

土地付建物売買契約書

売主 タクトホーム株式会社（以下「甲」という。）と買主 塩田 高志（以下「乙」という。）とは、
土地付建物売買に関し、以下のとおりの契約（以下「本契約」という。）を締結したので、その証としてこの契約書を考通作成し、
甲、乙及び媒介業者が署名捺印のうえ、原本を乙、原本の写しを甲が保有する。

<売買の目的物の表示>

物件名			3966八王子市櫛田町6期11棟 3号棟							
土地	所在・地番				地目	地積(公簿)		持分		
	1 八王子市櫛田町514番26				畑	125 m ²				
	2 以下余白									
	3									
	4									
	5									
	土地面積合計					125 m ²				
建物	所在	上記土地に同じ								
	住居表示	上記土地に同じ								
	種類	居宅			家屋番号		新築の為、未登記			
	構造	木造／サイディング貼／スレート葺					階数	2階建		
	床面積	1階	48.85 m ²		2階	52.17 m ²		3階	-	
		車庫面積		0.00m ²		延床面積合計（車庫面積は含めず）		101.02 m ²		
特記事項	1. 上記土地は公簿面積125m ² ・実測面積125.10m ² となります。									
	2. 甲の責任と負担において、引渡日までに上記土地の地目を宅地へ変更します。									
	以下余白									

<売買代金及び支払い方法>

売買代金総額 [消費税相当額 金1,366,794 円含む]		金46,300,000 円
土地価格		金31,265,259 円
建物価格		金15,034,741 円
手付金（第3条）	2023年5月21日	金500,000 円
中間金（第4条）	一年一月一日	一 円
残代金（第4条）	2023年10月27日	金45,800,000 円
引渡日（第6条）	売買代金全額受領日	
違約金の額（第13条）	売買代金の 20 %相当額	

<融資利用の場合>

融資申込先	融資承認取得期限	融資金額
三菱UFJ銀行	2023年6月2日まで	金46,300,000 円
以下余白		
合計		金46,300,000 円
融資未承認の場合の契約解除期限（第14条）		2023年6月2日

<特約>

1. 甲は、本物件建物の「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく措置として、住宅瑕疵担保保証金を下記供託所に供託します。	【名称及び所在地】	供託所：東京法務局	所在地：東京都千代田区九段南1丁目1番15号
2. 新型コロナウイルスの世界的な感染拡大等の影響により建設資材の減少・遅延が生じており、万一引渡日に遅延が生じる場合は、甲及び乙は改めて協議の上、引渡日を決定するものとします。また、甲の責に帰することができない事情であり、甲に対して一切の異議及び遅延損害金等の損害賠償請求等を申し立てできないことを了承するものとします。			
3. 乙は甲指定のオプション工事会社に網戸取付工事を依頼し、その費用（金154,000円税込）を乙が負担することを条件とし、本契約を締結するものとします。			
以下余白			

年	月	日	
売主（甲）	国土交通大臣免許（5）第 5963 号	<宅地建物取引士>	
住 所	東京都西東京市東伏見3丁目6番19号	登録番号	（東京）第234056号
	タクトホーム株式会社		
氏 名	代表取締役 小寺 一裕	氏 名	大場 弘
買主（乙）			
住 所			
氏 名	連絡先		
	電話番号	（	）
住 所			
氏 名	連絡先		
	電話番号	（	）
<媒介業者>	<媒介業者>		
免許証番号	免許証番号		
所在地	所在地		
商 号	商 号		
代 表 者	代 表 者		
電 話	電 話		

<宅地建物取引士>	<宅地建物取引士>
登録番号	登録番号
氏 名	氏 名
店 名：	多摩店第2
担当者：	大場 弘
仲介担当：	山崎 拓郎

契 約 条 項

（売買の目的物及び売買代金）

第1条 甲は、表記記載の土地及び建物（以下総称して「本物件」という。）を表記の売買代金にて乙に売渡し、乙はこれを買受けました。

（売買対象面積・境界の明示）

第2条 甲及び乙は本物件の土地対象面積を表記の面積とし、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、売買代金増減の請求をしないものとします。

2 甲は、乙に本物件引渡しのとしまでに、隣地との境界を現地において明示するものとします。

（手付金）

第3条 乙は甲に対し、本契約締結と同時に表記記載の手付金を支払います。なお、この手付金には利息は付しません。

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します。

3 手付金は、解約手付とします。

4 手付金が甲の指定金融機関口座へ振込送金の場合は、振込用紙を持って甲の領収書に代えるものとします。なお、振込みに要する手数料等の費用は、乙の負担とします。

（売買代金の支払い方法）

第4条 乙は甲に対し、表記記載の期日までに、中間金及び残金を支払います。また、中間金及び残金の支払いは原則として甲の指定金融機関口座に振込送金により支払うものとします。なお、振込みに要する手数料等の費用は、乙の負担とします。

2 前項の振込用紙を持って、甲の領収書に代えるものとします。

（所有権移転の時期）

第5条 本物件の所有権は、乙が売買代金の全額を支払い、甲がこれを受領したときに、甲から乙に移転するものとします。

（所有権移転登記及び引渡し）

第6条 本物件の引渡し、本物件の土地の所有権の移転登記申請手続き及び本物件の建物についての乙名義での所有権保存登記の各手続は表記記載の引渡日に、甲乙協力して行うものとします。なお、本物件の建物の表題登記の申請手続きは、残金支払までに行うものとします。

2 甲は、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貸借権等の用益権、その他乙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ものとします。

（登記費用等の負担）

第7条 所有権移転登記・保存登記・表題登記申請に要する費用及び本契約書作成に要する収入印紙等の費用は、乙の負担とします。

2 登記手続き等については、甲が指定する司法書士及び土地家屋調査士がこれを行います。

（公租・公課等の負担）

第8条 甲及び乙は、本物件から生じる収益及び本物件に対して賦課される固定資産税、都市計画税等の公租公課、並び水道、電気料金及び各種負担金等の諸負担について、各宛人、名義人の如何にかかわらず、引渡日の前日までの分を甲が、引渡日以降の分を乙が負担するものとし、引渡し完了日に精算します。なお、公租公課の起算日は1月1日とします。

（契約不適合責任）

第9条 乙は、甲に対し、本物件の土地及び建物に、種類、品質又は数量（第2条第1項に定める面積を除く。）に関して本契約の内容（乙が甲より説明を受けた内容を含む。）に適合しない状態（以下「契約不適合」という。）があるときは、本物件の修補による履行の追完請求をすることができるものとします。ただし、甲は、乙に不相当な負担を課するものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法により修補することができるものとします。

2 前項に規定する場合において、乙が、相当の期間を定めて履行の追完を催告し、その期間内に履行の追完がないときは、その契約不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができるものとします。

3 前項の規定にかかわらず、第1項本文に定める場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、乙は、直ちに代金の減額を請求することができるものとします。

①追完が不能であるとき。

②甲が追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。

③甲が追完を行う見込みがないことが明らかであるとき。

4 前2項による代金の減額は、原則として契約不適合に係る修補費用を基準として行うものとし、修補が不能であるときその他修補費用の算定が困難であるときは、契約不適合による客観的価値減損分を基準として行うものとします。

5 目的物に契約不適合がある場合、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができるものとします。ただし、契約不適合が、この契約及び取引上の社会通念に照らして、甲の責めに帰することのできない事由によるものであるときはこの限りではありません。

6 甲が第1項の請求を受けたにもかかわらず相当期間内にこれに応じないときは、乙は、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、本契約を解除することができるものとします。

7 前項の規定にかかわらず、第3項各号に掲げる事由のいずれかに該当し、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、乙は、直ちに契約を解除することができるものとします。

（通知等）

第10条 乙は、引渡日から2年以内に甲に対し契約不適合の通知をしなかったときは、前条に定める権利その他当該契約不適合に係る乙の権利を行使することができないものとします。なお、保証書に定める各項目は甲が提供するサービスを定めたものであることを乙は了承します。

2 前項の規定にかかわらず、本物件の建物のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第5条第1項及び第2項に定めるものの瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）については、甲は、引渡日から10年間、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく担保の責任を負うものとします。

3 乙は、契約不適合又は前項に定める瑕疵を発見したときは、速やかに甲に対し通知し、修復に急を要する場合を除いては、立ち会う機会を与えなければなりません。

（引渡し前の滅失・毀損）

第11条 本物件の引渡し前に、天災地変その他甲又は乙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、甲及び乙は、本契約を解除することができます。

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、甲は、本物件を修復して乙に引渡すものとします。この場合、甲の修復行為により引渡しが表記記載の引渡日をこえても、乙は、甲に対しその引渡し延期について異議を述べること及び損害賠償の請求はできないものとします。

3 甲は、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、本契約を解除することができるものとし、乙は、本物件の毀損により本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ものとします。

4 第1項又は前項によって本契約が解除された場合、甲は、受領済みの金員を無利息で速やかに乙に返還するものとします。なお、甲及び乙は互いに相手方に対して、損害賠償請求をしないものとします。

（手付解除）

第12条 甲は、乙に対し、受領済みの手付金の倍額を現実に提供して、又乙は、甲に支払済みの手付金を放棄して、それぞれ本契約を解除することができます。

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以降はできないものとします。

（契約違反による解除）

第13条 甲又は乙が本契約に定める債務を履行しないとき、その相手方は、不履行者に対し、相当の期間を定めて書面にて催告のうえ、その相当な期間内に履行がない場合には、本契約を解除することができます。

2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、表記記載の違約金によるものとします。

3 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行うものとします。

①甲の債務不履行により乙が解除したときは、甲は、受領済みの金員に違約金を付加して乙に支払うものとします。

②乙の債務不履行により甲が解除したときは、甲は、受領済みの金員から違約金を控除した残額を速やかに無利息で乙に返還します。

なお、違約金の額が甲の受領済みの金員を上回るときは、乙は、甲にその差額を解除後速やかに支払うものとします。

4 前2項の規定は、第9条第6項及び第7項の規定による解除については適用しないものとします。

5 乙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、本条第3項の支払いを受けるのと引換えに、解除された当事者の費用負担により、その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ものとします。

（融資利用の場合）

第14条 乙は、売買契約に関し、融資資金を利用するときは、本契約締結後速やかにその融資の申し込み手続きをします。

2 表記記載の融資承認取得期限までに、前項の融資の全部又は一部の金額につき融資承認を得ることができないとき、又は否認されたとき、乙は、融資未承認の場合の契約解除期限までであれば本契約を解除することができます。ただし、必要書類の未提出、勤務先の変更等、乙の故意又は重大な過失を原因として、融資承認を得ることができないとき又は否決された場合には、乙は、本項に定める契約解除はできません。

3 前項により本契約が解除された場合には、甲は、乙に対して、受領済みの金員を無利息にて速やかに返還します。

（協議事項）

第15条 本契約に定めのない事項、又は本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、甲及び乙が誠意をもって協議し、定めるものとします。

（反社会的勢力の排除条項）

第16条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、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、本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、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 甲又は乙の一方について、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 乙は、甲に対し、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します。

4 甲は、乙が前項に反した場合には、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項又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13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2割相当額を支払うものとします。

6 第2項又は第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ものとします。

7 乙が第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、甲が第4項の規定により本契約を解除するときは、乙は、甲に対し、第5項の違約金に加え、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します。ただし、宅地建物取引業者が自ら甲となり、かつ宅地建物取引業者ではない者が乙となる場合はこのかぎりではありません。

（訴訟管轄）

第17条 本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します。

（特約条項）

第18条 本契約条項への変更、追加及び削除等の特約条項については、表記記載<特 約>にこれを定めるものとします。

以上