

中野サンプラザ取得・運営等事業の進捗状況について

1 売買契約の締結

(1) 締結者

売主 独立行政法人雇用・能力開発機構

買主 株式会社まちづくり中野21

(2) 締結日

平成16年9月29日

(3) 引き渡し予定日

平成16年11月30日

(4) 売買契約書

別紙1のとおり

(5) 契約の主な内容

売買代金

5,294,886,567円

(消費税108,016,567円を含む。)

支払方法

引き渡し時に代金の2割、平成17年3月30日までに残り8割を支払う。

指定用途

事業計画書のとおり(別紙2)

2 その他の契約

今後、事業契約(賃貸借契約)融資契約など必要な諸契約の締結を行なう。

3 引き渡し準備

売買契約の締結を受け、運営会社(株式会社中野サンプラザ)による財団職員の面接など、引き渡しに向けて準備を開始した。

事業計画書

1. 事業内容

新会社は、本施設の所期の建設目的・趣旨を尊重し、中野サンプラザが、中野区のまちの賑わいの中心である中野駅周辺において重要な立地にあることを踏まえ、まちの賑わいと活性化に資するよう、公共性ある運営を行わせる。

公共性ある運営の内容は、次のとおりとする。

ホール機能、宿泊機能、飲食機能等について、幅広い利用に供するものとする。

サンプラザ前広場を、一般の人が立ち入ることのできるオープンスペースとするとともに、イベント等に活用する。

公共的なイベント等の多様な利用に配慮する。

採算性を前提としつつ幅広い利用に供しうよう利用料金の設定に配慮する。

施設を、主として公衆の利用や店舗の用途に供することにより、地域振興等を含めた公益に資する多様な事業展開を行う。

2. 事業計画

譲受け後、10年間は上記事業を行う。

3. 不動産利用計画

新会社は、当該施設を民間事業者に貸し付けまたは運営を委託し、上記の事業内容に基づいた運営を行わせる。

4. 用途指定期間

譲受け後、10年間は上記事業内容の用途に供する施設として維持管理を行う。

5. 職員の雇用

新会社は、中野サンプラザの引渡しに際し、全国勤労青少年会館（中野サンプラザ）で勤務している正規職員のうち引き続き雇用を希望する者を民間事業者に雇用させる。

別紙 1

売買契約書

売出人独立行政法人雇用・能力開発機構（以下「甲」という。）と買受人株式会社まちづくり中野 21（以下「乙」という。）とは、次の条項により甲所有財産の売買に関する契約を締結する。

第1条（信義誠実の原則）

甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

第2条（売買物件）

甲が乙に売り渡す物件は別添売買物件一覧表のとおりとする。

第3条（売買代金）

売買物件の代金は、金 5,294,886,567 円（消費税 108,016,567 円を含む）とする。

第4条（即納金の支払）

乙は、売買代金のうち即納金として金 1,058,977,313 円を、甲の発行する請求書を受理した日から 30 日以内に、甲の指定する金融機関に納付しなければならない。但し、甲は平成 16 年 10 月 31 日より以前に当該請求書の発信を行わないものとする。

第5条（残代金の支払）

乙は、平成 17 年 3 月 30 日限り、第 3 条に定める売買金額から前条に定める即納金を差し引いた金 4,235,909,254 円を甲の指定する金融機関に納付して支払わなければならない。

第6条（所有権の移転及び売買物件の引渡）

売買物件の所有権は、乙が即納金を完納したときに乙に移転する。

2 甲は、前項の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに売買物件を引き渡す。

第7条（売買物件の登記）

甲は、前条の規定により売買物件の所有権の移転が完了したときは、速やかに登記承諾書その他登記手続に必要な一切の書類を乙に引き渡し、乙はこれにより売買物件の所有権移転登記手続を行うものとする。

2 乙は、前項の規定により売買物件の所有権移転登記手続が完了したときは、遅滞な

く甲に通知する。

第8条（権利の消滅）

甲は、売買物件に所有権以外の権利が存在するときは、これを第6条に定める所有権移転の日までに消滅させなければならない。

- 2 前項の規定に関わらず、甲は、賃借権については、これを第6条に定める所有権移転の日までに消滅させるよう努める義務を負うものとする。
- 3 前2項の規定に関わらず、公益法人3団体に係る賃借権については、平成17年3月31日まで、乙の賃借人から転貸を受けて存続するものとする。平成17年4月1日以降の当該賃借権の存続については、乙と当該公益法人の協議によるものとする。

第9条（危険負担）

乙は、本契約の締結の時から売買物件の引渡の時までにおいて、当該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毀損した場合といえども、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

第10条（瑕疵担保）

乙は、本契約締結後、売買物件に数量の不足または隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求または契約の解除をすることができない。

第11条（公租公課の負担）

第6条に定めるところにより売買物件の所有権が移転したときは、売買物件の所有権が移転したとき以後の公租公課を乙が負担する。

- 2 乙は、第6条に定めるところにより売買物件の所有権が移転するまでに、甲が売買物件に対する公租公課を支払っている場合において、前項に定めるところにより乙の負担すべき公租公課があるときは、乙の負担すべき公租公課相当額を、甲の発行する請求書により、同請求書を受領した日から30日以内に甲に支払わなければならない。

第12条（用途の指定）

乙は、売買物件を、平成16年11月30日（以下「指定期日」という。）までに事業計画書に記載した事業計画の内容（以下「指定用途」という。）に供さなければならない。

- 2 乙は、前項の指定用途に供したときは、そのことを直ちに甲に書面で通知しなければならない。
- 3 乙は、売買物件を指定期日の翌日から10年間（以下「指定用途期間」という。）、指定用途に供しなければならない。ただし、事情の変更により、乙が指定用途を継続することが困難な場合、甲の承諾を得て、指定用途を変更することができる。

第13条（所有権移転の禁止）

乙は、売買物件について、指定用途期間満了の日までは、売買、贈与、交換、現物出資等により所有権を移転してはならない。ただし、乙が事情の変更により指定用途を継続することが困難となり、売買物件の所有権移転について甲の承諾を得た場合には、この限りでない。

第14条（現地調査等）

甲は、第12条の規定による指定用途の履行状況を確認するため、随時に現地調査を行うこと及び報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 乙は、正当な理由なく前項の規定による現地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、または報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

第15条（雇用の継続）

乙は、財団法人勤労者福祉振興財団（以下「財団」という。）の正規職員で、売買物件の引渡日以降も雇用されることを希望する者を、当該引渡日に期間の定めのない正社員として雇用するものとする。この場合、試用期間を設けてはならない。

- 2 乙は、前項の財団の正規職員の雇用を自ら行うことができない場合には、売買物件の引渡日に、次の者（以下、まとめて「運営事業者等」という。）に当該職員を期間の定めのない正社員として雇用させなければならない。この場合、試用期間を設けてはならない。

（1）売買物件の運営を受託し、または賃貸を受ける者（以下「運営事業者」という。）

（2）運営事業者の親会社または子会社

（3）運営事業者から直接物件の転貸を受け、または売買物件の運営を受託し若しくは請け負う者

- 3 前二項の規定により、乙または売買物件の運営事業者等が財団の正規職員を雇用する場合の労働契約の内容は、当該職員の年齢、勤続年数、当該業務における経験等に応じ、同程度の規模の同種事業を行う民間企業における正社員の一般的な水準によるものとする。

第16条（違約金）

乙は、第12条、第13条または第15条に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し違約金を支払わなければならない。

- （1）第12条第1項に定める義務に違反して指定期日までに売買物件を指定用途に供さなかったとき、または同条第3項に違反して指定用途に供さなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときは、次号による）は、金529,488,656円。

- (2) 第12条第3項に定める義務に違反して、指定用途期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき、または第13条に定める義務に違反したときは、金1,588,465,970円。
 - (3) 第15条に定める義務に違反して、乙または売買物件の運営事業者等において雇用を希望する正規職員を雇用しなかったときは、金1,588,465,970円。
- 2 乙が甲に対して前項に定める違約金を支払った場合は、その原因となった事実については、第20条を適用しない。

第17条（契約の費用）

本契約の締結および履行等に関して必要な一切の費用は、全て乙の負担とする。

第18条（返還金等）

甲は、第22条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、当該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、乙が売買物件に支出した必要費、有益費、その他一切の費用は償還しない。

第19条（原状回復の義務等）

乙は、甲が第22条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないことを認めるときは、現状のまま返還することができる。

- 2 乙は、前項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに売買物件の所有権移転登記の承諾書等登記手続に必要な書類を甲に提出しなければならない。
- 3 乙は、第1項但書の場合において、売買物件が滅失または毀損しているときは、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。当該減損額には、経年劣化その他乙の責めに帰すべからざる事由による減損は含まれないものとする。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。

第20条（損害賠償）

甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

第21条（返還金の相殺）

甲は、乙が第19条第3項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があり、かつ第22条の規定により甲が解除権を行使したときは、乙に対して返還する売買代金の全部または一部と相殺する。

第22条（契約の解除）

甲又は乙は、相手方が本契約に定める義務を履行しないときは、相当期間を定めた上での催告後、通知により本契約を解除することができる。ただし、乙が第16条に基づき違約金を支払った場合は、甲は、その原因となった理由により本契約を解除することができないものとする。

第23条（倒産申立権の不行使）

甲は、売買代金の全額が支払われた場合は、乙が甲を含む第三者に対して負担する全ての債務が完済された日以後1年と1日が経過するまで、乙又はその財産について、破産、特別精算、民事再生法上の再生手続き、解散、その他いかなる法的手続（将来制定される倒産手続きを含む。）を、自ら申立ててはならず、第三者による申立に協力してはならない。

第24条（責任財産の限定）

甲は、売買契約上の債権についての引当てとなる乙の資産が責任財産に限定されることに同意し、甲は乙の責任財産以外の資産に対して保全処分、強制執行を申し立てる権利を予め放棄する。甲は、乙の責任財産がすべて換価・処分され、分配された後に、甲の乙に対する権利・債権等が残存する場合には、甲はその残存する権利・債権を放棄したものとみなす。

2 前項の責任財産は、第2条で定める売買物件とする。

第25条（裁判管轄）

本契約に関して生じた紛争については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第26条（疑義の決定）

本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

第27条（付属的明細事項等の合意）

甲及び乙は、第4条に定める即納金納付時までに、売買物件の引渡に伴う付属的明細事項（付属物の扱い等）、売買物件に関する甲による表明保証、その他必要な事項（既存賃借人の引継の有無、保険契約の切り替え等）に関し別途合意するものとする。

この契約を証するため、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各 1 通を保有する。

平成 16 年 9 月 29 日

甲 神奈川県横浜市中区桜木町一丁目 1 番地 8
独立行政法人雇用・能力開発機構
理事長 岡田 明久

乙 東京都中野区中野四丁目 1 番 1 号
株式会社まちづくり中野 2 1
代表取締役 大島 一成

売 買 物 件 一 覧 表

物 件 の 所 在 地	家 屋 番 号	土 地 又 は 建 物	地 目 又 は 種 類	構 造	数 量 (㎡)	適 用
東京都中野区中野4丁目2-48		土地	宅地		9,529.79	
東京都中野区中野4丁目2-48	2番48の1	建物	集会所	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付22階建	51,075.81	
				1階	4,314.18	
				2階	2,709.02	
				3階	2,097.17	
				4階	1,667.66	
				5階	2,051.88	
				6階	2,360.26	
				7階	1,751.62	
				8階	1,684.32	
				9階	1,674.65	
				10階	1,427.00	
				11階	1,601.62	
				12階	1,566.70	
				13階	1,730.91	
				14階	1,333.86	
				15階	1,309.44	
				16階	1,089.73	
				17階	927.33	
				18階	889.23	
				19階	858.99	
				20階	800.09	
				21階	766.52	
				22階	155.97	
			地下1階	4,977.23		
			地下2階	6,066.94		
			地下3階	5,263.49		
	符号1		監視所	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	5.76	