

不 動 産 売 買 契 約 書 (案)

売 買 の 目 的 物 の 表 示										
土 地	(登記記録の表示による)	所 在			地 番	地 目	地 積			
		①下野市祇園三丁目			2 番 2	宅地	5,314. 75 m ²			
		合 計			5,314. 75 m ²					
特記事項										
建 物 ①	(登記記録の表示による)	所 在	下野市祇園三丁目 2 番地 2							
		家屋番号	2 番 2 の 1							
		種 類	共同住宅							
		構 造	鉄筋コンクリート造スレート葺 5 階建							
		床面積	1 階 362.12 m ²				2 階 346.72 m ²			
			3 階 346.72 m ²				4 階 346.72 m ²			
			5 階 346.72 m ²							
		附 属 建 物	符 号	種 類	構 造				面 積	
		特記事項								
建 物 ②	(登記記録の表示による)	所 在	下野市祇園三丁目 2 番地 2							
		家屋番号	2 番 2 の 2							
		種 類	共同住宅							
		構 造	鉄筋コンクリート造スレート葺 4 階建							
		床面積	1 階 424.87 m ²				2 階 417.17 m ²			
			3 階 417.17 m ²				4 階 417.17 m ²			
		附 属 建 物	符 号	種 類	構 造				面 積	
		特記事項								

建物③	(固定資産課税明細書による)	所 在	下野市祇園三丁目 2 番地 2
		家屋番号	なし
		種 類	その他
		構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根
		床面積	24.00 m ²
	特記事項 本件建物③は未登記。		
建物④	(固定資産課税明細書による)	所 在	下野市祇園三丁目 2 番地 2
		家屋番号	なし
		種 類	その他
		構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根
		床面積	28.63 m ²
	特記事項 本件建物④は未登記。		
建物⑤	(固定資産課税明細書による)	所 在	下野市祇園三丁目 2 番地 2
		家屋番号	なし
		種 類	その他
		構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根
		床面積	19.09 m ²
	特記事項 本件建物⑤は未登記。		
建物⑥	(固定資産課税明細書による)	所 在	下野市祇園三丁目 2 番地 2
		家屋番号	なし
		種 類	その他
		構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根
		床面積	14.38 m ²
	特記事項 本件建物⑥は未登記。		

建 物 ⑦	(固定資産課税明細書による)	所 在	下野市祇園三丁目 2 番地 2		
		家屋番号	なし		
		種 類	その他		
		構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根		
		床面積	14.38 m ²		
	特記事項 本件建物⑦は未登記。				
建 物 ⑧	(固定資産課税明細書による)	所 在	下野市祇園三丁目 2 番地 2		
		家屋番号	なし		
		種 類	その他		
		構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根		
		床面積	9.54 m ²		
	特記事項 本件建物⑧は未登記。				
建 物 ⑨	(固定資産課税明細書による)	所 在	下野市祇園三丁目 2 番地 2		
		家屋番号	なし		
		種 類	その他		
		構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根		
		床面積	9.54 m ²		
	特記事項 本件建物⑨は未登記。				
売 買 代 金		本 体	土 地	円	
			建 物	円	
			消費税額および地方消費税額の合計額		円
			総 額		円
支 払 方 法	振 込 指 定 口 座	金融機関名・支店名		銀行 支店	
		口座種別・口座番号		普通預金・●●●●●●●●	
		(売主) 受取人名義			
		受取人名義 (ふりがな)			
公租公課の分担額算定の起算日				1 月 1 日	
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： 既存の住宅に該当する ・該当しない					
「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について建物状況調査により売主・買主の双方が確認した事項					<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">無</div> 有

売主と買主とは、表記の土地建物（以下「本物件」といい、本物件のうち土地を「本件土地」、建物を「本件建物」という。なお、本件建物には「設備」を含む。）の売買について、この契約（以下「本契約」という。）を締結し、その証として契約書（以下「本契約書」という。）2通を作成し、売主および買主が署（記）名押印のうえ各自その1通を保有する。

年 月 日

印
紙

売主 東京都千代田区平河町二丁目6番3号
学校法人 自治医科大学
理事長 大石 利雄 印

買主

媒介業者 宅地建物取引業法第37条にもとづき記名押印いたします
届出番号 届出第1号 昭和40年4月1日届出
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
三井住友信託銀行株式会社
不動産営業第五部長 梅園 和孝 印
(宅地建物取引士)
登録番号(東京)第267535号 織田 将太郎

契 約 条 項

(売買の目的物および売買代金)

第1条 売主は、本物件を表記の売買代金で買主に売渡し、買主は、現状を確認のうえこれを買受けた。

(売買対象面積)

第2条 本件土地の売買対象面積は、本契約締結日現在の登記記録の表示面積によるものとし、別途測量した面積との間に差異が生じたとしても、売主・買主は売買代金の増減の請求その他何らの異議を申し立てないものとする。また、本件建物についても、本契約締結日現在の登記記録の表示によるものとし、その床面積がこれと相違することがあっても、売主・買主は売買代金の増減の請求その他何らの異議を申し立てないものとする。

(売買代金の支払)

第3条 買主は、売主に表記の売買代金全額を、本契約締結時に、売主の指定する表記金融機関の口座へ振込にて支払う。なお、振込に要する費用は買主の負担とする。

(所有権移転の時期)

第4条 本物件の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、売主から買主に移転する。

(境界の明示)

第5条 売主は、現に保有する境界関連資料を引渡し時に交付するものとする。なお、境界未確定部分がある場合には、売主にて引渡し時までに境界確認書の締結を行うものとするが、隣地との境界確認書が取得できない場合は、その交渉内容を記載した書面を買主に交付することにより、隣地との境界確認書面に代えるものとし、買主は予め了承するものとする。

【境界確定状況によって、売買契約締結の際に本条項は変更いたしますが、買主は隣地との境界確認書が取得できない場合、交渉内容を記載した書面の交付をもって隣地との境界確認書面に代えることを予め了承するものとします。】

(引渡し)

第6条 売主は、買主に本物件を売買代金全額を受領と同時に引渡す。

2. 前項による引渡しをもって本物件の管理責任は売主から買主へ移転し、以降買主はその責任と負担において本物件を管理する。

(所有権移転登記の申請)

第7条 売主は、売買代金全額の受領と同時に、本物件を買主の名義にするために、買主と共同して所有権移転登記申請手続きを行う。

2. 前項の規定にかかわらず、買主から売主に対し請求があった場合には、前項の所有権移転登記申請手続きは買主がこれを行うことができるものとする。この場合、売主は売買代金全額の受領と引き換えに、登記申請手続きに必要な一切の書類を買主に交付する。なお、買主の都合による登記申請遅延にもとづいて発生する一切の費用と責任は買主の負担とする。
3. 前二項の登記申請手続きに要する登録免許税およびその他の費用は買主の負担とする。登記原因証明情報作成に係る費用及びこれに付随する費用についても買主の負担とする。
4. 買主が建物解体を前提とする場合でも、建物の所有権移転登記を行うものとし、売主名義での滅失登記は認めないものとする。

(負担の消除)

第8条 売主は、本物件の所有権移転の時期までに、その責任と負担において本物件につき、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権利及び負担を除去抹消する。

(公租・公課の分担)

第9条 本物件（未登記建物を含む）に対して賦課される固定資産税・都市計画税は、第7条の引渡しを行う日の前日までの分を売主が、引渡日以降の分を買主が、それぞれ負担し、引渡しの日において精算を行う。

2. 固定資産税・都市計画税の分担額算定の起算日は表記のとおりとする。
3. 本件建物に係る公租公課の精算については、当該精算金が建物の対価の一部とみなされる為、当該精算金の10%相当額が消費税および地方消費税として課税されるものとする。

(収益の帰属・負担金の分担)

第10条 本物件から生ずる収益の帰属および各種負担金の分担については、前条第1項を準用する。ただし、売主が受領済の電柱敷地使用料は精算対象外とする。

(契約不適合を除く契約違反による解除・違約金)

第11条 売主または買主は、その相手方が本契約に定める債務を履行しないとき、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告したうえ、本契約を解除することができる。

2. 前項の規定による契約解除において、売主または買主は、その相手方に売買代金総額の20%相当額の違約金（以下「違約金」という。）の支払いを請求することができる。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ことができない事由によるものであるときは、違約金の支払いの請求はできない。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はできない。

3. 違約金の支払い、精算は次のとおり行う。

(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、違約金を支払う。

(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する。

4. 買主が本物件の所有権等移転登記を受け、または本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払い、返還を受けるのと引き換えに、所有権等移転登記の抹消登記、または本物件の返還を行う。なお、当該抹消登記または返還にともなう費用は債務不履行した者が負担するものとする。

5. 本条の規定は、第12条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

(契約不適合責任)

第12条 売主が、本物件について種類又は品質に関して本契約の内容に適合しないもの（本物件の隣地との越境・被越境物、建物及び設備の劣化・損傷・汚損・不具合、地下埋設物、土壤汚染対策法・各種条例・ダイオキシン類対策特別措置法・水質汚濁防止法等の行政諸基準に定められている有害物質並びに油分、アスベスト・PCB等）を引渡したときでも、買主は売主に対し、契約不適合を担保すべき責任の履行を請求できないものとする。

(反社会的勢力の排除)

第13条 売主および買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

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に本契約を解除することができる。

(1) 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

(2) 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合

(3) 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する。

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に本契約を解除することができる。

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、違約金として●●●●円（売買代金総額の 20%相当額）を支払うものとする。

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、その相手方に一切の請求を行わない。
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 11 条は適用しない。
8. 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 項の規定により本契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第 5 項の違約金に加え、金●●●●円（売買代金の 80%相当額）の違約金を制裁金として支払うものとする。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。

（印紙代の負担区分）

第 14 条 本契約書に貼付する印紙については、買主の負担とする。

（管轄裁判所）

第 15 条 本契約に関して訴訟・調停その他紛争が生じた場合は、東京地方裁判所をもって専属的合意管轄裁判所とする。

（協議事項）

第 16 条 本契約に定めのない事項および疑義が生じた事項については、売主および買主が誠意をもって協議し、決定する。

以 上