

「高陽金平住宅売却応募要領（一般競争入札〔事前審査型〕）」
の質疑応答事項について

平成 29 年 12 月 14 日に公表した「高陽金平住宅売却応募要領（一般競争入札〔事前審査型〕）」に係る質疑応答事項について、公正な入札の執行を図る観点から、次のとおり公表します。

平成 30 年 1 月 23 日

広島県住宅供給公社 理事長 伊 達 英 一

項目	質問	回答
土地評価	固定資産税評価額	<p>・固定資産税評価額を教えてください。</p> <p>【土地】</p> <p>・平成 29 年度評価額は 194,571,236 円です。 課税面積は 4,234.79 m²です。 1 m²当たりの単価は、45,946 円です。</p> <p>※ただし、平成 29 年度評価額に係る面積 4,234.79 m²については、平成 29 年度当初の 28-1 の登記簿面積 3,834.09 m²と 28-2 の登記簿面積 836.70 m²の合計面積 4,670.79 m²から固定資産税の非課税扱いとなっている現況歩道部分の面積 436.00 m²を減じたものです。</p> <p>なお、売却面積 4,398.94 m²については、平成 29 年度当初の 28-1 と 28-2 を、平成 29 年 12 月 6 日に、合筆し、測量の結果に基づき地積更正（+19.14 m²）を行い、28-11 の歩道部分 290 m²を分筆した残面積です。</p> <p>このため、平成 30 年度の評価額に係る課税面積等は不明です。</p>
	税額	<p>・固定資産税・都市計画税の税額を教えてください。</p> <p>【土地】</p> <p>・平成 29 年度の固定資産税額は 453,999 円、都市計画税額は 194,570 円です。 上記※以下と同じ。</p>
	相続税路線価格	<p>・相続税路線価を教えてください。</p> <p>・平成 29 年度の国税庁の財産評価基準書によると市道の公表されている価格は、 ○西側（安佐北 2 区 477 号線）62,000 円/m² ○西側（安佐北 2 区 光掛亀崎線）65,000 円/m² ○東側（安佐北 2 区 469 号線）が 57,000 円/m²です。</p>
建物評価等	固定資産税評価額	<p>・固定資産税評価額を教えてください。</p> <p>【建物】</p> <p>・平成 29 年度評価額は 154,789,578 円です。</p>
	税額	<p>・固定資産税・都市計画税の税額を教えてください。</p> <p>【建物】</p> <p>・平成 29 年度の固定資産税額は 2,167,052 円、都市計画税額は 464,368 円です。</p>
	登記	<p>・購入後すぐ建物を撤去したいと考えていますが、それでも登記しないといけないのですか。</p> <p>・売却した建物が公社所有のままになりますので、所有権移転登記をお願いします。</p>

項目		質問	回答								
建物評価等	耐震診断	<p>・耐震診断の結果を具体的に説明してほしい。</p>	<p>・旧耐震基準（昭和56年5月以前に適用）に基づき設計された高陽金平住宅については、建築時の法令に基づく耐震基準は満たしており、震度5強程度の中規模地震に対して建物が損傷しないことが確認されています。</p> <p>しかしながら、平成23年12月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」に基づく耐震診断を実施した結果、昭和56年に改正された現行耐震基準からみた場合、<u>震度6以上の地震に対して、倒壊又は崩壊する危険性が高いという結果がでています。</u></p> <p>新耐震基準（H18.1.25 国土交通省告示第184号）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>判定基準</th> <th>耐震性能</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅階の $I_s < 0.3$</td> <td>地震に対して倒壊又は崩壊する危険性が高い</td> </tr> <tr> <td>$0.3 \leq$ 住宅階の $I_s < 0.6$</td> <td>地震に対して倒壊又は崩壊する危険性がある</td> </tr> <tr> <td>$I_s \geq 0.6$</td> <td>地震に対して倒壊又は崩壊する危険性が低い</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 耐震診断の結果、高陽金平住宅は I_s 値（構造耐震指標）=0.19</p>	判定基準	耐震性能	住宅階の $I_s < 0.3$	地震に対して倒壊又は崩壊する危険性が高い	$0.3 \leq$ 住宅階の $I_s < 0.6$	地震に対して倒壊又は崩壊する危険性がある	$I_s \geq 0.6$	地震に対して倒壊又は崩壊する危険性が低い
	判定基準	耐震性能									
住宅階の $I_s < 0.3$	地震に対して倒壊又は崩壊する危険性が高い										
$0.3 \leq$ 住宅階の $I_s < 0.6$	地震に対して倒壊又は崩壊する危険性がある										
$I_s \geq 0.6$	地震に対して倒壊又は崩壊する危険性が低い										
	アスベスト	<p>・建物にアスベストを使用していますか。</p>	<p>・建物の次の場所に成型版・ボード類のアスベスト含有建材が使用されています。現状のままでは空気中に飛散する恐れはありませんが、穴をあけたり破壊等を行うと飛散する可能性がありますので、建物解体に当たっては注意を要します。</p> <p>【店舗・事務所部】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○1階事務室床 — ビニースタイル ○1階事務室天井 — 石綿吸音板 ○便所天井 — 大平板 <p>【住宅部】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○便所，エレベーター機械室 — ビニースタイル ○浴室，脱衣室，便所天井 — 大平板 ○7階エレベーターホール天井 — 石綿平板 ○流し台上部吊戸棚下 — 大平板 								
予定価格	建物等撤去費	<p>・予定価格の算定に当たって建物や工作物等の撤去費はどれくらいの金額を見込んでいるのですか。</p>	<p>・予定価格の算定の根拠となる個別の数値であるため回答できませんが、建物や工作物等の撤去費は業者見積（消費税を含む。）を採用しています。</p>								

項目		質問	回答
用途	建物使用	<ul style="list-style-type: none"> ・建物を賃貸住宅として利用することは可能ですか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・可能です。 ・しかしながら、1階の電気室にある自家用受電設備については、調査により、変圧器1台から微量のPCBを検出したため、この変圧器やPCB含有調査のために穿孔したコンデンサー2台は、公社において処分しました。このため、この自家用受電設備に係る1階の利便施設は、現状のままでは使用できません。 また、中国電力株式会社所有の受電設備については、現状では使用できる状態になっていますので、電気の使用については、中国電力株式会社と協議してください。なお、この受電設備から敷地内の外灯につながる配線を切断し、関係するブレーカーを落としています。このため、この配線につながる外灯は、現在、点灯しません。 更に、エレベーターを使用される場合は、エレベーターの定期点検を点検会社に行っていただく必要があります。 ・隣接歩道28-11にある給排水施設等を使用される場合は、公社の承認が必要になります。
	杭	<ul style="list-style-type: none"> ・売却地内に杭はありますか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の地下にはPC杭が70本あります。内訳は杭直径350mmが5本、杭直径450mmが65本です。杭長は不明であるため、16mで杭抜費を算定しました。なお、杭の本数や長さについては、公社が示したものと現状とに相違があった場合でも、現状が優先します（建物の杭については、高陽金平住宅売却応募要領42P参照）。
土地の状況等	地下オイルタンク等	<ul style="list-style-type: none"> ・地下オイルタンクの設置場所の詳細を教えてください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地下オイルタンクの設置場所は次のとおりです。 ○地下オイルタンクの本体は売却地に入っていません。公社所有の公衆用道路の中にあります。 ○地下オイルタンクの天板の一部が売却地に入っています。 ○地下オイルタンクの天板を支えているヒューム管2本が売却地に入っているかについては不明です。 ○地下オイルタンクは廃止されていますが、タンクから高陽金平住宅に管がつながっています。
		<ul style="list-style-type: none"> ・売却応募要領には、建物解体撤去費の算定に当たって地下オイルタンクの解体撤去費を積算上、考慮しているということですが、地下オイルタンクが売却地以外にある場合も購入者で撤去しなければならないのですか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地下オイルタンクの本体は売却地に入っていないため、購入者が地下オイルタンク本体を解体撤去する必要はありません。 ただし、購入者が売却地を開発するに際して、公社所有の公衆用道路の中にある地下オイルタンク本体を撤去する必要が生じた場合など、購入者の都合による場合は、購入者が解体撤去し、その費用を負担していただきます。

項目		質問	回答
土地の状況等	地下オイルタンク等	<ul style="list-style-type: none"> 地下オイルタンク周辺の土壌汚染の状況を教えてください。 	<ul style="list-style-type: none"> 高陽金平住宅敷地内の土壌汚染調査は行っていません。貴社で土壌汚染調査を希望される場合は、公社に申請してください。土壌汚染調査の費用負担を申請者が負担すること、この調査結果を公社に提供することを条件として、許可をします。
		<ul style="list-style-type: none"> 売却地内に地下オイルタンクがあるということですが、何が入っていましたか。 	<ul style="list-style-type: none"> 地下オイルタンクの中には灯油が入っていました。
		<ul style="list-style-type: none"> 現在、地下オイルタンクの中はどうなっていますか。 	<ul style="list-style-type: none"> 地下オイルタンクについては、広島市安佐北消防署に廃止届を提出済みです（平成24年3月8日広島市消防局受理）。廃止に当たっては、地下オイルタンク内の残油を吸取り、地下オイルタンクの中を砂で充填し、マンホール蓋を撤去し、コンクリート打ちしています。
		<ul style="list-style-type: none"> 売却地を購入した場合、土壌汚染対策法に基づく届出を行う必要がありますか。 	<ul style="list-style-type: none"> 面積が3,000㎡以上の土地の形質の変更が行われる場合は、土壌汚染の恐れや地下オイルタンクの有無にかかわらず、全て土壌汚染対策法第4条第1項の届出の対象となります。 なお、届出書は、土地の形質の変更に着手する日の30日前までに広島市（環境局環境保全課）に提出する必要があります。
		<ul style="list-style-type: none"> 土地購入後、土壌汚染対策法に基づく土壌調査が必要になった場合、その調査は誰が実施するのですか。 	<ul style="list-style-type: none"> 原則、土地の購入者（土地の所有者）が実施する必要があります。
開発許可	公園設置	<ul style="list-style-type: none"> 高陽金平住宅用地を戸建住宅用地として開発する場合、3,000㎡以上の開発許可の基準に従い、公園用地として150㎡以上を公園用地として広島市に寄付しなければならないのですか。 	<ul style="list-style-type: none"> 高陽金平住宅用地を戸建住宅用地として開発する場合は、二次開発に該当するため、「公園を新たに造る必要はない」と広島市から回答を得ています。 なお、開発計画区域面積が1,000㎡以上の開発行為の場合は、開発行為の許可を取得する必要があり、開発計画区域面積が3,000㎡以上の開発行為の場合は、開発行為の許可に先立って、事前協議（宅地開発事前協議）が必要になります。 これらの窓口は、広島市都市整備局指導部宅地開発指導課になります。

項目		質問	回答
建築基準法関係	がけ	<ul style="list-style-type: none"> 高陽金平住宅の東側敷地は、隣接する市道に傾斜 30 度以上のコンクリート又は石積みのがけが、2 m 数十センチ～から 0.22m 高く接しています。 <p>この敷地に戸建住宅等を建築する場合、広島県建築基準法施行条例第 4 条の 2 第 1 項に規定により、当該建築物との間にそのがけの下端から、がけの高さの 1.7 倍以上の水平距離を保たなければならないのですか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 高陽金平住宅の敷地は、昭和 49 年 9 月 27 日に宅地造成に関する工事の検査済証が交付されました。 <p>このため、コンクリート又は石積みのがけが良好で、がけの形状を変更しない場合は、広島県建築基準法施行条例第 4 条の 2 第 2 項第三号に該当するため、同条第 1 項の適用はありません。</p> <p>しかしながら、がけの高さや形状を変更する場合には、がけの下端からがけの高さの 1.7 倍以上の水平距離を保つか、同条第 2 項第四号に基づく認定を受ける必要があります。</p> <p>また、高陽金平住宅は宅地造成工事規制区域内にありますので、切土の高さ 2 m、盛土の高さ 1 m、切盛土をする土地の面積が 500 m² を超えるなど、宅地造成に関する工事を行う場合には、宅地造成等規制法に基づく広島市の許可が必要となります。</p> <p>さらに、1,000 m² 以上の開発をしようとするときは、都市計画法第 29 条第 1 項の規定に基づく許可が必要となります。</p> <p>広島県建築基準法施行条例については広島市安佐北区役所農林建設部建築課、都市計画法（開発行為の許可）及び宅地造成等規制法（宅地造成の許可）については広島市都市整備局指導部宅地開発指導課にご相談ください。</p>
	屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> 高陽金平住宅の敷地は景観条例関係の一般区域ですが、広島市屋外広告物条例の「禁止地域」になっています。 <p>屋外広告物条例の「禁止地域」は、どのような規制があるのですか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「禁止地域」とは、広島市屋外広告物条例第 4 条に基づき、屋外広告物を表示し、又は屋外広告を掲出する物件を設置してはならない地域です。 高陽金平住宅が所在する高陽新住宅市街地開発事業の区域は、同条例第 4 条第 1 項に基づき、禁止地域に指定されています。 自家用広告物等については、同条例第 6 条に基づき、禁止地域の規制の適用が除外される場合があります。 詳細は、広島市安佐北区役所維持管理課に確認してください。
入札等	辞退	<ul style="list-style-type: none"> 入札参加資格通知を受理後に、入札を辞退できますか。 	<ul style="list-style-type: none"> 可能です。 <p>辞退届を提出してください。</p>
	委任状	<ul style="list-style-type: none"> 代理人により入札に参加する場合、委任状は入札申込時に提出しなければならないのですか。 	<ul style="list-style-type: none"> 入札申込時ではなく、入札時に提出してください。

項目		質問	回答
契約	落札後に契約しない場合	・落札後、契約締結期限までに契約しない場合は、落札は無効になるが、それ以外にペナルティーはありますか。	・入札に対する応札と落札決定により、法律上、契約は成立します。従って、契約締結をしない場合は、公社から落札決定者に対して損害賠償を請求することになります。
	建物価格	・落札後、土地価格・建物価格の内訳書を提出するようになっています。その場合、建物価格は、ゼロと記載してもよいのですか。建物価格をゼロと記載しても、建物も「売買」となり、建物の所有権移転登記原因を「売買」として、所有権移転登記を受ける必要があるのですか。	・落札後、提出する内訳書において、建物価格がゼロと記載されていても、建物の所有権移転登記原因を「売買」として、所有権移転登記をします。この度の予定価格の算出に当たっては、公社は建物の価格がないものとして算出していますが、高陽金平住宅は昭和 50 年 10 月建築の建物であり、この建物を撤去せず利用することもできますので、落札後、提出する内訳書に記載する建物価格については、税理士等に御相談ください。
	建物の損耗等による契約解除の禁止	・建物を使用したいが、使用に耐えられるような状況でないことが後で判明したら譲渡代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をしてくれませんか。	・自然損耗、耐震基準不適合又は経年変化等を原因とする不具合が発生しても、譲渡代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。
	入札説明書と現状の相違	・入札説明書にある建物の杭、地下オイルタンクのサイズ等が現状と異なっていた場合、譲渡代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をしてくれますか。	・現状有姿で売却物件の引き渡しをすることとしていますので、公社が示した売却物件説明書と現状とに相違があった場合でも、譲渡代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。
賃貸の状況等	家賃等	・公社が、賃貸住宅として供用していた時期の、家賃・駐車場利用料、入居状況はどうでしたか。	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>家賃は</u>、戸当たり次のとおりでした。 <ul style="list-style-type: none"> ○46,780 円/月（3DK又は2LDK、住宅専用床面積 57.75 ㎡〔バルコニーの面積 3.58 ㎡を含む。〕） ・<u>駐車場使用料は</u>、1 台当たり次のとおりでした。 <ul style="list-style-type: none"> ○4,860 円/月（消費税込、入居者 1 台目） ○5,400 円/月（消費税込、入居者 2 台目、外部の者） ・入居者の退去手続きを始めた平成 28 年 9 月時点の入居状況は、全住宅 60 戸のうち入居は 29 戸でした。