

汐留土地区画整理事業
第17街区保留地等の
売却募集要領

平成29年5月

東京都

このたび東京都は、汐留土地区画整理事業のまちづくり計画にふさわしい土地利用を目指す事業者を広く公募し、競争入札によって保留地及び所有地を一体として売却します。

多数の事業者の応募をお待ちしております。

目 次

はじめに	未来をひらく新・都市空間 汐留	
1	汐留地区の位置と立地条件	1
2	まちづくりのビジョン	1
第1章	売却対象地の概要	
1	物件の表示	2
2	接道条件	3
3	供給、処理施設の整備状況	3
4	都市計画の概要	3
5	地区特性	4
6	土地利用に関する売却条件	4
7	土地の状況等	5
第2章	売却の手続	
1	総則	6
2	売却手続の概要	6
3	売却手順（予定）	8
4	応募と登録	9
5	質問と回答	11
6	入札参加の申込	11
7	入札参加者の選定	13
8	入札と落札者の決定	13
9	売買契約締結の手続	15
10	売買代金の納付と土地の引渡し	16
11	登記	17
第3章	公租公課・その他	
1	売却対象地にかかる公租公課	18
2	その他	18

添付様式等

- ・様式1～様式6・契約書書式
- ・小切手による入札保証金の納付について
- ・汐留地区第17街区案内図、明細図

◆お問い合わせ先◆

東京都 都市整備局 市街地整備部 区画整理課 事業推進担当

〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1

TEL 03-5320-5442 Fax 03-5388-1501

はじめに 未来をひらく新・都市空間 汐留

(汐留土地区画整理事業保留地及び所有地の売却にあたって)

1 汐留地区の位置と立地条件

汐留地区は、東京都心部の南部に位置し、北に銀座、東に築地、南に浜松町、西に新橋に囲まれた、港区東新橋一丁目、東新橋二丁目、浜松町一丁目及び海岸一丁目の各一部にまたがる、施行面積約 30.7ha の区域です。(下記、汐留地区の区域図参照)

本地区は首都東京の都心部に位置し、地区の外周部は殆どが都市計画道路に囲まれ、東側は放射第 18 号線(海岸通り)及び首都高速 1 号線が併設して通り、西側及び北側は放射第 19 号線(第一京浜)が通っています。また、地区内には、都営大江戸線、新交通ゆりかもめの汐留駅があり、山手線、京浜東北線、東海道本線、横須賀線、東京メトロ銀座線、都営浅草線、新交通ゆりかもめが接続する主要なターミナル駅の新橋駅に近く、アクセス良好です。

2 まちづくりのビジョン

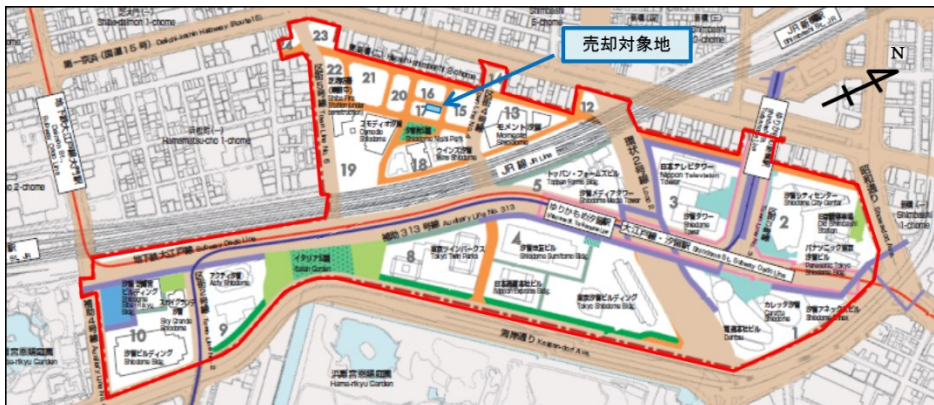
汐留土地区画整理事業は、旧国鉄汐留貨物駅跡地を中心に、大規模な土地利用の転換を図るとともに、業務、商業、文化、居住等の施設建設を誘導し、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に施行し、平成 27 年 10 月に換地処分*を行いました。

* 換地処分とは、土地区画整理法(以下「法」という)第 103 条第 1 項及び第 2 項の規定により、換地計画に係る区域の全部について、建物等の移転や道路・公園等の整備工事が完了した後、換地計画において定められた土地、保留地などの地番、地積等の事項を確定し、各権利者に通知することをいいます。

また、本地区は、汐留西地区地区計画が定められており、共同化の推進、安全で快適な歩行者空間の確保、建築物の調和のとれた街並みの形成、地域の活性化を目標としています。

さらに、本地区は、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく「街並み景観重点地区」に指定されており、西洋の香りが漂う魅力的な街並み景観の形成を目指しています。

【汐留地区の区域図】



□ 汐留土地区画整理事業の施行範囲

第1章 売却対象地の概要

1 物件の表示

(1) 売却対象地 ①保留地と②所有地を一体の土地として売却します。

①土地（保留地）※	名 称	第17街区保留地
	保留地符号	保17-5
	所在地	港区東新橋二丁目57番14
	面積	87.63㎡
	地目／現況	宅地
	形状	整形
②土地（所有地）	所在地	港区東新橋二丁目57番13
	面積	168.41㎡
	地目／現況	宅地
	形状	整形
面積合計		256.04㎡
最低売却価格 (予定価格)		607,000,000円

(2) 土地所有者 東京都

(3) 交通

- ・JR 山手線・京浜東北線、東京モノレール「浜松町」駅 徒歩9分
- ・都営大江戸線、新交通ゆりかもめ「汐留」駅 徒歩8分
- ・JR 山手線・京浜東北線・東海道本線・横須賀線、東京メトロ銀座線、都営浅草線、新交通ゆりかもめ「新橋」駅 徒歩8分

(4) 近隣の状況 売却対象地は、JR 新橋駅と浜松町駅の間に位置し、業務・商業機能及び居住機能を備えた魅力ある複合市街地が形成された場所です。

※ 売却対象地①は「保留地」です。これは、法第96条第2項の規定により土地区画整理事業の費用に充てるため、事業施行者が一定の土地を換地として定めずに留保した土地です。

購入者が保留地の売買契約を締結すると、事業施行者である東京都から、所有権を取得することになります。

なお、売却対象地①、②について、公募時点では駐車場になっていますが、土地引渡し時

点までには駐車場施設を撤去し、引渡す予定にしています。万が一、撤去が遅れた場合は、土地の引渡し時期を遅らせる場合があります。

2 接道条件

方角	道路名	幅員（うち歩道）	状況
西	区画道路	8 m (1.25m × 2)	接道部分 約 28m
北	区画道路	8 m (1.25m × 2)	接道部分 約 5 m

3 供給、処理施設の整備状況

道路	上水	下水	電気	ガス	電話
西側区画道路 (幅員 8 m)	整備済	整備済	CCBox 整備済	整備済	CCBox 整備済
北側区画道路 (幅員 8 m)	整備済	整備済	CCBox 整備済	整備済	CCBox 整備済

供給、処理施設の敷地内への引き込みは、売却対象地の購入者が行うこととなります。

4 都市計画の概要

ここでは、都市計画の概要を記載しますが、詳細については都市計画図書等により別途確認して下さい。

(1) 用途地域等指定

- ① 用途地域 商業地域
- ② 防火指定 防火地域
- ③ 建ぺい率 80%
- ④ 容積率 700%

その他、地区計画等に従うこと。

(2) 地区計画等

東京都市計画汐留西地区地区計画（平成 10 年 12 月 24 日都市計画決定 平成 11 年 12 月 1 日最終変更（港区決定））に定める方針に基づく土地利用を行う必要があります。

地区計画では、建築物の用途の制限や容積率の最高限度の制限、壁面の位置の制限等があります。その他、開発・建築に必要な事項については、港区役所にお問い合わせください。

(3) 市街地開発事業の都市計画

東京都市計画事業汐留土地地区画整理事業(平成7年3月7日 東京都告示第224号)

- ① 施行面積 30.7ha
- ② 施行者の名称 東京都
- ③ 施行地区 港区東新橋一丁目、東新橋二丁目、浜松町一丁目及び海岸一丁目の各一部
- ④ 事業施行期間 平成6年度から平成33年度まで
- ⑤ 地区内で整備された主な公共施設

ア 道路	幹線道路	環状第2号線	幅員	40m	延長	400m
		補助第313号線	幅員	40m	延長	1,067m
		港区街第2号線	幅員	25m	延長	119m
		港区街第3号線	幅員	40m	延長	159m
		港区街第4号線	幅員	18m	延長	138m
		港区街第5号線	幅員	16m	延長	288m
イ 公園	区画道路等	交通広場	1箇所		面積	2,522 m ²
		区画道路	幅員	6~16m	延長	1,703m
		公園	2箇所		面積	4,640 m ²

5 地区特性

本件土地は、汐留土地地区画整理事業により整備された区域内に位置しています。

当該区画整理区域については、汐留西地区地区計画が定められているとともに、「東京都しやれた街並みづくり推進条例」に基づき、平成17年3月25日「街並み景観重点地区」に指定され、「街並み景観ガイドライン」の知事承認、及び「まちづくり団体」の登録がされています。よって、「汐留シオサイト5区イタリア街(汐留西地区)街並み景観ガイドライン」に適合した計画とする必要があります。

まちづくり団体は、街並み景観ガイドラインに基づく建築行為の誘導をはじめ、イベント等の実施によるまちの賑わいの創出、清掃活動等によるまちの美化、公共施設の維持補修等による高質な公共空間の確保など、エリアマネジメントの取り組みを行っています。

このまちづくり団体は、汐留西地区の地権者が主体となった組織です。

以上の地域特性を踏まえ、地域のまちづくりの一翼を担うことを十分に理解し、まちづくり団体に参画することを念頭に応募していただきます。

6 土地利用に関する売却条件

「4 都市計画の概要」に記載した都市計画の条件を守るとともに、「東京の都市づくりビジョン」などの東京都の計画及び「港区まちづくりマスタープラン」などの港区の計画を踏まえた施設計画としてください。さらに、売却対象地は、汐留西地区地区計画において、土

地の高度利用による業務・商業機能及び定住人口の確保を図る居住機能などを備えた魅力ある複合市街地の形成を図ることが目的とされています。よって、これらに準拠した施設計画を作成してください。

また、保留地と所有地とを一体利用することにより、施設を建設してください。

なお、地元住民との関係を損なうことのないよう適切な対応により、本件の土地利用を行ってください。

7 土地の状況等

(1) 地中残存物

土地区画整理事業による造成工事により、東京都が存在を確認したものについては、撤去しています。

公募時点では駐車場として使用されており、看板や照明柱の基礎（GL－1.2m程度）等が残置されます。

なお、東京都が存在を予測しなかったものを含め、建築工事等で地中残存物を撤去する場合の費用については、購入者の負担となります。

(2) 土壌汚染

売却対象地については、地歴調査上、土壌汚染のおそれはないものと認められています。所有地については、平成22年に行われた調査において、地盤高－6m以深に溶出量基準値を超過した、自然的原因と思われるヒ素、フッ素が確認されています。

建築工事等で地盤高－6m以深の土壌を処理する必要がある場合の費用については、協議することとなります。

第2章 売却の手続

1 総則

東京都市計画事業汐留土地区画整理事業における第17街区の保留地及び都有地（以下「保留地等」という。）の売却は、東京都市計画事業汐留土地区画整理事業施行規程、同施行細則及び東京都契約事務規則のほか、この「汐留土地区画整理事業第17街区保留地等の売却募集要領」に基づき実施するものとし、本募集要領の内容について承諾のうえ入札に参加していただきます。

2 売却手続の概要

(1) 応募の受付

保留地等の購入を希望する事業者は、定められた応募期間内に、登録申込書とともに法人概要等の書類（p.10 参照）を提出していただきます。提出された書類について審査のうえ、登録者を決定します。登録者は今回の土地売買に関し、質問書（様式3）を提出することができます。回答は全登録者に対して行います。

(2) 入札参加の申込

保留地等の購入を希望する事業者は、入札参加の申込をしていただきます。申込の資格として、「(1) 応募の受付」で登録されていることが必要です。申込に際しては、入札参加申込書とともに土地利用・建物建設計画等の書類（p.12 参照）を提出していただきます。

(3) 入札参加者の決定と入札

上記により提出を受けた書類を基に審査したうえで、入札参加者を決定し、保留地等の売却価格について競争入札を行います。入札保証金（p.13 参照）をお支払いいただいたうえで、入札を行い、予定価格を下回らずに最高価格で入札した者を落札者とし、「保留地等売払決定通知書」を発行します。

(4) 売買契約の締結

契約保証金（p.15 参照）をお支払いいただいたうえで、平成29年10月上旬までに、売買契約を締結していただきます。

(5) 売買代金の納付

売買契約書で指定する日までに、売買代金総額から入札保証金及び契約保証金を差し引いた全額をお支払いいただきます。納付期限は、平成29年10月下旬を予定しています。

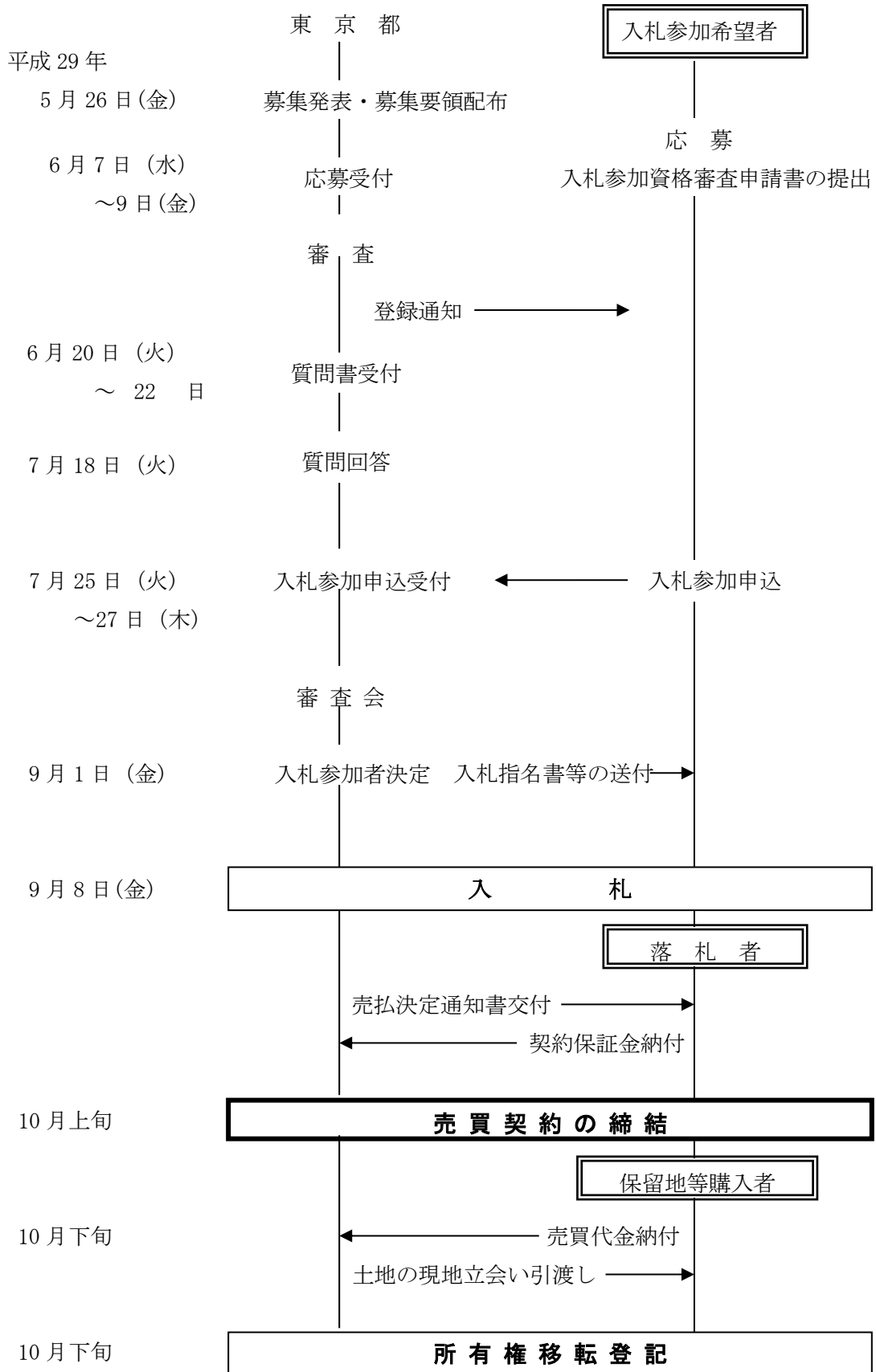
(6) 保留地等の引渡しと所有権移転

保留地等は、売買代金全額の納付完了をもって所有権移転及び土地の引渡しがあったものとし、境界標の確認を現地立会いのもとに行います。

(7) 登記

所有権移転後、東京都が所有権移転登記の手続を行います。

3 売却手順（予定）



4 応募と登録

(1) 応募資格

以下の①、②、③、④の条件のすべてを満たす事業者が、応募できます。

- ① 次の欠格事由に該当しないこと。
 - ア 国税、地方税その他公租公課について滞納をしている者であること。
 - イ 会社更生、破産、民事再生その他これに準ずる申請をした者又は申立てを受けた者であること。
 - ウ 申込み前1年の間の入札において、公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者であること。
 - エ 成年被後見人、被保佐人若しくは不動産の売買契約を締結する能力等を有しない被補助人又は破産者で復権を得ない者であること。
 - オ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体及びその役職員又は構成員であること。
 - カ 東京都暴力団排除条例（平成23年東京都条例第54号）第2条第2号に規定する暴力団及び同条第4号に規定する暴力団関係者であること。
 - キ オ及びカに掲げる者から委託を受けた者並びにオ及びカに掲げる者の関係団体及びその役職員又は構成員であること。
 - ク 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財契庶第922号）第5条第1項に基づく排除措置期間中の者であること。
- ② 保留地等の売買契約を確実に履行し、開発を遂行すると認めるに足りる実績、資力及び信用を有していること。
- ③ 地区計画等の都市計画に適合した土地利用及び建物建築計画による開発構想を有していること。
- ④ 本件についての不動産鑑定評価業務委託を受託していない者であること。

(2) 応募に必要な書類

	項目	内容	部数
1	登録申込書	(様式1)	各1部
2	入札参加資格審査申請書	(様式2)	
3	納税証明書等 (最近3ヶ年分)	公租公課を滞納していないことが判断できる書類 (納税証明書・その4)	
4	法人概要 ②,③については 最近3ヶ年分	①会社概要のパンフレット・事業実績等 ②財務諸表記載の決算書類 (連結ベース) *売上高、営業利益、経常利益、当期純利益、資産合計、負債合計、純資産合計などが記載されたもの ③税務申告書表紙税務署受付印付 (写) *個人の場合は、①、③の添付別表を含んだものを提出して下さい。	各2部
5	印鑑証明書	登録申込日前1ヶ月以内に発行されたもの *個人の場合は、商業登記簿謄本に代えて住民票を提出して下さい。	各1部
6	商業登記簿謄本		
7	登記されていない ことの証明書 (個人の場合のみ)	成年後見登記制度における「登記されていないことの証明書」	各1部

(3) 応募の方法

応募は、下記の期間中に指定の申込場所まで応募してください。応募した法人の代表役員等は、個人で応募することはできません。また、外国法人の応募申込にあたっては、日本にある代理店を通じて日本語で対応できる連絡先があること、日本語で提出書類が作成されることが必要です。なお、代理人による応募や郵送による応募はできません。

期 間	平成29年6月7日(水)～平成29年6月9日(金) 午前10時から正午、午後1時から午後4時まで
申込場所	〒163-8001 新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第二本庁舎19階 北側 東京都都市整備局市街地整備部区画整理課 事業推進担当 TEL 03-5320-5442

(4) 登録

応募申込があった事業者について、審査のうえ入札参加登録者として登録した旨の通知または登録されなかった旨を書面により通知いたします。

登録の有効期限は、今回募集の入札参加申込の締切日までといたします。なお、登録された後、提出書類に虚偽があった場合には、登録を取り消す場合があります。

※応募受付による審査のうえ、登録された者のみが入札に参加することができます。

グループによる入札を予定されている場合は、グループの構成者それぞれの応募が必要です。

5 質問と回答

質問及び回答の方法は、登録者を対象として次のように行います。

(1) 質問の方法

質問は必ず文書（様式3）で行うこととし、登録通知書（写）を添付して、直接持参していただくか、郵送（配達証明によること）して下さい。

なお、郵送の場合には、平成29年6月20日（火）～平成29年6月22日（木）の消印があるもののみ回答します。

期 間	平成29年6月20日（火）～平成29年6月22日（木） 午前10時から正午、午後1時から午後4時まで
受付先	〒163-8001 新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第二本庁舎19階 北側 東京都都市整備局市街地整備部区画整理課 事業推進担当 TEL 03-5320-5442

(2) 回答の方法

受け付けた質問に対し、平成29年7月18日（火）までに、全登録者に対して、回答書を発送します。

なお、質問の内容によっては回答できない場合があります。

6 入札参加の申込

(1) 申込資格

応募受付による登録者であること。

(2) 申込の単位

登録者は、単独あるいはグループで申込ができます。

(3) グループで申し込む場合

グループで申し込む場合は、代表者名で申し込むとともに、グループの各構成者名を

明らかにしていただきます（様式5）。

また、1グループの構成員となった事業者は、単独で、あるいは他のグループの構成員として重複して申し込むことはできません。

（4）入札参加の申込に必要な書類

	項 目	内 容	部 数
1	入札参加申込書	(様式4)	各1部
2	グループ構成者表	(様式5) グループで申し込む場合必要です。	
3	登録通知書(写)		
4	印鑑証明書 商業登記簿謄本	応募時以降に変更があった場合のみ提出して下さい。 *個人の場合は商業登記簿謄本に代えて住民票を提出して下さい。	
5	土地利用・ 建物建設計画	① 施設の内容、建設のスケジュール表 ② 建設計画図 A3・A4版に統一し、様式は自由です。	各2部
<p>※ グループで申し込む場合は、「2 グループ構成者表」、「5 土地利用・建物建設計画」については、グループとして提出して下さい。それ以外の提出書類は、構成員ごとに提出して下さい。</p> <p>また、申込後に、提出書類の内容について質問する場合があります。</p>			

（5）申込の方法

申込は、下記の期間中に指定の申込場所で申し込んでください。

なお、事前に電話連絡のうえご来庁願います。また、代理人による申込や郵送による申込はできません。

期 間	平成29年7月25日(火)～平成29年7月27日(木) 午前10時から正午、午後1時から午後4時まで
申込場所	〒163-8001 新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第二本庁舎19階 北側 東京都都市整備局市街地整備部区画整理課 事業推進担当 TEL 03-5320-5442

（6）申込書類の取り扱い

東京都に提出した申込書類は返却されません。

(7) 入札参加の申込の無効

申込書類提出後、申込者が「4 応募と登録（1）応募資格①」に記載の欠格事由に該当することが判明した場合、並びに「応募資格②③」の要件に該当しないことが確認された場合、並びに「応募資格④」の要件に該当することが判明した場合には、この申込は無効とします。

7 入札参加者の選定

(1) 審査項目

入札参加者の選定は、専門的・技術的な視点に基づき、下記の審査項目により行います。なお、資力・信用力については、外部委託により調査を実施することがあります。

- ア 経営状況、資格要件
- イ 土地利用・建物建設計画

(2) 審査方法

- ア 上記（1）アで不適格と評価された応募者は失格とする。
- イ 土地利用・建物建設計画（以下、「提案内容」という。）を審査する。
- ウ 必要に応じ、応募者に対して提案内容の確認を行う。

(3) 入札参加者の決定

申込書類を提出した登録者及び提案内容について、東京都市計画事業汐留土地地区画整理事業保留地処分入札参加者等選定委員会の審査を経た後、入札参加者を指名します。

東京都は、指名する事業者に対しては「入札指名書」を、指名しない事業者に対しては「入札参加者として指名しない通知書」を送付します。

8 入札と落札者の決定

(1) 入札の日時と場所

- 日時 平成 29 年 9 月 8 日（金） 午後 2 時
場所 東京都第二市街地整備事務所 1 階 第 1・第 2 会議室
住 所 東京都中野区中野一丁目 2 番 5 号
連絡先 管理課 調査清算担当 TEL 03-5389-5154

※応募及び入札の申込と場所が異なりますので、ご注意願います。

(2) 入札保証金

入札参加者は、入札開始時間前に入札会場において、各自の見積もる額の 100 分の 3 以上の額を、東京都の発行する入札保証金納付書により、入札当日の入札前に次の場所で納付しなければなりません。入札保証金納付書は、入札参加申込受付時に交付します。

納付場所 東京都中野区中野一丁目2番5号

東京都第二市街地整備事務所 2階 特別会議室

入札保証金の納付は、東京若しくは横浜手形交換所加盟金融機関が振り出し、又は支払保証をした小切手（振出しの日から起算し、8日を経過していない小切手）の提供をもってこれに代えることができます。

落札者が納付した入札保証金は、契約保証金の一部に充当します。入札保証金の額が契約保証金の額に満たないときは、その差額を納付しなければなりません。

落札者以外の者が納付した入札保証金は、落札者決定後、直ちに納付した場所で、入札保証金領収書と引換えに返還します。

入札保証金は、東京都においての受入期間中の利息を付しません。

なお、落札者が保留地等の売買契約を締結する意思のないことを東京都に申し出た場合、当該落札者の入札保証金は東京都に帰属することとします。

グループ申込の場合、代表者名でお支払いいただきます。

(3) 入札の方法

入札額は、保留地及び都用地を一体の土地として取得する金額で入札していただきます。入札参加者は、入札保証金納付手続終了後、入札書に必要事項を記入のうえ、必ず印鑑証明書による登録印により記名押印し、入札指名書及び入札保証金納付証明書を添付のうえ入札していただきます。なお、入札書は入札指名書と併せて送付します。

グループ申込の入札者は、グループの構成員から委任された代表者名で入札することとし、入札書に「様式6 グループ申込に伴う入札等に関する協定書」を添付し、入札書と割印したうえで入札していただきます。

なお、「様式6 グループ申込に伴う入札等に関する協定書」記載の、土地共有持分の割合は、入札後に変更はできません。

また、入札時は、入札者ごとに入室できる人数を2名までとします。

(4) 落札者の決定

開札は、入札会場において、入札終了後、直ちに入札者全員の立会いのうえ行います。開札の結果、東京都が設定する予定価格を下回らず、かつ、最高価格で入札した者を落札者とします。

落札者になるべき価格の入札者が2者以上あった場合は、直ちに当該入札者にくじ引きをしていただき、落札者を決定することとなります。

なお、落札者に対しては、決定後速やかに「保留地等売払決定通知書」を交付します。

(5) 入札の無効

次のいずれかに該当する場合は、当該入札者の入札を無効とします。

① 入札参加者の資格が無い者が入札した場合

- ② 入札保証金を納付しない者が入札をした場合
- ③ 入札金額の 100 分の 3 に満たない入札保証金を納付したものが入札をした場合
- ④ 入札書の記載事項が不明なもの又は記名若しくは押印の無いもの
- ⑤ 入札書に必要な書類の添付が無いもの
- ⑥ 入札書の入札金額の表示に改ざんがあった場合、又は訂正印なく訂正された場合
- ⑦ 入札参加者が 2 通以上の入札書により入札した場合
- ⑧ 入札参加者が同時に他の入札参加者の入札をした場合
- ⑨ 申込の内容、申込書類に虚偽の記載がある場合
- ⑩ 入札参加者が公正な執行を妨げ、又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正な利益を得るために連合した場合

(6) その他

入札者が 1 人の場合、入札は行わないこととし、再募集については、改めて検討します。

9 売買契約締結の手続

(1) 契約保証金

落札者は、東京都が発行する納付書により、契約保証金をお支払いいただきます。なお、契約保証金は、契約締結後は売買代金に充当されます。

① 契約保証金の額

契約保証金の額は、保留地等の売買代金の 100 分の 20 以上の額とします。(百万円未満に端数が生じた場合は、切り上げによる。)

② 契約保証金の納付期限

納付の期限は、契約締結の日までとします。

③ 契約保証金の扱い

契約保証金には利息を付しません。

また、契約保証金は保留地等購入者が契約上の義務を履行しないときは、違約金として東京都に帰属します。

④ 入札保証金同様、契約保証金の納付は、東京若しくは横浜手形交換所加盟金融機関が振り出し、又は支払保証をした小切手（振出しの日から起算し、8 日を経過していない小切手）をもってこれに代えることができます。

(2) 契約の締結

落札者は、契約保証金をお支払いのうえ、平成 29 年 10 月上旬までに別紙『保留地売買契約書』と『所有地売買契約書』により、保留地及び所有地それぞれの土地売買契約を締結していただきます。

保留地と所有地の価格の割合は、保留地 473 / 607、所有地 134 / 607 と

し、1円未満の端数が生じた場合は、小数点第1位を四捨五入し整数とします。

なお、契約手続に要する一切の費用は、落札者の負担とします。

(3) 契約にあたっての諸条件

① 所有権の移転、権利の設定・変更

保留地等の購入者は、売買契約締結日から保留地等の所有権の移転登記が完了するまでの間に、所有権を移転し、又は地上権・質権・使用貸借若しくは賃借権のほか使用及び収益を目的とする権利を保留地等に設定・変更する場合には、事前に東京都の承認を得なければなりません。

② 建設開始の義務と買戻しの特約

保留地等の購入者は、土地の引渡し後3年以内に施設の建設を開始することとし、開始できない場合は、東京都の承認を得ることが必要です。また、これに違反した場合は、東京都が買い戻すことができることとし、買戻しの特約期間は、土地引渡しをした日から5年間とします。

③ 使用言語と単位

契約手続において使用する言語は日本語、通貨は円、基本単位はメートル法とします。

10 売買代金の納付と土地の引渡し

(1) 売買代金全額の納付

土地の売買代金は保留地及び所有地の土地売買契約書において定める期限までに、全額を東京都が発行する納入通知書により納付していただきます。

なお、この時期お支払いしていただく納付額は、売買代金から入札保証金及び契約保証金を差し引いた額となります。

(2) 土地の引渡し

① 土地の引渡し日

土地の売買代金の納付完了日（納入通知書に押印される銀行の受領印の日付）をもって引渡しがあったものとします。

なお、土地の現地立会いの日は、平成29年10月下旬を予定しています。

② 境界標

境界標を確認のうえ土地の現地引渡しを行います。

(3) 売買代金納付に係わる延滞金

保留地等の購入者が、納付すべき金額を土地売買契約書で定められた期日までに納付しなかったときは、その定められた期日の翌日から納付の日までの日数に応じ、納付されなかった金額につき年1000分の146の割合で計算した延滞金を納付していただきます。

す。

1 1 登記

保留地等の売買による所有権移転登記については、購入者が売買代金を完納後、所有権移転登記手続を行います。

登記手続は、東京都が、保留地等購入者からの「所有権移転登記請求書」の提出により、保留地等購入者の嘱託を受けて行います。

なお、登記に必要な費用は、保留地等購入者の負担とします。

第3章 公租公課・その他

1 売却対象地にかかる公租公課

土地の売買代金の納付完了日（納入通知書に押印される銀行の受領印の日付）を取得日とみなして、不動産取得税の課税の対象となります。

また、固定資産税・都市計画税が、1月1日現在の土地の所有者（土地登記簿に登記されている方）に課税されます。

【公租公課（都税）に関する問い合わせ】

公租公課（都税）に関する詳細は、東京都主税局の都税の相談受付までお問い合わせ下さい。

TEL 03-5388-2925

2 その他

- (1) 保留地等購入者の責による契約の解除があった場合は、契約書に基づく違約金の支払いのほか、保留地等購入者の費用で土地を原状に回復して東京都に返還していただきます。
- (2) 東京都は、保留地等購入者の責による契約の解除があった場合で、売買代金を受領しているときは、売買代金から違約金を差し引いた額を保留地等購入者に返還します。ただし、この返還金には利息を付しません。
- (3) 保留地等購入者は、契約締結日から保留地等の所有権移転登記が完了する日までに、次のいずれかに該当することとなった場合は、遅滞なく書面によって東京都に届け出て下さい。
 - ① 法人の主たる事務所の所在地又は名称（個人の場合は、住所又は氏名）を変更したとき。
 - ② 法人が解散又は合併（個人の場合は、死亡）したとき。
 - ③ 東京都の承認を得て、所有権を移転したとき、又は地上権・質権・使用貸借若しくは賃貸借そのほか使用及び収益を目的とする権利の設定、変更、抹消を行ったとき。