

令和3年度 京都市住宅供給公社保有地売却（一般競争入札）に関する
質問への回答及び補足事項

1 質問に対する回答

(1) 入札手続きに関すること

Q1 申し込みの際に現金か小切手で申込金額の100分の5ということは、例えば、1億8,500万円で入札する場合、申込際は925万円ですか。

また、もし落札した場合は2週間以内に残り1億7,575万円を現金か小切手ですか。

A1 入札保証金は、入札参加申込み（10月11日～15日）の際には不要です。入札当日（11月15日）に金融機関の保証小切手にてお支払いください。金額は、御指摘のとおりです。

また、落札された場合の売買代金の支払いは、「一括支払」か「契約保証金を支払ってから残額支払」のいずれかの方法となります。公社が発行する納付書にて金融機関からお振込みください。

※詳しくは、入札案内書P.7及び別紙「入札手続きと売買代金の支払いについて」を御参照ください。

Q2 「入札案内書」P4「2入札・開札(2)当日に持参していただくものウ委任状」に関して、“入札当日の約1週間前に申込者へ送付します。”とあるが、事前の申込み時に必要な書類同様に「実印」の押印を求められた場合、実印押印の為の社内申請（本書が必要）と決裁に時間を要する為、入札日迄の準備が困難な可能性があるため、出来る限り早急に発送をお願い出来ないか。

A2 委任状及び記入例を先行して提供します。こちらからダウンロードしてください。

[【Word形式】委任状（DOCX形式、16KB）](#)

[【PDF形式】記入例（PDF形式、85KB）](#)

(2) 売却条件・売却物件に関すること

Q3 ごみ置き場が現状5か所あり、近隣住民との話し合いが大変だと想像されるので、ごみ置き場を2か所作り本分譲用のスペースを作ろうと思いますが、そのごみ置き場土地について京都市が買い取ってもらえませんか。また、この件について本物件取得後も公社の御協力を頂けませんか。

A3 京都市によるごみ置き場土地の買収の可否については、直接京都市にお問合せください。また、ごみ置き場の移動等については、関係する町内会、自治会等で合意のうえ、京都市に御相談ください。

なお、ごみ置き場の移動等に関する地元調整を公社が行うことはできませんが、近隣の町内会の窓口など、公社が把握している情報については提供します。

Q4 電柱が計 8 か所ありますが、購入者側で解決でしょうか。

電柱の移動承諾の作業や近隣とのトラブルを懸念していますが、この件について本物件取得後も公社の御協力を頂けませんか。

A4 既存の電柱の移設等の必要がある場合は、御指摘のとおり購入者側で解決をお願いします。

なお、電柱の移設等に関する地元調整を公社が行うことはできません。

Q5 建物の高さや面積 100 m²の条件は、お客様に販売してその次の将来にも約束をしてもらう必要がありますか。

A5 今回の入札条件は、落札者が宅地開発及び住宅建設、分譲を行うにあたっての条件のため、落札者から分譲住宅を購入されるお客様を将来に渡って制限するものではありません。

なお、今回開発いただく良好な住宅地が将来も継続されるためには、建築協定区域の設定などの方法がございますので御検討ください。

Q6 現在の公社建築協定を引き継ぐ必要はありませんか。

A6 既存の建築協定区域に加入したり、新たに建築協定区域を定められることが望ましいですが、今回の売却条件とはしておりません。

Q7 町内会自治会は販売する際も入会や運営を進めるつもりでいますが、その際に公社団地住人の方々と話し合いは必要となるのでしょうか。

A7 住宅購入者の自治会町内会への加入促進に取り組んでいただくこととなりますので、必要に応じて周辺の住民組織との連絡調整を行ってください。

なお、本物件の用地は、現在どの自治会町内会の区域にも含まれておりませんので、既存の組織への加入や新たに組織化を御検討ください。

Q8 主な売却条件の内容で宅地開発し一戸建住宅分譲をするそれまでに第三者への所有権移転(転売)を行わないこととあるのですが、もう少しどのような状況のことですか。販売方法に制限があるのは理解できますが、細かい取り決め内容を知りたいです。

A8 売却条件等 1 (1) の「買受人は本物件を宅地開発したうえ、一戸建て住宅を分譲するものとし、それまでに第三者への所有権の移転(転売)を行わないこと」とは、自らが売主となって、住宅を求めお客様に対して一戸建て住宅及びこれに付属する土地を直接譲渡することをいいます。このため、本物件の全部又は一部を他の住宅分譲事業者他に転売することはできません。

なお、住宅地の開発や建設、分譲にあたって必要な工事や広告宣伝活動、販売に係る仲介などを委託することについて制限するものではありません。

Q9 所有権移転登記に要する登録免許税算出のため、令和3年度「固定資産課税台帳」記載の評価額を御教示願います。

また、固定資産税・都市計画税双方の令和3年度課税標準額または税相当額を御教示願います。

A9 令和3年度の固定資産評価額は、171,833,200円、
課税標準額は、固定資産税、都市計画税ともに120,283,240円、
税相当額は、固定資産税1,683,965円、都市計画税360,849円、計2,044,814円
となっております。

2 補足事項

1 現状有姿について

コート内に設置されていたベンチの一部（7台中6台）は、現地見学日以降に撤去しましたので補足します。なお、増加した物品等はありません。

用地の引渡しは、現状有姿となりますので、入札参加申込までに必ず御確認ください。

別紙 入札手続きと売買代金等の支払いについて

< 1 売買代金一括払の場合 >

手続き	入札参加申込	入札日	売買契約日	引渡日
日程	10/11～10/15	11/15	公社が指定する日～11/29 までの間	契約日と同日
保証金等	不要	入札保証金 =入札額の 5%以上	売買代金残額 =売買代金（落札額）－入札保証金	
<例>		<例 入札額 2 億円の場合> 2 億円×0.05=1 千万円 →入札保証金は、1 千万円以上であればよい。	<例 入札額 2 億円で入札保証金 1 千万円の場合> 2 億円－1 千万円=1 億 9 千万円 <例 入札額 2 億円で入札保証金 1500 万円の場合> 2 億円－1500 万円=1 億 8500 万円	
支払方法		【保証小切手】 金融機関で保証小切手を御持参ください。 ※落札者以外には、入札後すぐに保証小切手を返還します。	【金融機関振込】 公社が発行する納入通知書（納付書）にて、金融機関でお振込みいただきます。	
注意事項		・入札金額の限度を逆算すると、入札保証金×20 となり、それを超える金額の入札は無効となります。 仮に保証金として 1500 万円支払った場合、3 億円まで入札可能です。	・購入資金の手当等は、あらかじめ金融機関等と御相談ください。 ・入札保証金に利子は付しません。 ・一括支払の場合、契約保証金は不要です。	
入札案内書	P.2	P.5	P.7	P.7

< 2 契約保証金支払後，売買代金の残額支払の場合 >

手続き	入札参加申込	入札日	売買契約日	引渡日
日程	10/11～10/15	11/15	公社が指定する日～11/29 までの間	契約日から 14 日以内
保証金等	不要	入札保証金 =入札額の 5%以上	契約保証金 =売買代金（落札額）×10%以上 ※入札保証金を契約保証金に充当するため，実際の支払額は， 売買代金×10%－入札保証金です。	売買代金残額 =売買代金（落札額） －契約保証金
<例>		<例 入札額 2 億円の場合> 2 億円×0.05=1 千万円 →入札保証金は，1 千万円以上 であればよい。	<例 入札額 2 億円で入札保証金 1 千万円の場合> 契約保証金=2 億円×0.1 =2 千万円 実際の支払額は 2 千万円－入札保証金 1 千万円 =1 千万円	<例 入札額 2 億円で契約 保証金 2 千万円の場合> 売買代金残額 =2 億円－2 千万円 =1 億 8000 万円
支払方法		【保証小切手】 金融機関の保証小切手を御持参 ください。 ※落札者以外には，入札後すぐ に保証小切手を返還します。	【金融機関振込】 公社が発行する納入通知書（納 付書）で，金融機関にてお振込み いただきます。	【金融機関振込】 公社が発行する納入 通知書（納付書）で， 金融機関にてお振込 みいただきます。
注意事項		・入札金額の限度を逆算すると，入札 保証金×20 となり，それを超える金 額の入札は無効となります。 仮に保証金として 1500 万円支払っ た場合，3 億円まで入札可能です。	・購入資金の手当等は，あらかじめ 金融機関等と御相談ください。 ・入札保証金及び契約保証金に利 子は付しません。	・同左
入札案内書	P.2	P.5	P.7	P.7