



守谷市職員措置請求書
守谷市長に関する措置請求の要旨

1 請求の要旨

守谷市長（以下、「市長」という。）は以下の通り土地を取得した。

令和 5 年 6 月 5 日、土地建物譲渡仮契約書に基づいて、大和ハウス工業株式会社より、松ヶ丘六丁目 6 番地 3（以下「本件土地 A」という。）を 21 億 3700 万円で取得 令和 5 年 6 月 5 日、土地譲渡仮契約書に基づいて、独立行政法人都市再生機構より、松ヶ丘六丁目 6 番地 4（以下「本件土地 B」という。）を 23 億 200 万円で取得

本件土地の取得にあたっては、本来であれば「守谷市財産管理規則」に定める手続きに従って取引金額の妥当性を確認したうえで、適正な議会の議決を経て契約にいたるべきであるところ、市側において鑑定評価を行わない等、特段の事情もないにも関わらず、しかるべき手続きを省略しており、この取得プロセスは明らかに不当なものと言わざるを得ない。また取得価格について考察したところ、本件土地 B よりも本件土地 A の方が坪単価が高く、その適正性にはあきらかに疑問が生じる。なお、本件土地 A においては、本件土地の利用計画は未定であるが、いざ土地を利用しようとした場合には建物の解体処分が必要となる。にも拘わらずそれに係る費用がどれほど 必要で、それが価格面でどの程度考慮されたかも判然としない。さらには利用目的、時期等が未定の物件を取得したことで、民間が取得していた場合には得られたであろう市税収入が減少したことは明らかである。

よって以下について求める。

- (1) 大和ハウス工業株式会社から土地購入の判断に至る資料の公表
- (2) 「守谷市財産管理規則 第 6 条」に定める手続きに従い複数の適正な鑑定評価を手すること等により本件土地の適正な取得金額を把握すること
- (3) 上記 2. において不相当に高額な取得であることが判明した場合には、取得金額と適正 金額の差額について、市長が補填すること

2 請求者 住所：

氏名：

上記、地方自治法第 242 条第 1 項の規定により、別紙事実証明書を添えて必要な措置を請求します。

令和 5 年 12 月 19 日
守谷市監査委員 あて



土地建物譲渡仮契約書

令和5年6月5日

売主： 大和ハウス工業株式会社

買主： 守 谷 市



土地建物譲渡仮契約書

譲渡人大和ハウス工業株式会社（以下「甲」という。）と譲受人守谷市（以下「乙」という。）は、甲の所有する別記物件目録に表示する土地（以下「本土地」という。）及び建物（以下「本建物」という。）並びに附帯施設（本土地及び本建物並びに附帯施設を総称して「本物件」という。）の譲渡に関して、次のとおり土地建物譲渡仮契約を締結する。

（総則）

第1条 甲は、本物件をこの契約に定める条件で乙に譲り渡し、乙はこれを譲り受けるものとする。

2 甲及び乙は、この契約に基づく権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

（譲渡代金及び譲渡面積）

第2条 この契約に基づく本物件の譲渡代金（以下「譲渡代金」という。）は、金 2,137,000,000 円とし、その内訳は次のとおりとする。

- | | |
|--------|-------------------|
| 一 土地 | 金 2,137,000,000 円 |
| 二 建物 | 金 0 円 |
| 三 附帯施設 | 金 0 円 |

2 本土地の数量は、別記物件目録の表示によるものとし、後日、再実測の結果、本土地の実測面積が別記物件目録記載の面積と相違する場合であっても、甲及び乙は、互いに異議を申し立てず、譲渡代金の増減その他の請求をしないものとし、この契約を解除することもできないものとする。

（譲渡代金の支払）

第3条 乙は、前条第1項に規定する譲渡代金を、甲の定める方法により第5条に規定する所有権移転登記の完了後、甲の請求があった日から 30 日以内に甲に支払うものとする。

（所有権の移転、引渡し、収益の帰属並びに管理責任）

第4条 甲は、令和5年6月30日に、乙に対して本物件の所有権を移転し、本物件を引き渡すものとする。

2 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甲に、その日以降の分は乙に帰属する。

3 本物件の管理責任は、甲が乙に本物件を引き渡した日（以下「引渡日」という。）をもって区分し、引渡日の前日までは甲が、引渡日以降は乙が負うものとする。

(登記)

第5条 乙は、前条第1項に規定する所有権の移転が完了したときは、速やかに、この契約に基づき甲から乙への本物件の所有権移転登記の申請手続きを行い、甲はこれに協力するものとする。

2 前項の所有権移転の登記に要する費用は、乙が負担するものとする。

(現状有姿売買)

第6条 乙は、本物件を、引渡日における現状有姿で甲から譲り受けるものとする。

(契約不適合責任)

第7条 甲は、乙に対し、本物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合、本物件の引渡日から2年を経過するまでの間に限り、契約不適合を担保する責任を負うものとする。ただし、不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、甲に対し本条による契約不適合を担保すべき責任の履行を請求することができないものとする。

2 甲は、前項に規定する契約不適合を担保する責任のうち、履行の追完に関し、乙に不相当な負担を課するものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができるものとする。

3 甲は、第1項に定めるほかは、乙に対し、本物件の契約不適合について、隠れたものであるか否かを問わず、また、法的責任の性質のいかんを問わず、一切責任を負わないものとする。

(特約事項)

第8条 本物件に関し、第三者から苦情、異議の申立て又は損害賠償請求等があったときは、乙が、乙の責任と負担においてこれを解決するものとし、甲に一切の責任又は負担を負わせないものとする。

(危険負担)

第9条 この契約締結後、本物件の引渡し前に、天災地変その他甲又は乙のいずれの責にも帰すことのできない事由により本物件が滅失し、又は損傷したときは、次の各号の定めによるものとする。

一 滅失の場合 甲は、この契約を解除するものとする。

二 損傷の場合 甲は、甲の負担において、本物件を修復して乙に引き渡すものとする。この場合、乙は、修復によって本物件の引渡しが遅延されることについて異議なく承諾するものとする。

2 前項第2号の場合において、損傷の程度が甚大で修復に多額の費用を要すると甲が認めたときは、甲は、この契約を解除することができるものとする。

3 前2項のいずれに該当する場合においても、乙は甲に対し、理由又は名目のいかんにかかわらず損害賠償の請求をすることができないものとする。

(電気・ガス・水道料等の負担)

第 10 条 本物件の電気・ガス・水道その他使用料等は、宛名名義にかかわらず引渡日までの分を甲が、その翌日以降の分を乙が負担する。

(公租公課の負担)

第 11 条 本物件について甲に賦課される固定資産税、都市計画税その他の公租公課は、本物件の引渡日の前日の属する年（本物件の引渡日が 1 月 1 日から 3 月 31 日までのときは、引渡日の属する年の前年）の 4 月 1 日から本物件の引渡日までのものは甲が、その翌日以降のものは乙が、それぞれ月割計算により負担するものとする。

2 乙は、前項の規定による乙の負担分を、甲の定める期日までに、甲の定める方法により、甲に支払うものとする。

(甲の契約解除権)

第 12 条 甲は、乙が、次の各号の一に該当すると認めるときは、書面による通知を乙に対して行うことにより、この契約を解除することができる。

一 譲渡代金全額を甲が指定する期日までに甲に支払わないとき。

二 その他この契約に違反し、又はこの契約の履行が困難になったとき。

2 前項の規定により甲がこの契約を解除したときは、乙は、直ちに、本物件を引渡日の状態に復して甲に明け渡し、かつ、乙から甲への本物件の所有権移転登記（以下「復帰登記」という。）に協力するものとする。

3 第 1 項の規定により甲がこの契約を解除したときは、本物件に対して課せられる固定資産税及び都市計画税その他の公租公課について、前項に規定する明渡し完了の日の属する年（明渡日が 1 月 1 日から 3 月 31 日までのときは、当該明渡日の属する年の前年とする。）の 4 月 1 日を負担の起算日とし、その起算日から当該明渡日までの分は乙が、その翌日以降の分は甲が、それぞれ 1 か月を 30 日とした日割計算（1 円未満四捨五入）により負担するものとする。

(契約解除時における譲渡代金等の返還等)

第 13 条 甲は、前条第 1 項の規定によりこの契約を解除したときは、復帰登記完了後、譲渡代金として乙が既に甲に支払った額のみを乙に返還するものとする。この場合において、解除時点における本物件の甲による不動産鑑定評価に基づく時価相当額が、譲渡代金として乙が既に甲に支払った額からこの契約に従い乙が甲に負う金銭債務相当額（次条に規定する違約金を含むがこれに限らない。）を控除した金額を下回るときは、乙は、甲の請求により、その差額を支払うものとする。

2 前項の規定により甲が乙に返還する金額には、利息を付けないものとする。

(違約金)

第 14 条 乙は、乙がこの契約に違反したと甲が認めるときは、金 427,400,000 円を違約金として、甲の定める方法により甲に支払うものとする。ただし、本違約金は、賠償額の予定を意味しない。

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

なお、この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。また、同議決が得られた時は、乙は、甲に対して直ちにその旨を書面で通知するものとする。

令和5年 6 月 5 日

譲渡人 甲 茨城県つくば市東新井38番地1
大和ハウス工業株式会社 茨城支店
支配人 八 友 明 彦



宅地建物取引士 (茨城) 第013097号
薄 井 俊 秀

譲受人 乙 茨城県守谷市大柏950番地の1
守谷市長 松 丸 修 久



別記 物件目録

1 土地

所在地番	茨城県守谷市松ヶ丘六丁目6番3
登記地目	宅地
登記簿面積	17,520.01 m ² (令和5年2月22日付 全部事項証明書による)

2 建物

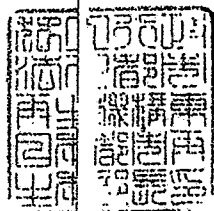
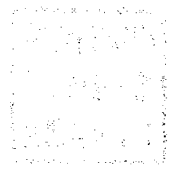
所在地番	茨城県守谷市松ヶ丘六丁目6番3
家屋番号	6番3
種目	会館
構造	鉄骨造 陸屋根 地上2階建
床面積	1階 2,556.88 m ² 2階 698.30 m ² (令和5年2月22日付 全部事項証明書による)

3 附帯施設

種目	事務所
構造	鉄骨造 陸屋根 地上2階建
床面積	1階 166.00 m ² 2階 162.00 m ² (令和5年2月22日付 全部事項証明書による)

4 その他附帯施設

- ・自家用変電設備 (屋外キュービクル)
- ・発電設備
- ・敷地内工作物: スチール製物置3ヵ所、パーゴラ (カナルガーデン内) 1ヵ所
自動車進入防止用具4ヵ所、屋外ゲート2ヵ所
スチールフェンス



土地譲渡仮契約書

令和5年6月5日

売主： 独立行政法人都市再生機構

買主： 守 谷 市



土地譲渡仮契約書

譲渡人独立行政法人都市再生機構（以下「甲」という。）と譲受人守谷市（以下「乙」という。）は、甲の所有する別記1 物件目録に表示する土地（以下「土地」という。）の譲渡に関して、次のとおり土地譲渡仮契約を締結する。

（総則）

第1条 甲は、土地をこの契約に定める条件で乙に譲り渡し、乙はこれを譲り受けるものとする。

2 甲及び乙は、この契約に基づく権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

（譲渡代金及び譲渡面積）

第2条 この契約に基づく土地の譲渡代金（以下「譲渡代金」という。）は、*****金 2,302,000,000 円とする。

2 土地の数量は、別記1 物件目録の表示によるものとし、後日、再実測の結果、土地の実測面積が別記物件目録記載の面積と相違する場合であっても、甲及び乙は、互いに異議を申し立てず、譲渡代金の増減その他の請求をしないものとし、この契約を解除することもできないものとする。

（譲渡代金の支払）

第3条 乙は、前条第1項に規定する譲渡代金を、甲の定める方法により第5条に規定する所有権移転登記の完了後、甲の請求があった日から30日以内に甲に支払うものとする。

（所有権の移転及び引渡し並びに管理責任）

第4条 甲は、令和5年7月1日に、乙に対して土地の所有権を移転し、土地を引き渡すものとする。

2 土地の管理責任は、甲が乙に土地を引き渡した日（以下「引渡日」という。）をもって区分し、引渡日の前日までは甲が、引渡日以降は乙が負うものとする。

（登記）

第5条 乙は、前条第1項に規定する所有権の移転が完了したときは、速やかに、この契約に基づき甲から乙への土地の所有権移転登記の申請手続きを行い、甲はこれに協力するものとする。

2 前項の所有権移転の登記に要する費用は、乙が負担するものとする。

（現状有姿売買）

第6条 乙は、土地を、引渡日における現状有姿で甲から譲り受けるものとする。

(契約不適合責任)

第7条 甲は、乙に対し、土地が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合、土地の引渡日から2年を経過するまでの間に限り、契約不適合を担保する責任を負うものとする。ただし、不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、甲に対し本条による契約不適合を担保すべき責任の履行を請求することができないものとする。

2 甲は、前項に規定する契約不適合を担保する責任のうち、履行の追完に関し、乙に不相当な負担を課するものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができるものとする。

3 甲と乙は、この契約は、別記2記載の事業用借地権設定契約（以下「本件借地契約」という。）に基づき土地を継続して賃借する者（以下「継続賃借人」という。）による土地の利用があったことを前提とするものであり、したがって、甲が本件借地契約に基づく継続賃借人に対する土地の引渡し以降に生じた継続賃借人の土地の利用による土地の欠陥（継続賃借人による土地の利用の結果生じた土地の形状、土質等の変更及び土地の土壌汚染、経年変化による土地付属工作物の劣化を含む。）については、この契約における目的物の契約不適合に該当せず、甲は、乙に対して、これらについて、契約不適合を担保する責任を負うものではないことを相互に確認する。

4 甲は、第1項及び前項に定めるほかは、乙に対し、土地の契約不適合について、隠れたものであるか否かを問わず、また、法的責任の性質のいかんを問わず、一切責任を負わないものとする。

(特約事項)

第8条 乙は、本件借地契約の賃貸人の地位を承継するものとし、継続賃借人に対して、本件借地契約の期間満了までの間、本件借地契約に定める以外には賃料及び保証金の増額改定等本件借地契約の条件を変更することはできないものとする。

2 乙は、甲から承継した継続賃借人との本件借地契約に基づき、更新料は徴収できないものとする。

3 乙は、本件借地契約の期間満了までの間、土地に関して、引渡日時点における用途以外の用途に変更することはできないものとする。

4 土地に関し、第三者から苦情、異議の申立て又は損害賠償請求等があったときは、乙が、乙の責任と負担においてこれを解決するものとし、甲に一切の責任又は負担を負わせないものとする。

(甲の承諾を要する事項)

第9条 乙は、本件借地契約の期間満了までの間に、土地の全部又は一部について、所有権又は本件借地契約の賃貸人の地位を移転しようとするときは、あらかじめ書面により甲に申し出て、甲の承諾を受けるものとする。

(保証金の引渡し)

第 10 条 甲は、甲が第 4 条に規定する土地の引渡しを行う場合において、継続賃借人から甲が受領している保証金（以下「保証金」という。）について継続賃借人による賃料その他の金銭債務の未払（以下「未払賃料等」という。）の額を控除した残額（以下「引渡保証金」という。）を引渡日までに乙の定める方法により乙に引き渡すものとする。ただし、継続賃借人の未払賃料等の額が保証金の額を超える場合は、未払賃料等の額から保証金の額を控除した残額について、当該継続賃借人に対する甲の債権として甲が保有するものとする。

2 引渡保証金の額は、甲が確定するものとする。

3 第 8 条の規定にかかわらず、乙は、保証金から甲が未払賃料等として控除した金額について、当該金額に相当する額を当該継続賃借人から保証金として徴収することができる。

（賃料等）

第 11 条 引渡日の属する月の継続賃借人に係る賃料については、引渡日の前日までのものは 1 か月を 30 日とした日割計算（1 円未満四捨五入）により算定し甲が、引渡日以降のものはその残額を乙が、それぞれ収納する。

2 引渡日の属する月の翌月以降の継続賃借人に係る賃料については、乙が収納するものとする。

（甲に通知を要する事項）

第 12 条 乙は、本件借地契約の期間満了までの間に次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、直ちに書面により甲にその旨を通知しなければならない。

一 土地が法令の規定により収用され、又は使用されたとき。

二 土地が著しく損傷したとき。

（危険負担）

第 13 条 この契約締結後、土地の引渡し前に、天災地変その他甲又は乙のいずれの責にも帰すことのできない事由により土地が滅失し、又は損傷したときは、次の各号の定めによるものとする。

一 滅失の場合 甲は、この契約を解除するものとする。

二 損傷の場合 甲は、甲の負担において、土地を修復して乙に引き渡すものとする。
この場合、乙は、修復によって土地の引渡しが延期されることについて異議なく承諾するものとする。

2 前項第 2 号の場合において、損傷の程度が甚大で修復に多額の費用を要すると甲が認めたときは、甲は、この契約を解除することができるものとする。

3 前 2 項のいずれに該当する場合においても、乙は甲に対し、理由又は名目のいかににかかわらず損害賠償の請求をすることができないものとする。

（公租公課の負担）

第 14 条 土地について甲に賦課される固定資産税、都市計画税その他の公租公課は、土地の引渡日の前日の属する年（土地の引渡日が 1 月 1 日から 3 月 31 日までのとき

だし、本違約金は、賠償額の予定を意味しない。

(使用料相当額)

第 18 条 乙は、甲が第 15 条第 2 項の規定によりこの契約を解除したときは、直ちに、引渡日から復帰登記完了日までの使用料相当額を、1 か月を 30 日とした日割計算(1 円未満四捨五入)にて甲の定める方法により甲に支払うものとする。

2 前項の使用料相当額の算定は、引渡日における月額賃料総額とこの契約の解除日において、乙が土地を賃借する者との間に締結している賃貸借契約における月額賃料総額のうち、いずれか高い額にて行うものとする。

(相殺等)

第 19 条 第 15 条第 1 項又は第 2 項までの規定により甲がこの契約を解除したときは、甲は、この契約に基づき乙が甲に支払うべき第 17 条に規定する違約金及び前条に規定する使用料相当額その他の金銭債務と甲が乙に支払うべき金銭債務とを、その対当額につき相殺するものとする。

2 甲及び乙が互いに前項に規定する以外の金銭債務を負担するときは、その対当額について相殺するものとする。

3 甲が乙に支払うべき金額について 1 円未満の端数が生じるときは、これを四捨五入するものとする。

(遅延利息)

第 20 条 乙は、この契約に基づく甲に対する金銭債務の履行を遅延したときは、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(365 日当たり) 14.56 パーセントの割合により算定した額を遅延利息として甲に支払うものとする。

(契約履行の調査等)

第 21 条 乙は、この契約の各条項に違反している疑いがあるとして、甲が調査を行うときは、これに協力するものとし、甲に対し関係書類の提示若しくは提出又は事情の説明を行い、又は乙が継続賃借人の承諾を得て対象宅地に立ち入る等の方法により事情を調査し、継続賃借人に第 8 条第 1 項の規定に基づき甲から乙に賃貸人の地位を承継した本件借地契約を誠実に履行するよう求めるものとする。この場合において、継続賃借人の承諾は乙の責任と負担において得るものとする。

(適用法令等)

第 22 条 この契約は日本法に準拠し、これに従って解釈される。この契約により、又はこの契約に関連して発生した債権債務については、この契約に定めるもの以外は、民法の規定を適用するものとする。

(費用負担)

第 23 条 この契約書作成に要する費用は、甲及び乙がそれぞれ負担するものとする。

(継続賃借人への通知等)

第 24 条 継続賃借人に対する第 8 条第 1 項に定める本件借地契約の賃貸人の地位の承

繼に関する通知及びこれに関連する手続は、この契約の締結後に、甲及び乙が協力してこれを行うものとする。

(管轄裁判所)

第 25 条 この契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議するものとし、甲乙間に権利義務の争いがあるときは、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとする。

(協議事項)

第 26 条 甲及び乙は、この契約に定めがない事項又は解釈上の疑義が生じた事項については、民法その他の関係法令及び不動産取引の慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

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

なお、この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。また、同議決が得られた時は、乙は、甲に対して直ちにその旨を書面で通知するものとする。

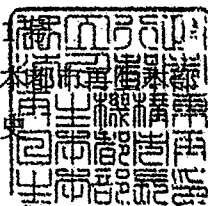
令和 5 年 6 月 5 日

譲渡人 甲

東京都新宿区西新宿六丁目 5 番 1

独立行政法人都市再生機構東日本

本部長 中山 靖



譲受人 乙

茨城県守谷市大柏 950 番地の 1

守谷市長 松丸 修



別記1 物件目録

土地	所在地番	茨城県守谷市松ヶ丘六丁目6番4
	登記地目	宅地
	所有者	独立行政法人都市再生機構
	登記簿面積	21,995.88 m ²

別記2 本件借地契約の概要

契約形態	事業用借地権設定契約
賃借人	REXT Holdings 株式会社
契約期間	平成15年11月13日から令和5年11月12日まで
月額賃料	金7,883,766円
保証金	金269,229,564円

※令和5年6月1日時点