

質疑回答書

	質問該当物件	質問内容	回答
1 共通		<p>本件につきまして、銀行融資を利用して購入を検討しております。</p> <p>つきましては、残金のお支払いと所有権移転登記を同日に実施いただくことは可能でしょうか。</p> <p>融資実行の条件として、融資実行時に所有権移転登記と抵当権設定登記を連件にて申請する必要がありますため、確認の上ご回答いただけますと幸いです。</p> <p>何卒よろしくお願いいたします。</p>	<p>残代金の支払いと所有権移転登記を同日に実施するためには、支払いの確認を金融機関での立会等により、確実な方法で区が行えることが条件となります。</p> <p>また、所有権移転登記と抵当権設定登記を連件で実施する場合、所有権移転登記は区において嘱託で行うこととなるので、抵当権を設定する買主側の司法書士等と事前のすり合わせ等が必要となります。</p>
2 共通		長期修繕計画の内容について	長期修繕計画については、追加で窓口で閲覧可能とします。
3 共通		不動産鑑定士による各部屋の鑑定評価額について	<p>最低売払価格から消費税相当額を除いた額が鑑定評価額となります。</p> <p>401号室80,700,000円</p> <p>701号室82,400,000円</p> <p>703号室84,000,000円</p> <p>801号室83,300,000円</p> <p>903号室85,800,000円</p> <p>1101号室85,100,000円</p> <p>1102号室81,700,000円</p> <p>1203号室82,800,000円</p>
4 共通		各物件取得時の物件購入価格を含む総費用について	<p>平成14年に区が取得した際の物件購入価格（税込み）は以下のとおりです。</p> <p>401号室48,800,000円</p> <p>701号室49,528,000円</p> <p>703号室50,460,000円</p> <p>801号室49,771,000円</p> <p>903号室50,956,000円</p> <p>1101号室50,499,000円</p> <p>1102号室49,218,000円</p> <p>1203号室49,332,000円</p>
5 共通		キッチンのおおよその畳数・広さについて（図面にないため）	<p>区では把握しておりませんので、図面から測定してください。</p> <p>なお、竣工図面は窓口にて閲覧可能です。</p>
6 共通		間取りの変更、キッチンの位置の変更、天井の高さの変更、浴室の追い焚き機能および浴室乾燥機の設置の可能・不可能について	<p>間取りの変更、キッチンの位置の変更、天井の高さの変更・・・管理規約及び使用規則のとおりです。なお、管理規約及び使用規則は、契約管財課の窓口にて閲覧可能です。</p> <p>追い焚き機能・・・ございます。</p> <p>浴室乾燥機の設置の可能・不可能・・・設置の可否については、区では把握しておりません。購入後、ご確認ください。</p>
7 共通		過去の大規模修繕について9000万程度かかっている点について。マンション規模・過去の相場費用的には7000～8000万程度と推定したが、若干高額なため、特別な修繕対応の有無など理由について	大規模修繕工事の具体的な実施内容については把握していません。
8 共通		ベットは可でしょうか？	物件調書及び使用規則のとおりです。なお、使用規則については、契約管財課の窓口にて閲覧可能です。
9 共通		・共用部分の修繕履歴、長期修繕計画書の有無	工事履歴については重要事項調査報告書に記載があり、窓口で閲覧可能です。また、長期修繕計画については、追加で窓口で閲覧可能とします。
10 共通		・告知事項の有無（マンション内の事件事故等）	当該住戸における告知事項はございません。また、マンション内のその他の住戸及び共用部分に関する告知事項は把握しておりません。
11 共通		・リフォームの制限はありますか（床材の遮音等級等）	管理規約及び使用規則のとおりです。なお、管理規約及び使用規則は、契約管財課の窓口にて閲覧可能です。
12 共通	703号室、903号室、1102号室、1203号室	・2号室3号室で、バルコニーに面していない部屋のエアコン冷媒管のルートはどこですか、また室外機の設置場所はどこですか	区では把握しておりません。購入後、管理会社と協議をお願いします。

13	共通	<p>・各部屋の固定資産税評価額を確認したい (登録免許税、不動産取得税、固都税を確認するため)</p>	<p>区（地方公共団体）が所有する不動産には、そもそも固定資産課税台帳の価格（固定資産税評価額）が存在しません。</p> <p>令和８年中の所有権移転後、令和９年度課税において固定資産課税台帳の価格が確定する旨、文京都税事務所に確認しています。</p> <p>ただし、区から法務局に協議し、今回の登録免許税の納付額計算に使用可能となる不動産の価額の参考値を別紙のとおり算出しています。</p> <p>そのため、この不動産の価額の参考値は、実際の令和９年度の課税時に通知される固定資産課税台帳の価格とは異なるものであることをご理解ください。</p>
14	1101号室	<p>1101号室の洗濯置き場の上にシミ跡があります。</p> <p>漏れは治っているとのことですが、上の階の床を外して修繕する必要があると思いますが1201の部屋の方から許可をとり、修繕する事は可能でしょうか？</p>	<p>見学会時点では修繕工事前でしたが、年内を目途に水漏れが発生した上階を含めた修繕工事が完了する予定です。</p>
15	共通	<p>各部屋の固定資産税評価額および都市計画税について 全戸分の評価額を開示いただき、専有面積・階数・方位等による差異も併せてご提示いただけますと幸いです。</p> <p>将来的な税負担を正確に把握することは重要な判断材料となります。</p>	<p>区（地方公共団体）が所有する不動産には、そもそも固定資産課税台帳における価格が存在しません。</p> <p>令和８年中の所有権移転後、令和９年度課税において固定資産課税台帳における価格が確定する旨、文京都税事務所に確認しています。</p> <p>ただし、区から法務局に協議し、今回の登録免許税の納付額計算に使用可能となる課税標準の参考値を別紙のとおり算出しています。</p> <p>そのため、この課税標準の参考値は、実際の令和９年度に課税時に通知される固定資産課税台帳における価格とは異なるものであることをご理解ください。</p>
16	共通	<p>建設時の技術資料の開示について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「地盤調査報告書」 ・「構造計算書」 ・「建築確認申請書類」 <p>上記資料は耐震性・合法性・地盤リスクを評価する上で不可欠な情報であり、入札判断に直結いたします。本物件は谷底低地に立地しているため、液状化・揺れ増幅・浸水リスクの有無を確認する目的で特に地盤調査報告書の開示を強く希望いたします。</p>	<p>区は地盤調査報告書、構造計算書及び建築確認申請書類を保有していません。また、コーポ根津清水の管理会社に確認したところ、公開していない情報とのことでした。</p> <p>なお、参考になると思われる構造に係る竣工図について、追加で窓口にて公開します。</p>
17	共通	<p>中古マンションについて、住宅ローン減税の適用を検討しています。</p> <p>つきましては、本物件が**『省エネ基準適合住宅』**の要件を満たしていることを証明できる、以下の書類の有無を確認させていただけますでしょうか？」</p> <p>1.建設住宅性能評価書 2.住宅省エネルギー性能証明書</p> <p>※ もし書類がない場合、過去に設計住宅性能評価書が発行されており、そこに**『断熱等性能等級4以上』と『一次エネルギー消費量等級4以上』**の記載があるかどうか併せてご確認をお願いいたします。</p>	<p>区は建設住宅性能評価書、住宅省エネルギー性能証明書及び設計住宅性能評価書を保有しておりません。</p>

家屋番号	建物の名称	土地の価額（参考値）	建物の価額（参考値）
205-2-25	401	17,497,000	6,440,000
205-2-26	701	17,497,000	6,440,000
205-2-27	703	17,653,000	6,574,000
205-2-28	801	17,497,000	6,440,000
205-2-30	903	17,653,000	6,574,000
205-2-5	1101	17,497,000	6,440,000
205-2-32	1102	17,393,000	6,402,000
205-2-6	1203	16,846,000	6,276,000