**不動産売買契約書**

売主**○○**（以下「甲」という）と買主**○○**（以下「乙」という）は、後記物件（以下「本物件」という）につき、次のとおり不動産売買契約（以下「本契約」という）を締結した。

**第1条（売買価格）**

甲は、本物件を以下の売買代金で乙に売り渡し、乙は、これを買い受けた。

物件総価格　金**○○○**円也

土地価格 　 金**○○○**円也

建物価格 　 金**○○○**円也（消費税を含む）

**第2条（売買面積）**

本物件の面積は登記簿上の面積によるものとする。登記簿の面積と実測に相違があっても売買代金の増減はしない。

**第3条（所有権移転時期）**

本物件の所有権は、乙が売買代金全額を甲に支払ったとき、甲から乙に移転する。

**第4条（代金支払方法）**

乙は、甲に対し、次の各号に定める期限までに売買代金を、甲が別途指定する銀行口座に振込送金する方法により支払う。振込手数料は乙の負担とする。

(1) 本契約締結時に手付金　　金**○○○**円也

手付金は売買代金又は損害賠償予定金の一部に充当するが、これに利息をつけない。

(2) 所有権移転登記申請手続き及び第6条に定める引渡と引き換えに残代金 金**○○○**円也

**第5条（負担の消滅）**

甲は所有権移転の時までに、本物件上に存する抵当権、地上権、先取特権、賃借権、その他所有権の完全な行使を妨げる一切の負担を除去するものとする。

**第6条（引渡及び登記手続）**

1. 甲は、売買代金の残額支払と引き換えに、令和**○○**年**○**月**○**日に、本物件を引き渡す。本物件の引渡しは現状有姿にて行うものとする。

2. 甲は、令和**○○**年**○**月**○**日限り、売買代金の残額支払と引き換えに、本物件の所有権移転登記申請をするか、その登記手続に必要な書類一式を乙に交付する。

**第7条（収益及び費用負担）**

1. 本物件から生ずる収益又は本物件に対して賦課される公租公課及び管理費等、ガス、水道、電気料金並びに各種負担金等の諸負担については、本物件の引渡日の前日までの分を甲、引渡日以降の分を乙の収益又は負担とし引渡し日に清算する。
なお、公租公課の起算日は令和**○○**年**○**月**○**日とする。
2. 本物件の売り渡しに要する契約書等の費用は甲乙折半にて負担し、所有権移転登記費用は乙の負担とする。

**第8条（契約不適合責任）**

1.　乙は、甲に対し、本物件に契約不適合（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）があったときは、乙が不適合を知った時から１年以内に甲にその旨を通知し、かつ相当の期間を定めて履行の追完を催告した場合に限り、履行の追完を請求することができる。

2.　前項の履行の追完を催告したにもかかわらず、乙が定めた期間内に甲が履行の追完をしないときは、乙は、甲に対し、不適合に応じた本物件の代金の減額を請求することができる。

3.　本条の規定は、乙による損害賠償の請求又は解除を妨げない。

4.　商法第526条は本契約に適用されない。

**第9条（引渡し前の滅失等）**

1.　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ることができない事由により、本物件が滅失若しくは損傷したときは、その損失は甲の負担とする。但し、本物件の滅失又は損傷により、契約をなした目的を達することができないときは、甲、乙は本契約を解除することができる。

2.　前項により本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で遅滞なく返還する。

**第10条（手付解除）**

甲又は乙は、相手方が本契約の履行に着手するまでは、乙はその手付金を放棄し、甲は受領した手付金の倍額を提供して本契約を解除することができる。

**第11条（解除）**

1. 甲又は乙に、次の各号のいずれかに該当する事由が生じた場合、相手方は本契約を催告なく直ちに解除することができる。
(1) 破産手続開始、⺠事再生手続開始若しくは会社更生手続開始の申立てがあったとき又は清算手続若しくは特別清算手続を開始したとき
(2) 差押え、仮差押、仮処分、強制執行若しくは競売の申立てがあったとき又は滞納処分を受けたとき
(3) 支払停止又は支払不能の状態に陥ったとき
2. 甲又は乙が本契約に基づく義務の履行をしないときは、相手方は、自己の債務を履行の提供をし、かつ、相当の期間を定めて催告した上で本契約を解除し、違約金として売買代金の**○**パーセント相当額を請求することができる。
3. 甲又は乙は、前項の解除にともない違約金を超える損害が発生したときでも、違約金を超える金額については請求することができない。また、その損害が違約金より少ない金額の時でも違約金の減額を求めることができない。
4. 違約金は、以下の定めに従い、遅滞なく精算する。

　（１）　甲の債務不履行により乙が解除したときは、甲は、乙に対し、受領済みの金員に違約金を付加して支払う。

　　　（２） 乙の債務不履行により甲が解除したときは、甲は、乙に対し、受領済みの金員から違約金を控除した残額を無利息で返還する。この場合において、違約金の額が、支払済みの金員を上回るときは、乙は、甲に対し、その差額を支払う。

1. 乙が、本物件の所有権移転登記を受け、又は本引渡しを受けているときは、前項の精算と引き換えに、当該登記の抹消登記手続、又は本物件の返還をしなければならない。

**第12条（融資利用の特約）**

1. 乙は、売買代金の一部に融資金（融資申込先**○○**銀行**○○**支店、融資金額**○○○**万円）を利用する場合、本契約締結後すみやかにその融資の申込み手続をしなければならない。
2. 前項の融資ができなかった場合、甲又は乙は令和**○○**年**○**月**○**日まで本契約を解除することができる。ただし、甲又は乙が融資審査に関して融資に不利な行為をなしたときは、その者からの解除はできない。

**第13条(反社会的勢力の排除)**

1. 甲及び乙は、本契約締結時現在及び将来にわたって、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動標ぼうゴロ、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）に該当しないこと、及び、次の各号の関係に該当しないことを表明し又は確約する。

(1) 反社会的勢力によって、その経営を支配される関係

(2) 反社会的勢力が、その経営に実質的に関与している関係

(3) 自らもしくは第三者の利益を図る目的をもってする等反社会的勢力を利用している関係

(4) 反社会的勢力に対して資金等を提供し、または便宜を図る等の関係

(5) 役員等の反社会的勢力との密接な交際等社会的に非難されるべき関係

2.　 甲及び乙は、自ら、その役員等または第三者を利用して次の各号のいずれの行為も行わないことを表明し又は確約する。

(1) 暴力的又は法的な責任を超えた不当な要求行為

(2)　取引に関して脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

(3) 風説を流布し、偽計若しくは威力を用いて相手方の信用を毀損し又は相手方の業務を妨害する行為

(4) その他前各号に準ずる行為

3. 甲又は乙において、本条の違反があった場合には、相手方は、催告をすることなく本契約を直ちに解除することができる。この場合には、解除された当事者は、解除により生じる損害について、解除した当事者に対し一切の請求を行わず、解除した当事者に損害が生じたときはその損害を賠償する。

**第14条（諸規約の承継）**

　甲は、乙に対し、環境の維持また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。

**第15条（協議）**

甲及び乙は、本契約に定めなき事項及び各条項の解釈について疑義が生じた時は、関係法規及び慣習に従い誠意をもって協議解決する。

**第16条（管轄裁判所に関する合意）**

甲及び乙は、本契約について、甲乙間に紛争が生じたときは、本物件所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とすることに合意する。

**物件の表示**

＜土地の表示＞

所在

地番

地目

地積

＜建物の表示＞

所在

家屋番号

種類

構造

床面積

以上、本契約の成立を証するため、本書を二通作成し、署名捺印の上、各自一通を保有する。

令和**○○**年**○**月**○**日

　（甲）　　住所 大阪府大阪市**○○**区**○○**町**○**丁目**○**番地

氏名　　　　　**○○　　　○○**　　　　　　　　印

　（乙）　　住所 　大阪府大阪市**○○**区**○○**町**○**丁目**○**番地

氏名　　　　　**○○　　　○○**　　　　　　　　印