

市有財産売払の件(東大阪市中小阪一丁目23番及び32番)に係る質疑回答

| 番号 | 質問                                                                                                                                                                                                                 | 回答                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 土地売払案内書3ページに記載の、買受申し込みに必要な書類の、その他添付書類は、原本が必要でしょうか。                                                                                                                                                                 | 原本のご提出をお願いいたします。                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2  | 土地売払案内書8ページ「5所有権移転及び登記」の(3)及び、17ページ契約書例第8条の買戻し特約について、一般的な分譲の戸建てを引き渡す場合でも、特に問題はありますか。また、買戻し特約登記はどのタイミングで解除されるのでしょうか。5年を経過していなくても解除は可能でしょうか。そのような場合の条件と手続きについてご教示ください。                                               | 建築確認申請で予定建築物が確認できないうちは、土地のみでの売買は買戻し特約解除の対象となりません。原則、エンドユーザー(個人)に分譲等を行う際には、買戻し特約登記を解除する正当な理由と認めます。買戻し特約登記の抹消には、買戻し特約登記の抹消についての依頼書をご提出いただきます。                                                                                                                                                                |
| 3  | 土地売払案内書8ページ「5所有権移転及び登記」の(3)及び、17ページ契約書例第8条の買戻し特約について、市で過去に買戻し特約を行使した事例や、一般的な運用事例があればご教示ください。                                                                                                                       | 総務管理課所管の入札・土地売払では、買戻し特約を行使した実績はございません。                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4  | 土地売払案内書11ページ「3道路整備」の⑦について、一戸建て住宅による計画を行う場合、出入口の位置・幅員等に関して本物件特有な事項などで、①何らかの取り決めがある、又は、②何らかの指導がなされる、などがあるのでしょうか。それとも一般的事項の趣旨として記載頂いていると理解することでしょうか。                                                                  | 道路の整備方法について、事前に道路管理課及び大阪府布施警察署と交わしている取り決めはございません。詳細な指導内容について総務管理課では事前に想定できかねるため、一般的事項として記載しております。                                                                                                                                                                                                          |
| 5  | 土地売払案内書11ページ「4その他」の②③④について、総務管理課へ都度提出が必要なのでしょうか。                                                                                                                                                                   | はい、必要です。                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6  | 土地売払案内書11ページ「4その他」の⑥に、当該売却物件の道路境界線と隣地境界線から建物の壁面まで50cm以上空けること、とありますが、分譲住宅とする場合、分譲住宅間の隣地境界からも50cm以上空ける必要がありますか。また、「塀等がある場合はその面から50cm」となっていますが、バルコニーの場合でも50cm以上の空きは必要ですか。                                             | 地番51番1の道路境界・隣地境界から50cm以上空ける必要はありますが、分譲住宅間の隣地境界の空きについては問いません。バルコニーの場合でも50cm以上の空きは必要です。                                                                                                                                                                                                                      |
| 7  | 土地売払案内書12ページ「4その他」の⑩に記載の雨水流出抑制施設について、一般的にどのような施設を指すのでしょうか。宅地分譲及び住宅建築における過去の設置事例についてご教示ください。                                                                                                                        | 東大阪市上下水道局下水道部サービス推進室排水設備課へお問い合わせください。                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 8  | 土地売払案内書12ページ「4その他」の⑩に記載の雨水流出抑制施設について、担当部局と協議の上で不要であれば雨水流出抑制施設の設置は不要という理解でよろしいでしょうか。                                                                                                                                | 東大阪市上下水道局下水道部サービス推進室排水設備課より設置の指導を受けた場合は、設置してください。                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 9  | 土地売払案内書18ページ契約書例第8条第3項の正当と認められる際のおおよそのスケジュール感についてご教示ください。(申請→受理→2～3週間程度で判断⇒買戻し特約抹消 等)                                                                                                                              | 買戻し特約登記の抹消についての依頼書を受理してから約1か月～2か月で抹消手続きが完了する見込みです。                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 10 | 土地売払案内書18ページ契約書例第11条について、第1項・第2項に「～その他の権利設定をすることはできない」と記載がありますが、乙区に抵当権及び根抵当権の登記を行うことは可能でしょうか。担保権(抵当権・根抵当権)の設定が可能な場合、「当市は、乙が当該物件に対して〇〇銀行との間で抵当権(根抵当権)を設定することを承諾する」といった承諾書を発行いただくことは可能でしょうか。可能な場合、書式や条件についてもご教示ください。 | 抵当権・根抵当権の設定は可能です。契約書例第11条第1項に記載の「～その他の権利設定をすることはできない」とは、用途地域に定められた指定以外の用途に供することとなるような権利の設定を禁止した条文です。同条第2項に記載の「～その他の権利設定をすることはできない」とは、同項第一号から第三号に掲げる施設の用途に供することとなるような権利の設定を禁止した条文です。いずれも、抵当権や根抵当権の設定を禁止する条文ではないため、禁止していない事項に対して承諾書等の書面を発行することは想定していません。                                                     |
| 11 | 担保権(抵当権・根抵当権)の設定が可能な場合、買戻し特約の登記に優先する順位で設定することは市として認められますでしょうか。                                                                                                                                                     | 買戻し特約登記がある状態で抵当権・根抵当権を設定できるかどうかは銀行等の判断によりますが、市として、買戻し特約登記がある状態での抵当権・根抵当権の設定は妨げません。                                                                                                                                                                                                                         |
| 12 | ゴミ収集場所の移動は可能でしょうか。                                                                                                                                                                                                 | 東大阪市環境部環境事業課と協議の上、指導に従ってください。                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 13 | 物件引き渡し後、南隣地の土地・建物所有者との連絡先の引継ぎを行い、連絡が取れる状態としていただけますでしょうか。                                                                                                                                                           | 土地売却後、覚書の相手方へ売却が終了した報告に参り、今後買主より連絡がある旨の伝達を行います。                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 14 | 現在、南隣地の方が本物件敷地内を通行しているが、本物件引き渡し後は通行できない旨について、南隣地の方は了承されていますでしょうか。                                                                                                                                                  | 覚書に記載している事項以外は、協議を行っていません。                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 15 | 南隣地建物の勝手口を開放すると、本物件上空に空中越境するおそれがありますが、建物の所有者(または利用者)は、本物件引き渡し後、勝手口を全開できない可能性がある旨を了承されていますでしょうか。                                                                                                                    | 覚書に記載している事項以外は、協議を行っていません。                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 16 | 中小阪一丁目32番の敷地について、南側住宅の方のものと思われる自転車等の物品について、何か協議はされていますでしょうか。                                                                                                                                                       | 覚書に記載している事項以外は、協議を行っていません。                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 17 | 覚書に通行に関する記載がないことから、購入後に第三者が通行権を主張することはないと考えてよいでしょうか。                                                                                                                                                               | 覚書で定められている以外の事項で、第三者が将来主張しうる権利について、総務管理課では把握しかねます。                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 18 | 中小阪一丁目32番の敷地について、現状南側住宅のどの物件の所有者がどの箇所をどのような目的で通行しているのでしょうか。                                                                                                                                                        | 総務管理課では把握していません。                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 19 | 中小阪一丁目32番の敷地を南側住宅の方が通行していることに関して、当該通行は一時的な便宜提供であり、通行権や地役権等の権利関係は発生していないと考えてよいでしょうか。                                                                                                                                | 通行に関して過去に契約等は結んでいません。                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 20 | 中小阪一丁目32番の敷地について、通行権や地役権を設定する予定はありませんでしょうか。                                                                                                                                                                        | ございません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 21 | 覚書対象の南側の住宅について、建物所有者と利用者が異なる住宅はありますか。ある場合、利用者とも協議済でしょうか。                                                                                                                                                           | 建物所有者と利用者が異なる住宅は2軒あると認識しており、いずれも建物所有者とのみ協議を行っています。                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 22 | 中小阪一丁目32番の敷地について、排水設備の敷設替え後、排水設備部分の土地を分筆し、南側隣地へ売却しても良いでしょうか。                                                                                                                                                       | 先方の同意が得られる場合には売買もあり得と考えますが、過去に市が当該部分の売却を提案した際に断られた経緯があります。                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 23 | 道路側溝整備について、現況U字側溝ですが、L型側溝へ整備する際、L型側溝の肩石含んで全て官地側へ整備でよろしいでしょうか。(現場見学会にて、対象地地番23番の北側対側で一部民地側に肩石を敷設されている箇所がありました(経緯不明)が、現況約6mの認定道路の為、L型側溝の肩石は民地側には不要という認識で良いでしょうか)                                                     | 側溝整備位置については、東大阪市建築部建築指導室建築審査課及び、開発がかかる場合は東大阪市建築部建築指導室開発指導課と協議の上、指導に従ってください。                                                                                                                                                                                                                                |
| 24 | 所有権移転登記後、明示と筆界の写しを頂けるとのことですが、周囲全てであるという認識でよろしいでしょうか。また、写しには原本と相違ないことを証明する公印を押していただけますでしょうか。                                                                                                                        | 明示については中小阪一丁目23番31番32番先土地と公共用地との境界の明示書が存在します。筆界確認書については、中小阪一丁目24番1と中小阪一丁目23番・31番の筆界、中小阪一丁目30番・33番と中小阪一丁目23番・31番・32番の筆界、中小阪一丁目36番3と中小阪一丁目32番の筆界、中小阪一丁目37番1と中小阪一丁目32番の筆界の分が存在します。いずれも測量事務所が作成し市に成果品として提出している正本・副本の内、副本を契約者に受け渡し予定です。成果品として提出されている副本は正本と同一内容であり、市長印である公印による原本証明が必要とは考えていませんので、公印の押印は想定していません。 |
| 25 | 2025年9月30日をもって小切手の発行を金融機関が辞めております。当社は三菱UFJ銀行ですが小切手の発行を拒否されました。ほかの納付方法はありますか。                                                                                                                                       | 原則小切手による納付ですが、金融機関が小切手を発行できない場合に限り、本市が発行する納付書による納付方法を認めます。事前に入札保証金額をお伺いし、納付書を作成の上お渡しいたしますので、その納付書にて市役所内の市金庫もしくは取り扱える金融機関にて納付していただき、金融機関押印済の預け書・預り証書を入札時にご持参ください。納付書の用意には2営業日要しますので買受申込期間中に十分余裕をもって総務管理課までお申し出ください。なお、落札されなかった場合には還付に関する請求書をご提出いただき、後日還付いたしますが、還付手続きに時間を要しますのでご了承ください。                      |
| 26 | 当社が実印を持ち運び出来ないので、委任状対応となりますが、受任者使用印鑑は個人の認印でよろしいでしょうか。                                                                                                                                                              | はい、個人の認印をご使用いただけます。                                                                                                                                                                                                                                                                                        |