

## 千住大橋駅前用地活用事業に関する基本協定書

足立区（以下「甲」という。）と、大和ハウス工業株式会社（以下「乙」という。）は、甲の所有地である千住大橋駅前用地（以下「本用地」という。）において、甲が定めた本用地の活用方針に基づき、乙が本用地を活用する事業（以下「本事業」という。）に関し、乙が本事業の整備・運営等を実施する代表企業として、構成企業である大和リビング株式会社（以下「丙」という。）及び株式会社エイジェック（以下「丁」という。）と連携しつつ、本事業の推進、本用地の賃貸借等について、次のとおり基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。なお、本協定に関する甲に対するすべての義務及び責任は、乙が代表企業として一括して負うものとする。

## 【事業推進に関する事項】

## （目的）

- 第1条** 本協定は、本事業に関し、乙が甲により公募型プロポーザル方式において優先交渉権者として特定されたことを甲及び乙が確認し、将来的に甲乙間で別で締結される本事業に係る一般定期借地権設定契約（以下「定期借地権設定契約」という。）に関する基本事項を定めるとともに、本事業の円滑な実施に必要な諸手続に係る甲乙間の了解事項を確認することを目的とする。
- 2** 乙は、甲が本用地の定期借地権設定契約の公募に関し作成した「本用地活用事業者募集要領」等（以下「募集要領等」という。）で定めた活用方針及び乙が提出した、当該公募に係る様式第3-4号（資金計画書）を除く提案書類等（以下「乙提案書類等」という。）で提案した用途以外の目的に使用しないものとする。
- 3** 甲及び乙は、信義に基づき誠実に協力して本事業を推進するものとする。

## （本用地の内容）

**第2条** 本用地の所在地（地番）及び地積は、次のとおりとする。

<本用地>

所在地（地番）	東京都足立区千住橋戸町107番2、108番
地積	1,790.73㎡（測量により差異が生じた場合は、その地積による。）

## （乙・丙・丁の責任体制）

**第3条** 本協定に基づく整備及び運営に関し、甲に対しては、乙が本協定に定めるすべての義務及び責任について一括して履行責任を負うものとする。ただし、乙は当該義務の履行や損害の発生に関して、必要に応じて丙及び丁に対して求償その他の責任追及を行うことができるものとする。

## （事業の方式）

**第4条** 甲及び乙は、甲を借地権設定者と、乙を借地権者として、本用地に係る、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条に定める定期借地権（以下「本件借地権」という。）の設定に関する契約として定期借地権設定契約を締結し、甲は、甲が所有する土地を乙に有償で本事業のために貸し付け、乙はこれを借り受けるものとする。

- 2 乙は、定期借地権設定契約が終了するまでの期間は、本事業を継続して実施するものとする。ただし、天災、地変、事変等の乙の責に帰すことができない事由により本事業の継続が困難になった場合又は本施設の建設期間若しくは第26条に定める原状回復期間については、この限りでない。

#### (基本的合意)

- 第5条 乙は、本事業の実施に当たり、募集要領等に記載の条件（以下「甲提示条件」という。）を十分に理解し、これに合意したことを確認する。
- 2 甲は、乙提案書類等に記載の条件（以下「乙提示条件」という。）を十分に理解し、これに合意したことを確認する。
- 3 甲及び乙は、甲提示条件及び乙提示条件が別で締結する定期借地権設定契約の契約条件となることを確認する。
- 4 甲及び乙は、定期借地権設定契約に関する協議において、甲提示条件及び乙提示条件に基づき、その内容を確定することが困難な事項がある場合、募集要領等において示された本事業の趣旨に照らして、互いに誠実に協議し、解釈するものとする。
- 5 乙が乙提示条件の変更を行う場合、本事業全体に影響を及ぼさない程度の軽微なものについては、甲に書面による報告を行うことで変更できるものとする。ただし、本事業全体に影響が及ぶ重要な変更と社会通念上みなされる場合には、甲の書面による承諾を得た場合に限り変更できるものとする。

#### (参加資格の維持)

- 第6条 本協定締結時から、本事業において締結予定の定期借地権設定契約が締結されるまでの間に、乙、丙及び丁が、募集要領等に規定する「参加資格」を欠く事態が生じた場合には、甲は、定期借地権設定契約の全部若しくは一部を締結せず、又は本協定の全部若しくは一部を何らの催告なく解除することができるものとする。
- 2 前項の場合において、乙、丙及び丁は、損害、追加費用その他名目の如何を問わず、甲に何らの請求をすることができないものとする。
- 3 第1項の場合において、甲がやむを得ないと認めたときは、乙は、甲の承認を条件として「競争参加資格要件」を欠く構成企業の変更ができるものとする。ただし、代表企業の変更は認めない。

#### (物件概要)

- 第7条 乙が本用地において整備及び運営する施設（以下「本施設」という。）の概要は、次の表のとおりとする。

<本施設概要>

建物構造・階	RC造・13階
用途	【店舗・賃貸住宅等】

- 2 本施設の概要は予定であり、諸官庁の指導により変更される可能性のあることについて、甲及び乙はあらかじめ承諾する。

#### (事業スケジュール)

- 第8条 乙は、乙提案書類等に基づき本施設の基本設計及び実施設計を実施し、基本設計については令和8年4月1日を基本設計完了期限とし、実施設計については令和8年8月

15日を実施設計完了期限（以下、基本設計完了期限及び実施設計完了期限を併せて「設計完了期限」という。）とし、甲に設計図書を提出し、甲の承認を得なければならないものとする。この場合において、乙が設計完了期限までに設計図書を提出しない場合又は提出された設計図書が次の各号に掲げる前提（以下「本件前提」という。）のいずれかに適合していないと認められるときは、甲は、乙に対して是正勧告を行うことができ、乙はこれに従って是正しなければならないものとする。

- (1) 甲提示条件
- (2) 本協定
- (3) 乙提示条件

- 2 乙は、基本設計及び実施設計の実施に併せて、本事業に係る法令上必要とされる手続を自らの責任及び費用負担において行わなければならないものとする。
- 3 乙は、前2項による基本設計、実施設計及び本事業に係る法令上必要とされる手続が終了した後、令和8年12月1日を本施設の建設工事（以下「建設工事」という。）の着手期限（以下「建設着手期限」という。）として定め、建設工事に着工するものとする。この場合において、乙は、工事着工までに工程表を作成して甲に提出し、承認を受けなければならない。
- 4 甲は、乙が建設着手期限までに建設工事に着工しない場合、乙に対して是正勧告を行うことができるものとする。
- 5 乙は、建設工事着工後、甲に提出した工程表に従って建設工事を行い、令和11年4月30日を本施設の完成期限（以下「完成期限」という。）と定め、本施設を完成させるものとする。乙が完成期限までに本施設を完成しない場合においては、甲は、乙に対して是正勧告を行うことができるものとする。
- 6 乙は、本施設完成後、本施設の運営開始期限（以下「運営開始期限」という。）である令和11年7月30日までに、本件前提に基づき本施設の運営を開始させるものとする。乙が運営開始期限までに本施設の運営を開始しない場合においては、甲は、乙に対して是正勧告を行うことができるものとする。
- 7 乙は、設計完了期限、建設着手期限、完成期限又は運営開始期限を変更する必要がある場合、あらかじめ甲の承認を受けなければならないものとする。この場合において、当該各期限の変更により甲に追加費用、損害等（以下「追加費用等」という。）が生じたときは、乙が当該追加費用等を負担するものとする。
- 8 前項及び次項の規定にかかわらず、乙の責めに帰すことができない事由によって、設計完了期限、建設着手期限、完成期限又は運営開始期限を遵守できない場合、乙はその旨を速やかに甲に書面で通知することをもって、必要な期間延長することができるものとする。この場合において、当該各期限の変更により甲又は乙に追加費用等が生じたときは、当該追加費用等の負担割合等について甲乙協議の上決定する。
- 9 乙が第1項後段及び第4項から第6項までの規定に基づく是正勧告を受けたにもかかわらず、甲と乙の協議により定めた期間内には是正措置を講じないことにより甲に追加費用等が生じた場合は、乙が当該費用を負担するものとする。
- 10 本施設の整備及び運営について、隣接する不動産の所有者と協議が必要となった場合は、乙が当該権利者と協議を行うものとし、これによって費用負担が発生したときは、乙が当該費用を負担するものとする。

### **(土地の引渡し)**

**第9条** 甲は、本用地の引渡日（以下「引渡日」という。）を延期せざるを得ない場合には、令和8年8月末までに、引渡日の延期及びその後のスケジュールの修正等に関し、乙に協議を申し入れるものとし、乙と書面による合意をすることにより、引渡日を延期できるものとする。

### **(本協定の存続期間)**

**第10条** 本協定の存続期間は、本協定の締結日から甲乙間の定期借地権設定契約締結までとする。

### **(甲の債務不履行等による本協定の解除)**

- 第11条** 乙は、甲が甲の責めに帰すべき事由により本協定に基づく甲の債務を履行しない場合で、かつ、甲が乙による催告の後30日以内に当該債務不履行を是正しない場合、本協定の全部又は一部を解除することができるものとする。
- 2 前項に規定する場合のほか、乙は、甲が本協定及び定期借地権設定契約上の義務を履行せず、かつ、乙が相当の期間を定めて催告しても甲が履行しないとき、甲に書面により通知して本協定を解除することができるものとする。

### **(公用又は公共用に供するための本協定の解除)**

- 第12条** 甲は、国、甲その他公共団体において、事業敷地の全部又は一部を公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「地方自治法」という。）第238条の5第4項を準用し、本協定の全部又は一部を解除することができるものとする。
- 2 乙は、前項の場合において、損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定を準用し、甲に対し、その補償を請求することができるものとする。

### **(甲の帰責事由等による本協定の解除)**

- 第13条** 甲は、本協定の締結日から本施設の完成日までの間に、甲の責めに帰すべき事由により本協定が解除された場合において、建設中の本施設の出来形部分及びこれに関連する設計業務の成果を検査し、当該検査に合格した部分の所有権を取得することができる。この場合において、当該所有権の取得に係る費用その他必要事項は、甲及び乙が協議の上で決定するものとする。
- 2 甲は、本施設の完成日以降において、甲の責めに帰すべき事由により定期借地権設定契約が解除された場合には、乙より本施設の所有権を取得することができる。この場合において、当該所有権の取得に係る費用その他必要事項は、甲及び乙が協議の上で決定するものとする。
- 3 前2項に関し、甲が本用地を更地での返還が妥当と認めた場合には、乙は本用地を更地にし、甲に返還しなくてはならない。ただし、これに要する費用は甲が負担するものとする。
- 4 第1項及び第2項に基づく本協定及び定期借地権設定契約の解除に起因して乙に追加費用及び損害が生じた場合は、甲乙間で協議の上、甲は乙に対し、乙に生じた損害を賠償する。

### **(本事業の変更・中止)**

- 第14条** 甲及び乙は、天災地変、著しい市況の変化、関係法令の制定、改正又は廃止、近隣問題、関係官公庁の指導等の本協定締結時点では予見できない事由が生じ、本事業の計画変更又は本事業を中止せざるを得ないような場合には、本事業の継続について協議するものとする。
- 2 前項の協議の結果、本事業の中止を甲乙で合意した場合、甲及び乙は、互いに何等の損害賠償請求を行わない。これらの他にかかった費用等がある場合は、精算方法について、甲乙間で協議するものとする。

### **【賃貸借に関する事項】**

#### **(本件借地権)**

- 第15条** 本件借地権は、賃借権とする。
- 2 本件借地権の存続期間は、60年間とし、甲乙間で締結する定期借地権設定契約締結時に、具体的な期間を定める。
- 3 本件借地権は、契約の更新（更新の請求及び土地使用の継続によるものを含む。）及び建物の再築による存続期間の延長がなく、法第13条の規定による建物の買取りを請求することはできないものとする。
- 4 本件借地権については、法第4条から法第8条まで、法第13条及び法第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の適用はないものとする。
- 5 本件借地権の第三者への譲渡は、原則できないものとする。ただし、以下の各号の条件を満たし、かつ甲の事前の承諾を得たときに限り、甲が認める第三者に譲渡することができるものとする。
- (1) 譲渡先を決定する前に少なくとも6か月前に甲と事前協議を開始すること
  - (2) 当該第三者が第33条各号に定める反社会勢力に該当しない場合
  - (3) 当該第三者が本協定における乙の地位を承継し、かつ乙の提案内容及び本協定上の義務を一体として承継する場合
  - (4) 当該第三者が乙提案書類等に基づく本事業の内容を継続実施できる能力・信用・体制を有することを甲が確認できた場合
  - (5) 複数者への譲渡または権利の分割譲渡でない場合
  - (6) 本用地の利活用に支障をきたさない場合
  - (7) 運営開始後一定期間（概ね2年以上）が経過し、事業が安定していることが確認できた場合
  - (8) その他甲が提示した合理的な条件を満たした場合

#### **(指定用途)**

- 第16条** 乙は、本件借地権の存続期間中、乙提案書類等に記載の本施設の用途（以下「指定用途」という。）を変更することはできないものとする。ただし、次の各号に掲げる場合の他、甲の承諾を得た上で、指定用途を変更できるものとする。
- (1) 社会・経済情勢の変更等により、本事業の用途に供されている財産を引き続き当該用途に供することが、真に困難又は不適切となった場合

- (2) 不可抗力又は過失によって用途に供されている財産が滅失し、又は毀損し、引き続き当該用途に供することが、著しく困難又は不可能である場合
- 2 乙は、令和11年7月30日までに、本施設を指定用途に供するための工事を乙の責任及び負担において完了させ、実際に指定用途に供さなければならないものとする。ただし、乙の責に帰さない事由により同日までに指定用途に供することができないと認められるときは、乙は、あらかじめ甲の承認を受けて、別に定める期日までに指定用途に供するものとする。

#### (遵守事項)

- 第17条** 乙は、有償か無償かを問わず、次の各号に掲げる行為をしてはならない。
- (1) 甲の書面による承諾なく本用地を乙提案書類等に記載外の用途に供すること。
  - (2) 本件借地権及び本施設への担保権の設定
  - (3) 甲の書面による事前の承諾を得ないで行う本件借地権の譲渡及び転貸
  - (4) 甲の書面による事前の承諾を得ないで行う本施設の譲渡
  - (5) 甲の書面による事前の承諾を得ないで行う本用地の形状又は形質の変更
- 2 乙は、善良な管理者の注意をもって本用地を使用し、土壌の汚染等その他本用地の原状回復が困難となるような使用をしてはならない。
- 3 乙は、関係法令等を遵守し、周辺地域の迷惑となるような行為を行ってはならない。

#### (権利金)

- 第18条** 本件借地権に係る権利金の額は、金216,680,000円とし、乙は甲に対し、甲の発行する納入通知書により、その指定する期日までに、その指定する方法で支払わなければならない。なお、当該支払いに要する費用は、乙の負担とする。
- 2 甲が支払いを受けた前項の権利金は返還しない。

#### (地代)

- 第19条** 本用地に係る地代は、引渡日(令和8年12月1日予定)から発生するものとし、乙は、甲に対し1月ごとに当該地代を支払うものとする。
- 2 前項の規定により、乙が甲に支払う月額地代(以下「月額地代」という。)は、金2,250,000円とする。ただし、使用日数が1か月に満たない月の地代の計算については1年を365日とする日割計算とし、その額に端数が生じたときは、円未満を切り捨てた額を日割の地代とする。
- 3 乙は、甲に対し、各月末日までに翌月分の月額地代を甲の発行する納入通知書の指定する方法で遅滞なく支払うものとする。ただし、乙は、各年の4月分については、その年の4月20日までに支払うものとする。
- 4 前項の規定にかかわらず、初回の地代については、定期借地権設定契約の締結後、甲が指定する日までに、甲の発行する納入通知書の指定する方法で遅滞なく支払うものとする。
- 5 本条に定める地代の納付期限が金融機関等の休業日に当たる場合には、その翌営業日を納付期限とする。地代の支払いに要する費用は、全て乙の負担とする。
- 6 第2項に定める月額地代は、定期的に改定を行うものとし、初回の改定については令和9年(2027年)4月分から適用し、以降は同月から起算して3年ごと(ただし、その中途において第9項又は第10項の規定等により月額地代が改定されたときは、当該改定

後の月額地代が適用される月から起算して3年ごと。以下同じ。)の応答月分の月額地代から適用するものとする。この場合において、当該改定は、次に掲げる計算式により算出した月額地代によるものとする。

**【月額地代の計算式】** 改定後の月額地代＝改定前の月額地代×変動率

月額地代の計算式内の「変動率」の説明

総務省統計局が毎年1月に発表する「消費者物価指数」(東京都区部(中間速報値))(以下、当該発表データのことを単に「消費者物価指数」という。)に記載の指数のうち、「東京都区部」、「第1表」、「10大費目指数」、「総合」の「平均」の指数(以下「平均指数」という。)を用いて、次の計算式により算出する。

**【変動率の計算式】** 変動率＝地代改定に当たり参照可能な直近の消費者物価指数に記載の前年の平均指数÷当該前年の3年前の年の平均指数

- 7 前項の計算式により算出した改定後の月額地代の額に端数が生じたときは、円未満を切り捨てた額を改定後の月額地代とする。
- 8 甲は、乙に対し、前項の規定による改定後の月額地代及びその算定に係る変動率を、当該改定後の月額地代が適用される月の前々月末日までに、書面により通知するものとする。なお、甲及び乙は、改定後の月額地代、当該月額地代が適用される月日その他の事項について、別途覚書を締結するものとする。
- 9 甲及び乙は、第6項の規定にかかわらず、社会経済情勢の大幅な変動があり、改定後の地代が明らかに不相当になった場合は、協議の上、地代を改定することができる。
- 10 前項に規定する地代の改定について、甲乙間における協議が調わない場合は、甲及び乙は、裁判所の調停手続により誠実に協議するものとする。
- 11 法令の変更又は改廃により本用地の地代に消費税等が課税される場合には、甲は、乙に対し、地代に消費税等を加えて請求することができるものとする。

### (保証金)

- 第20条** 乙は、甲に対し、定期借地権設定契約に係る乙の全ての債務の履行を担保するため、保証金として、金216,680,000円を定期借地権設定契約後、甲が指定する日までに、甲の発行する納入通知書の指定する方法において遅滞なく預託しなければならない。なお、預託された保証金(消費寄託とする。)に利息は付さないものとする。
- 2 甲は、前項の規定により乙から保証金の預託があったときは、乙に対し、遅滞なく保証金預託証書を交付するものとする。
  - 3 甲は、定期借地権設定契約の終了に伴い乙が本用地を原状に復して甲に返還し、かつ、本件借地権設定登記の抹消及び本用地上の建物の滅失登記を完了したときは、乙に対し、預託を受けた保証金の額から定期借地権設定契約に係る乙の全ての未払債務の額を差し引いた残額を、また、未払いの債務がないときは、保証金の額を、それぞれ遅滞なく乙に保証金預託証書の返還と引き換えに返還するものとする。
  - 4 甲は、前項の場合において乙の未払債務の額を差し引いて保証金を返還するときは、保証金から差し引く未払い債務の額の内訳を書面により乙に通知しなければならないものとする。
  - 5 乙は、第3項の規定に基づき甲より保証金の返還を受けるまでの間、保証金返還請求権をもって甲に対する地代その他の債務と相殺することができないものとする。
  - 6 乙は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならないものとする。ただし、乙が甲の承諾を得て本件借地権を第三者に承継させた場合は、この限りでないも

のとし、当該第三者は保証金返還請求権を承継する。

- 7 第1項の保証金は、民法第420条の規定による損害賠償の額の予定又は第28条に定める違約金若しくはその一部と解釈しないものとする。

### **(本件借地権の登記)**

- 第21条** 甲及び乙は、第18条第1項に規定する権利金を乙が納入したこと及び前条第1項に規定する保証金を乙が預託したことを甲が確認した後、遅滞なく本件土地について法第22条に規定する一般定期借地権（賃借権）の設定登記を行わせるものとする。当該登記に係る登記事項に変更が生じたときも同様とする。
- 2 乙は、第15条第2項に規定する存続期間の満了又は第24条、第25条若しくは第33条の規定による解除により定期借地権設定契約が終了したときは、直ちに前項に基づく本件借地権設定登記の抹消登記手続をするものとする。
- 3 前2項の規定による登記手続は、甲の嘱託により行い、乙はこれに協力する。登記完了証の原本は、甲が保管するものとする。
- 4 乙は、第26条の規定により、本件土地に存する建物その他本件土地の工作物、乙が設置した基礎杭等を全て除却した後、速やかに本件建物の滅失登記手続を行うものとし、これらの登記完了証の写し及び全部事項証明書を甲に提出しなければならないものとする。
- 5 前各項の登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

### **(本施設の賃貸等)**

- 第22条** 乙が本施設の運営として、自ら賃貸人となって本施設の全部又は一部を第三者（以下この条において「施設使用者」という。）に賃貸する場合は、次の各号に掲げる条件を全て満たしていなければならないものとする。

- (1) 乙及び施設使用者が締結する建物賃貸借契約を法第38条に定める定期建物賃貸借契約とし、同条第1項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定め、書面をもって契約が締結されていること。
- (2) 乙及び施設使用者が締結する定期建物賃貸借契約が、期間満了時に契約が更新されないものであることを施設使用者に書面を交付して説明していること。
- (3) 乙及び施設使用者が締結する定期建物賃貸借契約の期間が、定期借地権設定契約の存続期間を超えない（定期建物賃貸借契約の再契約又は施設使用者の交替の場合は従前の期間を通算して定期借地権設定契約の存続期間を超えない）ものであること。
- (4) 定期建物賃貸借契約の期間が1年以上である場合には、法第38条第6項の通知期間内に、施設使用者に対し、期間満了により定期建物賃貸借契約が終了する旨の通知をすること。
- (5) 定期借地権設定契約が終了した場合に、乙及び施設使用者が締結する定期建物賃貸借契約も同時に終了し、施設使用者が異議なく明渡しに応じることについて、施設使用者が書面により承諾していること。
- (6) 施設使用者の事業内容が、募集要領等及び提案書類に沿った用途であること。また、募集要領等に記載の禁止する用途に該当しないこと。
- (7) 乙は、当該定期建物賃貸借契約の締結後、速やかに、賃貸目的、貸付期間等を甲に対して書面により報告すること。

- 2 乙は、前項に基づき本施設の全部又は一部を施設使用者に賃貸する場合には、施設使用者の事業内容について、書面等により、近隣住民等への環境配慮が十分になされていることの確認を行い、賃貸後も、近隣住民等への環境配慮が維持されていることの確認を行う等により、周辺環境に配慮した運営の確保及び維持に努めなければならないものとする。
- 3 前各項の規定は、転貸借、再転貸等の本施設を賃借している全ての者との賃貸借契約に適用されるものとする。

#### **(契約不適合責任等)**

- 第23条** 甲は、乙に対し、本用地の数量不足、土壤汚染、地中埋設物その他理由の如何を問わず契約不適合の責任を負わないものとし、乙は、契約不適合に基づく地代の減免請求、損害賠償請求及び契約解除をすることはできないものとする。ただし、本協定締結後に乙が行う現地調査等により、第34条記載の残置既存杭の全撤去及びそれに伴う作業が必要不可欠になると判明した場合、その費用負担については甲乙にて協議できるものとする。
- 2 乙は、本用地がその責めに帰することができない事由により滅失したときは、当該滅失した部分につき甲の承認した割合に応じて地代の減免を請求することができるものとする。

#### **(定期借地権設定契約の中途解除)**

- 第24条** 乙は、次の各号のいずれかに該当したときは、甲に対して書面により定期借地権設定契約を解除することができるものとする。
- (1) 本件借地権の残存期間が10年未満の時点において、本施設が滅失したとき。
  - (2) 天災地変その他乙の責めに帰することができない事由により、本用地が一部滅失し、残存する部分のみでは乙が本用地を賃借した目的を達することができないとき。
- 2 前項の場合において、定期借地権設定契約は、本用地を原状回復の上、更地の状態で甲に返還したときに終了するものとする。

#### **(定期借地権設定契約の解除)**

- 第25条** 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、相当の期間を定めて催告の上、定期借地権設定契約を解除することができるものとする。ただし、定期借地権設定契約における甲と乙との間の信頼関係が未だ損なわれていないと認められる場合は、この限りではない。
- (1) 第17条第1項第1号の規定に違反し、事前に甲の書面による承諾を得ずに本用地を目的外の用途に使用したとき。
  - (2) 第17条第1項第2号の規定に違反し、事前に甲の書面による承諾を得ずに本施設に担保権設定を行ったとき。
  - (3) 第17条第1項第3号の規定に違反し、事前に甲の書面による承諾を得ずに本件借地権の譲渡及び転貸を行ったとき。
  - (4) 第17条第1項第4号の規定に違反し、事前に甲の書面による承諾を得ずに本施設の譲渡を行ったとき。
  - (5) 第17条第1項第5号の規定に違反し、事前に甲の書面による承諾を得ずに本用地の形状・形質の変更を行ったとき。

- (6) 第19条の月額地代の支払を6か月以上滞納したとき。
  - (7) 第20条第6項の規定に違反して、保証金返還請求権を譲渡し、又は担保に供したとき。
  - (8) その他定期借地権設定契約条項に違反したとき。
- 2 甲は、本件借地権の存続期間中に国、甲その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、定期借地権設定契約を解除することができるものとする。
- 3 前項の規定により、甲が定期借地権設定契約を解除した場合においては、地方自治法第238条の5第5項の定めに基づき、乙はこれによって生じた損失につき、甲に対してその補償を求めることができるものとする。

#### (原状回復及び明渡し)

- 第26条** 乙は、第15条第2項に規定する存続期間の満了又は第24条の規定による解除により定期借地権設定契約が終了するときは終了の日までに、第25条又は第33条の規定により定期借地権設定契約が終了するときは、甲の指定する期日までに、自己の費用をもって、本用地に存する建物、その他本用地の工作物、乙の設置した基礎杭等を解体し、及び除去し、本用地を原状回復した後、甲の完了検査を受け、甲に返還しなければならないものとする。ただし、甲の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。
- 2 乙は、前項の規定により本用地を返還した場合において、本用地のために支出した有益費等があっても、これを甲に返還請求できないものとする。ただし、甲が前条第2項による解除を行ったときはこの限りではない。
- 3 本施設の一部又は全部について、原状回復に代えて甲に無償で譲渡することについて甲が求める場合は、乙の原状回復工事発注前に、譲渡対象範囲の詳細について、書面にて甲乙間で確認するものとする。
- 4 乙は、本用地の明渡しに際し、甲に対し、移転料、立退料その他理由の如何を問わず一切の金銭等の請求をすることができないものとする。
- 5 乙は、第15条第2項に規定する存続期間の満了より定期借地権設定契約が終了するときは、終了の1年前までに、第24条、第25条又は第33条の規定による解除により定期借地権設定契約が終了するときは、甲の指定する期日までに、本用地に存する建物、工作物、乙の設置した基礎杭等の解体及び除去に関する次の各号の事項について、甲に対し書面で通知しなければならないものとする。
- (1) 工事等の着工予定日
  - (2) 工事等の期間
  - (3) 工事等を行う施工業者
  - (4) その他本用地の明渡しに必要なものとして甲が定める事項

#### (遅延損害金)

- 第27条** 乙は、定期借地権設定契約に基づく甲に対する金銭債務の履行が遅延したときは、年8.7パーセント（1年365日の日割計算）の割合による遅延損害金を甲に支払うものとする。

#### (違約金)

- 第28条** 乙が、第25条第1項第1号から第5号及び第7号の各号いずれかに該当した

ときは、該当した時点における直近地代年額の3倍に相当する額を違約金として甲は乙に請求することができる。この場合において、甲に当該違約金の額を超える損害が生じたときは、甲は、当該損害についても別途乙に対して請求することができるものとする。

- 2 乙は、第26条の規定に従って本用地の返還を履行しないときは、甲に対し、定期借地権設定契約が終了した日の翌日から本用地の返還完了に至るまで、定期借地権設定契約が終了した日における直近の月額地代の額の3倍に相当する額を、1か月当たりの遅延損害金として甲の指示に基づき支払うものとする。

#### **(損害賠償金)**

**第29条** 甲は、第15条第2項に規定する存続期間の満了又は第24条、第25条又は第33条の規定による解除により定期借地権設定契約が終了した場合において、本用地の返還が履行されないことにより損害を受けたときは、前条第2項により支払いを受けた額を超える損害について、別途乙に対して賠償請求することができるものとする。

- 2 前項の規定のほか、乙は、定期借地権設定契約に違反する等乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えられたときは、甲に対し、その損害を賠償しなければならないものとする。

#### **(甲による本用地及び本施設の一時使用)**

**第30条** 乙は、本用地及び本施設について、甲による一時使用の要望があった場合、甲乙間の協議により使用条件を定めた上、甲に貸し出すことができるものとする。

#### **(公正証書の作成及び強制執行の認諾)**

**第31条** 甲及び乙は、定期借地権設定契約締結後直ちに定期借地権設定契約を内容とする公正証書の作成を公証人に委嘱するものとし、その費用は乙が負担するものとする。

- 2 甲及び乙は、乙が定期借地権設定契約に基づく金銭債務を履行しないときは、甲が判決を得ることなく、乙が直ちに強制執行を受けても異議がないことを認諾する旨の認諾条項を前項の公正証書に付すものとする。

#### **(地代の不返還)**

**第32条** 甲は、第25条又は次条の規定その他乙の責めに帰すべき事由により定期借地権設定契約を解除したときは、乙に対し、既納の地代のうち、解除日の属する月までの地代を返還する義務を負わないものとする。

#### **(暴力団等反社会的団体排除に関する解除)**

**第33条** 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに定期借地権設定契約を解除することができる。この場合には、何ら催告を要しないものとする。

(1) 乙、本用地上の建物に居住等する者、本件借地権の譲受人、本施設の譲受人又は借受人（以下「乙ら」という。）が、暴力団員等（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6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者）であるとき、又は暴力団員等が本用地又は本用地上の建物に出入りしていると認められるとき。

(2) 乙らが、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)に定める無差別大量殺人行為を行った団体又はこれら団体の支配若しくは影響の下に活動しているものと認められる団体の構成員及び関係者であるとき。

(3) 乙らが、日本国憲法施行の日以後において、日本国憲法又は日本国憲法の下に成立した政府を暴力で破壊することを主張する政党その他の団体の構成員及び関係者であるとき。

(4) 乙らが、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、反社会的団体(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団、日本国憲法施行の日以後において、日本国憲法又は日本国憲法の下に成立した政府を暴力で破壊することを主張する政党その他の団体及び無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に定める無差別大量殺人行為を行った団体をいう。以下同じ。)の威力又は関係者を利用する等しているとき。

(5) 乙らが、反社会的団体の関係者に対して資金等を供給し、便宜を供与する等により、積極的に反社会的団体の維持、運営等に協力し、若しくは関与しているとき。

(6) 乙らが、反社会的団体又はその関係者との交際や会合に同席する等社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

(7) 乙らが、反社会的団体又はその関係者であることを知りながら、これを不当に利用し、実際には反社会的団体と関係ないがその威を借りるために反社会的団体の名を騙る等しているとき。

(8) 乙らが、本用地上の建物に係る建築請負契約その他の契約に当たり、その相手方が第1号から前号までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

(9) 乙らが、第1号から第7号までのいずれかに該当する者を本用地上の建物に係る建築請負契約その他の契約の相手方としていた場合(第8号に該当する場合を除く。)に、甲が乙らに対して当該契約の解除を求め、乙がこれに従わないとき。

2 甲は、前項の規定により定期借地権設定契約を解除したときは、これによって乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。

3 乙は、第1項の規定により定期借地権設定契約が解除された場合において、甲に対し、甲に生じた損害を賠償する責任を負うものとする。

4 乙は、第1項第1号から第8号までに該当するおそれがあると甲が認めるときにおいて、甲が、乙らの個人情報について、警視庁等に対して情報提供又は照会することにつき、あらかじめ同意するものとし、甲に対して、何ら異議申立て請求等を行わないものとする。

#### (特記事項)

第34条 乙は、本用地に甲が乙に提供する別紙「残置既存杭位置図」に記載されている地下埋設物があることを了承する。

#### (調査等の実施及び使用許可)

第35条 甲は、本協定の締結後にあつては、乙又は乙の関係者が本用地に立入の上調査(地質調査のためのボーリングを含む)・測量等を行うこと、各種申請、行政官庁との協議及び近隣住民など関係者との交渉等を行うこと等を承諾する。なお、本用地を占有的に使用する調査を実施する場合には、甲が定める使用許可手続きを経て、使用面積に応じた使用料を支払うものとする。占有を伴わない測量調査及びその他軽微な調査については、

甲の承諾を条件に、無償で実施できるものとする。

【その他事項】

**(規定外事項の協議及び合意管轄)**

- 第36条** 本協定に定めのない事項及び本協定の各条項に疑義が生じたときは、甲及び乙は、誠意をもって協議し解決する。
- 2 万一、前項の協議によっても疑義が解決できず、紛争が生じた場合は、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。

以上

本協定締結の証として本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印の上、各自1通を保有する。

令和7年11月25日

甲 東京都足立区中央本町一丁目17番1号  
足立区  
足立区長 近藤 弥生

乙 東京都飯田橋3丁目13番1号  
大和ハウス工業株式会社 東京本店  
常務執行役員 本店長 片岡 幸和

丙 東京都新宿区西新宿6丁目11番3号  
大和リビング株式会社  
代表取締役社長 匝 瑳 繁夫

丁 東京都新宿区西新宿1-25-1  
新宿センタービル46階  
株式会社エイジェック  
代表取締役 古後 昌彦