

不動産売買契約書

第1条 目的
本契約は、売主と買主との間で、右記の不動産の売買に関する事項を定めるものとする。

第2条 物件
売主は、右記の物件を、買主に譲渡するものとする。但し、この物件は、売主が所有するものとする。

第3条 権利関係
売主は、この物件に、第三者の権利関係がないことを保証するものとする。

第4条 金銭
買主は、この物件の代金を、売主に支払うものとする。

売主 長谷 基治

第5条 金銭
買主は、この物件の代金を、売主に支払うものとする。但し、この物件は、買主が所有するものとする。

買主 株式会社まごころ住宅

第6条 金銭
買主は、この物件の代金を、売主に支払うものとする。但し、この物件は、買主が所有するものとする。

第7条 金銭
買主は、この物件の代金を、売主に支払うものとする。

第8条 金銭
買主は、この物件の代金を、売主に支払うものとする。但し、この物件は、買主が所有するものとする。

第9条 金銭
買主は、この物件の代金を、売主に支払うものとする。但し、この物件は、買主が所有するものとする。

取引期日 令和 年 月 日

第10条 金銭
買主は、この物件の代金を、売主に支払うものとする。

第11条 金銭
買主は、この物件の代金を、売主に支払うものとする。但し、この物件は、買主が所有するものとする。

第12条 金銭
買主は、この物件の代金を、売主に支払うものとする。

売買登記必要書類

売主側（法人の場合）

1. 登記済書（権利書）
2. 資格証明書（法務局）
3. 印鑑証明（法務局）
4. 印鑑（代表取締役又は代表者）

売主側（個人の場合）

1. 登記済書（権利書）
2. 印鑑（実印）
3. 印鑑証明（市町村）
4. 評価証明

買主側（法人の場合）

1. 資格証明書（法務局）
2. 印鑑（代表取締役又は代表者）

買主側（個人の場合）

1. 住民登録抄本（市町村）
2. 印鑑
3. 残代金

不動産売買契約書

売主 長谷基治（以下「甲」という）と買主 株式会社まごころ住宅（以下「乙」という）に於いて、後記売買物件の表示に記載する不動産（以下「本物件」という）について、都市計画法第29条の開発許可及び、農地法による届出受理（転用許可）を条件として、双方合意の上、下記条項の通り売買契約を締結したので、その証としてこの契約書2通を作成し、署名押印の上、各自1通を所持するものとする。

（売買価格）

第1条 本物件の売買代金は、一坪あたり金八万円（¥80,000）にて清算するものとする。

（手附金）

第2条 買主はこの契約書作成より10日以内に手附金として、金四百万圓也（¥4,000,000）を売主に支払うものとする。但し、この手附金は無利息とし下記第5条の代金授受時売買代金の一部としてこれを充当する。

（売買面積）

第3条 本物件の取引は現状有姿として、面積については実測面積によるものとする。

（農地法第5条の許可）

第4条 本物件は農地につき、都市計画法第29条の開発許可及び農地法第5条1項による、「農地転用の届出」を行い農地転用の許可を得る必要があるので、この許可申請については、当事者双方は速やかに許可を得よう協力する。万一、この許可が得られない場合には、以後この契約は効力を失うものとする。

（所有権移転登記等）

第5条 前条の許可が得られたときは、当事者双方は協力して直ちに本物件の所有権移転登記申請を行わなければならない。登記申請手続きと同時に乙は売買代金全額を甲に支払う。但し、すでに支払済みの手附金又は売買代金の内払等があるときは、この際精算するものとする。

（土地の引き渡し）

第6条 1. 甲は売買契約締結後、農作物に支障のない範囲において耕作を全面的に打ち切り、離作のうえ、乙が行う本物件の開発申請に伴う地盤調査や埋蔵文化財発掘調査等に協力すること。尚、所有権移転登記のときまでには抵当権、小作権その他本物件につき所有権の完全な行使を阻害する一切の権利、及び公租公課、その他の諸掛金の未納に基づく一切の負担を所有権移転登記のときまでに除去して、乙に何らの迷惑をかけないものとする。
2. 所有権移転登記完了後、万一、前項の瑕疵又は負担が発見された場合も同様である。

（公租公課の負担）

第7条 本物件に関する公租公課の割賦金は所有権移転登記の日の前日までは甲の負担とし、登記の日以降は乙の負担とする。尚、公租公課の精算の起算日は4月1日とする。

（離作補償の放棄等）

第8条 甲は、本物件について離作補償その他名目の如何を問わず、この売買契約に関して第1条の代金以外の請求を行わない。

（本件土地の境界）

第9条 甲は、本物件の境界について、所有権移転登記までに隣地所有者並びに乙立会いのうえ、明示して将来境界について紛争等の迷惑をかけないものとする。尚、官有道、水路が本物件内に存在し、又は隣接する場合は乙において明示申請するが、甲も協力して速やかに明示を受けるものとする。

（契約の解除）

第10条 1. この契約は次の各号に該当した場合は本契約を解除するものとする。
(1) 農地法第5条に基づく農地転用の許可が得られない場合
(2) 都市計画法第29条の開発許可が得られない場合
(3) 本物件に関して、水利・排水問題について地元水利組合又は所轄官庁の了解が得られない場合
(4) 本物件を含む一団地の買収地全域が住宅経営地としての計画に支障を生じる場合
(5) 開発予定地内に重要な文化財が発掘され、その調査、保存に多額の費用と日数を要する場合
2. これらの場合、甲は乙に第2条の手附金を直ちに返還するものとする。

（手附金の没収等）

第11条 1. 乙が前条以外の自己の理由でこの契約を履行しない場合は、甲は本契約を解除し第2条の手附金を没収することができる。甲が前条以外の自己の理由でこの契約を履行しないときは、直ちに第2条の手附金を乙へ返還すると同時に、手附金と同額の違約補償金を乙へ支払わねばならない。
2. 甲がこの契約不履行の結果、乙へ損害を与えた場合は、その損害を補償しなければならない。乙は本件土地と後記開発予定地番一覧表に示す土地を併せて一団の土地として利用するに付き、その損害をも補償するものとする。

（第三者への移転登記）

第12条 売主(甲)は本物件を買主(乙)の都合により第三者へ所有権移転登記する必要を生じたときはこれを承認し、直接乙の指定する第三者へ所有権移転登記をするために必要な農地法第5条1項の許可証、並びに登記に必要な書類を乙へ提供するものとする。

（費用の負担）

第13条 本物件の土地売買契約においては双方の契約書に必要とする収入印紙の費用は、各々で負担する。また、所有権移転登記の費用のうち、売渡しに要する書類作成費用等は売主(甲)の負担とし、その他所有権移転登記に要する費用、及び開発申請に係わる費用は買主(乙)の負担とする。

（反社会的勢力の排除条項）

第14条 1. 甲、乙は、その相手方に対し、次の各号の事項を確約する。
① 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋も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)ではないこと

- ② 自らの役員(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
- ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと
- ④ 本物件の引渡し及び売買代金の全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自ら又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
- (ア) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
- (イ) 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
2. 甲、乙の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らかの催告を要せずして、本契約を解除することができる。
- (ア) 前項①又は②の確約に反する申告をしたことが判明した場合
- (イ) 前項③の確約に反し契約したことが判明した場合
- (ウ) 前項④の確約に反した行為をした場合
3. 乙は、甲に対し、自ら又は第三者をして本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しないことを確約する。
4. 甲は、乙が前項に反した行為をした場合には、何らの催告を要せずして、本契約を解除することができる。
5. 第2項又は前項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金(損害賠償額の予定)として売買代金の20%相当額を支払うものとする。
6. 第2項又は第4項の規定により本契約が解除された場合には、解除された者は、解除により生じる損害について、その相手方に対し一切の請求を行わない。
7. 第2項又は第4項の規定により本契約が解除された場合の解除および違約金については、第2項、第4項、第5項および前項の規定によるものとし、第11条1項は適用しない。
8. 乙が第3項の規定に違反し、本物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供したと認められる場合において、甲が第4項の規定により本契約を解除するときは、乙は、甲に対し、第5項の違約金に加え、売買代金の80%相当額の違約金を制裁金として支払うものとする。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、本項は適用しないものとする。

(その他)

第15条 この契約に別段定めのない事項については、すべて法令の定めに従い円満に処理するものとする。

以下余白

(特約事項)

1. 本物件を含め後記表示(開発予定地番一覧表で示す)の開発予定地番を一団の土地として、買主(乙)は事業を行うに付き、開発予定地番の一筆たりとも欠けては事業が成立しないので、前記予定地番の全地番の買収が成立した時に本契約は効力を生ずるものとする。又、この事業の間にあって前記予定地番の一筆たりとも中途解約が発生すれば乙は大損害を被ることになるので、売主(甲)は一方的な解約は出来ないものとする。尚、前記効力発生後において、万一前記状況に至った場合、又は別の事由で当開発の乙の事業収益が著しく低下するなど、又、甲乙双方の責めによらず当開発が不可に至った時は、乙は無条件にて解約出来るものとし、この場合、甲は受領済の手付金等全額を乙に返還するものとする。
2. 本売買物件を含む買主(乙)の開発予定地内に重要な文化財が発掘されその調査、保存に多額の費用と日数を要する場合には、買主(乙)はその開発事業を断念する事が出来るものとする。その場合には、本契約を白紙解約とし、売主(甲)は受領済みの金員を全額無利息にて乙に返還するものとする。
3. 本取引は農地法第5条及び、都市計画法第29条の開発許可を受領するのに相当な期間(1年以上を要する場合もある)を必要とする為、売主(甲)はこれを了承するものとする。
4. 取引期日は、都市計画法第29条の許可後2週間以内とするが、多少前後しても売主、買主双方ともこれを了解するものとする。

以下余白

(売買物件の表示)

所在地	地番	地目	地積
1. 鈴鹿市東玉垣町字丸田	1210番1	田	4519m ²
2. 同上	1210番37	田	19m ²
3. 同上	1215番1	田	187m ²
4. 同上	1217番	田	310m ²
5. 同上	1272番2	田	132m ²
			計 5167m ² (1563.01坪)
※坪数は小数点第3位以下切捨て			

【開発予定地番一覧表】

	所在地	地番	地目	面積(公簿)
1	鈴鹿市東玉垣町字丸田	1210番1	田	4519 m ²
2	同上	1210番37	田	19 m ²
3	同上	1215番1	田	187 m ²
4	同上	1217番	田	310 m ²
5	同上	1272番2	田	132 m ²
		合計	5筆	5167 m ²
				以下余白

令和 4 年 11 月 7 日

売主 住所 鈴鹿市東玉垣町1332番地の1

氏名 長谷基治



買主

国土交通大臣免許(3)第8266号

住所 岐阜県岐阜市東鶉三丁目61番

株式会社まごころ住宅

氏名 代表取締役 藤村典久

