

不動産売買契約書

売出人 社会福祉法人産経新聞厚生文化事業団（以下「甲」という。）と買受人 〔※落札者〕（以下「乙」という。）とは、次のとおり不動産売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 売買物件は、次のとおりとする。

2 土地

所在：大阪府豊能郡能勢町平通 96 番 10

地目：宅地

地積：192.34 m²

3 建物

所在：大阪府豊能郡能勢町平通 96 番 10

家屋番号：1

種類：居宅

構造：木造スレート葺 2 階建

床面積 1 階 59.37 m² 2 階 27.08 m²

（売買代金）

第3条 売買代金は、金〔※落札金額に建物の消費税額を加えた額〕円（うち建物〔※落札金額に消費税を加えた額〕円（うち消費税額及び地方消費税額 円）、土地〔※売買代金から建物の価格を差し引いた額〕円）とする。

（契約保証金）

第4条 甲は、この契約締結における契約保証金を免除するものとする。

（売買代金の支払い）

第5条 乙は、本契約締結時に売買代金のうち手付金として金（売買代金の10分の1）円を、甲へ支払うものとする。

2 乙は、売買代金の残代金 金 円を平成〇年〇月〇日までに甲へ支払うものとする。

（所有権の移転）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金及び公租公課の分担を甲へ支払った時に乙に移転する。

2 所有権の移転登記に係る費用は、すべて乙の負担とする。

（売買物件の引渡し）

第7条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した日から起算して7日以内に売買物件を現状のまま引き渡す。

（危険負担）

第8条 乙は、この契約締結の時から、売買物件引渡しの時までにおいて、売買物件が甲の責に帰すことのできない事由により滅失し、又はき損した場合には第2項の定めのとおりとする。

2 本物件の引渡し前に天災地変、甲、乙の責めにも帰すことができない理由により、本物件が滅失又は毀損したときは、その損失は甲の負担とする。この場合に、契約を締結した目的を達することができないときは、甲及び乙は本契約を解除することができる。

3 前項により本契約が解除された場合、甲は、乙に受領済の金員全額を無利息にてすみやかに返還しなければならない。

(かし担保)

第9条 乙は、この契約締結後、売買物件に数量の不足、その他隠れたかしのあることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(禁止用途)

第10条 乙は、売買物件を、この契約締結の日から5年間（以下「指定期間」という。）、次の各号に定める用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

- (1) 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1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業の用。
- (2) 大阪府暴力団排除条例（平成22年大阪府条例第58号）第2条第1号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用。
- (3) その他法令に違反するものの用。

2 乙は、指定期間中に、売買物件につき所有権の移転又は地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他使用又は収益を目的とする権利を設定しようとするときは、これらに関する契約書に前項各号の趣旨の条件を付さなければならない。

(実地調査等)

第11条 甲は、指定期間満了までの間、前条に定める禁止用途に関し、必要があると認めるときは、売買物件を調査し、又は乙に対し参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、正当な理由なく前項に定める実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第12条 乙は、第10条に定める義務に違反して売買物件を禁止用途に供し、又は供させたときは、金〔※罰金の3割〕円を違約金として、甲に支払わなければならない。

2 乙は、正当な理由なく前条第2項に定める義務に違反して実地調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、金〔※罰金の1割〕円を違約金として、甲に支払わなければならない。

3 前各項の違約金は、第16条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第13条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、この契約を解除することができる。ただし、乙が第10条第1項第2号に定める義務を履行しないときは、催告をすることを要しないものとする。

(返還金等)

第14条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には、利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しない。

(乙の原状回復義務)

第15条 乙は、甲が第13条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに、売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第16条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第17条 甲は、第14条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第12条に定める違約金又は第15条第2項若しくは前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部または一部と相殺する。

(契約費用の負担)

第18条 この契約の締結及び履行に関して必要な費用のうち、本契約書に貼付する印紙については、甲、乙各自の負担とする。

2 前記以外の契約費用は乙の負担とする。

(公租公課の分担等)

第19条 本物件に対して賦課される公租公課の負担については、第7条の引渡し日の前日分までの分は甲が、引渡日以降の分は乙の負担とし、引渡日に清算するものとする。公租公課の起算日は4月1日とする。

(疑義の決定)

第20条 この契約に関し疑義のあるときは、甲乙協議の上、決定する。

(裁判の管轄)

第21条 この契約に関する訴えの管轄は、本物件所在地を管轄する裁判所を専属管轄とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙両者記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲（売出人）

大阪市浪速区湊町二丁目1番57号難波サンケイビル

社会福祉法人産経新聞厚生文化事業団

理事長 佐藤 義博 印

乙（買受人）

住所

氏名 印