不動産売買契約書

01272015 0001

不動産の表示

土地	所在		地番	地目	地積(登記簿)		(持分)	
	1	東京都八王子市梶田町	125番11	宅地	120.01	m ²	1分の1	
	2	東京都八王子市梶田町	125番9	公衆用道路	155	m ²	5分の1	
	3	東京都八王子市梶田町	125番10	雑種地	6.82	m ²	5分の1	
	4					m ²		
	5					m ²		
	6					m ²		
	7					m ²		
実測面積		120.01 m ²						
建物	所在	東京都八王子市梶田町125番11			家屋番号	未定		
	種類	居宅	構造	木造サイディング造アスファルトシングル葺2階建				
	床面積	地下 0.00 m ²	1階 50.10 m ²	2階 45.13 m ²	3階 0.00 m ²	合計 95.23 m ²		
特記事項	件名 ブルーミングガーデン八王子市梶田町2期5棟1号棟							
	一、売買代金総額 金36,500,000円(税込) 土地代金 金24,750,000円 建物代金 金11,750,000円(消費税:金1,068,181円含む)							
	二、本件建物は新築のため未登記となっており、上記建物の表示は別添建築確認済証(令和5年6月27日第R05SHC112503号)に基づく表示です。 尚、上記建物面積については登記簿面積と差異が生じることがあります。							
	三、上記実測面積は、「本地」部分の面積となります。							
	四、上記土地1は「本地」部分、土地2は「私道」部分、土地3は「未利用地」部分となります。 《以下余白》							

売買代金および支払い方法等

売買代金(第1条)[消費税等相当額 1,068,181円含む]	36,500,000	円
手付金(第2条)	本契約締結時支払い	500,000 円
内金(第3条)	第1回	円
	第2回	円
残代金(第3条)	2024年04月26日迄	36,000,000 円
引渡日(第7条)	1. 売買代金全額受領日 2.	
瑕疵の責任期間起算の時(第13条2項)	1. 第7条第2項の引渡完了日 2.	
違約金の額(第16条第1項)	1. 手付金の額 2. 売買代金の20%相当額 3.	
融資	融資利用の有無(第17条)	1. 有 2. 無
	申込先: 三菱UFJ銀行 融資承認取得期日: 2024年04月18日 (同条第2項)	融資金額 38,400,000 円
	申込先: 融資承認取得期日: (同条第2項)	融資金額 円
	申込先: 融資承認取得期日: (同条第2項)	融資金額 円

特約

一、売主は、本件建物の「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) 東京法務局 東京都千代田区九段南1-1-15 九段第二合同庁舎
二、物件の登記手続き等は売主指定の土地家屋調査士及び司法書士が行なうものとします。
《以下余白》

売主 株式会社 東栄住宅 と買主 原田 健太郎 とは
表記不動産の売買契約(以下「本契約」という。)を締結した。その証として本契約書1通を作成し、売主・買主
署(記)名押印のうえ買主がこれを保有し、売主はその写し(複写機によるコピー)を保有する。

年 月 日

国土交通大臣免許(9)第3564号

売主 住所 東京都西東京市芝久保町4丁目26番3号

株式会社 東栄住宅

氏名 代表取締役 佐藤 千尋

買主 住所

氏名

仲介人 住所

氏名

取引士 登録番号

氏名

印紙(消費税等を除く)
500万超~1千万以下
5千円
1千万超~5千万以下
1万円
5千万超~1億以下
3万円
1億超~5億以下
6万円
5億超~10億以下
16万円

(売買の目的物および売買代金)

第1条 売主は、買主に対し、表記土地(以下「土地」という。))および表記建物(以下「建物」といい、土地および建物を総称して「本物件」という。)を表記売買代金(以下「売買代金」という。)で売渡し、買主は、これを買受けました。

(手付金)

第2条 買主は、売主に対し、表記手付金(以下「手付金」という。)を本契約締結と同時に支払います。

2 売主、買主は、手付金を表記残代金(以下「残代金」という。)支払いのときに、売買代金の一部に無利息にて充当します。

(売買代金の支払いの時期、方法等)

第3条 買主は、売主に対し、前記記載のとおり売買代金を表記支払日までに支払います。売買代金の支払いは原則として売主の指定口座に振込送金とし、振込用紙をもって売主の領収書に代えるものとします。

(売買対象面積)

第4条 売主、買主は、本物件の売買対象面積を、土地については表記実測面積で、建物については壁芯計算による表記建築確認申請面積で、それぞれ売買することとし、登記簿記載面積とに差異が生じたとしても、互いに売買代金の変更その他何らの請求もしません。

(境界の明示)

第5条 売主は、買主に対し、残代金支払日までに、土地につき現地にて境界標を指示して境界を明示します。

(所有権の移転の時期)

第6条 本物件の所有権は、買主が売主に対して売買代金全額を支払い、売主がこれを受領したときに売主から買主に移転します。

(引渡し)

第7条 売主は、買主に対し、本物件を表記引渡日に引渡します。

2 売主、買主は、本物件の引渡しに際し、引渡しを完了した日(以下「引渡完了日」という。)を記載した書面を作成します。

(抵当権等の抹消)

第8条 売主は、買主に対し、本物件について、第6条の所有権移転時期までにその責任と負担において、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去抹消します。

(所有権移転登記等)

第9条 売主は、買主に対し、売買代金全額を受領と同時に本物件について、買主の名義に、土地の所有権移転登記、建物の表示登記および建物の保存登記の各申請手続きをします。

2 前項の登記申請に要する費用は、買主の負担とします。

(引渡し完了前の滅失・毀損)

第10条 売主、買主は、本物件の引渡し完了前に天災地変、その他売主、買主いずれの責にも帰すことのできない事由により、本物件が滅失または毀損して本契約の履行が不可能となったとき、互いに書面により通知して、本契約を解除することができます。ただし、修復が可能などとき、売主は、買主に対し、その責任と負担において修復して引渡します。

2 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

(公租公課等の分担)

第11条 売主、買主は、本物件から生ずる収益または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ならびにガス、水道、電気料金および各種負担金等の諸負担について、引渡完了日の前日までの分を売主の収益または負担とし引渡完了日以降の分を買主の収益または負担として、引渡完了日において清算します。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12条 買主は、引き渡された本物件が、種類、品質又は数量に関して本契約の内容に適合しないとき(以下「契約不適合」という。))は、売主に対し、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、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主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、買主が、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、買主は、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) 売主が追完を拒絶する意思を明確に表示したとき。
- (3) 売主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 本物件に契約不適合がある場合、買主は、売主に対し、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、売主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 売主が第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、買主は、本契約の目的を達成できない場合に限り、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、本契約の目的を達成できないときは、買主は、直ちに契約を解除することができるものとします。

8 買主が本契約締結時に第1項の契約不適合の存在を知っていたときは、売主は本条の責任を負わないものとします。

(契約不適合に係る責任期間等)

第13条 買主は、次の各号のいずれかに該当するときは、前条に定める権利その他当該契約不適合に係る買主の権利を行使することができないものとします。ただし、引渡時に売主において当該契約不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りではありません。

- (1) 引渡日から2年以内に売主に対し契約不適合の通知をしなかったとき。
- (2) 売主が別に定める「アフターサービス基準」に定める適用項目に係る契約不適合については、各々の保証期間内に契約不適合の通知をしなかったとき。

2 前項の規定にかかわらず、売主は、買主に対し、本契約が新築住宅の売買契約であるため、住宅の品質確保の促進等に関する法律第95条に基づき、住宅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、売主は、引渡日から10年間、同法に基づく担保の責任を負うものとします。

(手付解除)

第14条 売主、買主は、その相手方が本契約の履行に着手するまでは、互いに書面により通知して、買主は、売主に対し、手付金を放棄して、売主は、買主に対し、手付金等受領済みの金員及び手付金と同額の金員を現実に提供することにより、本契約を解除することができます。

(特別の事情による設計変更)

第15条 物件の引渡以前に、法令の変更、行政指導、その他止むを得ない事由により、設計等の変更があったときは、その変更に応じて売主、買主協議のうえ、前記の売買代金その他につき変更することができます。

2 前項の協議が調わなかったときは、この契約を解除し、売主は既に受領せる金員を買主に返還します。ただし、利息はつけません。

3 前項の契約解除によって蒙る損害については売主、買主共相手方に対して何ら請求しないものとします。

(契約違反による解除・違約金)

第16条 売主、買主は、その相手方が本契約にかかる債務の履行を怠ったとき、その相手方に対し、書面により債務の履行を催告したうえで、本契約を解除して表記違約金(以下「違約金」という。)の支払いを請求することができます。なお、違約金に関し、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に違約金の増減を請求することができません。

2 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、すみやかに受領済み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。

3 前2項の規定は、第12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。

(融資利用の特約)

第17条 買主は、売買代金に関して、表記融資金を利用するとき、本契約締結後すみやかにその融資の申込み手続きをします。

2 表記融資承認取得期日までに、前項の融資の全部または一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたとき、買主は、売主に対し、本契約を解除することができます。

3 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

(印紙の負担区分)

第18条 本契約書に貼付する法令所定の印紙の費用は買主の負担とします。

(諸規定の継承)

第19条 売主は、買主に対し、本物件に関する環境の維持および管理にかかるすべての諸規定を継承させ、買主はこれを承継します。

(契約当事者が複数の特例)

第20条 売主、買主の一方または双方が複数るとき、本契約に関する債務は連帯債務とします。また、本契約に関する通知は、複数の当事者のうちの一人に到達したときに、その全員に効力を生じます。

(管轄裁判所に関する合意)

第21条 売主、買主は、本契約に関する管轄裁判所を本物件所在地を管轄する裁判所とします。

(規定外事項の協議義務)

第22条 本契約書に定めのない事項については、民法、その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、売主、買主互いに誠意をもって協議します。

(反社会的勢力の排除条項)

第23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、総会屋若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) 本物件の引き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、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、または信用を棄損する行為

2 売主また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、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、この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、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。

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 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の解除および違約金については、第2項、第4項、第5項および前項の規定によるものとし、第16条(契約違反による解除・違約金)第1項は適用しません。

以 上