

不動産売却案内書

この案内書は、当組合所有不動産を一般競争入札の方法により売却するに当たり、入札への参加を検討される皆様に入札に付する不動産の概要及び手続を説明したものです。

購入を希望される方は本案内書をご覧いただき、各事項をご承知のうえ、お申し込みください。

1. 売却物件

売却物件の詳細については、後記「物件概要」をご覧ください。

2. 入札参加資格

入札参加資格は、個人又は法人で次の(1)から(9)までに該当しない者と致します。

尚、入札後であっても、入札参加資格がなかったことが判明した場合には、当該入札は無効と致します。

(1) 売買契約を締結する能力を有しない者（未成年者、成年被後見人、被保佐人又は被補助人等。

但し、未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ている者その他の必要な要件を備えている者を除く。）及び破産者で復権を得ない者。

(2) 次のいずれかに該当すると認められる者で、その事実があった後2年を経過しない者。

① 公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正な利益を得るために連合した者。

② 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者。

③ 正当な理由なくして契約を履行しなかった者。

④ 当組合に提出した書類に虚偽の記載をした者。

⑤ 当組合が保有する不動産に係る競争入札（以下「入札」という。）に付する不動産を故意に損傷し、その価格を減少させた者。

⑥ その他当組合に著しい損害を与えた者。

⑦ ①から⑥までのいずれかに該当する事実があった後2年を経過しない者を、契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用人として使用した者。

(3) 当組合の役職員。

(4) 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「反社会勢力」という。）及び警察当局から排除要請がある者。

(5) 当該物件を「反社会勢力」の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者。

(6) 次のいずれかに該当する者

① 法人の役員等が「反社会勢力」と関係がある者。

② 「反社会勢力」である者等がその経営又は運営に実質的に関与している者。

③ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって「反社会勢力」を利用するなどしている者。

④ 「反社会勢力」に対して金銭、物品その他財産上の利益を供給し、又は便宜を供与するなどの「反社会勢力」等の維持運営に協力し、又は関与している者。

⑤ 「反社会勢力」等と社会的に非難されるべき関係を有している者。

⑥ 契約相手方又は取引先として①から⑤までのいずれかに該当する法人、団体又は個人を、その該当する事実を知りながら利用するなどしている又は利用していた者。

(7) 同一人が同一事項について、法人の代表者名義、他の法人の代表者名義又は個人名義等を兼ねて申込を行った場合。

- (8) 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）に基づくところの破壊的団体及びその構成員。
- (9) 当組合と係争中の者。

3. 入札の方法等

(1) 入札期日・方法・場所

入札は、令和7年6月18日(水)～令和7年7月2日(水)(消印有効)の期間内に入札関係書類一式を書留郵便による申し込みとし、この期間や方法以外は無効とする。

(2) 入札関係書類送付先

〒344-0064 埼玉県春日部市南二丁目4番30号
南彩農業協同組合 総務経理課 売却物件担当 宛

(3) 入札に必要な書類等

入札者は、次に掲げる書類等を書留郵便により提出してください。

- ①「入札書」（当組合所定の様式）
- ②「印鑑証明」1通 ※共有の場合は共有者全員
- ③「法人登記全部事項証明」※法人申し込みの場合

(4) 入札書の作成方法

入札書には、入札者の住所氏名のほか必要事項を記入のうえ、印鑑登録印（実印）を押印してください。

〔注意事項〕

- ・入札金額を書き損じたときは、所定の入札書に書き直してください。入札金額が訂正してある入札及び所定の入札書によらない入札等は無効となりますので、後記「4. 入札の無効」の項目には十分ご注意ください。
- ・入札において使用する通貨は、日本国通貨に限ります。

(5) 入札書に記入する入札金額について

土地については、消費税法別表第一（第6条関係）に掲げる財産であるため消費税は課税されませんので、入札書に記入する入札金額については、消費税額を見積もる必要はありません。

4. 入札の無効

次に掲げる事項に該当する入札者の入札は無効と致します。

- (1) 入札参加資格のない者が入札した場合
- (2) 所定の入札書によらない入札を行った場合
- (3) 入札金額が訂正してある場合
- (4) 鉛筆、シャープペンシルその他の訂正の容易な筆記具により入札書に記入した場合
- (5) 上記「3. (4) 入札書の作成方法」に記載する方法で作成されていない入札書及び入札者の記名・署名（法人の場合はその名称及び代表者の記名・署名）押印が欠けている場合又は記名・署名若しくは印影が判然としない場合

- (6) 誤字、脱字（数字の脱落を含む）等により、意思表示が不明確な場合
- (7) 入札書に条件又は期限が記載されている場合
- (8) 同一入札者の入札書が、2通以上されている場合
- (9) 再度入札の場合において、前回の最高額を下回る額で入札した場合
- (10) 同一物件の入札において、入札者が他の入札者の代理をしていた場合
- (11) 連合して不当に価格をせり下げ、又は他人の正常な競争への参加を妨げ、若しくは当組合役職員の職務の執行を妨害した場合
- (12) その他入札に関する条件に違反した入札を行った場合

5. 公正な入札の確保

- (1) 入札参加申込者及び入札者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）等に抵触する行為を行ってはなりません。
- (2) 入札参加申込者及び入札者は、入札に当たっては、競争を制限する目的で他の入札参加申込者及び入札者と入札価格又は入札意思についていかなる相談も行わず、独自に価格を定めなければなりません。
- (3) 入札参加申込者及び入札者は、落札者の決定前に、他の入札参加申込者及び入札者に対して入札価格を意図的に開示してはなりません。

6. 入札の取り止め等

当組合は、入札者が連合し又は不穏な行動をとる等のような場合において、入札を公正に執行することができないと認められるときは、当該入札者を入札に参加させず、又は入札執行を延期し若しくは取り止めることができるものと致します。

又、当組合は関係者等に予告なく売却に係る入札を取り止めることができ、これに係る一切の損害負担をしなくても良いこととし、この周知については当組合ホームページで告知することで足りることとします。

7. 開札の方法

開札は、当組合の令和7年7月7日（月）の入札委員会にて行います。

8. 落札者の決定

- (1) 開札の結果、有効な入札を行った者のうち、当組合が定める最低売却価格以上で、且つ最高の価格をもって入札した者を落札者と決定し、当組合は落札者に対し速やかに通知するものとします。
- (2) 落札となるべき同価格の入札をした者が2者以上あるときは、日時を定めて当該入札をした者でくじ引きにより落札者を決定致します。
- (3) 落札者への決定通知から、4週間以内に契約を締結しない場合（契約締結までの間に落札者の

入札の無効が判明し失格した場合を含む）は、入札金額が第2順位の者（(2)に該当する場合には、くじに漏れた者。くじに漏れた者が複数いる場合は再度くじ引きを行います。）から順次、随意契約の交渉を行うことができるものとします。

9. 重要事項の説明等

前記8により落札者となった者には、重要事項説明及び契約手続の説明（以下、「説明」とする）を行います。説明の日時、場所等については落札者と調整のうえ後日当組合からお知らせ致します。

説明に際しては落札者本人が出席してください。

尚、落札者の都合その他当組合の責によらない事由により落札者への決定通知後4週間を経過しても説明に応じないときは、落札者の決定を取り消します。

この場合において当組合はいかなる責任も負いません。

10. 契約の締結等

(1) 売買代金

- ① 売買代金は、落札が決定した入札書記載の価格（落札金額）となります。
- ② 振込（電信扱い）で必ず落札者名で確認できるように振り込んでください。領収書はこの振込明細書をもって代えさせていただきます。
- ③ 振込先は重要事項説明及び契約手続の説明時にお知らせ致します。
- ④ 振込手数料は落札者の負担となります。

(2) 売買契約の締結

- ① 売買契約は、別添の当組合の定める契約書(案)により、重要事項説明及び契約手続の説明後速やかに締結するものと致します。当組合が契約書を2通作成しますので、記載内容をよくご確認のうえ、2通に記名・署名押印（うち1通に収入印紙を貼付してください）してください。

決定通知後2週間以内に落札者の記名・署名押印のある契約書の提出がなかった場合は、契約を辞退したものとみなすことができ、この場合には、当組合は落札者その関係人に対してもいかなる責任も負いません。

- ② 契約締結の効力は、契約書に当組合及び落札者の双方が記名・署名押印したときに発生致します。

11. 所有権の移転等

(1) 所有権の移転及び物件の引渡し

売買物件の所有権は、当組合が売買代金の全額を受領したときに、落札者に移転するものとし、所有権が移転したときに物件を引き渡したものとして、現地での引渡しは行いません。

また、現状有姿での引き渡しとします。

(2) 所有権移転登記

所有権の移転登記は、売買代金の全額が納入されたことを当組合が確認した後、当組合は必要な書類を提出し落札者と共に行います。

〔注意事項〕

- ① 所有権移転登記に必要な登録免許税等は落札者の負担となります。
- ② 登記名義は、落札者名義となります。（中間省略登記には応じられません。）
- ③ 当該土地は現在、駐車場として賃貸していることから、この契約の解除をするにあたって1か月程度の期間を要する場合があります。

(3) 公租公課の負担

売買物件に賦課される公租公課については、所有権移転の日の前日までは当組合が、その後については売買代金とは別に落札者が負担するものとし、その負担金額については、所有権移転の日が属する年度の1月1日を起算日として日割計算により算出するものと致します。

なお、不動産取得税等の不動産を取得した場合の取得者に対して課せられる公租公課については、売買代金とは別に全額落札者の負担となります。

(4) 費用の負担

不動産売買契約書に貼付する収入印紙、所有権移転登記にかかる登録免許税、その他本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、売買代金とは別に落札者の負担となります。

12. 売却に係る条件・特記事項

購入を希望される者は、本案内書の内容を十分にご理解いただき、予め承諾のうえ、お申し込みください。

- (1) 不動産売却手続に使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨と致します。
- (2) 売買物件の引渡しは、現状有姿（擁壁およびフェンス、柵等含む。）にて行いますので、必ず事前に現地の確認をしてください。
- (3) 売買物件を利用するに当たっては、法令や公序良俗に反することのないようにしてください。
また、建物建築や開発行為に当たっては、建築基準法、条例等により指導がなされる場合や開発負担金等が必要となる場合がありますので、事前に関係機関に確認をしてください。
- (4) 落札者が、契約に定める義務を履行しないために、当組合に損害を与えたときは、当組合はその損害の賠償を落札者に請求することができ、落札者はその損害を賠償しなければなりません。
- (5) 落札者の地位の譲渡はできません。
- (6) 物件資料と現況が相違している場合、現況が優先します。
- (7) 売買物件の内容は、変更することがありますのでご注意ください。
- (8) 落札者が宅地建物取引業者でない場合は、当組合は引渡し日から2年間に限り物件価格を限度として契約不適合責任を負うものとします。

なお、売買物件の土地に係る土壤汚染調査及び地質調査については、現時点で実施しておらず

今後も実施予定はありません。

(9) 地積更正登記については、基本的に実施はしておらず今後も実施しません。

(10) 越境物があった場合、当組合は越境状態の解消や承諾書等の取得は行いません。

(11) 不動産売買契約書の内容については、当組合の様式（別添の不動産売買契約書(案)のとおり）に限らせていただきます。

(12) 共有による購入を希望される場合に、「すべての共有落札者が契約当事者となり、相互に連帯して責任を負う」旨の条項を不動産売買契約書に付加する等、適宜必要な条項を加えさせていただきます。

1 3. 書類作成要領

次に掲げる書類の作成に当たっては、本案内書添付の所定の様式で作成してください。

書類の不備や所定の様式を使用していないものは無効となりますので、ご注意ください。

(1) 入札書

(2) 入札辞退書

1 4. 物件についての問い合わせ等について

下記①又は②宛に電話又は、来店（事前連絡必要）ください。

① 埼玉県春日部市南二丁目4番30号

南彩農業協同組合 総務経理課

T E L 048-720-8051

（土・日・祝祭日を除く）

時 間 9：00～17：00

② 埼玉県さいたま市岩槻区城南4丁目1-39

南彩農業協同組合 資産管理課

T E L 048-798-3564

（土・日・祝日を除く）

時間 9：00～17：00

【物件概要】

<土 地>

所 在 久喜市吉羽二丁目

地 番 29 番 1

地 目 雑種地

地 積 19 m²（実測 19.97 m²）

所 在 久喜市吉羽二丁目

地 番 29 番 2

地 目 宅地

地 積 270.24 m²（実測 270.25 m²）

公簿面積計 289.24 m² 実測面積計 290.22 m²

市街化区域 第二種住居地域 建蔽率 60% 容積率 200%

※現状有姿売買

【売却価格】

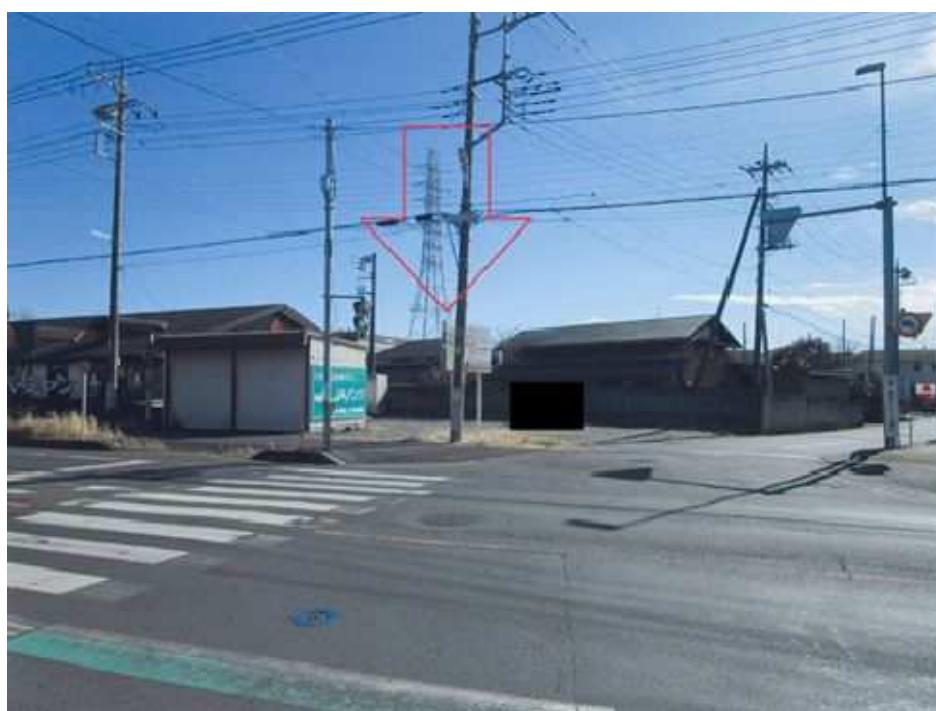
最低売却価格 28,600,000 円

【取引態様】

売 主 南彩農業協同組合 埼玉県春日部市南二丁目4番30号 Tel048-720-8051

宅地建物取引業者免許番号 埼玉県知事 (06) 第17686号

現地写真等（現況更地）



入 札 書

金

円也

上記物件について、不動産売却案内書、不動産売買契約書等を承諾のうえ、上記金額のとおり入札します。

＜本物件所在地＞

所 在 久喜市吉羽二丁目
地 番 29 番 1
地 目 雑種地
地 積 19 m² (実測 19.97 m²)

所 在 久喜市吉羽二丁目
地 番 29 番 2
地 目 宅地
地 積 270.24 m² (実測 270.25 m²)

令和 年 月 日

南彩農業協同組合

代表理事組合長 菊池 義雄 殿

入 札 者

住 所

氏 名

印 (実印) 印鑑証明 1 通添付

電話番号

(当組合の営業中に連絡がとれる連絡先としてください)

1. 法人である場合は、法人名及び代表者氏名を記載してください。
2. 入札金額は、算用数字ではっきりと記入してください。
3. 入札金額を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
4. 既に入札された入札書の引換え、変更又は取消しはできません。
5. 黒又は青のボールペン、万年筆等、容易に訂正できない筆記具により記入してください。
6. 印鑑証明 1 通提出してください。

入 札 辞 退 書

<本物件所在地>

所 在 久喜市吉羽二丁目
地 番 29 番 1
地 目 雑種地
地 積 19 m² (実測 19.97 m²)

所 在 久喜市吉羽二丁目
地 番 29 番 2
地 目 宅地
地 積 270.24 m² (実測 270.25 m²)

上記物件について、都合により入札を辞退致します。

令和 年 月 日

南彩農業協同組合

代表理事組合長 菊池 義雄 殿

入 札 者
住 所
氏 名

印
(実印)

電話番号

(当組合の営業中に連絡がとれる連絡先としてください)

1. 法人である場合は、法人名及び代表者氏名を記載してください。
2. 印鑑は、印鑑登録印（実印）を押印してください

封筒
例

記載

<表> 344-0064 南 総務経理課売却物件担当 埼玉県春日部市南二丁目四番三十号	<裏> 印 印
--	--

※あくまでも契約書案となりますので、実際の契約書とは異なる場合があります。

土 地 売 買 契 約 書 (案)

売主 南彩農業協同組合

買主

土 地 売 買 契 約 書

1. 売買の目的物の表示（登記簿の記録による）（第1条）							
土 地	所 在		地 番	地目	(現況地目)	地 積	持 分
	久喜市吉羽2丁目		29 番 1	雑種地	雑種地	19 m ²	1/1
	久喜市吉羽2丁目		29 番 2	宅地	宅地	270.24 m ²	1/1
						m ²	
						m ²	
						m ²	
			土地面積合計			289.24 m ²	
	備 考	実測面積 290.22 m ²					
手 付 金 ・ 支 払 日	2 ① 売買代金(第2条)					円	
	公簿売買・ 実測売買の 区別 (該当するものに○を記入し、 不要な部分に取消線を 記入)	○	公簿売買	売買代金は、土地面積を登記簿面積とし、後日、実測面積と差異が生じても精算を行わないものとします。 また、売主・買主とも互いに異議を申し立てない。			
			実測売買	売買代金は、隣地所有者等の立会により土地境界確定測量を行い、登記簿面積と差異が生じたときは精算を行います。			
			1 m ² あたりの土地価格		円		
	② 手 付 金(第3条)		契約締結時支払い		円		
	③ 残 代 金(第4条)		令和 年 月 日		円		
			令和 年 月 日		円		
	3. 引渡(第4条)・所有権移転(第5条)・登記手続日(第6条)					令和 年 月 日	
	4. 令和 年度公租公課分担の起算日(第11条)					令和 年 月 日	
	5. 手付解除の期限(第13条)					令和 年 月 日まで	
金 約 違	6 契約解除に伴う損害賠償(損害賠償額の予定)(第17条)					円	
	反社会的勢力の排除 条項違反に伴う違約金	売買代金の20%相当額(第18条5項)			円		
		売買代金の80%相当額(第18条7項)			円		
7. 融 資 利 用 の 場 合 (第 9 1 条)	借 入 先		融資承認予定日		融資金額		
			令和 年 月 日		円		
			令和 年 月 日		円		
			令和 年 月 日		円		
			令和 年 月 日		円		
	合 計				円		
	融資未承認の場合の契約解除期限		令和 年 月 日まで				

契約不適合 責任 (第 14 条)	解除要件となる修補費用・賠償請求額の合計(6 項)	円
	買主から売主に対する契約不適合責任の通知期間(7 項)	物件引渡後 24 月間
特 約 条 項 (第 23 条)		
1. 現状有姿での引渡しとなります。 2. 振込明細書をもって領収書に代えさせていただきます。		

物件報告書 (第8条)

1. 境界について隣地所有者との紛争がある	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
2. 境界について隣地所有者との取り決めや協定等がある	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
3. 越境物について隣地所有者との紛争がある	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
4. 越境物について隣地所有者との取り決めや協定等がある	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
5. 前面道路について通行権等の紛争がある	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
6. 前面道路について道路所有者との取り決め等がある	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
7. 本件土地に第三者の配管(水道・排水)等が通っている	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
8. 近隣との申し合わせや協定事項等がある	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
9. 自治会との申し合わせ事項等(ゴミ収集他)がある	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
10. 本件土地で自殺または殺人事件等があった	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
11. 隣地で自殺または殺人事件等があった	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
12. 本件土地で火災があった	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
13. 隣地で火災があった	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
14. 近隣に反社会的勢力団体等の事務所がある	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
15. 近隣に反社会的勢力団体等に関係する人物の住居がある	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
16. 本件土地や近隣に地盤沈下があった	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
17. 本件土地や近隣に地震時に液状化があった	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
18. 本件土地や近隣に大雨のときに浸水被害があった	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
19. 本件土地に地中埋設物(ガラ等)がある	ある	・ ない ・	<u>知らない</u>
20. 本件土地または近隣に土壤汚染がある	ある	・ ない ・	<u>知らない</u>
21. 本件土地に対する近隣からの騒音、振動、臭気がある	ある	・ <u>ない</u> ・	知らない
22. 近隣にマンション・工場・墓地・上記 14 または 15 の建設予定がある	ある	・ ない ・	<u>知らない</u>
23. その他事項()	ある	・ ない ・	知らない

本契約書第8条にもとづき本件土地について、売主は、現在までの知りうる状況を買主へ報告し、買主は、売主から報告を受けました。

令和 年 月 日

住所春日部市南二丁目4番30号.....

売主

氏名南彩協同組合 代表理事組合長 菊池 義雄.....

住所

買主

氏名

土地売買契約条項

（売買契約の成立）

第1条 売主は、その所有する標記土地（以下「本件土地」という。）を買主に対し、標記および次条以下の約定で売渡し、買主は、これを買受けた。

（売買代金）

第2条 売買代金は、標記金額とする。

（手付金）

第3条 買主は、売主に対し、本契約締結と同時に、手付金として標記金額を支払う。

2 手付金は、残代金支払時に売買代金に充当する。手付金には利息を付さない。

3 本手付金は、解約手付けとする。

（代金支払および引渡）

第4条 買主は、売主に対し標記期日に売買代金を支払い、売主は、売買代金全額の受領と同時に本件土地を買主に引渡す。

（所有権移転の時期）

第5条 本件土地の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、売主から買主に移転する。

（所有権移転登記の申請）

第6条 売主は、買主に対し、売買代金全額の受領と同時に、本件土地の所有権移転登記の申請手続きをしなければならない。

2 所有権移転登記申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。

（境界の明示）

第7条 売主は、買主に対し、本件土地の引渡しまでに、隣地および道路との境界を明示し、買主は、それを確認する。

（物件状況の報告）

第8条 売主は、買主に対し、本物件の状況について別添「物件報告書」にて報告し、買主は、これを確認する。

（完全な所有権の移転義務）

第9条 売主は、買主に対し、本件土地の引渡しまでに、抵当権等の担保権、賃借権等の用益権、その他買主の完全な所有権の行使を妨げる一切の権利・負担を消滅させ、完全な所有権を移転しなければならない。

（費用の負担）

第10条 本契約書に貼付する収入印紙、その他本契約書作成の費用は、売主および買主が等しく負担する。

（公租公課の配分）

第11条 本件土地に対する公租公課は、引渡日を基準として、その前日までの分は売主が、引渡日を含めてそれ以降の分は買主が、それぞれ負担する。

2 公租公課納付負担の起算日は、標記期日とする。

3 公租公課の負担金の精算は、残代金支払時に行う。

（収益および各種負担金の配分）

第 12 条 本件土地から生ずる収益および各種負担金の配分については、前条に従う。

(手付解除)

第 13 条 売主は、買主に対し、受領した手付金を返還し、さらにそれと同額を現実に提供して、また買主は、売主に対し、手付金を放棄することにより、それぞれ本契約を解除することができる。

2 前項による解除は、相手方が本契約の履行に着手したとき、または、標記期限を経過したとき以降はできない。

(契約不適合責任)

第 14 条 引き渡された本件土地が種類または品質に関して本契約の内容に適合しないものである場合（以下「契約不適合」という。）、買主は売主に対し、その修補を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2. 前項に規定する場合において、買主が、売主に対して、相当の期間を定めて履行の追完を請求したにもかかわらず、その期間内に履行の追完がなされない場合には、買主は不履行の程度に応じ、売買代金の減額を請求することができる。

3. 引き渡された本件土地に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約および取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は売主に対し、修補に代えまたは修補とともに損害賠償を請求することができる。

4. 引き渡された本件土地に契約不適合があるときは、買主は売主に対し、相当の期間を定めて本件土地の修補を催告したうえ、本契約を解除することができる。ただし、その契約不適合により本契約を締結した目的が達せられないときに限る。

5. 買主が前項に基づき本契約を解除した場合において、買主に損害があるときにはその契約不適合が本契約および取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は売主に対し、損害賠償を請求することができる。このとき、標記の違約金の定めは適用されないものとする。

6. 買主から売主に対して、本条に基づく修補および損害賠償の請求がされたとき、売主は、修補および損害賠償の請求額の合計が標記金額を超過する場合は、本契約を解除することができる。

7. 買主は本契約を締結したときに本件土地に契約不適合があることを知っていた場合、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるとき、または本件土地の引き渡し後、標記に定めた期間を経過するまでに売主の本件土地に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、売主に対して本条の定める権利を行使できないものとする。

(引渡し前の滅失・損傷)

第 15 条 本件土地の引渡し前に、天災地変その他売主または買主のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって、本件土地が滅失または損傷し、売主がこれを引渡すことができなくなったときは、買主は売買代金の支払いを拒むことができ、売主または買主は本契約を解除することができる。

2 本件土地の引渡し前に前項の事由によって本件土地が損傷したとき、売主は、本件土地を修補して買主に引渡す。このとき、買主は、売主の誠実な修補行為によって引渡しが標記期日を過ぎても、その引渡し延期について異議を述べることはできない。

3 売主は前項の修補が著しく困難なとき、または過大な費用を要するときは、本契約を解除することができるものとし、買主は、本件土地の損傷により契約の目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。

4 第1項または前項によって本契約が解除された場合、売主は、受領した手付金を無利息で遅滞なく買主へ返還するものとする。また、本契約の目的を達成するために売主および買主の双方がそれまでに要した費用は、費用を支出した者の負担とする。

(契約不適合を除く契約違反による解除)

第16条 売主または買主は、相手方が本契約にもとづく債務を履行しないで、かつ、相当の期間を定めた催告に応じないとき、本契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本契約および取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(違約金)

第17条 前条により本契約が解除されたとき、売主または買主は、相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として標記違約金を支払うものとする。ただし、債務の不履行がこの契約および取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとする。

2 前項の違約金に関しては、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に増減を請求できないものとし、次のとおり直ちに支払う。

① 売主の債務不履行により買主が解除したとき、売主は、買主に対して受領済の金員に違約金を付加して支払う。

② 買主の債務不履行により売主が解除したとき、売主は、買主に対して受領済の金員から違約金を控除した残額をすみやかに無利息で返還する。このとき、違約金が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を直ちに支払うものとする。

3 買主が本件土地の所有権移転登記を受けまたは本件土地の引渡しを受けているとき、買主は、売主に対し、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続または本件土地を返還しなければならない。

4 前条および本条の規定は、第14条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

(反社会的勢力の排除)

第18条 売主および買主は、それぞれ相手方に対し、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、総会屋若しくはこれらに準ずる者またはその構成員（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、執行役また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 本件土地の引き渡しおよ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、自らまた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または暴力を用いる行為

イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

2 売主また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、本契約を解除することができる。

ア 前項①または②の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項③の確約に反し契約を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 買主は、売主に対し、自らまた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の拠点に供しないことを確約する。

4 売主は、買主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項また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）として標記金額（売買代金の20%相当額）を支払うものとする。

6 第2項または第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 買主が第3項の規定に違反し、本件土地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、売主が第4項の規定により本契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第5項の違約金に加え、標記金額（売買代金の80%相当額）の違約罰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、この限りでない。

（融資不成立による契約解除）

第19条 買主は、本契約締結後、すみやかに売買代金のために、標記金額について標記借入先に対し、適正なる融資の申込を行なわなければならない。

2 買主の責めに帰すことのできない事由により、前項の融資申込が借入先の承認が得られないとき、買主は、標記期日までは、本契約を無条件で解除することができる。

3 前項により本契約が解除されたとき、売主は、受領した手付金を買主に返還しなければならない。また、本件土地の売買を媒介した宅地建物取引業者は、受領した報酬を、買主および売主に返還するものとする。

（諸規約の承継）

第20条 売主は、本件土地に関する協定等を近隣住民等の第三者と締結しているとき、買主に対し同協定の権利義務を承継させ、買主はこれを承継する。

（協議事項）

第21条 本契約に定めのない事項、または解釈上の疑義を生じた事項については、民法その他関係諸法令および不動産取引の商慣行に従い、双方が誠意をもって協議し、解決するものとする。

（訴訟管轄）

第22条 本契約に関する訴訟・調停その他一切の紛争については、売主の住所を管轄する地方裁判所および簡易裁判所を第1審の専属的合意管轄裁判所とする。

（特約条項）

第23条 別記特約条項のとおりとする。

以下余白

本契約締結の証として、本書2通を作成し、売主および買主は署名（または記名）捺印のうえ各自1通を保有する。

令和 年 月 日

売 主 住所 春日部市南二丁目4番30号
氏名 南彩農業協同組合 代表理事組合長 菊池 義雄

買 主 住所
氏名

この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

媒介業者 免許番号
所 在 地 埼玉県春日部市南二丁目4番30号
商 号 南彩農業協同組合
代 表 者 代表理事組合長 菊池 義雄
電話番号 048-720-8051

取引士 登録番号
氏 名