土地建物売買契約書(区分所有建物)

売買の目的物の表示

一棟の建物の表示	所　在	さいたま市南区別所七丁目１５４１番地			
	構　造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下２階付３８階建			
	延床面積	４２，９３９．９０㎡	建物の名称	ライブタワー武蔵浦和	
専有部分の表示	家屋番号	別所七丁目１５４１番の３４０９		建物の名称	３４０９
	種　類	居宅	構　造	鉄筋コンクリート造１階建	
	床面積	（３４）階部分　（壁芯）４４．０９㎡　（登記）４１．４２㎡			
付属建物	（　有　・　無　）				
備考　以下余白					

敷地権の目的たる土地の表示				敷地権の表示	
符号	所在及び地番	地　目	地　積	敷地権の種類	敷地権の割合
1	さいたま市南区別所七丁目１５４１番	宅地	５２４５．７７㎡	所有権	１０００００００分の１４３６

売買代金および支払方法

売買代金　　金２８，８００，０００円（税込）		
手付金	本契約締結時支払	金１，０００，０００円
~~中間金~~	~~年　月　日までに~~	~~金　円~~
~~中間金~~	~~年　月　日までに~~	~~金　円~~
残代金	２０２４年４月３０日までに	金２７，８００，０００円

その他約定事項

所有権移転・引渡し・登記手続（第４条・第５条）	２０２４年４月３０日までに
２０２４年度　公租公課分担の起算日（第６条）	２０２４年１月　１日
手付解除の期限（第９条）	２０２４年１月２５日
違約金の額（第１１条）	金２，８８０，０００円
買主から売主に対する契約不適合責任の通知期間（第１２条）	負担しない

融資利用の場合

融資申込先	期　間	融資金額
	年	金　円
融資未承認の場合の契約解除期限（第１３条）		年　月　日
備考		

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項

「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の侵入を防止する部分」の状況について売主、買主の双方が確認した事項※	□有　確認資料：建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）（別添参照） 資料作成者＿＿＿＿＿＿＿＿　資料作成日＿＿＿＿年＿＿月＿＿日
	☑無

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査のうち、1年以内に実施したものの有無等を記載。

特約条項

別紙に記載。

この契約の締結を証するため、本契約書一通を作成し、当事者署名押印の上、売主が原本を、買主がその写しをそれぞれ保有する。

年　　月　　日

（売　主）　住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

（買　主）　住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿印

さいたま市浦和区高砂一丁目２番１号
エイペックスタワー浦和 中央館２０２
株式会社　大和不動産
代表取締役　小山陽一郎
埼玉県知事（１２）第８０４８号
登録番号　埼玉県知事第０７３６４３号
宅地建物取引士　　庭野　裕也

（売買の目的物及び売買代金）
第１条　売主は、標記物件（ 以下「本物件」という ）を標記代金にて売渡し、買主はこれを買い受けた。
（手付金）
第２条　買主は、本契約締結と同時に標記手付金を売主に支払い、売主はこれを受領した。
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。
（売買代金の支払時期及びその方法）
第３条　買主は、売主に売買代金を標記期日までに現金または預金小切手をもって支払う。
（所有権移転及び引渡し）
第４条　本物件の所有権は買主が売買代金全額を支払い、売主がこれを受領した時に売主から買主に移転する。
２．　売主は、買主に本物件を売買代金全額の受領と同時に引き渡す。
（負担の削除及び所有権移転登記の申請）
第５条　売主は、所有権移転のときまでに、本物件に関する抵当権等の担保権、及び賃借権等の用益権、その他買主の完全な所有権を阻害する一切の負担を除去抹消し、完全なる所有権を移転するものとする。
２．売主は、前条１項・２項と同時に、買主と協力して買主の名義にする為に、本物件の所有権移転登記申請に必要な申請書類一式を交付しなければならない。
３．所有権移転登記に要する登録免許税及び登記申請手続き費用は、買主の負担とする。
（公租公課の分担）
第６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、標記の日とする。
３．公租公課の分担金の精算は残代金支払時に行う。
（収益の帰属・負担の分担）
第７条　本物件から生ずる収益の帰属及び管理費等、ガス料金、水道料金、電気料金等の各種負担金については、前条第１項及び第３項を準用する。
（印紙代の負担）
第８条　本契約に貼付する印紙代は、売主および買主各自が平等に負担する。
（手付解除）
第９条　売主は、買主に受領済の手付金の倍額を支払い、一方買主は売主に支払済み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時、又は標記の手付解除期日を経過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１０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めにも帰す事の出来ない事由によって、本物件が滅失し、売主がこれを引き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、売主又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損傷したときは、売主は本物件を修補して、買主に引き渡すものとする。この場合、売主の誠実な修復行為によって引渡しが標記期日を越えても、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事はできない。
３．売主は前項の修補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、本物件の損傷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事ができる。
４．第１項又は第３項によって、この契約が解除された場合、売主は受領済みの金員を無利息で遅滞無く、買主に返還しなければならない。
（修補の遅滞を含む契約違反による解除・違約金）
第１１条 売主又は買主は、第１２条第１項の契約不適合について売主が同条第２項の修補を遅滞した場合を含めて、その相手方が本契約にかかる債務の履行を遅滞したとき、その相手方に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告したうえで、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。
２．前項の規定による契約解除において、売主、買主は、その相手方に標記違約金（以下「違約金」という。）の支払いを請求することができます。ただし、本契約および社会通念に照らして相手方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は、違約金の請求はできません。なお、違約金に関し、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に増減を請求することができません。
３．違約金の支払い、清算は次のとおりおこないます。
① 売主が違約した場合、売主は、買主に対し、すみやかに受領済の金員を無利息にて返還するとともに、違約金を支払います。
② 買主が違約した場合、違約金が支払い済みの金員を上回るときは、買主は、売主に対し、すみやかにその差額を支払い、支払い済みの金員が違約金を上回るときは、売主は、買主に対し、受領済みの金員から違約金相当額を控除して、すみやかに残額を無利息にて返還します。
（契約不適合による修補請求）
第１２条 売主は、買主に対し、引渡された建物の専有部分が次に該当する場合は、品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）として、引渡し後標記に定めた期間を経過するまでに通知を受けたものにかぎり、契約不適合責任を負い、それ以外の建物の契約不適合および土地の契約不適合ならびに共用部分に原因がある契約不適合について、責任を負いません。
（１）給排水管の故障　　（２）シロアリの害
２．売主が、買主に対し負う前項の契約不適合責任の内容は、修補にかぎるものとし、買主は、売主に対し、前項の契約

不適合について、修補の請求以外に、本契約の無効、解除、売買代金の減額請求または損害賠償の請求をすることはできません。

３．前項の建物の契約不適合の修補範囲等は、別表（修補範囲等）中「建物の修補範囲等」の記載によります。

４．買主は、売主に対し、本物件について第１項の契約不適合を発見したとき、すみやかに通知して、修補に急を要する場合を除いて立会う機会を与えなければなりません。

５．売主は、買主に対し、本契約締結時に第１項の契約不適合を知らなくても、本条の責任を負いますが、買主が本契約締結時に第１項の契約不適合を知っていたときは、売主は本条の責任を負いません。

（融資利用の場合）

第１３条　買主は、本契約締結後速やかに標記の融資の為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．買主の勤務先の変更等、買主の責に帰すべき理由がある場合を除き、前項の融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は標記期日までに限り本契約を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場合、売主は受領済の手付金その他を無利息にて買主に返還する。

（物件状況等報告書）

第１４条　売主は、本物件の状況について別添「物件状況等報告書」にて買主に告知するものとする。

（付帯設備の引渡し・修補）

第１５条　売主は、買主に対し、別紙「設備表」中「設備の有無」欄に「有」とした各設備を引渡します。

２．売主は、買主に対し、前項により引渡す設備のうち、「故障・不具合」欄に「無」とした「主要設備」にかぎり、使用可能な状態で引渡します。

３．売主は、買主に対し、設備について契約不適合責任を負いません。ただし、前項で「設備表」の「故障・不具合」欄に「無」とした「主要設備」については、売主は、買主に対し、引渡完了日から７日以内に通知を受けた故障・不具合にかぎり、修補する責任を負います。なお、修補の範囲等は別表（修補範囲等）中「設備の修補範囲等」の記載によります。

４．売主は、買主に対し、「主要設備」のうち「故障・不具合」欄に「有」とした「主要設備」、「主要設備」以外の「その他の設備」および「設備表」に記載のない設備については、故障・不具合があったとしても責任を負いません。

（管理規約等）

第１６条　売主は、買主に対して本物件の管理規約等の定めがある場合には、それを記載した書面を引渡し時までに交付するものとする。

２．売主は前項の管理規約等で定められた義務のすべてを買主に承継させ、買主はこれを継承する。

（協議事項）

第１７条　本契約に定めのない事項、また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慣行に従い、売主・買主双方及び媒介業者が、誠意をもって協議し、定めるものとする。

（管轄裁判所）

第１８条　本契約について、売主・買主間に紛争が生じたときは、本物件の所在地を管轄する裁判所を売主・買主合意の裁判所とする。

（反社会的勢力の排除に関する特約）

第１９条　売主、買主は、その相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

①自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋も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本物件の引渡しおよ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、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ます。

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します。

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ます。

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、第１１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）として売買代金の２０％相当額を支払います。この場合の違約金の支払いについては、第１１条第３項に準ずるものとする。

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することができません。

７．買主が第３項の規定に違反し、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項の規定によりこの契約を解除するときは、買主は、売主に対し、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。この場合、買主は本物件の所有権移転登記の抹消登記手続き、及び本物件の返還をしなければならない。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。　　以　上

特約条項

1. 本物件は別添建物賃貸借契約に基づき別記賃借人へ賃貸されています。今回の取引は賃借権の負担付で売買するものであり、買主には売主の賃貸人としての地位を所有権移転と同時に承継していただきます。尚、賃貸人としての地位の承継に伴い、賃借人から預かっている敷金も売主から買主へ承継していただきます。
2. 売主は、本物件に存する設備・残存物を、本物件引渡しと同時に現状有姿にて買主に引渡すものとします。
3. 売主は、本契約に定める所有権移転の日までに、賃貸借契約に異動が生じた場合は、異動の内容を買主に通知するものとし、新たに賃貸借契約の締結、又は、賃貸条件が賃貸人にとって不利となる変更を行う場合は、予め買主の承諾を得なければなりません。但し、売主の責によらず、賃借人らの賃貸借契約の解除、賃料減額請求等の事由が生じる場合があることを、買主は予め承諾します。
   万が一、引渡しまでに賃借人が退去した場合は、売主の責任と負担をもって原状回復した後、買主に引き渡すものとする。
4. 本売買は現状有姿状態における引渡であり、付帯する諸設備を含めた一括売買とします。但し、賃借人の所有物、第三者の所有物、リース物品等がある場合には、これらは売買対象外とします。尚、本物件は賃借人へ賃貸中である為、建物各室内部を実査・点検出来ず、よって各室内部の状況及び各室の付帯設備の稼働状況が不明であることを予め承知の上、買主は本物件を買い受けるものとします。
5. 本物件において、本契約締結時から本物件引渡し時までに心理的瑕疵（自殺、他殺、重大事件等）が発生した場合、及び本物件の賃借人の中に反社会的勢力若しくはこれらに準ずるもの又はその構成員がいると判明した場合は、買主は無条件にて本契約を解除できるものとします。その場合、売主は受領済みの金員を無利息にて遅滞なく買主に返還するものとします。
6. 本物件の賃借人の賃料等の未納分がある場合、その賃借人への未納分支払いを請求する権利は、引渡日前日までの未納分については売主に、引渡日以降の未納分については買主にあることを、売主、買主互いに確認しました。
7. 管理費・修繕積立金等について滞納がある場合には、売主の責任と負担において本物件引渡し時までに清算していただきます。
8. 本契約第 8 条（印紙代の負担）の規定にかかわらず、本契約書に貼付する印紙代は、原本を所有する売主が負担するものとします。
9. 本契約第 12 条（契約不適合による修補請求）、第 15 条（付帯設備の引渡し・修補）の条項は適用されないことを売主・買主は確認しました。また、入居中の為、設備表は交付しないものとします。
10. 本契約第 13 条（融資利用の場合）の条項は適用されないことを売主・買主は確認しました。
11. 消防法の改正（平成 18 年 6 月 1 日）により、すべての住宅に住宅用防災機器（火災警報器）の設置が義務付けられました。なお、新たに火災警報器を設置する場合、その費用は買主の負担となりますので予めご了承下さい。
12. 本物件の登記に関する司法書士は買主指定の司法書士とします。
13. 買主は、売買代金全額の支払いをする時までに、本物件の所有権の移転先となる者を指定し、売主は買主の所有権等の移転先の指定及び売買代金全額の支払いを条件として、第三者に対して本物件の所有権を直接移転する場合もあり、これを承認することとします。
   以下余白