



不動産売買契約書

売主 戸坂 晃 様 と買主 株式会社 Martial Arts 御中 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)

(1) 土地

	所 在	地 番	地 目	地 積	持 分
1	宇都宮市清原台二丁目	12番53	宅地	330.75㎡	1分の1
土地面積合計				330.75㎡	
備 考					

(2) 建物

所 在	宇都宮市清原台二丁目 12番53		家屋番号	未登記の為未記入
種 類	居宅			
構 造	木造 / /1階建			
床面積	1階 97㎡			
	延床面積		97㎡	
備 考	上記建物は建築確認申請をもとに記載しております。令和 7 年10月12日現在宇都宮市清原台二丁目12番53に存在する建築物は未登記です。引渡しまでに売主の責任と負担にて登記します。以下余白			

(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)			22,500,000 円
土地代金			- 円
建物代金			- 円
(B2) 手付金 (第3条)	契約締結時支払い		500,000 円
(B3) 中間金 (第5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5条)	令和7年11月27日までに		22,000,000 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6条) (第7条) (第8条) (第16条)	令和7年11月27日
(D) 公租・公課分担の起算日 (第13条)	令和7年1月1日
(E) 手付解除の期限 (第15条)	令和7年11月10日
(F) 違約金の額 (売買代金の20 %相当額) (第17条)	4,500,000 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18条)	4,500,000 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18条)	18,000,000 円

(I) 融資利用の場合 (第19条)

融資申込先	融資承認予定日	融資金額
西武信用金庫	令和7年10月26日までに	20,000,000 円
融資利用予定総額		20,000,000 円
融資未承認の場合の契約解除期限		令和7年11月14日

(J) 契約不適合責任の通知期間 (第20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 2週 間
------------------------	-------------

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。

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、売買代金の一部に無利息で充当する。

(境界の明示)

第4条 売主は、買主に本物件引渡しのとしまでに、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（振込送金を含む）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。ただし、所有権登記名義人の住所、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質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 売主及び買主は、各自が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13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14条 本物件から生ずる収益の帰属及び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15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16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17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20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18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17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17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）の違約金を制裁金として支払うものとする。この場合第17条第5項の規定にかかわらず、買主は本物件の所有権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19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20条** 引渡された本物件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。

（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

その他重要な事項

■売主の表明事項

売主は自身の知りうる限り、買主に対して、本売買契約締結時点で本物件の重要事項説明書、売買契約書、付帯設備表、物件状況報告書及び本物件に関する法令所定の点検や報告、契約書などによって買主に示した事項を除いて売買契約締結時点までの事実として以下を表明します。

- ①隣地との間で境界や権利に関するトラブルなどが発生していないこと
- ②近隣住民、訪問者や行政との間でトラブルの発生や指導、是正勧告などが無いこと
- ③買主に引き継ぐ債務はなく、本物件が引渡しまでに差押えられるなどの可能性がないこと
- ④本物件は中古住宅のため、構造躯体をはじめ各種付帯設備等については、経年の変化及び使用に伴う性能劣化・キズ・汚れ等がある可能性があります。買主は上記を了承の上、現状のまま買い受けることとし、引き渡し後の建物構造躯体及び売主が書面にて付帯設備表の告知のものについては維持管理・修繕等に伴う費用等については買主の負担とするものとします。

付帯設備表に故障無しの設備に関して、引き渡し当日に故障している場合は売主の責任と負担で修復を行うこととします。

■敷地面積について

本契約は公簿売買による取引であり、実測面積に差異が生じても売主・買主・仲介業者それぞれが金銭の請求、意義申し立てをしないものとします。

■将来の法改正・変更について

本物件引き渡し後、将来、関係法規の改正、変更、新設等によりその内容が変わる場合があります。現在の建築物と同一規模の建物や現在建築可能な建築物が将来建築できなくなる場合があります。売主および仲介業者へ損害賠償その他責任は負わないことを承諾します。

■将来の環境変化について

本物件の周辺敷地は第三者の所有に依るものであり、将来、近隣居住者の生活環境の変化や今後建築物の新築、増築、改築により日照・眺望・通風・周辺環境等が変化する場合があります。売主および仲介業者へ損害賠償その他責任は負わないことを承諾します。

■電波障害について

本物件引き渡し後、高層ビル、鉄道高圧線等の周辺環境の影響により電波障害が発生する場合があります。その場合ケーブルテレビへの加入の他、地域によってはケーブル幹線延長の工事費用の負担があります。

■ライフラインおよび地中埋設物について

飲用水・ガス・電気の供給施設及び排水施設の整備状況については、市町村窓口及びこれらの施設を管轄する窓口へ聞き取り調査、現地での目視による調査、売主への聞き取り調査を行った結果を記載していますが対象地の地中配管状況についての確認は行っておりません。万一、記載内容と現状が異なる場合には現状有姿での引き渡しとするものとします。将来、万一現況と相違の場合、売主および仲介業者へ損害賠償その他責任は負わないものとします。

■キズ・汚れについて

キズ・汚れについては全て現況のままとします。

■ご入居後の電気設備について

ご入居前にエアコンや照明などの電気設備については稼働確認や売主より聞き取り調査を行った結果を物件状況報告書へ記載していますが、現況お引渡しの場合、ご入居後の電球切れや電池切れの場合、買主の負担にて交換を行います。給湯器については売主はお引渡し前に稼働確認を行い、故障している場合には修復の上、引き渡しを行います。エアコンについてはお引渡し前に稼働確認をおこなった結果故障している場合、売主の負担にてエアコンを撤去し、買主は新品交換および減額請求を行わないことを承諾するものとします。

■TVアンテナについて

TVアンテナが付いていない場合には買主の負担にてTVアンテナを設置下さい。TVアンテナが付いている場合においてもブースターが別途必要な場合や4K対応アンテナなど昨今のTV製品の向上により既存のアンテナでは見れない場合があります。別途アンテナ負担がかかる可能性があることを買主は了承するものとします。

■庭木・雑草について

本敷地は管理（雑草伐採・植栽等剪定など）をしている訳ではございません。季節・気候・時期などにより引渡し時には草木が増殖している可能性があることを買主は認識し現況での引渡しを承諾します。

■火災報知器について

平成21年6月1日より既存住宅において、火災報知器の設置が義務化されています。本物件に火災報知器が未設置の場合、本物件に火災報知器を設置する費用は、買主の負担となります。

■境界について

売主は民間と民間の境界杭・鉄などない場合、売主はお引渡しまでに境界の明示を行う。公簿上売買のため現況測量図をもとに復元を土地家屋調査士を介し行い費用については売主が負担をする。また都道府県および市町村が所有されて

いる道路（公道）においては境界を示しません。売主及び買主は承諾するものとします。

■自治会について

最寄りのゴミ集積所が自治会運営の場合、新設、移設、利用、廃止等のご要望は、買主、自治会間での直接協議となります。

■税金について

住宅ローン減税の該当の有無・不動産取得税・不動産譲渡にかかる税金等の詳細・補助金の対象の有無につきましては税務署・関係省庁・行政へご確認をお願い致します。

以下余白

売主と買主は、この契約を証するため契約書2通を作成し、売主及び買主が署(記)名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和7年11月3日

<売主>

(住所)

前橋市上泉町172-1

(氏名)

戸坂 晃

印

<買主>

(住所)

東京都中野区江原町3-34-1 HBビル2F

(氏名)

株式会社 Martial Arts
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。

<媒介業者>

(免許証番号) 埼玉県知事(1)第025224号
(所在地) 埼玉県入間市仏子1685番地2
JUN仏子1F
(商号) 東洋建設ホーム株式会社
(代表者) 平山 利一
(電話) 042-000-2842

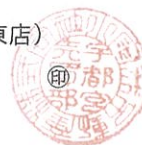


<媒介業者>

(免許証番号) 栃木県知事(17)第62号
(所在地) 栃木県下野市医大前4丁目1-6
(商号) 小金井不動産株式会社
(代表者) 小池 敏雅
(電話) 0285-44-0477

[従たる事務所]

(所在地) 栃木県宇都宮市下栗町2939-3
(商号) 小金井不動産株式会社(東店)
(政令で定める使用人) 渡邊 勇也
(電話) 028-612-3851



<宅地建物取引士>

(登録番号) 愛知 第049759号
(氏名) 浅岡 伸之

<宅地建物取引士>

(登録番号) 栃木 第012744号
(氏名) 大場 淳輝