

不動産売却案内書

＜山梨県大月市大月町花咲字前田2047番2＞

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 （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30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 売却不動産の概要		P. 3
3 売却の概要		P. 4
4 申込希望者注意書		P. 5
5 売却に係る条件・特記事項について		P. 8
6 不動産売買契約書（書式）		P. 10

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。

（１）個人情報の保有

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。

（２）個人情報の利用目的

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。

- 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
- ②売却に関する手続きのために利用する場合
- ③売買契約に関する履行のために利用する場合
- ④弊社からお客様へのご連絡のために利用する場合
- 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
- 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

（３）外部委託に係る個人情報の取り扱い

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。

（４）個人情報の第三者への提供

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。

- ①ご本人の同意がある場合
- ②法令の規定に基づく場合
- 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
- 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
- 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

（５）お問い合わせ等

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生じた場合には、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。

個人情報に関するお問い合わせ先

中日本高速道路株式会社 保全企画本部 道路管理課

住所：名古屋市中区錦２－１８－１９

電話：０５２－２２２－１６２０（代表）

（受付時間 １０：００～１２：００及び１３：００～１６：００）

2 売却不動産の概要

＜物件番号 T-14＞

売主	中日本高速道路株式会社			
種別	建物付き土地			
所在地番	山梨県大月市大月町花咲字前田 2047 番 2			
交通	大月駅より富士急行バス「西方寺入口バス停」約 350m（道路距離）			
土地	面積	公簿	728.69 m ² （約 220.42 坪）	
		実測	－	
	登記地目	宅地		
	道路 1	種類 1 号道路 北西側（花咲西方寺線） 幅員約 4m（セツバック無し）		
	道路 2	種類 2 項道路 南西側・南東側（西方寺 4 号線） 幅員約 3.2～2.8m（セツバック有り）		
建物	所在	山梨県大月市大月町花咲字前田 2047 番地 2		
	家屋番号	2047 番 2		
	種類	寄宿舍	構造	鉄筋コンクリート壁式造陸屋根 2 階建
	床面積	1 階 169.96 m ² 2 階 146.16 m ²		
	建築年月日	昭和 53 年 3 月 29 日新築		
	附属建物	符号 1 / 種類:ポンプ室 / 構造:コンクリートブロック造陸屋根平屋建 / 床面積:5 m ²		
公法上の制限	都市計画区域	線引きされていない区域	高度地区	－
	用途地域	指定なし	防火指定	無
	建ぺい率	70%	日影規制	無
	容積率	200%	道路計画	無
	その他の制限	道路斜線制限・隣地斜線制限		
引渡し時期	応相談		引渡し条件	現状有姿
備考	※ 本物件は現在、売主である中日本高速道路(株)（委託者兼受益者）から売主の子会社である N E X C O 中日本サービス(株)（受託者）に信託されており、受託者が所有していますが、本物件の引渡しまでに信託契約を解除し、売主に所有権を移転のうえ、実物不動産として売却します。 ※ 本物件は、北西側道路（花咲西方寺線）とは等高接面、南西側道路（西方寺 4 号線）とは 0m～約 1m 高位接面、南東側道路（西方寺 4 号線）とは約 1m～1.5m 高位接面となっています。 ※ 本物件南東側道路対向地は官民の筆界が未確定のため、本物件にかかる官民境界査定（道路査定）も含め売主において測量は実施していません。従って、本物件土地の売買対象面積は公簿数量によります。なお、本物件の地積は平成 24 年 10 月 31 日に国土調査による成果に基づき登記されています。 ※ 本物件は、売主において地中埋設物、土壌汚染、地盤・地耐力等の調査は一切実施しておらず、今後、行う予定もありません。本物件引渡し後、地中埋設物や土壌汚染が発見された場合や地盤補強工事等が必要となる場合は、これらにかかる調査、必要となる撤去・処分、対策・工事等の一切について、買主の負担となります。 ※ 本物件は検査済証の交付を受けていない建物であり、違反建築物または既存不適格建物である可能性があります。将来、同一規模または同一用途の建築・増改築ができない可能性があります。 ※ 平成 13 年に附属建物（ポンプ室）を撤去のうえ、浴室を増築していますが、滅失および増築にかかる登記は実施していません。売主はこれらにかかる登記は行わず、現状での引渡しとします。			

	※ 売主においてアスベスト調査は行っており、今後、行う予定もありません。本物件引渡し後、アスベストの使用が確認された場合、これらにかかる調査、対策、撤去工事等の一切について、買主の負担となります。 ※ 本物件は、現状有姿での引渡しとなります。本物件建物は築 47 年を経過しており、屋根等の躯体・基本的構造部分や水道管、ポンプ類、浄化槽、自動火災報知設備等の諸設備については、経年劣化や耐用年数の経過その他の要因により、通常のパフォーマンスを有していないもの、または使用不可のものがある場合があります。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ます。 買主はそれを承認し、本物件引渡し後、劣化・腐食等を原因とした雨漏り、水漏れ、設備故障等があったとしても、それらは契約の内容に適合しない売主の責任に該当するものではなく、全て買主の責任と負担において修補等するものとし、売主に一切の法的請求、費用負担を求めないものとします。		
備 考	※ 本物件には、擁壁、浄化槽、自転車置場、プレハブ物置、給排水管類、門扉、フェンス、柵等が残置されています。これら本物件に附属する工作物一切について、経年変化や耐用年数の経過その他の要因により、破損しているものや通常のパフォーマンスを有していないもの、または使用不可のものがありますが、売主は本物件を現状有姿にて引渡すため、これら残置物の点検・改修等や不要な場合の撤去・処分は、全て買主の責任と負担により行うものとします。 ※ 上記以外の詳細については調査中です。		
申 込 希 望 の 資 格	本物件の申込は、宅地建物取引業法の規定に基づく宅地建物取引業を営む者であることを条件としています。契約申込書に、宅地建物取引業の免許証の写しを添付してください。		
取 引 態 様	媒 介 （ 仲 介 ）	手 数 料	成約の際には、規定の媒介報酬を申し受けます。また、仲介業者様への媒介報酬は、売主及び弊社からはお支払いいたしません。
問 合 せ 先	NEXCO 中日本サービス株式会社 (宅建業免許：国土交通大臣(3)8660) リアルエステート部 事業企画課 (在東京) <担当> 梶 (かじ) TEL 03-5909-3435 岡田 (おかだ) TEL 03-5909-3418		

3 売却の概要

項目	手続きの流れ	概 要
案内・ 受付	【申込場所】 〒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) TEL : 03-5909-3435	【申込書類】 ・ 契約申込書 ・ 誓約書 ・ 印鑑証明書 (発行後 3 ヶ月以内のもの) ・ 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) ・ 宅地建物取引業法に規定する免許証の写し ※契約申込書、誓約書の様式は、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。
決定	①契約申込者の決定	①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。
契約	②重要事項説明書の交付	②買主に重要事項説明書を交付します。(日時及び場所等詳細については、ご相談のうえ決定させていただきます)
	③契約保証金納入	③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に相当する額をお支払い下さい。(支払期限は重要事項説明後7日以内)
	④契約締結	④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。
引渡	⑤売買代金の納入	⑤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30日以内)
	⑥不動産の引渡し	⑥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。
	⑦所有権移転登記	⑦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。

※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申込みください。なお、内覧を希望される場合、「4 申込希望者注意書 6. お問い合わせ先」記載の連絡先へお問い合わせください。

4 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。

1. 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

2. 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 誓約書（NEXCO中日本サービス(株)にご請求ください。）
- ③ 印鑑証明書（発行後3ヶ月以内のもの）
- 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）
- ⑤ 宅地建物取引業法に規定する免許証の写し

(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。

(4) 契約申込者の決定

ア 前記1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。

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(株)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。

3. 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

事項説明書を交付します。交付する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、30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。

4. 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いただきます。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お知らせがあった後、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。

5. 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「5 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。

6. 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

5 売却に係る条件・特記事項について

申込希望者は、「4 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. 本物件は現在、売主である中日本高速道路(株)（委託者兼受益者）から売主の子会社であるNEXCO中日本サービス(株)（受託者）に信託されており、受託者が所有していますが、本物件の引渡しまでに信託契約を解除し、売主に所有権を移転のうえ、実物不動産として売却します。
3. 本物件南東側道路対向地は官民の筆界が未確定のため、本物件にかかる官民境界査定（道路査定）も含め売主において測量は実施していません。従って、本物件土地の売買対象面積は公簿数量によります。なお、本物件の地積は平成24年10月31日に国土調査による成果に基づき登記されており、大月市地籍集成図の交付を以って売買契約書（案）第7条に記載する確定測量図に代えるものとします。
4. 本物件は、売主において地中埋設物、土壌汚染、地盤・地耐力等の調査は一切実施しておらず、今後、行う予定もありません。本物件引渡し後、地中埋設物や土壌汚染が発見された場合や地盤補強工事等が必要となる場合は、これらにかかる調査、必要となる撤去・処分、対策・工事等の一切について、買主の負担となります。
5. 本物件は検査済証の交付を受けていない建物であり、違反建築物または既存不適格建物である可

能性があり、将来、同一規模または同一用途の建築・増改築ができない可能性があります。

6. 平成13年に附属建物（ポンプ室）を撤去のうえ、浴室を増築していますが、滅失および増築にかかる登記は実施していません。売主はこれらにかかる登記は行わず、現状での引渡しとします。
7. 売主においてアスベスト調査は行っておらず、今後、行う予定もありません。本物件引渡し後、アスベストの使用が確認された場合、これらにかかる調査、対策、撤去工事等の一切について、買主の負担となります。
8. 物件資料と現況が相違している場合、現況を優先します。
9. 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。
10. 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。
11. 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できないものとしします。
12. 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。
13. 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。
14. 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。
15. 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。
16. 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

6 不動産売買契約書（書式）

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（案）

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土地及び建物（以下「本物件」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 本物件の売買代金は、金980,000円とする。

〔内訳〕 土地代金 金980,000円

建物代金 金0円

（売買対象面積）

第3条 甲及び乙は、本物件について、本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、互いに異議を申し立てないとともに、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14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、充当にあたっては、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16条に規定する違約金

（売買代金の支払）

第5条 乙は、本契約締結後、本物件の売買代金を甲の発行する請求書に基づき、令和*年*月**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6条 乙は、本物件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。なお、本支払に係る振込手数料は乙の負担とする。

（境界の明示）

第7条 甲は、第5条に規定する売買代金の支払日までに乙に対して、甲が現に保有する隣地との境界線および境界点について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）のある境界確定図を乙に交付する。なお、甲は本物件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8条 本物件の所有権は、甲が本物件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9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本物件につき、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 10 条 乙は、本物件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本物件の所有権移転登記の手続きを行うものとし、甲は、乙に委任状、登記識別情報（登記済証）、登記原因証明情報及び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。

(不動産の引渡し)

第 11 条 甲は、本物件の売買代金の全額を受領したときに、本物件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、本物件を引き渡したことを乙に通知し、乙は、本物件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 12 条 本物件の引渡し前に天災地変、その他甲乙いずれかの責に帰すべからざる事由により、本物件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。ただし、毀損が修復可能なときは、甲はその負担において、それを修復し、乙に引渡すものとする。この場合、甲の修復行為によって前条第 1 項に定める引渡が遅延することにつき、乙は甲に対し、異議を申し立てることはできない。

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 13 条 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ガス、水道、電気料金並びに各種負担金等については、第 8 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 日を起算として日割計算により算出するものとする。なお、本精算金の支払いは、第 5 条に定める売買代金の支払いと一括して行えるものとする。

(契約不適合責任)

第 14 条 乙は、本契約締結後、本物件に数量の不足又は種類若しくは品質に関して契約の内容への不適合を発見しても、履行の追完、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 15 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 16 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17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本物件を原状に回復して返還するものとする。ただし、甲が本物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、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18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 本物件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本物件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196,000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、本物件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784,000円（売買代金の80%相当額）の違約罰を制裁金として支払うものとする。この場合において、乙が本物件について、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、乙は本物件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。

（印紙代の負担区分）

第19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20条 本契約について、甲乙間に紛争が生じたときは、甲の所在地を管轄する裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

（その他）

第21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。

（容認事項）

第22条 乙は、本物件につき別途交付される重要事項説明書に記載される事項が存することを確認、了承し、甲に対して異議・苦情等を一切申し立てないものとする。

（以下余白）

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
氏 名

乙 免許証番号
住 所
商 号

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（３）8660号
住 所 愛知県名古屋市中区栄二丁目4番18号 岡谷鋼機ビル5階
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
氏 名

土 地 の 表 示

所在地	地番	地目		地積 (㎡)		備考
		公簿	現況	公簿	実測	
山梨県大月市大月町花 咲字前田	2047 番 2	宅地	宅地	728.69	-	

建 物 の 表 示

所在地	家屋 番号	種類	構造	床面積 (㎡)	備考
山梨県大月市大月町花 咲字前田 2047 番地 2	2047 番 2	寄宿舍	鉄筋コンクリート壁式造 陸屋根 2 階建	316.12	
山梨県大月市大月町花 咲字前田 2047 番地 2	符号 1	ポンプ室	コンクリートブロック造 陸屋根平家建	5.00	附属建物