定期借地権付建物売買契約書

　売主○○○○（以下「甲」という。）と買主○○○○（以下「乙」という。）とは、本日次のとおり定期借地権付建物売買契約（以下「本契約」という。）を締結したので、この契約締結を証するため、本書２通を作成し甲乙が各１通を保有する。

　（売買の目的及び売買代金）

**第１条**　甲は、その所有する別紙物件目録１に表示する土地の借地権（以下「本件賃借権」という。）及びその土地上の別紙物件目録２に表示する建物（以下「本件建物」という。）を売買代金◯◯◯◯万円（内、建物代金〇〇円、借地権〇〇円）で乙に売り渡し、乙はこれを買い受けた。

　（定期借地権）

**第２条**　甲と乙は、本件賃借権が借地借家法第２２条に基づく定期借地権であることを相互に確認し、賃借権の期間が令和◯年◯月◯日から令和◯年◯月◯日までの５０年間と定められ、いかなる場合も一切更新せず、建物の築造による存続期間の延長がなく、同法１３条の規定による建物買取請求をすることができないとされていることを確認する。

　（所有権移転登記）

**第３条**　甲は、乙に対し、前条により定められた代金の支払と引換えに、本件建物について売買を原因とする所有権移転登記手続に必要な書類を交付する。

２　所有権移転登記に要する登記費用については、登録免許税等の費用は乙の負担とし、司法書士に対する報酬については、甲が２分の１、乙が２分の１を負担することとする。

　（引渡し）

**第４条**　甲は、乙に対し、令和◯年◯月◯日限り、本件建物内に置かれた動産類を全て撤去の上で、本件建物を現状のまま引き渡す。

２　甲が前項の定めにもかかわらず、本件建物を乙に引き渡さないときは、甲は、１日当たり金１万円の損害金を乙に支払わなければならない。

３　第１項の引渡期限後、本件建物内に残置された動産類があるときは、乙において任意に処分しても、甲は、何らの異議を申し立てない。

　（賃借権の移転）

**第５条**　甲は、乙が、本件建物の所有権移転登記申請を行うときまでに、本件賃借権の賃貸人の定期借地権譲渡の承諾文書を得た上で、乙に対しこれを交付する。

２　定期借地権譲渡に関して必要となる賃貸人の承諾料等の費用は、名目のいかんを問わず、甲の負担とする。

　（売主の担保責任）

**第６条**　甲は、本件建物に根抵当権、抵当権、質権、先取特権、賃借権、その他本物件の完全なる所有権の行使を阻害する権利又は負担等があるときは所有権移転登記申請の時までに甲の費用と負担をもって完全に除去しなければならない。

　（中古物件の確認）

**第７条**　本件建物は、現状有姿売買とする。

２　甲と乙は、本件建物が中古物件であることを確認し、その瑕疵については責任問題が生じないものとする。

　（危険負担）

**第８条**　本契約成立後、本件建物引渡しまでの間に、本件建物の一部又は全部が甲の責めに帰すことのできない事由より滅失又は毀損したときは、その滅失又は毀損による危険は甲が負担する。

２　前項の場合、本契約締結の目的を達することができないときは、甲又は乙は本契約を解除することができる。ただし、この場合甲又は乙は、既に受領した金員をその相手方に対して無利息で返還する以外互いに何ら請求しないものとする。

　（公租公課の負担）

**第９条**　本件建物に関する固定資産税、都市計画税等の公租公課は、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。

２　ガス・電気・水道料等の費用負担区分も前項と同様とする。

　（地代）

**第１０条**　本件建物に関する地代は、日割計算によって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。

　（解除）

**第１１条**　甲又は乙が本件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。

２　前項の場合において、本件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することができる。

　（契約外事項）

**第１２条**　本契約に定めがない事項については、甲及び乙は、法令及び取引慣行を基準として信義誠実の原則をもって協議して善処するものとする。

　（管轄）

**第１３条**　本契約に関する一切の紛争は、○◯地方裁判所をもって第一審専属管轄裁判所とする。

　甲と乙は以上のとおり合意し、その成立の証として、本契約書2通を作成し、各自、署名又は記名捺印の上、各１通宛所持するものとする。

　令和〇年○月○日

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　甲

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　乙

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　住所　×　×　×　×

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏名　〇　〇　〇　〇　㊞

物件目録

　１　賃借権の存する土地の表示

所　　在　　○○区◯◯町○丁目

　　地　　番　　◯◯番◯◯

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　○○．◯◯㎡

　２　建物の表示

　　所　　在　　○○区◯◯町○丁目○番地◯

　　家屋番号　　◯◯番◯の◯

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床 面 積　　１階　○○．◯◯㎡

　　　　　　　　２階　○○．◯◯㎡