

(号地)

# 不動産売買契約書

(売主) 株式会社エルハウジング

(買主) \_\_\_\_\_ 様

契約締結日 2024年 月 日

取引期日 2024年 月 日

株式会社エルハウジング

作成 株式会社エルハウジング

京都市右京区山ノ内荒木町7番地58

所属長	上長	担当



# 不動産売買契約条項

(売買の目的物及び売買代金)

第 1 条 売主：株式会社エルハウジングは、標記の物件（A）（以下「本物件」という）を標記の代金（B 1）をもって買主： に売渡し、買主はこれを買受けた。

(売買対象面積)

第 2 条 売主及び買主は本物件の対象面積を土地については標記（A）の公簿面積とし、実測面積との間に差異が生じて互いに異議を申し立てないとともに、売買代金増減の請求をしないものとする。

(手付金)

第 3 条 買主は、売主に手付金として、標記（B 2）の金額を支払う。  
2 手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部に無利息で充当する。  
3 手付金には、利息を付さない。  
4 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、又買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。  
5 前項による解除は、相手方がこの契約の履行に着手したとき以降はできないものとする。

(境界の明示)

第 4 条 売主は、買主に本物件引渡しのとしまでに、測量図に基づく隣地との境界を現地において明示する。

(売買代金の支払時期及びその方法)

第 5 条 買主は、売主に売買代金を標記の期日（B 2）（B 3）（B 4）までに売主の指定する銀行口座へ振込みにて支払う。

(所有権移転の時期)

第 6 条 本物件の所有権は、買主が売買代金の全額を支払い、売主がこれを受領したときに、売主から買主に移転する。

(引渡し)

第 7 条 売主は、買主に本物件を標記の期日（C）までに売買代金全額を受領と同時に引渡す。

(所有権移転登記申請及び費用の負担)

第 8 条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主の名義にするために、本物件の土地の所有権移転登記申請手続きをしなければならない。

2 本物件の売渡に要する書類作成費用は売主の負担とし、登録免許税等の所有権移転登記に要する費用は買主の負担とする。

(他の権利等の負担の削除)

第 9 条 売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を自己の費用で消除する。

(印紙代の負担)

第 10 条 この契約書に貼付する収入印紙は、売主・買主が各自 1 / 2 ずつ負担するものとする。

(公租・公課の負担)

第 11 条 本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡し日の前日までの分を売主が、引渡日以降の分を買主が、それぞれ負担する。  
2 公租・公課納付分担の起算日は、4月1日とする。  
3 公租・公課の分担金の清算は、残代金支払時に行う。

(収益の帰属・負担金の分担)

第 12 条 本物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金の分担については、前条第 1 項及び第 3 項を準用する。

(引渡し前の滅失・損傷)

第 13 条 本物件の引渡し前に、天災地変その他売主又は買主のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって、本物件が滅失し、売主がこれを引渡すことができなくなったときは、買主は売買代金の支払いを拒むことができ、売主又は買主はこの契約を解除することができる。  
2 本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が損傷したときは、売主は、本物件を修復して買主に引渡すものとする。この場合、売主の誠実な修復行為によって引渡しが標記の期日（C）を越えても、買主は、売主に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。  
3 売主は、前項の修補が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の損傷により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。

- 4 第1項又は前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

(契約違反による解除)

- 第14条 売主又は買主は、相手方がこの契約に定める債務を履行しないとき、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告したうえ、この契約を解除することができる。
- 2 前項の契約解除がなされた場合、売主又は買主は、相手方に標記の違約金(D)を請求することができる。ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとする。
- 3 前項の違約金に関しては、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に増減を請求することはできないものとする。
- 4 違約金の支払いは、次の通り、遅滞なくこれを行う。
  - ① 売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は、受領済の金員に違約金を付加した額を無利息で買主に支払う。
  - ② 買主の債務不履行により売主が解除したときは、買主は支払済の金員に違約金の不足額を付加して売主に支払う。又、支払済金員の額が違約金の額を上回るときは、売主は買主にその差額をすみやかに無利息で返還するものとする。
- 5 買主が本物件の所有権移転登記を受け、又は本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続き、又は本物件の返還をしなければならない。
- 6 本条の規定は、第16条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

(融資利用の場合)

- 第15条 買主は、この契約の締結後すみやかに、標記(E)の融資の手続きをしなければならない。
- 2 標記(E)の融資未承認の場合の契約解除期限までに前項の融資の全部又は一部について承認を得られないとき、又、金融機関の審査中に同契約解除期限が経過した場合には、この契約は自動的に解除となる。
- 3 前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。
- 4 買主が第1項の融資の申込手続きを行わず、又故意に融資の承認を妨げた場合は、第2項の規定は適用されないものとする。

(契約不適合責任)

- 第16条 引渡された本物件が種類又は品質に関してこの契約の内容に適合しないものであるとき(以下「契約不適合」という)は、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。この場合、売主又は買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。
- 2 引渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、修補に代え、又は修補とともに損害賠償を請求することができる。
- 3 引渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、この契約を解除することができる。
- 4 買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。この場合、標記の違約金(D)の定めは適用されないものとする。
- 5 引渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、損害賠償請求や契約解除によらずに、その契約不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。
- 6 買主は、本物件の引渡し後2年を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、本条に定める権利を行使できないものとする。

(建築条件付土地契約と解除)

- 第17条 この契約は、買主が本契約締結後100日以内に、売主と建物の『建築工事請負契約』を締結することを条件とする。
- 2 売主及び買主は、この契約締結後速やかに、建物について『設計・工事監理業務委託契約』を締結するものとする。
- 3 第1項の請負契約を締結しなかったとき、又は建築しないことが確定したときは、この契約は解除される。
- 4 前項によりこの契約が解除されたときは、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。  
尚、第2項の『設計・工事監理業務委託契約』に基づく契約解除については、その内容により報酬料の清算を行う。

(個人情報の取り扱い)

第 1 8 条 売主は、買主の個人情報に関しては、個人情報の保護に関する法律の規定を遵守して誠実に取り扱うものとする。

2 買主は、第 1 5 条の金融機関への融資の申し込み等を通じて買主の個人情報を各関係者へ提供することについて承認する。

買主は、金融機関等が取得した買主の個人情報を、第三者に対して提供することがあることについて承認する。

(諸規約の承継)

第 1 9 条 売主は、買主に対し、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売主の権利・義務を承継させ、買主はこれを承継する。

(反社会的勢力の排除)

第 2 0 条 売主及び買主は、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) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう）が反社会的勢力ではないこと。

(3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものではないこと。

(4) 本物件の引き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、この契約に関して次の行為をしないこと。

ア 相手に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 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

2 売主又は買主の一方について、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、この契約を解除することができる。

ア 前項 (1) 又は (2) の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項 (3) の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項 (4) の確約に反した行為をした場合

3 買主は、売主に対し、自ら又は第三者をして本物件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 売主は、買主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、この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この契約が解除された場合には、解除された者は第 1 4 条第 2 項の規定にかかわらずその相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として売買代金の 2 0 %相当額を支払うものとする。

6 第 2 項又は第 4 項の規定によりこの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 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の解除および違約金については、第 2 項、第 4 項、第 5 項および前項の規定によるものとし、第 1 4 条第 2 項は適用しない。

8 買主が第 3 項の規定に違反し、本物件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、売主が第 4 項の規定によりこの契約を解除するときは、買主は、売主に対し、第 5 項の違約金に加え、売買代金の 8 0 %相当額の違約金を制裁金として支払うものとする。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合、この限りではない。

(契約当事者が複数のときの特例)

第 2 1 条 売主、買主の一方または双方が複数のとき、本契約に関する債務は連帯債務とする。又、本契約に関する通知は、複数の当事者のうちの一人に到達したときにその全員に効力が生じる。

(協議事項)

第 2 2 条 この契約に定めがない事項、又はこの契約条項に解釈上疑義を生じた事項については、民法その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、売主及び買主が、誠意をもって協議し、定めるものとする。

(裁判管轄の合意)

第 2 3 条 この契約に関する訴訟・調停その他一切の紛争の管轄裁判所を、本物件所在地の管轄裁判所と定めるものとする。

(特約条項)

第 2 4 条 別記特約条項のとおりとする。

◇特約条項◇

1. 本物件土地は現状有姿公簿取引とする。
2. 本物件土地の土質・水はけの程度や植物の育成については、原則として売主は責任を負わないものとする。
3. 本物件各隣接地との境界線上、または境界線に沿っての擁壁、ブロック塀、フェンス、側溝等（以下「構築物等」という）を、構築、再構築する場合および境界線付近の既存構築物等を補修、再構築等する場合は各隣接地所有者と事前協議を行う必要がございます。また、本物件土地に建物等を再建築する場合も含め、所轄官庁から本物件の既存建築物等について、構築、再構築ならびに補修等の指導を受ける場合がございます。
4. 本物件土地について建築物を建築する際、建築を依頼する住宅メーカーから地盤、地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要となる場合がございます。地盤補強工事等については、建築する建物の構造・規模・重量及び依頼する住宅メーカーの仕様により施工方法等が異なります。また地盤・地耐力調査及び地盤補強工事については過大な費用が発生する場合がございます。
5. 上記3項および4項について、費用等が生じた場合は買主の負担とする。
6. 本物件のゴミ収集所の利用場所は近隣住民、地域自治会、若しくは行政と買主が協議の上その決定に従うものとする。その際、本物件所在地に組織されている自治会等への加入および自治会費等の費用負担については買主の責任と判断のもと行うものとする。また、ゴミ収集所の維持管理（清掃等）については利用者間で協議するものとし、売主は一切関与しないことを買主は承諾するものとする。
7. 重要事項説明書においては、社会通念上発生しうる費用については明記しておりません。自治会費、町会費、子供会費、各種人会費、各種協力金等が別途必要になる場合がございます。予めご了承ください。
8. 本物件不動産売買に係る税務申告及び税金に関して、売主・仲介業者は税務不介入なため、税務署または税理士に確認してください。
9. 本物件近隣土地所有者及び所有権を取得した第三者が将来「建築基準法」ならびに関係法令に適合する建築物を建築・増築することがあること、また、これにより現在の周辺環境（日影・眺望・採光・通風・電波障害等）が変化することがあります。

10. 本物件土地に関する「法令に基づく制限」については、本契約の重要事項説明時点における内容であり、将来、法令の改定等により、本物件土地利用等に関する制限が、付加又は緩和される事があることを、買主は、確認のうえ承認する。
11. 本物件の分譲区画内において、売主が分譲している販売物件に関し、後日売主が諸般の事情により他区画の物件価格を変更することがあっても、買主は売主に対して異議、求償及び損害賠償請求等を行うことが出来ないものとする。
12. 売買契約書第5条（売買代金の支払い時期及びその方法）の残代金支払いならびに第11条（公租・公課の負担）の公租公課等の清算金の支払いについては、売主の指定する銀行口座へ振込み又は払込取扱票にて支払うものとし、その振込用紙・払込受領書の控えをもって領収書に代えることとする。なお、振込手数料については売主の負担とする。
13. 売買契約書第15条（融資利用の場合）の融資金額は土地建物総額に対しての融資申請額であることを売主買主共に了承する。
14. 売買契約書第17条（建築条件付土地契約と解除）は、全文抹消するものとし、適用しない。
15. 当分譲地は、株式会社ジェイコムウエスト京都みやびじょん局（J：COM京都みやびじょん局）と業務提携をおこなっております。J：COMが提供する「インターネットWi-Fi一括プラン」へ任意でご加入いただけます。（別紙参照）

下記売主と買主は標記の物件の売買契約を締結し、この契約を証するため、本契約書を1通作成し、売主および買主が署（記）名押印のうえ買主が本書を、売主が写しを保有する。

2024年 月 日

売 主

免許証番号  
事務所所在地  
商号又は名称  
代表者氏名  
登録番号

国土交通大臣（2）第9338号  
京都市右京区山ノ内荒木町7番地58  
株式会社エルハウジング  
代表取締役 堀 越 大 輔  
T6130001000336

印

宅地建物取引士

登録番号  
氏 名

京都府知事 ・ 第31520号  
戸 根 真 志

買 主

住 所

氏 名

印

買 主

住 所

氏 名

印

仲 介

免許証番号  
事務所所在地  
商号又は名称  
代表者氏名

宅地建物取引士

登録番号  
氏 名

印