



区分所有建物売買契約書（敷地権）

売主 株式会社AFC スマイル不動産 と買主 株式会社Martial Arts は、下記表示の不動産に関し、以下の内容で売買契約を締結した。

(A) 売買の目的物の表示(登記簿の記録による) (第1条)

建 物	一棟の建物の表示						
	名 称	グラン・ドムール相生					
	所 在	浜松市中央区相生町444番地2					
	構 造	鉄筋コンクリート造			陸屋根6階建	延床面積	1237.50 m ²
		地上 6 階	地下 階				
	専有部分の表示(5 階 501 号室)						
	家屋番号	相生町444番2の501		建物の名称	501	種 類	居宅
構 造	鉄筋コンクリート造			1 階建	床面積	68.72 m ²	
建物の附属物、附属建物							
敷 地 権	敷地権の目的表示である	符号	所 在	地 番	地 目	地 積	
	1	1	浜松市中央区相生町	444番2	宅地	448.35 m ²	
	2	2				m ²	
	3	3				m ²	
	4	4				m ²	
敷 地 権 の 表 示	敷地権の種類	敷地権の割合((準)共有持分)		土地面積合計		448.35 m ²	
	1	所有権	11万7651分の7203				
	2						
	3						
	4						
借 地 権 の 場 合	地 代	☐ 有(円、 令和 年 月 日現在) ☐ 無					
	目 的	建物所有					
	種 類						
	期 間	自 令和 年 月 日 至 令和 年 月 日					
	土地所有者	住所					
	氏名						

以下余白

特記事項

(B) 売買代金、手付金の額及び支払日

(B1)売買代金総額(第1条)		18,200,000 円
(うち消費税額及び地方消費税額の合計額)		1,393,327 円
(B2)手付金(第3条)	契約締結時支払い	300,000 円
(B3)中間金(第4条)	第1回 令和 年 月 日までに	円
	第2回 令和 年 月 日までに	円
(B4)残代金(第4条)	令和 8 年 2 月 10 日までに	17,900,000 円

(C～H) その他約定事項

(C) 所有権移転・引渡し・登記手続きの日 (第5条)(第6条)(第7条)(第15条)	令和 8 年 2 月 10 日
(D) 公租・公課分担の起算日 (第12条)	令和 8 年 4 月 1 日
(E) 手付解除の期限 (第14条)	令和 8 年 1 月 20 日
(F) 違約金の額(売買代金の 20 %相当額) (第16条)	3,640,000 円
(G) 反社会的勢力排除に係る違約金の額(売買代金の20%相当額) (第17条)	3,640,000 円
(H) 反社会的勢力の事務所等活動の拠点に係る制裁金の額 (売買代金の80%相当額) (第17条)	14,560,000 円

(I) 融資利用の場合(第18条)

融資申込先	融資承認予定日	融資金額
買主指定	令和 8 年 1 月 26 日までに	買主指定額 円
	令和 年 月 日までに	円
	令和 年 月 日までに	円
	令和 年 月 日までに	円
	令和 年 月 日までに	円
融資利用予定総額		買主指定額 円
融資未承認の場合の契約解除期限		令和 8 年 1 月 27 日

(J) 契約不適合責任の通知期間(第19条)

買主から売主に対する契約不適合責任の通知期間	物件引渡し後 間
------------------------	----------

(K) 借地権譲渡承諾書等取得期限(第20条)

借地権譲渡承諾書等取得期限	令和 年 月 日
---------------	----------

建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項

「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について売主、買主の双方が確認した事項※	☐ 有 確認資料:建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用)(別添参照)	
	資料作成者:	資料作成日: 令和 年 月 日
	☒ 無	

※既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査のうち、1年(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等)にあっては2年)以内に実施したものの有無等を記載。

区分所有建物売買契約条項

（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（B 1）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 売主と買主は、本物件の標記の面積（A）と実測面積との間に差異があっても、互いに異議を述べず、又、売買代金の増減を請求しないものとする。

（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（B 2）を支払う。

2 手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部に無利息で充当する。

（売買代金の支払時期及びその方法）

第4条 買主は、売主に売買代金を標記の期日（B 3）、（B 4）までに現金（振込送金を含む）又は預金小切手で支払う。

（所有権等移転の時期）

第5条 本物件の区分所有権及び敷地権（以下「所有権等」という。）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6条 売主は、買主に本物件を標記の期日（C）までに売買代金全額を受領と同時に引渡す。

（所有権等移転登記の申請）

第7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、本物件の所有権等の移転登記申請手続きをしなければならない。

2 権利移転の登記申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。ただし、所有権等登記名義人の住所、氏名の変更登記を要する場合、これに関する費用は売主の負担とする。

（物件状況の告知）

第8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9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。

（負担の消除）

第10条 売主は、本物件の所有権等移転の時期までに、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他買主の権利行使を阻害する一切の負担を消除する。

（印紙代の負担）

第11条 売主は、保有するこの契約書にその負担において法令所定の印紙を貼付する。

(公租・公課の負担)

第12条 本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡し日の前日までの分を売主が、引渡し日以降の分を買主が、それぞれ負担する。

- 2 公租・公課納付分担の起算日は、標記の期日(D)とする。
- 3 公租・公課の分担金の清算は、残代金支払時に行う。

(収益の帰属・負担金の分担)

第13条 本物件から生ずる収益の帰属及び管理費、地代等各種負担金の分担については、前条第1項及び第3項を準用する。

(手付解除)

第14条 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、又買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれこの契約を解除することができる。

- 2 前項による解除は、下記の事項のいずれかが早く到来したとき以降はできないものとする。
 - ① 相手方がこの契約の履行に着手したとき
 - ② 標記の期限(E)を経過したとき

(引渡し前の滅失・損傷)

第15条 本物件の引渡し前に、天災地変その他売主又は買主のいずれの責めにも帰すことのできない事由によって、本物件が滅失し売主がこれを引渡すことができなくなったときは、買主は売買代金の支払いを拒むことができ、売主又は買主はこの契約を解除することができる。

- 2 本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が損傷したときは、売主は、本物件を修補して買主に引渡すものとする。この場合、売主の誠実な修復行為によって引渡しが標記の期日(C)を超えても、買主は、売主に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。
- 3 売主は、前項の修補が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、この契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の損傷により契約の目的が達せられないときは、この契約を解除することができる。
- 4 第1項又は前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

(契約違反による解除)

第16条 売主又は買主は、相手方がこの契約に定める債務を履行しないとき、自己の債務の履行を提供し、かつ、相当の期間を定めて催告したうえ、この契約を解除することができる。

- 2 前項の契約解除がなされた場合、売主又は買主は、相手方に標記の違約金(F)を請求することができる。ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとする。
- 3 前項の違約金に関しては、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に増減を請求することはできないものとする。
- 4 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。
 - ① 売主の債務不履行により買主が解除したときは、売主は、受領済の金員に違約金を付加した

額を無利息で買主に支払う。

② 買主の債務不履行により売主が解除したときは、売主は、受領済の金員から違約金を控除した残額を無利息で買主に返還する。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回るときは、買主は、売主にその差額を支払うものとする。

5 買主が本物件の所有権等移転登記を受け、又は本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続き、又は本物件の返還をしなければならない。

6 本条の規定は、第19条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

(反社会的勢力の排除)

第17条 売主及び買主は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

① 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員（以下総称して「反社会的勢力」という）ではないこと。

② 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。

③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結するものでないこと。

④ 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、この契約に関して次の行為をしないこと。

ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為

イ 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 売主又は買主の一方について、次の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、この契約を解除することができる。

ア 前項①又は②の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項④の確約に反した行為をした場合

3 買主は、売主に対し、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 売主は、買主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、この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この契約が解除された場合には、解除された者は、第16条第2項の規定にかかわらずその相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として標記の違約金（G）（売買代金の20%相当額）を支払うものとする。この場合の違約金の支払いについては、第16条第4項に準ずるものとする。

6 第2項又は第4項の規定によりこの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 買主が第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、売主が第4項の規定によりこの契約を解除するときは、買主は、売主

に対し、第5項の違約金に加え、標記（H）（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。この場合第16条第5項の規定にかかわらず、買主は本物件の所有権等移転登記の抹消登記手続き、及び本物件の返還をしなければならない。

（融資利用の場合）

第18条 買主は、この契約の締結後すみやかに、標記（I）の融資の申込手続きをしなければならない。

2 標記（I）の融資未承認の場合の契約解除期限までに前項の融資の全部又は一部について承認を得られないとき、又、金融機関の審査中に同契約解除期限が経過した場合には、この契約は自動的に解除となる。

3 前項によってこの契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

4 買主が第1項の融資の申込手続きを行わず、又は故意に融資の承認を妨げた場合は、第2項の規定は適用されないものとする。

（契約不適合責任）

第19条 引渡された本物件（ただし建物の専有部分に限る。以下本条において同じ）が種類又は品質に関してこの契約の内容に適合しないものであるとき（以下「契約不適合」という。）は、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。この場合、売主又は買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。

2 引渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、修補に代え、又は修補とともに損害賠償を請求することができる。

3 引渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、この契約を解除することができる。ただし、その契約不適合によりこの契約を締結した目的が達せられないときに限り解除できるものとする。

4 買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。この場合、標記の違約金（F）の定めは適用されないものとする。

5 買主は、この契約を締結したときに本物件に契約不適合があることを知っていた場合、又は本物件の引渡し後標記（J）に定めた期間を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、売主に対して本条に定める権利を行使できないものとする。

6 売主は、建物の共用部分及び土地の契約不適合については責任を負わないものとする。

（敷地権が賃借権の場合の特則）

第20条 本物件の敷地権が賃借権の場合、この契約は、本物件の譲渡について土地所有者の書面による承諾を得ることを停止条件とし、その承諾を得られた場合に契約締結の日を遡って効力を生ずるものとする。

2 売主は、標記の期日（K）までにその責任と負担において、土地所有者から前項の承諾を得な

ければならない。

- 3 標記の期日（K）までに第1項の承諾が得られなかった場合、この契約は効力を生じず、売主は受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還しなければならない。

（諸規約の承継）

第21条 売主は、買主に対し、環境の維持又は管理の必要上定められた規約等に基づく売主の権利・義務を承継させ、買主はこれを承継する。

（協議事項）

第22条 この契約に定めがない事項、又はこの契約条項に解釈上疑義を生じた事項については、民法その他関係法規及び不動産取引の慣行に従い、売主及び買主が誠意をもって協議し、定めるものとする。

（管轄の合意）

第23条 この契約に関する訴訟・調停その他一切の紛争の管轄裁判所を、本物件所在地の管轄裁判所と定めるものとする。

（特約条項）

第24条 別記特約条項のとおりとする。

特約条項

- 1、本売買契約において、第19条(契約不適合責任)の条項は適用されないことを、売主及び買主は確認しました。
- 2、本契約第20条(契約不適合責任)及び第10条(付帯設備の引渡し)の定めにかかわらず、売主は、買主に対し本契約にかかる一切の契約不適合責任、及び設備の補修責任を負わないものとします。したがって、買主は、本物件が品質に関して契約の内容に適合しないことを理由として、補修の請求、または本契約の解除をできません。また、これに伴い、本契約においては別紙「設備表」を作成しないものとします。
- 3、本物件の共用部分については、管理組合により長期修繕計画があります。この計画は一般的なマンションの修繕サイクルに基づき、本物件区分所有者で決められた計画ですが、修繕項目や費用、修繕実施時期などの修繕計画及び収入計画はあくまで作成した時点での計画であり、今後変更される可能性があります。
- 4、買主が再販売するために、売買契約の残金支払日前に内外装工事の準備で立ち入りすることを売主は予め承諾するものとします。
- 5、本物件は再販売を予定しており、売主は本契約締結後より買主による本物件の販売活動が行われること、ならびに当該再販売に係る販売価格等について異議の申立てをしないことを承諾するものとします。
- 6、管理費・修繕積立金・専用使用料・組合費等のほか、集会の決議等により売主が負担すべき費用について、滞納がある場合、本物件引渡しまでに売主の責任と負担において滞納分を精算するものとします。
- 7、本契約に関する登記手続きは買主指定の司法書士により行うものとします。
- 8、法令に基づく制限については、重要事項説明時点における内容であり、将来法令改正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ことがあることを、買主は予め了承するものとします。
- 9、買主は売買代金の残金、管理費等、固定資産税等清算金を売主指定の口座へ振込送金するものとし、振込伝票をもって領収書に代えるものとします。なお、振込に要する手数料は、買主の負担とします。
- 10、買主は次の事項についてあらかじめ容認したうえで本物件を買い受けるものとし、これらの事項については自己の責任と負担において処理するものとします。
 - (1)本物件の周辺環境(日影・眺望・採光・通風・臭気・建築・電波障害等)は、将来変化する可能性があること。
 - (2)売主から提示される「物件状況確認書(告知書)」について、その告知内容は、売主の記憶に基づいて誠実に記載したものであるが、専門家による調査・検査は実施しておらず、事実と異なる場合があること。
 - (3)本物件に関する設計図書、検査済証、構造計算書、施工・建築図書等のほか、建築・消防その他の関連法規に基づく官公庁に対する許認可関係書類、その他関係書類等で、売主が所有していないものについては、買主に交付できないこと。
- 11、本契約において、契約書の作成は1通のみとし、買主が原本を、売主がその写しを保有するものとします。また、これに伴い本契約書に貼付する印紙の費用については、本契約書第11条(印紙代の負担)の定めにかかわらず、原本を保有する買主の負担とします。
- 12、対象不動産に賦課される固定資産税および都市計画税については、残代金支払いの際、令和7年度の年税額と同額をもって、令和8年度分について清算します。なお、令和8年度分同税の年税額が後日確定し、当該金額に増減が生じた場合であっても、売主及び買主は異議を述べず、再清算は行わないものとします。

以下余白

売主と買主は、表記不動産の売買契約を証するために契約書を1通作成し、売主・買主署(記)名押印の上、買主が原本を売主がその写しを保有する

令和 8 年 1 月 13 日

〈売 主〉 (免許証番号) 静岡県知事 (1) 第 14518 号

(所在地) 静岡県静岡市駿河区曲金二丁目5番38号

(商号) 株式会社AFC スマイル不動産

(代表者) 浅山 忠彦

(電話) 054-201-9188

(FAX) 054-201-9187

〈宅地建物取引士〉(登録番号)(香川) 第 006976 号

(氏名) 山本 雅昭

〈買 主〉 住所

東京都中央区日本橋人形町一丁目5番8号
アトリウム日本橋人形町一丁目ビル4階

株式会社 Martial Arts

氏名

代表取締役 長谷川 光

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。