

議案第45号

賃料減額請求調停申立事件に係る調停案の受諾について

別紙のとおり調停委員会から提示された調停案を受諾することについて、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第12号の規定により、議会の議決を求める。

平成26年6月17日提出

小金井市長 稲葉孝彦

（提案理由）

市役所第二庁舎及びその駐車場として利用する小金井大久保ビル及び小金井大久保駐車場に係る賃料減額の協議が調わないことから民事調停の申立てを行ったところ、調停委員会から調停案が提示されたため、受諾したく本案を提出するものであります。

賃料減額請求調停申立事件に係る調停案の受諾について

1 事件名

東京地方裁判所平成26年(ユ)第15号 賃料減額請求調停申立事件

2 当事者

(1) 申立人

東京都小金井市本町六丁目6番3号

小金井市(代表者 小金井市長 稲葉 孝彦)

(2) 相手方

東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

三菱UFJ信託銀行株式会社(代表者 不動産信託部長 奥田 実)

3 調停申立ての要旨

相手方は、申立人に対し、小金井大久保ビル及び小金井大久保駐車場に係る賃料を平成26年1月分から月額金16,631,000円(内訳 小金井大久保ビルにつき15,608,400円 小金井大久保駐車場につき1,022,600円)に減額する。

との調停を求める。

4 調停案の内容

(1) 申立人と相手方は、相手方が申立人に賃貸している別紙1物件目録記載の物件1(以下「本件物件1」という。)についての賃料が平成26年1月1日以降月額金16,150,485円(消費税別)に、別紙1物件目録記載の物件2(以下「本件物件2」という。)についての賃料が平成26年1月1日以降月額金1,058,325円(消費税別)にそれぞれ減額されたことを確認する。

(2) 相手方は、申立人に対し、以下の各金員を、平成26年7月末日限り、申立人の指定する金融機関宛てに振り込む方法により支払う。振込手数料は相手方の負担とする。

ア 平成26年1月1日から同年6月末日までの間の本件物件1の賃料として受領した金員(月額18,005,000円)及び本件物件2の賃料として受領した金員(月額1,179,850円)と前号の各改定賃料の各差額合計金11,856,240円及びこれに対する別紙2賃料受領日一覧記載の各受領の時から支払済みに至るまで年10%の割合による利息

イ 前号の各差額に対応する各消費税相当額合計金770,658円

- (3) 申立人は、相手方に対し、平成26年6月末日から、第1号による改定賃料額を毎月末日限り、翌月分を相手方の指定する金融機関宛てに振り込む方法により支払うことを確認する。振込手数料は申立人の負担とする。
- (4) 申立人と相手方は、申立人と相手方との間には、本調停条項に定めるほか、何らの債権債務がないことを相互に確認する。
- (5) 調停費用は、各自の負担とする。

別紙 1

物件目録

1	所 在	小金井市前原町三丁目 1 5 5 8 番地 4	
	家屋番号	1 5 5 8 番 4	
	種 類	市庁舎	
	構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建て	
	床面積	1 階	8 8 8 . 9 6 m ²
		2 階	8 2 5 . 7 5 m ²
		3 階	8 5 9 . 4 6 m ²
		4 階	8 5 9 . 4 6 m ²
		5 階	8 3 8 . 7 3 m ²
		6 階	6 6 8 . 5 4 m ²
		7 階	4 6 6 . 3 6 m ²
		8 階	4 6 6 . 3 6 m ²
		地下 1 階	9 5 . 5 7 m ²
		(現況延床面積) 6, 0 1 9 . 8 3 m ²	
2	所 在	小金井市前原町三丁目 1 5 5 6 番 4	
		小金井市前原町三丁目 1 5 5 8 番 6	
	構 造	鉄骨造・自走式 2 層駐車場	
	規 模	7 8 6 . 8 7 m ²	
		1 階	普通車 2 9 台、軽自動車 3 台
		2 階	普通車 3 4 台

別紙 2

賃料受領日一覧

区分	賃料受領日
平成 26 年 1 月分賃料	平成 25 年 12 月 27 日
平成 26 年 2 月分賃料	平成 26 年 1 月 29 日
平成 26 年 3 月分賃料	平成 26 年 2 月 26 日
平成 26 年 4 月分賃料	平成 26 年 4 月 10 日
平成 26 年 5 月分賃料	平成 26 年 4 月 30 日
平成 26 年 6 月分賃料	平成 26 年 5 月 30 日

議案第45号資料

1 事件経過

- (1) 平成26年3月5日、平成26年第1回定例会において、調停を申し立てることについて可決された。
- (2) 平成26年3月20日、東京地方裁判所に申立書を提出した。
- (3) 平成26年5月19日、第1回期日が行われた。
- (4) 平成26年6月6日、調停委員会から調停案が提示された。
- (5) 平成26年6月30日、第2回期日が行われる予定

2 賃料の比較

(1) 調停案賃料と現行賃料との比較 (月額・税抜・円)

	第二庁舎	第二庁舎駐車場	計
調停案賃料	16,150,485	1,058,325	17,208,810
現行賃料	18,005,000	1,179,850	19,184,850
差額	△1,854,515	△121,525	△1,976,040

(2) 調停案賃料と相手方鑑定賃料との比較 (月額・税抜・円)

	第二庁舎	第二庁舎駐車場	計
調停案賃料	16,150,485	1,058,325	17,208,810
相手方鑑定賃料	16,610,000	1,090,000	17,700,000
差額	△459,515	△31,675	△491,190

(3) 調停案賃料と請求賃料との比較 (月額・税抜・円)

	第二庁舎	第二庁舎駐車場	計
調停案賃料	16,150,485	1,058,325	17,208,810
請求賃料	15,608,400	1,022,600	16,631,000
差額	542,085	35,725	577,810

3 返還額

(円)

賃料差額	利息金	消費税相当額	計
11,856,240	346,479	770,658	12,973,377

※平成26年7月1日に支払があるものとして算定した。