

土地譲渡契約書

譲渡人独立行政法人都市再生機構（以下「甲」という。）と譲受人〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、甲の所有する別記 1 土地目録に表示する土地（以下「表示土地」という。）の譲渡に関して、次のとおり土地譲渡契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総則）

第 1 条 甲は、表示土地を、本契約に定める条件で、現状有姿にて乙に譲り渡し、乙は、甲の土地有効利用事業のためにこれを譲り受けるものとする。

〔譲受人が複数者である場合は、第 1 条全体を以下のとおり、修正する。〕

（総則）

第 1 条 甲は、表示土地を、本契約に定める条件で、現状有姿にて乙に譲り渡し、乙は、甲の土地有効利用事業のためにこれを譲り受けるものとする。

2 表示土地に係る乙の持分の割合は、別記 3 乙の共有持分割合のとおりとする。

3 乙は、甲に対し、互いに連帯して本契約に基づくすべての債務を負うものとする。

（譲渡代金）

第 2 条 本契約に基づく表示土地の譲渡代金（以下「譲渡代金」という。）は、金〇〇〇〇〇円とする。

2 表示土地の面積は、別記 1 土地目録の表示によるものとし、後日、再実測の結果、表示土地の実測面積が別記 1 土地目録記載の面積と相違する場合であっても、甲及び乙は、互いに異議を申し立てず、譲渡代金の増減を請求しないものとする。

（譲渡代金の支払）

第 3 条 乙は、前条に規定する譲渡代金を、次の各号に従い甲の定める方法により甲に支払うものとする。

一 本契約の締結と同時に、譲渡代金の一部として金〇〇〇円（甲が乙から既に受領した表示土地の譲渡に係る入札保証金金 500,000,000 円は、本号において支払う譲渡代金の一部に充当するものとする。）

二 平成 25 年 4 月 24 日までの日で甲及び乙が別途合意する日（ただし、平成 25 年 4 月 24 日までに合意がなされない場合は、平成 25 年 4 月 24 日とする。以下「決済日」

という。)に、譲渡代金から前号に規定する金額を控除した残金〇〇〇円

- 2 乙は、前項第1号に規定する譲渡代金の一部を放棄することにより、本契約を解除することはできないものとする。

(所有権の移転及び表示土地の引渡し)

- 第4条 表示土地の所有権は、乙が第2条に規定する譲渡代金全額を甲に支払い、甲がこれを受領すると同時に甲から乙へ移転するものとし、甲は、直ちに、乙に表示土地を引き渡すものとする。

(表示土地の引渡し等に関する特則)

- 第5条 前2条(第3条第1項第1号及び第2項を除く。)の規定にかかわらず、決済日に甲が乙に表示土地を引き渡すことができないと甲が判断したときは、甲は、乙に対し、決済日の7日前までに書面によりその旨を通知して表示土地の引渡しを延期するものとする。この場合、乙は、当該延期の理由のいかんを問わず、第3条第1項第2号の規定に基づく譲渡代金の支払を保留するものとし、甲は乙に対し、表示土地の引渡しに関して履行遅滞の責めを負わないものとする。

- 2 前項前段の場合において、甲が乙に表示土地を引き渡すことができる日が確定したときは、甲は、乙に対し、あらかじめ書面によりその旨を通知するものとする。この場合における譲渡代金の支払、所有権の移転及び表示土地の引渡しに関しては、前2条(第3条第1項第1号及び第2項を除く。)の規定を準用するものとし、第3条第1項第2号中「平成25年4月24日までの日で甲及び乙が別途合意する日(ただし、平成25年4月24日までに合意がなされない場合は、平成25年4月24日とする。以下「決済日」という。)」とあるのは、「甲が乙に書面により通知した表示土地の引渡日」と読み替えるものとする。

- 3 第1項前段の場合において、平成25年7月1日までに甲が乙に表示土地を引き渡すことができないときは、甲又は乙は、平成25年7月2日以降、本契約を解除することができる。ただし、前項の規定に基づき、平成25年7月2日以降、甲が乙に表示土地を引き渡したときはこの限りでない。

- 4 前項本文の規定に基づき本契約が解除されたときは、甲は、遅滞なく、乙に対し、既に受領した譲渡代金の全額を返還するものとする。この場合において、返還される譲渡代金には利息を付けないものとする。

- 5 甲及び乙は、前4項の規定が履行された場合は、相手方に対して、損害の賠償、損失の補償その他名目のいかんを問わず、前4項の取扱いに関して一切の金員を請求してはならない。

(建設義務)

第6条 乙は、第4条(同条を前条第2項後段において準用する場合を含む。)に規定する表示土地の引渡し完了した日(以下「表示土地の引渡日」という。)から起算して5年を経過するまでの間に、表示土地に、別記1土地目録に表示した用途の建築物(ただし、その全部又は一部を次に掲げる用途に供する建築物としてはならない。以下「建築物」という。)の建設を完了するものとする。

一 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項第2号、第3号、第7号又は第8号に規定する風俗営業その他これらに類する業の用

二 勝馬投票券発売所(競馬法(昭和23年法律第158号)第5条に規定する勝馬投票券を販売等する施設をいう。)、場外車券売場(自転車競技法(昭和23年法律209号)第8条に規定する車券を販売等する施設をいう。)その他公営競技に係る施設でこれらに類するものの用

三 貸金業法(昭和58年法律第32号)第2条第2項に規定する貸金業者の事務所、店舗その他これらに類するものの用

2 乙が前項の規定に基づき建設する建築物は、表示土地の引渡日から起算して7年を経過するまでの間は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第52条第1項及び第2項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積が2,000平方メートル以上である建築物としなければならない(改築等による場合を含む。)

3 甲は、第1項の規定にかかわらず、天災その他乙の責めに帰さない理由によって、乙が第1項に規定する建築物の建設完了期限までにその建設を完了できないと認めるときは、乙と協議の上、建築物の建設完了期限を変更することができるものとする。

4 乙は、建築物の建設に関し、第三者から苦情、異議の申立て、損害賠償請求等があったときは、乙の責任と負担においてこれを解決するものとし、甲に一切の責任又は負担を負わせないものとする。

(特則)

第7条 乙は、表示土地の引渡日から起算して7年を経過するまでの間は、表示土地及び建築物の全部又は一部を、次の各号に掲げるものの用に供してはならない。

一 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用

二 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)の事務所その他これらに類するものの用

- 2 乙は、表示土地の引渡日から起算して7年を経過するまでの間は、前項に規定する義務を建築物の譲受人、借受人その他の使用者等に遵守させなければならない。
- 3 乙は、表示土地及び建築物の使用に関し、第三者から苦情、異議の申立て、損害賠償請求等があったときは、乙の責任と負担においてこれを解決するものとし、甲に一切の責任又は負担を負わせないものとする。

(反社会的勢力の排除)

第8条 乙は甲に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 乙が反社会的勢力ではないこと。
- 二 乙の役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。)が反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に乙の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと。
- 四 表示土地の引渡し及び譲渡代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、乙自ら又は乙は第三者を利用して、本契約に関して次の行為をしないこと。
 - イ 甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - ロ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

(甲の承諾を要する事項)

第9条 乙(第1号に該当するときは、その相手方を含む。)は、本契約の締結日以後、表示土地の引渡日から起算して7年を経過するまでの間に、次の各号のいずれかに掲げる行為をしようとするときは、甲が別途定めるところに従い、あらかじめ書面により甲に申し出て、甲の書面による承諾を受けるものとする。

- 一 表示土地の全部又は一部について所有権を移転し、又は抵当権、質権、留置権、先取特権若しくは譲渡担保権その他の担保を目的とする権利、地上権、永小作権、地役権、入会権、通行権、使用借権若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、変更し、若しくは移転しようとするとき。
- 二 建築物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、表示土地の原状を変更しようとするとき。
- 三 表示土地を別記1土地目録に表示した用途と異なる用途に供しようとするとき。
- 四 別記1土地目録に表示する符号(イ)、(ロ)及び(ハ)のそれぞれの土地を複数の敷地(建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第1号に規定する敷地をいう。)に分割して複数の建築物を建設しようとするとき。

(甲に対する通知義務)

第10条 乙(相続人、法定代理人等を含む。)は、本契約の締結日以後、表示土地の引渡

日から起算して7年を経過するまでの間に、乙について次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を甲に書面により通知するものとする。

- 一 死亡し、又は後見開始、保佐開始若しくは補助開始の審判を受けたとき。
- 二 解散、合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転、その他会社の組織に大きな変更をもたらす行為があったとき又は営業を停止若しくは廃止したとき。
- 三 氏名若しくは名称、代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。
- 四 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- 五 民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- 六 特別清算開始の申立てがあったとき。
- 七 企業担保権実行手続開始、破産又は会社更生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- 八 相続その他の一般承継により、表示土地又は建築物の所有権が移転したとき。
- 九 表示土地が法令の規定により収用され、又は使用されたとき。
- 十 表示土地が著しい損傷を受けたとき。

（違約金）

第11条 乙は、本契約の締結日以後、表示土地の引渡日から起算して7年を経過するまでの間に、乙について次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたとき甲が認めるときは、甲がやむを得ないと認める事由がある場合を除き、金〇〇〇円を違約金として、甲の定める方法により甲に支払うものとする。この場合において、違約金は、賠償額の予定を意味しない。

- 一 表示土地の入札に参加するに際して、入札参加資格がないにもかかわらず入札に参加し、又は入札書に虚偽の記載をする等の不正な行為により表示土地の譲渡を受けたとき。
- 二 第6条第1項に規定する期間内に建築物の建設を完了しないとき。
- 三 第6条第2項、第7条又は第8条の規定に違反したとき。
- 四 第9条の規定による甲の承諾を得ないで同条各号に掲げる行為をしたとき。
- 五 次条第1項の規定により甲から本契約を解除されたとき、又は表示土地を買い戻されたとき。
- 六 破産法（平成16年法律第75号）第53条第1項、会社更生法（平成14年法律第154号）第61条第1項又は民事再生法（平成11年法律第225号）第49条第1項の規定により乙又は乙の管財人が本契約を解除したとき。

（甲の契約解除権等）

第12条 甲は、本契約の締結日以後、表示土地の引渡日から起算して7年を経過するまで

の間に、乙について次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたとき甲が認めるときは、催告を要せず直ちに本契約を解除し、又は表示土地を買い戻すことができる。

- 一 表示土地の入札に参加するに際して、入札参加資格がないにもかかわらず入札に参加し、又は入札書に虚偽の記載をする等の不正な行為により表示土地の譲渡を受けたとき。
- 二 第3条（同条を第5条第2項後段において準用する場合を含む。）に規定する期限までに譲渡代金を支払わないとき。
- 三 第6条第1項に規定する期間内に建築物の建設を完了しないとき。
- 四 第6条第2項、第7条又は第8条の規定に違反したとき。
- 五 第9条の規定による甲の承諾を得ないで同条各号に掲げる行為をしたとき。
- 六 第10条第2号又は第4号から第7号までのいずれかに掲げる事由が生じた場合において、特に必要があると甲が認めるとき。
- 七 その他本契約の規定に違反し、又は本契約上の義務を履行しないとき。

2 前項の規定により甲が本契約を解除し、又は表示土地を買い戻したときは、甲は、譲渡代金として乙から既に受領した額を乙に返還し、乙は、直ちに、表示土地を本契約締結時の状態に復して、甲の定める方法に従い甲に返還するものとし、甲への所有権移転登記を要する場合は、乙はこれに協力するものとする。この場合において、甲が乙に返還する金額には利息を付けないものとする。

3 前項に規定する表示土地の原状回復に要する費用は、乙が負担するものとする。

4 第1項の規定により甲が本契約を解除し、又は表示土地を買い戻した場合において、解除された時点又は買い戻した時点における表示土地の甲による不動産鑑定評価に基づく時価相当額が、第2項に従い甲が乙に返還する金額から本契約に従い乙が甲に対して負う金銭債務相当額（第11条に規定する違約金、次条に規定する表示土地に係る使用料相当額を含むがこれらに限らない。）を控除した金額を下回るときは、乙は、甲の請求により、その差額を甲に支払うものとする。

（契約解除による使用料相当額の支払義務）

第13条 乙は、前条第1項の規定により甲が本契約を解除し、又は表示土地を買い戻したときは、第11条に規定する違約金のほか、表示土地の引渡日の属する月から前条第2項の規定により甲が乙から表示土地の返還を受けた日の属する月までの表示土地に係る使用料相当額を、甲の定める方法により甲に支払うものとする。

2 前項に規定する使用料相当額の年額は、譲渡代金に5パーセントの割合を乗じて得た額とし、1年未満の端数があるときの1か月当たりの使用料相当額は、当該年額に12分の1を乗じて得た額とする。

(損害賠償)

第 14 条 乙は、第 12 条第 1 項の規定により甲が本契約を解除し、又は表示土地を買い戻した場合において、甲の受けた損害の額が第 11 条に規定する違約金の額と前条に規定する使用料相当額との合計を超えるときは、甲の請求により、その超える部分に相当する金額を甲に支払うものとする。

(遅延利息)

第 15 条 乙は、本契約に基づく甲に対する金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、年 (365 日当たり) 14.56 パーセントの割合により算定した額を遅延利息として甲に支払うものとする。

(相殺)

第 16 条 第 12 条第 1 項の規定により甲が本契約を解除し、又は表示土地を買い戻したときは、甲は、本契約に基づき乙が甲に支払うべき第 11 条に規定する違約金、第 13 条に規定する表示土地に係る使用料相当額その他の金銭債務と甲が乙に支払うべき金銭債務とを、その対当額につき相殺するものとする。

(瑕疵担保責任等)

第 17 条 甲は、乙に対し、表示土地の隠れた瑕疵について、表示土地の引渡日から 2 年を経過するまでの間に限り、瑕疵担保責任を負うものとする。

- 2 甲は、別記 1 土地目録備考欄及び別記 2 物件目録に表示する事項について、乙に対し、その撤去義務等の一切の責めを負わないものとする。
- 3 甲は、乙に対し、表示土地の隠れた瑕疵について、第 1 項に定めるほか、瑕疵担保責任を一切負わないものとする。ただし、甲が現実に知りながら乙に告げなかった事実についてはその責任を免れない。
- 4 甲は、第 1 項及び前項に定めるほかは、乙に対し、表示土地の瑕疵について、隠れた瑕疵であるか否かを問わず、また、法的責任の性質いかんを問わず、一切責任を負わないものとする。なお、物件説明書は、本契約締結当時、甲の認識している事項を記載して乙の参考のために交付するものであり、甲がその内容を保証するものではなく、記載内容が事実と異なる場合でも、甲が認識している事項を故意又は重過失により、記載しなかった場合又は誤った記載をした場合を除き、甲は一切責任を負わないものとする。

(引渡後の土壤汚染判明時の措置)

第 18 条 表示土地の引渡日から 2 年を経過するまでの間に、表示土地に係る譲受人の公募を開始した時点 (以下「公募開始日」という。) における土壤汚染対策法 (平成 14 年法

律第 53 号) 第 6 条第 1 項第 1 号に定める基準又はその他関係法令 (条例を含む。) に定める基準 (以下「関係法令の基準」という。) に適合しない土壤汚染の存在が判明した場合、当該土壤汚染の調査及び対策に係る費用負担は、次のとおりとする。

- 一 土壤汚染の調査に係る費用は、甲がこれを任意に負担する場合を除き、乙の負担とする。
 - 二 前号の土壤汚染の調査の結果検出された有害物質に係る土壤汚染対策法又はその他関係法令 (条例を含む。) に準拠した対策費用は、甲が別途算定する金額を上限として甲の負担とし、当該金額を超える場合の超過額は乙の負担とする。
- 2 前項の規定に基づき甲が対策費用を負担する場合の取扱いについては、別紙のとおりとする。
- 3 表示土地において、公募開始日の翌日以降所轄官庁の指導又は法令の改正若しくは変更等により新たに土壤汚染調査又は対策工事等が必要となったときは、当該調査又は当該対策工事等に要する費用は、前 2 項の規定にかかわらず、乙の負担とする。

(引渡後の地中障害物判明時の措置)

第 19 条 表示土地の引渡日から 2 年を経過するまでの間に、表示土地において別記 1 土地目録備考欄及び別記 2 物件目録に表示する事項以外の地中障害物の存在が判明した場合、その撤去に係る費用は、甲が別途算定する金額を上限として甲の負担とし、当該金額を超える場合の超過額は乙の負担とする。

- 2 前項の規定に基づき甲が撤去費用を負担する場合の取扱いについては、別紙のとおりとする。

(危険負担)

第 20 条 本契約の締結後、表示土地の引渡日の前に、天災等甲及び乙の責めに帰さない理由により表示土地が滅失し又は損傷したときは、次の各号の定めによるものとする。

- 一 滅失の場合は、甲は、本契約を解除し、乙に対して既に受領した譲渡代金等を無利息で返還するものとする。
- 二 損傷の場合は、甲は、甲の負担において、表示土地を原状に復元して乙に引き渡すものとする。この場合、乙は、修復によって表示土地の引渡しが遅延されることについて異議なく承諾するものとする。
- 三 前号の場合において、損傷の程度が甚大で修復に多額の費用を要すると甲が認めたときは、甲は、第 1 号の規定によることができるものとする。
- 四 前 3 号のいずれに該当する場合においても、乙は甲に対して理由、名目のいかににかかわらず損害賠償の請求をすることができないものとする。

(適用法令等)

第 21 条 本契約は日本法に準拠し、これに従い解釈されるものとする。本契約により、又は本契約に関連して発生した債権債務については、本契約に定めるもの以外は、民法(明治 29 年法律第 89 号)の規定を適用するものとする。

(契約履行の調査等)

第 22 条 乙は、甲が表示土地の使用又は使用計画に関して調査をするときは、これに協力するものとし、甲が、表示土地の使用若しくは使用計画に関して報告を求め、又は必要な資料の提出を求めたときは、これに応ずるものとする。

2 乙は、建築物について、確認の申請書(建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認の申請書をいう。)を提出する前、並びに確認済証(建築基準法第 6 条第 1 項に規定する確認済証をいう。)及び検査済証(建築基準法第 7 条第 5 項に規定する検査済証をいう。)の交付を受けた後、速やかに、甲に対し、その写しその他関係図書を提出するものとする。

3 乙は、表示土地及び建築物に関し、表示に関する登記(不動産登記法(平成 16 年法律第 123 号)第 2 条第 3 号に規定する表示に関する登記をいう。)を完了した後、速やかに、表示土地及び建築物の登記事項証明書(不動産登記法第 119 条第 1 項に規定する登記事項証明書をいう。以下同じ。)を、甲に対し、提出するものとする。ただし、乙は建築物のうち、甲が別途指定する部分の登記事項証明書の提出又は登記事項要約書の提出をもって、建築物の登記事項証明書の提出に代えることができるものとする。

4 甲は、表示土地の引渡日から起算して 7 年を経過するまでの間、表示土地及び建築物の登記事項証明書の提出を乙に求めることができる。その場合、乙は、速やかに、表示土地及び建築物の登記事項証明書を、甲に対し、提出するものとする。ただし、乙は建築物のうち、甲が別途指定する部分の登記事項証明書の提出又は登記事項要約書の提出をもって、建築物の登記事項証明書の提出に代えることができるものとする。

(登記)

第 23 条 乙が第 2 条に規定する譲渡代金全額を甲に支払い、甲がこれを受領したときは、甲は、速やかに、本契約に基づき表示土地の所有権移転の登記及び買戻しの特約の登記の申請手続を行い、乙はこれに協力するものとする。

2 前項の所有権移転の登記に要する費用は乙が、買戻し特約の登記に要する費用は甲が、それぞれ負担するものとする。

(公租公課の負担)

第 24 条 表示土地について甲に賦課される固定資産税、都市計画税その他の公租公課は、

賦課期間の起算日を4月1日として、表示土地の引渡日の属する年（表示土地の引渡日が1月1日から3月31日までのときは、引渡日の属する年の前年）の4月1日から表示土地の引渡日の属する月までのものは甲が、その翌月以降のものは乙が、それぞれ月割計算により負担するものとする。

2 乙は、前項に規定する乙の負担分を、甲の定める期日までに、甲の定める方法により甲に対し支払うものとする。

（返還金の受領方法）

第25条 乙は、本契約に基づき甲が乙に対して返還すべき金銭債務があるときは、甲の定める方法によりこれを受領するものとする。

（費用負担）

第26条 本契約書作成に要する費用は、甲及び乙がそれぞれ負担するものとする。ただし、本契約書作成に要する印紙代は、法令の定めに従い乙のみが負担する。

（管轄裁判所等）

第27条 本契約に関して疑義を生じたときは、甲乙協議するものとし、本契約に関して甲乙間に紛争を生じたときは、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとする。

（以下余白）

本契約の締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

譲渡人 甲 住所 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号
氏名 独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部
本部長

譲受人 乙 住所
氏名

別記

1 土地目録（別添物件説明書添付図面③「土地所在図」参照）

土地の所在		港区南青山三丁目			
符号	地番	地目	登記簿面積 (㎡)	備考	土地の用途
(イ)	149番3	宅地	109.40	越境物は、別添物件説明書「1 譲渡土地の概要(9)越境物等に関する事項」記載のとおり。	法令に適合する用途の建築物（ただし、国道246号に面して建設する建築物の1階部分のうち、国道246号に面する部分の主たる用途は物販、飲食、サービス等の商業施設としなければならない。）の建築敷地及び道路用地
	149番4	宅地	131.94		
(ロ)	149番6	宅地	58.44		
	149番7	宅地	133.07		
	149番8	宅地	158.36		
	162番	宅地	122.85		
	163番	宅地	126.73		
	164番	宅地	56.61		
	168番	宅地	8.85		
	169番	宅地	224.95		
	170番	宅地	82.61		
	170番4	宅地	140.23		
170番5	宅地	95.33			
170番6	宅地	122.31			
170番7	宅地	111.63			
(ハ)	119番	宅地	613.21		
(ニ)	155番	宅地	188.72	共有持分 1/2	
(ホ)	149番5	宅地	23.18	共有持分 10/11	
		合計	2,508.42		

2 物件目録

物件	数量	備考
地上構築物等（用地管理施設及びその他）	一式	別添物件説明書「1 譲渡土地の概要(6)都市施設、(8)未収去物等に関する事項、(10)共有物等に関する事項、(13)占有物に関する事項」及び別添物件説明書添付図面④「現況図」のとおり。
地下構築物等	一式	
共有物	一式	
占有物	一式	

[譲受人が複数者である場合には、下記項目を追加する。]

3 乙の共有持分割合

土地の所在	地番	共有持分割合
		持分〇〇〇〇/〇〇〇〇 氏名
		持分〇〇〇〇/〇〇〇〇 氏名