

議案第 9 0 号

市有財産の売払いについて

市有財産の売払いについて、次のとおり仮契約を締結したので、市議会の議決を求める。

平成 2 7 年 2 月 1 7 日提出

市川市長 大 久 保 博

記

1 一棟の建物の概要

所 在	市川市市川南一丁目 2 番地
名 称	ザ タワーズ イースト
構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 3 7 階建
敷地面積	6, 1 7 2. 5 8 平方メートル
建築面積	4, 4 9 1. 1 3 平方メートル
延床面積	5 4, 9 8 0. 2 5 平方メートル

2 専有部分等の概要

家屋番号	市川南一丁目 2 番の 2 0 9
種類・床面積	店舗・2 階部分 3 0 6. 2 4 平方メートル（登記面積）
共用部分	専有部分の床面積の割合による共有（壁芯求積）
敷地持分割合	所有権・百万分の 8, 6 9 8

3 契 約 金 額 1 5 0, 0 6 0, 0 0 0 円

4 契 約 相 手 方 一般財団法人市川市福祉公社

理 由

ザ タワーズ イースト 2 0 9 を、一般競争入札により売払うことについて、一般財団法人市川市福祉公社と売買仮契約を締結したので、市川市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 3 9 年条例第 2 7 号）第 3 条の規定により提案するものである。

市有財産売買仮契約書

売出人 市川市（以下「甲」という。）と買受人 一般財団法人市川市福祉公社（以下「乙」という。）とは、次の条項により不動産の売買仮契約（以下「この契約」という。）を締結する。

（総則）

第 1 条 甲は、別記 1 「物件目録」に表示する不動産（以下「本物件」という。）を、この契約に定める条件で現状有姿にて乙に売り払い、乙はこれを買受ける。

（売買代金）

第 2 条 本物件の売買代金は、金 1 5 0 , 0 6 0 , 0 0 0 円（うち消費税及び地方消費税相当額 金 7 , 6 5 3 , 8 3 0 円）とする。

（契約保証金等）

第 3 条 乙は、契約保証金として、1 6 , 0 0 0 , 0 0 0 円を甲が定める期日及び方法により甲に支払うものとする。

2 契約保証金は、民法（明治 2 9 年法律第 8 9 号）第 5 5 7 条に規定する解約手付としての効力を有さないものとする。

3 甲は、売買代金の残代金（乙から受領した契約保証金を除いた部分をいう。以下同じ。）の支払いを受けるときに、契約保証金を売買代金の一部として充当するものとする。この場合において、契約保証金には利息を付さないものとする。

4 乙は、甲が「ザ タワーズ イースト管理組合」に納付済みの本物件に係る修繕積立金等に相当する額を甲が定める期日及び方法により甲に支払うものとする。

（売買代金の支払い）

第 4 条 乙は、この契約に係る議案が市川市議会の可決を得、この仮契約が本契約としての効力を生じた後、3 0 日を経過する日までに売買代金の残代金を支払うものとする。

(所有権の移転及び登記)

第5条 本物件の所有権は、乙が前条に従って売買代金の残代金を支払ったときに甲から乙に移転する。

2 甲は、前項の定めにより本物件の所有権が乙に移転したときは、乙の名義にするために、本物件の所有権移転登記申請手続きをしなければならない。

3 前項の登記手続きに要する費用は乙の負担とする。

(引渡し)

第6条 甲は、第4条の支払いを確認したときは、その日に本物件を乙に引き渡すものとする。

(管理費等)

第7条 第5条第1項により本物件の所有権が乙に移転した日の属する月分の管理費及び光熱水費は、移転の日の前日までを甲の負担、移転の日以後を乙の負担とし、日割り計算により算定した額を甲乙間において精算する。

(危険負担)

第8条 乙は、この契約成立の時から引渡しの時までに、本物件が甲の責に帰すことのできない事由により滅失またはき損した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

(瑕疵担保責任)

第9条 甲は、本物件を現状有姿にて乙に引き渡すものとし、本物件の一切の部位における瑕疵について、何らの責任を負わないものとする。

2 甲は、本物件の使用のために設定された専用使用権の対象部位の不具合について、修補等何らの責任を負わない。

(既存賃貸借契約)

第10条 既存賃貸借契約に基づく甲の賃貸人たる地位は、引渡日において乙に承継されるものとする。

2 乙は、既存賃貸借契約に基づく賃借人（以下「既存賃借人」という。）に対する保証

金の返還債務を承継し、甲は、第7条に規定する精算を了した後、乙が甲の指定する方法により請求した日から30日以内に当該金員を乙に支払うものとする。

3 甲は、既存賃貸借契約書の原本一式の他、賃貸部分に関する鍵・書類等賃貸借関係の承継に必要な書類一切を、引渡日に乙に引渡すものとする。

4 乙は、本契約締結後、既存賃借人に対して賃貸人の地位継承に関する通知を行うものとし、甲は、既存賃借人への通知書面の作成及び交付に協力するものとする。

5 乙は、別記2に記載のB、D、Eの既存賃借人に対して、既存賃貸借契約と同条件で平成30年4月1日を始期とする契約を更新するものとする。

(契約解除)

第11条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 入札参加資格を偽る等の不正な行為によって本物件を買い受けたとき。

(2) その他この契約に違反したとき。

2 甲は、売買代金の残代金の支払いを受ける前に、前項の規定によりこの契約を解除したときは、乙から受領した契約保証金を次条に規定する乙の金銭債務に充当することができる。

(違約金等)

第12条 乙は、甲が前条第1項の規定によりこの契約を解除したときは、直ちに、売買代金の10パーセント相当額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 乙が前条第1項各号に該当する場合において、乙が本物件を第三者に譲渡し、または制限物権若しくは既存賃貸借契約以外の賃借権を設定しているときは、乙は、売買代金の10パーセント相当額を甲に支払わなければならない。

3 前2項の場合において、甲の損害が違約金の額を超えるときは、その超える部分について、甲は乙に対し、別途損害賠償の請求ができるものとする。

(返還金等)

第13条 甲は、第11条第1項に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、この返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が本物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

4 甲は、第10条に定める既存賃貸借契約に基づく賃借人に対する保証金を乙に支払った場合に、甲は解除権を行使したときは、乙は当該金員を甲に返還する。

(乙の原状回復義務)

第14条 乙は、甲が第11条第1項に定める解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに本物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が本物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は前項のただし書きの場合において、本物件が滅失またはき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより本物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(遅延損害金)

第15条 乙が甲に対する金銭債務の履行を遅延したときは、乙は、その遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、年2.9パーセントの割合により算定した額を遅延損害金として甲に支払わなければならない。

(遵守事項)

第16条 乙は、「ザ タワーズ イースト管理規約」、及びこれらの細則規定等を遵守しなければならない。

(契約の費用)

第17条 この契約に要する印紙代は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第18条 この契約に関して甲乙間に権利義務の争いがあるときは、千葉地方裁判所を

合意の管轄裁判所とする。

(協議事項)

第19条 この契約に定めのない事項またはこの契約に関し疑義を生じた事項については、甲乙協議してこれを定めるものとする。

この契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有する。

この仮契約は市川市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第3条の規定により、この契約について市川市議会の可決を得たときに本契約としての効力を生ずるものとする。ただし、市川市議会の可決を得られないときは、この契約は解除するものとし、甲は一切の責任を負わないものとする。

平成26年12月10日

甲 市川市八幡一丁目1番1号
市川市
代表者 市長 大久保 博 印

乙 市川市市川南一丁目1番1号
ザ タワーズ イースト209号室
一般財団法人市川市福祉公社
代表者 理事長 伊藤 常矩 印

別記 1

物 件 目 録

1 施設建築物の一部

(1) 施設建築物

所在 千葉県市川市市川南一丁目2番地
名称 ザ タワーズ イースト
建物の敷地面積 6, 172. 58 m²
建物の構造規模 構造：鉄筋コンクリート造
規模：地上37階、地下2階
高さ：約130m
建物の延べ面積 54, 980. 25 m²

(2) 施設建築物の部分（専有部分）

区画の番号 209号
種類 店舗
床面積 2階部分 306. 24 m²(登記面積)

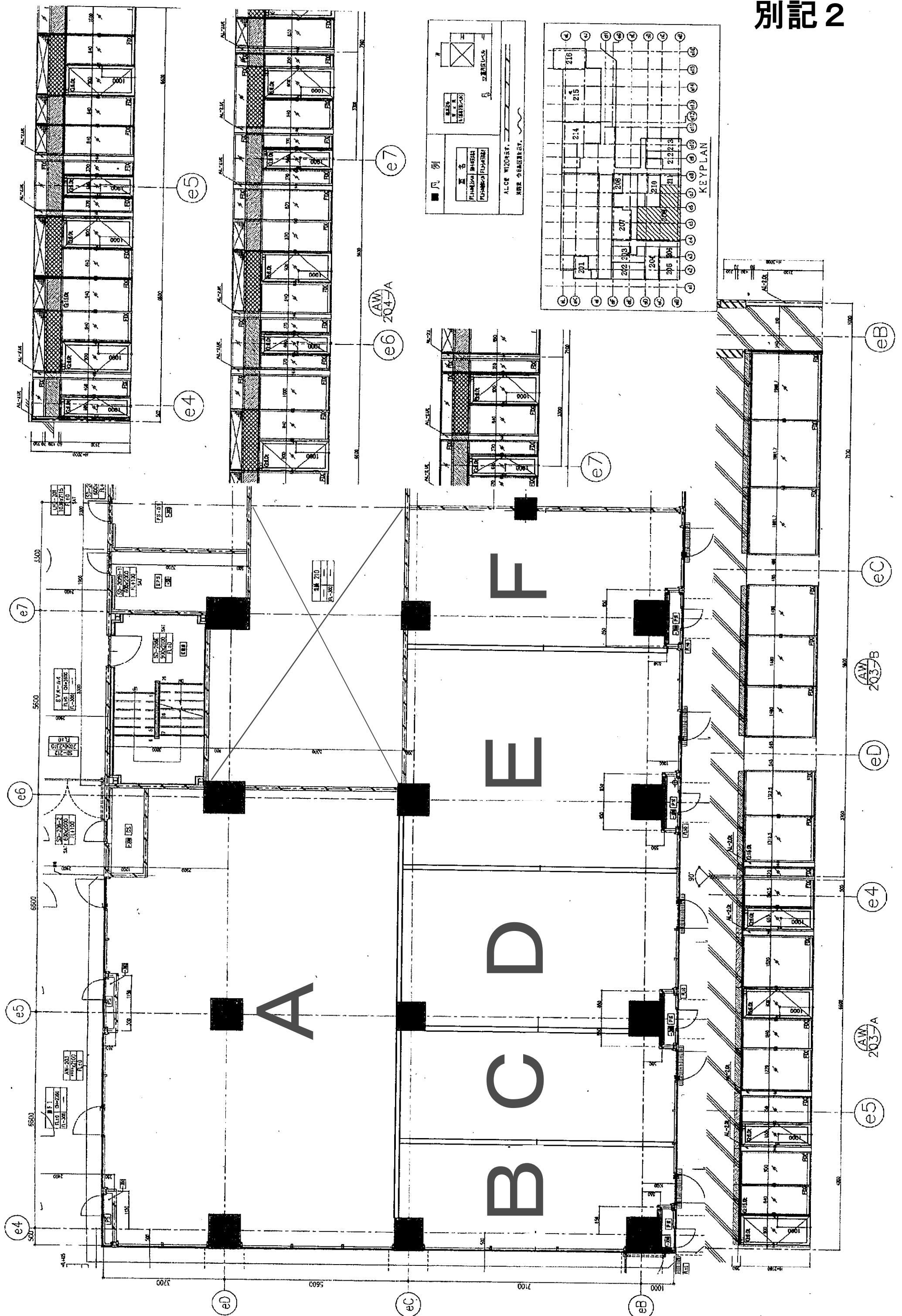
(3) 共有部分の共有持分

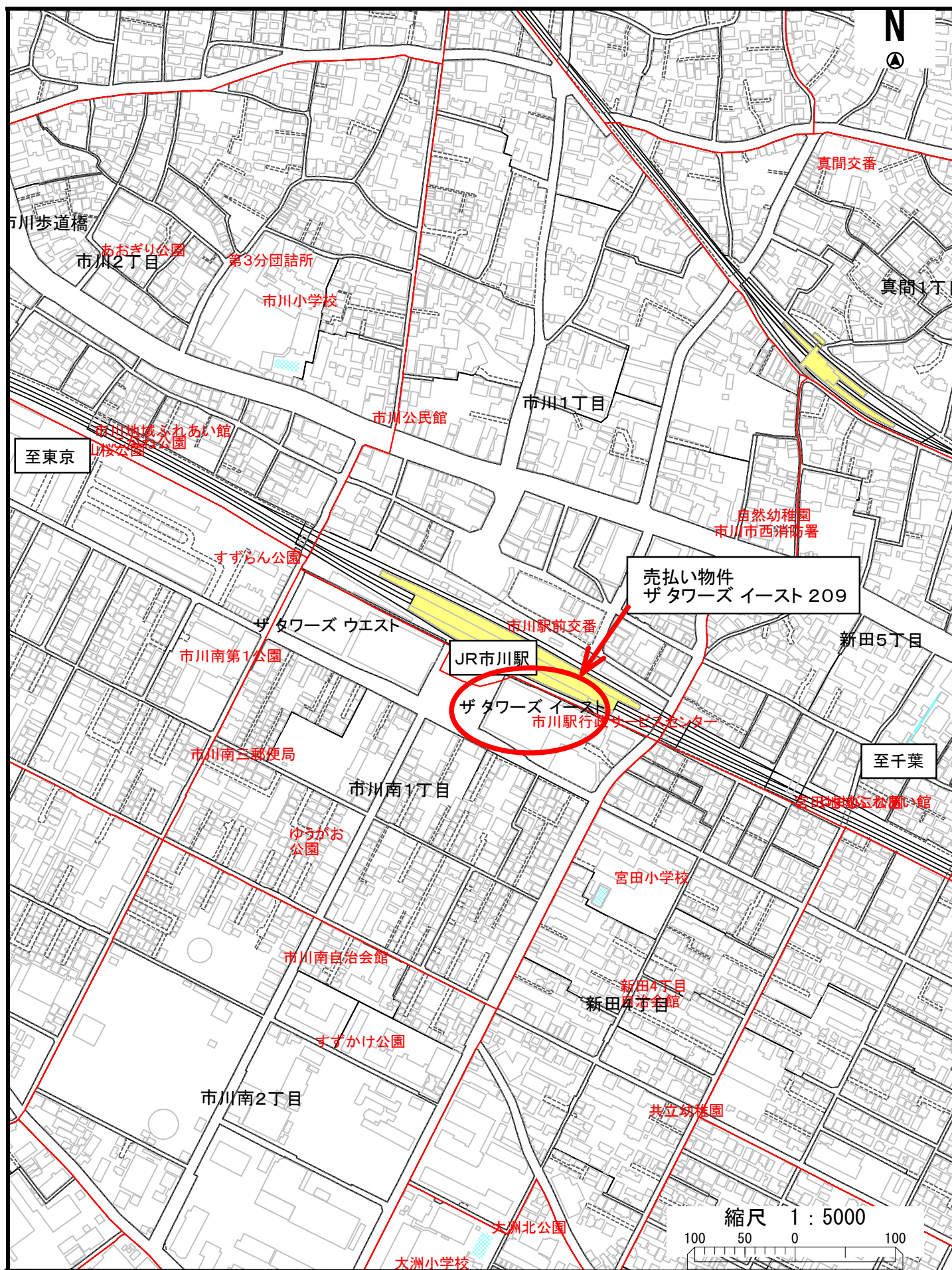
持分割合
・店舗共用部分等 百万分の85, 012
・店舗公益共用部分等 百万分の66, 917
・高齢者店舗公益共用部分等 百万分の31, 710
・全体共用部分等 百万分の 8, 597
・駐車場 百万分の11, 937

2 施設建築敷地の共有持分

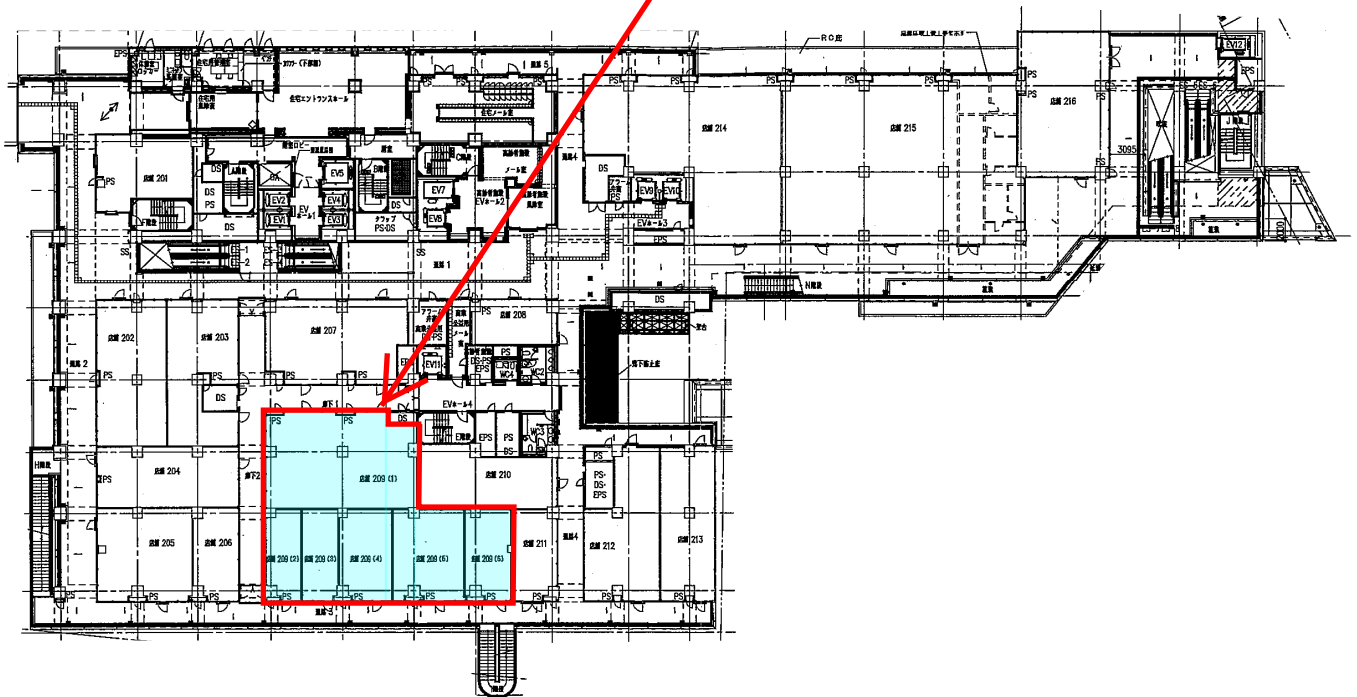
所在 千葉県市川市市川南一丁目2番
面積 6, 172. 58 m²
地目 宅地
持分割合 百万分の8, 698

別記 2

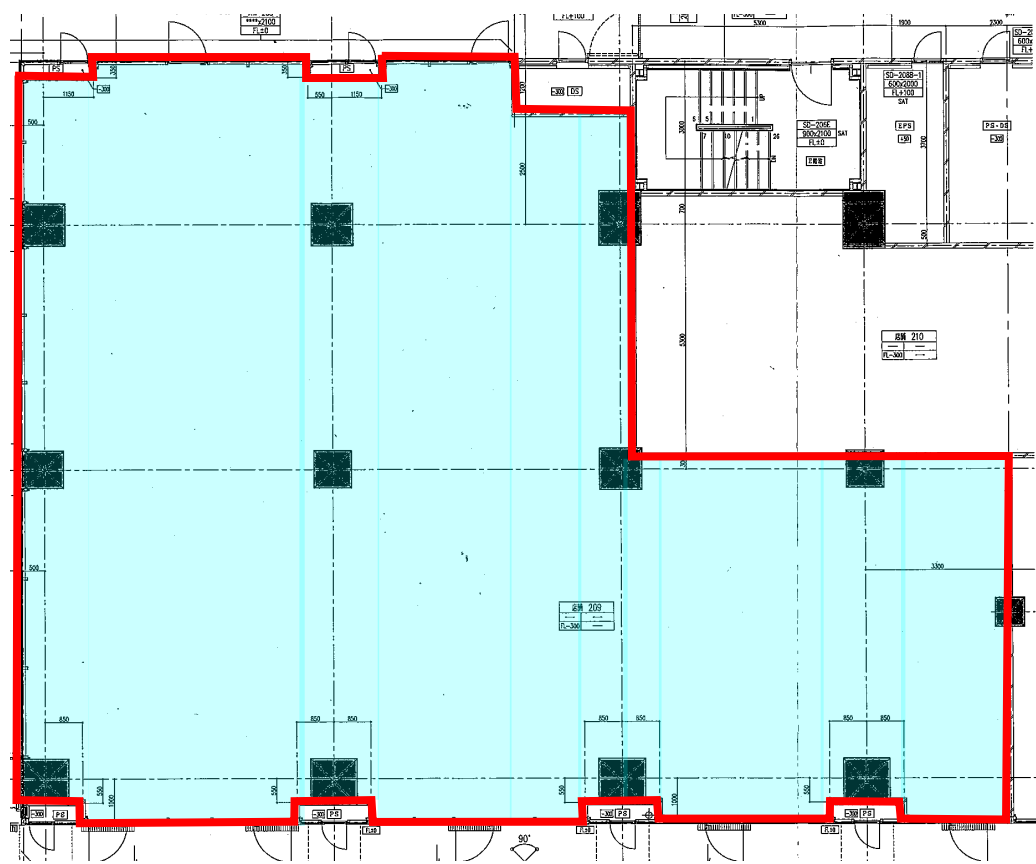




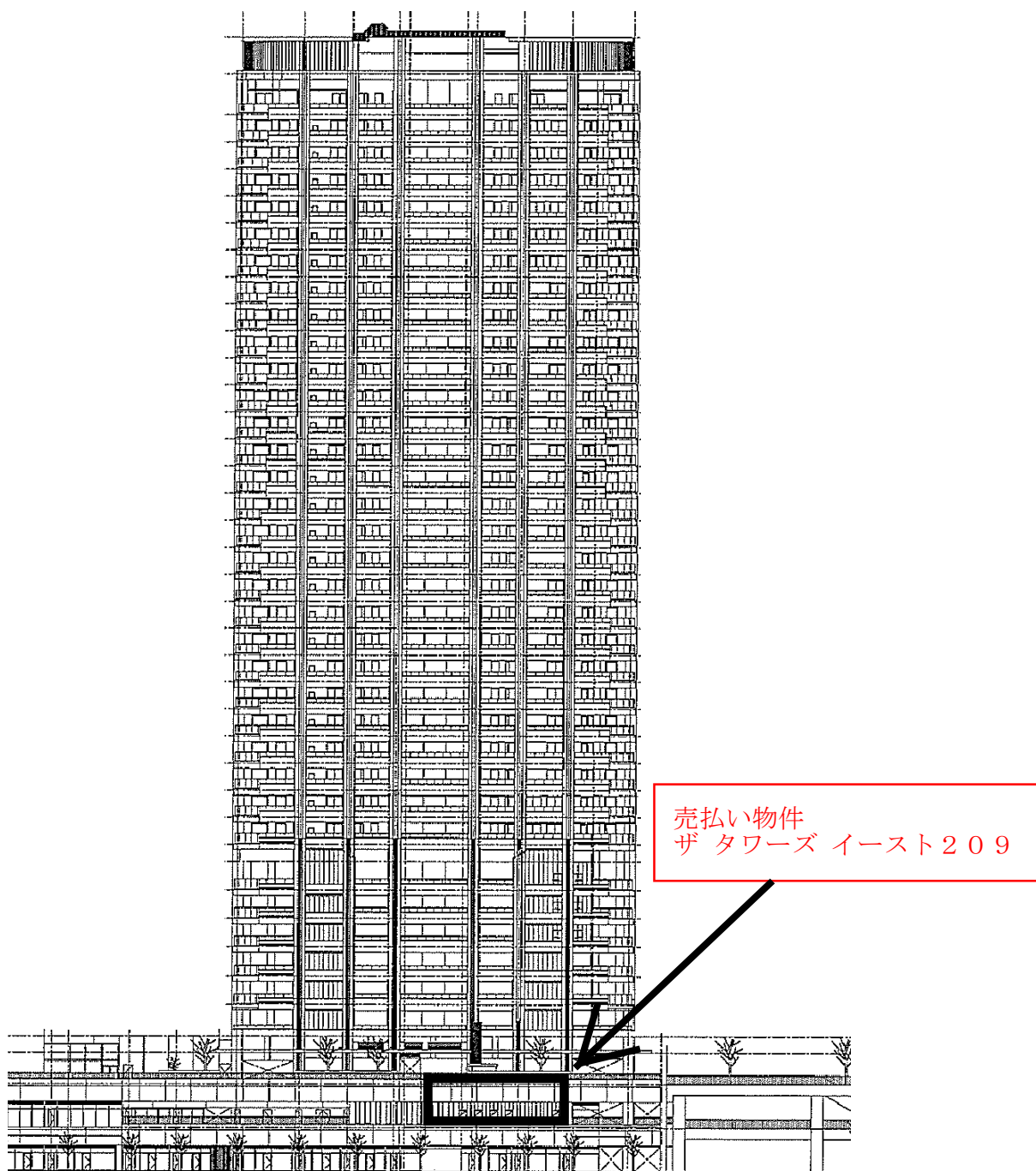
売払い物件
ザ タワーズ イースト 209



ザ タワーズ イースト 2階平面図



ザ タワーズ イースト 2 0 9 平面図



ザ タワーズ イースト 立面図