

## 東京理科大学との土地譲渡契約（案）について

### 1 契約の概要

#### (1) 締結者

##### ① 葛飾区

葛飾区長 青木 克徳 東京都葛飾区立石五丁目13番1号

##### ② 学校法人東京理科大学

理事長 塚本 桓世 東京都新宿区神楽坂一丁目3番地

#### (2) 締結予定日

平成23年11月1日

#### (3) 譲渡土地

##### ① 位置

別添「位置図」のとおり

##### ② 面積

6,242.49㎡（測量により変更の可能性あり）

### 2 土地譲渡契約書（案）の概要（詳細 別紙 参照）

#### (1) 総 則（第1条）

葛飾区は、表示土地を大学（学校教育法に定める4年制大学、6年制大学、大学院及びその附属施設）の用途に供することを条件として、学校法人東京理科大学に譲り渡すものとする。

#### (2) 譲渡代金（第2条）

2,351,499,167円（測量等により変更の可能性あり）

(内訳) 

┌	土地	2,153,659,050円
	利息	197,840,117円

#### (3) 譲渡代金の支払及び所有権の移転等（第3条及び第4条）

① 譲渡代金の支払日 平成23年11月1日

② 所有権移転及び引渡日 平成23年11月1日

#### (4) 建設等義務（第5条）

学校法人東京理科大学は、表示土地を譲り受けるにあたり、供用期限日である平成30年3月18日までに大学としての土地の用途に供し、次の内容を遵守しなければならない。

① 平成30年3月18日までに、大学施設の建設を完了すること。

- ② 開設した日から20年以上、表示土地を大学として供すること。
- ③ 葛飾区新宿六丁目地区景観ガイドライン等に基づいた計画とすること。
- ④ 開設した日から20年を経過する間に、表示土地の所有権の移転や大学と異なる用途などに供しようとするときは、葛飾区の承諾を得ること。 等

(5) 違約金 (第6条)

学校法人東京理科大学は、平成32年3月18日までの間に、表示土地が供用期限日において大学として供されない場合や葛飾区の承諾を得ずに表示土地の所有権を移転する場合などの際には、譲渡代金の20%を上限として違約金を葛飾区に支払うものとする。

(6) 契約解除権等 (第7条)

葛飾区は、平成32年3月18日までの間に、表示土地が供用期限日において大学として供されない場合や葛飾区の承諾を得ずに表示土地の所有権を移転する場合などの際には、契約を解除し、又は表示土地を買い戻すことができる。

(7) 使用料相当額の支払義務 (第8条)

学校法人東京理科大学は、葛飾区が契約を解除し、又は表示土地の買戻しを行った場合には、引渡日からの使用料相当額を支払うものとする。

(8) 損害賠償 (第9条)

学校法人東京理科大学は、葛飾区が契約を解除し、又は表示土地の買戻しを行った場合において、葛飾区の損害の額が違約金と使用料相当額の合計額を超えるときは、その超える額を支払うものとする。

(9) 瑕疵担保、土壤汚染及び地中障害物 (第12条・第13条・第14条)

表示土地の隠れた瑕疵や土壤汚染、地中障害物の存在については、次の内容により、平成25年11月1日までに通知されたものに限り、葛飾区は、その責めを負うものとする。

① 瑕疵担保

物件目録に示す盛土、砕石等及び杭について、葛飾区は、その撤去の責めを負わないものとし、油分については、大学整備や通常の土地利用に支障がある場合において、双方協議により決定するものとする。

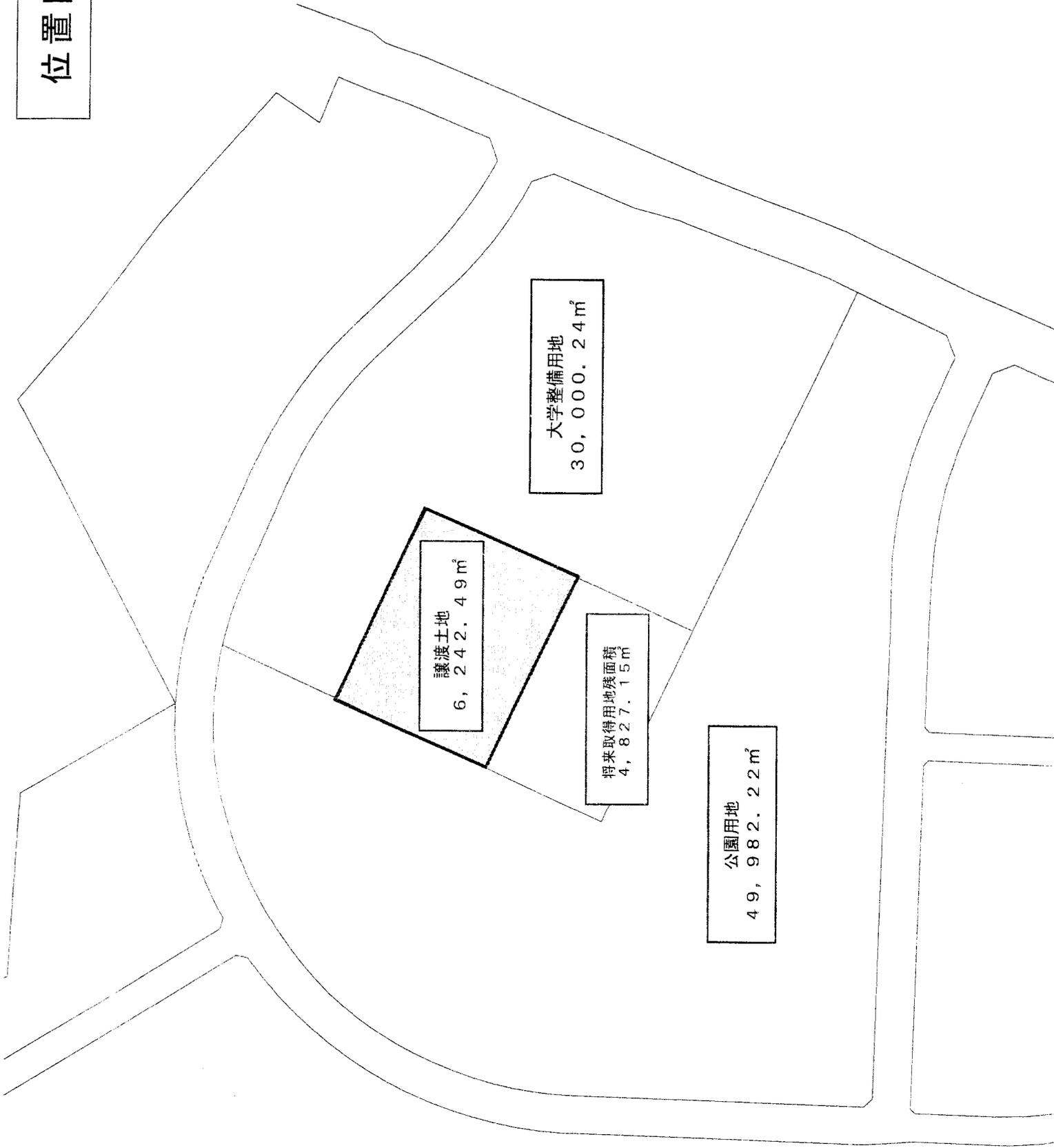
② 土壤汚染

土地の引渡日における土壤汚染対策法等の基準に適合しない土壤汚染の存在が判明した場合には、葛飾区がその責めを負うものとする。

③ 地中障害物

物件目録に示す盛土、砕石等及び杭以外の地中障害物の存在が判明した場合には、葛飾区がその責めを負うものとする。

位置図





別紙

収入

印紙

## 土地譲渡契約書（案）

譲渡人葛飾区（以下「甲」という。）と譲受人学校法人東京理科大学（以下「乙」という。）は、甲の所有する土地の譲渡に関して、次のとおり土地譲渡契約を締結する。

### （総則）

第1条 甲は、別記1土地目録に表示する土地（以下「表示土地」という。）を、大学（学校教育法（昭和22年法律第26号）に定める4年制大学、6年制大学、大学院及びその附属する施設のことをいう。以下同じ。）の用途（以下「土地の用途」という。）に供することを条件として、乙に譲り渡すものとする。

### （譲渡代金）

第2条 この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2,351,499,167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、差異が生じても、甲乙互いに異議を申し立てず、譲渡代金を増減しないものとする。

### （譲渡代金の支払）

第3条 乙は、前条に規定する譲渡代金を、平成23年11月1日に、甲の定める方法により甲に支払うものとする。

### （所有権の移転等）

第4条 甲は、前条に規定する譲渡代金の支払いの完了と同時に、乙に対して表示土地の所有権を移転し、また、表示土地を引き渡すものとする。

### （建設等義務）

第5条 乙は、前条の規定に基づき表示土地の引渡しが完了した日（以下「引渡日」という。）から、平成30年3月18日（以下「供用期限日」という。）までに土地の用途に

供し、次の各号を遵守しなければならない。

- 一 供用期限日までに、表示土地に、大学（附属施設を含む。）にかかる建築物（以下「建築物」という。）の建設を完了すること。
  - 二 表示土地を土地の用途に供した日から起算して20年以上、土地の用途に供すること。
  - 三 建築物の建設に際しては、「葛飾区新宿六丁目地区 景観形成の手引き」及び「葛飾区新宿六丁目地区 景観ガイドライン」に基づいた計画とすること。
  - 四 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、乙の責任においてこれらを解決すること。
  - 五 甲が表示土地の使用若しく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、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、これに応ずること。
  - 六 建築物について、確認の申請書（建築基準法（昭和25年法律第201号）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こと。
  - 七 第7条第1項の規定により甲がこの契約を解除し、又は表示土地を買い戻したときは、甲に対して何らの請求を行わないこと。
  - 八 この契約の締結日以後、乙が表示土地を土地の用途に供した日から起算して20年を経過するまでの間に、乙が次のイからハに規定する行為をしようとするときは、甲の承諾を得ること。
    - イ 表示土地の全部又は一部について所有権を移転し、又は地上権、質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利、使用貸借による権利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。
    - ロ 建築物の建設等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。
    - ハ 表示土地を土地の用途と異なる用途に供しようとするとき。
  - 九 次のイ及びロに規定する事由が生じたときは、甲に対して通知すること。
    - イ 解散事由が生じたとき若しくは合併があったとき又は事業を停止、廃止若しくは譲渡したとき。
    - ロ 名称若しくは住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。
- 2 前項の規定にかかわらず、甲乙協議により必要と認め合意したときは、この期限を変更できるものとする。

(違約金)

第6条 乙は、この契約の締結日以後、平成32年3月18日までの間に、次の各号の一に該当するときは、第2条第1項に規定する譲渡代金の20パーセントを上限として甲が定める金員を違約金として、甲の定めるところにより甲に支払うものとする。この場合において、支払方法等は甲乙協議のうえ定めるものとする。

- 一 表示土地が、第5条第1項に規定する期間内に土地の用途に供されないとき。
- 二 第5条第1項第1号、第3号及び第8号に違反する行為があったとき。
- 三 次条の規定により甲がこの契約を解除したとき、又は表示土地を買い戻したとき。

(甲の契約解除権等)

第7条 甲は、この契約の締結日以後、平成32年3月18日までの間に、次の各号の一に該当するときは、この契約を解除し又は表示土地を買い戻すことができる。

- 一 乙が、第3条に規定する日に、第2条第1項に規定する譲渡代金を支払わないとき。
  - 二 表示土地が、第5条第1項に規定する期間内に土地の用途に供されないとき。
  - 三 第5条第1項第1号、第3号及び第8号に違反する行為があったとき。
- 2 前項の規定により甲がこの契約を解除し又は表示土地を買い戻したときは、次の各号に掲げるとおり取り扱うものとする。
- 一 甲は、譲渡代金として乙から既に受領した額を乙に返還するものとする。
  - 二 乙は、直ちに、表示土地をこの契約を締結した時の状態に復して、甲の定めるところ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、各返還の方法等は甲乙協議のうえ定めるものとし、また、甲が乙に返還する金額には利息を付さないものとする。
- 3 前項の規定によ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。

(使用料相当額の支払義務)

第8条 乙は、前条第1項の規定により甲がこの契約を解除し、又は表示土地を買い戻したときは、引渡日の属する月から前条第2項第2号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使用料相当額を、甲の定めるところにより甲に支払うものとする。この場合において、支払方法等は甲乙協議のうえ定めるものとする。

- 2 前項に規定する使用料相当額の年額は、譲渡代金に6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9条 乙は、第7条第1項の規定により甲がこの契約を解除し、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6条の違約金と前条の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額を甲に支払うものとする。

(遅延利息)

第10条 乙は、この契約に基づく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。

(相殺等)

第11条 第7条第1項の規定により甲がこの契約を解除し、又は表示土地を買い戻したときは、甲は、この契約に基づき乙が甲に支払うべき使用料相当額、違約金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)

第12条 表示土地に隠れた瑕疵がある場合は、民法(明治29年法律第89号)第570条の規定にかかわらず、平成25年11月1日までに乙が甲に通知したものに限り、甲がその責めを負うものとする。

2 別記2物件目録に表示する事項についての取扱いは、次の各号のとおりとする。

- 一 甲は盛土、砕石等及び杭について、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。
- 二 甲は、油分について、大塚整備及び通常の土地利用において支障が生じると認められた場合には、乙との協議において、その取り扱いについて決定するものとする。

(土壌汚染)

第13条 表示土地の引渡日以後、この契約の締結日における土壌汚染対策法(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。)に適合しない土壌汚染の存在が判明した場合の費用負担は、次のとおりとする。

- 一 土壤汚染の調査に係る費用は、原則として乙の負担とする。
  - 二 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、甲及び乙はその方法を協議し、決定するものとする。この場合における対策工事に必要とされる対策費用は、平成25年11月1日までに甲に通知したものに限り、甲はその責めを負うものとする。
  - 三 甲及び乙は、前号に規定する対策工事の方法及び甲が負担する対策費用を決定したときは、契約を締結し、工事の完了確認及び費用の支払方法等に係る事項について定めるものとする。
- 2 表示土地において、この契約の締結日以後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、原則として乙の負担とする。
  - 3 第1項に基づく甲の費用負担の取扱いについては、別紙のとおりとする。

（引渡し後の地中障害物）

第14条 引渡日以後、表示土地において別記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、乙は、直ちに甲に通知し、甲は、速やかに地中障害物の存在を確認するものとし、この場合における撤去に係る甲及び乙の費用負担は、次のとおりとする。

- 一 甲及び乙は、地中障害物の撤去に係る工事（以下「撤去工事」という。）の方法を協議し、決定するものとする。この場合における撤去に係る費用は、平成25年11月1日までに甲に通知したものに限り、甲はその責めを負うものとする。
  - 二 甲及び乙は、前号に規定する撤去工事の方法及び甲が負担する撤去費用を決定したときは、契約を締結し、工事の完了確認及び費用の支払方法等に係る事項について定めるものとする。
- 2 前項に基づく甲の費用負担の取扱いについては、別紙のとおりとする。

（公表）

第15条 甲及び乙は、この契約の内容について公表できるものとする。

（登記）

第16条 甲は、乙が第3条に規定する支払いを完了したときは、速やかに、この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を行い、乙はこれに協力する

ものとする。

- 2 前項の所有権の移転登記及び買戻しの特約の登記に要する費用は甲が、買戻しの特約の登記抹消に要する費用は乙が、それぞれ負担するものとする。
- 3 乙は、買戻権が設定された土地が合筆又は分筆されたときは、設定された当初の譲渡代金を合筆又は分筆後の面積に応じて合算又は按分した額を合筆又は分筆後の各土地の売買代金とする買戻権変更登記に同意するものとする。
- 4 表示土地に設定された買戻しの特約の登記を乙が抹消することができる時期は、建築物の検査済証の提出を甲が受けた日以後とする。

(返還金の受領場所)

第17条 乙は、この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、甲の指定する場所においてこれを受領するものとする。

(疑義の決定)

第18条 この契約に関して疑義を生じたときは、甲乙協議によるものとし、甲乙間に権利義務の争いがあるときは東京地方裁判所を第一審の管轄裁判所とするものとする。

この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1通を保有する。

平成23年11月1日

譲渡人 甲 東京都葛飾区立石五丁目13番1号  
葛飾区  
葛飾区長 青木 克徳

譲受人 乙 東京都新宿区神楽坂一丁目3番地  
学校法人 東京理科大学  
理事長 塚本 桓世

別記

1 土地目録（別添1 確定図参照）

土地の所在		東京都葛飾区新宿六丁目			
名称	地番	地目	地積 (m <sup>2</sup> )	土地の用途	引渡日
大学 整備 用地	3602番4 *測量・分筆し た後、地番確定	宅地	6,242.49	大学の用途に供 する用地	平成23年11月1日

2 物件目録

物 件	数 量	備 考
盛土、碎石等  杭	一式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・別添2未収去物図のとおり。</li> <li>・未収去物図に表示される杭及び建物の位置は、施工誤差を含む。</li> <li>・別添2未収去物図と現状に差異があるときは、現状を優先するものとする。</li> </ul>
油分	一式	<ul style="list-style-type: none"> <li>・表示土地の土壌に含まれる油分は未収去物として取り扱う。</li> </ul>



第 12 条から第 14 条までの規定の運用については、下記のとおりとする。

1. 甲の費用負担

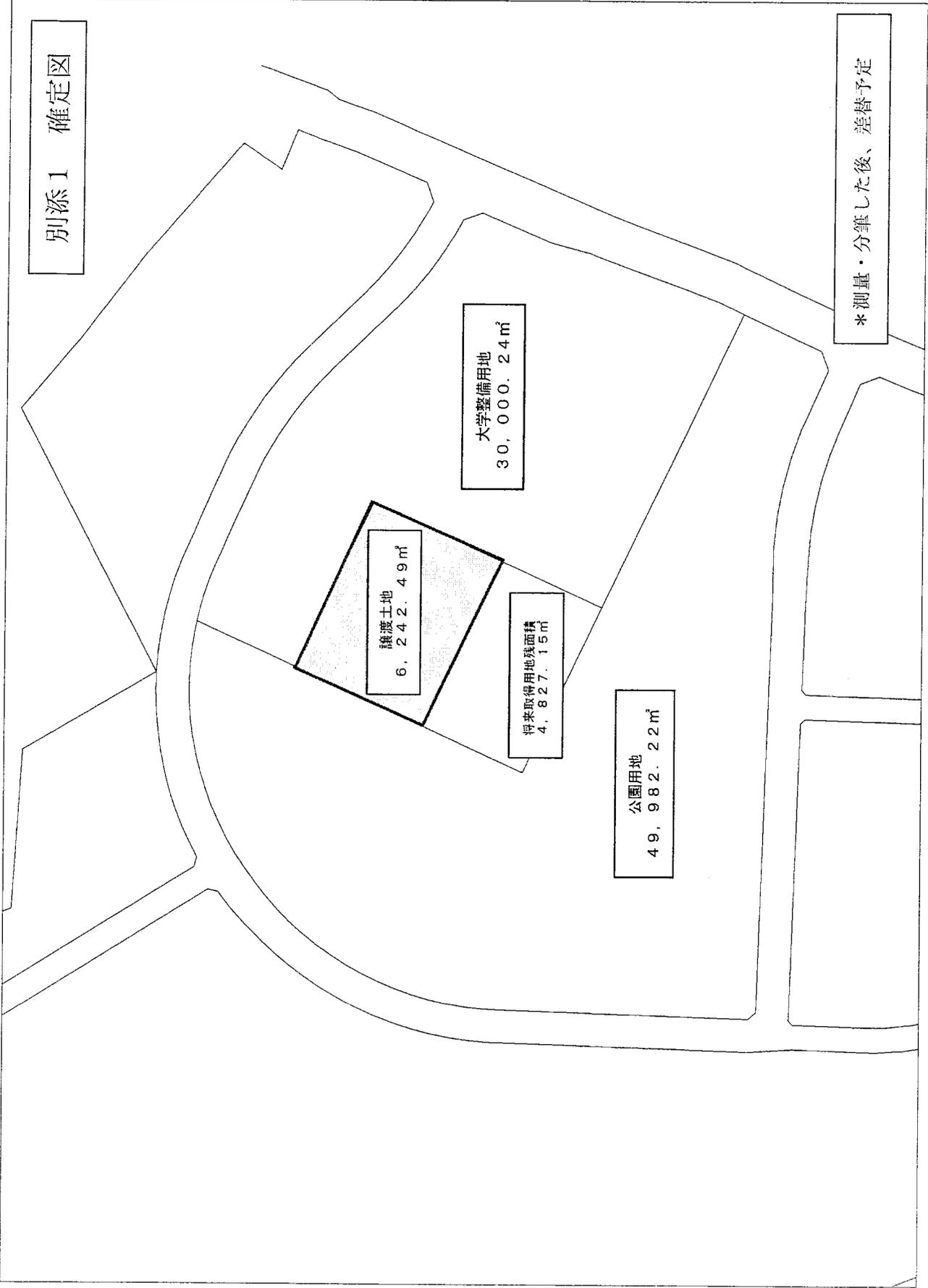
第 1 2 条から第 1 4 条までに規定する瑕疵担保等については、平成 2 5 年 1 1 月 1 日までに乙が甲に通知したものに限り、甲はその責めを負うものとする。

2. 第 1 3 条の土壤汚染及び第 1 4 条の引渡し後の地中障害物について

甲の負担する第 1 3 条に規定する対策費用及び第 1 4 条に規定する撤去費用は、原則として甲の積算に基づくものとし、これによりがたいときは、その状況により個別に定めるものとする。



別添1 確定図



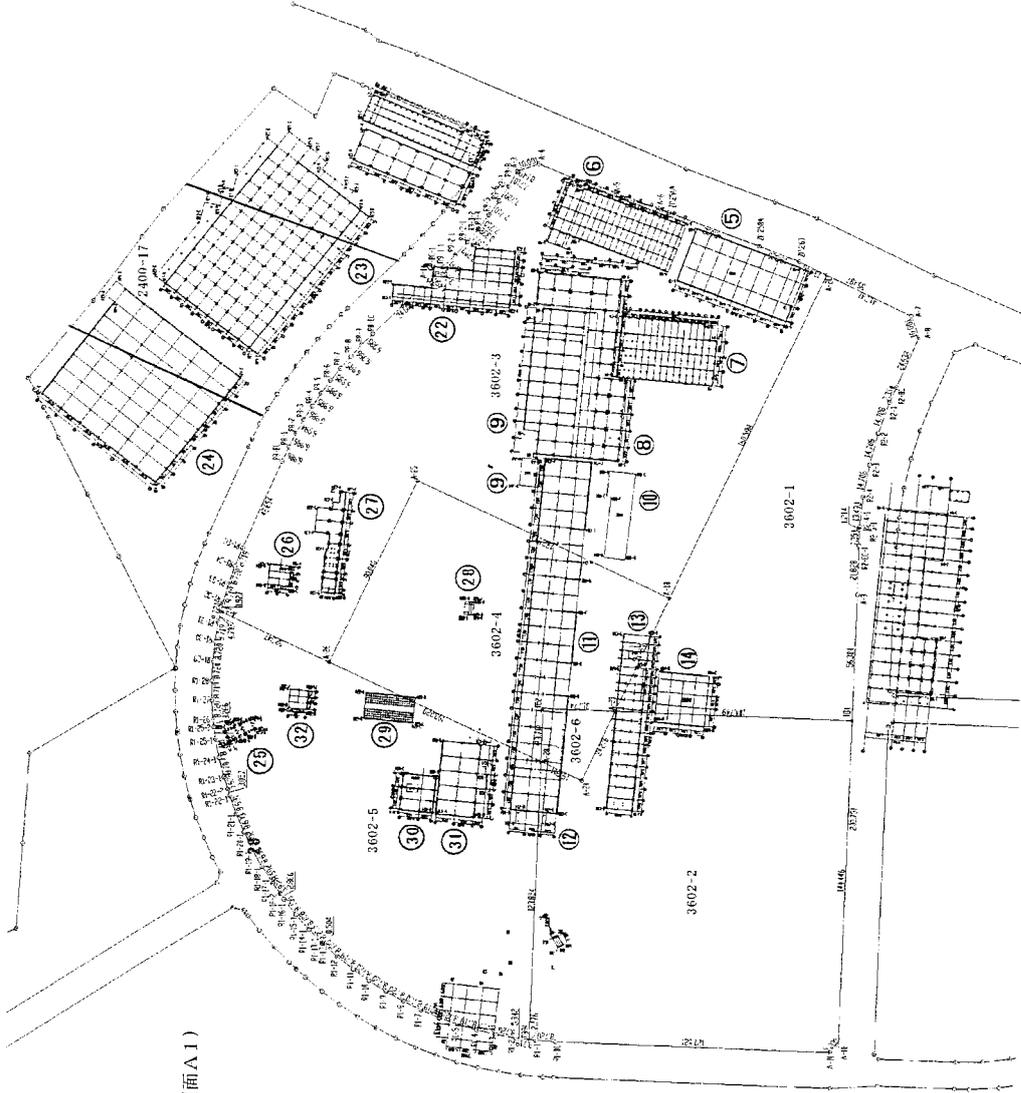
\*測量・分筆した後、差替予定







別添 2 未収去物図②



縮尺 1:1000 (図面A1)

