

## 区分所有建物売買契約書（見本）

収入  
印紙

（A）売買の目的物の表示（登記簿の記録による）（第1条）

建 物	一棟の建物の表示						
	名 称	墨田錦糸ロイヤル1番館					
	所 在	東京都墨田区錦糸1丁目1番1号					
	構 造	鉄筋コンクリート造 / 陸屋根 / 地下1階 付8階建	延床面積	2000 m <sup>2</sup>			
	専有部分の表示（8階 801号室）						
	家屋番号	錦糸1丁目1番1の 801	建物の名称	801号	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造 / 1階建			床面積	75.55 m <sup>2</sup>	
	建物の附属物、附属建物						
土 地	敷 地 利 用 権 の 存 在 す る 土 地	所 在		地 番	地 目	地 積	
		墨田区錦糸1丁目		1番1	宅地	450.00 m <sup>2</sup>	
						m <sup>2</sup>	
						m <sup>2</sup>	
						m <sup>2</sup>	
	敷 地 利 用 権 の 内 容	権利の種類	敷地権たる旨 の登記の有無	敷地権の割合・共有持分		土地面積 合計	450.00 m <sup>2</sup>
		所有権	無	40000分の1500			
	借 地 権 の 場 合	地 代	月 額 円				
目 的		堅固建物の所有		対抗要件の有無			
種 類							
期 間		自 年 月 日 至 年 月 日					
敷地の賃貸人 (所有者)		住所					
	氏名						

特 記 事 項	・平成30年度固定資産建物公課証明書に基づく現況床面積は76.00 m <sup>2</sup> です。
------------------	--

( B ) 売買代金、手付金の額及び支払日

( B 1 ) 売買代金総額 ( 第 1 条 )		金 55,000,000 円
( うち消費税額及び地方消費税額の合計額 )		円
( B 2 ) 手付金 ( 第 3 条 )	契約締結時支払い	金 5,000,000 円
( B 3 ) 中間金 ( 第 4 条 )	第 1 回平成 年 月 日まで	円
	第 2 回平成 年 月 日まで	円
( B 4 ) 残代金 ( 第 4 条 )	平成 31 年 1 月 30 日まで	金 50,000,000 円

( C ~ H ) その他約定事項

( C ) 所有権移転・引渡し・登記手続きの日 ( 第 5 条 )( 第 6 条 )( 第 7 条 )( 第 15 条 )	平成 31 年 1 月 30 日
( D ) 平成 31 年度公租・公課分担の起算日 ( 第 12 条 )	平成 31 年 1 月 1 日
( E ) 手付解除の期限 ( 第 14 条 )	契約の日から 2 週間 平成 年 月 日
( F ) 違約金の額 ( 売買代金の 10% 相当額 ) ( 第 16 条 )	金 5,500,000 円
( G ) 反社会的勢力排除に係る違約金の額 ( 売買代金の 20% 相当額 ) ( 第 17 条 )	金 11,000,000 円
( H ) 反社会的勢力の事務所等活動の拠点に係る制裁金の額 ( 売買代金の 80% 相当額 ) ( 第 17 条 )	金 44,000,000 円

( I ) - 1 融資利用の場合 ( 第 18 条 )

融資申込先	融資承認予定日	融資金額
	平成 年 月 日まで	円
	平成 年 月 日まで	円
	平成 年 月 日まで	円
	平成 年 月 日まで	円
	平成 年 月 日まで	円

融資利用予定総額	円
融資未承認の場合の契約解除期限	平成 年 月 日

( I ) - 2 ( 第 18 条 )

買主自主ローンの場合の融資利用に必要な書類の最終提出日	平成 年 月 日
-----------------------------	----------

( J ) 借地権譲渡承諾書等取得期限 ( 第 20 条 )

借地権譲渡承諾書等取得期限	平成 年 月 日
---------------	----------

( K ) 瑕疵担保責任 ( 第 19 条 )

瑕疵担保責任の有無及び期間	<input type="checkbox"/> 負担する ( 物件引渡し後 間 ) ・ <input checked="" type="checkbox"/> 負担しない
---------------	--

## 区分所有建物売買契約条項

( 売買の目的物及び売買代金 )

第1条 売主は、標記の物件 ( A ) ( 以下「本物件」という。 ) を標記の代金 ( B 1 ) をもって買主に  
売渡し、買主はこれを買受けた。

( 売買対象面積 )

第2条 売主と買主は、本物件の標記の面積 ( A ) と実測面積との間に差異があっても、互いに異議を  
述べず、又、売買代金の増減を請求しないものとする。

( 手付 )

第3条 買主は、売主に手付として、この契約締結と同時に標記の金額 ( B 2 ) を支払う。

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4条 買主は、売主に売買代金を標記の期日 ( B 3 ) ( B 4 ) までに現金又は預金小切手で支払う。

( 所有権等移転の時期 )

第5条 本物件の区分所有権及び敷地利用権 ( 以下「所有権等」という。 ) 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。

( 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。

( 所有権等移転登記の申請 )

第7条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主の名義にするために、本物件の所有権等移転登記  
申請手続きをしなければならない。但し、敷地利用権が登記のない借地権の場合はこの限りで  
ない。

2 権利移転の登記申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。

( 物件状況の告知 )

第8条 売主は、本物件の状況について別添「物件状況確認書(告知書)」にて買主に告知するものと  
する。

( 付帯設備の引渡し )

第9条 売主は、別添「付帯設備表 ( 表 1 ・ 表 2 ) 」のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと  
同時に買主に引渡す。

2 売主は、前項の付帯設備については、瑕疵担保責任を負わないものとする。

( 負担の消除 )

第10条 売主は、本物件の所有権等移転の時期までに、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他  
買主の権利行使を阻害する一切の負担を消除する。

( 印紙代の負担 )

第11条 この契約書に貼付する収入印紙は、売主・買主が平等に負担するものとする。

( 公租・公課の負担 )

第12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、標記の期日（D）とする。

3 公租・公課の分担金の清算は、残代金支払時に行う。

（収益の帰属・負担金の分担）

第13条 本物件から生ずる収益の帰属及び管理費、地代等各種負担金の分担については、前条第1項及び第3項を準用する。

（手付解除）

第14条 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を支払い、又買主は、売主に支払済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、下記の事項のいずれかが早く到来したとき以降はできないものとする。

相手方がこの契約の履行に着手したとき

標記の期限（E）を経過したとき

（引渡し前の滅失・毀損）

第15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、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毀損したときは、売主は、本物件を修復して買主に引渡すものとする。この場合、売主の誠実な修復行為によって引渡し日が標記の期日（C）を超えても、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ことはできない。

3 売主は、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、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損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ことができる。

4 第1項又は前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

（契約違反による解除）

第16条 売主又は買主がこの契約に定める債務を履行しないとき、その相手方は、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、この契約を解除することができる。

2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、標記の違約金（F）によるものとする。

3 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。

売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は、受領済の金員に違約金を付加して買主に支払う。

買主の債務不履行により売主が解除したときは、売主は、受領済の金員から違約金を控除した残額をすみやかに無利息で買主に返還する。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとする。

4 買主が本物件の所有権等移転登記を受け、又は本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続き、又は本物件の返還をしなければならない。

（反社会的勢力の排除）

第17条 売主及び買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

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。

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。

反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

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、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 売主又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、この契約を解除することができる。

ア 前項 又は の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項 の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項 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して、この契約を解除することができる。

5 第2項又は前項の規定によりこの契約が解除された場合には、解除された者は、第16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)として標記の違約金(G)(売買代金の20%相当額)を支払うものとする。この場合の違約金の支払いについては、第16条第3項に準ずるものとする。

6 第2項又は第4項の規定によりこの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。

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、第5項の違約金に加え、標記(H)(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。この場合第16条第4項の規定にかかわらず、買主は本物件の所有権等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。

(融資利用の場合)

第18条 買主は、この契約締結後すみやかに、標記の融資(I) 1のため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 標記の融資未承認の場合の契約解除期限(I) 1までに、前項の融資の全部又は一部について承認を得られないとき、又、金融機関の審査中に標記の融資未承認の場合の契約解除期限(I) 1が経過した場合には、本売買契約は自動的に解除となる。

3 前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。同時に本物件の売買を媒介した宅地建物取引業者も受領済の報酬をそれぞれ売主・買主に無利息にて返還しなければならない。

4 買主自主ローンの場合、買主は、融資利用に必要な書類を標記(I) 2までに金融機関等

に提出し、その提出書類の写しを売主に提出しなければならない。買主が、必要な手続きをせず提出期限が経過し、売主が必要な催告をしたのち標記の融資未承認の場合の契約解除期限（I）1が過ぎた場合、あるいは故意に虚偽の証明書等を提出した結果、融資の全部又は一部について承認が得られなかった場合には、第2項の規定は適用されないものとする。

（瑕疵担保責任）

第19条 買主は、売主が標記（K）において瑕疵担保責任を負担する場合は、本物件中、専有部分に隠れた瑕疵があり、この契約を締結した目的が達せられない場合は契約の解除を、その他の場合は損害賠償の請求を、売主に対してすることができる。

2 契約の解除をした場合においても、買主に損害がある場合には、買主は売主に対し、損害賠償請求をすることができる。

3 建物については、付帯設備を除き、買主は売主に対して、本条第1項の損害賠償に代え、又はこれとともに修補の請求をすることができる。

4 本条による解除又は請求は、本物件の引渡し後標記（K）の期間を経過したときはできないものとする。

（敷地賃貸人の承諾）

第20条 売主は、本物件の借地権を買主に譲渡するにつき、あらかじめ敷地賃貸人の承諾を得ていない場合は、標記の期日（J）までにその責任と負担において、敷地賃貸人の書面等による承諾を得なければならない。

2 前項の承諾が得られた場合、この契約は、締結の日を遡ってその効力を生ずるものとする。

3 第1項の承諾が得られなかった場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

（諸規約の承継）

第21条 売主は、買主に対し、環境の維持又は管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利・義務を承継させ、買主はこれを承継する。

（協議事項）

第22条 この契約に定めがない事項、又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の慣行に従い、売主及び買主が誠意をもって協議し、定めるものとする。

（訴訟管轄）

第23条 この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する。

（特約条項）

第24条 別記特約条項のとおりとする。

## 特約条項

1. 売主が負担している管理費等については、「重要事項に係る調査報告書」(株式会社〇〇〇 平成31年1月1日作成)の管理費等の月額および修繕積立金の月額にもとづき、月額を日割りにて清算を行うものとしします。
2. 本契約においては、売主は本物件を現況にて買主に引き渡すものとし、買主に対し、本物件上の建物および設備機器の瑕疵担保責任は負わないものとしします。
3. 本契約書の定めにかかわらず、残代金支払の時までに当該年度の公租公課の金額が確定しない場合には、売主および買主は、前年度の税額に基づき清算をおこなうものとし、当該年度の税額確定後に差異が生じても何ら異議を申し立てないものとしします。
4. 売主の急病により本物件の引き渡し表記(C)の期日までにできない場合は、売主は買主に対しその旨を予め通知し、売主・買主双方合意のうえで第4条及び第6条の期日を変更できるものとしします。その際、売主は、本物件引き渡しに必要となる諸手続きを遅滞なく履行するものとしします。
5. 買主及び売主の合意により期日前に決済可能な状況となる場合には決済を早めるものとしします。
6. 本契約書の定めにかかわらず、本契約書1通を作成し、売主は原本を所持し、買主はその写しを保有するものとしします。なお、本契約書に貼付する印紙代については、原本保有の売主の負担としします。
7. 本契約第18条(融資利用の場合)は削除しします。

### [容認事項]

1. 本物件の近隣土地所有者及びその所有権等を取得した第三者が将来、建築基準法等並びに所轄官庁の行政指導に適合する範囲内において建築物を建築することにより、日照・通風・眺望等環境が変化する場合があります。
2. 本物件の周辺土地利用の変化あるいは建築基準法等関係法規の改正が行われ、将来、本物件敷地に本物件と同一規模の建物を再建築することが法的に許容されない場合があります。

3. 本物件の付帯設備等については、経年変化及び使用に伴う性能低下、傷、汚れ等があります。
4. 現在既に建築されている多くの建物には石綿(アスベスト)が含有している建材が一般的に使用されていた時期があり、対象不動産にもアスベスト含有建材が使用されている可能性があります。石綿使用調査記録が無い為、実態は不明です。アスベストが使用されていることが判明した場合には、増改築やリフォーム解体時にこれら建材のアスベストを飛散させないよう「石綿障害予防規則」(平成〇〇年〇月〇日施行)、その他の関係諸法令に則り専門業者による適切な施工と産業廃棄物処理が必要となり、そのための費用が必要となる場合があります。
5. 本物件には、地上デジタル放送受信の為にケーブルの引込みがされており、無料で視聴できますが、地上デジタル放送以外の電波を受信する場合には、個別契約での引込みが必要となります。その工事費用や視聴料は各区分所有者の負担となります。また、本物件に隣接する建築物等の状況や電波発信地の変更等により電波障害が生じる場合があります。その場合、電波受信状況によっては、良好な電波受信を確保する為にアンテナやブースターの設置等が必要になる場合があります。それらの費用は各区分所有者の負担となります。
6. 本物件2階部分が飲食店舗になっている為、営業に伴う臭気、騒音等がございます。予めご承知おき下さい。
7. 本物件南側には、東日本旅客鉄道の線路敷きがあり、午前5時から翌日午前2時までの間、電車の走行音が頻繁に聞こえる生活環境にあります。これらの騒音や同施設に関する印象は個人差があることを説明の上、買主自らが現地において確認し、承認の上で本件売買契約を締結するものとします。
8. 本物件は、商業地域の為、住宅や商店など多様な用途の建物が建てられる用途地域であり、周辺には、工場、商業ビル、オフィス事務所ビル、集合住宅、物販店舗、飲食店等が点在しております。その為、騒音、振動、臭気等が発生する場合がありますので、予めご承知おき下さい。
9. 売主は、本物件を自己の居住用として使用したことが無い為、建物の設備の状況や生活環境については、詳しく把握しておりません。また、ガス、水道、電気、電話等の設備については、使用を停止している為、動作確認をしておりませんので、そのままでは使用できない可能性があります。



10. 本物件の南側窓部分に結露等による腐食箇所があります。
11. 本物件の玄関ドアおよびドア枠（共用部分側）において、塗装が剥げている箇所があり、管理会社の要請により、買主による塗装補修が必要となります。予めご承知おき下さい。
12. 施主：〇〇〇業株式会社、設計・監理：〇〇〇一級建築士事務所、施工：〇〇〇産業株式会社、分譲：〇〇〇産業株式会社（『〇〇〇 図面集』記載による）

以下余白

下記売主と下記買主は標記の物件の売買契約を締結し、この契約を証するため契約書2通を作成、売主及び買主が署名押印のうえ各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

< 売 主 >

住所

氏名

印

住所

氏名

印

< 買 主 >

住所

氏名

印

住所

氏名

印

この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

< 媒介業者 >

< 媒介業者 >

( 免許証番号 ) 東京都知事 ( 3 ) 第 8 4 8 5 8 号

( 免許証番号 )

( 所在地 ) 東京都墨田区錦糸四丁目 1 4 番 4 号 2 階

( 所在地 )

( 商号 ) みなみ合同事務所

( 商号 )

( 代表者 ) 高 良 実

印

( 代表者 )

( 電話 ) 0 3 - 5 6 3 7 - 6 6 8 6

( 電話 )

< 宅地建物取引士 >

< 宅地建物取引士 >

( 登録番号 ) 東京都 第 1 7 3 4 7 7 号

( 登録番  
号 )

( 氏名 ) 高 良 実

印

( 氏名 )

印