

No.	入札案内項目		質問	回答
	頁	項番		
1	2	・ 1 売却物件	(注1)「現状有姿のまま引き渡す」、(注3)「解体工事見積額には別紙「参考図書」の図面上の杭の撤去費をすべて含んでおり」とあるが、解体数量表には一部の杭の数が不明とある。解体工事見積には不明部分の杭の撤去も含まれているか。含まれているのであれば、数量の開示をお願いする。	解体工事見積には、図面及び解体数量表に記載のある杭の撤去を想定しており、不明部分の撤去費用については含まれていません。不明部分の杭については、開示できる資料はありません。
2	13 (20)	・ 17 契約書第12条 (18 契約書第11条)	「乙の負担及び責任において解体撤去すること」、「ただし、甲と協議のうえで必要と認められるものは残置することができる」とあるが、不明な杭の数量がわからず解体時に不明杭が発見された場合は入札者の責任にて撤去または残置を行わなければならないか。もしくは市との協議対象として解体金額の増加(入札金額の減額)と考えてよろしいか。	解体時に不明杭が発見された場合、原則買受人の負担で撤去等を行わなければなりません。その場合の解体金額の増加による契約金額(入札金額)の減額はいたしません。
3	13 (20)	・ 17 契約書第12条 (18 契約書第11条)	「甲と協議の上で必要と認められるものは残置することができる」、「杭等の残置物の内容、位置については書面で保管しなければならない」とあるが、最初から杭の全数の頭部をカットして残置し、内容・位置について書面で保管すればよいのか。もしくは民家等が近接していて杭の撤去ができない場合のみ残置し他の杭は撤去しなければならないのか。	市ではすべての杭等工作物の撤去を想定していますが、買受人において土地利用の計画上必要と認められる場合は、協議の上残置することも可能です。残置する場合は、残置物の内容、位置について書面で保管し、第三者に権利設定、所有権移転等する場合は、書面によって引き継がなければなりません。
4	13 (20)	・ 17 契約書第11条 (18 契約書第10条)	スーパーマーケットは事業者に定期借家契約で賃貸することは可能か。また権利の設定は不可か。	スーパーの運営形態については、買受人(落札者)自身が運営するほか、第三者に賃貸借等をして運営することも可能です。定期借家契約で賃貸借することも可能です。ただし、売却地に賃貸借等の権利を設定する場合には、市有財産売買契約の締結後、土地利用の全体計画ができた段階で新潟市の承認を受けてください。(契約書第11条第1項(P13)又は契約書第10条第1項(P20)を参照)
5	13 (20)	・ 17 契約書第11条 (18 契約書第10条)	分譲マンション棟の一棟売りは可能か。	買受人(落札者)自身が分譲することも、買受人が建設した分譲マンション棟全体を第三者に売却し、買い受けた第三者が分譲することも可能です。ただし、売却地に権利の設定、所有権移転が伴う場合には、市有財産売買契約の締結後、土地利用の全体計画ができた段階で新潟市の承認を受けてください。(契約書第11条第1項(P13)又は契約書第10条第1項(P20)を参照)
6	13 (20)	・ 17 契約書第11条 (18 契約書第10条)	買受人自ら事業主となって宅地分譲、建売、分譲マンション事業をすることは可能か。	可能です。ただし、分譲、建売の際、売却地に権利の設定、所有権移転が伴う場合には、市有財産売買契約の締結後、土地利用の全体計画ができた段階で新潟市の承認を受けてください。(契約書第11条第1項(P13)又は契約書第10条第1項(P20)を参照)
7	7	・ 14 所有権の移転等	①建物の所有権移転は行うのか。 ②売却物件(土地・建物)の所有権移転に必要な登録免許税、不動産取得税及び固定資産税、都市計画税を算出するための評価額・税額を知りたい。	①売買の対象は土地のみとなります。建物の所有権移転は行いません。 ②市有地は非課税であり評価はしていないため、現時点では、不動産取得税、固定資産税、都市計画税の金額をお示しすることはできません。 登録免許税については、近傍宅地の評価額(332番1は65,095円/㎡、425番2は84,455円/㎡、425番9は79,414円/㎡)を基に算定しますので、税額は9,357,300円となると考えています。(税額の決定は国税庁で行います。) なお、詳しくは下記へお問い合わせください。 登録免許税：新潟税務署(電話 025-229-2151) 不動産取得税：新潟地域振興局県税部(電話 025-273-3143) 固定資産税・都市計画税：新潟市資産税課(電話 025-226-2269)
8	16 (23)	・ 17 契約書第23条 別紙1(3)① (18 契約書第22条 別紙1(3)①)	道路中心線からの道路後退について ③④道路について、道路中心からの後退距離を4mとし全体の幅員を6m確保した場合に、③の道路の一方通行を解除し交互通行にすることは可能か。	当該地の交通規制に関する所管は新潟中央警察署になりますので、お手数ですが、新潟中央警察署にご相談いただくこととなります。
9	16 (23)	・ 17 契約書第23条 別紙1(3)① (18 契約書第22条 別紙1(3)①)	建築確認申請は、道路中心線から3m後退した位置を新潟市道の境界線とし、建築基準法上の道路に接するとみなした計画でよろしいか。	確認申請を行う時点で、セットバック部分について道路幅員の拡幅整備及び市道用地として寄付がなされる見通しが確認される場合は、当該部分を建築基準法上の道路と扱い、その位置を道路境界線とみなします。