

収入
印紙

不動産売買契約書

売主 株式会社シンセイハウジング と買主 [REDACTED] 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	練馬区下石神井二丁目	87番46	宅地	84.64㎡	1分の1
土地面積合計				84.64㎡	
備 考					

(2) 建物

所 在	練馬区下石神井二丁目87番地46			家屋番号	87番46	
種 類	居宅					
構 造	木造 / スレート葺/2階建					
床面積	1階 42.23㎡・2階 42.23㎡・ 階 ㎡・ 階 ㎡					
	延床面積			84.46㎡		
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）		[REDACTED]
土地代金		[REDACTED]
建物代金		[REDACTED]
(うち消費税額及び地方消費税額の合計額)		[REDACTED]
(B2) 手付金（第3条）	契約締結時支払い	[REDACTED]
(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）	[REDACTED] までに	[REDACTED]

(C～F) 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)	
(D) 公租・公課分担の起算日 (第13条)	令和8年1月1日
(E) 違約金の額 (売買代金の10 %相当額) (第17条)	
(F) 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)	

(G) 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
都市銀行	までに	
	令和 年 月 日までに	円
融資利用予定総額		
融資未承認の場合の契約解除期限		

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： <u>ジャパンシールド株式</u> 資料作成日： <u>令和7年10月12日</u> <u>会社</u>
	☐ 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つては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。

（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、相手方がこの契約の履行に着手したとき以降はできないものとする。

（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（E）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（F）（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。

（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（G）の融資の申込手続きをしなければならない。

- 2 標記（G）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、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軽微であるときを除き、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。
- 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（E）の定めは適用されないものとする。
- 5 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、損害賠償請求や契約解除によらずに、その契約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る。
- 6 買主は、本物件の引渡し後2年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、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. 本件売買代金の残金は、買主負担にて売主指定の金融口座に振り込み送金とし、買主の残代金にて売主の本契約条項第11条（負担の消除）記載の「抵当権の抹消」を行うことを買主は予め承諾する。
2. （1）買主は、買主の別紙目録記載の手持物件の売却代金をもって本物件の購入代金を弁済するものとする。よって8年7月25日までに買主の手持物件が売却できなかったとき、又はその売却代金が受領できなかったとき、買主は、8年7月31日まではこの契約を解除することができる。
（2）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。
（3）本条による解除の場合は、第15条（手付解除）及び第17条（契約違反による解除）の規定は適用されないものとする。
3. （売買代金の支払時期及びその方法）第5条の定めにかかわらず、残代金の支払方法については、売主指定の口座に電信扱いの振込みにて支払うものとする。また、金融機関発行の当該振込用紙をもって売主の領収証に代えるものとする。インターネットによる振込みにおいては、買主の送金の記録、履歴等をもって領収証に代えるものとする。また、本契約書第13条に定める公租公課等の清算金の支払いについても、本特約の規定を適用するものとする。なお、振込手数料は買主の負担とする。
4. 第8条（所有権移転登記等の申請）に関する本物件の買主名義への登記の申請手続きについては、売主指定の司法書士に依頼することを、買主は予め同意するものとする。
事務所名 松廣・西澤・小山田司法書士事務所 司法書士松廣剛史
所在地 〒160-0011 東京都新宿区若葉一丁目5番地15竹村ビル4階
連絡先 TEL：03-6709-8138 FAX：03-6709-8137
売主から買主への所有権移転登記手続きに要する費用は買主の負担とする。
5. 本契約条項の第11条（負担の消除）に定める抵当権等の消除について、売主は買主より受領する売買代金の一部を充当して、当該債務を返済し抵当権等を抹消するものであるが為、所有権移転登記の申請と同時に同抵当権等の抹消登記の申請を行うことを買主は予め承諾するものとし、このため、本文の「所有権移転登記までに」は、「所有権移転登記の時期までに」と読替えるものとする。
6. （印紙代の負担）第12条の定めにかかわらず、売主および買主は、売買契約書を1通作成し、買主が原本を、売主がその写し（複写機によるコピー）を保有するものとする。なお、印紙の負担区分については、買主の負担とする。
7. （融資利用の合）融資利用の特約に関し、買主の都合による退職または転職により融資の全部または一部の金額につき承認が得られ場ないときは、解除できないことを売主および買主は確認するものとする。
8. 上記記載の特約を含め、本契約に定める事項は民法や宅地建物取引業法その他法令に定める範囲において適用されることを、売主および買主は確認するものとする。
9. 買主は以下の内容を十分に理解し、本契約を締結した。
【周辺環境等について】
 1. 周辺隣接地には、エアコン用室外機・給湯器・換気口等が設置されてる（もしくは今後設置される）場合があります。設備の稼働に伴い騒音、臭気・熱気等が生じる場合があります。
 2. 本物件周辺は第三者所有地となっているため、将来建築物が建築または増・改築される場合があります。建築された場合日照・眺望・風向等に影響がでる場合があります。
 3. 対象不動産の所在する地域は、「自治会」があり、加入を求められることがあります。加入は任意となります。また、加入する場合には費用がかかります。名称：下石神井町千川町会 自治（町）会費：年額金700円 あらかじめご了承ください。
 4. 本物件のご購入にあたり、本住宅地の周辺環境（昼夜間の騒音等の状況、本住宅地内や隣接地の建築物との距離、電柱・電線や道路標識の位置等）を十分にご確認ください。また、所轄警察署等の指導により道路標識等が新たに設置される場合があります。
 5. ゴミ集積所が住民により定められています。維持管理、清掃、ゴミ出し時間等、回収日、ゴミの分別等については、自治会等の定める清掃管理の規制に従って使用する事となります。なお、本物件引渡日以降に生じるゴミ集積、清掃、ゴミ置き場に関する問題等については使用する当事者にて処理・解決していただきます。当該エリアは個別集積となるため決められた集積箱を道路上に都度ご用意いただく事になります。
 6. 本物件周辺には、下記の施設等があります。そのため、騒音・振動・臭気・煤煙・塵埃・落葉・不特定多数の人の往来・車両（大型を含む）の往来・騒音等が生じる場合があります。
 - ・周辺には、共同住宅が存在しております。第三者が複数出入りされる場合があります。
 - ・南側約30mのところに宮本音楽教室があります。
 - ・南東側約190mのところに区立南中学校、西側約140mのところに区立下石神井小学校があります。
 - ・周辺には、畑、公園、空地が点在しています。気象条件等によっては、塵埃・臭気等が生じる場合があります。
 - ・南東側約170mのところに区立下石神井1丁目緑地があります。
 - ・北西側約580mのところに石神井川があります。
 7. 南東側隣接地（地番87番43）所有者との境界塀については共有塀です。維持管理は共同で行っていただきます。境界塀

の補強の際に「控壁」を設ける場合、建物と境界塀の間が狭くなりますので予めご承知おきください。

8. 本物件南西側道路上（対面側）には、街路灯があります。移設・撤去するためには当該管理者および近隣との協議が必要となり、協議が整わない場合には移設・撤去が行えません。また、移設・撤去にあたり近隣の承諾が必要となり、費用が生じる場合があります。

【法令上の制限・その他】

1. 本物件土地について、建築物を建築する際、建築を依頼する住宅メーカーから地盤・地耐力調査を要求されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要になる場合があります。建築する建物の構造・規模・重量および依頼するハウスメーカーにより異なります。また、地盤補強工事等については費用が発生いたします。

2. 本物件に建物を建築する際、建物の形状・構造・規模および間取り等については、法令上の制限があり、その制限内で建物を建築する必要があります。依頼するハウスメーカーにより、法令上の制限内で建築する場合でも希望するプランが建築できない場合があります。建築の可否については、買主にて依頼するハウスメーカー等に直接ご確認ください。

3. 本物件には、アスベスト（石綿）が使用されている可能性があります。すべての建物において解体・改造（リフォーム）・補修工事（以下「解体工事等」という）を行う場合、工事を請け負う者等（以下「工事施工者等」という）から石綿含有建材の有無について事前調査を行う必要があります。また、解体工事等を発注する者は、工事施工者等が実施する事前調査の結果、建物に石綿含有建材のうち法令で定められたものの使用が判明した場合、解体工事等の実施に際し、工事施工者等の石綿飛散防止措置を妨げないようにするとともに、所定の期日までに都道府県知事等に対して作業実施の届出をしなければなりません。事前調査や解体工事等には、費用がかかります。アスベストが使用されている建物の解体工事等については、通常より工期を要する場合があります。また、通常より費用が高額になる場合がありますのであらかじめご承知おきください。

4. 買主は隣地対策に関し下記の点を予め確認して頂きます。

（1）民法234条により、本件土地上の建築物は、隣地境界線より有効50cm以上（建築物の外壁及び出窓、その他張り出し部分との最短距離）の距離を確保することが義務付けられていること。

（2）民法235条により、境界線より1m未満の距離において他人の宅地を見通すことの出来る窓又は縁側（ベランダを含む）を設ける者は、目隠しをつけなければならないこと。

（3）近隣の既在宅地の方より開口部についての目隠し等の要求があった場合、目隠しを設置すること。

5. 法令に基づく制限等については、重要事項説明時点における内容であり、将来法令の改正により、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。

6. 近年の異常気象による大雨や局地的な集中豪雨等により、排水が許容範囲を超えた場合には、浸水等何らかの被害が出る可能性があります。

7. 通常の想定を超える近年の気象現象（局地的な集中豪雨、台風による大雨、竜巻等の突風、大雪等）により、浸水被害、雪害、建物の損傷等の被害が生じる可能性があります。

8. 国土交通省は、国際競争力の強化等に向けて、首都圏空港の機能強化が必要であるとの判断のもと、羽田空港の機能強化（国際線の増便）の実現を目指しており、国際線の発着回数を年間で3万9千回増加させる飛行を検討しています。また、飛行経路では航空機の騒音・振動等が生じます。予め飛行経路等現地の状況をご確認下さい。飛行経路等については、別添「練馬区上空における南風時の新飛行経路（写）」をご参照ください。

9. 本物件建物にテレビアンテナが設置されていない為、テレビを視聴するためには、個別アンテナを設置する、もしくは有料ケーブル等を利用する必要があります。費用（設置および新規加入料、月々の受信料等）が生じます。また、インターネットの利用に際しては各接続事業者等との個別の契約が必要になります。

10. 本物件の鍵の状況について売主からの報告の内容は以下のとおりです。

（1）売主が現在所有している鍵の本数（買主に引渡す鍵の本数）：7本（内訳：玄関部分5本＋バルコニー2本）

（2）売主による鍵の紛失の有無：無

売主は上記（1）の全ての鍵を買主に引渡します。

11. ローン金利等については、本説明時点における内容となっており、金融情勢のために変わることがあります。

12. 玄関や窓による開口部の大きさや形状等により、もしくは荷物の大きさにより建物内部へ荷物の搬入できない場合や窓から吊り上げて搬入しなければならない場合があります。その際、費用等の負担が生じる場合には買主の負担となります。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 年 月 日

<売 主>

(免許証番号) 東京都知事 (4) 第89675号

(所在地) 東京都練馬区土支田三丁目 1 8 番 5 号

(商号) 株式会社シンセイハウジング

(代表者) 増田菊次 ㊞

(電話) 03-5875-6261

(FAX) 03-5947-6500

<宅地建物取引士>

(登録番号) 埼玉 第018831号

(氏名) 増田菊次

<買 主>

(住所)

(氏名) ㊞

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 (5) 第7129号

(所在地) 東京都中央区日本橋三丁目4番10号
スターツ八重洲中央ビル4階

(商号) スターツピタットハウス株式会社

(代表者) 代表取締役社長 山崎 隆明

(電話) 03-6202-

[従たる事務所]

(所在地) 東京都世田谷区松原二丁目45番
2号

レインボー591ビル 3F

(商号) スターツピタットハウス株式会
社 明大前店

(政令で定める使用人) 望月 翼 ㊞

(電話) 03-5355-1313

<宅地建物取引士>

(登録番号) 東京 第 号

(氏名) 望月 翼

