

不動産の表示

所在	地番	地目	地積(登記簿)	(持分)
1. 八王子市打越町	2130番10	宅地	103.42 m ²	
2.	番		m ²	
3.	番		m ²	
4.	番		m ²	
5.	番		m ²	
6.	番		m ²	
合計(1筆)			103.42 m ²	
所在	八王子市打越町 2130 番地 10		家屋番号	2130 番 10
種類	居宅	構造	木造 スレートぶき 2階建	
床面積	1階 51.53 m ²	2階 49.32 m ²	合計	100.85 m ²
別紙「設備表」において売主が「有」とした設備を含む。(第14条第1項)	以下余白			
特記事項	以下余白			

売買代金および支払い方法等

売買代金(第1条)	金 41,900,000円	
手付金(第2条)	本契約締結時支払い	金 2,000,000円
内金(第3条)	第1回	- 年 - 月 - 日
	第2回	- 年 - 月 - 日
残代金(第3条)	令和 5年 9月 18日	金 39,900,000円
引渡日(第7条)	① 売買代金全額受領日 2.	
手付解除期日(第15条第1項)	令和 5年 7月 20日	
違約金の額(第16条第2項)	1. 手付金の額 ② 売買代金の 10%相当額 3. -	
融資利用の有無(第17条)	① 有 ② 無	
融 資	申込先: auじぶん銀行	融資金額
	融資承認取得期日: 令和 5年 7月 14日(同条第2項)	金 39,000,000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 5年 7月 20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(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
・確認した資料の名称: 建物状況調査の結果の概要(重要事項説明用) 資料作成者: 一級建築士 宮越喜彦 資料作成年月日: 2023年1月23日 以下余白	

特 約

- 買主は、本物件土地上に設置されている電気事業者所有の電柱および支線に関し、売主および当該事業者間において別紙のとおり承諾書が締結されていることを確認したうえ、本契約書第6条の所有権移転と同時に、当該承諾書における売主の一切の地位を売主より承継します。
- 本契約書第8条(抵当権等の抹消)に定める抵当権等の除去抹消の時期について、本物件に設定されている抵当権については、売主が買主から受領する残代金を充当して、その債務を完済し抹消することとします。このため、前記抵当権の抹消登記については、本契約書第9条(所有権移転登記等)に定める所有権移転登記と同時にその申請を行うことを、売主および買主は確認しました。また、これに伴い、本契約書第8条中の「所有権移転時期ま<以下、別紙参照>

武田 嘉明
売主 武田 理瑛 と買主 澄川 永興 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2通を作成し、売主・買主
署(記)名押印のうえ各その1通を保有する。

令和 年 月 日

売主 住所

氏名

買主 住所

氏名

宅地建物取引業者・宅地建物取引士

国土交通大臣(15)第777号
東京都八王子市旭町10番3号安嶋中央ビル2F
三井不動産リアルティ株式会社
八王子センター
所長 近藤 和成
宅地建物取引士
(東京)第213565号
岩崎 章

東京都知事(1)第106521号
東京都八王子市日吉町13-36
株式会社八王子ひなた不動産
代表取締役 南 恵
宅地建物取引士
()第 号 南 恵

本売買契約書は、一般社団法人不動産流通経営協会(FRK)標準書式<契.No.6>です。
三井不動産リアルティネットワーク不動産売買契約書<契.No.6>

印紙(消費税を除く)
500万超~1千万以下
5千円
1千万超~5千万以下
1万円
5千万超~1億以下
3万円
1億超~5億以下
6万円
5億超~10億以下
16万円

（売買の目的物および売買代金）

第1条 売主は、買主に対し、表記土地（以下「土地」という。）および表記建物（以下「建物」といい、土地および建物を総称して「本物件」という。）を表記売買代金（以下「売買代金」という。）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」という。）を本契約締結と同時に支払います。

2 売主、買主は、手付金を表記残代金（以下「残代金」という。）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」という。）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を表記面積とし、同面積が測量による面積と差異が生じたとしても、互いに売買代金の変更その他何らの請求もしません。

（境界の明示）

第5条 売主は、買主に対し、残代金支払日までに、土地につき現地にて境界標を指示して境界を明示します。なお、境界標がないとき、売主は、買主に対し、その責任と負担において、新たに境界標を設置して境界を明示します。ただし、道路（私道を含む。）部分と土地との境界については、境界標の設置を省略することができます。

（所有権の移転の時期）

第6条 本物件の所有権は、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7条 売主は、買主に対し、本物件を表記引渡日に引渡します。

2 売主、買主は、本物件の引渡しに際し、引渡しを完了した日（以下「引渡完了日」という。）を記載した書面を作成します。

（抵当権等の抹消）

第8条 売主は、買主に対し、本物件について、第6条の所有権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の行使を阻害する一切の負担を除去抹消します。

（所有権移転登記等）

第9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移転登記申請手続をします。

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、本物件に関する所有権登記名義人の住所、氏名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10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11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」に記載して説明します。

（公租公課等の分担）

第12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1月1日とします。

（契約不適合による修補請求等）

第13条 売主は、買主に対し、引渡された土地および建物が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」という。）であるときは、引渡完了日から3カ月以内に通知を受けたものにかぎり、契約不適合責任を負います。ただし、建物については次の場合のみ責任を負います。

- (1) 雨水の浸入を防止する部分の雨漏り
- (2) 建物の構造耐力上主要な部分の腐食
- (3) シロアリの害
- (4) 給排水管（敷地内埋設給排水管を含む。）・排水機の故障

2 売主が、買主に対し負う前項の契約不適合責任の内容は、修補にかぎるものとし、買主は、売主に対し、前項の契約不適合について、修補の請求以外に、本契約の無効、解除、売買代金の減額請求または損害賠償の請求をすることはできません。ただし、前項の土地の契約不適合により本契約を締結した目的が達せられないときは、買主は、売主に対し、本契約を解除することができます。

3 前項の建物の契約不適合の修補範囲等は、別表（修補範囲等）中「建物の修補範囲等」の記載によります。

4 買主は、売主に対し、本物件について第1項の契約不適合を発見したとき、すみやかに通知して、修補に急を要する場合を除いて立会う機会を与えなければなりません。

5 売主は、買主に対し、本契約締結時に第1項の契約不適合を知らなくても、本条の責任を負いますが、買主が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、売主は本条の責任を負いません。

（設備の引渡し・修補）

第14条 売主は、買主に対し、別紙「設備表」中「設備の有無」欄に「有」とした各設備を引渡します。

2 売主は、買主に対し、前項により引渡す設備のうち、「故障・不具合」欄に「無」とした「主要設備」にかぎり、使用可能な状態で引渡します。

3 売主は、買主に対し、設備について契約不適合責任を負いません。ただし、前項で「設備表」に「故障・不具合」欄に「無」とした「主要設備」については、売主は、買主に対し、引渡完了日から7日以内に通知を受けた故障・不具合にかぎり、修補する責任を負います。なお、修補の範囲等は、別表（修補範囲等）中「設備の修補範囲等」の記載によります。

4 売主は、買主に対し、「主要設備」のうち「故障・不具合」欄に「有」とした「主要設備」、「主要設備」以外の「その他の設備」および「設備表」に記載のない設備については、故障・不具合があったとしても責任を負いません。

（手付解除）

第15条 売主、買主は、本契約を表記手付解除日までであれば、互いに書面により通知して、解除することができます。

2 売主が前項により本契約を解除するときは、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現実に提供しなければなりません。買主が前項により本契約を解除するときは、買主は、売主に対し、支払い済みの手付金の返還請求を放棄します。

（契約違反による解除・違約金）

第16条 売主、買主は、第13条第1項の契約不適合について売主が同条第2項の修補を遅滞した場合を含めて、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。

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」という。）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せん。

3 違約金の支払い、清算は次のとおりおこないます。

- (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。

（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おこなわず、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。

（印紙の負担区分）

第18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。

（諸規定の継承）

第19条 売主は、買主に対し、本物件に関する環境の維持および管理にかかるすべての諸規定を継承させ、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20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、複数の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21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裁判所を専属的合意管轄裁判所とします。

（規定外事項の協議義務）

第22条 本契約書に定めのない事項については、民法、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。

（反社会的勢力の排除）

第23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、執行役また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、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を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す。

7 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の解除および違約金については、第2項、第4項、第5項および前項の規定によるものとし、第16条は適用しません。

8 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項の規定により本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、売買代金の80%相当額の違約金を制裁金として支払います。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、本項は適用しません。

以上

不動産売買契約書<別紙>

特約

でに」は「所有権移転登記の時期までに」と読替えることとします。

3.買主は、本物件リビング天井に雨漏り補修の履歴があることを確認し、現況のまま買い受けることとします。

4.買主は、本物件南側敷地上空に電線が通過していることを確認し、現状のまま買い受けることとします。

以下余白

別表（修補範囲等）

1. 建物の修補範囲等

契約不適合責任の種類・箇所		修補等の対象範囲	修補等の内容
① 雨水の浸入を防止する部分の雨漏り	(1) 屋根の雨漏り箇所	現に雨漏り等の雨水の浸入が発生している場合に限り修補の対象とします。 台風等の暴風雨にともなう、軒裏やサッシ等からの一時的な雨水の浸入は対象外となります。	<ul style="list-style-type: none"> ・当該雨漏り箇所の下地材からの葺き直しによる修補。 ・シーリング剤（またはコーキング剤）の充填または板金入れ直しによる修補。 ・クラック部分または隙間部分へのシーリング剤（またはコーキング剤）の充填による修補。
	(2) 外壁開口部の取合部		
	(3) 外壁部分の雨漏り箇所		
② 建物の構造耐力上主要な部分の腐食	建物の構造耐力上主要な部分	建築基準法施行令第1条第3号に規定される建物の構造耐力上主要な部分のうち、「壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するもの）、床版、屋根版または横架材（はり、けたその他これらに類するもの）」の腐食で、構造耐力上危険であると判断される箇所を修補の対象とします。	当該部分の補強（添柱等による）。程度により、部分的取替えによる修補。
③ シロアリの害箇所	シロアリによる被害箇所	建物本体について、シロアリによる被害箇所が現に発生している場合に限り、修補の対象とします。 建物周辺部の植木、切り株または近隣にシロアリが発生していても、建物本体に被害箇所が現に発生していない場合は、修補の対象とはなりません。	当該被害箇所等への薬剤散布。程度により、補強または部分的取替えによる修補。
④ 給排水管（敷地内埋設給排水管を含む）・排水樹の故障	給排水管（敷地内埋設給排水管を含む）・排水樹の故障箇所	給排水管、排水樹の亀裂、漏水。（ただし、公設樹、屋外の雨樋は除く） 排水樹は、蓋等の機能に影響のない亀裂等は対象外となります。 キッチン設備、浴室設備機器、洗面設備機器、トイレ設備機器等の給排水設備機器、蛇口、これら設備機器と給排水管とのジョイント部分および設備機器に付随する給排水管は対象となりません。 （設備の修補範囲に該当します）	配管継手部分の修補、または亀裂管の取替えによる修補。

留意点

- 本表は、不動産売買契約書（契約不適合による修補請求等）の条項による「建物の修補範囲等」を示したものです。
- 買主が、引渡完了日から3カ月以内に建物の契約不適合を通知した場合、売主は、上記記載の（修補範囲等）に基づき修補を行います。

2. 設備の修補範囲等

		設備の名称	故障・不具合の現象例	修補等の内容	免責事項			
主要設備	給湯関係	給湯設備	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の接続不良による水漏れ ・器具の機能不良 	<ul style="list-style-type: none"> ・調整 ・部品交換 	<ul style="list-style-type: none"> ・電球、電池、ゴムパッキン等消耗品 			
		キッチン設備						
	水廻り関係	浴室設備						
		洗面設備						
		トイレ設備						
		洗濯設備						
	空調関係	冷暖房機				<ul style="list-style-type: none"> ・器具の機能不良 	<ul style="list-style-type: none"> ・調整 ・部品交換 	<ul style="list-style-type: none"> ・電球、電池、ゴムパッキン等消耗品
		床暖房設備						
		換気扇						
		24時間換気システム						
その他	インターホン	<ul style="list-style-type: none"> ・器具の機能不良 	<ul style="list-style-type: none"> ・調整 ・部品交換 	<ul style="list-style-type: none"> ・電球、電池、ゴムパッキン等消耗品 				

留意点

- 本表の記載は、不動産売買契約書（設備の引渡し・修補）の条項における「設備の修補範囲等」を示したものです。
- 買主が、引渡完了日から7日以内に主要設備の故障・不具合を通知した場合、売主は、上記記載の（修補等の内容）に基づき修補を行います。
- 本表の主要設備以外に、売主・買主間で合意した主要設備があるときは、その修補範囲等については、本表の内容に準ずるものとします。