

土地・建物売買契約書

売主宮城県住宅供給公社（以下「甲」という。）と買主（以下「乙」という。）とは、甲の所有する別記目録に表示する土地・建物（以下「物件」という。）の売買に関して、次のとおり土地・建物売買契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（総則）

第1条 甲は、物件を本契約に定める条件で乙に譲り渡し、乙はこれを譲り受けるものとする。

2 甲及び乙は、本契約に基づく権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

（売買代金及び売買面積）

第2条 本契約に基づく物件の売買代金（以下「売買代金」という。）は、金***,***,***円とし、売買代金の内訳は、以下のとおりとする。

土地相当額 金***,***,***円

建物（付帯設備を含む）相当額 金***,***,***円

消費税及び地方消費税相当額 金*,***,***円

2 物件の数量は、別記物件目録の表示によるものとし、後日、再実測の結果、物件の実測面積が別記物件目録記載の面積と相違する場合であっても、甲及び乙は、互いに異議を申し立てず、売買代金の増減その他請求をしないものとし、また、この契約を解除することもできないものとする。

（売買代金の支払い）

第3条 乙は、第2条第1項に規定する売買代金を、本契約日から令和5年4月28日までの間で、甲乙協議の上定める日に甲に支払うものとする。

2 甲は、乙から令和4年9月〇日に締結した土地・建物売買予約契約書第4条第3項に定める契約保証金の売買代金への充当の申し出があった場合は、第2条に定める売買代金から契約保証金を除いた金額を乙に請求するものとする。

（契約保証金の充当）

第4条 売買代金への充当の申し出があった契約保証金は、前条第2項に定める金額を乙が完納したとき甲において充当するものとする。

（所有権の移転及び引渡し並びに管理責任）

第5条 物件の所有権は、乙が売買代金の全額を甲に支払い、甲がこれを受領後、乙に対して物件の所有権を移転し、物件を引き渡すものとする。

2 本物件の管理責任は、甲が乙に物件を引き渡した日（以下「引渡日」という。）をもって区分し、引渡日の前日までは甲、引渡日以降は乙が負うものとする。

(登記)

第6条 甲は、前条に規定する所有権の移転を完了したときは、速やかに、本契約に基づき甲から乙への物件の所有権移転登記の申請手続きを行い、乙はこれに協力するものとする。

2 前項の所有権移転の登記に要する費用は、乙が負担するものとする。

(現状有姿売買)

第7条 乙は、物件（付帯設備等一切を含む。）を、引渡日における現状有姿のまま甲から買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

第8条 甲は、乙に対し、本物件が種類又は品質に関して本契約の内容に適合しないものであっても、その契約不適合について、隠れたものであるか否かを問わず、また、法的責任の性質のいかんを問わず、責任を一切負わないものとする。

2 付帯設備の故障や不具合については、修補・損害賠償その他一切の責任を負わないものとする。

(特約事項)

第9条 乙は、引渡日から起算して3年を経過するまでの間、引渡日時点における用途とするよう努めるものとする。

2 乙は、引渡日から起算して5年間は、物件の全部又は一部を、次の各号に掲げるものの用に供してはならない。

一 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）

第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用。

二 反社会的勢力の事務所その他これらに類するものの用。

3 乙は、前項に規定する義務を物件の賃借人その他の使用者等に遵守させなければならない。

4 物件に関し、第三者から苦情、異議の申立て、損害賠償請求等があったときは、乙が、乙の責任と負担においてこれを解決するものとし、甲に一切の責任又は負担を負わせないものとする。

(境界の明示等)

第10条 甲は、乙に対して、引渡日までに現地において、隣地との境界を説明・指示し、乙はそれを確認するものとする。

(甲に通知を要する事項)

第11条 乙は、引渡日から起算して3年を経過するまでの間に次の各号の一に掲げる事由が生じたときは、直ちに書面により甲にその旨を通知しなければならない。

一 主たる事務所の所在地又は名称を変更したとき。

二 解散、合併、分割、事業売買、その他組織に大きな変更をもたらす行為があったとき又は営業を廃止し若しくは営業を売買したとき。

- 三 名称、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- 四 滞納処分、強制執行、仮差押え若しくは仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- 五 企業担保権実行手続開始、破産又は更生手続開始（自己申立てを含む。）があったとき又は再生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- 六 特別清算開始の申立てがあったとき。
- 七 物件が法令の規定により収用され、又は使用されたとき。
- 八 物件が著しく損傷したとき。

（危険負担）

第12条 本契約締結後、物件の引渡し前に、天災地変その他甲又は乙のいずれの責にも帰すことのできない事由により物件が滅失し、又は損傷したときは、次の各号の定めによるものとする。

- 一 滅失の場合 甲は、本契約を解除し、乙に対して既に受領した売買代金等を無利息で返還するものとする。
 - 二 損傷の場合 甲は、甲の負担において、物件を修復して乙に引き渡すものとする。この場合、乙は、修復によって物件の引渡しが遅延されることについて異議なく承諾するものとする。
- 2 前項第2号の場合において、損傷の程度が甚大で修復に多額の費用を要すると甲が認めるときは、甲は、本契約を解除することができるものとする。
- 3 前2項のいずれに該当する場合においても、乙は甲に対し、理由、名目のいかんにかかわらず損害賠償の請求をすることができないものとする。

（公租公課の負担）

第13条 物件について甲に賦課される固定資産税、都市計画税その他の公租公課は、物件の引渡日の前日の属する年（物件の引渡日が1月1日から3月31日までのときは、引渡日の属する年の前年）の4月1日から物件の引渡日の前日の属する月の末日までのものは甲が、また、その翌月以降のものは乙が、それぞれ月割計算により負担するものとする。

- 2 乙は、前項の規定による乙の負担分に消費税及び地方消費税相当額を加算した額を、甲の定める期日までに、甲の定める方法により、甲に支払うものとする。

（反社会的勢力の排除）

第14条 乙は、乙、乙の役員等（役員又は支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）の代表者、理事その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約する。

- 一 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であること。

- 二 自己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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていること。
 - 三 暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していること。
 - 四 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていること。
 - 五 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していること。
- 2 乙は、乙、乙の役員等が、次の行為を行わないことを確約する。
 - 一 自ら又は第三者を利用して、甲に対して、暴力的な又は法的責任を超えた不当な要求行為、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、偽計若しくは威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為その他これらに準ずる行為を行うこと。
 - 二 物件の全部若しくは一部を暴力団の事務所その他の活動の拠点の用に供すること。
 - 3 物件内において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、若しくは威勢を示すことにより、他の利用者等人に不安を覚えさせること又は物件に反復継続して前項各号に該当する者を出入りさせること。

(甲の契約解除権)
- 第15条 甲は、引渡日までの間に、乙について前条第1項各号のいずれかに該当すると認めるとき又は同条第2項各号の行為を行ったと認めるときは、催告によらないで本契約を解除することができるものとする。
- 2 甲は、本契約締結日以降、引渡日までの間に、乙が、次の各号の一に該当すると認めるときは、書面による通知を乙に対して行うことにより、本契約を解除することができる。
 - 一 売買代金全額を引渡日又は甲が指定する期日までに甲に支払わないとき。
 - 二 その他本契約に違反し、又は本契約の履行が困難になったとき。
 - 3 甲は、引渡日から起算して3年を経過するまでの間に、乙が本契約に違反したと認めるときは、書面による通知を乙に対して行うことにより、本契約を解除することができる。
 - 4 前項の規定により甲が本契約を解除したときは、乙は、直ちに、物件を本契約の締結日の状態に復して甲に明渡し、かつ、乙から甲への物件の所有権移転登記に協力するものとする。
 - 5 第3項の規定により甲が本契約を解除したときは、本物件に対して課せられる固定資産税及び都市計画税その他の公租公課について、前項に規定する明渡し完了の日の属する年（明渡日が1月1日から3月31日までのときは、当該明渡日の属する年の前年とする。）の4月1日を負担の起算日とし、その起算日から当該明渡日までの分

は乙が、その翌日以降の分は甲が、それぞれ日割計算により負担するものとする。

(契約解除時における売買代金等の返還等)

第 16 条 甲は、前条第 2 項又は第 3 項の規定により本契約を解除したときは、乙の本物件の明渡しの完了後、売買代金として乙が既に甲に支払った額を乙に返還するものとする。この場合において、解除された時点における本物件の甲による不動産鑑定評価に基づく時価相当額が、売買代金として乙が既に甲に支払った額から本契約に従い乙が甲に負う金銭債務相当額（次条に規定する違約金、第 18 条に規定する本物件に係る使用料相当額を含むがこれに限らない。）を控除した金額を下回るときは、乙は、甲の請求により、その差額を支払うものとする。

2 前項の規定により甲が乙に返還する金額には、利息を付けないものとする。

(違約金)

第 17 条 乙は、本契約の各条項に違反したと認めるときは、売買代金の 20 パーセントに相当する額（この額に千円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額）を違約金として、甲の定める方法により甲に支払うものとする。ただし、本違約金は、賠償額の予定を意味しない。

(使用料相当額)

第 18 条 乙は、甲が第 15 条第 3 項の規定により本契約を解除したときは、直ちに、引渡日から明渡日までの使用料相当額を、日割計算にて甲の定める方法により甲に支払うものとする。

2 前項の使用料相当額の算定は、令和 5 年 3 月 31 日時点における月額賃料とする。

(相殺)

第 19 条 第 15 条第 1 項から第 3 項の規定により甲が本契約を解除したときは、甲は、本契約に基づき乙が甲に支払うべき第 17 条に規定する違約金、前条に規定する使用料相当額その他の金銭債務と甲が乙に支払うべき金銭債務とを、その対当額につき相殺するものとする。

(遅延利息)

第 20 条 乙は、本契約に基づく甲に対する金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、年（365 日当たり）2.5 パーセントの割合により算定した額を遅延利息として甲に支払うものとする。

(契約履行の調査等)

第 21 条 乙は、本契約の各条項に違反している疑いがあると甲が認めた場合において、甲が調査を行う場合は、これに協力するものとし、物件の管理状況に関して報告を求め、又は必要な資料の提出を求めたときは、これに応ずるものとする。

(適用法令等)

第 22 条 本契約は日本法に準拠し、これに従って解釈される。本契約により、又は本契約に関連して発生した債権債務については、本契約に定めるもの以外は、民法（明

治 29 年法律第 89 号) の規定を適用するものとする。

(費用負担)

第 23 条 本契約書作成に要する費用は、甲及び乙がそれぞれ負担するものとする。

(管轄裁判所)

第 24 条 本契約に関して疑義を生じたときは、甲乙協議するものとし、甲乙間に権利義務の争いがあるときは、宮城県を管轄区域とする仙台地方裁判所とするものとする。

(協議事項)

第 25 条 甲及び乙は、本契約に定めがない事項、又は本契約条項に解釈上の疑義が生じた事項については、民法その他の関係法令及び不動産取引の慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

本契約締結の証として、本書 2 通を作成し、甲乙記名押印の上、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

(売主) 甲 宮城県仙台市青葉区上杉一丁目 1 番 20 号
宮城県住宅供給公社
理事長 鈴木 秀人

(買主) 乙 (住所)
(氏名)

別記 物件目録

物件①	土地	所在	宮城県仙台市泉区将監四丁目1番556, 1番558, 1番559, 5番6, 5番7, 1番5の一部, 1番440の一部, 1番446の一部		
		登記地目	宅地		
		面積	3,370.09㎡		
		備考	1番5の一部, 1番440の一部及び1番446の一部については, 土地・建物売買契約までに確定測量を実施のうえ分筆登記をし, 新たな地番が付されます。		
物件②	建物	所在	宮城県仙台市泉区将監四丁目1番地558, 1番地559, 5番地6		
		家屋番号	1番558	種類	体育館
		構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建		
		床面積	延べ1,706.71㎡	新築年月	平成1年10月
	付帯設備等	電気設備	高圧気中負荷開閉器 一式		
			キュービクル 一式		
			動力分電盤		
			避雷器 一式		
			火災報知器 一式		
			非常放送機器 一式		
			テレビ機器 一式		
			インターホン 一式		
		時計			
		機械設備	受水槽 一式		
			ろ過装置 一式		
			滅菌装置 一式		
膨張水槽 一式					
ボイラー 一式					
オイルタンク 一式					
エアハンドリングユニット 一式					
ファンコンバクター 一式					
機械設備	パネルヒーター 一式				
	遠赤外線電気ヒーター 一式				
	換気扇				
	ヒートポンプ冷暖房機 一式				
	自動制御機器 一式				
	煤煙濃度計				
	油面指示計				
その他	エアーカーテン				
	ベースボードヒーター 一式				
	ウォータースライダー 一式				