

建設委員会議案説明資料

令和6年9月30日

件名	頁
1 第119号議案 訴えの提起について	2

(都市建設部)

第 1 1 9 号議案説明資料

令和 6 年 9 月 3 0 日

件 名	訴えの提起について
所管部課名	都市建設部交通対策課 総務部資産管理課
内 容	令和 6 年 9 月 2 0 日をもって、古庄ビル株式会社との建物譲渡特約付借地権設定契約（以下「本件契約」という。）が満了するが、未だ契約満了の合意に至っていない。 このままでは、区の不利益状況が続くことから、以下のとおり古庄ビル株式会社に対して訴えを提起する。 1 本件契約の概要 （１）対象建物 竹の塚ジョイぷらざ（足立区竹の塚五丁目 7 番 3 号）の地下駐車場 ※ 区の共有持分割合 1 3 0 分の 9 9 （２）足立区は令和 6 年 9 月 2 0 日の契約期間満了時に建物及び土地所有者（古庄ビル株式会社）に対象建物を譲渡（売却）する。 2 現在の状況 （１）対象建物の譲渡（売却）については、6 0, 6 3 7, 5 0 0 円で概ね合意している。 ※ 区建物の不動産鑑定評価額（共有減価率 2 5 %を適用・消費税込） （２）古庄ビル株式会社から区に対して、本件契約に記載のない、過去及び未来の駐車場設備の修繕等費用 約 9 4, 0 0 0, 0 0 0 円の請求があり、双方合意に至っていない。 （３）駐車場設備の修繕等費用における古庄ビル株式会社の主張は以下のとおりであり、修繕等費用のうち、建物にかかる区持分割合に応じた金額相当額を区に求めている。 ア 地下立体駐車場設備（3 6 台分）解体費用の請求 イ 地下駐車場改修工事 ウ 消防設備等修繕費用の請求 エ 過去に古庄ビルが負担した設備修繕費用の請求

3 訴訟の要旨

古庄ビル株式会社に対し、次のとおり請求する。

- (1) 本件契約の建物（区持分割合部分）売買契約の締結
- (2) 本件契約の建物（区持分割合部分）売却金額の支払い
- (3) 訴訟費用の支払い

4 これまでの経緯

- (1) 竹の塚ジョイぷらざ地下1階から地下3階の「竹の塚駐車場」は、平成6年9月に古庄ビルの所有地上に同社と株式会社足立都市活性化センターが建設した区分所有建物で、本件契約（契約期間30年）を両者で締結した。
- (2) 平成17年の株式会社足立都市活性化センターの解散に伴い、区がその持分及び本件契約を継承し、駐車場・管理棟の一部を区が所有（管理は古庄ビル株式会社）してきた。
- (3) 契約満了に伴い、令和6年5月から古庄ビル株式会社との事前協議を区顧問弁護士と共に進めてきたが、古庄ビル株式会社から区に対して、本件契約に記載のない、過去及び未来の駐車場設備の修繕等費用の請求があり合意に至っていない。

5 今後の方針

古庄ビル株式会社が主張する、駐車場設備の修繕等費用について、裁判所の判断（修繕等費用の認定・支払）に基づいて対応する。