



売買契約書

売主と買主は下記の条項に従って、売買契約（以下「本契約」という。）を締結し成立させた。

売買代金 (A)		1, 000, 000 円	
土地	所在地番	地目	地積
	佐用郡佐用町豊福字向田82番1	田	1, 160. 00 m ²
	-	-	- m ²
	-	-	- m ²
	-	-	- m ²
	-	-	- m ²
	-	-	- m ²
	-	-	- m ²

第1条 (条件付契約)

- 1 売主は、上記記載の土地（以下「本件土地」という。）を、別途契約「住宅及び産業用電気設備等売買契約書 兼 工事請負契約書」の締結（以下「別途契約」という。）の履行を満了することを前提に買主に売り渡し、買主はこれを買受けるものとする。
- 2 売主は、本件土地を、別紙「契約条件確認書」記載の条件（以下「別紙条件」という。）を満了することを前提に買主に売り渡し、買主はこれを買受けるものとする。

第2条 (対象面積) 本契約は、登記事項証明書に表示されている土地面積(公簿面積)による売買とする。

第3条 (売買代金) 本件土地の売買代金は表記金額 (A) とする。

第4条 (支払方法) 本件土地の売買代金は、別途条件を満了した際にすみやかに支払うものとする。

第5条 (所有権の移転時期等)

- 1 本件土地の所有権は、買主が売主に対して売買代金全額を支払い、売主がこれを受領したときに売主から買主に移転し、当該移転をもって引渡の完了とする。
- 2 売主は、買主に対し、売買代金全額を受領と同時に本件土地について、買主の名義に所有権の移転登記申請を行う。
- 3 前項の登記申請に要する費用、売渡しにかかる費用は、買主の負担とする。

第6条 (必要手続) 売主及び買主は、本契約締結後遅滞なく、本件土地について別紙条件を満了するために必要な手続を行うものとする。

第7条 (売主の義務)

- 1 売主は、本件土地について、賃借権、抵当権及びその他の買主の所有権行使を妨げる権利が設定されている場合、所有権の移転の時期までに、その一切を消滅させなければならない。
- 2 売主は、本件土地について、賦課される固定資産税・都市計画税等の公租公課その他の諸掛金の未納がある場合、所有権の移転の時期までに、売主の負担をもって支払うものとする。

3 売主は、本件土地とともに引渡す設備がある場合、買主に対してその旨明らかにするとともに、買主の承諾、及び協議の上定めた費用をもって、本件土地と同時に引渡すこととする。また売主は、本件土地引渡しまでは、善管注意義務をもって本契約時の状態を保持するように努めなければならない。

第8条 (仮登記申請) 買主が本契約につき必要と認めた場合のみ売主に対して仮登記申請を求めるとし、仮登記申請を行う場合に買主及び売主は、本契約締結後遅滞なく、本件土地について別紙条件を満たすことを前提として所有権を移転する旨の所有権移転の仮登記申請をなすものとする。なお、仮登記申請に要する費用は買主の負担とする。

第9条 (印紙代の分担) 売主、買主は、本契約書に貼付する法令指定の印紙代を折半する。

第10条 (公租公課の分担) 本件土地に対する固定資産税・都市計画税等の公租公課は、引渡し完了日の前日までの分は売主の負担として、引渡し完了日以降の分を買主の負担として、引き渡し完了日において清算するものとする。

第11条 (引渡し前の滅失・毀損)

- 1 売主、買主は、本件土地の引渡し前に天災地変、その他売主、買主いずれの責にも帰することのできない事由により、本件土地が滅失又は毀損し本契約の履行が不可能になった場合、互いに書面により通知し、本契約を解除することができる。この場合、売主は、買主に対して受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還しなければならない。
- 2 前項に定める事由が生じた場合であっても、修繕により本契約の履行が可能となる場合、売主は、買主に対してその責任と負担において修繕し引渡すものとする。この場合、売主と買主は、合理的な修繕期間につき協議を行うものとし、この合理的な期間を徒過しない限り、買主は、売主に対して遅延損害金を請求しない。

第12条 (瑕疵の責任)

- 1 売主は、本件土地に関する売主の所有権及び占有権並びに同土地自体になんらの瑕疵がないことを確認し、瑕疵が発見された場合には、買主に対し瑕疵担保責任を負担し、その義務を履行する。
- 2 売主が買主に対し前項の瑕疵担保責任を負う期間は、本件土地の引渡し日から1年以内とする。なお買主は売主に対し、修復の請求、売買代金の減免、損害賠償の請求をすることが出来る。
- 3 買主が、本件土地に隠れたる瑕疵のあることを発見した場合、すみやかに売主に通知するものとする。なお、売主は修復に急を要する場合を除き、買主に立会いの機会を与えなければならない。
- 4 売主は、買主に対し、瑕疵の存在を知らなくても、本条の責任を負わなければならないが、買主が本契約締結時に瑕疵の存在を知っていた時は、売主は本条の責任を負わない。

第13条 (契約違反による解除) 売主又は買主が、本契約に定める債務を履行しない場合、他方当事者は、1週間以内に当該債務を履行するよう催告した上で、本契約を解除することができ、また損害賠償請求をすることができる。この場合、売主は、買主に対して受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還しなければならない。

第14条 (諸規定の継承) 売主は、買主に対して、環境の維持又は管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利・義務を継承させ、買主はこれを承継するものとする。

第15条 (管轄合意) 本契約に関する訴訟については、東京地方裁判所を専属的第一審裁判所とする。

第16条 (協議事項) 本契約に定めがない事項または定めについて解釈上疑義を生じた事項については、売主及び買主が、民法その他の法令、及び慣習に従い、誠意をもって協議し、定める。

第17条 (特約事項)

- 1 売主は隣接する土地所有権者との間で、本件土地の境界について紛争が存在し得ることを覚知していないことを保証する。また売主は、本件土地の引渡し完了までに紛争が生じた場合、直ちに相手方へ通知し、引渡しまでに紛争がない旨の同意書を取得するものとする。

2 本件契約時において、売主以外の第三者(以下「当該第三者」という。)が本件土地の所有権及び登記を有していることに鑑み、当該第三者が、売主の履行義務を引き受け、本件土地の所有権及び登記は、当該第三者から買主に対して直接移転するものとする。なお、買主は、当該第三者による義務履行の前提として、売主又は当該第三者に対して、受益の意思表示をするものとする。

第18条 (暴力団等反社会的勢力の排除)

- 1 売主及び買主は、それぞれ相手方に対し、次の事項を確約するものとする。
 - ① 自らが、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。)ではないこと。
 - ② 自らの役員等(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はないこと。
 - ④ 本件土地の引渡し及び売買代金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てはならない。
 - 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 買主は、売主に対し、次のことを確約する。
 - ① 自ら又は第三者をして本件土地を反社会的勢力の事務所その他の活動拠点に供しないこと。
 - ② 本件土地を反社会的勢力に転売、又は使用させないこと。
- 3 売主又は買主の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。
 - ① 第1項①または②の確約に反する申告をしたことが判明したとき。
 - ② 第1項③の確約に反した契約をしたことが判明したとき。
 - ③ 第1項④の確約に反した行為をしたとき。
- 4 買主が第2項の確約に反したと認められる場合には、甲は何らの催告を要せずして、この契約を解除することができる。
- 5 第3項又は第4項によりこの契約を解除された者は、その相手方に対し、損害賠償責任を負うものとする。この場合、契約を解除された者は、解除に伴う損害があっても相手方に対して一切その請求ができない。
- 6 買主が本件土地を自己又は第三者をして、反社会的勢力の事務所などの活動拠点としたとき、又は反社会的勢力に転売又は使用させたときには、その時期の如何を問わず、売主は、本契約における売買代金額若しくは時価のいずれか低い価額で、本件土地を買い戻すことができる。
- 7 その他、当該不動産が所在する都道府県に暴力団の排除に係る条例がある場合は、売主・買主、代理・媒介業者は同条例を遵守するものとする。

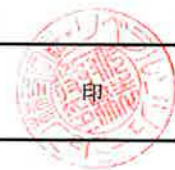
上記本契約の成立を証するため、本書は1通作成し、各自記名捺印の上、買主は原本を、売主はその原本の写しを所持する。

令和2年 3月18日

売主

会社所在地：東京都目黒区東山1-4-4 目黒東山ビル5F

会社名： リベラルソリューション株式会社
代表取締役 下田 穰



買主

住所： 広島県三原市城町3丁目13-10-506

氏名： 木曾 由香



契約条件確認書

売主、買主は、下記の項目を満たすことを本契約の条件とすることを確認した。

法令・条例に関わる項目

1. 国土利用計画に基づく土地売買届が承認される、又は不要である場合。
2. 都市計画法に基づく開発許可手続が承認される、又は不要である場合。
3. 農地法に基づく農地転用許可手続(農用地区域内の農地については農業振興地域の整備に関する法律に基づく市町村の農業振興地域整備計画の変更手続も含む)が承認される、又は不要である場合。
4. 森林法に基づく林地開発許可等手続が承認される、又は不要である場合。
5. 森林法に基づく伐採及び伐採後の造林の届出手続が承認される、又は不要である場合。
6. 文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地土木工事等届出手続が承認される、又は不要である場合。
7. 土壤汚染対策法に基づく土地の形質変更に係る届出手続が承認される、又は不要である場合。
8. 自然公園法に基づく工作物新築等許可申請手続が承認される、又は不要である場合。
9. 河川法に基づく河川工作物設置等許可手続が承認される、又は不要である場合。
10. 環境影響評価法に係る環境影響評価の手続が承認される、又は不要である場合。
11. 環境アセスメントに関する条例・規則に係る手続が承認される、又は不要である場合。

発電事業に関わる項目

12. 経済産業省による事業認定の認可が降りる場合。
13. 発電事業を目的とする電気事業上の太陽電池パネル・パワーコンディショナ・キュービクル等の工作物(以下「太陽光発電設備」という)を設置可能であり、且つ事業的経済性が成り立つ場合。
14. 該当する電力会社による電気使用の許可が取れる場合。
15. 該当する電力会社による系統連系・電力売買の承諾が取れる場合。
16. 系統連系の接続検討の回答が事業に支障をきたさない場合。
17. 本件土地における発電事業の日射障害にあたる樹木等がある場合、売主から買主への所有権移転時期までにそれらの伐採等の承諾が得られる場合。
18. 住民による苦情が原因で履行が困難ではない場合。

土地に関わる項目

19. 本件土地(地盤・地質・現況)が土地改良なく、太陽光発電設備の設置基準を満たしている場合。
20. 隣接地権者との間で境界争いがない場合。



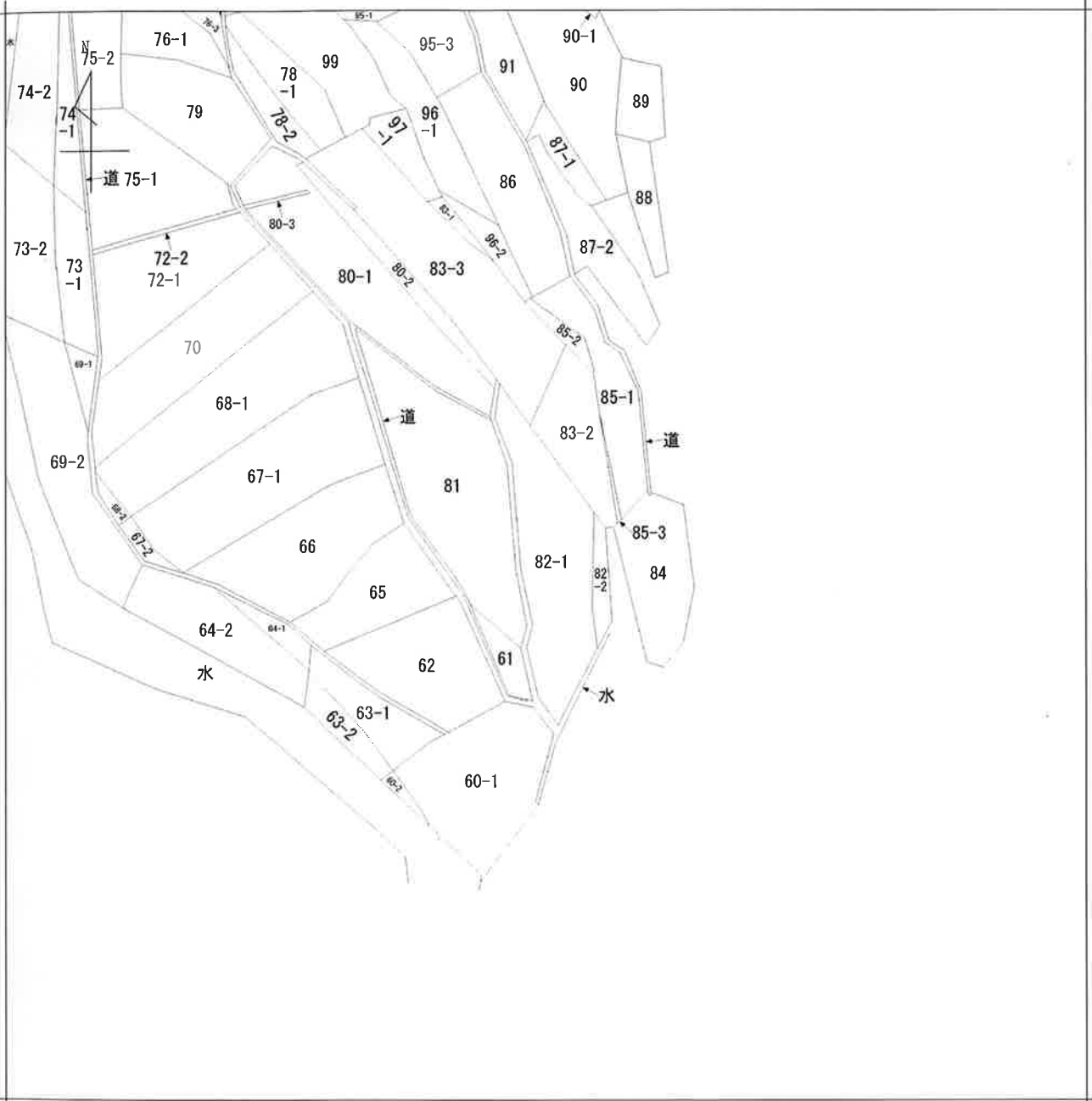
2020/03/17 16:51 現在の情報です。

表題部 (土地の表示)		調製	平成12年1月19日	不動産番号	1408000070767
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]		
所在	佐用郡佐用町豊福字向田			[余白]	
①地番	②地目	③地積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
82番1	田	1160	:	[余白]	
[余白]	[余白]	[余白]	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記	
			:	平成12年1月19日	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和21年3月22日 第672号	原因 昭和20年12月5日売買 所有者 佐用郡江川村豊福210番地 西田徳市 順位4番の登記を移記
	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成12年1月19日
2	所有権移転	平成30年8月13日 第12035号	原因 平成18年2月25日相続 所有者 たつの市龍野町中村199番地72 西田俊徳

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

イ 76-2



精 求 部 分	所 在	佐用郡佐用町豊福字向田			地 番	82番1		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

