

【売買条件】

- ・新築戸建住宅売買(建物完成済みで検査済書有り/未登記状態)
- ・売主：不動産業者⇄買主：個人
- ・ローン特約有り
- ・両手取引

特約条項

【土地の状況】

- ① 本物件土地について、地盤調査報告書によると、測点によっては粘性土層に連続した自沈層が確認されたため、●●●株式会社による柱状地盤改良が行われています。また、将来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あります。
尚、地盤補強工事については費用が発生いたしますので、あらかじめご了承ください。
- ② 本物件土地の土質は現状のとおりとし水はけの程度や植物の生育について売主は責任を負わないものとします。
土中には自然石を含んでおり、土の入替等が必要な場合は買主負担となります。宅地内の土について、販売以前の土地利用方法または造成工事に伴う砕石等の利用により、庭土の中に土以外のものが混入している場合がございますので、あらかじめご承知おき下さい。
- ③ 台風等の不安定な気象により、集中豪雨による冠水や竜巻等による想定外の災害が発生する場合があります。
宅地内に水が溜まり、水はけに時間を要する場合があります。
また、排水設備の許容量を超えた場合、下水、配水管等のオーバーフローによる道路冠水等が発生する場合があります。
あらかじめご承知ください。

【周辺状況について】

- ① 買主は本物件の周辺環境(周辺建物・道路その他の状況及び騒音・振動・臭気・砂塵・日照等)ならびに交通利便については現地ですでに十分に確認し、了承の上売買契約を締結するものとします。
本分譲地周辺の住環境及び、近隣関係は下記の通りです。その影響により、振動、騒音、臭気、粉塵等が生じる場合があります。
○本物件南側約 mのところに「 」が存在しています。
○本物件南側約 mのところに「 」が存在しています。
○本物件北西側約 mのところに「 」が存在しています。
○本物件南西側約 mに「 」が存在しています。
○本物件北側約 mのところに「 」が存在しています。
○本物件東側約 mのところに「 」が存在しています。
○本物件北東側約 mのところに「 」が存在しています。
○本物件西側約 mのところに「 」が存在しています。
- ② 本物件周辺は第三者所有地となっているため、将来建築物(中高層住宅も含む)が建築または増・改築される場合があります。
建築された場合、日照・眺望・通風・採光等住環境に影響がでる場合があります。また、建築工事中は、騒音・振動・塵埃・工事車両の往来等が生じる場合があります。予めご承知おき下さい。
- ③ 本物件周辺の土地利用の形態や都市計画の変更、幹線道路の交通量の増大、その他行政上の措置等、
売主の責に帰すことのできない事由により本物件の住環境等に変更が生じる場合があります。あらかじめご承知おきください。
- ④ 本物件周辺には、エアコン用室外機、給湯器、換気口等が設置される場合(もしくは既に設置済み)があります。
設備の稼働などにもとない、騒音・臭気・熱気等が生じる場合があります。
- ⑤ 本物件敷地内及び前面道路に新たに電柱、支柱、支線、カーブミラー、標識等が設置される場合がありますが買主はこれを承諾するものとします。また、敷地上に電線・電話線等の架線が通過する場合があります。
- ⑥ 本物件近隣住戸が犬・猫等のペットの飼育をしている場合があります。また、本物件周辺には緑地など自然が多く、
野生動物が生息している場合があります。その為、騒音・臭気等が生じる場合がございますので予めご承知おき下さい。
- ⑦ 本物件の周辺の樹木等が季節によって本物件敷地内に越境する場合があります。
引渡し後の越境部分の伐採等に関しては、買主が樹木所有者と協議のうえ行っていただきます。

【物件状況について】

- ① 添付図面は設計図書の為、軽微な変更がある場合がありますので、相違する場合は現況優先と致します。
また、現地施工上の都合等の事由により、軽微な設計・仕上・仕様の変更(目隠しの設置、曇りガラスの使用等を含む)を行う場合があります。図面・仕様書等と現況に相違がある場合は、完成時現況を優先とします。
本件建物の設備仕様は、建築時期により各メーカーのモデルチェンジ等で変更される場合があります。
また、相隣関係及び施工上の都合等の事由により、目隠しの設置、曇りガラスの使用、設備配管の位置、色等の軽微な設計変更、仕様変更等を行う場合がありますが、買主は意義なく承諾するものとします。

次項へ続く

- ② 本物件には、カーテンレール・テレビアンテナ等はありません。別途買主の負担となりますので、予めご承知おき下さい。
- ③ 本物件売買契約以降に不動産市場の動向等により、未契約物件の価格及び販売形態等が変更になる場合がありますので予めご了承下さい。また、当該分譲時内の未契約物件については、本物件入居後も引き続き販売活動を行うため、販売ツール(のぼり、看板等)の設置、関係者・お客様及びその車両が出入りすることを買主は了承するものとします。
- ④ 消防法および各地方公共団体の定める火災予防条例により、すべての住宅に住宅用防災機器(火災警報器)の設置およびその維持が義務付けられています。なお、本物件には前記条例等に基づき住宅用防災機器が設置されています。
- ⑤ 法令に基づく制限等については、重要事項説明時点における内容であり、将来法令の改正等により、本物件の利用等に関する制限が付加または緩和される場合があります。
- ⑥ 本物件建物の外壁から隣地境界線までの距離は、プランの都合上等の事由により50cm以上離れていない場合があります。給湯器をはじめ、エアコンの室外機等の寸法によっては、設置場所や設置方法が限られてくる場合があります。その設置場所や設置方法について買主はあらかじめ工事業者と協議、検討することとします。その際に、室外機等の故障を回避するために風向き調整板の設置や置き場の高さを調整しなければならない場合がありますが、これにかかる費用は買主負担となります。なお、2階の居室にエアコンを設置する際、足場を設けないと取り付けできない場合があります。その際の費用は、通常の見積りに加え、追加費用が別途かかる場合があります。買主負担となります。
- ⑦ 本物件の立地および建築条件および気象条件に伴い、窓や壁に結露が生じる場合があります。
- ⑧ 引っ越し又はその他の荷物は、吊り下げて窓から搬入しなければならない場合があります。窓・建物の大きさ・形状などにより荷物が搬入できない場合があります。また、本物件建物は、すべての家電・家具・照明器具等が配置及び設置できるように設計されておりません。そのため予定の家電・家具・照明器具等が設置できない場合についても承諾の上、買主は引渡しを受けることとします。
- ⑨ 本物件敷地の建物配置状況により、建物メンテナンス及び各設備のメンテナンスの際には、作業員及び関係者による敷地内の通行作業、足場の設置等を隣地所有者と相互理解の上、買主は了承するものとします。また、ガス関係、水道、下水、電気等に関しても同様とします。
- ⑩ 本物件土地建物は建売形式の完成後引渡物件となります。売主標準仕様以外の工事費・オプション工事費用は買主の負担となります。尚、工事は物件引渡し後となります。

【テレビ等電波受信方法について】

テレビ等受信方法について、屋外アンテナ、ケーブルTV等の選択は買主にて行うものとします。尚、その際に発生する設備用費用については買主の負担となります。

また、売主及び●●(株)は、電波受信状態についての保証は負いかねます。本物件が電波障害に係わる地域と判明した場合、もしくはテレビの受信に有料ケーブル等を利用する場合、これに費用(設備および新規加入料、月々の受信料、契約料等)は買主の負担となります。(別途、NHKによる電波障害の有無確認要)

なお、設置工事等に日数が掛かる場合や幹線の状況によっては引込めない場合がありますので、利用希望の場合はお早めに担当会社までお問い合わせください。また、敷地内に中継用ポールが必要になる場合もあります。

【駐車スペースについて】

本物件の駐車スペースは、すべての車種が駐車できるようには設計されていません。

車種(サイズ)、駐車スペースの寸法、接道間口、前面道路の幅員、隣地障害物等により、車の入出庫が困難となる場合がありますので、あらかじめ寸法等を十分にご確認ください。

計画図及び現地で見合わせによってご確認ください。

【ごみ置場等について】

ごみ置場の新設・利用方法・維持管理(破損補修を含む)等は、利用者間でご対応下さい。(入居後隣地と揉めないように具体的に)自治会・行政・ごみ置場等の定めがある場合には、その定めを承諾するものとし、清掃美化にご協力頂くものとします。

(●●市は、戸別収集のため、市役所またはお電話にて、ごみ回収の登録を行う必要があります。

環境部ごみ対策課 電話番号0●-●-●●)

【自治会等について】

町内会自治会等が存在する場合、加入しなければならないことがあります。その場合町内会費等の支払いが必要となります。

(本物件の存する地域には、「」が組織されています。費用に関しては、入居後市役所へお問い合わせください。

●●市役所 暮らしと文化コミュニティ・生活課コミュニティ担当 電話番号0●-●-●●)

次項へ続く

【特定保守製品について】

消費生活用製品安全法により、売主は対象不動産建物に対し、該当する特定保守製品(下記9品)を設置している場合、買主に対し保守に関する情報を円滑に伝えることが必要となりました。(平成21年4月1日以降の製品、輸入品が対象)
[屋内式ガス瞬間湯沸かし器(都市ガス・LPガス用)、屋内式ガス風呂釜(都市ガス・LPガス用)、石油給湯器、石油風呂釜、密閉燃焼式石油温風暖房器、ビルトイン式電気食器洗浄機、浴室用電気乾燥機]
対象不動産建物に付随する9品目に該当する製品がある場合、下記の事項が義務付けられておりますのでご承知おき下さい。

- ①点検期間に点検を行う(有償の法定検査)などの保守を行うこと。
- ②製品の特定製造事業者等に所有者登録をすること。
- ③所有者登録情報に変更があった場合は、変更の登録をすること。

※本物件建物には、____、____が設置されております。

【固定資産税・都市計画税の清算について】

本物件土地に係る固定資産税及び都市計画税は最新の公租公課証明書等に基づき算出し、残代金支払い時に清算を行います。土地の固定資産税、都市計画税清算金を算出する基となる税額が決定していない場合は、前年度の税額を基として清算を行うこととします。

【立合い検査について】

立合い検査は、原則として引渡し日の1週間前までに売主、買主、仲介人で行い、売主は引渡し日までに補修して引渡すこととします。補修内容によってはお引渡し後になる場合があります。工事日の設定、工事のお立ち合い等へのご協力をお願い致します。尚、立合い検査以降の売主の責任以外で発生した傷や汚れ等の申し受けは致しかねますので、予めご了承下さい。

【アフターサービスについて】

売主は買主に対し、別に定める「アフターサービス基準」に基づき本物件のアフターサービスを行います。尚、短期保障と長期保証の別があり、保証期間が異なります。「アフターサービス基準」をよくご確認ください。

【住宅の品質確保の推進等に関する法律(住宅品質確保促進法)に基づく措置として】

新築住宅については、平成12年4月に施行された「住宅の品質確保の推進等に関する法律(住宅品質確保法)」に基づき、売り主及び請負人に対し構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任を負うことが義務付けられています。

【「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく措置について】

「住宅品質確保促進法」の履行を確保するため、売主は(保証金の供託)または(保険への加入)を義務付けられています。本物件建物は、売主が住宅瑕疵担保履行法に基づく瑕疵担保責任の履行に関する措置として、住宅瑕疵担保履行法第11条第1項に規定する住宅販売瑕疵担保保証金を下記供託所に供託します。

■供託所の名称: (東京)法務局 ■供託所の所在地: (東京都千代田区九段南一丁目1番15号 九段第2合同庁舎)

本物件建物は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく措置として、住宅瑕疵担保責任保険が付保されます。

- ①住宅瑕疵担保責任保険法人の名称((株)●●保証・(株)日本●●機構・住宅●●機構(株)など)
- ②保険の名称 (あんしん住宅瑕疵保険・JIOわが家の保険・まもりすまい保険など)
- ③保険の期間 住宅の引渡し日より10年間
- ④保険の金額 1住宅あたり限度額2,000万円
- ⑤保険の対象となる瑕疵の範囲 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分。

【境界について】

- 《芯積みの場合》
- 《ブロックが所有だった場合》
- 《既存のブロックがある場合》

【擁壁について】

- 《既存の擁壁がある場合》
- 《新設の場合》

次項へ続く

【越境物について】(電線・植木・雨どい・塀等)

【電力供給について】

本物件引渡し時の電力供給に関しては東京電力株式会社との電力契約となります。

お引渡し日以降に行なって頂く名義変更のお手続きと共に、ご契約プラン等の変更または電力自由化に伴う電力供給会社の変更等をご希望される場合は、買主の責任と判断のもと行なうものとします。

【その他】《売り主から指定があった文言で前項にないものだけ入力する。言いなりにならず買主のためか必ず確認》

① 登記手続きは、売主指定の司法書士・土地家屋調査士にて行い、登記に要する費用は買主負担とします。

(複数の買主の登記日が近接した場合の効率化、及び権利証(登記識別情報)・建築図書等の管理・保全を図るためであり、買主は了承するものとします。)

また、表示登記の申請時に、表示登記を抹消するための書類(委任状・印鑑証明等)をお預かりします。表示登記後に契約解除となった場合に必要な書類であり、不要の場合には、建物保存登記時(残金決済時)に返却します。(預かり書・受取書)

② 残金決済は原則約定日に行い、変更ある場合は変更日の2週間前までには確定することとします。

尚、確定後の変更については営業担当者にご相談下さい。

③ 引渡し前の先行入居、または荷物の搬入はできません。

④ 火災保険・地震保険料は、加入期間・加入内容によって差異が生じます。尚、保険は決済日当日よりご加入ください。

⑤ 本物件建物は新築のため未登記であり、表示の建物床面積は別添建築確認済証に基づく表示です。

なお、建物床面積については建物登記簿床面積と差異が生じる場合があります。その場合においても、売主買主互いに売買代金の変更その他何らの請求もしないものとします。

⑦ 本物件分譲住宅において、未契約の区画、号棟については後日、市場動向及び売主の都合指示にて、価格変更、区画変更、間取り変更する場合があります。その場合においても、売主買主互いに売買代金の変更その他何らの請求もしないものとします。

⑧ 本物件の写真等につきましては、売主の事業に関連するホームページおよび印刷物等に使用する場合があり、

買主は了承するものとします。

以下余白

【売買案件】

- ・既存投資用ビル(土地建物売買/契約書1通)
- ・売主:事業会社⇄買主:事業会社
- ・瑕疵担保免責
- ・融資特約なし
- ・現況有姿
- ・公簿取引(境界非確認)
- ・契約後引渡は6ヶ月後
- ・建物内に立体駐車場(オートタワー)あり
- ・テナント入居中(100%稼働中)
- ・分かれ(当方:売側業者)

特約条項等

【特約条項】

- 1.本不動産売買契約書(以下、「売買契約書」という)第4条(境界の明示)の定め通り、境界の明示は致しますが、新たな境界確認書の取得・境界確定(実測)作業は行わないものとする。(別添5.参照)
- 2.売買契約書第9条(物件状況の告知)の定めは、適用しないものとする。
- 3.売買契約書第10条(付帯設備の引渡し)の定めは、適用しないものとし、売主は、付帯設備を現況有姿にて引渡し瑕疵担保責任を負わないものとする。
- 4.売買契約書第19条(融資利用の場合)の定めは、適用しないものとする。
- 5.売買契約書第20条(瑕疵担保責任)の定めは、適用しないものとし、売主は、隠れたる瑕疵を含む、一切の瑕疵担保責任を負わないものとする。(地下埋設物・土壌汚染・石綿等が判明した場合を含む)
- 6.(1)売買契約書第11条(負担の消除)にかかわらず、売買契約締結時に、売主と●●●(株)他●●社及び、●●●(株)●●●●(株)(以下、「各賃借人」という)との間にて、別添15.16.の賃貸借契約書及び駐車場契約書の通り賃貸借契約が締結されており(添付の賃貸借契約目録参照)、その賃借権の負担付で本物件を売買する事をお互いに確認し、買主は、売買契約書第6条(所有権移転の時期)に定める所有権移転と同時に、賃貸借契約において売主が有する貸主としての権利義務の一切を承継するものとする。
(2)売主は、買主に対し、前項に基づく権利義務の承継に伴い、各賃借人(一部を除く)に対する敷金●●●円(平成29年3月29日現在/別添15.16.賃貸借契約書等及び、添付の賃貸借契約目録参照)を、また、本物件の所有権移転日までに各賃借人に変動があった場合には、所有権移転日において買主及び売主が別途に合意する金額を、売買契約書第5条(売買代金の支払時期及びその方法)に定める残代金支払い時期に支払う事により、買主はその返還義務を承継するものとする。
(3)各賃借人の内、●●●には●●●(グループ会社)が同居(同居通知書有/1台の駐車場賃貸借契約有)し、●●●(株)には●●●(グループ会社)が同居(同居通知書を残金決済時までに入手予定)していることを了解するものとする。(別添15.16.及び添付の賃貸借契約目録参照)
(4)本物件引渡し時までの間に、各賃借人の退去が生じた後に、新たな賃貸借契約の賃借人となる者(以下、「新規賃借人」という)が現れた場合は、売主が入居の打診を新規賃借人より受けた時点で、その内容を買主に報告の上、新規賃借人との賃貸借契約(以下、「新規賃貸借契約」という)を締結する前に、買主の承諾を得るものとする。尚、賃料その他の条件が客観的に合理的と認められる場合は、買主は、合理的な理由なく、新規賃貸借契約に対する承諾を拒否しないものとする。
(5)売主は、売買契約締結後に各賃借人の退去が生じた場合には、買主が行う空室の賃貸募集を承諾するものとする。
(6)売主・買主は、お互いに協力して所有権移転後速やかに、賃貸人の名義を買主名義に変更する事を各賃借人に通知するものとする。

【容認事項】

- 7.買主は、本物件につき、以下の内容を了承し、現況有姿で買い受けるものとする。
(1)本物件建物新築時以降に関係法令が改正されていること等により、現行の関係法令に適合していない場合があること。
(2)本物件の近隣土地所有者及びその所有権等を取得した第三者が、将来、建築基準法等並びに管轄官庁の行政指導に適合する範囲内において、建築物を建築することにより、日照(日影)・採光・通風・眺望・電波障害等の環境が変化する場合があること。
(3)本物件の周辺環境並びに近隣関係は、変化する場合があること。(別添35.参照)
(4)本物件に付属する門・塀・地中埋設物等その他付属物がある場合は、本物件引渡日より買主に帰属すること。
(5)本物件については、老朽化等による劣化箇所があること。(例えば、屋上防水シートやシーリング等の劣化による雨漏れ・塗装の剥がれ等)
(6)本物件土地について、土壌調査を行ってないため、土壌汚染の有無については、不詳であること。
(7)本物件について、地盤・地耐力調査を行ってないため、地盤強度については不明であること。地盤・地耐力調査の結果によっては、地盤補強工事が必要となる場合があること。地盤補強工事については、建築する建物の構造・規模・重量等により異なる費用が発生すること。
(8)石綿使用の調査結果記録が無い場合、石綿使用の有無は不詳であること。本物件建物に石綿が含まれていた場合、廃棄物処理法・石綿障害予防規則等の規定により所有者・管理者に石綿に対する一定の措置が求められ、解体・改修等の工事を発注する場合にも同法により一定の義務が課されること。また、石綿を含む建物解体費用は、通常より高くなる場合があること。
(9)本物件建物は、指定確認検査機関・建築士及び地方公共団体等による耐震診断を行っていないこと。
(10)本物件建物の賃貸借契約は、非居住目的による建物賃貸借であり、賃料等の収入は消費税の課税対象になること。
(11)本物件には、総合警備保障株式会社の機械警備等の設備が設置されていること。尚、委託契約解除により設備を取り外す場合、別途
(12)売買契約締結後に、各賃借人から解約予告・賃料減額要請等を受ける場合があること。
(13)売主は、現時点にて保有する資料等一式を残金決済時に、買主に引渡すこととする。但し、売主の購入当時から本件の引渡しまでの間に一部紛失等の可能性があること。
尚、引渡し時に、各書類の原本を保有している場合は原本を、コピー保有の場合はコピーを渡すこと。(含む、工事竣工図・工事竣工写真・工事竣工調書・境界確認書類等)
(14)①本物件は、●●●(株)●●●(株)●●●(株)・(有)●●●・●●●等との間で業務委託契約が締結されていること。(別添17.18.19.20.21.22.参照)

※次ページにつづく

- (15)本物件の屋上に、売主と●●●(株)とが締結した賃貸借契約書によるアンテナが設置されていること。
- (16)本建物の屋上に、売主と●●●(株)とが締結した看板掲出契約書による社名看板が設置されていること。
- (17)本建物に付随して屋根付駐輪場が設置されていて、各賃借人による無償使用であること。
- (18)本建物の立体駐車場には、大雨対策として手動式の「止水壁」が設置されていること。(別添6.参照)
- (19)道路との境に設置されている縁石が割れて壊れている箇所があること。(別添6.参照)
- (20)外構工事の実施(平成29/2)内容について。(別添6.参照)
- ①以前より時折、1階トイレ・廊下の北側の壁面下部に結露が生じていた。
- ②原因の特定は出来ないが、北外側の地面が1階の床より約20～30cm高い為ではないかと推測。
- ③上記②の推測から、次の様な外構工事を実施。
- ・北外側地面の排水を促すため、コンクリートで覆い、東側へ排水する
 - ・建物北側壁と履工コンクリートとの間にコーキングし、水の浸透を防ぐ
 - ・建物東側に排水路を設け、雨水等を建物前面へ排水する
- 尚、この外構工事にて結露問題が解決するか否かは不明であること。
- (21)1階ポンプ室内の呼水槽の交換について(別添6.「状況報告書」参照)
- 平成29年2月1日：1階ポンプ室内の呼水槽の側面に穴が生じ(経年劣化)漏水の為、呼水槽の交換を依頼済であること。
- (22)各点検報告書等による注意事項等の記載について。
- ①昇降機/定期検査報告書(平成28年●月●日/整理番号：●-●-●/報告者：●●●(株)では、現行法既存不適格項目があること(別添23.参照)
- ②オートタワー保守点検報告書(平成29年●月●日/管理番号●-●/報告者：●●●(株)では、「出入り口扉駆動装置・光電センサ、スイッチ類一式・ドアガード駆動装置の、各交換時期を過ぎてますので早急な交換をお勧めします」との記載があること。(別添25.参照)
- ③自家用電気工作物試験報告書(平成28年●月●日)(別添26.参照)では、「経年で塗装が薄くなっており、予防保全上から再塗装をして頂きますようお願い致します」との記載があること。但し、補足説明書(平成29年3月6日)により、「緊急を要しないし将来的に塗装の検討計画をすべき」とのこと。(別添26.参照)
- 平成28年12月度点検測定記録表に補足説明(平成29年3月6日)があること。(別添26.参照)
- (23)買主は、売主に対し、残代金(家賃及び敷金を清算後)・固都税の清算金・その他の負担金等を、売主の下記指定口座に電信扱いにて振込むものとし、金融機関にて発行される振込用紙の控えをもって領収書に代えるものとする。
- 尚、振込手数料は、買主の負担とすること。
- 振込指定口座：●●●銀行/●●●営業部(●●●)/普通預金/口座番号●●●●
- 名義/●●●●株式会社 代表取締役社長 ●●●●(●●●●)
- (24)引渡は、決済時における現状有姿とし、図面・資料等と現況が相違する場合には、現況を優先すること。
- (25)建物内にオートタワーが設置されており、駐車可能な車のサイズが決められてますので、駐車場に掲示されているサイズを確認すること。(別添6.ご参照)
- 尚、オートタワー出入り口には、安全の為に、シグナルが設置されていること。(別添6.参照)
- (26)各階の共用スペースに、同階賃借人の私物が置いてある場合があること。(別添6.参照)
- (27)売主は、売買契約締結後から残金決済・引渡までの間は、
- ①善管注意義務に基づいて建物の維持管理を行うものとし、安全性に関する不具合が生じた場合は、速やかに買主に報告すると共に、売主の負担と責任にて速やかに問題解決を図ること。
- ②各種定期点検報告書の写しを買主に交付すること。
- (28)本物件南側の樹木の枝葉が、隣地(●番)へ、越境している可能性があること。(別添6.参照)
- (29)本物件の南側に、電気の引込用電柱(電柱は本物件の設備/トランス等は九州電力の設備)があること。(別添6.参照)
- (30)本物件の南側フェンス(隣地●番との境界)のコンクリート土台に亀裂があること。(別添6.参照)
- (31)本物件南側の樹木の「根囲い保護」部分に段差が生じていること。(別添6.参照)
- (32)エントランスの(下部左右)一部の照明が、節電の為に点灯していないこと。(別添6.参照)
- 以下余白

不動産売買契約条項

（売買の目的物及び売買代金）

第1条 売主は、標記の物件（A）（以下「本物件」という。）を標記の代金（B1）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標記面積（A）とし、実測面積との間に差異が生じても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）

第3条 買主は、売主に手付として、この契約締結と同時に標記の金額（B2）を支払う。

2 手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部に充当する。

（境界の明示）

第4条 売主は、買主に本物件引渡しのおきまでに、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（B3）、（B4）までに現金又は預金小切手で支払う。

（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、買主に本物件を売買代金全額を受領と同時に引渡す。

（所有権移転登記の申請）

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、本物件の所有権移転登記申請手続きをしなければならない。

2 所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。

（物件状況の告知）

第9条 売主は、本物件の状況について別添「物件状況確認書（告知書）」にて買主に告知するものとする。

（付帯設備の引渡し）

第10条 売主は、別添「付帯設備表（表1・表2）」のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引渡す。

2 売主は、前項の付帯設備については、瑕疵担保責任を負わないものとする。

（負担の消除）

第11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消除する。

（印紙代の負担）

第12条 この契約書に貼付する収入印紙は、買主が負担するものとする。

下記売主と下記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契約書1通を作成、売主及び買主が記(署)名押印のうえ買主が原本を、売主がその写しを保有する。

平成 年 月 日

〈 売 主 〉 住 所

氏 名 印

住 所

氏 名 印

〈 買 主 〉 住 所

氏 名 印

住 所

氏 名 印

この契約書は、宅地建物取引業法第37条に定められている書面を兼ねています。

〈媒介業者〉

〈媒介業者〉

(免許証番号)	知事 () 第 号	(免許証番号)	知事 () 第 号
(所在地)		(所在地)	
(商 号)		(商 号)	
(代表者)	印	(代表者)	印
(電 話)		(電 話)	

〈宅地建物取引士〉

〈宅地建物取引士〉

(登録番号)	() 第 号	(登録番号)	() 第 号
(氏 名)	印	(氏 名)	印

※
・買主保有の「契約書原本」は、37条書面を兼ねています。(文言表示あり)
・売主保有の「写し」を37条書面にする為には、
「写し」の余白部分に「この書類は、宅地建物取引業法37条に定められている書類です」
等を記述の上、関係業者及び取引士の記名押印が必要。
(関係業者は、記名押印後の「写し」コピーも保管)