

# 土地売買契約書

平成 8 年 5 月 5 日

売主、東和不動産株式会社 買主、須貝智弘 は  
業法の規定により重要事項説明書確認の上、後記表示物件につき、双方合意のもとに下記  
条項による売買契約を締結する。

## (売買価格)

第1条、売り主は、本物件を代金 四百五十拾萬 円也にて買主に売渡し、  
買主はこれを買受けることを承諾した。(1㎡当り単価 )

## (手付金及び中間金)

第2条、1) 買主は本契約締結と同時に手付金として金 参拾萬 円也を売主に、  
支払い、売り主はこれを受領した。  
尚、この手付金は代金の一部として残金授受のときにこれを充当する。  
2) 買主は中間金として金 \_\_\_\_\_ 円也を平成 一 年 一 月 一 日  
に支払うことを約した。

## (残金並に所有権移転申請時期)

第3条、買主は残金 四百参拾萬 也を平成 8 年 5 月 14 日までに売主に支払い  
売主は同時に所有権移転登記をするものとする。  
ただし、買主の都合で第三者名義にしても売主は異義なく承諾のこと。

## (地積及び図面)

第4条、本物件の地積を明確にするため、売主は境界を明示し、地形図を交付するものと  
する。尚、地積に増減が生じた場合は上記の単価により、金銭で精算すること。

## (物件の引渡及び所有権移転時期)

第5条、売り主は本物件の引渡しまで、保管に関する一切の責任を負い、負担及び瑕疵  
無き物件を買主、または買主の指定する者に対し引渡さなければならない。

## (登記及び諸費用の負担)

第6条、本物件の買受けに要する、移転登記費用及び分筆登記費用は買主の負担とする。  
尚、本契約書に貼付する印紙税については各自負担とする。

## (収益及び負担の帰属)

第7条、売主及び買主は、本物件より生ずる収益、及び本物件に付加される公租公課の負  
担については、第5条の引渡しの時を境として日割を以って精算するものとする。

## (危険負担)

第8条、本物件が引渡し以前に毀損したときは、その損失は売主の負担とする。この場合  
買主が契約の目的を達する事ができない場合、本契約は白紙に戻すものとする。

## (瑕疵担保責任)

第9条、売主は、本物件に万一隠れた瑕疵が存在するときは、本物件引渡しの日より向う  
1年間にわたり担保責任を負うものとする。

## (失権約款)

第10条、売主及び買主の一方が、本契約を不履行した場合は相手側は催告を行い、催告  
期間内に義務を履行しなかった場合、相手側は即時契約解除出来るものとする。

## (違約金)

第11条、前条によって契約解除が成された場合、売主の義務不履行に因るときは、受領  
済みの金額を即時返還し、かつ手付金と同額の違約金を支払い、また、買主の  
義務不履行によるときは、手付金を放棄し、買主はその返還を請求できない。  
ただし、違約金の金額は売買代金の20%を越えてはならない。

## (信義誠実の原則)

第12条、本契約書に定めない事項については、関係法規並びに慣習に従い、誠意を以て  
本契約の履行にあたり、互いに迷惑損害等をかけざるものとする。

## (特約事項)

第13条、

本契約は、買主が自由意思を以て申し出、合意に達した。よって契約書2通を作成し、  
契約者双方が、記名捺印の上、各一通を所持するものとする。

## 売買物件の表示

所在地: 埼玉県狭山市南入曾567番地の8 区画番号 11/5地

地目: 公簿上 山林 現況 更地

地積: 公簿 \_\_\_\_\_ m 実測 274.4 ㎡ 内私道分 11% m

住所	埼玉県狭山市大字南入曾567番地の8	
売主	東和不動産株式会社	
氏名	代表取締役 柳沢政義	印
住所	埼玉県所沢市下宅松1-185-24	
買主	須貝智弘	印
住所		
仲介者		印
社名		
宅建築免許	第( ) 36540号	取引主任者( ) 柳沢 旬子 印
	(0) 04806	埼玉県 36540



# 重要事項説明書 (1)

殿

平成 8 年 5 月 5 日

免許番号	埼玉県知事 第 0429 号	説明する宅地	登記簿記載の権利関係
免許年月日	平成 6 年 3 月 30 日	建物取引主任者	氏名 橋本 隆夫
主たる事務所の所在地	埼玉県狭山市大字南入第 567 番地の 8	事務所所在地	埼玉県狭山市大字南入第 567 番地の 8
商号・名称	東和不動産株式会社	業務に従事する職名	代表取締役
代表者	代表取締役 柳沢 政義	商号・名称	東和不動産株式会社

下記の不動産について、宅地建物取引業法第35条の規定に基づき、本件を以て説明いたします。この内容は重要ですから、十分理解されるよう願ひます。

不動産の表示

所在地	埼玉県狭山市野町野野字山崎	地目	山林	現況	更地	敷地に関する権利	所有権
面積	登記簿	㎡・実測	274	㎡	共有持分	1/10	
所在地	家屋(室)番号	年月日	建築年月日	建築種類	木造・木造モルタル造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・その他	床(専有)面積	1階 ㎡、2階 ㎡、合計 ㎡

取引の態様(第34条第2項)  売買(当事者)・交換(当事者)  売買の代理・媒介(専属専任・専任一般(明示・非明示))

売主	住所	埼玉県狭山市大字南入第 567 番地の 8
	氏名又は名称	東和不動産株式会社

1. 登記簿に記載された事項 (調査日 平成 8 年 5 月 5 日) ※登記簿謄本添付

土地	甲	名義人	住所	埼玉県狭山市大字南入第 567 番地の 8
		氏名	東和不動産株式会社	
建物	甲	所有権にかかると権利に関する事項	所有権に帰する権利	
	乙	所有権以外の権利に関する事項	西武信用組合 根拠当権設定者	

2. 法令に基づく制限の概要 ※を付した事項についての法令による制限の概要は(裏面)補足資料の通りです。

(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限

1 都市計画法	市街化区域 市街化調整区域 未線引区域 都市計画区域外の区域	制限の内容	無指定地区
	④用途地域名※	制限の内容	建築の際は届出が必要 不道建築の場合 60坪以上 鉄筋 鉄骨の場合
2 建築基準法	⑤地域・地区・街区名	制限の内容	防火地域・準防火地域・特別工業地区 文教地区・小売店舗地区・事務所地区 厚生地区・娯楽レクリエーション地区 観光地区・特別業務地区・研究開発地区 中高層階住居専用地区・商業専用地区 高度地区・高度利用地区・特定街区 美観地区・風致地区・駐車場整備地区 緑地保全地区・災害危険区域 建築協定区域・地区計画区域 その他
	⑥建築面積の限度(建ぺい率制限)※	敷地面積	㎡ × 70% = ㎡
	⑦延建築面積の限度(容積率制限)※	敷地面積	㎡ × 400% = ㎡
	⑧高さの制限※	敷地面積	㎡ × (前面道路 幅 × /10) = ㎡
	⑨外壁の後退距離※		①第1種・第2種低層住居専用地域内の制限 m以内 ②道路斜線制限 ③隣地斜線制限 ④北側斜線制限 ⑤日影による制限 ⑥その他
	⑩敷地等と道路との関係※	敷地は	5m幅の(公・私)道に(東・西・南・北)側で3.5m接する
	⑪私道の変更又は廃止の制限		

(2) (1)以外の法令に基づく制限

3	古都保存法	8	旧市街地改造法	15	公有地拡大推進法	24	森林法
4	都市緑地保全法	9	首都圏近郊整備法	16	農地法	25	道路法
5	生産緑地法	10	近畿圏近郊整備法	17	宅地造成等規制法	26	全国新幹線鉄道整備法
5の2	特定空港周辺法	11	流通業務市街地整備法	18	自然公園法	27	土地収用法
6	土地地区画整理法	12	都市再開発法	19	河川法	28	文化財保護法
6の2	大都市住宅地等供給法	12の2	沿道整備法	20	海岸法	29	航空法
6の3	地方都市整備法	12の3	集落地域整備法	21	砂防法	30	国土利用計画法
7	新住宅市街地開発法	13	港湾法	22	地すべり等防止法		
7の2	新都市基盤整備法	14	住宅地区改良法	23	急傾斜地法		

(制限の概要)

# 重要事項説明書(2)

## 3. 私道に関する負担に関する事項

負担の有無	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	道路位置指定の有無	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	略図
負担の内容 面積 負担金	11% m' 円	年月日	番号第	号
備考	負担率 11%			

## 4. 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の設備状況

直ちに利用可能な施設		施設の整備予定		施設の整備の特別負担の有無	
飲用水	公営・ <input checked="" type="checkbox"/> 私営・井戸	年月日	公営・私営・井戸	<input checked="" type="checkbox"/> 有	円
電気	東京電力(株)	年月日		<input type="checkbox"/> 有	円
ガス	都市ガス・ <input checked="" type="checkbox"/> プロパン(個別)集中	年月日	都市・プロパン	<input type="checkbox"/> 有	円
排水	公共下水道・集中浄化・ <input checked="" type="checkbox"/> 個別浄化・汲取	年月日	浄化槽の必要	<input checked="" type="checkbox"/> 有・ <input type="checkbox"/> 無	有無
雑排水	公共下水道・集中浄化・ <input checked="" type="checkbox"/> 個別浄化・側溝・無	年月日			円
備考					

## 5. 完成時の形状・構造(未完成物件の場合)

宅地	形状及び構造/道路の幅員及び構造	左記の内容については、別紙にて詳細を説明いたします。
建物	形状及び構造/主要構造部の内装・外装の構造又は仕上げ/設備の設置及び構造	

## 6. 売買代金等について

売買代金総額	450万 円	本体価格(土地)	円	交換差金	円	差金	円
		本体価格(建物)	円	消費税額	円		
		消費税額	円	借賃	円		

## 7. 代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭について

金額	授受の目的	金額	授受の目的
円		円	
円		円	
円		円	

## 8. 契約の解除に関する事項

(1) 売主、買主いずれか一方が売買契約に違背し、期限を定めた履行の催告に応じない場合は、その相手方は売買契約を解除することができる。
(2) 売買契約の締結に際して手付金を受領したときは、当事者の一方が履行に着手するまでは、買主はその手付金を放棄して、売主はその倍額を返還して、契約の解除をすることができる。
(3)

## 9. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

売主が売買契約に違背の場合	受領済の全金額を買主に返還するとともに金 円(売買代金の20%)の違約金を買主に支払う。
買主が売買契約に違背の場合	金 円(売買代金の20%)を売主に支払う。この場合、買主から支払済の手付金は違約金に充当することができる。

## 10. 手付金等の保全措置の概要(業者が売主の場合)

### (1) 宅地の造成又は建築工事完了前の物件(法第41条)

保全措置	要	保証委託契約(第1号)・保証保険契約(第2号)	保全措置機関
	不要	① 手付金等は代金の5%以下であり、かつ1,000万円以下であるため。 ②	

### (2) 完成物件(法第41条の2)

保全措置	要	保証委託契約(第1号)・保証保険契約(第2号)	保全措置機関
	不要	手付金等寄託契約及び質権設定契約(法第41条の2第1項第1号、第2号)	指定保管機関 社団法人 全国宅地建物取引業保証協会埼玉地方本部
		① 手付金等は代金の10%以下であり、かつ1,000万円以下であるため。 ②	

## 11. 支払金又は預り金の保全措置の概要(前項10以外のもの)

保全措置	あり・なし	保全措置機関
------	-------	--------

## 12. 金銭の借借のあつせん

① あつせんの内容	融資取扱金融機関		
	融 資 額		
	融 資 期 間		
	利 率		
	返 済 方 法		
	保 証 料		
	ローン事務手数料		

② 金銭の借借が成立しない時の措置  
買主は、この契約を無条件にて解除することができます。  
売主は、受領済の金員の全額を買主に返還いたします。

## 13. 割賦販売に係る事項

割 賦 販 売	有・ <input checked="" type="checkbox"/> 無	割賦販売の利用方法は別紙にて説明いたします。
---------	--	------------------------

## 14. 供託所等に関する説明

宅地建物取引業保証協会の名称及び住所	法全国宅地建物取引業保証協会	東京都千代田区岩本町2-6-3
宅地建物取引業保証協会の事務所の所在地	法全国宅地建物取引業保証協会埼玉地方本部	埼玉県浦和市鹿手袋4-1-7 埼玉建産連会館4階
弁済業務保証金の供託所及びその所在地	東京法務局	東京都千代田区大手町1-3-3

## 15. 備考

私は本書記載の物件について宅地建物取引業法第35条及び第35条の2の規定に基づき重要事項の説明及び供託所に関する説明を受け、重要事項説明書を受領しました。

平成 年 月 日  
住 所 埼玉県新沢市下安松185-24  
氏 名 須貝智弘