

## 敷地譲渡契約書（案）

（大橋地区1 - 1棟）

東京都市計画事業大橋地区第二種市街地再開発事業 施行者 東京都（以下「甲」という。）を譲渡人とし、同事業の特定建築者 株式会社（以下「乙」という。）及び 株式会社（以下「丙」という。）を譲受人として、甲乙丙間において、次の条項により大橋地区1 - 1棟に関する敷地譲渡契約（以下「この契約」という。）を締結する。

（対象となる敷地及び譲渡価額）

第1条 甲は、次に掲げる大橋地区1 - 1棟の敷地（以下「この敷地全体」という。）のうち、特定建築者の取得する保留床部分の所有を目的とする施設建築物敷地の共有持分76.37589550%（以下「この敷地」という。）を、  
金 \_\_\_\_\_ 円をもって乙丙に譲渡するものとする。

所在	地番	地目	地積（㎡）	区分地上権設定の概要 （高さの範囲）
東京都目黒区 大橋一丁目	413 - 3 ほか	宅地	4,727.90	
	439 - 1 ほか	宅地	39.49	都市高速道路中央環状新宿線 (TP+6.0m超、TP+43.1m未満)
	437 - 4 ほか	宅地	133.64	都市高速道路中央環状新宿線 (TP+6.0m超、TP+21.4m未満)
	437 - 2 ほか	宅地	95.22	都市高速道路中央環状新宿線 (TP+6.0m超、TP+17.2m未満) (TP+32.3m超、TP+48.2m未満)
	435 - 36 ほか	宅地	83.76	都市高速道路中央環状新宿線 (TP-20.5m超、TP+17.2m未満) (TP+32.3m超、TP+48.2m未満)
	435 - 5 ほか	宅地	15.95	都市高速道路中央環状新宿線 (TP-20.5m超、TP+21.8m未満) (TP+32.3m超、TP+48.2m未満)
	435 - 28 ほか	宅地	354.76	都市高速道路中央環状新宿線 (TP-22.8m超、TP+21.8m未満)
	434 - 8 ほか	宅地	58.30	都市高速道路中央環状新宿線 (TP-25.7m超、TP+12.5m未満) (TP+28.6m超、TP+54.0m未満)

東京都目黒区 大橋一丁目	4 1 4 - 4 ほか	宅地	2 5 5 . 0 7	都市高速道路中央環状新宿線 (TP-25.7m 超、TP+18.6m 未満) (TP+28.6m 超、TP+54.0m 未満)
	4 3 1 - 3 ほか	宅地	3 0 4 . 8 7	都市高速道路中央環状新宿線 (TP-25.7m 超、TP+21.8m 未満) (TP+28.6m 超、TP+54.0m 未満)
	4 3 1 - 1 ほか	宅地	7 9 . 3 1	都市高速道路中央環状新宿線 (TP-25.7m 超、TP+14.0m 未満) (TP+31.0m 超、TP+54.0m 未満)
	4 1 4 - 6 ほか	宅地	7 7 . 3 7	都市高速道路中央環状新宿線 (TP-25.7m 超、TP+16.5m 未満) (TP+30.0m 超、TP+54.0m 未満)
	4 3 1 - 3 ほか	宅地	3 5 . 1 7	都市高速道路中央環状新宿線 (TP-25.7m 超、TP+17.9m 未満) (TP+30.0m 超、TP+54.0m 未満)
	4 1 4 - 6 ほか	宅地	9 . 4 1	都市高速道路中央環状新宿線 (TP-25.7m 超、TP+17.2m 未満) (TP+30.0m 超、TP+54.0m 未満)
	4 2 1 - 5 ほか	宅地	4 9 . 9 6	都市高速道路中央環状新宿線 (TP+31.0m 超、TP+54.0m 未満)
	4 1 3 - 4 ほか	宅地	6 4 . 2 6	都市高速道路中央環状新宿線 (TP+29.6m 超、TP+54.0m 未満)
	4 2 1 - 5 ほか	宅地	9 7 . 5 2	都市高速道路中央環状新宿線 (TP+29.2m 超、TP+54.0m 未満)
	4 1 3 - 8 ほか	宅地	6 7 . 5 1	都市高速道路中央環状新宿線 (TP+28.6m 超、TP+54.0m 未満)
	4 1 4 - 1 2 ほか	宅地	1 5 8 . 5 8	都市高速道路中央環状新宿線 (TP-25.7m 超、TP+17.2m 未満)
	4 1 4 - 1 3 ほか	宅地	1 9 0 . 9 2	都市高速道路中央環状新宿線 (TP-25.7m 超、TP+16.5m 未満)
4 1 4 - 7 ほか	宅地	3 0 0 . 7 5	都市高速道路中央環状新宿線 (TP-25.7m 超、TP+18.6m 未満)	
合 計			7 , 1 9 9 . 7 2	

TP：東京湾平均海面高さ

- 2 前項の区分地上権の帰属先、存続期間及びその他の条件は、以下のとおりとする。なお、この内容は、都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「法」という。）第118条の25第2項において準用する同法第109条の2第6項の規定により、管理処分計画で定められている。

- ( 1 ) 帰 属 先：首都高速道路株式会社
  - ( 2 ) 存続期間：地上権設定の日から都市高速道路中央環状新宿線の存する期間
  - ( 3 ) 地 代：無償
  - ( 4 ) 特 約：1 . 土地の所有者は、易燃性又は爆発性物を保管し、又は取り扱わないこと。  
2 . 土地の所有者は、東京都市計画道路都市高速道路中央環状新宿線の維持管理の支障となる建物及び工作物を新設若しくは改築又は立竹木を設置しないこと。  
3 . 土地の所有者は、東京都市計画道路中央環状新宿線の維持管理の支障となる土地の形質の変更をしないこと。  
4 . 土地の所有者は、東京都市計画道路都市高速道路中央環状新宿線の維持管理の支障とならない建物及び工作物を新設若しくは改築又は立竹木を設置する場合並びに土地の形質を変更する場合は、道路管理者とその設計及び工法について事前に協議すること。
- 3 権利床等部分において、譲受け希望の申出の撤回が発生した場合、その権利床等の取扱については、別途協議するものとする。

( 特定施設建築物の建築 )

第 2 条 乙丙は、この敷地全体において、法に定める特定建築者として、法の定めにより提出した建築計画及び管理処分に関する計画に従い、特定施設建築物の建築を行わなければならない。

( 完了期日 )

第 3 条 甲と乙丙は、法第 1 1 8 条の 1 7 に基づく当該特定施設建築物に関する完了公告の日をもって、この契約の完了期日とし、平成 2 4 年 1 1 月末日を越えてはならないものとする。

( 契約保証金 )

第 4 条 乙丙は、この契約に関し、契約保証金として金\_\_\_\_\_円を、この契約の締結の日までに甲の発行する納入通知書により、納入しなければならない。なお、大橋地区 1 - 1 棟に係る特定建築者の業務に関する基本協定書（平成 2 1 年 月 日付締結。以下「基本協定書」という。）締結時に受領した基本協定締結保証金\_\_\_\_\_円については、基本協定書第 3 条第 2 項に定めるとおり、本契約保証金に充当する。

2 前項の契約保証金は、第 1 条の譲渡代金の一部とする。

3 第 1 項の契約保証金は、乙丙がこの契約上の義務を履行しないときは、第 1 4 条に規定する違約金として甲に帰属するものとする。

( 譲渡代金の納入 )

第5条 乙丙は、甲に対して、この敷地の譲渡代金を、第3条に定める完了公告の日までに、甲の発行する納入通知書により納入しなければならない。

(延滞金)

第6条 乙丙は、第1条の譲渡代金を、その支払期日までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該未納金額につき年14.6パーセントの割合で計算した延滞金(総額100円未満の場合を除く。)を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

(所有権の移転)

第7条 甲が特定施設建築物の建築の完了を認め、乙丙が第5条に定める譲渡代金及び前条に定める延滞金の支払を完了したときは、甲は乙丙に、この敷地の持分の所有権を速やかに移転するものとし、法第118条の28で準用する法第99条の6に基づき、速やかに所有権移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する費用は、乙丙の負担とする。

(敷地の使用)

第8条 乙丙は、法第118条の28で準用する法第99条の5に基づく敷地整備完了通知のあった日から第3条に定める完了期日まで、この敷地全体を第2条に定める特定施設建築物の建築のために使用できる。

2 甲はこの敷地全体に関し、前項の敷地整備完了通知の日までに、甲の責任と負担において実測を行い、境界標を設置して境界を明示し、乙丙の確認を求めるとともに、地積測量図の写しを乙丙に交付する。

3 第1項の敷地の使用料は無償とする。

4 乙丙は、使用期間中、境界標を保全し、この敷地全体を自己の責任と負担のもとに管理しなければならない。

(瑕疵担保責任)

第9条 甲は、この敷地全体に隠れた瑕疵があっても、その責めを負わないものとする。

(建築開始指定期日等)

第10条 乙丙は、第8条に定める敷地整備完了通知のあった日から、速やかに建築計画に従って特定施設建築物の建築を開始しなければならない。

2 乙丙は、特定施設建築物の建築工事を着手したときは、その旨を届け出なければならない。

3 乙丙は、やむを得ない理由により、第1項に定める建築計画に定めた特定施設建築物の建築の開始及び建築工事が完了できない場合は、あらかじめ延期を必要とする理由及び建築を開始又は完了する日を記載した書面をもって、甲の承認を受けなければならない。

4 乙丙は、特定施設建築物の建築工事が完了したときは、その旨を届け出なければならない。

( 建築計画等の変更 )

第 1 1 条 乙丙は、建築計画等の内容を変更する場合は、事前に当該特定施設建築物の建築できない理由を記載した書面により協議し、甲の承認を受けなければならない。

( 実地調査等 )

第 1 2 条 甲は、敷地整備完了通知の日から特定施設建築物の完了の日まで施行状況を確認するため、随時に実地調査を行うことができる。この場合、乙丙は甲に協力しなければならない。

2 乙丙は、甲が必要と認め、施行状況等の報告を請求したときは、事実を証する資料を添えて、甲に報告しなければならない。

( 契約の解除 )

第 1 3 条 甲は、乙丙が次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。なお、契約解除により乙丙に損害が生じても、甲はその責めを負わないものとする。

- ( 1 ) この契約条項に違反したとき。
  - ( 2 ) 建築計画に従って特定施設建築物を建築しなかったとき。
  - ( 3 ) この契約に当たり、虚偽の申立て、記載又は不正の手段により購入したことが明らかになったとき。
  - ( 4 ) 違法行為等により社会的信用を失墜したとき。
  - ( 5 ) 建築工事の施行に当たって、良好な地域住民関係を損なったとき。
- 2 甲は、前項の規定により契約を解除する場合は、書面で乙丙に通知しなければならない。
- 3 甲は、本条の規定によりこの契約を解除したときは、乙丙の負担した契約の費用及び乙丙が支出した必要経費、その他一切の費用は還付しない。

( 違約金 )

第 1 4 条 乙丙は、甲が前条の規定によりこの契約を解除したときは、第 4 条の契約保証金に相当する金額を、違約金として甲に支払わなければならない。

- 2 甲は、前項の規定により違約金を徴収する場合は、書面で乙丙に通知しなければならない。
- 3 乙丙は、甲が前条の規定に基づきこの契約を解除したことにより、甲が損害を受けたときは、本条第 1 項に規定する違約金のほかに、甲が算定した損害額を、甲が定めるところにより甲に支払うものとする。

( 原状回復 )

第15条 乙丙は、甲が第13条の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指示する期間内に乙丙の費用により、この敷地全体を原状に回復しなければならない。

(危険負担)

第16条 この敷地全体が、第8条に規定する敷地整備完了通知のあった日以前に天災地変その他の不可抗力により、その全部又は一部について滅失又は毀損したときはその損失は甲の負担とする。

2 前項の場合において、乙丙がこの契約を締結した目的を達することができないときは、乙丙はこの契約を解除することができる。

3 乙丙が前項によりこの契約を解除したときは、甲は第4条により受領した契約保証金に相当する金額を還付する。ただし、当該還付金には、利息を付さない。

4 本条の規定により乙丙がこの契約を解除したときは、乙丙の負担した契約の費用及び乙丙が支出した必要経費、その他一切の費用を甲は還付しない。

(公租公課)

第17条 この敷地の引渡し後(所有権移転登記後)、この敷地に対する公租公課は乙丙の負担とする。

(住所等の変更の届出)

第18条 乙丙は、この契約締結の日から第7条第1項に規定する所有権の移転登記が完了するまでの間において、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、遅滞なく書面をもって甲に届け出るものとする。

(1) 主たる事務所の所在地又は名称を変更したとき。

(2) 解散又は合併したとき。

(契約の費用)

第19条 この契約に要する費用は、乙丙の負担とする。

(管轄裁判所)

第20条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、東京地方裁判所を管轄する裁判所とする。

(疑義の決定)

第21条 この契約に定めのない事項及び疑義を生じた事項については、甲乙丙協議して定めるものとする。

以上、契約締結の証として、この証書3通を作成し、甲乙丙記名押印の上、甲乙丙それぞれその1通を保有する。

平成 2 1 年 月 日

甲 東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号  
東京都計画事業大橋地区第二種市街地再開発事業  
施行者 東京都 契約担当者  
東京都都市整備局長 只 腰 憲 久

乙

株式会社  
代表取締役

丙

株式会社  
代表取締役