不動産売買契約書（見本）

売主　福岡県住宅供給公社（以下「甲」という。）と買主＿＿＿＿＿＿＿（以下「乙」という。）とは、末尾記載の不動産（以下「本物件」という。）の売買契約（以下「本契約」という。）を次の条項により締結する。

（売買の目的）
第１条　甲は、本物件を現状有姿のままにて売り渡し、乙はこれを買い受ける。

（売買代金の支払方法及び支払期限）
第２条　本物件の売買代金として、金　　円を甲に支払う。
２　乙は、売買代金の全額を、令和７年　月　　日までに甲の定める方法により支払わなければならない。この場合において、甲は、乙が既に納付している次条に定める契約保証金を売買代金の一部に充当するものとし、乙は、売買代金の額から契約保証金の額を差し引いた額を支払うものとする。ただし、契約保証金の充当にあたっては利息を付さない。

（契約保証金）
第３条　乙は、本契約に係る契約保証金として金　　円を令和　年　月　　日までに支払わなければならない。

（延滞金）
第４条　乙は、売買代金を、その支払期日までに支払わないときは、その翌日から支払日までの日数に応じ、売買代金の額につき年１４．６パーセントの割合で計算した延滞金（１００円未満の端数は切り捨てる。）を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、年３６５日の割合とする。

（売買対象面積）
第５条　本物件の売買対象面積は、公簿面積によるものとする。

（所有権の移転及び引渡し等）
第６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。
２　甲は、前項の所有権移転と同時に、本物件を乙に引き渡すものとする。
３　引渡し以後本物件で発生した事故については、すべて乙の責任において処理するものとする。

（所有権移転登記等）
第７条　甲は、売買代金の受領後は、乙への本物件の所有権移転登記に協力しなければならない。ただし、この登記に要する費用は、乙の負担とする。

（引渡し前の滅失等）
第８条　本物件の引渡し前に、天災地変、その他甲乙いずれの責めにも帰すべからざる事由により、本物件が滅失若しくは毀損し、又は本契約の履行が不可能となったときは、甲は、既に受領した金員の全額を乙に返還し、本契約については当然に解除される。ただし、この金員には利息を付さない。
２　前項の規定により本契約が解除されたときは、乙は、甲に対し、理由、名目の如何にかかわらず損害賠償の請求はできない。

（契約不適合責任等）
第９条　乙は、本物件を現状有姿（地中埋設物、地中構造物等を含む。）で購入し、本契約締結後、売買物件に公簿面積と実測面積の相違、その他本物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、売買代金の減額、損害賠償金の請求、本契約の解除又は履行の追完の請求をすることができないものとする。

（公租公課等の分担）
第１０条　本物件から生ずる収益及び本物件に対して賦課される公租公課の負担については、本物件の引渡し日の属する月までの分を甲の収益及び負担、引渡し日の属する月の翌月以降の分を乙の収益及び負担とする。なお、公租公課納付負担の起算日は、４月１日とする。

（手付解除）
第１１条　甲及び乙は、本契約の履行に着手するまでは、乙は契約保証金を放棄することにより、甲は契約保証金を乙に返還し、かつ、それと同額の金員を乙に支払うことにより、それぞれ本契約を解除することができる。

（条件等）
第１２条　乙は、本物件を、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和２３年法律第１２２号）第２条第１項に規定する風俗営業、同条第５項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、本物件の所有権を第三者に移転し、又は本物件を第三者に貸してはならない。
２　乙は、本物件を、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第７７号）第２条第２項に規定する暴力団の事務所その他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、本物件の所有権を第三者に移転し、若しくは本物件を第三者に貸してはならない。
３　乙は、本物件を、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第６号に規定する暴力団員に転売してはならない。
４　甲は、乙が前３項に定める義務に違反したときは、催告をすることなく本契約を解除し、又は本物件を買い戻すことができる。この場合において、乙は、建物その他乙又は

第三者が本物件に附属させたもの及び附属した建物等に附加した造作等の買取請求、保存に要した費用及び有益費の償還請求、その他一切の損害賠償請求をすることができない。

５　甲は、第１項から第３項までに定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は乙に対し所要の報告を求めることができる。この場合において、乙は、調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告を怠ってはならない。

（契約違反による解除）

第１３条　甲又は乙は、本契約にもとづく債務の履行をしないときは、催告なしに本契約を解除し、違約金として売買代金の３０パーセント相当額を請求できるものとする。

ただし、甲又は乙の債務の不履行により相手方に生じた損害が違約金相当額を超えるときは、実際に被った損害額を相手方に請求できる。

２　前項の場合において、甲は、乙が支払った契約保証金及び売買代金を、違約金及び損害額に充当できる。

（原状回復義務等）

第１４条　乙は、前条の規定により本契約が解除されたときは、甲が指定する日までに本物件を原状に回復して、甲に返還しなければならない。ただし、甲が本物件を原状に回復させることが適当でないと認めたとき、又は甲の違約行為により契約を解除する場合は、原状のまま返還することができる。

（契約の費用）

第１５条　本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

（乙の連帯債務）

第１６条　乙が複数の場合、乙は、本契約にもとづく義務を連帯して履行する。

（容認事項）

第１７条　本物件の売買契約に際し、乙はあらかじめ次に掲げる事項を容認する。

（１）本物件に係る土地、建物、工作物、地中構造物、地中埋設管、電柱、電灯、樹木、残置物等については、現状有姿にて引渡しを行うこと。

（２）本物件に係る埋蔵文化財については、北九州市都市ブランド創造局総務文化部文化企画課が所管する、埋蔵文化財包蔵地マップで調査したところ、本物件が周知の埋蔵文化財包蔵地の指定範囲外となっていること。

（３）本物件については、ＪＩＳ Ａ １４８１－２（Ｘ線回析分析法・位相差分散顕微鏡法）及びＪＩＳ　Ａ　１４８１－３又はＪＩＳ　Ａ　１４８１－５（Ｘ線回析分析法）に基づく分析方法によるアスベスト調査を実施したところ、１階廊下壁ビニール巾木にアスベストが検出されたこと。また、本物件の解体に当たっては、労働安全衛生法、大気汚染防止法等の関係法令を遵守すること。

（合意管轄裁判所）

第１８条　本契約について生じる訴訟事件の管轄裁判所は、福岡地方裁判所とする。

（規定外事項の協議義務）

第１９条　本契約書に定めのない事項については、民法その他関係法令及び不動産取引の慣行に従い、甲乙お互いに誠意をもって協議し、決定するものとする。

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自その１通を保有する。

令和　　年　　月　　日

売 主（甲）　住　所　　福岡市中央区天神５丁目３番１号

氏　名　　福岡県住宅供給公社

理事長　永山　慎治　　㊞

買 主（乙）　　㊞

宅地建物取引業者

免許証番号

物　　件　　の　　表　　示	
物件の名称	福岡県住宅供給公社　産業労働者住宅畑谷団地跡地
土地	所　在　　北九州市若松区畑谷町 地　番　　１３２７番７ 地　目　　宅地 地　積　　１，７４５．９５㎡（公簿）
建物	所　在　　北九州市若松区畑谷町１３２７番地７ 家屋番号　１３２７番７ 種　類　　寄宿舎 構　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根３階建 床面積　　８７０．５８㎡（公簿）