



不動産売買契約書

売主 荻野 三恵子 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)

(A) 売買の目的物の表示(登記簿の記録による) (第1条)

土 地	所 在	地 番	地 目	地 積	持 分
	熊谷市中央五丁目	287番4	宅地	180.38 m ²	1/1
				m ²	
				m ²	
				m ²	
				m ²	
	土地面積合計				180.38 m ²
備 考	※売買対象地積は全部事項証明書(登記簿謄本)に記載された地積とします。 売買対象地積と実測地積との間に差異が確認された場合であっても、売主と買主との間において売買代金の清算は行いません。				

建 物	所 在	土地所在地に同じ			家屋番号	287番4	
	種 類	居宅	構造	木造	スレート板葺		2 階建
	床 面 積	1 階 61.27 m ² ・ 2 階 51.34 m ² ・ 3 階 m ²					
		(その他)				延床面積	112.61 m ²
	備 考						

(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)		17,900,000 円
土地代金		10,800,000 円
建物代金		7,100,000 円
(うち消費税額及び地方消費税額の合計額)		- 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 12 月 26 日までに	17,400,000 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 12 月 26 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 13 日
(F) 違約金の額(売買代金の 20 %相当額) (第17条)	3,580,000 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)	3,580,000 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)	14,320,000 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
	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
	令和 年 月 日までに	円

融資利用予定総額	円
融資未承認の場合の契約解除期限	令和 年 月 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 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きまでに、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「附帯設備及び物件状況報告書」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「附帯設備及び物件状況報告書」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或不具合については、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賃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）の違約罰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

- ①本件建物については、建築当時の建築基準法をはじめとする関係法規が現在施行されている内容と異なることから、建築確認申請時の書類や図面と異なる施工がされている可能性があります。ただし、本物件は現状有姿での引渡しとします。
- ②本物件の周辺敷地は第三者の所有によるものであり、今後建築物等の新築、増築等により周辺環境、日照、眺望が変化する場合があります。
- ③本物件および本物件の周辺敷地には、都市計画法、建築基準法等の関係法規の規定に基づく用途制限の範囲内での建築物の建築がされる場合があります。
- ④本物件は建築後、年月が経過している為、経年変化による劣化等により新築時と同等の機能を備えていない箇所が存在します。本物件において、補修工事、修繕工事を行う際には工事等の費用が発生します。尚、これらの費用については買主負担とします。
- ⑤本物件の地耐力、地質についての詳細は不明です。本物件において建築物の建築等を行う場合には、地盤補強や地質改良等の工事が必要となる場合があります。また、これらの工事を行う際には工事費等の費用が発生します。尚、これらの費用については買主負担とします。
- ⑥本物件に居住するにあたって買主に納付義務の生じる自治会費、などについては買主の負担で納付するものとします。また、これらは管理組合、自治会の取り決めによる価格改定などにより納付額が変更され、納付額が現在より増加する場合があります。
- ⑦近年、高層ビル、鉄道高圧線等の影響により、電波障害の起こる地域が多くみられます。本物件の存する地域でも同様の事象が起こる事が考えられます。この場合、ケーブルテレビ事業者との視聴契約の他、整備状況によってはケーブル幹線延長工事が必要となる場合があります。なお、これらについて必要となる手続きや費用については買主に帰属するものとします。
- ⑧別紙「附帯設備及び物件状況報告書」参照。
- ⑨本物件における排水マス・ガスメーターの位置は売主指定の配置とします。
- ⑩分譲地内のブロック・フェンス・擁壁は境界線の芯に築造されている部分、境界線の内側又は外側に築造されている部分があることを買主は現地に確認し、了承するものとします。なお、境界線の内側に築造されている部分は買主の所有物、外側に築造されている部分は隣接地所有者の所有物、芯に築造されている部分は隣接地所有者との共有物となります。そのため、境界線を芯に築造されている場合、これらの修理・再施工の際には隣接地所有者との協議が必要となりますので、あらかじめご承知ください。本事項については築造が予定されているブロック・フェンス・擁壁についても同様となります。
- ⑪本物件の地盤の高さ、土壌の状態は原状のものとし、売主は土壌の搬出入は行わないものとします。
- ⑫本物件の引渡し日について、本書に定めた期日（本物件引渡し日（B4））より遅れる場合は、売主と買主の間で別途「引渡期日変更の合意書」を締結するものとします。
- ⑬売主及び売主媒介業者より提供している各種パンフレットや資料、インターネット媒体情報および弊社従業員が説明した各種試算数値については試算時の参考数値であり、各種試算数値を保証するものではありません。実際の数値は、経済状況、気象条件、周辺環境などの各諸条件によって変動するため、各種試算数値と差異が出る場合がありますので、ご承知ください。
- ⑭売主及び売主媒介業者より提供している各種パンフレットや資料、インターネット媒体情報に使用している画像データについては、実際の画像以外に、施工・完成予定のイメージ画像（各メーカー提供画像を含む）または弊社で実際に施工してきた施工例画像を使用しています。そのため、実際の画像データ以外が使用されているものについては、画像と相違なく実際に施工・完成する事を保証するものではなく、差異または変更がある場合がありますので、ご承知ください。
- ⑮買主は、上記⑬⑭を了承の上契約するものとし、差異または変更があった場合においても異議申立てをしないものとします。
- ⑯本物件西側約20mにゴミ集積所が存在します。気象条件等によっては臭気等が生じる場合がありますので、あらかじめご承知ください。
- ⑰本物件の北東側約35mに鉄塔が存在しています。
- ⑱本物件南西側約145m及び東側約180mに公園があります。そのため騒音等の発生、また気象条件等によっては塵埃等が生じることがありますので、あらかじめご承知ください。
- ⑲本物件南西側約100mに中学校があります。そのため騒音・塵埃等が生じることがありますので、あらかじめご承知ください。
- ⑳本物件南西側約85mに河川が存在します。気象条件等によっては臭気等が生じる場合がありますので、あらかじめご承知ください。
- ㉑令和7年（2025年）4月に建築基準法が改正され、建築確認の対象範囲や省エネ基準の適合義務に変更が生じています。そのため、本物件について将来、再建築や増改築を行う場合、建築確認手続きや構造・省エネ関連の書類提出等が必要となる可能性があります。あらかじめご承知ください。
- ㉒本契約に係る登記は買主側媒介業者指定司法書士に委託するものとします。
- ㉓第19条（融資利用の場合）については買主が現金での購入のため売主及び買主合意のうえ削除します。
- ㉔第20条（契約不適合責任）については売主及び買主は双方合意のうえ削除します。

■買主情報

宅地建物取引業者

免許証番号：東京都知事（1）第105715号
主たる事務所の所在地：東京都中野区江原町三丁目34番1号 HBビル2階
電話番号：03-6908-2680
称号または名称：株式会社 Martial Arts
代表者氏名：長谷川 光

宅地建物取引士

登録番号：（埼玉）第070441号
氏名：小玉 浩之
業務に従事する事務所名：株式会社 Martial Arts 本店
業務に従事する所在地：東京都中野区江原町三丁目34番1号 HBビル2階

電話番号:03-6908-2680

供託所等に関する説明

宅地建物取引業保証協会の社員

宅地建物取引業保証協会の名称:公益社団法人 不動産保証協会

宅地建物取引業保証協会の所在地:東京都千代田区紀尾井町3番30号 全日会館

宅地建物取引業保証協会の所属地方本部名称:公益社団法人 不動産保証協会東京都本部

宅地建物取引業保証協会の所属地方本部所在地:東京都千代田区平河町一丁目8番13号 全日東京会館

弁済業務保証金の供託所:東京法務局

弁済業務保証金の所在地:千代田区九段南一丁目1番15号 九段第2合同庁舎

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 10 月 30 日

〈売主〉 住所

埼玉県熊谷市俵瀬 143-1

氏名

萩野 三恵子



〈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



宅地建物取引士
買主(譲受人) 登録番号

(埼玉) 070441

氏名

小玉 浩二

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。

〈買主側媒介業者〉

〈売主側媒介業者〉

(免許証番号) 埼玉県知事 (1) 第 25224 号

(免許証番号) 国土交通大臣 (6) 第 5750 号

(所在地) 埼玉県入間市仏子1685番地2
JUN仏子A1F

(所在地) 埼玉県本庄市本庄一丁目1番7号

(商号) 東洋建設ホーム 株式会社

(商号) 株式会社 横尾材木店

(代表者) 平山 利一

(代表者) 代表取締役 横尾 守

(電話) 042-000-2842

(電話) 0495-27-4501



〈宅地建物取引士〉

〈宅地建物取引士〉

(登録番号) (愛知) 第 049759 号

(登録番号) (埼玉) 第 081948 号

(氏名) 浅岡 伸之

(氏名) 塩原 幹太