収　入

印　紙

建物売買契約

　売主○○○○（以下「甲」という。）と買主○○○○（以下「乙」という。）は、本日、次のとおり、借地権付建物売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（売買）

**第１条**　甲は、乙に対し、甲が所有し、乙に賃貸している後記物件目録１記載の建物（以下「本件建物」という。）を同目録２記載の敷地に本件建物所有を目的とした借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを条件として、代金総額金〇〇円（内消費税〇円）にて売り渡し、乙は、これを買い受ける。

（本件建物の面積）

**第２条**　本件建物の売買対象面積は、登記簿に記載された面積によるものとし、実測面積がこれと相違しても、甲及び乙は、前条の代金額の増減等一切の異議を申し立てないものとする。

（手付金）

**第３条**　乙は、甲に対し、本契約締結と同時に、手付金として金〇〇円を支払う。

２　手付金は、第４条に定める売買残代金の支払いの際、売買代金の一部に充当し、手付金の充当に当たっては利息を付さないものとする。

３　手付金は、解約手付とし、甲は、手付金の倍額を現実に提供し、乙は、これを放棄して、本契約の解除をすることができる。ただし、その相手方が、本契約の履行に着手した後は、この限りではない。

（代金の支払）

**第４条**　乙は、甲に対し、次条に定める所有権移転登記申請手続と引換えに売買残代金〇〇円を振込み支払う。振込手数料は、乙の負担とする。

（所有権移転登記）

**第５条**　甲は、令和〇年〇月〇日限り、前条に定める売買残代金の支払いと引き換えに、乙の名義にするために、本件建物の所有権移転登記申請手続きを行う。

２　所有権移転登記手続に要する登記費用は、乙の負担とする。

３　第１項に定める登記手続については、甲は、乙に対し、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。

（担保権等の消除）

**第６条**　甲は、前条に定める所有権移転登記手続を行うまでに、乙の所有権の行使を妨げる本件建物の抵当権、質権、先取特権等の一切の権利を消除しなければならない。

（危険負担）

**第７条**　第５条の所有権移転手続を行う前に、甲乙いずれの責にも帰すことができない事由により、本件建物が滅失又は損傷した場合、その滅失又は損傷は、甲の負担とする。

２　前項の滅失又は損傷により、本契約の目的を達することができなくなった場合、乙は、本契約を解除することができる。

（契約不適合）

**第８条**　甲は、本件建物に関し、第６条に反する場合を除き、契約不適合を理由とする追完、代金減額、契約解除、損害賠償等の責任を負わない。

（公租公課の負担）

**第９条**　本件建物の公租公課は、第４条に定める売買残代金授受の日までに対応する分を甲の負担とし、その翌日以降に対応する分を乙の負担とし、売買残代金支払い時に日割り計算によって精算する。

（解除）

**第１０条**　甲又は乙の一方が本契約に違反した場合、その相手方は相当の期間を定めてその催告をしなければならない。

２　前項の場合、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、本契約を解除し、その相手方に対し、損害賠償を請求することができる。ただし、当該不履行が相手方の責に帰すことのできない事由による場合は、相手方は損害賠償責任を負わない。

（借地契約の締結）

**第１１条**　乙が、第４条に定める売買残代金の授受を条件として、甲は、乙に対し、本件建物の所有を目的とする本件借地権を設定し、借地条件については甲乙間で別途締結する借地契約に定める。

（借家契約の終了）

**第１２条**　下記借家契約は、第４条に定める売買残代金の授受によって終了する。ただし、敷金については、前条の借地契約に定める敷金に充当する。

記

　　　　　　令和〇年〇月〇日付借家契約

　　　　　　借家人　　　〇〇〇〇（乙）

　　　　　　契約期間　　令和〇年〇月〇日ないし令和〇年〇月〇日

　　　　　　賃料　　　　月額〇万円（毎月末日限り当月分支払い）

　　　　　　管理費　　　月額〇円（毎月末日限り当月分支払い）

　　　　　　敷金　　　　〇万円

２　前項の借家契約の終了の日が月の途中である場合、日割計算によって借家料を精算する。

（反社会勢力の排除）

**第１３条**　甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

　(1)　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。

　(2)　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ないこと。

　(3)　本件建物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、本契約に関して相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為をしないこと。

２　甲又は乙の一方について、次の各号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)　前項第１号の確約に反する申告をしたことが判明した場合

　(2)　前項第２号の確約に反し契約をしたことが判明した場合

　(3)　前項第３号の確約に反した行為をした場合

３　乙は、甲に対し、自ら又は第三者をして本件建物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　甲は、乙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、本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、違約金（損害賠償額の予定）として金○○○○円（売買代金の20％相当額）を支払うものとする。

６　第２項又は第４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、その相手方に対し一切の請求を行わない。

７　乙が第３項の規定に違反し、本件建物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、甲が第４項の規定により本契約を解除するときは、乙は、甲に対し、第５項の違約金に加え、金○○○○円（売買代金の80％相当額）の違約罰を制裁金として支払うものとする。

（契約締結費用の負担）

**第１４条**　本契約の締結に要する費用は、甲乙均分にて負担する。

（専属的合意管轄）

**第１５条**　本契約に関する一切の紛争は、○〇地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

　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　建　　物

　　　　所　　在　　〇県〇市〇町〇丁目〇番地

　　　　家屋番号　　〇〇番〇

　　　　種　　類　　居宅

　　　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　　　床面積　　　１階　〇〇．〇〇平方メートル

　　　　　　　　　　２階　〇〇．〇〇平方メートル

　２　建物の敷地

　　　所　　在　　〇県〇市〇町〇丁目

　　　地　　番　　〇〇番〇

　　　種　　類　　宅地

　　　地　　積　　〇〇．〇〇平方メートル