

# 不動産売却案内書

## ④八幡3階建倉庫 土地建物(八潮市中央三丁目3番12他)

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。

さいかつ農業協同組合

## 1. 売却物件

売却物件の詳細については、別添「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。

なお、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。ただし、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。）ではないこと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1年10月10日(木)～令和1年10月23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

〒341-0026 埼玉県三郷市幸房101番地  
さいかつ農業協同組合 総務課 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

入札物件である土地については、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。

土地付き建物及び区分所有建物の入札金額を入札書に記入する際は、建物に課せられる消費税額を見積もったうえで、消費税額を含んだ金額を記入してください。

尚、契約金額のうちの消費税額については、当組合が算定した金額（土地、建物の各予定価格の比率をもって落札価格を按分して算出した建物価格をもとに算出した金額）とします。入札者が見積もった消費税額とはなりません。

#### 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「4. (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1年10月末日の総務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2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。
- 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) 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。

### 1 2. 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、必ず事前に現地を確認をさせていただきます。
- (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、当組合は隠れた瑕疵について、引渡し日から2年間に限り物件価格を限度として担保責任を負うものとします。  
但し、引渡し後の落札者の責に帰すべき事由により又は、天災地変その他不可抗力により生じた瑕疵については、当組合は担保責任を負わないものとします。  
又、落札者が宅地建物取引業者の場合で引き渡し後は、数量の不足又は隠れた瑕疵を発見しても、売買代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。  
尚、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) 売買物件の境界立会い・境界明示・境界確定・地積更正登記については、物件落札後の落札者立会いによる境界の明示を除き、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

下記宛に電話又は、来店（事前連絡必要）されてください。

埼玉県八潮市南川崎823番地

さいかつ農業協同組合 潮止支店内 資産管理課 八潮店

TEL 048-996-2104

（水曜日・祝祭日を除く）

時間 9:00~17:00

## 15. 現地物件説明会の申込受付方法や開催日時

(1) 下記①又は②宛に事前に電話にて申し込みください。

①埼玉県三郷市幸房101番地

さいかつ農業協同組合 総務課 売却物件担当

TEL 048-952-2100

受付日 令和1年9月2日～10日

(土日・祝祭日を除く)

時間 9:00～17:00

②埼玉県八潮市南川崎823番地

さいかつ農業協同組合 潮止支店内 資産管理課 八潮店

TEL 048-996-2104

受付日 令和1年9月2日～17日

(水曜日・祝祭日を除く)

時間 9:00～17:00

(2) 現地物件説明会

①開催日時

**令和1年9月19日(木) 14時～16時**

※指定日以外は実施しません

②開催場所

本物件所在地

【物件概要】 土地

所在地番	八潮市中央三丁目 31 番 12 ・ 同所 31 番 13
地目	宅地
地積	254.95 m <sup>2</sup>
権利	所有権
都市計画	市街化区域
用途地域	第1種中高層住居専用地域
道路	南側 8.94～9.5m 西側 6.0m(認定幅員)

建物

所在	八潮市中央三丁目 31 番 13
家屋番号	31 番 13
種類	倉庫
構造	鉄骨造陸屋根 3 階建
床面積	1 階 89.1 m <sup>2</sup> 2 階 107.31 m <sup>2</sup> ・ 3 階 93.27 m <sup>2</sup>
新築年	昭和 61 年 8 月 10 日

※現状有姿売買

### **最低売却価格 41,000,000円(消費税等を含む)**

内訳〔土地 3,660万円 建物 440万円 10%消費税等を含む〕

【取引態様】

売主 さいかつ農業協同組合 三郷市幸房 101 番地 TEL048-952-2100

宅地建物取引業者免許番号 埼玉県知事 (4) 第 19328 号

※物件の詳細につきましては、当組合ホームページ (<http://www.ja-saikatsu.or.jp/>) に「不動産売却案内書」を掲載しています。

現地写真 倉庫



# 入札書

金

円也

内訳〔土地 円 建物 円10%消費税等含む〕

(物件所在地)

土地

所在地番 八潮市中央三丁目 31 番 12・同所 31 番 13  
地 目 宅地  
地 積 254.95 m<sup>2</sup>  
権 利 所有権

建物

所 在 八潮市中央三丁目 31 番 13  
家屋番号 31 番 13  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建  
床面積 1 階 89.1 m<sup>2</sup> 2 階 107.31 m<sup>2</sup>・3 階 93.27 m<sup>2</sup>  
新築年 昭和 61 年 8 月 10 日

上記物件について、不動産売却案内書、物件調書及び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。

令和 年 月 日

さいかつ農業協同組合

代表理事組合長 根岸 信一郎 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 通提出されてください。



# 入札辞退書

(物件所在地)

土地

所在地番 八潮市中央三丁目 31 番 12 ・ 同所 31 番 13  
地 目 宅地  
地 積 254.95 m<sup>2</sup>  
権 利 所有権

建物

所 在 八潮市中央三丁目 31 番 13  
家屋番号 31 番 13  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建  
床面積 1 階 89.1 m<sup>2</sup> 2 階 107.31 m<sup>2</sup> ・ 3 階 93.27 m<sup>2</sup>  
新築年 昭和 61 年 8 月 10 日

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

さいかつ農業協同組合  
代表理事組合長 根岸 信一郎 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

封筒記載例

表

裏

<p>341-0026</p> <p>さいかつ農業協組合 総務課 売却物件担当</p> <p>④ 八幡3階建倉庫</p> <p>埼玉県三郷市幸房一〇一</p>	<p>印</p> <p>印</p>
---	-------------------

## 不動産売買契約書(案)

※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。

# 不 動 産 売 買 契 約 書

収入  
印紙

(A) 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	地 積	持 分	
					m <sup>2</sup>	
					m <sup>2</sup>	
					m <sup>2</sup>	
					m <sup>2</sup>	
					m <sup>2</sup>	
		土地面積合計			m <sup>2</sup>	
備 考						

建 物	所 在				家屋番号	
	種 類		構 造			
	床面積	1階 m <sup>2</sup> ・ 階 m <sup>2</sup> ・ 階 m <sup>2</sup>				
		(その他)			延床面積	m <sup>2</sup>
	所 在				家屋番号	
	種 類		構 造	／ ／ 階建		
	床面積	階 m <sup>2</sup> ・ 階 m <sup>2</sup> ・ 階 m <sup>2</sup>				
	(その他)			延床面積	m <sup>2</sup>	
備 考						

(B) 売買代金、手付金の額及び支払日

(B1) 売買代金総額(第1条)		円
土地代金		円
建物代金		円
(うち消費税額及び地方消費税額の合計額)		円
(B2) 手付金(第3条)	契約締結時支払い	円
(B3) 中間金(第5条)	第1回平成 年 月 日まで	円
	第2回平成 年 月 日まで	円
(B4) 残代金(第5条)	平成 年 月 日まで	円

(C～F) その他約定事項

(C)所有権移転・引渡し・登記手続きの日 (第6条)(第7条)(第8条)(第16条)	令和 年 月 日
(D)平成30年度公租・公課分担の起算日 (第13条)	令和 年 月 日
(E)違約金の額(売買代金の20%相当額) (第17条)	金 円
(F)反社会的勢力排除に係る違約金の額(売買代金の20%相当額) (第18条)	金 円

(G) - 1 融資利用の場合(第19条)

融資申込先	融資承認予定日	融資金額
	平成 年 月 日まで	円
	平成 年 月 日まで	円
	平成 年 月 日まで	円
	平成 年 月 日まで	円
	平成 年 月 日まで	円
合 計		円
融資未承認の場合の契約解除期限		平成 年 月 日

(G) - 2 (第19条)

買主自主ローンの場合の融資利用に必要な書類の最終提出日	平成 年 月 日
-----------------------------	----------

# 不動産売買契約条項

(売買の目的物及び売買代金)

第1条 売主は、標記の物件(A)(以下「本物件」という。)を標記の代金(B1)をもって買主に売渡し、買主はこれを買受けた。

(売買対象面積)

第2条 売主及び買主は本物件の対象面積を標記面積(A)とし、実測面積との間に差異が生じても互いに異議を申し立てないとともに、売買代金増減や地積更正登記の請求をしないものとする。

(手付)

第3条 買主は、売主に手付として、この契約締結と同時に標記の金額(B2)を支払う。

2 手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部に充当する。

(境界の明示)

第4条 売主は、買主に本物件引渡しのおきまでに、隣地との境界を現地において明示する。

(売買代金の支払時期及びその方法)

第5条 買主は、売主に売買代金を標記の期日(B3)、(B4)までに買主の責任と負担により指定口座に振り込みにて支払う

(所有権移転の時期)

第6条 本物件の所有権は、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。

(引渡し)

第7条 売主は、買主に本物件を売買代金全額を受領と同時に引渡す。

(所有権移転登記の申請)

第8条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主の名義にするために、本物件の所有権移転登記申請手続きをしなければならない。

2 所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。

(物件状況の告知)

第9条 売主は、本物件の状況について別添「物件状況確認書(告知書)」にて買主に告知するものとする。

(付帯設備の引渡し)

第10条 売主は、別添「付帯設備表(表1・表2)」のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引渡す。

(負担の消除)

第11条 売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を消除する。

(印紙代の負担)

第12条 この契約書に貼付する収入印紙は、売主・買主が平等に負担するものとする。

(公租・公課の負担)

第13条 本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡し日の前日までの分を売主が、引渡し日以降の分を買主が、それぞれ負担する。

2 公租・公課納付分担の起算日は、標記の期日(D)とする。

3 公租・公課の分担金の清算は、残代金支払時に行う。

(収益の帰属・負担金の分担)

第14条 本物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金の分担については、前条第1項及び第3項を準用する。

(手付解除)

第15条 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を支払い、又買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。

2 前項による解除は、相手方がこの契約の履行に着手したとき以降はできないものとする。

(引渡し前の滅失・毀損)

第16条 本物件の引渡し前に、天災地変その他売主又は買主のいずれの責にも帰すことのできない事由によって本物件が滅失したときは、買主は、この契約を解除することができる。

2 本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復して買主に引渡すものとする。この場合、売主の誠実な修復行為によって引渡し標記の期日(C)を超えても、買主は、売主に対し、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、前項の修復が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。

4 第1項又は前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

(契約違反による解除)

第17条 売主又は買主がこの契約に定める債務を履行しないとき、その相手方は、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告したうえ、この契約を解除することができる。

2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、標記の違約金(E)によるものとする。

3 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。

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

② 買主の債務不履行により売主が解除したときは、売主は、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買主に返還する。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとする。

4 買主が本物件の所有権移転登記を受け、又は本物件の引渡しを受けているときは、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き、又は本物件の返還をしなければならない。

(反社会的勢力の排除)

第18条 売主及び買主は、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、この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、この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 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。
- 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 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、この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この契約が解除された場合には、解除された者は、第17条第2項の規定にかかわらずその相手方に対し、違約金(損害賠償額の予定)として標記の違約金(F)(売買代金の20%相当額)を支払うものとする。この場合の違約金の支払いについては、第17条第3項に準ずるものとする。
- 6 第2項又は第4項の規定によりこの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。

(融資利用の場合)

- 第19条 買主は、この契約締結後すみやかに、標記の融資(G)—1のために必要な書類を揃え、その申込手続きをしなければならない。
- 2 標記の融資未承認の場合の契約解除期限(G)—1までに、前項の融資の全部又は一部について承認を得られないとき、又、金融機関の審査中に標記の融資未承認の場合の契約解除期限(G)—1が経過した場合には、本売買契約は自動的に解除となる。
  - 3 前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

- 4 買主自主ローンの場合、買主は、融資利用に必要な書類を標記(G)―2までに金融機関等に提出し、その提出書類の写しを売主に提出しなければならない。買主が、必要な手続きをせず提出期限が経過し、売主が必要な催告をしたのち標記の融資未承認の場合の契約解除期限(G)―1が過ぎた場合、あるいは故意に虚偽の証明書等を提出した結果、融資の全部又は一部について承認を得られなかった場合には、第2項の規定は適用されないものとする。

(瑕疵担保責任)

第20条 買主は、本物件に隠れた瑕疵があり、この契約を締結した目的が達せられない場合は契約の解除を、その他の場合は損害賠償の請求を、物件価格を限度として売主に対してすることができる。

- 2 契約の解除をした場合においても、買主に損害がある場合には、買主は売主に対し、損害賠償請求をすることができる。

- 3 建物については、付帯設備を除き、買主は売主に対して、本条第1項の損害賠償に代え、又はこれとともに修補の請求をすることができる。

- 4 本条による解除又は請求は、本物件の引渡し後2年を超えて経過したときはできないものとする。

(諸規約の承継)

第21条 売主は、買主に対し、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・義務を承継させ、買主はこれを承継する。

(協議事項)

第22条 この契約に定めがない事項、又はこの契約条項に解釈上疑義を生じた事項については、民法その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、売主及び買主が誠意をもって協議し、定めるものとする。

(訴訟管轄)

第23条 この契約に関する訴訟の管轄裁判所を本物件所在地の管轄裁判所と定めるものとする。

(特約条項)

第24条 別記特約条項のとおりとする。



特 約 条 項

---

下記売主と下記買主は標記の物件の売買契約を締結し、この契約を証するため契約書2通を作成、売主及び買主が署名押印のうえ各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

<売主>

(免許証番号) 埼玉県知事(4)第19328号

(所在地) 埼玉県三郷市幸房101番地

(商号) さいかつ農業協同組合

(代表者) 代表理事組合長 根岸 信一郎

印

(電話) 048-952-2100

(FAX) 048-952-2120

<取引主任者>

(登録番号)

(氏名)

印

<買主>

住所

氏名

印

住所

氏名

印

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>

(免許証番号)

(所在地)

(商号)

(代表者)

(電話)

(FAX)

印

<取引主任者>

(登録番号)

(氏名)

印

<媒介業者>

(免許証番号)

(所在地)

(商号)

(代表者)

(電話)

(FAX)

印

<取引主任者>

(登録番号)

(氏名)

印