

一般競争入札による区有財産（解体・撤去条件付き）の売払いに関する質問及び回答

令和6年11月13日

区有財産（解体・撤去条件付き）の売払いについて、以下のとおり質問をいただきましたので、回答いたします。

1 第14条乙は、本契約締結の日から5年間、甲の書面による承認を得ないで、本件土地及びこの契約締結後に本件土地に設置した建物や工作物（以下、「本件土地等」という。）に、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定をし若しくは本件土地等について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない

と記載がありますが、売買による所有権移転を行いたい場合、甲である北区役所様は通常のケースにおいては許可を出して頂けるものでしょうか。

当社は通常の方譲事業を行おうと考えておりますので、いわゆるエンドユーザーとの売買を想定しており、当然反社会的勢力などへの譲渡など社会的に望ましくない売買を行う前提ではございません。

また、当社より購入されたお客様が、金融機関の抵当権設定を行うことも想定されますが、通常のケースにおいて抵当権設定が禁止される可能性などはございますでしょうか。

【回答】 所有権移転手続き等は、甲（北区）に書面での事前申請・承認が必要です。なお、契約書（案）第13条（使用の制限）に該当する場合、認めかねます。

2 区有財産売買契約書（案）第14条について

本契約締結の日から5年間、甲の書面による承諾を得ないで、本件土地等について売買等による所有権の移転をしてはならないと解釈して差支えないでしょうか。また、書面による承諾を得て売買等を行うことができる場合の基準はあればご教示ください。

【回答】 前段については、お見込みのとおりです。所有権移転手続き等は、甲（北区）に書面での事前申請・承認が必要です。なお、契約書（案）第13条（使用の制限）に該当する場合、認めかねます。

3 区有財産売買契約書(案)の内容についてご質問させていただきます。契約書約定第14条、“所有権の移転等の禁止”につきまして、買主(落札者)が、売却対象地を事業として購入する場合、①如何なる使用の仕方であっても、5年間は所有権移転が出来ない、②建物を建築した場合、賃貸借をしてはいけない、という意味でしょうか?もしくは、売主(北区)に書面にて届け出れば、原則的には所有権移転が出来る、賃貸借が出来る、という意味でしょうか?

【回答】 所有権移転手続き等は、甲(北区)に書面での事前申請・承認が必要です。なお、契約書(案)第13条(使用の制限)に該当する場合、認めかねます。

4 一般競争入札参加要領 2最低売却価格(2)⑤について

最低売却価格：本件土地の更地価格から建物等の解体・撤去費相当額を控除した額とは、本物件現況に係る建物付き土地に係る額を示し、入札書に記載する入札金額は、最低売却価格から建物等の解体・撤去費用相当額を控除した額という意味ではなく、別途建物等の解体・撤去費用相当額を要するという理解で差支えないでしょうか。

【回答】 最低売却価格は、土地の更地価格から北区が算出した解体費用を減額した価格です。お見込みのとおり、買主が解体・撤去費用相当額を負担いただくことになります。

5 一般競争入札参加要項 3売却条件(1)②区有財産売買契約書(案)第9条2項について

本物件と西側および東側隣接地と接する部分のうち、隣接地と一体となっている箇所(擁壁等)があり、隣接地が崩れないように土留めの役割を果たしているように見受けられるため、これらを解体撤去すると隣接地に影響が生じることが想定される場合に本物件の擁壁等を新築までの間は残置する計画となる場合、貴区に報告することで承諾いただけるという解釈で差支えないでしょうか。

【回答】 お見込みのとおりです。

6 区有財産売買契約書(案)第8条について

囑託による移転登記費用概算額が分かればご教示願います。

【回答】 東京都主税局の令和6基準年度路線価図の路線価格を参考としまして、概算7,200,000円となります。

7 付帯事項説明書（5）について

・本件土地西側の塀の一部が隣接地に越境していて覚書を締結しているとのことですが、当該箇所はどこかご教示ください。

【回答】 付帯事項説明書（5）に「覚書を交わしており」と記載しましたが、境界確定協議書の別紙図面内に『境界点「K. 19～K. 20」の間に、フェンス塀のはみ出し部分（略図参照）が確認され、耐久年数のくるまでは、現状管理とし、改築等が発生した場合には、境界線内に構築するものとする。』と記載しています。該当箇所としては、地積測量図のK19からK20の間で、北区フェンス塀が西側隣接地に越境しております。同説明書（5）に記載の「覚書を交わしており」を、「境界確定協議書の別紙図面内に注意事項を記載しており」に訂正いたします。

8 付帯事項説明書（7）について

具体的に越境を認識している箇所があり、当該記載としているのか、または、付帯事項説明書（5）（6）以外の越境物が存在した場合を想定した記載のいずれかをご教示ください。もし、前者であれば、判明している越境箇所についてご教示ください。

【回答】 付帯事項説明書（5）、（6）以外の越境物が存在した場合を想定した記載となっております。西側隣地南側の擁壁部分K13からK17は、越境している可能性があります。なお、同説明書（6）について、工作物を撤去後、歩・車道境界部分に車止めを設置し、敷地の越境部分は歩道として整備いたします。

9 売却対象地の西側の境界に関連してご質問いたします。“付帯事項説明書”にて、“西側の塀の一部が隣地に越境している”とありますが、現場公開時に拝見いたしましたところ、西側の隣地（地番「5-4」）との境界について、北側の部分では、境界標が隣地側に設置され、境界塀（擁壁を兼ねる？）が本地側（北区所有地側）に設置されているように見受けられ、一方、南側の方に下りてくると、境界標が本地側に設置されており、境界付近の擁壁が、隣地側に設置されているように見受けられました。これら、境界付近の工作物（塀あるいは擁壁）は一体のようには見えますが、北区の所有物なのか、或は隣地の所有物なのか、ご回示頂きたい。また、越境・被越境は、“付帯事項説明書”の内容のみと考えて良いでしょうか？

【回答】 北側から境界点K16とK17の間で途切れている所までの擁壁、塀については北区の所有となります。付帯事項説明書1（7）は、同説明書（5）、（6）以外の越境物が存在した場合を想定した記載となっております。西側隣地の擁壁部分K13からK17は、越境している可能性があります。

10 東側隣地との境界塀・擁壁についてご質問いたします。現場公開時に拝見させて頂きましたところ、東側に設置されている境界塀について、北側の境界塀は北区側、南側の擁壁については隣地側に設置されているように見受けられ、西側よりはわかりやすいと感じましたが、越境・被越境の有無や、隣地との取り決めなどは存在しますでしょうか？

【回答】 敷地内の塀は、北区の所有となります。南側部分の擁壁は、隣地の所有となります。東側隣地の越境・被越境の有無について確認はとれておらず、隣地との取り決めはありません。

11 その他

機械室等の解体時には、南側隣接地への立入りおよび枝の剪定等が必要になる場合があります、これらの承諾は区から得ることはできるという理解でよろしいでしょうか。

【回答】 王子本町一丁目4番18の立入り等については、協議事項といたします。

12 当地南側、地番：4-18の土地に関してご質問いたします。現在当該土地（地番：4-18）については、北区役所第4庁舎の敷地として、売却対象地と一体利用されていますが、対象地売却後の利用方法・目的についてご回示いただきたい（売買契約書案中の“緑地帯”にあたる？）。

また、売却対象地を買主に引渡す前、或は引渡し後に買主が既存建物（第4庁舎）を解体したタイミングなどで、当該南側隣地との境界について、境界標を入れ直す（現況の木杭→コンクリート杭など）、また、境界塀（或は擁壁・土留め）等を北区側に設置する、などの予定はおありでしょうか？

【回答】 王子本町一丁目4番18（緑地帯予定地）は、都市計画緑地の音無緑地に該当しているため、当面緑地として管理していきます。また、4番1と4番18の境界について、状況にもよりますが、北区が擁壁や柵を設置する予定はなく、境界標は、解体後買主の負担により緑地側にコンクリート杭で復旧していただきます。

13 売却対象地の北側道路との接道に関してご質問いたします。資料内の「実測図」によると、対象地の接道部分の間口は「9.226m」となっておりますが、本物件北東にて接している地番：4-14の登記簿謄本上の地目は「公衆用道路」で、公道の区域内扱いと聞いており、本物件と「0.88m」接しております。

接道間口として、実測図上の「9.226m」に加えて、地番4-14の土地との接面部分「0.88m」を含めて考えることができるかを、北区の見解としてご回答いただけますでしょうか。

また、上記の接道間口の見解をふまえて、本物件解体後の新築時に「東京都建築安全条例」等の法令上の制限が、どのように適用されるか、北区役所の見解をご回答いただけますでしょうか。

【回答】 実測図上の「9.226m」及び王子本町一丁目4番14の土地との接面部分「0.88m」を足した長さを接道長さとは捉えません。「9.226m」及び「0.88m」を2辺とする三角形の残された1辺の長さが有効接道の長さとなります。東京都建築安全条例及びその他の関係規定により、計画建築物の規模、用途等により敷地の道路に接すべき最低長さが定められている場合は、その考え方によります。

14 その他

敷地内の高低差が分かる資料の開示予定はないでしょうか。

【回答】 該当の資料はございません。

15 既存建物の基礎杭についてご質問いたします。資料閲覧時に拝見させていただいた既存建物の設計図面によると、本物件の基礎はフーチング基礎で、その下に杭は入っていないように見受けられますが、杭は無いという認識で間違いはないでしょうか。

【回答】 お見込みのとおりです。

16 売買対象地の測量資料についてご質問させていただきます。実測図があり、境界の立会いも完了済み、とお伺いしておりますが、物件引渡し時に、測量関係資料の原本についてすべて（境界立会書、覚書など含む）、買主（落札者）にお引渡し頂けると考えて良いでしょうか？

【回答】 測量関係資料は原本での引渡しとなりますが、建物の設計図面については、原図での取扱いがないため、電子データ（縮小版）での引渡しとなります。なお覚書については、境界立会書と別冊ではなく、境界確定協議書の別紙図面内に『境界点「K.19～K.20」の間に、フェンス塀のはみ出し部分（略図参照）が確認され、耐久年数のくるまでは、現状管理とし、改築等が発生した場合には、境界線内に構築するものとする。』と記載していますので、こちらの原本をお引渡しいたします。付帯事項説明書（5）に記載の「覚書を交わしており」を、「境界確定協議書の別紙図面内に注意事項を記載しており」に訂正いたします。