**不動産売買契約書**

 売主XXX株式会社（以下「甲」という。）及び買主YYY株式会社（以下「乙」という。）は、甲が所有する別紙１物件目録記載の土地及び建物（以下土地を「本件土地」、建物を「本件建物」、土地及び建物双方を併せて「本件物件」という。）の売買に関し、次のとおり契約（以下「本契約」という。）を締結する。

1. （売買代金等）

　甲は、乙に対し、本件物件を、本件土地価額金7,000万円及び本件建物価額金3,000万円の代金総額金１億円にて売り渡し、乙は事業用事務所として使用する目的でこれを買い受けた。

1. （境界の確認及び売買代金の修正）
2. 甲は、本契約締結後直ちに本件土地を実測し、乙に対し、平成●年●月●日又は甲乙協議の上別途合意した日（以下「決済日」という。）までに、現地において隣地との境界を明示する。
3. 甲は、隣地所有者等の立会を得て、測量士又は土地家屋調査士に本件土地について実測図を作成させ、決済日までに乙に対し交付する。
4. 本件土地の面積は実測によるものとし、実測された面積が公簿面積と異なるときは、１平方メートル当たり金２万円の割合により売買代金を修正する。
5. 甲及び乙は、本件建物については、実測の実施及び実測による売買代金の精算を行わない。
6. （表明保証）
7. 甲は、乙のために、本契約締結日において、別紙２に定める事項が正確かつ真実であることを表明し、保証する。
8. 甲は、本条に定める自己の表明及び保証に関し誤りがあり又は不正確であったことが判明した場合には、直ちに乙に対しその旨を書面により通知する。
9. 本条第１項の表明保証の違反又は前項の通知義務の違反は、甲の本契約違反を構成するものとし、甲は、乙が当該違反により被った一切の損害、損失及び費用につき、乙に対し賠償する。
10. （手付）
11. 乙は甲に対し本契約締結と同時に手付金として金５００万円を支払うものとする。
12. 手付金は、第５条第２号に定める売買残代金の支払の際無利息にて売買代金の一部に充当される。
13. 手付金は解約手付けとし、相手方が本契約の履行に着手する前において、甲は手付金を倍返しすることにより、また、乙は甲に対して支払済みの手付金を放棄することにより、それぞれ本契約を解除できる。
14. 相手方が本契約の履行に着手したとき、前項に定める解除をすることができない。
15. （代金の支払）

　乙は甲に対し、第１条に定める代金を次のとおり支払う。

1. 平成２９年４月３０日限り、中間金として金3,000万円
2. 決済日に、第７条に定める所有権移転登記手続及び第８条に定める本件物件の引渡しを受けるのと引換えに、売買残代金として金7,000万円（うち金５００万円は第４条により交付された手付金を充当する。）
3. （所有権の移転時期）

　本件物件の所有権は、乙が甲に対して第１条に定める売買代金全額を支払ったときに、甲から乙へ移転する。

1. （所有権移転登記）
2. 甲は乙に対し、決済日に、第５条第２号に定める売買残代金の支払と引換えに、本件物件につき所有権移転登記手続を行う。
3. 所有権移転登記手続に要する費用は乙の負担とする。
4. 第１項に定める登記手続については、その登記手続に必要な書類一式を交付することをもってこれに代えることができる。
5. （引渡し）
6. 甲は乙に対し、決済日に、第５条第２号に定める売買残代金の支払と引換えに、本件物件、本件物件及び付帯設備の鍵類一式、建築確認通知書、検査済証及び図面・仕様書並びに本件物件に付属する給排水・電気・防災等の諸設備について甲が現に保有する関係書類（保守管理契約書・保守点検報告書・保証書・取扱説明書等）を、現状有姿のまま引き渡す。
7. 乙は、甲に対し、引渡確認書を交付して、前項に定める本件物件の引渡し（以下「本件引渡し」という。）の確認を行う。
8. 甲は、乙に対し、末尾記載の付帯設備一覧表の設備のうち、「有」と記載したもの（以下「本件付帯設備」という。）を本件物件と同時に引き渡す。ただし、本件付帯設備については、第１９条（契約不適合責任）の規定は適用されない。
9. 甲は、本契約締結後、本件引渡しに至るまで、本件物件を善良なる管理者の注意義務をもって管理し、本件物件の所有名義の変更、占有の移転、抵当権等の担保権又は用益権の設定等、その他現状を変更する一切の行為を行わない。
10. 本件物件の管理責任は、本件引渡し時をもって甲から乙に移転するものとし、以後乙が自己の責任と負担において本件物件を管理する。
11. （残置物の所有権放棄）

　甲が本件建物引渡し後、本件建物内及び本件土地上に残置した動産類については、甲はその所有権を放棄したものとみなし、乙が処分することについて甲は異議を述べない。

1. （担保権等の抹消）
2. 甲は乙に対し、第７条に定める所有権移転登記手続を行うまでに、本件物件について抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権を抹消しなければならない。
3. 賦課金及び負担金等の未納がある場合には、甲は本件引渡しのときまでに、当該公租公課等の支払を完了しなければならない。
4. （乙の義務履行の前提条件）
5. 本契約に基づく乙の義務履行の前提条件は、次の各号に定めるとおりとする。ただし、乙が任意に当該前提条件の全部又は一部を放棄することを妨げない。
6. 第４条第１項の手付金支払義務履行の前提条件は、以下に記載する事項が本契約締結時において充足されることを条件とする。
7. 第３条の甲による事実の表明及び保証が、本契約締結日において真実かつ正確であること。
8. 甲が乙に対し、甲の商業登記簿謄本（３か月以内）、印鑑証明書（３か月以内）を交付していること。
9. 甲が乙に対し、本契約の締結及び履行につき甲の社内承認を得られたことを証する書面、定款、取締役会規則の原本証明付写しを提出していること。
10. その他、乙が甲に対して合理的に要求した書面が乙に提出されていること。
11. 本件物件を買い取る乙の義務及び第５条第２号の売買残代金を支払う義務履行の前提条件は、以下に記載する事項が決済日において、決済の実行以前に充足されることを条件とする。
12. 第３条の甲による事実の表明及び保証が、本契約締結日及び決済日において真実かつ正確であること。
13. 本件物件に関し第１０条に定める権利及び負担が存在しないことを示す決済日の前日付の不動産登記事項証明書が甲から乙に提出されていること又は第１０条に定める権利及び負担を抹消するために必要な書類の交付があること。
14. 甲が本契約上決済日までに履行すべき義務を全て履行していること。
15. 前項に定める前提条件の全部又は一部を乙が放棄した場合であっても、甲は当該前提条件を充足しなかったことにより本契約又は法令に基づき生じる義務又は責任を免れるものではない。ただし、甲と乙との間に別段の合意がある場合はこの限りでない。
16. （印紙の負担区分）

　本契約書に貼付する印紙の費用は、甲乙それぞれが平等に負担する。

1. （公租公課等の負担）

　本件物件に対する公租公課並びにガス、水道、通気料金及び各種負担金等の諸負担については、本契約の成立する日の属する年の１月１日を基準とし、第８条に定める引渡日までを甲の負担とし、その翌日以降分を乙の負担とする。

1. （危険負担）
2. 本件引渡し前に、天災地変その他甲又は乙のいずれの責めにも帰することができない事由によって本件物件が滅失したときは、乙は本契約を解除することができる。
3. 本件引渡し前に、前項に定める事由によって、本件物件が損傷したときは、甲は、本件物件を修復して乙に引き渡す。この場合、修復によって本引渡しが決済日を超えても、乙は、甲に対し、その延期について異議を述べることができない。ただし、かかる場合、同条項に定める乙の支払は、同条項にかかわらず、甲が本引渡しをするのと引き換えに行う。
4. 甲は、前項に定める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、本契約を解除することができるものとし、乙は、本件物件の損傷により本契約の目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
5. 第１項又は前項によって、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で遅滞なく返還する。
6. （解除）
7. 甲又は乙が本契約に違反した場合、その相手方は相当の期限を定めてその履行を催告しなければならない。
8. 前項の場合において、本契約に違反した当事者が催告に従った履行をしないときは、相手方は本契約を解除できる。
9. （違約金）

　前条の規定により本契約が解除されたことによる損害賠償は次のとおりとし、これを超える損害賠償請求はできないものとする。

1. 甲の債務不履行を理由として乙が本契約を解除したときは、甲は乙に対し、第４条第１項により受領した手付金を返還し、さらに違約金として金５００万円を支払う。
2. 乙の債務不履行を理由として甲が本契約を解除したときは、乙は甲に対し、違約金として、第４条第１項により交付した手付金を放棄し、さらに金５００万円を支払う。
3. （融資利用特約）
4. 乙は、本契約締結後速やかに、次の融資のために必要な書類を揃え、その申込手続をしなければならない。

 金融機関　●●●●

 取扱支店　●●●●

 融資承認予定日　平成●年●月●日

 融資額金　●円

1. 前項に定める融資承認予定日までに、前項に定める融資の全部又は一部について承認が得られないときは、乙は、本契約を解除することができる。

1. 前項により本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済の金員を無利息で遅滞なく返還する。
2. （反社会的勢力の排除）

１　甲及び乙は、それぞれ相手方に対して、次の各号について表明し保証する。

1. 自らが、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、特殊知能暴力集団その他これらに準ずる者（以下総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと
2. 反社会的勢力と次の関係を有していないこと
3. 自ら若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与える目的をもって反社会的勢力を利用していると認められる関係
4. 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反社会的勢力の維持、運営に協力し、又は関与している関係
5. 自らの役員（取締役、執行役、執行役員、監査役、相談役、会長その他、名称のいかんを問わず、経営に実質的に関与している者をいう。）が反社会的勢力ではないこと、及び反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有していないこと
6. 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はないこと
7. 自ら又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

①　暴力的な要求行為

②　法的な責任を超えた不当な要求行為

③　取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

④　風説を流布し、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

⑤　その他前各号に準ずる行為

２　甲又は乙の一方について、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、本契約を解除することができる。

1. 前項１号乃至３号の表明保証に反する表明をしたことが判明した場合
2. 前項４号の表明保証に反して契約をしたことが判明した場合
3. 前項５号の表明保証に反した行為をした場合

３　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、その相手方に対して、相手方の被った損害を賠償するものとする。

４　第２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、その相手方に対して一切の請求を行わない。

1. （契約不適合責任）
2. 乙は、甲に対し、本件物件に瑕疵(地中障害物・地中埋蔵物・埋蔵文化物等を含むがこれらに限られない。)がある場合又は第３条に定める表明保証に反する場合など、本件物件が本契約の内容に適合しないものであった場合（以下「契約不適合」という。）、本件物件の修補による追完を請求することができる。
3. 乙は、本件物件に契約不適合があることにより本契約の目的が達成できないと判断する場合、甲に対して第１項に定める追完の催告を行った上で、売買代金の減額請求又は本契約の解除を行うことができるものとする。
4. 前２項の定めにかかわらず、本件物件に契約不適合がある場合、甲の責めに帰すべき事由の有無にかかわらず、乙は、甲に対して、本件引渡しから２年間、これによって被った損害の賠償を請求することができる。
5. （諸規約の承継）

　甲は、乙に対し、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甲の権利義務を承継させ、乙はこれを承継する。

1. （契約締結費用の負担）

　本契約締結に要する費用は、甲乙折半とする。

1. （準拠法及び裁判管轄）
2. 本契約の準拠法は日本法とする。
3. 本契約に関する紛争等について協議により解決することができない場合、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとする。
4. （協議条項）

　本契約の解釈その他の事項につき生じた疑義及び本契約に規定のない事項については、甲及び乙双方が誠意をもって協議の上、解決するものとする。

本契約の成立を証するため本契約書を２通作成し、甲乙各記名押印の上、各１通を保有する。

●年●月●日

 所在地 ○○○○

甲 会社名　　 XXX株式会社

 代表者氏名 ●●●●

 所在地 ○○○○

乙 会社名　　 YYY株式会社

 代表者氏名 ●●●●

別　紙１　物　件　目　録

１　土　　地

　　　所　　在　　東京都◯区○丁目

　　　地　　番　　○○○番○

　　　地　　目　　宅地

　　　地　　積　　○○○,○○平方メートル

２　建　　物

　　　所　　在　　東京都◯区○丁目○番地

　　　家屋番号　　○○○番

　　　種　　類　　事務所

　　　構　　造　　鉄骨造２階建

　　　床 面 積　　１階　○○,○○平方メートル

　　　　　　　　　２階　○○,○○平方メートル

３　付帯設備一覧表（略）

別紙２　甲による表明保証事項

1. 甲は、本件物件の単独所有者であり、本件物件を譲渡するために必要な権利一切を保有しその対抗要件を具備していること。
2. 本件物件について、第三者に対する譲渡担保設定、第三者の賃借権その他の利用権の設定その他本契約に基づく乙の権利に損害を及ぼす又はそのおそれのある処分が一切行われておらず、いかなる負担も存在しておらず、かつ、甲が第三者のためにそのような処分を行う義務を負っていないこと、また、本契約の締結、本契約上の義務の履行又は本契約で企図されている取引の実行の結果としてそのような義務を負うこととはならないこと。
3. 本件物件に関して財産権の得喪を生ぜしめる判決、決定、命令又は裁判上若しくは裁判外の和解はなく、また本件物件に係る訴訟その他の法的手続若しくは行政手続が裁判所若しくは政府機関に係属しておらず、また係属するおそれもないこと。
4. 本件物件につき第三者による保全処分、強制執行若しくは競売等の申立、又は保全差押若しくは滞納処分が行われておらず、またそのおそれもないこと。
5. 本件物件の運営・管理又は価値に重大な悪影響を及ぼす本件物件の瑕疵はないこと。
6. 本件建物の構造計算書が適法に作成されており、本建物が建築確認通知番に従い、建築基準法、その他関連法令又は条例に従って適法に建築され、法律上の耐震基準を満たす耐震性を有すること。
7. 本件物件の所有、管理、占有又は処分による適用法令又は条例の違反は存在せず、また、甲は所轄行政機関からかかる適用法令又は条例に違反がある旨の通知を受けていないこと。
8. 本件物件の如何なる部分も産業廃棄物を処理・処分する事業、又は特別管理産業廃棄物を排出する事業に利用されたことはなく、また規制有害物質又は価値減損有害物質の保管、製造、加工又は処分のために利用されたことはないこと。本件物件の如何なる部分においても日本国の法令に定められた基準値を超える規制有害物質及び価値減損有害物質が現存しないこと。本件物件に関し、甲は、政府機関、裁判所又は第三者から、環境法令に違反し又は違反するおそれがある旨の通知又は連絡を受けたこともないこと。
9. 本件物件は、本件物件の現況に適用される環境法規その他の法令に違反していないこと。本件物件については、土壊汚染対策法に基づき、特定有害物質によって汚染されている区域として指定されていたことがなく、現に指定されておらず、かつ、指定されるおそれもないこと。甲は、土壌汚染対策法に基づき、本件物件について土壌の特定有害物質による汚染の状況について調査を行うよう通知を受けたことがなく、かつ、かかる通知を受けるおそれもないこと。本件物件に特定有害物質は存在しないこと。
10. 本契約により企図された本件物件の移転売却、並びに、対抗要件の具備その他の取引は、本件物件及び売買代金について隠匿、無償の供与その他甲の債権者を害すること（以下「隠匿等」という。）にはならず、甲は隠匿等の認識若しくは意図又はその他の不法な意図を有していないこと。
11. 本件物件に関して違法行為が行われているという事実は存在しないこと。
12. 甲は、乙に対し、本件物件に関する全ての重要な文書及び情報を提供しており、提供した文書は原本か又はその真実かつ正確な写しであり、また提供した情報及び文書は真実かつ正確なものであり、乙に誤解を生じさせないために必要な事実又は情報の記載を欠いていないこと。物件概要書及び重要事項説明書の記載は、虚偽の内容を含んでおらず、記載すべき重要な事項又は乙に誤解を生じさせないために必要な重要な事実の記載を欠いていないこと。
13. 甲は、本件物件の所有、運営又は管理に関して締結した全ての契約における一切の債務を履行し、かつ義務を遵守していること。また、本件物件の建設、所有、仕様に関して法律上必要な許認可の取得及び届出は全てなされていること。
14. 本件物件において、水道、ガス、電力供給公衆衛生、下水処理設備、その他の公共設備の利用が確保されており、公道への接続も確保されていること。
15. 前各号のほか、甲が本件物件の所有者として合理的に知り得る限りにおいて、本件契約の目的に従った乙による本件物件上の建物の建築その他の本件物件の利用を妨げ又は制約する適用法令、政府機関・裁判所その他の者からこれらの法令に違反している旨又はこれらの法令に違反するおそれがある旨の通知又は連絡、行政機関からの命令、指導又は勧告その他の事実はないこと。