

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9年1月29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8年12月23日までに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入札保証金の全額を契約保証金に充当するものとし、乙は契約保証金の額から入札保証金の額を差し引いた額を支払うものとする。

（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を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号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、又は貸してはならない。

- 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、樹木及び残置物等については、現状有姿にて引渡しを行うこと。
 - (2) 本物件内には、九州電力送配電株式会社及びN T T西日本株式会社が管理する電柱が存在するが、買主が当該電柱の移設を希望する場合は、買主の責任及び費用負担において各事業者と協議すること。
 - (3) 本物件の北九州市八幡西区桜ヶ丘町5番2及び23の土地の一部に浄化槽が存在すること。
 - (4) 本物件の一部の住宅内には残置物が存在し、また敷地内に不法投棄物があり、これらについては現状有姿にて引渡しを行うものとし、引渡し後の撤去・処分等に要する

一切の費用及び責任は買主が負担すること。なお、不法投棄物については、その内容・数量等の詳細を売主は保証するものではないこと。

- (5) 本物件の隣地（北九州市所有の公園）のフェンス等の一部が本物件敷地内に越境しており、本件について当該越境に関する確認書を締結しているが、買主は現状有姿にてこれを了承し、確認書の内容を承継のうえ、必要に応じて北九州市と協議すること。
- (6) 本物件の北九州市八幡西区桜ヶ丘町5番7の土地の一部に、北九州市上下水道局の公共下水道取付管及び西部ガス株式会社のガス管が埋設されているが、買主が掘削などを伴う工事を行う場合、あらかじめ各管理者と協議のうえ、適切に対応を行うこと。
- (7) 本物件の一部は、周知の埋蔵文化財包蔵地（皇后崎古墳群）内に所在するが、北九州市教育委員会による試掘調査の結果、埋蔵文化財は確認されず、発掘調査は不要である旨の回答を得ているが、本物件において土木工事その他の工事を行う場合は、文化財保護法第93条に基づく届出が必要となること。
- (8) 本物件の周囲に法地部分が介在するほか、敷地内にも勾配や最大5m程度の段差があり、本物件上に建築物を建築する場合、福岡県建築基準法施行条例第5条の適用を受ける可能性があること。
- (9) 本物件の外壁の塗装材及び一部のベランダのサイディングについては、令和7年7月に実施した石綿含有調査（JIS A 1481-1 に基づく偏光顕微鏡法による定性分析）の結果、石綿の含有を確認しており、買主は、本物件を解体または改修する場合において、労働安全衛生法、大気汚染防止法その他の関係法令を遵守し、適切な措置を講じた上で施工し、また、これに要する費用は買主が負担すること。

（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)	住 所		
	氏 名		
			㊞

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 皇后崎団地跡地
土地	所 在 北九州市八幡西区桜ヶ丘町 地 番 5 番 2 地 目 宅地 地 積 40.46 m ² （公簿面積）
	所 在 北九州市八幡西区桜ヶ丘町 地 番 5 番 7 地 目 宅地 地 積 5089.28 m ² （公簿面積）
	所 在 北九州市八幡西区桜ヶ丘町 地 番 5 番 23 地 目 宅地 地 積 1740.73 m ² （公簿面積）
	所 在 北九州市八幡西区桜ヶ丘町 5 番地 7 家屋番号 5 番 7 の 2 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 延床面積 1004.60 m ² （公簿面積）
	所 在 北九州市八幡西区桜ヶ丘町 5 番地 7 家屋番号 5 番 7 の 3 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 延床面積 803.13 m ² （公簿面積）
	所 在 北九州市八幡西区桜ヶ丘町 5 番地 7 家屋番号 5 番 7 の 1 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 延床面積 753.45 m ² （公簿面積）
	所 在 北九州市八幡西区桜ヶ丘町 5 番地 23 家屋番号 5 番 23 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 延床面積 1071.92 m ² （公簿面積）
建物	