

印部 - 部
鑑
証
明

秋田能氏

8-1-2

土地売買契約書

売主：土地所有者荒川信盛（以下、「甲」と言う。）と買主：株式会社三種町
浜田北発電所（以下、「乙」と言う。）は、別紙1にかかる甲所有の土地（以下、
「本件土地」と言う。）を乙が買い取ることにつき、次のとおり、土地売買契約
（以下、「本契約」と言う。）を締結する。

（本契約の目的）

第1条 本契約は、乙が小型風力発電設備及び関連する設備（以下、「本発電
設備」と言う。）を本件土地上に設置・所有することを目的として、乙
が甲から本件土地を買い取るために締結されるものとする。

（本発電設備の設置に要する許可等の取得等）

第2条 甲は乙に対し、本件土地を売り渡すことをし、乙はこれを買収
けることを約する。

2 本契約の効力は本契約締結日から2年間とし、乙は、同期間内に、
本発電設備についての経済産業省が発行する設備認定書の取得、地元
の電力会社との売電契約の締結、その他の行政庁の許可、認可の取得
及び届出等、本件土地上に本発電設備の操業開始のために必要な手続
を完了するよう、最善を尽くすものとし、甲は、これに協力するもの
とする。

3 前項の規定にかかわらず、本契約締結日から2年以内に、乙におい
て、本発電設備の操業開始のために必要な手続きを完了することがで
きなかつた場合、乙は、甲と協議の上、さらに、1年の範囲内で、本
契約の効力を延長することができるものとし、乙は、同期間内に必要
な手続を完了するよう最大限努力する。

（地目が農地の場合に本契約に基づく仮登記及び本登記）

第3条 本契約に基づき乙が将来取得することが見込まれる、乙の甲に対す
る本件土地の地目が農地の場合で、本件土地の農転後の所有権移転本登
記請求権を保全するため、乙が求めた場合、甲は、乙とともに、速やか

に本件土地についての所有権移転の仮登記を申請しなければならない。
甲はそのために必要な手続きに速やかに行うことに協力することとする。

- 2 乙より甲へ、第5条記載の残金の支払いが行われ本契約の全金額の授受が完了すると同時に、甲は、本件土地につき乙への所有権移転本登記を行うとともに、本件土地を乙に引き渡さなければならない。
- 3 前1項記載の仮登記手続及び前項記載の本登記手続に要する費用は乙の負担とする。
- 4 甲は、乙又は乙が指定する第三者に対し、本契約締結後速やかに、隣地との境界線が確定された事を示す最寄りの法務局に登録された書面を本契約の契約日より2カ月以内または残金決済の日の何日か早い日時までに手渡さなければならない。

(権利設定等の禁止)

第4条 甲は、本契約締結後、本件土地の全部又は一部について、次の各号に掲げる行為を行ってはならない。

記

- (1) 第三者のために地上権、賃借権、使用借権、不動産質権その他所有権の行使を妨げる権利を設定すること。
- (2) 建築物の建築、工作物の築造又は土地の区画形質の変更

(売買代金)

第5条 乙は甲に対し、本契約に基づく本件土地売買代金を、下記の通り支払わねばならない。

記

(1) 売買代金額

別紙1の通り

(2) 支払い期限

別紙1の通り

(3) 支払い方法

甲の指定する金融機関口座への振込みの方法による（振込手数料は乙の負担）。別紙1記載の残金の支払いは、甲による本件土地所有権移転本登記手続及び本件土地の引渡しとの引き換えによる

ものとする。

(土地の調査権限と境界確定作業)

- 第6条 甲は乙に対して、第3条2項の本件土地引渡し前であっても、下記の内容の調査を本件土地に対して実行すること(以下「本件土地調査」と言う)を許可する。(A) 測量、(B) 土壌汚染の可能性調査並びにそのための一部掘削、土壌サンプリング調査、(C) 土質及び地盤調査、(B) 埋蔵文化財調査、(D) 地型の撮影、(E) 境界確認調査、(F) その他乙が必要と判断した調査
- 2 乙は本件土地調査の開始を事前に甲に告知するとともに、その調査を開始後概ね3か月以内に完了させることを目指す。万が一、この日数を超える場合には、その理由を甲に説明することとする。但し、本発電設備の許認可権を持つ行政官庁の求めに応じた調査を行う場合には、本件土地調査が3ヶ月以上の期間にわたる可能性があることを甲は予め承諾する。
- 3 甲は乙より手付金の受け取り後、測量及び隣接地との境界画定を速やかに完了しなければならない。境界確認に必要となる測量費用、土地家屋調査士に支払う費用その他関連費用は、甲の負担とする。費用の支払いは、乙が立て替えて行い甲負担分は、残金支払い時に相殺するものとする。但し、本契約が第17条の停止条件により取り消された場合は、すべての費用は乙の負担とする。

(甲の登記抹消義務)

- 第7条 甲は、第3条2項に基づく所有権移転登記の申請時までの間に、甲の負担により、本件土地につき設定された抵当権、地上権、賃借権、その他本件土地に関する権利を消滅させるとともに、それらに関する登記を消滅せしめ、本契約の残金決算完了までにより、乙に、完全な所有権を移転しなければならない。

(公租公課等)

- 第8条 本件土地に賦課される公租公課は、第3条2項の所有権移転登記完

了日を基準として、その日以降に相応する分を乙の負担、その日の前日以前に相応する分を甲の負担とする。

- 2 本発電設備に賦課される公租公課及び本発電設備の操業に関する諸経費は、乙の負担とする。
- 3 印紙税の負担は、甲乙各々、各自が所持する契約書に貼付する分を負担するものとする。

(解除権)

第9条 1 乙が、第5条の売買代金の支払いを期限から1ヶ月以上延滞した場合、その他乙が本契約の条項に違反した場合、甲は、相当期間を定めての催告の後にこの契約を解除することができる。

2 下記の各項のいずれかの事由が発生した場合、乙は本契約を解除することができる。

- (1) 甲が本契約の条項に違反した場合、または乙が甲に対し、乙による相当期間を定めての催告にも関わらず、それら違反等が是正されない場合。
- (2) 別紙2記載の停止条件に記載された事態に陥った場合。
- (3) 売買代金支払日までの間に、国の政策の転換または市場の変動等により、乙が事業を継続することが困難になったと乙が判断した場合。
- (4) 乙の責めに帰すべき事由によらない第三者の行為又は不可抗力により、売買代金支払日までに乙が事業を継続することが困難になったと乙が判断した場合。
- (5) 乙が所有する本発電設備を地元電力会社所有の電線網に接続して地元電力会社に売電する事を、売買代金支払日に至るまで地元電力会社が拒否した場合、あるいは拒否することが確実であると明らかに認められる場合。
- (6) その他、売買代金支払日までの間に、乙による本事業を困難にする経済的、政治的な状況に遭遇したと乙が判断した場合。

(損害賠償)

第10条 甲または乙が本契約に違反した場合、違反した者は、相手方に対し損

害賠償支払い義務を負う。

- 2 乙が第5条に基づく売買代金支払いを遅滞したことを理由に前条1項の解除がなされ、または、甲が第4条若しくは第7条に違反したことを理由に前条2項の解除がなされた場合、契約に違反した者は、相手方に対し、前項の損害賠償支払い義務を負う他、違約金として、本件土地売買代金相当額の金額を支払わねばならない。

(連絡先届出義務)

第11条 甲は乙に、連絡先(住所及び電話番号)を届け出るとともに、連絡先を変更する場合には、速やかに乙に通知するものとする。

(相続)

第12条 甲の死亡により相続が開始した場合、相続人は、速やかにその旨を乙に連絡しなければならない。

(14条との関係に基づく解除)

第13条

- 1 甲または乙は、相手方が次のいずれかに該当した場合には、何らの勧告を要せずして、この契約を解除することができる。

- (1) 第14条第1項各号の表明が真実に反することが判明したとき
- (2) 第14条第1項各号の確約に反して、同項各号のいずれかに該当したとき
- (3) 第14条第2項各号の確約に反して、同項各号のいずれかに該当する行為を行ったとき

- 2 前項の規定によりこの契約が解除された場合、解除された者は、その相手方に対し、解除により相手方に生じた損害を賠償しなければならない。また、解除された者は、解除による損害について、その相手方に対し何らの請求もすることができない。

(反社会勢力の排除)

第14条

1 甲及び乙は、自己または自己の代理人が、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。

(1) 暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなったときから5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロまたは特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずるもの（以下「暴力団員等」という。）

(2) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること

(3) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること

(4) 自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること

(5) 暴力団員等に対して資金等を提供し、または便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること

(6) 役員または経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

2 甲及び乙は、自らまたは第三者を利用して次の各号の一にでも該当する行為を行わないことを確約する。

(1) 暴力的な要求行為

(2) 法的な責任を超えた不当な要求行為

(3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、または暴力を用いる行為

(4) 風説を流布し、偽計を用いまたは威力を用いて相手方の信用を毀損し、または相手方の業務を妨害する行為

(5) その他前各号に準ずる行為

(合意管轄)

第15条 甲と乙は、本契約について紛議が生じた場合は、提訴した側が指定する地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とすることに合意する。

(誠実協議)

第16条 本契約に定めのない事項、または本契約の条項の解釈について疑義が生じたときは、甲乙誠意をもって協議し、これを解決するものとする。

(停止条件)

第17条 本契約の停止条件については、別紙2通りとする。

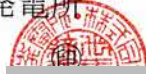
本契約成立の証として、本書2通を作成し、甲乙記名捺印の上、各1通ずつこれを所持する。

西暦2018年 2 月 22 日

甲：秋田県能代市河戸川字下大須賀7番地2
荒川信盛



乙：埼玉県蕨市錦町一丁目12番40号
アーバンラフレ戸田910号
株式会社三種町浜田北発電所
代表取締役 堀田 成



別紙 1

本件土地目録

登記簿上の住所地番：秋田県山本郡三種町浜田字大平

地番	地目	地積 (㎡)	売買代金
58番54	山林	1166	¥1,000,000

支払期限

A 本契約日から5営業日以内に乙は本件土地目録に記載された合計売買代金の10%を手付金として甲指定の金融機関口座に振り込み送金にて支払う。但し、振込手数料は乙の負担とする。

B 残金は、別紙2記載の停止条件が記載する事態にならないことが判明しての全ての条件が満たされてから14日以内に乙が甲指定の金融機関口座に振り込み送金にて支払う。但し、振込手数料は乙の負担とする。

別紙2 停止条件

下記の事態になったことを明示する書面を乙が甲に郵送にて提示した場合、甲乙は本契約を無条件に取消し、甲は乙より無条件取消の書面の提示を受けた日から5営業日以内に手付金を乙指定の銀行口座に振り込み送金にて返金するものとする。但し、振込手数料は甲の負担とする。また本契約が第17条の停止条件により取り消された場合は、振込手数料並びに境界確定に係るすべての費用は乙の負担とする。

A 行政諸官庁が求めるすべての許認可（地目が農地の場合、当該地番の農地から非農地への転用許可申請も含む）のうち、一つでも取得する事が出来なかった場合。

B 本件土地にて行う小型風力発電事業のために経済産業省が乙に発行した設備認定を同省が取り消した場合、もしくは設備認定を乙に交付しない場合。

C 地元の電力会社が提示した接続工事負担金が高額であり乙の事業採算が取れないと判断し、その旨を地元の電力会社に通知した場合。地元の電力会社とは下記の法人を言う。本件土地目録（別紙1）に記載された土地が北海道に所在する場合、北海道電力株式会社。東北地方（青森県・秋田県・岩手県・宮城県・山形県・福島県）及び新潟県に所在する場合、東北電力株式会社。関東地方（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・茨城県・栃木県・群馬県・山梨県）に所在する場合、東京電力エナジーパートナー株式会社。中部地方（長野県・静岡県・愛知県・岐阜県・三重県）に所在する場合、中部電力株式会社。北陸地方（富山県・石川県・福井県）に所在する場合、北陸電力株式会社。

D 乙が1kwh当たり55円（消費税を含まない）で地元の電力会社との電力受給契約（乙によって発電された電力を最寄りの電力会社に売電するための契約）を締結できなかった場合。

E 残金支払までに、地震、洪水、地滑りその他の自然災害又は人為的な災害

によって本件土地または本件土地にアクセスするための公道が著しく毀損したため発電事業やそのために必要となる工事を開始できないと乙が判断しその旨を記載した文書を甲に送付した場合。

F その他本発電設備の設置を妨げる事態が発生しそのために工事を開始できないと乙が判断しその旨を記載した文書を甲に送付した場合。

G 本件土地にアクセスするための公道または私道で幅員が最低でも 3 m 以上の道路を確保できない場合。

H 本件土地に設置する風力発電設備に影響を及ぼす樹木の伐採を隣接地の地権者の許可を得て実行できなかった場合。

I 地元の電力会社が乙に提示した、乙が地元の電力会社に売電が可能になる日が、本契約締結日より 30 カ月を超える場合で乙が本契約を解除する旨を意思表示した場合。

(以上)

