

令和3年度 大阪府住宅供給公社 活用地売払い一般競争入札 質疑回答書

大阪府住宅供給公社

No.	質 疑 内 容	回 答
1	入札保証金納付書（様式－9）にて、代理人が記載する内容（住所、氏名）の欄がないが、どう記載すればよいか。	今回、別添書式にて、記入欄を設けておりますので、入札保証金納付書（様式－9）をご利用ください。念のため、訂正内容を赤字で記載しております。
2	既存建物について、落札者は建物の所有権移転登記を講じる必要がありますか？（土地利用は住宅に限定されている事から解体となる為）	不動産売買書（案）第6条2により、建物も落札者に引渡すため、所有権移転登記して頂きます。
3	売払い物件「土地・建物」の令和3年度の”評価額”及び”固定資産税・都市計画税”を教示願います。	令和3年4月1日付で分筆した為、現時点での評価額は把握していません。 東大阪市に問い合わせしましたが、現状での土地利用に関する課税評価の計算はできていないとの回答を得ています。 参考までに分筆前（令和3年1月1日時点）の近江堂3丁目111-1についての評価額は、土地962,676,680円（10,515.77㎡）、建物63,174,031円（建物8棟、集会所等）となっております。また、固定資産税3,086,406円、都市計画税1,133,253円となっております。
4	物件調書の特記事項3.⑤（P15）記載の越境物に関し、添付資料④-1、④-2、④-3で概ね状況は把握できるが、越境解消の費用負担や、廉価売渡等の個別約定の開示は可能ですか？	越境解消の負担や廉価売渡し等は、物件調書の特記事項3.⑤（P15）の通りです。 個別約定については、当時の所有者との協議事項のため、個人情報観点から、開示できません。
5	本件に給水メーターの権利が存在していますが、買主に譲渡していただけますでしょうか。	給水メーターの権利は、落札された方に権利を継承します。落札者の方で名義変更の手続きをしていただきます。
6	本物件の評価額（もしくは近傍類似の評価額）を教えてくださいませんか。	質疑3の回答をご参照下さい。
7	本物件の隣接地所有者全てとの筆界確認、境界明示資料はございますでしょうか。 また、当該資料を買主へ受け渡しをしていただけますでしょうか。	平成18年に当時の隣接地所有者全員と筆界確認しております。東大阪市から明示指令図を受領しております。筆界確認書はお渡しします。明示指令図は原本証明の発行をさせていただきます。
8	実施要領P3.2 譲渡条件(2)の「土地利用は住宅とします」について、以下の用途でもよいでしょうか。 ①1階スーパーや店舗で、2階以上を住宅とする集合住宅②学生用マンション③老健施設	本入札実施要領で示す住宅は、東大阪市の東大阪市指導要綱第3条（6）住宅に記載されている内容を示しております。 「戸建住宅、長屋住宅、共同住宅及び複合用途の建築物内における住戸又は住室をいう」 詳細については、東大阪市にご確認ください。
9	実施要領P10.16. その他の注意事項(4)の「…大阪府住宅供給公社の承諾を得なければなりません」について、具体的にどのような手続きが必要でしょうか。 例えば、戸建分譲の場合、各戸の販売ごとに必要か。	不動産売買契約書締結と同時に買戻特約登記をしますもので、その設定期間内に用地の転売をされる場合は、承諾事項の対象になります。 買戻特約登記の抹消が行われていれば、公社の承諾は必要ありません。

令和3年度 大阪府住宅供給公社 活用地売払い一般競争入札 質疑回答書

大阪府住宅供給公社

No.	質 疑 内 容	回 答
10	実施要領P15 物件調書③の既存公園と一体となるよう比率1：2とありますが、東大阪市との開発協議によりその比率が変更になっても良いでしょうか。市との協議にかかわらず、比率1：2を厳守する必要があるかを知りたいためです。	入札実施要領記載の内容は厳守してください。比率1：2は変更できません。
11	実施要領P15 物件調書⑤について、隣接地所有者との約束事に関して、覚書等の締結書面はありますか。また、公社様より当該約束事を次の所有者（落札者）に承継することになっているのでしょうか	隣接地所有者と書面による締結はしておりません。当時の隣接地所有者との協議事項を、第三者へ承継することは、確認はできておりません。
12	実施要領P16 不動産売買契約書（案）第3条（土地の利用）について、「…一般競争入札実施要領及び物件明細に記載された土地利用を図るものとする」とありますが、物件明細とは実施要領P13～P15の物件調書を示しているもののでしょうか。第15条の（禁止事項）に関わっていますので確認しております。	ご質問の通りです。物件明細は実施要領P13～P15の物件調書を示しております。
13	資料④-2エアコン室外機（庇）の越境について、左側の写真の建物とは違う建物だと思います。現地での確認では図で指し示された箇所の建物の庇は越境していないものと思われま。当該箇所の越境物に関して、実際にどの隣接者とどのような内容を約束されていますでしょうか。	添付写真に間違いがございました。改めて、写真を添付しておりますので、ご確認下さい。当時の所有者との協議事項のため、個人情報の観点から、開示できません。
14	要綱2（2）に「土地利用は住宅」とありますが、建築基準法上の用途が寄宿舎であっても住宅として扱われることよろしいでしょうか。	質疑8の回答をご参照下さい。
15	権利譲渡にかかる承諾について、要綱16（4）に売買契約締結から5年間」とあり、契約書案第16条に「開発工事完了検査済証の交付を受けるまで」とありますが、どちらが正でしょうか。開発工事完了検査済証の交付後は権利譲渡が可能でしょうか。	不動産売買契約書第16条のとおりです。開発工事完了検査済証の交付後、権利譲渡は可能です。
16	本件敷地東側にある道路（位置指定道路）については、現況（行き止まり）のままでよろしいでしょうか。隣地との約束はありますのでしょうか。	本物件とは関りがないので、把握しておりません。
17	越境について対象地の地番及び、越境に関する取り交わしなどございましたら、開示頂けますでしょうか。	個別約定については、当時の所有者との協議事項のため、個人情報の観点から、開示できません。
18	隣地との筆界確認書はございますでしょうか。	筆界確認書はあります。平成18年に当時の隣接地所有者全員との筆界確認書を締結しております。
19	越境物について、公社が越境物の所有者と越境物の移設費用負担や越境物のある部分の土地分筆売買などを約束している箇所は、物件調書の添付資料④-1～④-3の内どれになりますか。具体的に越境している隣接者との折衝内容を開示して下さい。	質疑17の回答をご参照下さい。

令和3年度 大阪府住宅供給公社 活用地売払い一般競争入札 質疑回答書

大阪府住宅供給公社

No.	質 疑 内 容	回 答
20	東側境界線にある金属標k11付近の（公社所有？）ブロックは隣接地へ越境していますか。 その他隣接地への越境物がありますか。	越境しています。境界点K10～K12で公社が所有している建築ブロックが、越境した状態で境界確定を締結しております。 その他隣地への越境はありません。
21	本物件北側の旧賃貸住宅を解体した際に検出されたアスベスト含有状況に関する資料を開示していただけますか。	代表棟の三階調査では、台所壁でクリソタイル含有率0.2%、PS扉でクリソタイル含有率5.8%が検出されました。同じ棟の外壁で、外壁・塗膜材（下層）でクリソタイル含有率0.1～5.0%が検出されました。また、汚水ポンプ室、図書館共に外壁で、外壁・塗膜材（下層）でクリソタイル含有率0.1～5.0%検出されました。 参考資料として、落札者に開示します。
22	本物件の引渡しを受けた後、本件土地に計画する建築物の建設を完了させる期限はありますか。	特にありません。

(訂正内容) 赤字の訂正しております
別添 word 様式をご利用ください

様式-9

入札保証金納付書

平成 年 月 日

大阪府住宅供給公社 理事長 様

入札参加申込者：

住所
氏名

実印

共有名義者の場合の共有者：

住所
氏名

実印

代理人：

住所
氏名

使用印

私は、令和3年度大阪府住宅供給公社 東大阪市近江堂地区活用地売払一般競争入札の入札保証金を下記のとおり納付いたします。

記

保証金額		¥				
内 訳	有価証券		¥			
	有価証券 明細	証券名	種別	記号番号 枚数	額面	備考 (発行年月日)
		銀行 支店 (発行小切手)			¥	
		合計			¥	
公 社 使 用 欄	保証金確認欄	大阪府住宅供給公社 整備推進部 計画課			印	
	保証金領収欄	大阪府住宅供給公社 総務企画部 会計課出納員			領収印	

- (注) 1 開札当日の受付までに必ず必要事項を記入、記名し押印しておいて下さい。
2 代理人が開札参加する場合は、入札参加申込者住所、氏名(印は不要)を記入の上代理人の住所、氏名を記入し委任状の代理人使用印を押印して下さい。

入札保証金受領書

令和 年 月 日

私は本件入札に落札しませんでしたので、上記の保証金の返還を受けました。
その証として本書を提出します。(入札終了後)

入札参加申込者：住所
氏名

実印

共有者：住所
氏名

実印

代理人：住所
氏名

使用印

- ① エアコン室外機（庇）の越境（物件調書 特記事項No.3-⑤）
位置図

