不動産売買契約書

売主：株式会社〇〇〇〇（以下、「甲」という。）と、買主：株式会社△△△△（以下、「乙」という。）は、別紙物件目録記載の土地（以下、「本件土地」という。）及び建物（以下、「本件建物」という。）（以下、本件土地及び本件建物を総称して「本件不動産」という。）の売買に関し、以下のとおり売買契約（以下、「本契約」という。）を締結する。

第１条（売買の合意）

　甲は、乙に対し、本件不動産を、下記の売買代金で売り渡し、乙はこれを買い受ける。

　【売買代金】

（１）本件土地　金〇〇〇〇万円（消費税非課税）

（２）本件建物　金〇〇〇〇万円（うち消費税〇〇〇万円）

（３）総額　　　金〇〇〇〇万円

第２条（売買代金の支払）

前条の売買代金の支払条件は下記のとおりとし、乙はこれを下記の指定口座に振り込む方法により支払う。ただし、振込手数料は、乙の負担とする。

【手付金】

本契約の締結と同時に金〇〇〇万円を支払う。手付金は、次の残代金を支払い終えた際に、売買代金に充当する。

【残代金】

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日　金○○〇〇万円

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日　金〇○○〇万円

〇〇〇〇年〇〇月〇〇日　金〇〇〇〇万円

　【指定口座】

〇〇銀行　〇〇支店　普通預金口座

口座番号：〇〇〇〇〇〇　口座名義人：株式会社〇〇〇〇

第３条（所有権の移転）

　本件不動産の所有権は、乙が甲に対し売買代金を全額支払ったときに、甲から乙に移転する。

第４条（目的物の引渡し）

１　本件不動産の引渡しは、乙が甲に対し売買代金を全額支払ったときに、甲が乙に対し引渡しを行う。

２　甲は、乙に対し、本件不動産の引渡しの際に、建築確認通知書・検査済証、図面・仕様書・附属書類等の関係書類の引渡しを併せて行う。

３　本件不動産の引渡し後に本件不動産内に甲所有の残置物がある場合は、甲はその所有権を放棄し、乙が処分することに異議を述べない。

第５条（所有権移転登記）

甲は、本件不動産の引渡しの後、〇日以内に、本件不動産の所有権移転登記申請を行う。所有権移転登記申請にかかる費用は甲の負担とする。

第６条（負担の消除）

甲は、本件不動産の所有権移転登記申請の日までに、抵当権等の担保権及び賃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。

第７条（公租公課等）

本件不動産に関する公租公課その他の賦課金は、１月１日を起算日として本件不動産の所有権移転登記申請の日の前日までは甲の負担、本件不動産の所有権移転登記申請の日からは乙の負担とし、本件不動産の引渡し時に清算する。

第８条（危険負担）

１　甲が乙に対し本件不動産を引き渡す前に発生した本件不動産の滅失、毀損等の危険は、乙の責めに帰すべき事由による場合を除き、甲の負担とする。

２　甲が乙に対し本件不動産を引き渡した後に発生した本件不動産の滅失、毀損等の危険は、甲の責めに帰すべき事由による場合を除き、乙の負担とする。

第９条（契約不適合責任）

　甲は、乙に対し、本件不動産を現状有姿のまま引き渡すものとし、一切の契約不適合責任を負わないものとする。

第１０条（契約解除）

１　甲及び乙は、相手方が本契約の条項のいずれかに違反し、是正の催告をしたにもかかわらず、１週間以内に当該違反が是正されない場合、本契約を解除することができる。

２　甲及び乙は、相手方が次の各号のいずれかに該当した場合、何らの催告なく直ちに本契約を解除することができる。

（１）監督官庁による営業許可の取消し、営業停止等の行政処分を受けたとき

（２）支払不能、支払停止又は手形もしくは小切手が不渡りとなったとき

（３）破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始、特別清算開始の申立てがあったとき

（４）仮差押え、仮処分、強制執行又は競売の申立てがあったとき

（５）公租公課の滞納処分を受けたとき

（６）手形交換所の取引停止の処分を受けたとき

（７）財産状況が悪化し、又は悪化するおそれがあると認められる相当の事由があるとき

（８）解散、会社分割、事業譲渡又は合併の決議をしたとき

（９）本契約の条項について重大な違反があったとき

（１０）その他本契約を継続し難い重大な事由が生じたとき

第１１条（期限の利益の喪失）

甲及び乙は、前条第２項又は第１５条の事由が生じた場合、相手方に対して有する一切の債務について、期限の利益を喪失する。

第１２条（損害賠償）

甲及び乙は、本契約の条項に違反し、相手方に損害を与えた場合、相手方に発生した損害（現実に生じた直接かつ通常の損害に限り、逸失利益を含まない）を賠償しなければならない。

第１３条（遅延損害金）

甲及び乙は、本契約における金銭債務の履行を怠った場合、相手方に対し、年１４．６％の割合による遅延損害金を支払うものとする。

第１４条（不可抗力）

１　甲及び乙は、地震、台風、津波、暴風雨、洪水、疫病、感染症その他の天変地異、戦争、暴動、内乱、テロ、争議行為、ストライキ、法令の制定又は改廃、公権力による命令又は処分、甲及び乙の責めによらない火災、その他の不可抗力による本契約の履行遅滞又は履行不能について、相手方に対して責任を負わないものとする。ただし、金銭債務の履行遅滞については、この限りでない。

２　甲及び乙は、前項の事由が生じた場合、直ちに相手方に対して通知するとともに、当該事由による影響の軽減・回復のために最善の努力を尽くすものとする。

３　甲及び乙は、第１項の事由が生じ、本契約の目的を達成することが困難な場合、協議のうえ、本契約を解除することができる。

第１５条（反社会的勢力の排除）

１　甲及び乙は、相手方に対し、次の各号のいずれにも該当せず、かつ将来にわたっても該当しないことを表明し、確約する。

（１）自ら又は自らの役員（取締役、執行役、執行役員、監査役又はこれらに準ずる者をいう。以下同じ）もしくは自らの経営に実質的に関与している者が暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から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、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力団等その他反社会的勢力（以下、総称して「反社会的勢力」という。）であること

（２）反社会的勢力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）反社会的勢力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）自らもしくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的など、反社会的勢力を利用していると認められる関係を有すること

（５）反社会的勢力に対して資金等を提供し、又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）自らの役員又は自らの経営に実質的に関与している者が、反社会的勢力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、相手方に対し、自ら次の各号のいずれかに該当する行為を行わず、かつ第三者を利用して行わせないことを表明し、確約する。

（１）脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

（２）偽計又は威力を用いて業務を妨害し、又は名誉・信用等を毀損する行為

（３）その他、前各号に準ずる行為

３　甲及び乙は、相手方が前二項のいずれかに違反する行為をした場合、又は虚偽の申告をしたことが判明した場合には、何らの催告なく直ちに本契約を解除することができる。この場合、解除された当事者は、相手方に対し、当該解除による損害の賠償を請求することができない。ただし、解除した当事者による相手方に対する損害賠償の請求を妨げない。

第１６条（権利義務の譲渡禁止）

　甲及び乙は、相手方の書面による事前の承諾なく、本契約における一切の権利義務の全部又は一部を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

第１７条（通知義務）

甲及び乙は、次の各号のいずれかに該当した場合、又は該当するおそれがある場合、相手方に通知しなければならない。

（１）第１０条第２項に定める事由

（２）商号、代表者、所在地、資本金又は事業目的の変更、その他経営に重大な影響を及ぼす事項

第１８条（専属的合意管轄裁判所）

本契約について発生した一切の紛争については、青森地方裁判所又は青森簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第１９条（協議事項）

本契約の定めにない事項及び本契約の解釈について疑義を生じた場合には、甲及び乙は誠意をもって協議し、円滑に解決を図るものとする。

本契約締結の証として、本書２通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各１通を保有する。

　　年　　月　　日

甲：

乙：

（別紙）

物件目録

１　土地

所在　〇〇市〇〇町〇〇丁目

地番　〇〇番〇〇

地目　〇〇

地積　〇〇〇〇．〇〇㎡

２　建物

所在　　　〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番〇〇号

家屋番号　〇〇番〇〇

種類　　　〇〇

構造　　　〇〇〇〇

床面積　　１階　〇〇〇．〇〇㎡

２階　〇〇〇．〇〇㎡

３階　〇〇〇．〇〇㎡