

# 土地売買予約契約書（標準契約書）

※ 個々の区画の状況に応じて、条項が異なることがある。

東京都（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、次の条項により、土地売買予約契約を締結する。

（本契約の締結及び締結時期）

第1条 乙は、甲の所有する次に掲げる土地について、平成〇年〇月〇日までに、この予約契約に基づき、甲との間で土地売買契約（以下「本契約」という。）を締結するものとする。

所 在	地 目	地 積
		m <sup>2</sup>

- 2 前項に定める本契約は、別添「土地売買契約書（標準契約書）」によるものとする。
- 3 乙は、やむを得ず第1項に定める期限までに本契約を締結できない場合は、その理由及び新たな期限を申し出て、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。
- 4 前項の場合において、乙は、甲の承諾した日までに、本契約を締結するものとする。

（予約保証金の預託）

第2条 乙は、予約保証金として金 〇〇〇〇〇〇〇円を平成〇年〇月〇日までに、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において預託しなければならない。

- 2 前項により預託された予約保証金は、民法第557条に定める手付金とは解さない。

（予約契約の解除）

第3条 甲は、乙が前条に定める予約保証金を平成〇年〇月〇日までに支払わない場合は、乙に催告の上、この予約契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙の責めに帰すべき事由により、乙が第1条第1項又は第4項に定める期限までに本契約を締結しない場合は、乙に催告の上、この予約契約を解除することができる。
- 3 甲は、乙が違法行為等を行うことにより、社会的信用を著しく失墜した場合は、この予約契約を解除することができる。
- 4 甲は、前各項の定めによりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

（予約保証金の返還）

第4条 甲は、本契約締結後の売買代金支払後、第2条第1項の定めにより支払われた予約保証金を乙に返還する。ただし、この返還金に利息は付さない。

- 2 前条第1項の定めによりこの予約契約を解除するときは、公募保証金は返還しない。
- 3 前条第2項又は第3項の定めによりこの予約契約を解除するときは、予約保証金は返還しない。  
ただし、予約保証金預託前であったときは、公募保証金は返還しない。

(予約契約の費用)

第5条 この予約契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第6条 この予約契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこの予約契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第7条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

甲と乙とは、この予約契約の締結の証として本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

平成 年 月 日

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

甲 東京都  
契約担当者  
港湾局長

住 所  
乙 社 名  
役 職 氏 名

## 暴力団等排除に関する特約条項（土地売買予約契約）

### （暴力団等排除に係る契約解除）

- 第1条 甲は、乙が、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財経庶第922号。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この予約契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの予約契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 3 甲は、第1項の規定によりこの予約契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 4 土地売買予約契約書第4条第3項の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

### （不当介入に関する通報報告）

- 第2条 乙は、この契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、不当介入通報・報告書を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。
- なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、東京都の契約から排除する措置を講ずることができる。

# 土地売買契約書（標準契約書）

※ 個々の区画の状況に応じて、条項が異なることがある。

売主東京都を甲とし、買主〇〇〇〇〇〇〇〇を乙とし、甲乙間において、次の条項により、土地売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「この土地」という。）を、乙に売り渡す。

所在	地目	地積
		m <sup>2</sup>

（売買代金の支払）

第2条 乙は、この土地の売買代金として金 円を平成〇年〇月〇日までに、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

2 本土地売買契約は、公簿売買であり、後日実測による面積が前条に記載する地積と異なった場合においても、甲は、乙に対し売買代金の精算は行わない。

（延滞金）

第3条 乙は、前条の売買代金を、その支払期日までに支払わないときは、その支払期日の翌日から支払の日までの日数に応じ、当該支払金額につき年14.6パーセントの割合で計算した延滞金（100円未満の場合を除く。）を甲に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日の割合とする。

（充当の順序）

第4条 甲は、乙が第2条の売買代金のほか、前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現に納付のあった金額が、売買代金と延滞金の合計額に満たないときは、延滞金、売買代金の順序でこれを充当する。

（所有権の移転及び物件の引渡し）

第5条 この土地の所有権は、第2条に定める売買代金の支払を完了したときに、甲から乙に移転するものとする。

2 この土地は、前項の定めにより、その所有権が移転したときに、乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

（所有権の移転登記）

第6条 乙は、前条第1項の定めによりこの土地の所有権が移転した後、速やかに甲に対し所有権移転登記を請求するものとし、甲は、その請求により、遅滞なく所有権の移転及び買戻特約の登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権の移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(用途の指定及び指定期間)

第7条 乙は、この土地を指定期間（第3項に定める期間をいう。以下同じ。）内においては、〇〇施設及びその附帯施設のための用地として使用しなければならない。

2 乙は、この指定期間内において、やむを得ない事由によりこの土地を前項の用途に使用できない場合は、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の用途を記載した書面をもって、甲の承諾を得なければならない。

3 指定期間は、第5条に定める所有権移転の日から起算して10年間とする。ただし、甲は、乙の申し出があった場合は、甲の定める基準により、所有権移転の日から起算して10年を超えない範囲で指定期間を変更することができる。

(建築に関する条件)

第8条 乙は、東京都が策定した「臨海副都心まちづくりガイドラインー2016改定ー」（平成28年7月。以下「ガイドライン」という。）に基づいて建築物の設計及び建築を行わなければならない。

2 前項にかかわらず、将来、ガイドラインが改定された場合には、改定版のうち最も直近に改定されたガイドラインを遵守しなければならない。

(実施案)

第9条 乙は、指定期間内において、別添の実施案に基づき、建築物の建築、事業経営等を行わなければならない。

2 乙は、指定期間内において、法令、条例及び規則に基づく規制又は事業実施上の事由で別添の実施案を変更する必要がある場合には、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

(液状化対策)

第10条 乙は、この土地に建築する建築物、共同溝の取だし口等の設計及び施工に当たっては、「東京港の埋立地における液状化対策のための技術資料」を遵守するなど、液状化対策を必要に応じて適切に講じなければならない。

(供給処理システム等の利用)

第11条 乙は、地域冷暖房施設、ごみ管路収集システム、情報通信及び上中水道等共同溝に布設された施設については、これを利用しなければならない。

2 乙は、建築物全体としてのごみの再利用資源化システムを築き、有価物の積極的な回収を図らなければならない。

(しゅん工期等)

第12条 乙は、平成〇年〇月〇日までにこの土地に建築する建築物をしゅん工させ、遅滞なく第7条に定める用途による業務を開始しなければならない。

2 乙は、やむを得ず前項に定めるしゅん工期限までに建築物をしゅん工させることができない場合は、その理由及び新たな期限を申し出て、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

3 前項の場合において、乙は、甲の承諾した日までに建築物をしゅん工させなければならない。

4 乙は、この土地に建築する建築物をしゅん工させたときは、しゅん工の日から10日以内に、その旨を甲に届け出なければならない。

(所有権の移転等)

第13条 乙は、指定期間内において、次の各号に掲げる事項のいずれかに該当する場合に限り、

書面による甲の承諾を得て、この土地の所有権を移転することができる。

(1) 甲及び乙がこの土地の所有権を移転する相手との間で、この契約の承継に関し、覚書を締結する場合

(2) 甲が特に認める場合

2 乙は、指定期間後において、次の各号に掲げる事項を遵守する場合に限り、この土地の所有権を第三者に移転することができる。

(1) この土地の所有権を移転する相手は、臨海副都心におけるまちづくりに協力する者を選定すること。

(2) この土地の所有権の移転予定日前に、甲の指定する書面により当該移転の内容を甲に通知すること。

(3) 甲及び乙が、この土地の所有権を移転する相手との間で、地位の承継に関し、新たに覚書を締結すること。

(権利の設定等)

第14条 乙は、指定期間内において、次の各号に掲げる事項を行うときは、あらかじめ書面による甲の承諾を受けなければならない。

(1) この土地に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利を設定すること。

(2) この土地の上の建築物を譲渡すること。

(3) この土地の上の建築物を区分所有権の目的とすること。

(まちづくりへの協力)

第15条 甲及び乙は、臨海副都心の持続的な発展を目指し、次の各号に掲げる事項について相互連携と協働によるまちづくりを推進する。

(1) MICE・国際観光拠点化に関すること。

(2) 賑わいの創出に関すること。

(3) 都市環境の向上に関すること。

(4) 防災力の強化に関すること。

2 前項の取組内容及び実施方法の詳細は、甲乙協議の上、取組ごとに別途定めるものとする。

3 乙は、一般社団法人東京臨海副都心まちづくり協議会に入会し、会員規則及び広告協定を遵守しなければならない。

(報告義務、実地調査等)

第16条 乙は、その住所又は名称に変更があったときは、速やかに甲に届け出なければならない。

2 甲は、この契約に定める用途による利用及びその他の乙の義務の履行状況を確認するため、必要に応じ、この土地の利用状況等について乙に報告を求め、又は実地調査を行うことができる。この場合において、乙はこれに協力しなければならない。

(違約金)

第17条 乙が、次の各号のいずれかに該当した場合は、甲に対し、第2条の売買代金に100分の15に相当する額の違約金を支払わなければならない。

(1) 第7条の定めを反し、この土地の利用を行ったとき。

(2) 第9条の定めを反し、実施案と異なる建築物の建築、事業経営等を行ったとき。

(3) 第12条第1項又は第3項の定めを反し、期限までに建築物をしゅん工させなかったとき。

- (4) 指定期間内において、第14条第1号又は第3号の定めを反し、この土地に権利を設定し又はこの土地の上の建築物を区分所有権の目的としたとき。
- (5) 指定期間内において、第15条第3項に定める義務を履行しないとき。
- 2 乙が、次の各号のいずれかに該当した場合は、甲に対し、第2条の売買代金に100分の30に相当する額の違約金を乙に支払わなければならない。
  - (1) 指定期間内において、第13条第1項の定めを反し、乙がこの土地の所有権を移転したとき。
  - (2) 指定期間内において、第14条第2号の定めを反し、乙がこの土地の上の建築物を譲渡したとき。
- 3 前2項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(買戻し)

- 第18条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、この土地を買い戻すことができる。
- (1) 第7条の定めを反し、この土地の利用を行ったとき。
  - (2) 第9条の定めを反し、実施案と異なる建築物の建築、事業経営等を行ったとき。
  - (3) 第12条第1項又は第3項の定めを反し、期限までに建築物をしゅん工させなかったとき。
  - (4) 第13条第1項の定めを反し、この土地の所有権を移転したとき。
  - (5) 第14条の定めを反し、乙がこの土地に権利を設定したとき又はこの土地の上の建築物を譲渡したとき又はこの土地の上の建築物を区分所有権の目的としたとき。
  - (6) 第15条第3項に定める義務を履行しないとき。
- 2 前項に定める買戻しの期間は、指定期間満了の日までとする。
- 3 乙は、前2項に定める買戻しの特約について、登記することを承諾する。
- 4 甲は、第1項の定めにより、この土地を買い戻したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

(改善指示)

- 第19条 甲は、この契約に定める義務を乙が履行しないときは、乙に対し、速やかな改善を指示することができる。

(契約の解除)

- 第20条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。
- (1) 第2条第1項の定めを違反したとき。
  - (2) 第17条第1項又は第2項の定めを違反したとき。
  - (3) 第26条第1項の定めを違反したとき。
  - (4) 前各号に定める場合を除くほか、前条の定めにより甲が乙に改善を指示したにもかかわらず、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき。
- 2 甲は、前項の定めによりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

(原状回復)

- 第21条 乙は、甲が第18条の定めにより買戻しをしたとき又は第20条の定めによりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担で、この土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。
- 2 乙は、前項の定めによりこの土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、この土地の

所有権移転登記の承諾書その他必要な書類を甲に提出しなければならない。

(返還金等)

第22条 甲は、第18条の定めにより買戻しをしたとき又は第20条の定めによりこの契約を解除したときは、前条のこの土地の返還及びこの土地の所有権移転登記を確認後、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、第18条の定めにより買戻しをしたとき又は第20条の定めによりこの契約を解除したときは、乙の負担した契約の費用、乙が支払った延滞金及び違約金並びに乙がこの土地に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用は、償還しない。

3 乙は、甲が第18条の定めにより買戻しをする場合又は第20条の定めによりこの契約を解除する場合であっても、第17条に定める違約金及び次条に定める損害賠償金を支払わなければならない。

4 甲は、第1項の定めにより売買代金を返還する場合において、乙が第17条に定める違約金又は次条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還すべき売買代金とこれらの違約金等を対当額について相殺する。

(損害賠償)

第23条 甲は、乙がこの契約に定める義務(第26条の場合を除く。)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。

(土壌等)

第24条 甲及び乙は、この土地の土壌及び地中に関して以下の事項があることを確認する。

(1) この土地は、水底土砂及び建設発生土により埋め立てられた経緯から、自然的原因による物質が土壌に含まれている可能性があること。

(2) この土地の一部は、一時期、舗装されていたことから、コンクリート塊等の地中障害物が埋存する可能性があること。

(3) 甲はこの土地に対する土壌調査を実施していないこと。

2 乙が必要とする土壌調査を行う場合には、乙の負担によることとする。

3 乙がこの土地の土壌を処分する際に行った土壌調査により得られた数値が「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則」(平成13年東京都規則第34号)に定める処理基準を超過していることが判明し、乙が事前に甲と協議した場合には、甲の定める「臨海地域における障害物等に係る補償方針」(以下「補償方針」という。)に基づき算出した額を補償するものとする。

4 乙がこの土地に建築物を建築するに当たり、地中障害物の存在により通常の建設工事等に比して建設費用が増加したと甲が認め、乙が事前に甲と協議した場合には、甲の定める補償方針に基づき算出した額を補償するものとする。

5 前2項の定めによる補償の請求期限は、第5条第2項に定める土地引渡しの日から起算して5年以内とし、それ以降は、甲は一切の責めを負わないものとする。

(かし担保責任)

第25条 甲は、この土地に隠れたかしがあっても、その責めを負わないものとする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第26条 乙は、この土地を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の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、この土地の所有権を第三者に移転し、又はこの土地を第三者に貸してはならない。

2 乙は、第20条第1項第3号の規定によりこの契約を解除された場合においては、甲に対し、第2条第1項の売買代金の100分の20に相当する額の違約金（損害賠償額の予定）を支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定める義務に違反し、この土地を暴力団の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供したと認められる場合において、甲が第20条第1項第3号の定めによりこの契約を解除するときは、甲に対し、前項の違約金に加え、第2条第1項の売買代金の100分の80に相当する額を違約罰として支払わなければならない。

(契約の費用)

第27条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第28条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第29条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第30条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

甲と乙とは、本契約の締結の証として本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

平成 年 月 日

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

甲 東京都  
契約担当者  
港湾局長

住 所  
乙 社 名  
役 職 氏 名

## 暴力団等排除に関する特約条項（土地売買契約）

## （暴力団等排除に係る契約解除）

- 第1条 甲は、乙が、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財経庶第922号。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、土地売買契約書第2条第1項の売買代金の100分の30に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 5 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 6 土地売買契約書第21条及び第22条の規定は、第1項の定めによる解除の場合に準用する。

## （不当介入に関する通報報告）

- 第2条 乙は、この契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、不当介入通報・報告書を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。
- なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、東京都の契約から排除する措置を講ずることができる。

# 土地賃貸借予約契約書（標準契約書）

※ 個々の区画の状況に応じて、条項が異なることがある。

東京都（以下「甲」という。）と〇〇〇〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、次の条項により、土地賃貸借予約契約を締結する。

（本契約の締結及び締結時期）

第1条 乙は、甲の所有する次に掲げる土地について、平成〇年〇月〇日までに、この予約契約に基づき甲との間で土地賃貸借契約（以下「本契約」という。）を締結するものとする。

所 在	地 目	地 積
		m <sup>2</sup>

- 2 前項に定める本契約は、別添「土地賃貸借契約書（標準契約書）」によるものとする。
- 3 乙は、やむを得ず第1項に定める期限までに本契約を締結できない場合は、その理由及び新たな期限を申し出て、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。
- 4 前項の場合において、乙は、甲の承諾した日までに、本契約を締結するものとする。

（予約保証金の預託）

第2条 乙は、予約保証金として金 円を平成〇年〇月〇日までに、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において預託しなければならない。

- 2 前項により預託された予約保証金は、民法第557条に定める手付金とは解さない。

（予約契約の解除）

第3条 甲は、乙が前条に定める予約保証金を平成〇年〇月〇日までに支払わない場合は、乙に催告の上、この予約契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙の責めに帰すべき事由により、乙が第1条第1項又は第4項に定める期限までに本契約を締結しない場合は、乙に催告の上、この予約契約を解除することができる。
- 3 甲は、乙が違法行為等を行うことにより、社会的信用を著しく失墜した場合は、この予約契約を解除することができる。
- 4 甲は、前各項の定めによりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

（予約保証金の返還）

第4条 甲は、本契約締結後の権利金支払後、第2条第1項の定めにより支払われた予約保証金を乙に返還する。ただし、この返還金に利息は付さない。

- 2 前条第1項の定めによりこの予約契約を解除するときは、公募保証金は返還しない。

3 前条第2項又は第3項の定めによりこの予約契約を解除するときは、予約保証金は返還しない。  
ただし、予約保証金預託前であったときは、公募保証金は返還しない。

(予約契約の費用)

第5条 この予約契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第6条 この予約契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこの予約契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第7条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

甲と乙とは、この予約契約の締結の証として本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

平成 年 月 日

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号  
甲 東京都  
契約担当者  
港湾局長

住 所  
乙 社 名  
役 職 氏 名

## 暴力団等排除に関する特約条項（土地賃貸借予約契約）

### （暴力団等排除に係る契約解除）

- 第1条 甲は、乙が、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財経庶第922号。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 3 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 4 土地賃貸借予約契約書第4条第3項の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

### （不当介入に関する通報報告）

- 第2条 乙は、この契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、不当介入通報・報告書を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。
- なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、東京都の契約から排除する措置を講ずることができる。

# 土地賃貸借契約書（標準契約書）

※ 個々の区画の状況に応じて、条項が異なることがある。

賃貸人東京都を甲とし、賃借人〇〇〇〇〇〇を乙とし、は、甲乙間において、次の条項により、土地賃貸借契約を締結する。

（趣旨）

第1条 甲は、臨海副都心の地域に乙と共同して理想的な都市を創出し、これを永続的に発展させることを目指して、その所有する土地を乙に賃貸する。

（賃貸物件）

第2条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「この土地」という。）を、乙に賃貸する。

所在	地目	地積
		m <sup>2</sup>

2 本土地賃貸借契約は、公簿取引であり、後日実測による面積が前項に記載する地積と異なった場合においても、甲は、乙に対し第5条に定める権利金の精算は行わない。

（賃貸借の期間及び期間の更新）

第3条 この土地の賃貸借の期間は、第9条に定める土地引渡しのあった日から起算して30年間とする。

2 乙は、賃貸借期間満了時に建築物が残存する場合は、甲に対して、更新の期間及び理由、利害関係人との調整状況、今後の土地・建築物の利用計画等を記載した文書により、この契約の更新を申し出ることができる。

3 甲は、前項により乙の申し出た更新の期間及び理由、利害関係人との調整状況、今後の土地・建築物の利用計画等が妥当であると認める場合には、この契約を更新することができる。

4 乙は、更新期間満了時に、第2項に準じて更に更新を申し出ることができる。この場合において、甲は、前項に準じて更に賃貸借契約を更新することができる。

5 第2項及び前項に定める乙の更新の申し出は、賃貸借期間又は更新期間の満了の1年前までに行わなければならない。

（借地権割合）

第4条 この土地の借地権割合は、100分の50とする。

(権利金の支払)

第5条 乙は、この土地の権利金として金 円を平成〇年〇月〇日までに、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

(賃貸料の決定)

第6条 この土地の月額賃貸料は、甲が甲の基準により算定し、決定した額とする。

(賃借料の支払)

第7条 乙は、この土地の賃借料として年額金 円(月額1平方メートル当たり金 円)を、毎年度次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

支払区分	支払期限
4月～6月分	5月末日
7月～9月分	8月末日
10月～12月分	11月末日
1月～3月分	2月末日

2 前項の定めにかかわらず、平成〇年度の〇月から〇月分の賃借料については、第9条に定める土地の引渡しのあった日から、平成〇年〇月〇日までの月数に月額金 円を乗じて得た額(ただし、1月に満たない期間が生じる場合は日割計算とする。)とし、乙は、その賃借料を甲の指定する期日までに、その発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

(賃貸料の改定)

第8条 この土地の賃貸料の初回の改定は平成〇年〇月〇日に行うものとし、以後3年に一度改定するものとする。  
なお、賃貸料は、第6条の定めに従い改定するものとする。

(物件の引渡し)

第9条 この土地は、第5条に定める権利金の支払を完了した日の翌日に、乙に対し現状のまま引渡しがあったものとする。

(用途の指定)

第10条 乙は、この土地を〇〇施設及びその附帯施設のための用地として使用しなければならない。

(建築に関する条件)

第11条 乙は、東京都が策定した「臨海副都心まちづくりガイドラインー2016改定ー」(平成

28年7月。以下「ガイドライン」という。)に基づいて建築物の設計及び建築を行わなければならない。

- 2 前項にかかわらず、将来、ガイドラインが改定された場合には、改定版のうち最も直近に改定されたガイドラインを遵守しなければならない。

#### (実施案)

第12条 乙は、別添の実施案に基づき、建築物の建築、事業経営等を行わなければならない。

- 2 乙は、法令、条例及び規則に基づく規制又は事業実施上の事由で別添の実施案を変更する必要がある場合には、乙は、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

#### (液状化対策)

第13条 乙は、この土地に建築する建築物、共同溝の取出口等の設計及び施工に当たっては、「東京港の埋立地における液状化対策のための技術資料」を遵守するなど、液状化対策を必要に応じて適切に講じなければならない。

#### (供給処理システム等の利用)

第14条 乙は、地域冷暖房施設、ごみ管路収集システム、情報通信及び上中水道等共同溝に布設された施設については、これを利用しなければならない。

- 2 乙は、建築物全体としてのごみの再利用資源化システムを築き、有価物の積極的な回収を図らなければならない。

#### (しゅん工期限等)

第15条 乙は、平成〇年〇月〇日までにこの土地に建築する建築物をしゅん工させ、遅滞なく第10条に定める用途による業務を開始しなければならない。

- 2 乙は、やむを得ず前項に定めるしゅん工期限までに建築物をしゅん工させることができない場合は、その理由及び新たな期限を申し出て、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。
- 3 前項の場合において、乙は、甲の承諾した日までに建築物をしゅん工させなければならない。
- 4 乙は、この土地に建築する建築物をしゅん工させたときは、しゅん工の日から10日以内に、その旨を甲に届け出なければならない。

#### (賃借権の譲渡等の制限)

第16条 乙は、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承諾を受けたときは、この限りでない。

- (1) この土地の賃借権を譲渡し、又はこの土地を転貸しないこと。
- (2) この土地の賃借権に担保権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定しないこと。
- (3) この土地の上の建築物を譲渡しないこと。
- (4) この土地の上の建築物を区分所有権の目的としないこと。

#### (新築及び増改築の制限等)

第17条 乙は、第12条の実施案に定める事業等を行うため必要な建築物の維持・修繕・改装等を

除き、この土地の上の建築物を取り壊し新たな建築物を建築するとき又は増築若しくは改築をするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

- 2 乙は、前項に定める承諾を得て更新期間中にこの土地の上の建築物を取り壊し新たな建築物を建築するとき又は増築若しくは改築をするときは、甲の定める承諾料を支払わなければならない。
- 3 前項に定める承諾料は、甲の指定する期日までに、その発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

(保全義務、有益費等の償還請求権の放棄及び開発者負担金)

第18条 乙は、善良な管理者としての注意をもって、この土地を利用しなければならない。

- 2 乙は、甲の承諾を得ることなくこの土地の形質を変改してはならない。
- 3 乙は、この土地に投じた有益費又は必要費その他一切の費用があっても、これを甲に請求しないものとする。
- 4 この土地に、開発利益の還元のために新たに開発者負担金が課せられる場合には、乙は、その額に借地権割合である100分の50を乗じて得た額を負担し、甲は、残額を負担するものとする。  
なお、具体的な対象・範囲については、甲乙協議の上決定する。

(まちづくりへの協力)

第19条 甲及び乙は、臨海副都心の持続的な発展を目指し、次の各号に掲げる事項について相互連携と協働によるまちづくりを推進する。

- (1) MICE・国際観光拠点化に関すること。
  - (2) 賑わいの創出に関すること。
  - (3) 都市環境の向上に関すること。
  - (4) 防災力の強化に関すること。
- 2 前項の取組内容及び実施方法の詳細は、甲乙協議の上、取組ごとに別途定めるものとする。
  - 3 乙は、一般社団法人東京臨海副都心まちづくり協議会に入会し、会員規則及び広告協定を遵守しなければならない。

(報告義務、実地調査等)

第20条 乙は、その住所又は名称に変更があったときは、速やかに甲に届け出なければならない。

- 2 甲は、この契約に定める用途による利用及びその他の乙の義務の履行状況を確認するため、必要に応じ、この土地の利用状況等について乙に報告を求め、又は実地調査等を行うことができる。この場合において、乙はこれに協力しなければならない。

(延滞金)

第21条 乙は、権利金、賃借料又は承諾料をその支払期限までに支払わないときは、その支払期限の翌日から支払の日までの日数に応じ、当該支払金額につき、年14.6パーセントの割合で計算した延滞金(100円未満の場合を除く。)を甲に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日の割合とする。

(充当の順序)

第22条 甲は、乙が権利金、賃借料又は承諾料のほか、前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現に納付のあった金額が、権利金、賃借料、承諾料の合計額と延滞金の合計額に満たないときは、延滞金、権利金、承諾料、賃借料の順序で充当する。

(違約金)

第23条 乙が、次の各号のいずれかに該当した場合は、甲に対し、その行為があった年度の賃貸料算定の基礎となる土地価格にこの土地の地積を乗じた額の100分の15に相当する額の違約金を支払わなければならない。

- (1) 第10条の定めに反し、この土地の利用を行ったとき。
- (2) 第12条第1項の定めに反し、実施案と異なる建築物等の建築、事業経営等を行ったとき。
- (3) 第15条第1項又は第3項の定めに反し、期限までに建築物をしゅん工させなかったとき。
- (4) 第16条第2号又は第4号の定めに反し、この土地に権利を設定し又はこの土地の上の建築物を区分所有権の目的としたとき。
- (5) 第17条第1項の定めに反し、新築又は増改築を行ったとき。
- (6) 第18条第2項の定めに反し、この土地の形質を変改したとき。
- (7) 第19条第3項に定める義務を履行しないとき。

2 乙が、第16条第1号又は第3号の定めに反し、この土地の賃借権の譲渡等を行ったときは、甲に対し、その行為があった年度の賃貸料算定の基礎となる土地価格にこの土地の地積を乗じた額の100分の30に相当する額の違約金を支払わなければならない。

3 前2項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(改善指示)

第24条 甲は、この契約に定める義務を乙が履行しないときは、乙に対し、速やかな改善を指示することができる。

(契約の解除)

第25条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当した場合は、催告しないで、この契約を解除することができる。

- (1) 第5条の定めに反し、権利金をその支払期限までに支払わないとき。
- (2) 第7条の定めに反し、賃借料をその支払期限後3月以上支払わないとき。
- (3) 第23条第1項又は第2項の定めに反し、違約金を支払わないとき。
- (4) 第30条第1項の定めに反し、この土地を供したとき。
- (5) 前各号に定める場合を除くほか、前条の定めにより甲が乙に改善を指示したにもかかわらず、乙がこの契約に定める義務を履行しないとき。

2 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当し、かつ、第23条に定める違約金を請求してもなお是正しない場合は、催告しないでこの契約を解除することができる。

- (1) 第10条の定めに反し、この土地の利用を行ったとき。
- (2) 第12条第1項の定めに反し、実施案と異なる建築物の建築、事業経営等を行ったとき。
- (3) 第15条第1項又は第3項の定めに反し、期限までに建築物をしゅん工させなかったとき。

(4) 第16条の定めを反し、この土地の賃借権の譲渡等を行ったとき。

(5) 第17条第1項の定めを反し、新築又は増改築を行ったとき。

(6) 第18条第2項の定めを反し、この土地の形質を変改したとき。

(7) 第19条第3項に定める義務を履行しないとき。

3 甲は、前2項の定めによりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

#### (原状回復)

第26条 乙は、前条第1項及び第2項の定めによりこの契約を解除された場合は、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担で、この土地を原状に回復して、甲に返還しなければならない。

2 乙は、賃貸借期間又は更新期間が満了した場合において契約の更新がないときは、賃貸借期間又は更新期間の満了日までに、自己の責任と負担で、この土地を原状に回復して、甲に返還しなければならない。ただし、甲がこの土地の上の建築物を買い取る場合又は甲が期間満了時点の状態での土地を返還することを承諾した場合は、この限りでない。

#### (損害賠償)

第27条 甲は、乙がこの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。

#### (土壌等)

第28条 甲及び乙は、この土地の土壌及び地中に関して以下の事項があることを確認する。

(1) この土地は、水底土砂及び建設発生土により埋め立てられた経緯から、自然的原因による物質が土壌に含まれている可能性があること。

(2) この土地の一部は、一時期、舗装されていたことから、コンクリート塊等の地中障害物が埋存する可能性があること。

(3) 甲はこの土地に対する土壌調査を実施していないこと。

2 乙が必要とする土壌調査を行う場合には、乙の負担によることとする。

3 乙がこの土地の土壌を処分する際に行った土壌調査により得られた数値が「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則」(平成13年東京都規則第34号)に定める処理基準を超えることが判明し、乙が事前に甲と協議した場合には、甲の定める「臨海地域における障害物等に係る補償方針」(以下「補償方針」という。)に基づき算出した額を補償するものとする。

4 乙がこの土地に建築物を建築するに当たり、地中障害物の存在により通常の新築工事等に比して建設費用が増加したと甲が認め、乙が事前に甲と協議した場合には、甲の定める補償方針に基づき算出した額を補償するものとする。

5 前2項の定めによる補償の請求期限は、第9条に定める土地引渡しの日から起算して5年以内とし、それ以降は、甲は一切の責めを負わないものとする。

#### (かし担保責任)

第29条 甲は、この土地に隠れたかしがあっても、その責めを負わないものとする。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第30条 乙は、この土地を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の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。

2 乙は、前項に定める義務に違反したときは、甲に対し、第7条第1項の年額賃借料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。

(公正証書の作成及び強制執行の認諾)

第31条 この契約については、公正証書を作成するものとし、乙は、延滞に係る賃借料及び第21条に定める延滞金につき、甲が判決を得ることなくただちに強制執行を行うことについて、異義ないことを認諾する。

(契約の費用)

第32条 この契約の締結及び公正証書作成に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第33条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第34条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第35条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

甲と乙とは、本契約の締結の証として本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

平成 年 月 日

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号  
甲 東京都  
契約担当者  
港湾局長

住 所  
乙 社 名  
役 職 氏 名

## 暴力団等排除に関する特約条項（土地賃貸借契約）

## （暴力団等排除に係る契約解除）

- 第1条 甲は、乙が、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財経庶第922号。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、土地賃貸借契約書第7条第1項の年額賃借料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除されたときには、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 5 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 6 土地賃貸借契約書第26条第1項の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

## （不当介入に関する通報報告）

- 第2条 乙は、この契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、不当介入通報・報告書を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。
- なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、東京都の契約から排除する措置を講ずることができる。