

# 不動産売却案内書

## <山梨県甲府市湯村三丁目2330番>

売却物件	「定価売却不動産一覧（ホームページ掲載）」のとおり
契約申込	※お申込みの際には、事前に物件の内容を確認のうえ、契約申込書を売却業務（媒介）受託者から入手して添付書類（印鑑証明書、商業登記簿謄本等）と共に郵送して下さい。 ※ホームページ掲載中であっても、都合により途中で受付を中止する場合がありますので、予めご了承ください。
受付場所	〒160-0023 東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング8階 NEXCO中日本サービス(株) リアルエステート部 事業企画課（在東京） 電話 03-5909-3435 FAX 03-5909-3417
申込者決定方法	契約申込書等の必要書類を、郵送により最初に提出されたお客様を契約申込者として決定します。
契約保証金	契約金額の100分の10（※1千万円を上限とする） （重要事項説明後7日以内にお支払い下さい）
売買代金の納入	契約金額から契約保証金を差引いた額 （契約締結後14日以内にお支払い下さい）

## 中日本高速道路株式会社

### 売却業務（媒介）受託者

（媒介）NEXCO中日本サービス株式会社

# 目 次

目次	.....	P. 1
1 個人情報について	.....	P. 2
2 売却の概要	.....	P. 3
3 申込希望者注意書	.....	P. 4
4 売却に係る条件・特記事項について	.....	P. 8
5 不動産売買契約書（様式）	.....	P. 9

## 1 個人情報について

中日本高速道路株式会社（以下「弊社」といいます。）は、個人情報の重要性を認識し、その保護の徹底を図り、弊社所有不動産及びその処分に対するお問い合わせやお申込、ご契約のお取引をされたお客様（以下「お客様」といいます。）の個人情報の保護につきまして、個人情報保護に関する法令等を遵守すると共に、個人情報の適正な取り扱いと保護に努めます。

<p>(1) 個人情報の保有</p> <p>弊社は、お客様からいただいた個人情報（氏名、住所、電話番号、実印の印影、申込書及び申込書添付書類並びに売買金額等の契約書等に記載された所要項目等）を保有しております。</p>
<p>(2) 個人情報の利用目的</p> <p>弊社は、保有するお客様に関する個人情報を、次の目的以外には利用いたしません。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>①弊社所有不動産及びその処分に係る情報・資料を提供するために利用する場合</li><li>②売却に関する手続きのために利用する場合</li><li>③売買契約に関する履行のために利用する場合</li><li>④弊社からお客様へのご連絡のために利用する場合</li><li>⑤弊社の義務の履行及び権利の行使並びにこれに付随する行為のために利用する場合</li><li>⑥弊社不動産売却に係る分析・調査のために利用する場合</li></ul>
<p>(3) 外部委託に係る個人情報の取り扱い</p> <p>弊社は、弊社所有不動産の管理及び処分等の業務を外部組織に委託する場合には、個人情報を適正に取り扱っていると認められる委託先を選定し、委託契約等において、個人情報の管理、秘密保持、再提供の禁止等、お客様の個人情報の漏洩等のないように必要な事項を取り決めると共に、適切な管理を実施させます。</p>
<p>(4) 個人情報の第三者への提供</p> <p>弊社が保有する個人情報は、以下の場合に、氏名、住所、電話番号等の所要項目について、書面、電話、電子メール等により第三者に提供されます。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>①ご本人の同意がある場合</li><li>②法令の規定に基づく場合</li><li>③人の生命、身体又は財産の保護のため必要がある場合であって、ご本人の同意を得ることが困難である場合</li><li>④公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要な場合であって、ご本人の同意を得ることが困難である場合</li><li>⑤国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、ご本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼす恐れがある場合</li></ul>
<p>(5) お問い合わせ等</p> <p>弊社は、利用目的の範囲内で個人情報を利用いたしますが、利用目的の範囲を超えて個人情報を利用する必要がある場合には、ご本人にその旨を事前に連絡し、ご意向を確認させていただきます。</p> <p>個人情報に関するお問い合わせ先</p> <p>中日本高速道路株式会社 保全企画本部 道路管理課</p> <p>住所：名古屋市中区錦2-18-19</p> <p>電話：052-222-1620（代表）</p> <p>（受付時間 10：00～12：00及び13：00～16：00）</p>

## 2 売却の概要

項目	手続きの流れ	概要
案内 ・ 受付	<p>【申込場所】</p> <p>〒160-0023 東京都新宿区西新宿 1-8-1 新宿ビルディング8階 NEXCO中日本サービス(株) リアルエステート部 事業企画課 (在東京) TEL : 03-5909-3435</p>	<p>【申込書類】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約申込書</li> <li>・ 印鑑証明書 (発行後3ヶ月以内のもの)</li> <li>・ 商業登記簿謄本又は現在事項全部証明書又は履歴事項全部証明書 (発行後3ヶ月以内のもの)</li> <li>・ 宅地建物取引業法に規定する免許証の写し</li> </ul> <p>※契約申込書の様式は、NEXCO中日本サービス(株)から入手してください。 ※ホームページ掲載中であっても、弊社の都合等により途中で受付を中止する場合がありますので予めご了承願います。</p>
決定	<p>②契約申込者の決定</p>	<p>②上記の書類を、NEXCO中日本サービス(株)宛てに郵送してください。原則として、最初に受け付けた契約申込書の申込希望者を契約申込者として決定します。</p>
契約	<p>③重要事項の説明</p> <p>④契約保証金納入</p> <p>⑤契約締結</p>	<p>③買主に重要事項の説明を行います。(日時及び場所等詳細については、お客様とご相談のうえ決定させていただきます)</p> <p>④重要事項の説明後、契約保証金として契約金額の100分の10に相当する額(上限1千万円)をお支払い下さい。(支払期限は重要事項説明後7日以内)</p> <p>⑤契約保証金の納入の確認後、直ちに契約締結の手続きを行います。</p>
引渡	<p>⑥売買代金の納入</p> <p>⑦不動産の引渡し</p> <p>⑧所有権移転登記</p>	<p>⑥契約締結後、売買代金として契約金額から契約保証金を差引いた額をお支払い下さい。(支払期限は契約締結後14日以内)</p> <p>⑦売買代金を全額お支払い頂いた時に不動産を引渡します。</p> <p>⑧所有権移転登記の手続きは、お客様において行っていただきます。その手続きに必要な登録免許税・任意代理人(司法書士)に支払う手数料等は、全てお客様のご負担となります。</p>

※当該物件は現状有姿での引渡しとなりますので、必ずお客様ご自身で現地等の調査確認を行ったうえでお申込みください。

### 3 申込希望者注意書

この案内書は、中日本高速道路株式会社が売却対象とした不動産を、予め公表した価格により売却するにあたり、売買契約の申込みを検討されるお客様に対して、売却不動産の概要、契約の申込み方法及び契約を経て不動産の引渡しを行うまでの手順等を説明したものです。

本案内書をご精読後に、売買契約の申込みを希望されるお客様は、契約申込書等の関係書類をNEXCO中日本サービス(株)宛てに、郵送により提出して下さい。

また、本案内書の交付場所に本案内書の別冊として、売却不動産の内容を記載した「売却不動産概要書」等を用意しておりますので、希望される売却不動産の物件資料等をNEXCO中日本サービス(株)にご請求いただき、必ず物件の内容を確認されてから、売買契約の申込みをしていただきますようお願いいたします。

#### 1. 売却不動産の概要

「物件資料（売却不動産概要書）」をご覧ください。

#### 2. 申込希望者の資格

次に掲げるお客様はお申込みできません。

- (1) 売買契約を締結する能力を有しない者（未成年者、成年被後見人、被保佐人又は被補助人。ただし、未成年、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ている者を除く。）及び破産者で復権を得ない者
- (2) 同一人が同一事項について、法人の代表者名義、他の法人の代表者名義又は個人名義等を兼ねて申込を行った場合
- (3) 次の一に該当する事実があった後2年を経過していない者
  - ア 正当な理由がなくて契約を履行しなかった者
  - イ 弊社に提出した書類に虚偽の記載をした者
  - ウ その他弊社に著しい損害を与えた者
  - エ 前記アからウの一に該当する事実があった後2年を経過しない者を、契約の履行にあたり、代理人、支配人その他の使用人として使用した者
- (4) 宅地建物取引業者ではない者

#### 3. 売買契約の申込み等

申込みの受付場所及び方法等は次のとおりです。

※ホームページ掲載中であっても、弊社の都合等により途中で受付を中止する場合がありますので予めご了承ください。

- (1) 受付場所  
〒160-0023 東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング8階  
NEXCO中日本サービス株式会社 リアルエステート部 事業企画課（在東京）  
電話：03-5909-3435 FAX：03-5909-3417

## (2) 申込みに必要な書類

契約の申込みを希望されるお客様は、次の書類をご用意ください。

- ① 「契約申込書」(NEXCO中日本サービス(株)にご請求ください。)
- ② 印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの)
- ③ 宅地建物取引業法に規定する免許証の写し

なお、申込者が法人の場合は、上記に加えて次の書類をご用意ください。

- ④ 商業登記簿謄本又は現在事項全部証明書又は履歴事項全部証明書(発行後3ヶ月以内のもの)

## (3) 申込みにあたっての注意

上記の書類をNEXCO中日本サービス(株)宛てに、一般書留又は簡易書留の方法により郵送して下さい(万一契約申込書の不到着等が発生した場合のご苦情等にはご対応できませんのでご了承ください)。

「契約申込書」の提出をもって、宅地建物取引業法第3条第1項に規定する事務所での買受けの申込がなされたものとみなしますので、同法第37条の2に規定するクーリング・オフ制度の適用はなく、契約締結後、お客様の事情により契約が解除された場合は、一旦納入された契約保証金の返還はいたしません。また、契約解除に伴う違約金の支払いを拒否することはできません。

したがって、申込みにあたっては、本案内書をご精読のうえ、疑問のある点については、前記(1)の受付場所に十分ご確認いただいた後で、「契約申込書」を提出して下さい。

また、本案内書の交付場所に本案内書の別冊として、売却不動産の内容を記載した「売却不動産概要書」をご用意しておりますので、希望される売却不動産の物件資料等をご請求いただき、必ず物件の内容を確認されてから、契約の申込みをされるようお願いいたします。

## (4) 契約申込者の決定

ア 前記2に示す資格を具備した申込希望者で、前記(2)に示す書類一式を、郵送により最初に提出されたお客様を契約申込者として決定します。

イ 契約申込書等が郵送により提出された場合の受付日は、当該郵送物の消印日とします。同一物件に対して同一日に複数の申込みを受け付けたときは、抽選により決定します。抽選となった場合は、抽選会実施のご案内を致します。

※ ただし、一般競争入札を実施した結果(最低売却価格を非開示により実施した場合に限る)、最低売却価格に満たない入札により落札に至らなかったことから定価売却の対象とした物件について、同一日に複数の申込みを受け付けたときは、当該一般競争入札にて有効な入札を行った方を優先的に契約申込者として決定します。なお、当該一般競争入札にて有効な入札を行った複数の方から申込みを受け付けたときは、その入札において最高の入札金額を提示した方を優先的に契約申込者として決定します。

ウ 契約申込者として決定したお客様には、契約申込受理書をNEXCO中日本サービス㈱から通知致します。

エ 共有・共同で契約の申込みをされた場合、ご連絡等は代表者の方と行います。

#### 4. 契約に関する事項

##### (1) 重要事項の説明等

売買契約の締結前に、宅地建物取引業法第35条及び第35条の2の規定に基づき、重要事項説明書を交付のうえ、NEXCO中日本サービス㈱の宅地建物取引士による重要事項の説明を行います。

重要事項の説明の日時及び場所については、お客様とご相談のうえ決定させていただきます。

##### (2) 契約保証金の納入等

重要事項の説明後、7日以内に、契約保証金として契約金額の100分の10（上限1千万円、円未満切捨て）に相当する金額を弊社の指定する金融機関口座にお振り込みいただくものとします。

なお、契約保証金には、利息を付さないものとします。

##### (3) 契約保証金の違約金への充当

次の一に該当する事由により契約が解除されたとき若しくは契約を締結しないときは、契約保証金を弊社に支払うべき違約金の全部又は一部に充当するものとします。

ア 売買代金の納入を行わなかった場合

イ 契約締結に必要な資格がないことが判明した場合

ウ 前記ア及びイに掲げる場合のほか、契約に違反し、その違反によって契約の目的を達することができなくなるおそれのある場合

エ 正当な理由無く契約を締結しなかった場合

##### (4) 売買契約の締結

契約保証金納入後、弊社が指定する期日までに不動産売買契約書に記名押印のうえ提出して下さい。（契約書に貼る収入印紙はお客様及び弊社で各々負担するものとします）

なお、当該指定日までに正当な理由無く契約書を提出しない場合は、契約資格が取り消されるとともに、契約保証金は弊社に帰属することとなります。

本案内書の末尾に契約書の書式を掲載しておりますので、契約内容等をご確認下さい。

##### (5) 売買代金の納入

売買契約締結後、14日以内に弊社の指定する金融機関口座にお振り込みいただくものとします。なお、契約保証金は売買代金の一部に充当します。

##### (6) 契約不適合責任の免責

契約申込者が宅地建物取引業者の場合は、宅地建物取引業法第78条第2項により同法第40条の規定は宅地建物取引業者相互間の取引には適用されないため、売却不動産に係る契約不適合責任を負わないものとします。

#### 5. 引渡しに関する事項

##### (1) 所有権の移転

売却不動産の所有権は、弊社が売買代金の全額を受領したときに、お客様へ移転するものとします。

(2) 所有権移転登記

所有権の移転登記は、お客様において行って頂きます。

なお、中間省略登記には応じられませんのでご了承下さい。

(3) 不動産の引渡し

売却不動産は、売買代金全額の納入があったときにお客様に引渡したものとします。

不動産の引渡しを証するため、弊社から不動産引渡通知書を送付いたします。

(4) 受領証書の提出

お客様は、前記(3)により弊社から引渡しの通知があった後、売却不動産を引き受けたことを証するため、弊社宛て不動産受領証書を提出いただきます。

(5) 公租公課の負担

売却不動産に係る公租公課については、引渡しの日の前日までのものは弊社が負担し、その後のものはお客様がそれぞれ負担するものとし、その負担額については、引渡しの日が属する年度の4月1日を起算として日割計算により精算するものとします。

(6) 費用の負担

売買契約書に貼付する収入印紙は、お客様と弊社で各々負担するものとします。

所有権の移転登記に要する登録免許税その他本契約の締結及び履行に関して必要となる一切の費用は、お客様において負担して下さい。

## 6. その他

その他、売却不動産に係る条件・特記事項については、後記「4 売却に係る条件・特記事項について」をご確認下さい。契約申込みの際は、内容を十分にご理解いただいたうえでお申込み下さい。

## 7. お問い合わせ先

〒160-0023 東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング8階  
NEXCO中日本サービス株式会社 リアルエステート部 事業企画課（在東京）  
電話03-5909-3435 FAX03-5909-3417

## 4 売却に係る条件・特記事項について

申込希望者は、「3 申込希望者注意書」及び本項目の内容を十分にご理解いただき、予めご了承の上、お申込みください。

### 【売買契約における基本条件】

1. 契約者の地位の譲渡はできません。
2. 確定測量による実測売買です。実測による面積と登記記録（公簿）記載の面積に差異がありますが、地積更正登記を行いません。
3. 物件資料と現況が相違している場合、現況が優先します。
4. 引渡し時の現状有姿の引渡し（擁壁およびフェンス、柵等含む。）となりますので、必ず申込希望者ご自身において現地等の調査確認を行ってください。
5. 物件の内容は、変更することがありますのでご注意ください。
6. 弊社は、契約不適合責任を負わないものとし、買主は、売買契約締結後、数量の不足又は種類若しくは品質に関する契約の内容への不適合を発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることがものとします。

なお、対象物件の土地に係る土壌汚染調査及び地質調査については、現時点で実施しておらず、今後も実施予定はありません。対象物件の物件資料などからご判断ください。

7. 対象物件について、弊社において実測図作成を行っております。詳細は、NEXCO中日本サービス(株)にお問い合わせ下さい。
8. 越境物が確認されておりますが、現状のままでの引渡しになりますので、弊社は越境物を解消するための交渉や手続きは行いません。
9. 不動産売買契約書の内容については、弊社所定の様式（添付する不動産売買契約書のとおり）に限らせていただきます。
10. 所有権移転登記は売買代金納付後、買主の費用と責任において申請していただきます。登録免許税等登記申請に必要な費用は、買主においてご用意ください。
11. 共有・共同購入の場合に、「すべての共有・共同購入者が契約当事者となり、買主として相互に連帯して責任を負う」旨の条項を付加する等、適宜必要な条項を加えさせていただきます。
12. 媒介業者を介しての申込希望を受けた場合を除き、売買契約が成立した場合、媒介者であるNEXCO中日本サービス株式会社が買主から所定の仲介手数料を申し受けま

す。

以 上

5 不動産売買契約書（様式）

## 不動産売買契約書（様式）

売主（甲）：中日本高速道路株式会社

買主（乙）：○

# 不動産売買契約書

中日本高速道路株式会社を甲とし、\*\*\*\*\*を乙として甲乙当事者は、次のとおり不動産売買契約を締結する。

(売買物件)

第1条 甲は、その所有する末尾記載の不動産（以下「この不動産」という。）を乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

(売買代金)

第2条 この不動産の売買代金は、金\*\*\*\*\*円とする。また、建物は価値無し（建物価格0円）とする。

(売買対象面積)

第3条 甲及び乙は、この不動産について、この契約書に記載の面積と実際の面積との間に差異があっても、互いに前条に定める売買代金の増減を請求せず、また、これらを理由に、甲は第15条に定める契約不適合を担保すべき責任を負わないものとする。

(契約保証金)

第4条 この契約の締結前に、乙が甲に支払った契約保証金は、次の各号に規定するものの一部に充当することとし、充當にあたっては、利息は付さないものとする。

- 一 第2条に規定する売買代金
- 二 第17条に規定する違約金

(建物の解体及び撤去)

第5条 乙は、第12条の規定に基づき末尾記載の建物（以下「この建物」という。）の引き渡しを受けた後、乙の責任と負担により、令和\*年\*\*月\*\*日までに解体及び撤去しなければならない。

- 2 前項に規定する解体の範囲は、この建物の地表以上の構造物（建物の付帯設備、工作物、樹木その他一切の動産を含む）までとする。
- 3 乙は、この建物の解体及び撤去が完了した後、甲に解体撤去完了届出書及び解体完了を確認できる写真を提出するものとする。
- 4 乙は、真にやむを得ない事由により、第1項に定める期限の延長を必要とするときは、事前に理由を付した書面を甲に提出し、甲の承認を得なければならない。
- 5 乙は、この建物の解体及び撤去に伴い第三者に損害を与えた場合は、その責めを負うものとする。
- 6 甲は、第3項の規定に基づき建物の解体及び撤去を確認した後、滅失登記の手続きを乙に委任するものとし、登記に必要な書類を乙に交付する。乙は書類の交付を受けたのち、その自己の責任と負担において、速やかに登記申請を行うものとする。

(売買代金の支払)

第6条 乙は、本契約締結後、この不動産の売買代金を甲の発行する請求書に基づき、甲の指定する日までに甲に支払うものとする。なお、本支払に係る振込手数料は乙の負担とする。

(遅延利息)

第7条 乙は、この不動産の売買代金の支払いが遅延したときは、未払金につき甲の指定した日の翌日から乙が支払いを完了した日までの間、その遅滞が始まった時点における法定利率の割合による遅延利息を甲に支払うものとする。

(境界の明示)

第8条 甲は、第12条第1項に規定する不動産の引渡が完了した後、甲が現に保有する隣地との境界線及び境界点に係る隣地所有者の承諾印(必ずしも実印によるものではなく、承諾印がない場合もある)のある境界確認書並びに官民境界確定証明書を乙に交付する。なお、甲は本件不動産の現地において乙に対して境界明示を行わないものとする。

(所有権の移転)

第9条 この不動産の所有権は、甲がこの不動産の売買代金の全額を受領したときに、乙に移転するものとする。

(抵当権等の抹消)

第10条 甲は、前条の所有権移転の時期までに、その責任と負担において、この不動産につき、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、乙の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去抹消しなければならない。

(所有権の移転登記)

第11条 乙は、この不動産の売買代金の全額を支払ったときは、乙は甲から委任を受けて速やかにこの不動産の所有権移転登記の手続を行うものとし、甲は、乙に委任状、登記識別情報(登記済証)、登記原因証明情報その他登記に必要な書類を提出するものとする。なお、この登記に要する費用は乙の負担とする。ただし、事前通知制度の利用又は本人確認情報の作成に要する費用は甲の負担とする。

(不動産の引渡し)

第12条 甲は、この不動産の売買代金の全額を受領したときに、この不動産を乙に引渡したものとする。

2 前項の引渡を証するため、甲は、この不動産を引き渡したことを乙に通知し、乙は、この不動産の受領証書を甲に提出するものとする。

(引渡し前の滅失等)

第13条 この不動産の引渡し前に天災地変、その他甲乙いずれの責にも帰すべからざる事由により、この不動産が滅失若しくは毀損し、本契約の履行が不可能となったときは、甲乙は本契約を解除することができるものとする。

2 前項により本契約が解除された場合、甲は、乙に受領済みの金員を無利息にて速やかに返還するものとする。

(公租公課の分担等)

第14条 この不動産から生ずる収益又はこの不動産に対して賦課される公租公課及びガス、水道、電気料金並びに各種負担金等の諸負担については、第9条に定める所有権移転の日の前日までの分を甲、その後の分を乙の収益又は負担とし、その金額については、所有権移転の日が属する年度の4月1日を起算日として日割計算により算出し、精算するものとする。

(契約不適合責任)

第15条 乙は、この契約締結後、この不動産に数量の不足又は種類若しくは品質に関する契約の内容への不適合を発見しても、売買代金の減額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ものとする。

(手付解除)

第16条 甲及び乙は、その相手方が本契約の履行に着手するまでは、乙は契約保証金を放棄して、甲は契約保証金を乙に返還し、かつそれと同額の金員を現実に乙に支払うことにより、それぞれ本契約を解除することができるものとする。

(契約違反による解除)

第17条 甲又は乙のいずれかが本契約に基づく義務の履行をしないときは、その相手方は、不履行した者に対して催告のうえ本契約を解除するとともに、履行がなされないことにつき義務を負う者の故意、過失等責めに帰すべき事由がある場合には、違約金として売買代金の20%相当額を請求することができるものとする。

2 前項に規定する場合のほか、次の各号の一に該当する事由が生じた場合は、甲は本契約を解除するものとし、違約金として乙に売買代金の20%相当額を請求することができるものとする。

- 一 乙に契約締結に必要な資格がないことが判明した場合
- 二 乙が甲の職務の執行を妨げ、又は詐欺その他不正な行為をした場合
- 三 前各号に掲げる場合のほか、乙が契約に違反し、その違反によって契約の目的を達することができなくなるおそれのある場合

3 前2項の場合、違約金を次の各号により速やかに精算するものとする。

- 一 甲が違約したときは、甲は乙に受領済みの金員に違約金相当額を付加して支払うものとする。
- 二 乙が違約したときは、甲は乙に受領済みの金員から違約金相当額を控除して、速やかに残額を無利息にて返還するものとする。ただし、違約金相当額が受領済みの金員を上回るときは、乙は甲にその差額を支払うものとする。

4 甲又は乙は第1項の解除に伴い、違約金を超える損害が発生した場合であっても、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場合であっても、違約金の減額を求めることはできないものとする。

(乙の原状回復義務)

第18条 甲が前条により解除した場合は、乙は、甲の指定する期日までにこの不動産を原状に回復して返還するものとする。ただし、甲が立会いのうえ承諾したものに限り、原状のまま返還することができるものとする。

(反社会的勢力の排除)

第19条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 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(以下「反社会的勢力」という。)ではないこと。
- 二 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。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。

- 四 この不動産の引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、本契約に関して次の行為をしないこと。
- イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
  - ロ 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 甲又は乙の一方について、次の各号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、本契約を解除することができる。
- 一 前項第一号又は第二号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
  - 二 前項第三号の確約に反し契約をしたことが判明した場合
  - 三 前項第四号の確約に反した行為をした場合
- 3 乙は、甲に対し、自ら又は第三者をしてこの不動産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 甲は、乙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、本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本契約が解除された場合には、解除された者は、その相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として金\*\*\*\*\*円（売買代金の20%相当額）を支払うものとする。
- 6 第2項又は第4項の規定により本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 乙が第3項の規定に違反し、この不動産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、甲が第4項の規定により本契約を解除するときは、乙は、甲に対し、第5項の違約金に加え、金\*\*\*\*\*円（売買代金の80%相当額）の違約金を制裁金として支払うものとする。この場合において、乙がこの不動産について、既に所有権移転登記を受け又は引渡しを受けているときは、乙はこの不動産の所有権移転登記の抹消手続及び返還手続をしなければならない。ただし、乙が宅地建物取引業者でない者の場合は、この限りでない。

（印紙代の負担区分）

第20条 本契約書に貼付する印紙については、甲及び乙が平等に負担するものとする。

（管轄裁判所に関する合意）

第21条 本契約について、甲乙間に紛争が生じたときは、甲の本店所在地を管轄する裁判所を甲乙合意の裁判所とする。

（その他）

第22条 この契約に関し疑義が生じた事項又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

（特約条項）

第23条 別記特約条項のとおりとする。

## 特約条項

第1条 この契約は、売主所有の土地及び建物を一つの物件として行います。ただし、建物は価値無しとして、買主負担で解体することを条件とします。建物等の解体撤去には、法令を遵守し近隣住民その他第三者との間で紛争が生じないように留意するとともに、紛争が生じた場合には、誠実に対応し、買主の責任において解決してください。

第2条 本物件は実測取引となります。

- 一. 対象物件（土地）の表示数量は、実測面積で行います。
- 二. 所有権移転登記は、登記記録上の表示数量で行います。面積その他物件資料等に記載された事項について、登記記録と相違がありますが、地積更正登記は行いません。
- 三. 隣接地との境界立会及び境界確認書の取交わしは実施しております。ただし、境界標が設置できない箇所につきましては、ペンキでのマーキング等の境界標に代わるものとしています。解体等で境界標と印の復元が必要になる場合は、土地測量の成果図をご確認いただき、買主のご負担と責任において行ってください。
- 四. 隣接地との境界標は、現状のままでの引渡しになり、境界標の補修や打ち直しは行いません。
- 五. 売買物件に係る土地利用に関し、隣接土地所有者及び地域住民との調整等については、すべて買主において行ってください。
- 六. 売買物件の使用にあたっては、近隣住民その他第三者との間で紛争が生じないように留意するとともに、紛争が生じた場合には、誠実に対応し、買主の責任において解決してください。
- 七. 越境物が確認されておりますが、現状のままでの引渡しになりますので、売主は越境物を解消するための交渉や手続きは行いません。土地利用に際し交渉や工事が必要になった場合は、買主のご負担と責任において隣接土地所有者と調整を行うものとしします。

第3条 本物件は、現状有姿（あるがままのすがた）の引渡しです。

- 一. 本物件は、建物（設備等を含む）、工作物（フェンス、擁壁、給排水施設、照明、舗装、車止め、樹木などを含む）など、物件資料等と現況に差異が生じている場合は現況が優先し、買主はこのことを理解した上で解体や撤去及び処分について、買主の負担と責任において行うものとしします。
- 二. 本物件の建物価格は0円とし、建物に価値が無いものとしします。基礎・柱・梁・壁・床などの躯体や基本的構造部分、並びに水道管、下水道管、ガス管、ポンプ等の諸設備については相当の自然損耗・経年変化が認められるところであり、買主はそれを承認し、解体を前提として購入するものとしします。
- 三. 電柱等の移転・撤去、立木の伐採、雑草の草刈、切り株の除去、フェンス・囲障・擁壁・井戸など地上・地下・空中工作物の補修・撤去などの負担及び調整は、本物件敷地の内外及び所有権等権利の帰属主体の如何を問わず、売主は一切行いません。本物件敷地内の電柱（電信柱等を含む）・支線・道路設置物（ガードレール等）・道路標識（カーブミラー等を含む）等がある場合の移設・撤去等については、買主において設置者又は管理者等と協議を行うものとしします。

第4条 本物件の地盤調査、土壌調査、埋設物調査は行っておりません。令和6年（2024年）に不動産環境リスク（PCB、オゾン層破壊物質）調査を実施しておりますが、限られた範囲での調査のため本物件のすべてを網羅した結果ではございません。当該土地の地表及び地下に、建物工作物等の基礎部分その他埋設物があった場合の撤去及び処分等については、買主の負担と責任により行うものとします。また地盤及び土壌に関して工事等が必要な場合も買主の負担と責任により行うものとします。

第5条 売主は、有害物質の対策を行いません。本物件に有害物質（アスベスト・フロンガス等）の対策を行うときは、買主の負担と責任において行うものとします。

第6条 建築制限等について、あらかじめ買主にてご確認ください。

- 一. 建物等の解体撤去時は、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）に基づく届出が必要となるとともに、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づき、廃棄物の適正な処理が義務付けられます。
- 二. 本物件を使用する際には、都市計画法、建築基準法等の各種法令や自治体の条例等により規制・制限を受けることとなりますので、計画に見合った利用の可否について、あらかじめ買主にて関係機関にご確認ください。
- 三. 本物件について開発行為を行う場合は、すべて買主の負担と責任において行うものとします。開発行為の許可等を売買の条件とすることはできません。また、開発行為の許可の可否について、売主及び立会人は一切の責任を負いません。
- 四. 本物件における各種供給施設（電気・ガス・上下水道等）の各戸への引き込み、空中架線の撤去、接面道路上の電柱・街路樹等の移設及び車両乗り入れ施設の設置、埋蔵文化財包蔵地の場合の発掘調査などの手続き及び費用は、すべて買主の負担となりますので、詳細については、あらかじめ関係企業者及び関係行政機関にご確認ください。

第7条 公租公課の分担等

解体工事及び建物滅失登記が令和7年1月1日時点で完了していない場合に発生する、この建物に係る令和7年度以降の固定資産税等については、全額を買主負担とします。この公租公課の支払いについても、一旦売主が全額支払うものとし、売主の請求に基づき買主が売主に支払うものとします。

以上

この契約を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、それぞれ1通を保有するものとする。

令和 年 月 日

甲 免許証番号 愛知県知事（４）第２０４１１号  
住 所 愛知県名古屋市中区錦二丁目１８番１９号  
商 号 中日本高速道路株式会社  
代表取締役社長 縄田 正 印

宅地建物取引士

登録番号（ ） 号  
氏 名

乙 免許証番号 \* \* \* \* 知事（\*）第\* \* \* \* \*号  
住 所 \* \* \* \* \* \* \* \* \* \*  
商 号 株式会社\* \* \* \* \*  
代表取締役社長 \* \* \* \* \* 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）

免許証番号 国土交通大臣（２）８６６０号  
住 所 愛知県名古屋市中区栄二丁目４番１８号  
商 号 NEXCO中日本サービス株式会社  
代表取締役社長 伊東 要 印

宅地建物取引士

登録番号（ ）第 号  
氏 名

## 【売買対象不動産】

### 土地の表示

所在地	地番	地目		地積 (㎡)		備考
		公簿	現況	公簿	実測	
山梨県甲府市湯村 三丁目	2330 番	宅地	宅地	1867.95	1867.47	

### 建物の表示

所在地	家屋 番号	種類	構造	床面積 (㎡)	備考
山梨県甲府市湯村 三丁目 2330 番地	2330 番	居宅	鉄筋コンクリート造 陸屋根 4 階建	511.20	
山梨県甲府市湯村 三丁目 2330 番地	2330 番 の 1	共同住宅	鉄筋コンクリート造 陸屋根 4 階建	511.20	
山梨県甲府市湯村 三丁目 2330 番地	—	ポンプ室	コンクリートブロック造 陸屋根平家建	6.55	
山梨県甲府市湯村 三丁目 2330 番地	—	物置	コンクリートブロック造 スレート葺平家建	26.88	
山梨県甲府市湯村 三丁目 2330 番地	—	物置	鉄筋コンクリートブロッ ク造スレート葺平家建	26.88	

解体対象物は、登記されていない駐輪場・外構・樹木等を含むものとし、本書第5条第2項のとおりとする。