

不動産売買契約書



A 不動産の表示

一棟の建物の表示							
所 在	浜松市中央区相生町444番地2						
建物の名称	グラン・ドムール相生						
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
専有部分の建物の表示							
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	5 階部分 (登記簿) 68.72 m ²		
附属建物	(☐ 有 ・ ☒ 無)						
敷地権の目的である土地の表示							
符号	所 在	地 番	地目(登記簿)	地積(登記簿)	敷地権の種類	敷地権の割合 (準)共有持分	
1.	浜松市中央区相生町	444 番 2	宅地	448.35 m ²	所有権	7203/117651	
2.		番		m ²			
3.		番		m ²			
4.		番		m ²			
5.		番		m ²			
合 計 (1 筆)				448.35 m ²			
敷地権の種類 が借地権(地上権、賃借権) の場合	土地所有者	住所			氏名		
	目的			期限	年 月 日まで		
	種類	☐ 1. 旧法による借地権 ☐ 2. 普通借地権 ☐ 3. 定期借地権		地代	月額	円	
特記事項	重要事項説明書に準拠する。 以下余白						

B 売買代金および支払い方法等

売 買 代 金 (第1条)			19,000,000 円
(上記売買代金のうち消費税額および地方消費税額の合計額)			- 円
手付金 (第2条)		本契約締結時支払い	500,000 円
内 金 (第3条)	第1回	年 月 日	円
	第2回	年 月 日	円
残代金 (第3条)		令和 8 年 1 月 30 日	18,500,000 円
引渡日 (第6条)		☐ 1. 売買代金全額受領日 ☒ 2. 令和8年1月30日	
公租公課の清算起算日 (第11条)		令和 8 年 1 月 1 日	
違約金の額 (第15条第2項)		☐ 1. 手付金の額 ☒ 2. 売買代金の 20 %相当額 ☐ 3. 円	
融 資	融資利用の有無 (第17条) ☐ 1. 有 ☒ 2. 無		
	申込先: 静岡労働金庫		融資金額
	融資承認取得期日: 令和 8 年 1 月 28 日 (同条第2項)		24,900,000 円
	申込先:		融資金額
	融資承認取得期日: 年 月 日 (同条第2項)		円
	申込先:		融資金額
融資承認取得期日: 年 月 日 (同条第2項)		円	
融資利用の特約に基づく契約解除期日 (同条第2項)		令和 8 年 1 月 28 日	

賃借権譲渡承諾の特約に基づく契約解除期日（第18条第2項）		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（第19条）（既存の住宅に ☒ 該当する・ ☐ 該当しない）			
「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」の状況について建物状況調査により売主、買主の双方が確認した事項			☐ 1. 有 ☒ 2. 無
確認事項を記載した資料の名称			
資料作成者	資料作成年月日		
余白			

特 約

重要事項説明書に準拠する。
以下余白

売主 株式会社 Martial Arts と買主 中村 博 とは

表記不動産の売買契約（以下「本契約」という。）を締結した。その証として、本契約書1通を作成し、
売主・買主署（記）名押印のうえ、買主が原本を、売主がその写しを保有する。

2018年 / 月 18 日

売主 免許証番号 東京都知事（2）第 105715 号
 事務所の所在地 東京都中央区日本橋人形町1-5-8アトリウム日本橋人形町一丁目ビル4階
 商号または名称 株式会社 Martial Arts
 代表者氏名 長谷川 光
 登録番号 （埼玉） 第 070441 号
 宅地建物取引士氏名 小玉 浩之

買主 住所 静岡県浜松市中央区和田町855-1 K-STAGE 402
 氏名 中村 博

宅地建物取引業者・宅地建物取引士 （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）

免許証番号 東京都知事（2）第 105715 号	免許証番号 静岡県知事（1）第 014915 号
事務所所在地 東京都中央区日本橋人形町1-5-8アトリウム日本橋人形町一丁目ビル4階	事務所所在地 静岡県浜松市中央区宮竹町452-36
商号 株式会社 Martial Arts	商号 合同会社ワンステップ
代表者等 長谷川 光	代表者等 渡辺 訓孝
登録番号 （埼玉） 第 70441 号	登録番号 （静岡） 第 13243 号
宅地建物取引士 小玉 浩之	宅地建物取引士 渡辺 訓孝

不動産売買契約条項

(売買の目的物および売買代金)

第1条 売主は、買主に対し、表記区分所有建物(以下「建物」といいます。)および表記敷地権の目的である土地の(準)共有持分(以下「土地」といい、建物および土地を総称して「本物件」といいます。)を表記売買代金(以下「売買代金」といいます。)で売渡し、買主は、これを買受けました。

(手付金)

第2条 買主は、売主に対し、表記手付金(以下「手付金」といいます。)を本契約締結と同時に支払います。
2 前項の手付金は、表記残代金(以下「残代金」といいます。)支払いのときに、売買代金の一部に無利息にて充当します。

(売買代金の支払いの時期、方法等)

第3条 買主は、売主に対し、売買代金として、表記内金(以下「内金」といいます。)、残代金を、表記各支払日までに現金または預金小切手をもって支払います。

(売買対象面積)

第4条 売主、買主は、本物件の売買対象面積は、土地については表記土地面積と、建物については表記建物面積とし、同面積が測量等による面積と差異が生じた場合であっても、互いに異議を申し出ず、売買代金の変更、本契約の解除、損害賠償の請求その他何らの請求もしないものとします。

(所有権等の移転の時期)

第5条 本物件の所有権(敷地権の種類が借地権のときは、建物の所有権と土地に関する借地権。以下「所有権等」といいます。)は、買主が売主に対して売買代金全額を支払い、売主がこれを受領した時に売主から買主に移転します。

(引渡し)

第6条 売主は、買主に対し、本物件を表記引渡し日までに引渡します。

(抵当権等の抹消)

第7条 売主は、買主に対し、本物件について、第5条の所有権等の移転時期までにその責任と負担において、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、買主の完全な所有権等の行使を阻害する一切の負担を除去抹消します。

(所有権等の移転登記等)

第8条 売主は、買主に対し、売買代金全額を受領と同時に本物件について、買主の名義に、所有権等の移転登記申請手続きをします。
2 前項の登記申請に要する費用は、買主の負担とします。ただし、本物件に関し、前項の所有権等移転登記申請手続前の所有権等登記名義人の住所、氏名等の変更登記を要する場合の費用は、売主の負担とします。

(引渡し完了前の滅失・損傷)

第9条 売主、買主は、本物件の引渡し完了前に天災地変、その他売主、買主いずれの責めにも帰すことのできない事由により、本物件が滅失または損傷して、修補が不能、または修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったとき、互いに書面により通知して、本契約を解除することができます。また、買主は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができます。
2 本物件の引渡し完了前に、前項の事由によって本物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、売主は、本物件を修補して買主に引渡します。

- 3 第1項の規定により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

(物件状況等報告書)

第10条 売主は、買主に対し、本物件について、本契約締結時における状況等を別紙「物件状況等報告書(告知書)」に記載して説明します。

(公租公課等の分担)

第11条 売主、買主は、本物件から生ずる収益または本物件に対して賦課される固定資産税、都市計画税等の公租公課ならびに管理費および修繕積立金等、ガス、水道、電気料金および各種負担金等の諸負担について、引渡完了日の前日までの分を売主の収益または負担とし、引渡完了日以降の分を買主の収益または負担として、引渡完了日において清算します。なお、公租公課の起算日は表記公租公課の清算起算日とし、売主に管理費および修繕積立金等の滞納があった場合にはその額を売買代金額から控除の上、買主においてこれを支払うこととします。

(契約不適合による修補請求、代金減額請求および損害賠償請求)

第12条 売主は、買主に対し、引渡された本物件が種類または品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」といいます。)であるときは、責任を負うものとし、買主は、売主に対し、次のとおり請求することができます。

- (1) 買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができます。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課すものではないときは、買主が請求した方法と異なる方法による修補をすることができます。
 - (2) 前号の場合において、買主が、売主に対し、相当の期間を定めて修補の催告をし、その期間内に修補をしないときは、買主はその不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができます。ただし、買主が売主に催告しても修補を受ける見込みがないことが明らかであるときは、催告をすることなく直ちに代金の減額を請求することができます。
 - (3) 第1項の契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、第1号の修補請求、第2号の代金減額請求のいずれもすることはできません。
- 2 第1項の契約不適合が、本契約および社会通念に照らして売主の責めに帰す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ます。
- 3 買主が、売主に対し、引渡完了日から2年以内に契約不適合の旨の通知をしないときは、売主は、買主に対し、前2項の責任は負いません。

(設備の引渡し)

第13条 売主は、買主に対し、別紙「付帯設備表」中「設備の有無」欄に「有」とした各設備を引渡します。

(手付解除)

第14条 売主、買主は、その相手方が本契約の履行に着手するまでは、互いに書面により通知して、買主は、売主に対し、手付金を放棄して、売主は、買主に対し、手付金等受領済みの金員および手付金と同額の金員を買主に現実に提供することにより、本契約を解除することができます。

(修補の遅滞等を含む契約違反による解除・違約金)

第15条 売主、買主は、その相手方が本契約にかかる債務の履行を遅滞したとき、その相手方に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告したうえで、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。なお、第12条第1項の契約不適合について売主が同条同項第1号の修補または同項第2号の代金減額を遅滞した場合を含めます。

2 前項の規定による契約解除において、売主、買主は、その相手方に表記違約金(以下「違約金」といいます。)の支払いを請求することができます。ただし、本契約および社会通念に照らして相手方の責めに帰す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ません。なお、違約金に関し、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に違約金の増減を請求することができます。

3 違約金の支払い、清算は次のとおり行います。

- (1) 売主が違約した場合、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還するとともに、違約金を支払います。
- (2) 買主が違約した場合、違約金が支払い済みの金員を上回るときは、買主は、売主に対し、すみやかにその差額を支払い、支払い済みの金員が違約金を上回るときは、売主は、買主に対し、受領済みの金員から違約金相当額を控除して、すみやかに残額を無利息にて返還します。

(反社会的勢力の排除)

第16条 売主、買主は、その相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員(以下総称して「反社会的勢力」といいます。)ではないこと。
 - (2) 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいいます。)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、本契約を締結するものでないこと。
 - (4) 本物件の引渡しおよび売買代金全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自らまた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。
 - ア 相手方に対する脅迫的な言動または暴力を用いる行為
 - イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為
- 2 売主、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、本契約を解除することができます。
- ア 前項(1)または(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、自らまた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します。
- 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、本契約を解除することができます。
- 5 第2項また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)として売買代金の20%相当額を支払います。
- 6 第2項または第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することができません。
- 7 第2項および第4項の規定による解除については第15条第1項を適用せず、第5項の違約金および前項の規定については第15条第2項を適用しません。

(融資利用の特約)

第17条 買主は、売買代金に関して、表記融資金を利用するとき、本契約締結後すみやかにその融資の申込み手続をします。

- 2 表記融資承認取得期日までに、前項の融資の全部または一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたとき、買主は、売主に対し、表記契約解除期日までであれば、本契約を解除することができます。
- 3 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。
- 4 買主が第1項の規定による融資の申込み手続を行わず、または故意に融資の承認を妨げた場合は、第2項の規定による解除はできません。

(敷地権が賃借権の場合の特約)

第18条 売主は、敷地権の種類が賃借権のとき、当該賃借権を買主に譲渡することについて、土地所有者の賃借権譲渡承諾書を取得します。なお、承諾料は売主の負担とします。

- 2 前項の賃借権譲渡承諾書を交付できないとき、売主は、買主に対し、本契約を表記賃借権譲渡承諾の特約に基づく契約解除期日までであれば、書面による通知により解除することができます。
- 3 前項により本契約を解除したとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

(建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項)

第19条 売主、買主は、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項がある場合には、表記のとおりであることを確認します。

(印紙の負担区分)

第20条 売主、買主は、各自が保有する本契約書にその負担において法令所定の印紙を貼付します。

(管理規約等)

第21条 売主は、買主に対し、本物件に関する管理規約等の定めがある場合には、それを記載した書面を引渡し完了時までに交付します。

- 2 売主は、前項の管理規約等で定められた義務のすべてを買主に継承させ、買主はこれを承継します。

(契約当事者が複数のときの特例)

第22条 売主、買主の一方または双方が複数のとき、本契約に関する債務は連帯債務とします。また、本契約に関する通知は、相手方当事者のうちの一人に到達したときに、その全員に効力を生じます。

(管轄裁判所に関する合意)

第23条 売主、買主は、本契約に関し、紛争が生じた場合、本物件所在地を管轄する地方裁判所または簡易裁判所を合意管轄裁判所とします。

(規定外事項の協議義務)

第24条 本契約書に定めのない事項については、民法、建物の区分所有等に関する法律、その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、売主、買主互いに誠意をもって協議します。

以上