利用の規制その他の事情の 例示	71

(3) 更に公売に付しても売却見込みがないときの 差押解除等の対応	71
6 見積価額公告	72
(1) 見積価額公告の意義	72
(2) 見積価額公告期限等	72
(3) 見積価額公告事項	73
(4) 複数の財産を一括換価する場合の見積価額公告	74
(5) 見積価額の通知	74
第5節 公売保証金	75
1 公売保証金の性格	75
2 公売保証金の提供	75
3 公売保証金額の決定及び公告	75
4 公売保証金の提供方法、納付時期及び返還	75
(1) 公売保証金の提供方法	76
(2) 公売保証金の納付時期	76
(3) 公売保証金の返還	76
(4) 公売保証金の買受代金への充当	76
公売保証金の充当申出書	77
5 買受代金の納付がない場合の公売保証金の公売に係る 徴収金への充当	77
6 公売実施適正化措置の適用がある場合の公売保証金の 地方団体への帰属	77
第6節 公売の方法	78
1 入札又は競り売りの方法	78
(1) 入札による公売	78
(2) 競り売りによる公売	78
2 再度入札	79
第7節 入札及び開札の方法	79
1 入札書の提出方法	79
(1) 期日入札の場合	79
(2) 期間入札の場合	80
2 入札書の記載事項	80
3 代理人の入札及び共同入札	80
(1) 代理人が入札する場合	80
(2) 数人が共同して入札する場合	81
4 二重入札の禁止	81
5 入札書の引換え、変更及び取消しの禁止	81
(1) 引換え	81
(2) 変更	81
(3) 取消し	81
6 開札	81

(1) 期日入札の場合	81
(2) 期間入札の場合	81
第8節 買受制限、入札制限、公売参加制限及び公売実施の適正化の措置	82
1 買受制限、入札制限又は公売参加制限	82
(1) 買受の制限を受ける者	82
(2) 入札制限（暴力団員等に該当しないこと等の陳述）	83
(3) 暴力団員等に該当しないこと等の陳述の方法	83
(4) 指定許可を受けている者の陳述	84
2 公売実施の適正化の措置	84
(1) 公売参加制限を受ける者	84
(2) 公売参加制限を受ける者の入退場の措置	85
(3) 公売参加制限を受けた者がした入札及び公売保証金の取扱い	85
(4) 暴力団員等にした最高価申込者等の決定の取消し	85
第9節 最高価申込者の決定	86
1 最高価申込者決定の意義	86
2 最高価申込者の決定及びその告知	86
(1) 入札の場合	86
(2) 競り売りの場合	86
3 最高価申込者の決定期日	86
(1) 期日入札又は期日競り売りの場合	86
(2) 期間入札又は期間競り売りの場合	87
4 追加入札等による最高価申込者の決定	87
(1) 期日入札の場合	87
(2) 期間入札の場合	88
(3) インターネット公売期間入札の場合	88
第10節 次順位買受申込者の決定	89
1 次順位買受申込者決定の意義	89
2 次順位買受申込者の要件	89
3 次順位買受申込者の決定の方法	89
(1) 期日入札の場合	90
(2) 期間入札の場合	90
(3) インターネット公売期間入札の場合	90
(4) 公売保証金を要しない公売の次順位買受申込者の決定	91
第11節 入札又は競り売りの終了の告知	91
1 期日入札、期間入札及び期日競り売りの場合	91
2 インターネット公売の場合	91
第12節 不動産等の最高価申込者等の決定の通知及び公告	91
1 最高価申込者決定及び次順位買受申込者決定の通知	91
(1) 通知すべき事項	91
(2) 複数の不動産等を一括換価した場合の最高価申込者決定通知書	

の記載事項	91
2 最高価申込者決定及び次順位買受申込者決定の公告	92
3 最高価申込者決定の通知と審査請求との関係	92
(1) 最高価申込者決定処分の取消しを求める審査請求期限	92
(2) 送付方法の検討	93
第13節 不動産の最高価申込者及び次順位買受申込者の暴力団等でないことの調査嘱託	93
1 調査の嘱託	93
(1) 最高価申込者等に対する調査嘱託	93
(2) 自己の計算において最高価申込者等に入札させた者があると認められる場合の調査嘱託	93
第14節 最高価申込者決定等の取消し	93
1 徴収金の完納等があった場合の取消し	93
2 その他の事由による最高価申込者決定等の取消し	94
(1) 公売実施の適正化のための措置の適用ある場合の取消し	94
(2) 滞納処分の続行が停止した場合の入札又は買受けの取消し	94
第15節 再公売の手続等	95
1 再公売に付す場合	95
2 再公売に付す場合の見積価額の変更及び変更の通知	95
(1) 見積価額の変更等	95
(2) 見積価額の変更の通知	95
第3章 売却手続	96
第1節 売却決定	96
1 売却決定の意義	96
2 売却決定の効果	96
3 動産等の売却決定期日	96
4 不動産等の売却決定期日	96
(1) 不動産等（不動産を除く）の売却決定期日	96
(2) 不動産の売却決定期日	97
5 不動産等の次順位買受申込者に対する売却決定期日	98
(1) 公売実施妨害等があったため最高価申込者の決定を取り消したとき	98
(2) 滞納処分続行停止があったため入札又は買受けを取り消したとき	98
(3) 買受人が買受代金納付期限までに納付しなかったとき	98
6 売却決定を行わないとき	98
(1) 換価の基因となった徴収金が消滅したとき	98
(2) 二以上の財産を同時に換価したとき	98
(3) 適法な審査請求がされているとき	99
(4) 徴収猶予処分等が相当と認められるとき	99

第2節 買受代金納付及びその効果	99
1 代金納付期限.....	99
(1) 代金納付期限の定め.....	99
(2) 代金納付期限の延長.....	99
(3) 徴収上有利と認められる場合の延長.....	99
2 買受代金納付の効果.....	99
(1) 権利の取得等.....	100
(2) 徴収金のみならず納付.....	100
(3) 危険負担の移転時期.....	100
3 公売財産の買受人への引渡し.....	100
(1) 動産、有価証券、自動車、建設機械及び小型船舶の引渡方法.....	100
(2) 債権等の権利証書の引渡し.....	101
(3) 不動産の引渡し.....	101
4 売却決定通知書の交付.....	101
(1) 買受人への交付又は省略.....	101
(2) 第三債務者への交付.....	102
第3節 権利移転及び権利抹消の登記登録手続等	102
1 権利移転及び権利抹消の登記又は登録嘱託を要する財産.....	102
(1) 権利移転及び権利抹消登記又は登録嘱託.....	102
(2) 徴収法の規定により権利移転登記等を嘱託する財産.....	102
(3) 不動産登記法等の規定により権利移転登記等を嘱託する財産.....	102
(4) 鉄道抵当法等の規定により権利移転登記等を嘱託する財産.....	103
2 権利移転登記等の嘱託手続.....	103
(1) 徴収法の規定による場合.....	103
(2) 不動産登記法等の規定による場合.....	103
(3) 権利移転登記等の嘱託書に添付する書類.....	104
(4) 権利移転に伴う買受人の費用負担.....	105
第4節 換価に伴う担保責任等	105
1 競売における担保責任等の規定の準用.....	105
(1) 徴収法第126条に定める担保責任等.....	105
※参考1 目的物の種類又は品質に関する不適合に関する公売実務上の留意点.....	106
※参考2 目的物の種類又は品質に関する不適合の範囲(改正民法の規定).....	106
(2) 徴収法第126条で準用する民法568条第1項で適用する規定.....	107
(3) 移転した権利が契約の内容に適合しない場合の売主の担保責任.....	108
※参考1 改正民法による売主の担保責任の実務への影響.....	110
※参考2 売主の権利・数量不足等の担保責任を考慮した公売実務.....	110
(4) 権利の瑕疵・数量不足等の担保責任に基づく買受人の権利行使.....	110

第4章 売却決定の取消し	111
第1節 売却決定を取り消す場合及びその制限	111
1 売却決定取消しの意義.....	111
2 売却決定を取り消す場合.....	111
(1) 徴収法の規定による場合.....	111
(2) 審査請求の裁決・取消判決による場合.....	112
(3) 職権による取消し.....	112
3 不動産等の売却決定取消しの制限等.....	113
(1) 違法性が軽微な場合.....	113
(2) 換価した財産が公共の用に供されている場合等.....	113
(3) 損害賠償請求.....	113
4 無効の差押えと売却決定の関係.....	113
(1) 売却決定、代金納付の効果との関係.....	113
(2) 善意の買受人保護の規定との関係.....	114
第2節 売却決定の取消しに伴う措置	114
1 売却決定取消しに伴う手続.....	114
(1) 売却決定取消しの通知.....	114
(2) 換価代金等の買受人等への返還.....	114
(3) 所有権移転登記抹消及び権利抹消登記の回復登記等の嘱託.....	115
(4) 配当した換価代金等の返還請求.....	116
(5) 配当を受けた者が配当金等の返還請求に応じない場合の措置.....	116
2 売却決定の取消しに伴う所有権の復帰等.....	116
(1) 動産・有価証券の場合.....	117
(2) 動産・有価証券以外の財産の場合.....	117
第5章 不動産公売	118
第1節 不動産公売の流れ	118
1 不動産公売の基本.....	118
(1) 公売財産としての不動産の特性及び滞納整理上の課題.....	118
(2) 不動産公売の取組み.....	118
2 不動産公売公告前調査事務.....	118
(1) 換価処分 of 適否の検討と不動産公売公告前調査.....	118
(2) 公売物件の特定調査の内容.....	119
(3) 公売物件物的確定調査に要する資料の収集方法.....	119
(4) 公売物件の公法上等の規制調査に要する資料及び収集方法.....	122
(5) 公売物件の権利関係調査に要する資料及び収集方法.....	123
(6) 公売物件の物的確定調査（机上調査）.....	123
(7) 公売物件の物的確定調査（実地調査）.....	124
(8) 公売物件の権利関係に関する調査（机上調査）.....	124
3 土地又は建物の追加差押等の検討.....	125
(1) 滞納者に帰属する土地の追加差押.....	125

※参考資料 1 「建築基準法第42条でいうところの道路について」	126
※参考資料 2 「2項道路セットバック」	129
※参考資料 3 「接道義務」	129
(2) 滞納者に帰属する建物(登記建物・未登記建物)の追加差押え	130
(3) 超過公売と一括換価の適否	130
(4) 一括公売に係る超過公売の制限及び執行上の検討すべき事項	132
※参考 1 「民事執行法に定める一括換価に係る規定の準用」	133
※参考 2 「民事執行法上の一括換価の取扱い」	133
※参考 3 「民事執行法第61条ただし書の趣旨」と参考解説	133
※参考 4 「一括公売の優位性について」	134
(5) 徴収嘱託等による公売の検討	135
(6) 条件付合同公売・合同公売の検討	136
(7) 参加差押えをした執行機関による特定参加差押不動産 公売の検討	136
4 評価参考資料の収集及び評価(鑑定)調査	137
(1) 評価資料の収集	137
(2) 鑑定士に鑑定依頼を行う場合の調査等	138
(3) 鑑定士に対する資料交付等	139
(4) 鑑定士による評価書を徴さない場合の資料収集	139
第2節 不動産種類別の調査方法	140
1 更地の調査	140
(1) 更地の定義	140
(2) 机上で行う公売物件の物的確定調査の内容等	140
(3) 公法上の規制調査	141
(4) 接面道路に関する調査	141
(5) 接面する第三者所有の私道に関する調査及び公告	142
(6) 実地調査による公売物件の物的確定調査	142
2 土地の定着物の存在を確認した場合の調査	147
(1) 土地の差押えの効力の及ぶ範囲と現況確認	147
(2) 土地の定着物が建物に該当するか否かの判定・ 帰属認定及び差押え	149
3 第三者の占有を確認した場合の土地の調査	152
(1) 実地調査等で第三者占有を確認したときの土地の利用権調査	152
※参考 1 「借地権の第三者対抗要件」	153
※参考 2 「売主の担保責任」	153
(2) 権限に基づき土地に定着物を設置した者の権利	154
4 土地付建物の調査	154
(1) 土地付建物の定義	154
(2) 物件特定資料収集及び机上調査の内容	155
(3) 公法上の規制調査	155
(4) 接面道路に関する調査	155

(5)	接道する第三者所有の私道に関する調査及び公告	155
(6)	建物利用状況の調査及びその公告	155
(7)	実地調査による公売物件の物的確定調査	155
(8)	違法建築、越境等の瑕疵の調査及び調査結果の公売公告	157
(9)	増築、一部取り壊し及び合体等の有無の調査	158
(10)	納屋等の附属建物調査及び認定	164
(11)	その他建物に附帯する門、塀等の参酌	165
(12)	動産の処理	165
※	参考「動産の法的処理」	165
5	第三者占有がある建物の調査	166
(1)	第三者が建物占有している場合の建物利用に係る 権利関係調査	166
※参考1	「賃料債権の差押えと建物を譲り受けた者との関係、 公売手法及び滞納処分等の考察」	170
※参考2	「民法第466条の6(将来債権の譲渡性)」	172
※参考3	民法改正解説「賃料債権を譲渡する意味」	172
※参考4	「権利金(保証金)の性格」	173
(2)	配偶者居住権の存する建物の権利関係調査	176
(3)	短期配偶者居住権	177
※参考	配偶者短期居住権と配偶者居住権の比較	178
6	区分所有建物の調査	178
(1)	区分所有建物の定義	178
(2)	物件特定資料及び机上調査の内容	179
(3)	接面道路に関する調査	179
(4)	接道する第三者所有の私道に関する調査及び公告	179
(5)	公法上の規制調査	179
(6)	建物利用状況の調査及び公告	179
(7)	第三者が建物を占有している場合の建物利用権に関する調査	179
(8)	未納管理費等(管理費・修繕積立金等)・管理規約等の調査	179
※	参考「未納管理費の調査方法」	179
(9)	未納管理費への換価代金の配当の取扱い	181
(10)	建物敷地の利用権調査	182
(11)	実地調査による公売物件の物的確定調査	184
(12)	従物的性格を有する車庫や倉庫等に関する調査	184
7	底地の調査	184
(1)	底地の定義	184
(2)	公売物件物的確定調査に要する資料収集の方法	185
(3)	公法上の規制調査	185
(4)	接面道路に関する調査	185
(5)	接道する第三者所有の私道に関する調査及び公告	185
(6)	第三者所有の建物の敷地利用権調査	186

(7) 実地調査による公売物件の物的確定調査	187
第3節 公売を原因に消滅しない権利及び混同により消滅した権利の登記抹消嘱託	188
1 原則として消滅しない権利	188
(1) 買受人が承継する主な権利	188
(2) 担保権に遅れる権利の例外的存続(消滅しない)	190
2 公売を原因としない混同による物権又は債権の消滅及び抹消登記嘱託の可否	191
(1) 物権の混同又は債権の混同	191
(2) 物権間の混同の参考例	192
(3) 債権と物権間の混同の参考例	193
(4) 混同により消滅している権利の抹消登記嘱託等	194
第4節 公売を原因に消滅する権利	194
1 原則として消滅する権利	194
(1) 担保権の消滅	195
(2) 譲渡担保権者の物的納税責任の追及により買戻権等と一括換価した場合の登記ある買戻権等の消滅	195
(3) 消滅する担保権等設定登記後の差押登記前に設定した用益物権等の消滅	196
(4) 対抗力のない賃借権等の消滅	197
(5) 差押え後に取得又は設定した権利の消滅	197
(6) 仮差押・仮処分の消滅、非消滅	197
2 短期賃借権の消滅	199
(1) 民法改正前に存する短期賃借権の存続とその例外(消滅)	199
(2) 短期賃借権制度の廃止及びその経過措置との関係	200
※参考1 滞納処分の差押え後の更新(法定更新・合意更新)による短期賃借権の取扱い	202
※参考2 借地法・借家法等の廃止について	205
※参考3 民法第604条(賃貸借期間の改正)	205
※参考4 借地法・借家法・民法・国税徴収法等に定める権利の取扱い	205
※参考資料1 借地借家法制定前に成立した借地・借家関係への適用(借地関係)	206
※参考資料2 借地借家法制定前に成立した借地・借家関係への適用(借家関係)	207
※参考資料3 借地に係る存続期間等に関する定めと比較	208
※参考資料4 換価に伴い消滅する権利・消滅しない権利等一覧	209
第5節 公売を原因に買受人が承継する権利又は成立する権利等	211
1 土地賃借権又は借地権の承継	211
2 法定地上権又は法定賃借権の成立	212
(1) 法定地上権の内容	212

(2) 法定地上権の成立要件	212
(3) 法定地上権価額	215
※参考資料 法定地上権に係る財産価値による任意売却の交渉及 び換価猶予等に係る担保徴取への影響	216
法定地上権成立の成否に係る参考図	217
※参考資料「民事執行に係る一括売却の内訳価格の特徴」	219
(4) 法定地上権価額を反映した見積価額の算定	220
(5) 再建築建物に係る法定地上権（民法上）の成立の可否	220
(6) 法定賃借権の成立	222
第6節 不動産公売手続上の参考資料	223
1 公売公告兼見積価額公告書作成要領	223
2 公売公告兼見積価額公告別紙作成要領	223
(1) 記載上のポイント	223
(2) 公売公告兼見積価額公告別紙の記載要領	223
3 公売公告兼見積価額の公告記載例	226
4 公売公告兼見積価額の公告別紙記載例	228
5 公売進行モデル	231
6 入札書記載例	236
7 最高価申込者決定等を受けた者への説明資料等	237
8 権利移転及び権利抹消登記等嘱託書記載例	242
第7節 農地等の換価及び調査	246
1 現況農地の換価	246
(1) 農地の定義	246
(2) 農地の換価	246
(3) 物件特定資料及び机上調査の内容	246
(4) 権利関係の調査	247
(5) 換価の方法	248
(6) 農地の公売公告	248
(7) 農地の差押えの効力、見積価額決定及び公売実施時期の 留意点	249
(8) 権利移転手続	250
2 現況非農地の換価	250
(1) 現況非農地の換価に係る調査	250
(2) 物件特定資料収集及び机上調査の内容	250
(3) 地目変更登記の要否	250
第8節 特定参加差押不動産の換価手続等	251
1 参加差押えをした不動産に係る執行機関の長による換価	251
2 差押行政機関等との事前協議	252
3 換価の催告及び換価執行決定予告通知書の送付	252
4 換価執行決定をすることができる機関及び手続	252
(1) 換価執行決定をすることができる機関	252

(2) 換価の執行に係る同意の請求	253
(3) 差押執行機関の長による換価執行決定の同意	253
(4) 換価執行決定をした執行機関の長による換価執行決定の告知	253
(5) 交付要求書等の引渡し of 請求	254
(6) 換価執行決定をした執行機関の長による交付要求した者等 への換価執行決定の通知	254
(7) 強制執行等の実施に伴い換価同意行政機関等が行うべき 必要な措置	254
5 換価に伴い消滅する権利の登記	255
6 換価執行決定の取消し及び取消した場合の対応	255
(1) 換価執行決定の取消しをしなければならない場合	255
(2) 換価執行決定の取消しをできる場合	257
(3) 換価執行決定を取り消した旨の通知	258
(4) 交付要求書等の引渡し	258
7 特定参加差押不動産の滞納処分の制限	259
8 換価執行決定の取消しをした執行機関の長による換価の続行	259
※ 特定参加差押不動産の換価手続に係る様式記載事項 (例)	260
第6章 動産公売	266
第1節 動産公売の流れ	266
1 動産公売の基本	266
2 動産の公売公告及び見積価額公告前調査事務	266
(1) 公売財産の性質、状態等の確認	266
※参考 「売却決定の取消しの検討及びそれに伴う措置」	266
(2) 差押動産の善管注意義務及び出納管理	267
(3) 動産の真贋鑑定	267
(4) 真贋鑑定又は真贋調査を行うことが適当な財産	268
(5) 真贋鑑定又は真贋調査の協力依頼先及び所見の取扱い	268
(6) 真贋調査の協力依頼の方法	269
※参考 文書照会形式のブランド品等の照会事項	270
第2節 見積価額及び公売保証金の決定の方法	270
1 取引事例比較法による見積価額の算定	270
2 鑑定人による真贋鑑定及び鑑定評価額による見積価額の算定	270
※参考1 見積価額・公売保証金の決定・見積価額評定調書の 記載参考例	270
※参考2 動産の基準価額・見積価額の算定例等	272
※参考3 競り上がりある財産・競り上がらない財産の参考考察	274
第3節 動産の公売公告兼見積価額及び公売保証金の公告	274
1 動産の公売公告兼見積価額公告	274
(1) 公売公告兼見積価額の公告の記載方法	275

(2) 真贋鑑定のある財産の公売公告兼見積価額公告別紙記載方法	275
(3) 真贋鑑定のない財産（真贋協力依頼財産を含む。）の公売 公告兼見積価額公告別紙記載方法	275
(4) サイズの記載方法	276
(5) キズ等の記載方法	276
※参考 公売公告別紙記載例	276
(6) インターネット掲載画像のサイズ（著作権法との関係）	277
2 公売保証金の決定及び公告	277
第4節 最高価申込者の決定及び競り売り終了の告知	277
1 最高価申込者の決定期日	277
2 入札等の終了の告知	278
第5節 売却手続	278
1 売却決定	278
2 売却決定金額	278
3 買受代金納付	278
4 公売財産の引渡し	278
(1) 引渡義務の履行方法	278
(2) 善管注意義務の解除、保管費用の負担	279
第6節 動産等の売却決定を取り消した場合の善意の買受人の保護	280
1 善意の買受人の保護の意義	280
2 善意の買受人の範囲	280
3 対抗できないことの効果	280
4 損害賠償の負担	280
売却決定通知書（滞納者等に保管させている動産・自動車等用）	281
売却財産の引渡通知書	282
第7章 登録自動車公売	283
第1節 登録自動車公売の流れ	283
1 登録自動車公売の基本	283
2 登録自動車の公売公告及び見積価額公告前調査事務	284
(1) 登録自動車の占有と保管	284
(2) 引渡命令と登録自動車の保管手続	284
(3) 登録自動車の搬出	285
(4) 自動車検査証等の取上げ	285
(5) 搬出時及び搬出後の善管注意義務及び出納管理	286
(6) 公売公告前に行なう状態チェック	286
第2節 見積価額決定の方法	286
1 取引事例比較法又は査定評価を参考にした見積価額の算定	286
2 未納自動車税の控除の検討	286
第3節 登録自動車の公売公告兼見積価額及び公売保証金の公告	287
1 登録自動車の公売公告兼見積価公告	287

(1) 公売公告兼見積価額公告の記載方法	287
(2) 公売公告兼見積価額公告別紙の記載方法	287
2 公売保証金の決定及び公告	287
第4節 最高価申込者の決定及び入札等の終了の告知	288
1 最高価申込者の決定期日	288
2 入札等の終了の告知	288
3 最高価申込者決定等の公告及びその通知	288
4 最高価申込者決定後の事務	288
(1) 所有権移転登録に要する提出書類の交付	289
(2) 売却決定期日に提出させる書類	289
第5節 売却手続	289
1 売却決定・売却決定通知書の交付	289
2 売却決定金額	289
3 買受代金納付	290
4 登録自動車の引渡手続	290
(1) 登録自動車の引渡し前に交付する書類	290
(2) 登録自動車の引渡し	290
(3) 善管注意義務の解除、保管費用の負担	290
第6節 権利移転登録の登録嘱託手続	291
1 嘱託の時期	291
2 運輸支局との調整	291
3 管轄運輸支局への嘱託書類の提出	291
(1) 郵送による方法	291
(2) 徴収職員が管轄運輸支局等の窓口で行う方法	291
(3) 提出書類	292
(4) 例外的な権利移転登録事例	292
自動車チェック表	294
期間競り売りインターネット公売動産・自動車用公売公告兼見積価額 額の公告（記載例）	295
公売公告兼見積価額の公告別紙1	296
所有権移転登録請求書	298
登録の目的等	299
移転登録嘱託書・嘱託書記載例	300
第8章 ゴルフクラブ会員権・リゾート会員権公売	305
第1節 ゴルフクラブ会員権の換価手続	305
1 ゴルフクラブ会員権の種類	305
(1) 預託会員制ゴルフクラブ会員権	305
(2) 社団法人制ゴルフクラブ会員権	306
(3) 株主会員制ゴルフクラブ会員権	306
2 預託会員制ゴルフクラブ会員権公売の流れ	306

(1) 公売対象財産の範囲	307
(2) 公売実施の判断	307
3 公売公告及び見積価額公告前調査事務	307
(1) ゴルフ会員権発行会社への照会	307
(2) 権利移転に必要な書類の取上げ	308
4 公売公告兼見積価額公告手続	309
(1) 公売公告兼見積価額公告の作成	309
(2) 公売公告兼見積価額公告の留意事項	309
(3) 見積価額決定の方法	309
5 最高価申込者等の決定	309
6 売却決定及び売却手続	309
(1) 売却決定	309
(2) 売却決定通知書の交付	310
7 権利移転手続	310
※参考 代金納付期限の延長等の検討	310
第2節 リゾート会員権の公売	311
1 リゾート会員権の種類	311
2 不動産所有権付きリゾート会員権公売の流れ	311
3 公売公告及び見積価額公告前調査事務	311
(1) 不動産登記簿調査	311
(2) リゾート会員権発行会社への照会	311
(3) 権利移転に必要な書類の取上げ	312
4 公売公告兼見積価額公告の手続	312
(1) 公売公告兼見積価額公告の作成	312
(2) 公売公告の留意事項	312
(3) 見積価額決定の方法	312
5 最高価申込者等の決定	313
6 売却決定及び売却手続	313
(1) 売却決定	313
(2) 売却決定通知書の交付	313
7 権利移転手続	313
※参考 代金納付期限の延長等の検討	313
第9章 随意契約による売却	314
第1節 随意契約による売却方法	314
1 随意契約による売却の意義、要件	314
(1) 随意契約による売却の意義	314
(2) 随意契約による売却の要件	314
2 随意契約による売却の場合の見積価額の決定等	315
(1) 見積価額の決定	315
(2) 見積価額の公告	315

(3) 買受申込書の徴取	316
(4) 見積価額の変更	316
3 公売保証金及び売却する旨の公告の取扱い	316
4 滞納者及び利害関係人への売却通知等	316
(1) 売却通知書を発する日	316
(2) 売却通知の方法、通知内容	317
(3) 通知を要しない場合	317
5 買受人となるべき者の決定の通知及び決定の公告	317
第2節 不動産の随意契約に基づく売却	317
1 不動産公売における暴力団員等の買受け防止措置規定の準用	317
2 随意契約に基づく不動産の売却決定期日	318
※ 随意契約に基づく不動産の売却に係る参考様式	
「随意契約による売却決議書」	318
「随意契約による売却通知書」	319
「随意契約による売却通知書兼債権申立催告書」	320
「買受申込書」	321
3 広告によって行う随意契約による売却手続	321
第3節 振替社債等の換価	322
1 振替社債等の換価	322
(1) 法的性格	322
(2) 換価の方法	322
2 公売による換価	323
(1) 換価の検討	323
(2) 公売公告の記載事項	323
(3) 売却決定通知書の交付	323
(4) 権利移転手続	323
3 振替株式会社等の随意契約に基づく委託売却による換価	323
(1) 委託先金融証券会社等の選定及び事前協議事項等	323
(2) 委託売却決議及び売却の委託	324
(3) 滞納者等への委託売却通知	324
(4) 売却決定及び売却決定通知書の交付	324
(5) 売却代金等の受領	324
(6) 徴収金の完納の証明があった場合の売却決定取消	325
(7) 徴収金の完納の証明があり売買が未成立の場合の 委託売却の中止	325
(8) 権利移転時期	325
(9) 委託売却実施期間内に売却できなかった場合の措置	326
※ 参考資料 委託売却関連様式	
「振替株式会社等の委託売却について(依頼)」	326
「委託売却実施計画書」	327
「委託売却による売却通知書」	328

第10章 換価代金等の処理	329
第1節 換価代金等の配当	329
1 配当すべき金銭.....	329
(1) 配当する換価代金等.....	329
(2) 充当する金銭.....	329
2 配当の原則.....	329
(1) 配当の対象となる債権.....	330
(2) 配当の対象とならない債権.....	331
3 地方税優先の原則及び地方税と他の債権との調整.....	331
(1) 地方税優先の原則.....	331
(2) 配当順位の原則及び配当.....	332
(3) 配当順位の原則による区分.....	332
(4) 地方税及び国税等と私債権との競合の調整.....	336
4 滞納処分費への配当又は充当.....	337
(1) 滞納処分費の範囲等.....	337
(2) 直接の滞納処分費の優先配当.....	339
(3) 直接の滞納処分費と間接の滞納処分費が存する場合の 配当順位.....	339
※説例 1 直接及び間接の滞納処分費ある場合の配当処理.....	340
※説例 2 甲地方税の法定納期限等以前に設定された担保権が ある場合の優先関係.....	341
※説例 3 間接の滞納処分費に係る交付要求.....	342
(4) 滞納処分費に係る留意事項.....	342
第2節 特殊な場合の配当	344
1 根質権、根抵当権の優先額の限度及び極度額の取扱い.....	344
(1) 優先額の限度.....	344
(2) 通知を受けた後に増加した債権額の取扱い.....	345
※説例 1 「法第14条の12第1 項ただし書に該当しない場合」.....	345
※説例 2 「法第14条の12第1 項ただし書に該当する場合」.....	346
(3) 担保される債権額の範囲と根抵当権の元本確定との関係.....	347
(4) 質権又は抵当権の被担保債権額を増額する付記登記が された場合の配当計算.....	347
2 地方税及び国税等と私債権が競合する場合の調整.....	347
(1) 調整を要する場合.....	347
(2) 調整を要しない場合.....	348
(3) 調整の方法.....	348
※ 調整を要する場合の設例.....	349
3 地方税又は国税の担保権設定ある担保財産を 換価した場合の配当.....	352
(1) 担保財産が納税者の所有に属する場合（担保権設定時に	

(2) 担保財産が第三者の所有に属する場合（担保権設定時に おいて納税者に帰属していたものを含む。）	352
4 譲渡担保権設定ある財産を換価した場合の配当	352
(1) 譲渡担保財産を譲渡担保権者の租税により差し押さえて いる場合	353
(2) 譲渡担保権者の租税の交付要求に遅れる譲渡担保設定者の 租税の交付要求がある場合	353
第3節 換価代金等の配当及び充当手続	353
1 換価代金の配当事務	353
(1) 配当事務の内容	353
(2) 債権現在額申立書の徴取	353
(3) 質権等の存否の確認	354
(4) 債権額の確認方法	356
※参考1 地方税に優先する登記ある債権で、「債権現在高申立書」 の提出がない場合の取扱い	357
※参考2 休眠抵当権等の処理と検討の余地ある取組み	358
(5) 配当を受ける地方税等の範囲	359
(6) 配当を受ける私債権の範囲(留置権を除く)	359
(7) 留置権の成立と配当	363
(8) 配当計算書の作成及び発送	364
(9) 一括換価した場合の配当計算書等の作成	365
(10) 換価代金の交付期日	366
2 配当異議又は審査請求がある場合の措置	366
(1) 配当計算書に対する異議	366
(2) 審査請求申立と配当異議との関係	367
(3) 配当異議があった場合の措置	367
3 換価代金等の交付又は供託	369
(1) 配当金の交付	369
(2) 滞納者にする残余金の交付及びその特例	369
(3) 換価財産について強制執行等による差押え等があるときの 残余金の裁判所への交付等	370
(4) 残余金交付請求権について差押え等があったときの 交付又は供託	370
(5) 配当金交付請求権について差押え等があったときの 交付又は供託	371
4 換価代金の充当手続	372
(1) 配当金の充当手続	372
(2) 充当の時期と効果	372
(3) 配当された金銭の地方税、延滞金、各種加算金に充てる順序	373
※参考1 「国税の取扱い」	374

※参考2	参考判例「配当処分と充当処分の関係に係る 大阪高裁判決要旨」	375
第4節	供託する換価代金及び供託手続	376
1	供託する換価代金	376
(1)	供託する場合	376
(2)	供託手続	377
2	供託後の措置	379
(1)	配当手続を要しない場合	379
(2)	配当手続を要する場合	379
(3)	供託金の配当手続	380
(4)	供託金の取戻し	380
第5節	留置権の成立と配当	381
1	留置権への優先配当	381
2	留置権の証明及びその期限等	382
(1)	留置権の証明	382
(2)	留置権の証明期限	382
3	留置権により担保される債権額の確認	382
(1)	債権現在額の申立て	382
(2)	知れている者の債権額の確認	382
(3)	知れていない者の債権額の申立て及び確認	383
4	留置権の種類	383
(1)	民事留置権の成立要件	383
(2)	有益費等の費用償還請求権と留置権の関係	385
※	資料1 留置権に関する民法の規定	386
※	資料2 使用貸借物件に係る費用償還請求権に関する 民法の規定	386
(3)	商事留置権の成立要件	387
※参考1	不動産に対する建物建築工事請負代金に係る参考判例 商事留置権の成否	387
※参考2	不動産に対する民事留置権、商事留置権否定判例	388
※参考3	不動産に対する民事留置権、商事留置権肯定判例	388
参考資料1	地方税法第14条の20の適用と配当計算書作成例	389
参考資料2	地方税法等に定める租税と他の債権の優先順位等一覧表	391
第11章	差押財産（不動産）の取引事例比較法による評価	392
第1節	差押財産の評価	392
1	差押財産の評価における基本的な考え方	392
(1)	公売財産評価の原則	392
(2)	現況評価の原則	392
(3)	鑑定人等の評価参考価額の採用	393
2	差押不動産の評価方法	393

(1) 取引事例比較法	393
(2) 原価法	393
(3) 収益還元法	394
(4) 評価方法の適用	394
(5) 各評価方法に適する財産	394
3 取引事例比較法による不動産（土地）の評価	395
(1) 土地の評価の原則	395
(2) 取引事例比較法の適用方法	395
(3) 取引事例の収集の基本	396
(4) 土地価格比準表に基づく要因比較	396
4 具体的な比較方法	397
(1) 個別的要因の比較及び地域要因の比較	397
(2) 地域の判定	399
第2節 取引事例比較法に基づく評価手法に対応する評価書の作成	400
1 基本的事項	400
2 評価書の作成手順	400
(1) 具体的評価事例	400
(2) 評価手順図解の説明	401
(3) 評価書の作成要領	402
(4) 不動産総合評価書の作成要領	403
3 評価事例	404
評価書記載例	405
※参考資料1 用語説明1	411
※参考資料1 用語説明2 公売財産評価事務提要（抜粋）	412
※参考資料2 見積価額の決定上の注意事項	413
第12章 換価処分に対する審査請求があった場合の処理	417
第1節 審査請求があった場合の換価処分の続行停止	417
1 審査請求と換価制限	417
(1) 公売公告前の場合	417
(2) 公売公告以後公売の日時前の場合	417
(3) 公売の日時以後売却決定前の場合及び売却決定以後買受代金の納付の期限前の場合	417
2 公売公告後の換価制限及びその換価制限が解除となった場合の措置	417
(1) 公売手続の中止又は続行	417
(2) 換価制限の解除があったときの措置	418
(3) 売却決定後買受代金納付前に換価制限に該当することになった場合	418
(4) 買受代金の納付の期限後に審査請求があった場合	419
3 審査請求と地方団体の徴収金の賦課徴収との関係	419

【参考通達】紹介	421
【参考文献等】紹介	421
参考様式	
1 公売関係参考様式一覧	422
2 公売関係：照会・調査等様式一覧（不動産等）	450

上記目次について、参考資料名等の書き出しあるもの以外にも編集していますが省略しているものも多数あります。

凡例

本文中の法令等、参照条文は、概ね次のように略称、略記しています。

- 1 法令の略称

地方税法	法
地方税法附則	法附則
地方税法施行令	法施行令
地方税法施行規則	法施行規
国税徴収法	徴収法
国税徴収法施行令	徴収令
国税徴収法施行規則	徴規
国税徴収法基本通達	徴基
換価事務提要	事務提要
公売財産評価事務提要	評価事務提要
滞納処分と強制執行等との手続の調整に関する法律	滞調法
滞納処分と強制執行等との手続の調整に関する政令	滞調令
滞納処分と強制執行等との手続の調整に関する規則	滞調規
滞納処分と強制執行等との手続の調整に関する法律 の逐条通達	滞調法基
行政不服審査法	行審法
民事訴訟法	民訴
民事執行法	執行法
- 2 略番号

条番号	1、2
項番号	①、②
号番号	一、二

（例 地方税法第5条第2項第1号 法5②一）

第1章
差押財産の換価事務の基本

第1章 差押財産の換価事務の基本

第1節 換価に当たっての基本的考え方

1 適切な事務執行

差押財産等（差押財産又は特定参加差押不動産（国税徴収法（以下「徴収法」という。）第89条の2第4項に規定する特定参加差押不動産をいう。）以下同じ。）の換価処分は、地方団体の徴収金を確保するための最終的な処分です。

一方、換価処分がもたらす法律上、事実上の効果の重要性を考え換価財産の選定や手続の適正性を確保し実施しなければなりません。

(1) 換価事務の性格等

①差押財産等の換価は、租税債権者が滞納処分により、差し押さえた滞納者の財産を売却し、その売却代金をもって滞納に係る徴収金を早期かつ確実に徴収することを最終の目的として実施するものであり、租税債権の確保に向け、法令の規定に基づいて着実に進めていく一連の滞納処分の最終処分としての性格を有しています。

②その一方で、滞納者にとっては、自己の意思にかかわらず強制的に財産を売却されることになり、また、その財産の上に抵当権、賃借権などを有する権利者にとっては、それらの権利が換価によって消滅又は変動することとなるなど、差押財産等の換価は、これらの者の権利・利益に法律上及び事実上の重大な影響を及ぼす効果を有しています。

③したがって、換価の実施に当たっては、滞納者や権利者等に処分の公正性について疑念を抱かせることがないように事務を適切に実施しなければなりません。

(2) 画一的実施の防止

差押財産等の換価は、一連の滞納処分の最終処分として実施するものですが、滞納者などの権利・利益に重大な影響を及ぼすことから、画一的に実施するのではなく滞納者の個々の実情を踏まえた上で、他に適切な滞納整理の方法がある場合にはその方法によることとし、換価する対象を圧縮することも必要です。

このため換価に先立ち、公売予告通知書の発送や滞納者との接触などを図り対象事案を適切に選定する必要があります。

(3) 高価有利な売却と見積価額の適正評定

差押財産等の換価は、その売却代金をもって滞納金を徴収するために行うものであり、滞納者の意思にかかわらず売却する以上は、可能な限り高価有利に売却するよう努めなければなりません。したがって、換価に当たっては、公売広報の充実及び買受希望者の利便性の向上を図ることにより、多くの人が公売に参加できる環境を整備し、公売市場の拡充に努める必要があります。また、

見積価額は、最低売却価額としての性格を有することから不当低廉な価額とならないよう適正な公売財産評価の下で決定しなければなりません。

2 差押財産の換価方法の原則

(1) 差押財産の区分と換価方法の原則

ア 差押手続上の財産の区分

徴収法は、差押財産を(ア)動産、有価証券(徴収法56①)、(イ)債権(徴収法62①)・電子記録債権(徴収法62の2①)、(ウ)不動産(地上権その他不動産を目的とする物権(所有権を除く。)、工場財団、鉱業権その他不動産とみなされ、又は不動産に関する規定の準用がある財産並びに鉄道財団、軌道財団及び運河財団を含む。)(徴収法68①)、(エ)登記される船舶又は登録を受けた飛行機等(徴収法70①)、(オ)登録を受けた自動車、登記を受けた建設機械又は登録を受けた小型船舶(徴収法71①)、(カ)無体財産権等((ア)から(オ)の適用を受けない財産)で第三債務者がいないもの(徴収法72①)又はあるもの(徴収法73①)、(キ)振替社債等(徴収法73の2①)に区分しそれぞれの差押手続を定めています。

イ 換価方法の区分

(ア) 金銭の換価

金銭は、換価手続なく徴収金に充てます(徴89①かっこ書き)。

(イ) 債権の換価

金銭の給付を目的とする債権は、取立により換価し(徴収法67①)、取立てたものが金銭のときは、直ちに滞納徴収金に配当し、取立てをした財産が金銭以外のときは、これを差し押さえて換価します(徴収法67②・89①)。

(ウ) その他の財産の換価

その他の財産は、原則として売却の方法により換価します(徴収法89①)。売却は、公売が原則です(徴収法94①)。例外として公売に代えて随意契約による売却(徴収法109)及び国による買入れの制度もあります(徴収法110)。なお、債権及び有価証券の換価については、下記(2)により例外処理をすることができます。

(2) 債権・有価証券に係る換価の例外処理

ア 債権の公売等

債権については、弁済期限が取立てをしようとする時から六月以内に到来しないもの等は、公売等の方法により換価することもできます(徴収法89②)。

イ 有価証券に係る金銭債権の取立て

有価証券についても、債権の取立ての規定により換価できます。債権の取立てをする有価証券とは、有価証券に基づいて行使できる債権のうち金銭の給付を目的とするものです。例えば、売掛金の決済手段として振り出された手形や小切手で、これらの取立手続は、納付委託の手続に準じて取り立てま

す(徴収法57④、徴基57-6)。

3 差押財産等の換価手続の流れ

差押財産等の換価は、取立てにより換価する債権等を除いて、徴収法第5章第3節「財産の換価」、第1款「通則」(徴収法89から93)、第2款「公売」(徴収法94から108)、第3款「随意契約による売却」(徴収法109・110)、第4款「売却決定」(徴収法111から114)、第5款「代金納付及び権利移転」(徴収法115から127)、第4節「換価代金等の配当」(徴収法128から135)に規定する手続等を行い、一連の差押財産等の換価は終了し、また、その効果が生じます。

なお、参加差押えの効力の拡張として、①「参加差押えをした税務署長による換価」(徴収法89の2、徴収令42の2)、②「換価執行決定の取消し」(徴収法89の3、徴収令42の3)、③「換価執行決定の取消をした税務署長による換価の続行」(徴収法89の4、徴収令42の4)の規定による特定参加差押不動産の換価手続があります。

第2節 換価処分 of 適否検討の進め方

1 換価処分 of 適否検討事務

差押財産等の換価は、差押債権者、滞納者等及び買受人との間の法律関係に留まらず、所有権移転等に伴う第三者の権利にも重大な影響が生じることになります。換価手続に係る事務処理又は処分が、法定事項に違背することなく適正に実施するため、また画一的な公売実施を防止するため事前に換価処分 of 適否を検討します。徴収職員は換価処分 of 実施に当たり、以下の内容について点検、確認及び検討のうえで換価実施 of 適否を判定します。

(1) 適否検討と適否検討表 of 作成

ア 主な適否検討事項

換価処分 of 適否検討は、財産の種類に応じて「換価処分適否検討表」により行います。また、適否検討に必要な資料は、点検、確認及び検討事項に応じて概ね()内に記載 of ものとします。

*注「換価処分適否検討表(不動産用)」及び「換価処分適否検討表(不動産以外 of 財産用)」は、本節末を参照してください。

(ア) 差押手続等 of 点検

①差押調書(参加差押書(決議用)) of 記載事項 of 適否 of ほか、納税通知書・督促状・差押書・参加差押通知書・差押調書(謄本) of 送達適否等を確認し、違法な処分 of 有無などを点検します。(差押書等 of 送達記録書等)

*注「特定参加差押不動産」(徴収法89の2④) of 換価に当たっては、換価同意行政機関等(参加差押えをした行政機関等による換価 of 執行に係る同意をした行政機関等をいう。)が行った差押手続等について確認し、実施 of 適否を検討します(事務提要9(2)(注)参照)。

②権利者等への差押通知書又は参加差押通知書の送達適否を点検します。
(差押書等の送達記録書等)

③公売財産が、動産・登録自動車の場合には、占有、搬出手続を点検します。(搬出調書等)

(イ) 差押え又は特定参加押えに係る徴収金の有無の点検

差押え又は特定参加差押えに係る徴収金について、納付又は充当等により消滅していないかを点検します。(差押調書、徴収簿等)

(ウ) 換価代金の配当関係の確認

①滞納金総額及び優先徴収金額を確認します。(法定納期限等の記載ある滞納金額内訳書)

②特定参加差押不動産の場合は、参加差押に係る徴収金の配当見込を確認します。(法定納期限等の記載ある滞納金額内訳書)

(エ) 差押財産に存する権利の確認

差押債権者、担保権者又は買受人に対抗できる権利等の有無を確認します。(最新の不動産登記事項全部証明書(以下「不動産登記簿」という。))

(オ) 法令上の換価制限の有無の確認

換価処分には、様々な換価制限がありますので換価制限の有無を確認します。内容は概ね下記(2)のとおりです。

(カ) 超過差押(超過公売)の検討等

①差押財産の概算評価額、配当見込額等を基に超過公売等について考慮し、換価の対象とする範囲を検討します。他に滞納金額に見合う換価容易な財産を有していないか又は差し押さえていないかなどについても点検します。(差押財産一覧表・財産調査結果資料等)

②差押財産等の処分予定価額が、差押えに係る滞納地方税又は特定参加差押えに係る国税(地方税)及びこれに先立つ他の国税、地方税その他の債権の額を著しく超えるか否かについて確認し、著しく超えると認められるときは、おおむね次の③、④、⑤により処理します(徴基48—2、3、89の3-6から8まで・事務提要16参照)。

③他に換価が容易で、かつ、滞納徴収金に見合う適当な財産があるときは、その財産を差し押さえて換価をすることとし、既に差し押さえた財産の差押解除(徴収法79)又は換価執行決定の取消し(徴収法89の3)をします。

④他に適当な財産がない場合において、差押財産が不可分物であるときは、その財産を換価します。

⑤差押財産等が可分物であるときは、差押え又は特定参加差押えに係る滞納地方税(国税)の徴収に必要な範囲の財産について換価を実施するものとし、その他の財産の差押解除又は換価執行の取消しをします。

*注 無益な差押え(無益な公売)とならないか(徴収法48②)の点検も行います。

(2) 法令に定める主な換価制限等の有無の検討

次に掲げる期間内は、差押財産を換価できないことに留意します。

ア 地方税法で定める主な換価制限

(ア) 審査請求の申立ての目的となった処分に係る徴収金→その審査請求についての裁決があるまでの期間(法19の7①ただし書)

*注 差押財産には、「特定参加差押不動産(徴収法89の2④)、担保物処分に係る財産(法16の5①)を含みます。

(イ) 換価猶予・徴収猶予がされている徴収金→その猶予期間(法15の5①・法15の6①、法15の2の3①)

(ウ) 保全差押え(法16の4①)により差し押さえた財産で、その差押えに係る地方税につき納付すべき額が確定していないもの→その確定があるまでの期間(法16の4⑧)

(エ) 換価の順序について制限

①第二次納税義務者又は保証人から徴収する場合に保証人等が納付すべき徴収金(その財産の価額が著しく減少するおそれがあるときを除く。)→主たる滞納者の財産を換価に付すまでの期間(法11③、法16の5④(法11③準用))

②第二次納税義務者又は保証人が納付告知、納付催告(督促)、これらに係る徴収金の滞納処分につき出訴した場合の徴収金→訴訟の係属する期間(法11④、法16の5④(法11④準用))

③譲渡担保権者の物的納税責任の規定により譲渡担保財産から徴収する滞納者の徴収金→滞納者の財産を換価に付すまでの期間(法14の18④(法11③準用))

④譲渡担保権者が納付告知、これらに係る徴収金の滞納処分につき出訴した場合の徴収金→訴訟の係属する期間(法14の18④(法11④準用))

イ その他の法令で定める主な換価制限

(ア) 滞調法第9条等の規定により強制執行等(強制執行又は担保権の実行としての競売をいう。)の続行の決定があった場合のその滞納処分による差押えに係る徴収金 →その強制執行等の係属する期間(滞調法10、22等)

(イ) 会社更生法第24条第2項の規定により滞納処分(共益債権を徴収するためのものを除く。)の中止命令がされた場合におけるその中止に係る徴収金 →その中止命令の決定があった日から2月を経過した時又は更生手続開始の決定があった時のいずれか早い時までの期間(会社更生法24③)

(ウ) 会社更生法第25条第1項の規定により包括的禁止命令がされた場合における既にされている滞納処分に係る徴収金 →その包括的禁止命令の日から2月を経過した時又は更生手続開始の決定があった時のいずれか早い時までの期間(会社更生法25③)

(エ) 会社更生法第41条の規定により更生手続開始の決定があった場合におけるその更生会社の滞納徴収金(共益債権を除く。) →その更生手続開始の決定があった日から1年間(1年経過前に更生計画が認可されることなく更生手続が終了し、又は更生計画が認可されたときは、その終了又は認可の時までの間)(会社更生法50②)

(オ) 会社更生法第169条第1項の規定による猶予がされている場合における

その猶予された徴収金 → その猶予期間

- (カ) 没収保全がされている財産に対してした滞納処分に係る徴収金 → その没収保全の効力が失われ、又は代替金が納付されるまでの期間(組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律40①等、国際的な協力の下に規制薬物に係る不正行為を助長する行為等の防止を図るための麻薬及び向精神薬取締法等の特例等に関する法律19④、国際刑事裁判所に対する協力等に関する法律47)
- (キ) 行政事件訴訟法第25条第2項の規定により執行の停止を命ぜられた処分に係る徴収金 → 停止期間(行政事件訴訟法25②)
- (ク) 企業担保権の実行手続の開始があった場合の株式会社に係る徴収金 → 実行手続の係属する期間(企業担保法28)
- (ケ) 第三者の権利の目的となっている財産の差押換えの規定による換価の申立てがあった場合において、その申立てに係る財産が換価の著しく困難なもの又はその申立て者以外の第三者(滞納者を除く。)の権利の目的となっているものであるときを除き、その申立てに係る財産についてのその差押えをすべき徴収金 → 申立てがあった時からその申立てに係る財産を換価に付すまでの期間(徴収法50③)
- (コ) 仮登記担保財産を差し押さえた場合の徴収法第55条通知に係る差押えにつき訴えを提起したとき → 訴訟の係属する期間(徴収法90③)

(3) 換価保留の基因となる権利の有無の検討

以下、本項では差押不動産に係る事項を記述します。

ア 仮差押・仮処分の登記がある財産の換価保留

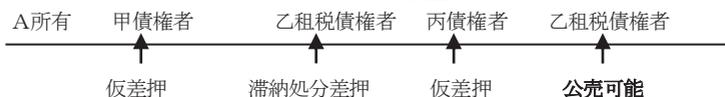
滞納処分は、仮差押、仮処分によりその執行は妨げられない(徴収法140)が、次の(ア)例2及び(イ)の場合には(一部を除く。)公売を保留します。

なお、これらの仮差押、仮処分は、民事保全法の規定に基づき行われます。

*注 詳細は、第5章「不動産公売」、第4節「公売を原因に消滅する権利」(6)「仮差押・仮処分の消滅、非消滅」を参照してください。

(ア) 仮差押えの登記ある財産

※ 例1 滞納者Aに対する差押えの例



*甲・丙の仮差押登記消滅(抹消登記嘱託(滞調法基18-10、34-7、徴基140-11))

※ 例2 滞納者(転得者B)に対する差押えの例

仮差押え後の転得者にした差押えによる公売は保留します(徴基47-61)。



*甲債権者の仮差押登記は消滅しない(滞調法適用外のため公売保留)

(イ) 仮処分の登記ある財産

仮処分権利者が、本案において係争物に係る実体上の所有権等を主張しているときは、本案の帰すうが定まるまで公売は、一部の仮処分を除き原則として公売を保留します(徴基140-12、13から20)。

例 差押前に仮処分がされている例



仮処分の例示

- ① 所有権移転登記請求権・・・保留
- ② 抵当権設定登記請求権・・・消滅し配当は供託
- ③ 用益権設定・移転登記請求権・・・保留
- ④ 建物収去土地明渡請求権・・・保留
- ⑤ その他の仮処分(例として立入禁止)・・・保留

*注 差押え後の①及び⑤の仮処分についても上記と同様に公売を保留する場合があります(徴基140-21)。詳細は、第5章「不動産公売」、第4節「公売を原因に消滅する権利」、(6)「仮差押・仮処分の消滅、非消滅」、ウ「仮処分の非消滅又は消滅」を参照のこと。

イ 譲渡人に対する差押登記ある譲渡財産の換価保留

差押登記あるまま譲り受けた転得者に対する差押えに基づく公売は、譲渡人に対する差押えの効力が失われるまでは公売を保留します(徴基47-61)。

例 差押登記ある財産の転得者(滞納者B)に対する差押え例



*乙がする公売において甲の差押登記は消滅しない。

ウ 条件付又は期限付の譲渡を目的とする仮登記ある財産の換価保留

(ア) 条件付又は期限付の譲渡の目的となっている財産

①権利を保全する仮登記が、例えば、「死因を条件にした贈与を原因とする所有権移転仮登記」等で、かつ、その仮登記が差押え前からあるときは、その権利の取得をもって差押債権者に対抗できるので公売は保留することになります(徴基47-25)。

②ただし、当該仮登記が公売により消滅する担保権に対抗できない場合には、当該仮登記は消滅するので公売はできません(徴基47-25、125-2(注2)逐条解説47条関係25参照)。

③換価適否を検討する段階では、このため担保権の被担保債権残高を調査し確認しておきます。調査は、2公売関係；照会・調査様式一覧(不動産等)7「その他不動産に係る調査」(4)「被担保債権額調査に関する照会」を使用します。

④この場合は、担保権の登記があるが、債務の弁済等により被担保債権

続の発生など、滞納整理に重要な影響を及ぼす事情が生じている場合は少なくありません。公売財産が不動産の場合には、差押え後の権利変動も公売手続において影響するので、以下の事項について調査確認をします。

ア 滞納者の現況、住所又は所在地等の異動等の調査確認事項

公売手続に必要な書類の送達場所や、送達の相手方の特定等のほか、事前に必要な手続である、例えば、相続財産清算人選任等の手続の要否を判断するために行います。

(ア) 滞納者が自然人の場合 最新の住民登録情報で確認

- ①滞納者が死亡し相続等が発生していないか
- ②滞納者の住所又は居所などの異動はないか

(イ) 滞納者が法人の場合 最新の法人登記事項全部証明書（以下「法人登記簿」という。）で確認

- ①法人登記簿に登録ある代表者が死亡し法人代表者を欠いていないか
- ②法人登記簿に記載ある本店所在地に異動はないか
- ③法人登記簿上の本店所在地等に事務所・事業所が存在するか
- ④事務所・事業所が存在しない場合は、代表者・代表清算人の住所を確認しているか

イ 滞納処分続行手続上の調査確認事項

①滞納者の財産について滞納処分を執行した後、滞納者が死亡し、又は滞納者である法人が合併により消滅したときは、その財産につき滞納処分を続行することができます(徴収法139①)。

②換価に伴う買受人への権利移転に当たっては、買受人に代わって納税義務承継人である相続人等(法9)又は合併法人(法9の3)への権利移転登記を嘱託した後、買受人のために権利移転登記を嘱託するものとされています(徴基139-1)のでそれに備えます。

ウ 登記ある権利設定等の確認事項

(ア) 登記ある権利変動の確認

①滞納処分差押(以下、「差押え」という。)登記後の所有権移転登記・所有権以外の権利の設定及び権利の消滅等の登記、②差押登記前後の仮処分登記・仮差押登記、③民事執行による差押登記の有無について、最新の不動産登記簿の甲区欄、乙区欄の登記事項で確認します。

(イ) 土地の分筆・合筆等の確認

差押登記前後の土地の分筆、差押え前の合筆の有無を、最新の不動産登記簿・閉鎖登記簿等で確認します。

(ウ) 登録ある権利変動の確認

登録制度ある財産の所有権移転登録(例 登録自動車)、権利設定又は消滅の有無について、登録事項証明等で確認します。

(5) 配当順位の調査確認

ア 参加差押、交付要求(差押執行機関が行った参加差押及び交付要求を含む。)

に係る徴収金の調査確認事項

(ア) 租税債権者等が有する滞納金額等の確認

①参加差押通知書・交付要求通知書に基づき、これら配当要求権者の有する滞納残額及び法定納期限等を調査します。

②この調査は、法定納期限等の記載ある、最新の滞納金額内訳書により行うことに留意します。

③併せて参加差押通知書・交付要求通知書の收受日を確認します。

(イ) 交付要求租税等を調査する目的

租税債権者等の交付要求(参加差押えを含む。)債権額も併せて確認します。この調査の目的は、地方税及び国税等と私債権との競合の調整規定(法14の20)も考慮して配当見込額を算定するためです。

※ 参考 換価適否検討時における地方税法第14条20の適用の検討

A：換価代金(配当原資)140万円 B：直接の滞納処分費 40万円

C：私債権 抵当権被担保債権額 計 300万円

①甲抵当権(設定登記受付年月日H18.3.10) 被担保債権額200万円

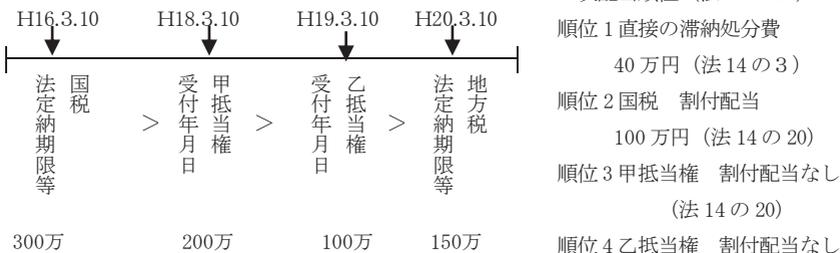
②乙抵当権(設定登記受付年月日H19.3.10) 被担保債権額100万円

D：租税 租税債権額 計 450万円

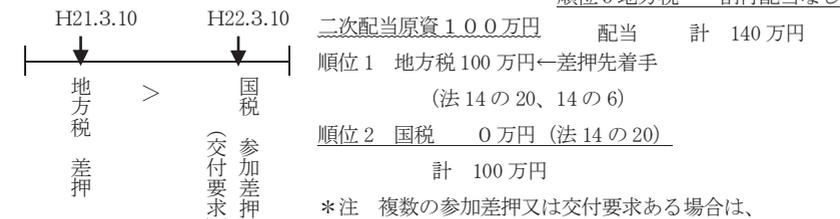
①地方税 法定納期限等(H20.3.10) 差押(H21.3.10) 滞納額150万円

②国税 法定納期限等(H16.3.10)参加差押又は交付要求(H22.3.10)滞納額300万円

●1 租税と私債権の優先関係



●2 調整後の地方税の配当(二次配当順位)



*注 複数の参加差押又は交付要求ある場合は、通知書の執行機関への到達日の先後で配当順位が定まります。

●3 地方税法第14条の20の適用関係確認(ぐるぐる回りの調整後の配当)

一次配当の公租公課分の割付配当金(国税100万円)につき、差押先着手(法14の6)の適用ある地方税が、配当(100万円)を得ることができる。なお、公売手続中に国税につき100万円の納付等があり国税が消滅する場合があることに留意し、適用を検討

します。ぐるぐる回りの詳細については、第10章「換価代金等の処理」、第2節「特殊な場合の配当」、2「地方税及び国税等との競合する場合の調整」を参照してください。

(ウ) 地方税法第14条の20の適用関係の確認（調整後の配当順位）

上記、参考のとおり差押えに係る徴収金では、抵当権等に劣後する場合であっても、交付要求等の徴収金が、抵当権等に優先する場合は、交付要求債権者に割り付けられる換価代金について、差押先着手により優先配当を受けることができることから、必ず地方税法第14条の20の適用関係を考慮した配当見込を検討することに留意します。

イ 私債権の債権現在額の調査確認事項

配当見込額は、差押え時の債権額や不動産登記簿等で把握した債権額で決定することなく、換価適否検討時に債権現在額を調査し算定します。

(ア) 差押え前に設定された抵当権等の被担保債権額調査

差押え前に設定されている抵当権・根抵当権（これらの仮登記（保全仮登記を含む。）を含む。）又は債権担保の仮登記で担保される被担保債権額を、「被担保債権額調査書」（注）により確認します。

*（注）照会・調査様式、7「その他不動産に係る調査」（4）「被担保債権額調査に関する照会」を参照してください。

(イ) 差押えの先後に関わりなく生じる優先私債権額調査

差押財産上に留置権（法14の5）、不動産保存の先取特権等（法14の13）の権利が稀に存する事例があります。この場合には、「被担保債権額調査書」を補正した調査書により確認します。

ウ 複数の不動産を一括換価する場合の配当順位の調査確認事項

(ア) 配当順位の確認

複数の不動産を一括換価したときは、個々の不動産の配当順位が異なる場合があります。この場合、換価代金を按分し担保権及び租税債権等に配当することになりますので（徴収法128②）、配当順位を調査確認します。

(イ) 配当方針の決定（換価代金の割付配当の要否等）

特に土地と建物を一括公売する場合、土地と建物の換価代金の按分に当たって法定地上権が建物に成立するものとして按分しなければならない場合があることに留意してください。

(ウ) 不動産評価条件の設定と評価対象財産の内訳価額の算定

換価代金割付けの際には、各別の評価額、一体としての評価額の比率によることとなりますので、不動産鑑定を依頼する場合にはこのことについて必ず鑑定条件とすることに留意します。

*注 詳細は、後記、第5章「不動産公売」、第5節「公売を原因に買受人が承継する権利又は成立する権利等」、※「法定地上権成立の成否に係る参考図」、※「参考事例1-1～5、2-1～2、3、4-1～2、参考資料「民事執行に係る一括売却の内訳価格の特徴」解説他を参照してください。

(6) 配当見込額の算定及び換価実施の判定等

①配当見込額は、先ず、換価対象財産の概算評価額(試算価格)を算定した上で、公売の特殊性による減価を考慮した価額(処分予定価額(昭和39. 9. 30東京地判))を算定し、次に、差押えに係る徴収金に優先する滞納処分費(鑑定費用等)及び私債権の被担保債権額を確認し算定します。

②なお、不動産については、実地調査をすることなく概算評価額により配当見込額を算定したときは、権利関係や不動産の現況等を実地調査等で把握し、最終的に換価の適否を判定することに留意します。

ア 換価処分適否検討時の概算評価額

換価財産の評価は、国税庁長官が定める平成26年6月27日付徴徴一7「公売財産評価事務提要」(以下「評価事務提要」という。)に従い評価しますが、換価処分適否検討時においては、次の財産については、以下の方法で概算評価額を算定します。

(ア) 不動産について

固定資産税評価額等を参考に権利(借地権等)を考慮し算定します(注1)。

* (注1) 固定資産税台帳価格は、課税のための評価基準で評価されています。

① 土地の台帳価額は、土地利用権の他、建物の敷地において生じる建付地減価等の市場取引で考慮される減価が反映していないことに注意します。また、一体画地評価により市場価格と相いれない台帳登録価格もあります。

② その他、課税のための評価であることから、特に建物については、売買を前提とする公売財産評価においては、経済的耐用年数、観察減価及び市場性の減価などの価格形成要因が反映されていない建物の台帳登録価格があることから参考価格としてなじまない建物もあることに留意します。

* (注2) 周辺地の時価調査 可能であれば次の調査も検討します。

① 周辺地の地価公示法による標準地の公示価格、国土利用計画法による基準地の都道府県地価調査標準価格又は国税庁が定める路線価ほか対象財産の存する市町村の住宅地に設定されている固定資産税路線価なども調査します。

② 地域の土地相場(指値)なども調査の対象とします。

(イ) 登録自動車、動産等について

中古市場等の取引価額を参考に算定します。

(ウ) 上場株式、国債等取引場の相場あるものについて

証券市場等の取引価額を参考に算定します。

イ 配当見込みある財産の換価実施計画

配当見込ある事案は、換価適当案件とし公売実施時期を決定し公売財産の公売公告前調査等に着手します。

ウ 滞納整理経過の確認及び公売予告通知書等の送付の検討

①滞納整理経過記録を点検し、換価以外に適切な滞納整理の方法がない滞納者には、自主的納付を促すために「公売予告通知書(注1)」又は「換価執行決定予告通知書(注2)」を送付します。

②公売予告通知書等の送付は、公売処分の実施に伴って生じる紛争を未然に防止することになります(事務提要5参照)。

③なお、公売予告通知書等の送付は、自主的な納付を促す目的で行うものあり、自主的な納付を期待できないことが明らかに認められる滞納者には、送付しなくても差し支えありません(事務提要6参照)。

*注1 公売関係参考様式「公売予告通知書」及び換価執行決定(徴収法第89条の2第1項に規定する換価執行決定をいう。以下同じ。)をした特定参加差押不動産を公売する場合において再度、公売予告をするときは、「公売予告通知書」に係る参考補正文例を参照してください。

*注2 換価執行決定による換価を実施しようとする場合は、滞納処分による差押えをした行政機関等(徴収法第2条第13号に規定する行政機関等をいう。以下同じ。)との事前協議後に、滞納者に「換価執行決定予告通知書」を送付し、換価執行決定を予告します。なお、換価執行決定を行った場合は、滞納者に「換価執行決定通知書」を送付し、換価を予告します(徴収法89の2④、事務提要5(注)、168、172参照)。

*注3 「換価執行決定予告通知書」の送付を省略した場合であっても、差押えをした行政機関等(以下「差押行政機関等」という。)に対する換価の催告(徴収法87③)及び換価の執行に係る同意の請求(徴収法89の2②)は省略することができないことに留意します(事務提要7(2)(注)参照)。

*注4 「換価執行決定予告通知書」は、第5章「不動産公売」、第8節「特定参加差押不動産の換価手続に係る様式記載事項(例)」を参照してください。

エ 配当見込みのない財産の取扱いと滞納整理方針の設定

- ① 配当見込みのない換価不当事案については、更に財産調査を行います。
- ② 差押可能財産を捕捉できたときはその財産を差し押さえます。
- ③ 差し押さえできる財産を発見できないときは、納付状況等を点検し納付が見込めないときは、滞納処分の執行停止を検討します。
- ④ 停止決議を行う場合は、停止決議後に差押えを解除します。

(7) 換価しないことが適当と認められる場合

事実上換価をしないことが適当と認められる事情がある場合

- ア 賦課について現に交渉中の場合(事務提要14参照)
- イ 相続があった場合には承認又は放棄をすべき熟慮期間中(民法915)及び訴えの提起があった場合で特に換価をしないことが適当と認められる場合(事務提要14参照)。
- ウ その他特に換価をしないことを適当とするとき(事務提要14参照)。
- エ その他の特に換価をしないことを適当とするときの例示
 - 例示を上げれば次のようなものと考えます。
 - (ア) 滞納処分の執行停止要件があるとき(法15の7①一・二)
 - (イ) 納税交渉の結果、換価せずとも滞納整理の目途があると認められた場合。

* (注) 換価を保留する場合は、期限を付して換価手続を見合わせ、また、少額分納・滞納累積増の事案は、滞納整理の目途であると認められるものには該当しないと考えます。

換価処分適否検討表(不動産用)

県税事務所 保 担当

あて名番号			換 査 事 項	判 定
滞納者	住(居)所 氏名又は名称		差押要件の具備(督促状の送達等)	有・無 適・否
換価財産	名称・数量・性質・所在及び現況		差押調書の記載事項	適・否
	<p>※注1 本書第2節(6)「配当戻込額算定及び換価実施の判定」①を参考に算定する。 ※注2 本書第2節(6)「配当戻込額算定及び換価実施の判定」ア(ア)「不動産について」を参考に算定する。</p>		差押財産の登記等の処理	済・否
	①概算評価額(試算価格)※(注2) 円		差押財産に係る権利関係調査(交付要求を含む)	済・否
	②処分予定価額※(注1) 円		差押財産にの送達	済・否
参考価格	更 地 ① 年度土地台帳価格÷0.7 ② 年度土地台帳価格÷0.7×0.3 ③ 年度家屋台帳価格 ④ 年度土地台帳価格÷0.7 ⑤ 年度家屋台帳価格 ⑥ 年度土地台帳価格÷0.7×0.7 ⑦ 年度家屋台帳価格		法律上、事実上の換価制限	無・有
	建 物		換価予定財産選定の適否	適・否
	内 訳 金 額 配 当 戻 込 額 滞 納 県 税 等 交付要求地方税等 担保権付債権等 債 権 者 名 債 権 額 配 当 戻 込 額 備 考 ※注1 本書第2節(5)「配当戻込額の調査確認」イ「私債権の債権現在額の調査確認事項」を参考に調査すること。 ※注2 本書に示す「被担保債権額調査書」を使用し調査すること。		換価の検討 (換価の難易、担保権者等第三者への影響度合、差押禁止財産等) 超過差押(可分の適否) 無益な差押(他財産の有無) 超過公允 換価適 換価不適	無・有 無・有 無・有
債権額	債 権 額		分 納 中	分納又は納付委託中の案件で、2年以内に完納が見込まれるもの
担保権等の状況	債 権 者 名 債 権 額 配 当 戻 込 額 備 考		停 止 見 込	本年度中に滞納処分の執行を停止するもの
			競 売 事 件 中	競売が開始され、続行決定されたもの
			そ の 他	換価を見合わせている特別な事情があるもの
			(備考)	
			換 価 不 適	
			配 当 戻 込 な し	
合 計				

【留意事項】(単位:円)

- 1 滞納戻税等とは、差押、所内参加差押(交付要求を含む)、その他未処分に係る徴収金額をいう。所内参加差押とは差押行政機関がしたものをいう。
- 2 交付要求地方税等とは、他の行政機関の参加差押(交付要求を含む)に係る徴収金額をいう。
- 3 担保権付債権等とは、差押財産に係る担保権等で、配当を受けられることができる債権者に係る換価適否検討時の債権額をいう。
- 4 土地台帳価格=0.7とするのは、現況(無税)地目「宅地」については、適正な時価の割合を別途に認定するものとして、これを割り戻すためである。
- 5 底地の参考価格は、相続税課税地区の借地権割合を参考として、借地権の割合を除いた割合を乗じて算出する。また、地上権等付建物の参考価格を求める際は、該当地域の借地権の割合を乗じて算出する。

第3節 公売実施の計画及びその実施決議

1 公売実施の計画及び検討事項

(1) 公売実施計画

換価の事前準備を経て公売を実施すべきであると判定した滞納者に係る差押財産等については、その公売の方法、公売の日時及び場所その他の事項についてその実施計画を定めます。実施計画を定めるに当たっては、次の事項についても留意します。

- ① 滞納者又はその財産を占有する第三者に保管させている動産、有価証券については、原則として、公売に先立ってその財産を搬出します。登録ある自動車、建設機械又は小型船舶については、徴収法第71条第3項の規定により徴収職員が占有した後に行います(注)。ただし、換価に支障がないと認められるときは、この限りではありません(徴収法91)。

* (注)通常、登録自動車を公売に付すときは、徴収職員が自動車を占有した後に保管命令をした物についても搬出します。なお、差押財産の搬出には、地方税法第19条の8に規定する差押動産等の搬出制限があることに留意します。

- ② 不動産について、特に運用の定めはないが、例えば12月に公売期日を定める場合には、固定資産税の賦課期日(毎年度1月1日)までに権利移転登記嘱託が完了できる日程を考慮し実施することに留意すべきと考えます。

(2) 公売の実施方法の選定

ア 公売実施方法の原則

公売の実施方法、公売財産の種類及び公売に付す時期等の具体的実情によって、おおむね次により公売の方法を選定します。なお、差押財産等の換価は、公売に付すことが原則であり(徴収法94①)、随意契約による売却(徴収法109)、国による買入れ(徴収法110)については、一定の場合に限って認められるものであることに留意し実施します(徴基94-1)。

イ 公売会場で実施する公売

公売会場で入札参加者が、入札書等を徴収職員に直接差し出す方法で実施する方法が一般的な方法です。公売財産を高価有利な条件で売却するためには、できる限り多数の公売参加者を確保することが重要であり、そのためには、広く公売情報を広告することが必要です。なお、公売会場で行う入札方式等の公売とインターネット公売の選択は、公売財産の特性を考慮し分別して実施することに留意します。

ウ インターネット公売の採用

インターネット公売は、インターネットを利用し公売広報と公売手続きの一部を行うことで、入札参加者の利便性の確保に加えてエンドユーザーの参加誘因効果などを図る公売方法です。この方法に適する公売財産としては、例えば、執行機関の所在地から遠隔地にある不動産、多数の買受希望者の参

加が期待される貴重な動産、自動車等です。

(3) 公売方法の選択

公売の方法には、入札又は競り売りの方法があり(徴収法94②)、公売財産の状況に応じて高価有利な売却ができると認められる方法を選択します。入札には、期日入札の方法と期間入札の方法があります。また、競り売りには、期日競り売りの方法と期間競り売りの方法があります。

詳細は、第2章「公売実施手続」、第6節「公売の方法」を参照してください。

(4) 個別換価又は一括換価の選択

公売又は随意契約により売却する複数の財産について、相互の利用上差押財産等を他の差押財産等(滞納者を異にするものを含みます。)と一括して同一の者に買い受けさせることが相当と認めるときは、これら財産を一括して公売に付し、又は随意契約により売却することができることとされています(徴収法89③)。以下、アに掲げる場合には原則として一括換価とし、また、イからエに掲げる場合には、一括換価できることに留意します。

ア 一括換価とする財産

(ア)から(エ)の財産については、それぞれの定めるところにより、一括して換価することとされています(徴基89-3)。

(ア) 工場抵当法第2条8(財団を組成しない工場の土地、建物の抵当権)の規定の適用を受ける財産については、土地又は建物とともに換価します。

ただし、当該抵当権の目的となっている機械、器具等のほとんどが脱落し、工場としての機能を喪失していると認められる場合において、土地又は建物と機械、器具との結合によって生ずる企業施設としての特殊価値(有機的価値)が存在しないときは、これらを個々の物件として各別に換価しても抵当権者の利益を害することにはならないから、個別に換価することができることに留意します(徴基89-3(1))。

*注 抵当権者の同意を得て付加物を分離し又は備付物の備付けを廃止したときは、抵当権はその物について消滅し(工場抵当法6)、その物についての差押えの効力も及ばない(工場抵当法7)が、抵当権者の同意を得ないで分離した付加物又は備付けを廃止した備付物は、第三取得者に引き渡された後においても民法第192条から第194条までに定める即時取得に関する規定の適用がない限り抵当権の効力は失われず(工場抵当法5②)、差押えの効力も及ぶことから、これらを一括して換価することができるものであることに留意します(徴基68-2の(4)の(注))。

(イ) 工場財団その他の財団の組成物件については、工場財団その他の財団として換価します。ただし、財団として売却することが困難である場合には、工場抵当法第46条「個々のものとしての売却」の規定の趣旨に従い、抵当権者等の同意を得て、個々の物件として換価することができることに留意します(徴基89-3の(2))。

*注 上記ただし書の取扱いは、工場財団を換価する場合において、大規模な工場の全

部を同一人に売却することが困難である場合等特に支障がある場合に限り行うものとします(事務提要24参照)。

- (ウ) 担保権の目的となっている財産の従物については、主物とともに換価します。ただし、担保権者の同意がある場合には、主物と別個に換価することができます(徴基89-3の(3))。
- (エ) 区分所有建物及びその敷地について、専有部分とその専有部分に係る敷地利用権(当該専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利(建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。))2⑥)が一体化している場合(規約により分離処分が可能とされている場合を除く。))には、分離処分ができない(区分所有法22①)ので、一括して換価します(徴基89-3の(4))。

イ 一括換価できる財産

差押財産について、次のいずれにも該当するときは、徴収法第89条第3項の「相当であると認めるとき」に該当するので一括換価することができます。

ただし、下記(オ)の要件に該当しなくても、当該複数の差押財産等(差押財産又は特定参加差押不動産をいう。以下同じ。)が主物と従物の関係にあり、個々に換価して買受人が別々になると、一方の差押財産等の搬出等に多額の費用を要するとき(例えば、主物である不動産と、それに設置される従物である動産)には、一括して換価しても差し支えありません(徴基89-4参照)。

- (ア) 差押財産等が不動産である場合は、それぞれの財産が客観的かつ経済的にみて、有機的に結合された一体を成すと認められること。差押財産等が不動産以外である場合は、それぞれの財産が同種又は相互に関連性があること。
- (イ) 一括換価をすることにより高価有利に売却できること。
- (ウ) 滞納者を異にする場合は、それぞれの滞納者の地方税に配当があること。
- (エ) 一括換価をすることを不当とする事由(例えば、権利関係が複雑で担保権者等に対する配当に支障を来すおそれがあること。)がないこと。
- (オ) 売却決定が同一の日であること。

*注1 共有に係る差押財産等を一括換価する場合は、差押財産等の共有者の全員が滞納している場合に限ることに留意します。

*注2 上記の「滞納者」には、連帯納付の義務又は責任を負っている者、譲渡担保権者、第二次納税義務者、保証人及び物上保証人も含まれます(徴収法2六、九)。

なお、譲渡担保権者、第二次納税義務者及び保証人の財産については、法14の18④(法11④準用)、法11③、法16の5④(法11③準用)、法11④、法16の5④(法11④準用)の規定により換価が制限されているが、主たる納税者の財産を換価に付す前であっても、主たる納税者の財産が換価できる唯一の財産である場合は、当該財産と一括換価することとして差し支えありません(徴基89-4-2なお書)。

(5) 共同抵当の目的となっている財産の個別換価又は一括換価

同一の債権の担保として、数個の不動産(滞納者を異にするものを含みます。)の上に抵当権の設定があるとき(以下「共同抵当」といいます。)において、

その財産を換価する場合には、特に次に掲げる事項に留意します(事務提要151参照)。

ア 換価の方法(個別換価・一括換価)

共同抵当の目的となっている財産であっても、原則として、個々に換価するが、次のいずれにも該当するときは、当該財産を一括換価することができます(事務提要151(1)参照)。

- (ア) 共同抵当財産の価額が滞納税額を著しく超過しないこと。
- (イ) 共同抵当財産を一括換価することにより高価有利に売却できること。
- (ウ) 一括換価することを不当とする事由がないと認められること。

イ 共同抵当の目的の財産の一部に設定されている他の抵当権(以下「競合抵当権」という。)がある場合の換価

(ア) 共同抵当の目的となっている財産を各別に換価する場合

換価が容易である限り、原則として競合抵当権の設定されていない財産から換価するほか次により処理します(事務提要151(2))。

①競合抵当権が徴収金に劣後する場合には、徴収金の充当は、競合抵当権が設定されていない財産の売却代金からまず行います(事務提要151(2)イ(イ))(注)。

* (注) この運用の意義

第三者の権利をできるだけ害しないよう努める見地から(徴収法48)定められている、「担保権の目的となっている財産となっていない財産を共に換価した場合の運用」(徴基129-15参照)に準じたものと考えられます。

②競合抵当権が共同抵当権に劣後する場合には、共同抵当権者に配当する金額は、共同抵当財産の各別の売却価額によって按分します(民法392)。

(イ) 共同抵当財産を一括換価した場合

①共同抵当財産を一括して換価した場合には、売却代金の総額を各財産の見積価額に応じて按分して得た額を各財産に対応する売却代金の額として、上記(ア)①及び②に準じます(徴収法128②、徴基128-7、民事執行法86②参照)。

②「配当計算書」には、財産ごとの配当金額を記載した明細別紙を添付します(事務提要151(2)参照)。

(6) 譲渡担保財産の一括換価

買戻権、再売買の予約の請求権保全の仮登記その他これに類する登記がされている譲渡担保財産で、その買戻権等の権利者が滞納者であり、その買戻権の登記等に係る権利を差し押さえた場合には、それらの権利及び譲渡担保財産を一括して換価することができます(法14の19①)。

(7) 差押不動産の換価に当たっての分割又は区分

①差押え又は参加差押えをした不動産を分割又は区分して換価しても滞納金を徴収できると認められる場合には、あらかじめ滞納者に対してその旨を説明

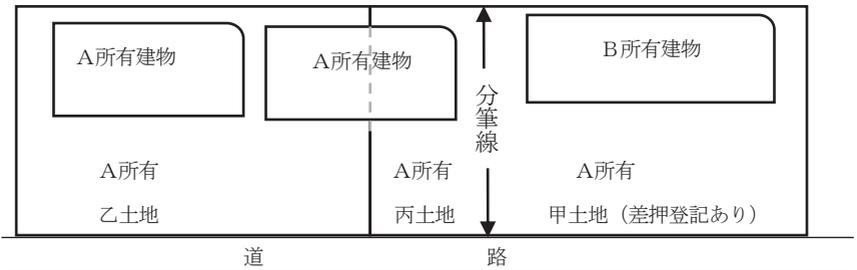
し、滞納者から分割又は区分を行いたい旨の申出があったときは、滞納金額の徴収に必要な部分について分割又は区分させた上で、換価を実施します。この場合においては、残余の部分について速やかに差押えの解除(特定参加差押不動産では、換価執行決定の取消し)をすることに留意します(徴収法79②一、89の3②一)。

②なお、上記の説明をしたにもかかわらず、滞納者による分割又は区分の申出が行われなかった場合には、当該不動産を分割又は区分しないで換価して差し支えありません。この場合においては、その事実を滞納処分調書等に記録しその旨を明らかにできるように顛末を記録しておきます(事務提要24(3)参照)。

*注 特定参加差押不動産の分割又は区分については、換価同意行政機関等と協議の上、対応することに留意します。

※ 分筆参考事例

- 滞納者A 差押甲土地上にB所有の借地権付建物が存在
- 甲土地上にAの土地利用権(法定地上権)の成立する建物が存在
- ① 甲土地の換価代金配当見込金額 > 差押えに係る徴収金
- ② 甲土地分割(分筆)後の換価代金配当見込金額 > 差押えに係る徴収金
- ③ 甲土地の分割を逡巡するも登記費用がないとの理由で拒否した。そこで、滞納者の承諾・隣接所有者の境界に関する承諾を得て、差押甲土地の分筆登記を滞納者に代位し行った。分筆登記により、乙土地と甲土地の間に丙土地の表示登記及び丙土地に差押登記が移記された。分筆に要した地籍測量図の作成費用は、滞納処分費とした。



※ 分筆効果の検証

- ① 分筆を行なわなかった場合、甲土地には、A所有建物の存続のために公売を原因として法定地上権が成立し、また、第三者Bを権利者とする借地権も存する複合する権利ある土地となります。法定地上権及び借地権という複合する権利が存することによる著しい市場性の減価が生じます。底地の公売の成立には、借地権者の公売参加が重要です。
- ② 分筆することで市場性の減価を圧縮し、かつ借地権者の公売参加の障害を解消(権利の単純化)でき、分筆することで滞納者にも高価有利な公売執行となります。

(8) 公売実施日程の計画

公売の実施日程の計画策定に当たっては、以下の法定事項及び任意事項について留意し策定します。具体的には、第2章「公売実施手続」、第10章「換価代金