

議案第107号

財産の取得について

みずき野地区の活性化を図ることを目的として、別表の土地、建物及び附帯施設を取得するため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号及び議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年守谷町条例第153号）第3条の規定により、議会の議決を求める。

平成28年12月13日 提 出

守谷市長 松 丸 修 久

平成 年 月 日 原案 決

議案	頁数
107号	1

別 表

(土 地)

所 在	地 番	地 目	地 積	取得価格
守谷市みずき野五丁目	3番1	宅地	8,403.63 m ²	1億9,500万円

(建 物)

	所 在	種 類	構 造	床面積	取得価格
①	守谷市みずき野五丁目3番地1	体育館	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 2階建	1,238.44 m ²	0円
②	守谷市みずき野五丁目3番地1	店舗	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	136.51 m ²	0円
③	守谷市みずき野五丁目3番地1	事務所	鉄骨造スレート葺平家建	81.98 m ²	540万円
合 計					540万円

(附帯施設)

名 称	取得価格
・揚水施設（井戸） 1カ所（プール使用水取水用），揚水ポンプ・貯水用タンク ・自家用電気工作物（キュービクル） ・敷地内工作物：案内看板 7カ所，標識 3カ所，自動車進入防止用具 7カ所，スチール製物置2カ所，植栽用ポット 10カ所，方向性SOG制御装置 1カ所，単管・トラロープ，スチールフェンス	0円

(取得する相手方)

東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
 三井不動産株式会社 代表取締役社長 菰田 正信

107号	議案
2	頁数

提案理由（議案第107号）

提案の理由を申し上げます。

本案は、みずき野地区の活性化を図ることを目的として、商業施設跡地となっている当該土地等を取得するものです。

よろしく御審議の上、御決議のほどお願いいたします。

議案	頁数
107号	3

土地建物売買仮契約書

平成28年11月9日

売主：三井不動産株式会社

買主：守谷市

議案	頁数
107号	4

土地建物売買契約書

三井不動産株式会社（以下「売主」という。）と守谷市（以下「買主」という。）とは、末尾表示の土地（以下「本土地」という。）、建物①、②、③（以下①、②および③を併せて「本建物」という。）および附帯施設（本土地と本建物と附帯施設を総称して「本物件」という。）の売買につき、以下の通り契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買の目的）

第1条 売主はその所有する本物件を買主へ売渡し、買主はこれを買受ける。

（売買代金）

第2条 本物件の売買代金を金 200,400,000 円とし、その内訳は以下の通りとする。

本土地 : 金 195,000,000 円
本建物① : 金 0 円
本建物② : 金 0 円
本建物③ : 金 5,000,000 円
附帯施設 : 金 0 円
消費税等 : 金 400,000 円

（本物件の面積等）

第3条 本土地については末尾記載登記簿面積および現状有姿により売買することとし、後日測量した結果、登記簿面積と相違しても、互いに異議を申し立てず、また売買代金の増減を請求しない。

2. 本建物については現状有姿にて売買することとし、その構造あるいは面積が末尾記載内容と相違しても、互いに異議を申し立てず、また売買代金の増減を請求しない。

（登記手続）

第4条 売主は買主に対し、先履行として第5条に定める引渡と同時に本物件の所有権移転登記手続に必要な書類を交付し、買主は速やかに登記手続を行う。ただし、買主は登録免許税および登記手続費用を負担する。

2. 前項にかかわらず、売主は建物③については未登記のまま引き渡す。

（引渡および占有の移転）

第5条 売主は買主に対し、平成 29 年 4 月 1 日（以下「引渡日」という。）に本物件を引渡し、その占有を移転する。

2. 前項にかかわらず、買主は別添資料 1-①「テナント賃貸借関係」に記載する本建物の賃借人（以下「テナント」という。）が建物③を、および本契約締結時点では株式会社海宝が本建物①・②を占有していることを予め承諾する。

議案	頁数
107号	5

(所有権の移転)

第6条 本物件の所有権は前条の引渡と同時に買主に移転する。

(売買代金の支払い)

第7条 買主は売主に対し、第4条の所有権移転登記完了後速やかに本物件の売買代金全額を支払う。

2. 買主は前項の売買代金を、売主の指定する以下の銀行口座に振込むことにより支払う。なお、振込手数料は買主の負担とする。

銀行名 三井住友銀行 日本橋支店

口座種別 普通預金

口座番号 5720799

口座名義 三井不動産株式会社

(契約等の地位承継)

第8条 買主は引渡日にテナントとの賃貸借契約(以下「テナント賃貸借契約」という。)における賃貸人の地位を、その時点における同一条件にて承継する。

2. 売主は買主に対し、引渡日にテナント賃貸借契約に基づき売主が受領している敷金(以下「敷金」という。)を交付する。
3. 売主および買主は本契約締結後速やかに、テナントに対しテナント賃貸借契約における賃貸人の権利および義務(敷金返還義務を含む)を引渡日に買主が承継することを、別添資料2「所有者変更のお知らせ」の書式によりテナントに通知し、テナントから同意を取得すべく努力する。
4. 買主は引渡日に別添資料1-②「運営管理関係」の契約における売主の地位を承継する。

(境界の明示)

第9条 売主は平成28年11月30日までに、本土地と隣接地との境界を明示し買主に確認を求める。

2. 買主は第18条に定める越境物があることを予め了承する。

(権利・負担の除去)

第10条 売主は無瑕疵・無負担の本物件所有権を買主に移転することを保証し、抵当権・地上権・賃借権(ただし本物件建物におけるテナントの建物賃借権を除く。)その他買主の完全な所有権の行使の妨げとなる権利が存する場合、第4条の所有権移転登記申請時まで一切の妨げを取り除かなければならない。

(瑕疵担保責任)

第11条 売主は本物件の隠れたる瑕疵について、引渡日から2年間担保責任を負う。

2. 前項にかかわらず、売主は本建物①・②および附帯施設については瑕疵担保責任を負わない。

議案	頁数
107号	6

3. 売主と買主は第18条および別添重要事項説明書に記載する事項については、隠れたる瑕疵に該当しないことを確認する。

(収益の帰属)

第12条 本物件から生ずる収益については、引渡日をもって区分し、その前日までの分は売主に、その日以降の分は買主に帰属する。

2. 前項にかかわらず別添資料1-②「運営管理関係」に記載する本土地に敷設されている東京電力パワーグリッド株式会社の電柱および支線の受領済の電柱敷地料は売主に帰属する。

(電気・ガス・水道料等の負担)

第13条 本物件（建物③を除く。）の電気・ガス・水道その他使用料等については、宛名名義にかかわらず引渡日をもって区分し、その前日までの分を売主が、その日以降の分を買主が負担する。

(租税等の負担)

第14条 本物件の公租公課他負担金等については宛名名義にかかわらず、引渡日をもって区分し、その前日までの分を売主が、その日以降の分を買主が負担する。

2. 固定資産税・都市計画税の負担の起算日を1月1日とする。

(精算)

第15条 第12条から第14条に基づき精算すべき収益・費用がある場合は、売主および買主は精算の方法につき別途覚書を締結することにより定める。

(危険負担)

第16条 本物件の引渡時まで、天災地変その他、売主および買主いずれの責にも帰すべからざる事由により、本物件が滅失もしくは毀損した場合は、次のとおり処理する。ただし、この場合買主は売主に対して損害賠償等の請求を行うことはできない。

(1) 滅失の場合、本契約は解除する。

(2) 毀損の場合、売主は自己の責任と負担において本物件を修復して買主に引渡す。この場合修復に要する期間だけ本物件の引き渡しを延期することにつき、買主は何ら異議を申し立てない。

(3) 毀損の程度が甚大で、修復に多額の費用を要すると売主が認めた場合は、売主は本契約を解除できる。ただし、買主が修復費用の一部の負担を申し入れた場合は、本条の取り扱いについて売主と協議できる。

(契約違反)

第17条 売主および買主は、その相手方が本契約上の重要な義務に違反し期限を定めた履行の催告に応じない場合、本契約を解除できる。

2. 前項により本契約が解除された場合、本契約に違反した者はその相手方に対し、売

議案	頁数
107号	7

買代金の20%相当額を違約金として支払う。

3. 売主および買主は前2項の違約金のほか一切の損害賠償を請求できない。

(特記事項)

第18条 買主は次の各号の事項を予め承のうえ、本物件を買い受ける。

- (1) 本土地は別添資料3「ボーリングデータ①・②」のとおり、約4mの腐植土の上
に約8mの盛土をしており地盤が悪いため、土地の利用および建物の建築の際にはボ
ーリング調査等のうえ十分な対策を講ずる必要があること。
- (2) 本土地には、別添資料4「既設杭実測図(拡大図)」のとおり、既解体済建物の基
礎杭(杭長約2.2m)が86本残置されていること。
- (3) 本土地には別添資料5「既存下水管(雨水・汚水)調査図」のとおり、排水管お
よび排水柵が設置されていること。
- (4) 本土地には別添資料6「給水管調査図」のとおり、現存する建物および既解体済
建物の給水管が埋設されていること。
- (5) 本土地には別添資料7「ガス管調査図」のとおり、現存する建物および既解体済
建物のガス管が埋設されていること。
- (6) 本土地西側に隣接する守谷市立郷州小学校の雨水排水管が、本土地の雨水排水柵
に接続され、雨水が放流されていること。
- (7) 本建物の外壁の成形板には除去作業レベル3の石綿(アスベスト)が使用されて
いること。
- (8) 本土地内には別添資料8「電柱、照明施設位置図」記載の東京電力パワーグリ
ッド株式会社の電柱及び支線(各1本)と東日本電信電話株式会社の支線1本が敷設さ
れていること。
- (9) 隣接するみずき野集会所利用者が、本土地の一部を通路として利用していること。
- (10) 本土地の一部にみずき野集会所の汚水排水施設および雨水排水施設の一部が越
境していること。
- (11) 本土地にみずき野集会所の掲示板2か所、自動販売機、電柱1本、および花壇の
一部が越境し、その中に守谷市が管理する資源ゴミ集積所が設置されていること。
- (12) 本土地に、別添資料9「附帯施設図」に記載する吐出し口の直径約25mmの揚水
施設(井戸)および自家用電気工作物(キュービクル)他が存在すること。
- (13) 本土地にはアスファルト等の表層、植栽および花壇が存在すること。
- (14) 本土地には日本郵便株式会社の郵便ポストが存在すること。
- (15) 本土地内に存在する自家用電気工作物(キュービクル)内と、別添資料8「電柱、
照明施設位置図」記載三井電柱④のメーターボックス内に東京電力パワーグリッド株
式会社所有の電気メーターが存在すること。

(印紙税の負担)

第19条 売主および買主はそれぞれの保有する契約書の印紙税を負担する。

議案	頁数
107号	8

(合意管轄)

第20条 本契約について争いが生じた場合、東京地方裁判所および東京簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(契約外条項)

第21条 本契約に定めのない事項については、民法その他の法令および不動産取引の慣行に従い売主・買主誠意をもって協議して定める。

以上、本契約の成立を証するため本契約書2通を作成し、売主・買主記名捺印のうえ各1通を保有する。

なお本契約は守谷市議会の議決を得るまでは仮契約とし、同議決が得られた時正式契約として効力を生じるものとする。

平成28年11月9日

売主

東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

三井不動産株式会社

代表取締役社長 菰田正信



宅地建物取引業者 国土交通大臣(15) 第11号

宅地建物取引士 登録番号 (千葉) 第025587号

望月 義文



買主

茨城県守谷市大柏950番地の1

守谷市長 会田真一



議案	頁数
107号	9

<土地の表示>

所在 守谷市みずき野五丁目3番1

地目 宅地

地積 8,403.63㎡

(平成28年7月27日付 全部事項証明書による)

<建物の表示>

建物①

所在 守谷市みずき野五丁目3番地1

家屋番号 3番1

種類 体育館

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺 2階建

床面積 1階 884.65㎡

2階 353.79㎡

(平成28年8月3日付 全部事項証明書による)

建物②

所在 守谷市みずき野五丁目3番地1

家屋番号 3番1の2

種類 店舗

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床面積 136.51㎡

(平成28年8月3日付 全部事項証明書による)

建物③・・・未登記

床面積 81.98㎡

実際の用途 三井住友銀行棟

(面積は守谷市固定資産課税台帳による)

<附帯施設>

・揚水施設(井戸) 1カ所(プール使用水取水用)、揚水ポンプ・貯水用タンク

・自家用電気工作物(キュービクル)

敷地内工作物:案内看板 7カ所、標識 3カ所、自動車進入防止用具 7カ所、スチ

ール製物置2カ所、植栽用ポット 10カ所、方向性SOG制御装置

1カ所、単管・トラロープ、スチールフェンス

<別添資料1> 買主が承継する契約等一覧

① テナント賃貸借関係

・株式会社三井住友銀行

建賃貸借契約書 昭和59年6月20日 締結

覚書(同上) 昭和63年4月1日(締結日は文面からの推定)

議案	頁数
107号	10

② 運営管理関係

- ・東京電力パワーグリッド株式会社 電柱1本、支線1本
期間：平成26年10月1日～平成29年9月30日
- ・東日本電信電話株式会社 支線1本
 - <別添資料2> 所有者変更のお知らせ
 - <別添資料3> ボーリングデータ①・②
 - <別添資料4> 既設杭実測図（拡大図）
 - <別添資料5> 既存下水管（雨水・汚水）調査図
 - <別添資料6> 給水管調査図
 - <別添資料7> ガス管調査図
 - <別添資料8> 電柱、照明施設位置図
 - <別添資料9> 附帯施設図
 - <別添資料10> 境界図
- ・道路境界（境界図 箇所①） 平成27年2月26日締結 相手先：守谷市長
- ・道路境界（境界図 箇所②） 平成27年2月26日締結 相手先：守谷市長
- ・道路境界（境界図 箇所③） 平成27年2月26日締結 相手先：守谷市長
- ・土地境界（境界図 箇所④） 平成27年2月23日締結 相手先：守谷市長
- <別添資料11> パークシティ守谷 スーパーマーケット&スイミングセンター新築工事竣工図
- <別添資料12> パークシティ守谷 スーパーマーケット&スイミングセンター建物調査診断報告書
- <別添資料13> 三井銀行守谷代理店新築工事 「杭・基礎・1階床伏図」
(建築確認申請図書)

以下余白

議案	頁数
107号	11