

不動産売買契約書

FRK

不動産の表示

土地	所在地		地番	地目	地積(登記簿)(持分)	
	1. 江戸川区平井六丁目		1612 番 57	宅地	132.06 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)					132.06 m ²	
建物	所在地	江戸川区平井六丁目 1612 番地 57			家屋番号	1612番57
	種類	共同住宅	構造	軽量鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき 2階建		
	床面積	1階	61.72 m ²	2階	61.72 m ²	
	合計					123.44 m ²
特記事項	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					

売買代金および支払い方法等

売買代金 (第1条) [消費税等相当額 _____ 円含む]	金80,000,000 円	
手付金 (第2条)	金4,000,000 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)	2026年 1月 30日 金76,000,000 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)	2025年 11月 11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. _____ 円	
融資利用の有無 (第17条)	☐ 1. 有 ☒ 2. 無	
融資	申込先: _____	融資金額 _____ 円
	融資承認取得期日: _____ 年 _____ 月 _____ 日 (同条第2項)	
	申込先: _____	融資金額 _____ 円
	融資承認取得期日: _____ 年 _____ 月 _____ 日 (同条第2項)	
	申込先: _____	融資金額 _____ 円
	融資承認取得期日: _____ 年 _____ 月 _____ 日 (同条第2項)	
融資利用の特約に基づく契約解除期日 (同条第2項)		_____ 年 _____ 月 _____ 日

R250113

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

以下余白

特約

＜以下、別紙参照＞

売主 和田 潤一 と買主 金 善泰 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。

2025 年10月2日

売主 住所 東京都江戸川区平井6-50-5

氏名

和田 潤一

買主 住所 東京都狛江市西野川1-25-55-501

氏名

金 善泰

宅地建物取引業者・宅地建物取引士

国土交通大臣（10）第3490号

東京都新宿区西新宿2-6-1

セキスイハイム不動産株式会社

代表取締役 八木 健次

東京都港区芝2-13-4

セキスイハイム不動産株式会社

東京流通支店 支店長 西村 得利

宅地建物取引士

（神奈川）第058661号

漢 一樹



(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の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、本物件を表記引渡し日に引渡します。

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「引渡し完了日」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、賃借権等の利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べき事由により、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、引渡し完了日の前日までの分を売主の収益または負担とし、引渡し完了日以降の分を買主の収益または負担として、引渡し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、引渡し完了日から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。）・排水路の故障

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、前項により引渡し設備のうち、「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、引渡し完了日から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期日までであれば、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ことをしないこと。

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の請求をすることができません。

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、第5項は適用しません。

第1条 (賃借権の負担)

1. 売主および買主は、現在本物件建物につき、売主を賃貸人、セキスイハイム不動産株式会社を賃借人とする別紙マスターリース契約が締結されており、かつ同契約にもとづき、セキスイハイム不動産株式会社を転賃人、「青山恵」外5名を転賃人（次条以下「賃借人」という。）とする建物賃貸借契約が締結されており、その賃借権の負担付で売買することを確認しました。
2. 売主および買主は、本契約第6条に定める所有権移転と同時に前項のマスターリース契約の貸主の地位を買主に継承させるものとし、買主に引き渡わすこととします。

第2条 (地位承継)

売主は、買主に対し、本契約第6条に定める所有権移転と同時に、建物賃貸人としての権利・義務一切を継承させ、買主はこれら権利・義務一切を承継します。

第3条 (敷金返還債務)

売主および買主は、売主とセキスイハイム不動産株式会社のマスターリース契約にもとづき、セキスイハイム不動産株式会社が賃貸している賃借人に対する敷金返還債務は、セキスイハイム不動産株式会社にあることを確認し、敷金については前条に定める権利義務の継承に該当しないことを確認しました。

第4条 (賃借人への通知)

買主は、売主の協力を得て、本物件引渡日後、遅滞無く、所有者の名義を買主に変更することを、各賃借人に通知します。

第5条 (原状回復工事の分担)

売主および買主は、引渡日前日までに賃借人の明け渡し完了した退去空室の原状回復工事は売主が、引渡日以降の退去空室の原状回復工事は買主が行うことを確認しました。尚、引渡日前日までの退去空室の原状回復工事が引渡日までに完了しなかった場合、買主は、売主が当該工事を引渡日以降に実施することを承諾します。

第6条 (無償貸与の家具等)

売主は、賃借人に無償貸与している家具等の設備があるときは、その所有権を放棄し、買主はそれを無償にて譲り受けることとします。

第7条 (設備修補免責)

売主は、本契約第14条（設備の引渡し・修補）の定めにかかわらず、主要設備の故障・不具合について一切の修補義務を負わないこととし、同条に定める別紙「設備表」については、その作成を省略します。

第8条 (越境・被越境)

1. 売主は残代金支払日までに、自己の責任と負担において、本物件にかかわる越境（被越境）部分を撤去・是正して、買主に本物件を引渡します。
2. 前項の越境（被越境）部分の撤去・是正ができないとき、売主は、越境（被越境）していることに關し、越境（被越境）部分の撤去は将来建物等を再建築・増改築する際に行うこととし、それまでの間は現状を許容する旨の覚書を隣接地所有者との間で締結し、買主に交付します。
3. 売主または買主は、残代金支払日までに、売主の責に帰すことのできない事由により、越境（被越境）部分の撤去・是正ができないとき、または前項の覚書の締結ができないとき、本契約を無条件で解除することができます。
4. 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、損害賠償の責を負いません。

第9条 (残置物の処分)

売主は、本物件建物（賃貸中の住戸を除く）内部および敷地内の売主所有の動産物（賃借人に帰属するものおよび第6条に定める無償貸与の家具等は除く）については、本物件引渡日の前日までに撤去することとし、引渡日以降の残置物については、その所有権を放棄したものとみなし、買主は残置物を撤去・処分し、その費用を売主に対し、請求できることとします。

第10条 (司法書士の選任)

本契約第9条（所有権移転登記等）に關し、所有権移転登記等の申請については、買主指定の司法書士にて行うこととします。

第11条 (心理的瑕疵)

1. 心理的瑕疵（事件、事故、自殺、近隣トラブル等）については本契約時において、売主の知る範囲では存在しないことを売主は約束することとし、本契約締結後、引渡しまでの間に心理的瑕疵が生じたときまたは心理的瑕疵が存在する事実が確認された場合には、買主は本契約を解除することができることとします。

2. 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、損害賠償の責を負いません。

3. 引渡し後3カ月以内に過去の心理的瑕疵が確認された場合は、心理的瑕疵として本契約第13条の規定に従うこととします。

第12条（抵当権の抹消）

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ものとします。このため、前記抵当権の抹消登記については、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手続を行うことを、売主および買主は確認しました。また、これに伴い、本契約第8条の「第6条の所有権移転時期までに」は「第9条の所有権移転登記の時期までに」と読替えることとします。

第13条（公租公課の分担）

売主、買主は、本契約第12条（公租公課等の分担）に関する固定資産税等の清算について、本契約第3条（売買代金の支払いの時期、方法等）に基づく残代金の支払い時期に、新年度の固定資産税等の税額が確定していない場合、前年度の税額に基づき清算を行うものとします。なお、新年度の税額と差異が生じたとしても売主、買主は異議を申し出ないものとし、再清算は行わないものとします。

第14条（容認事項）

買主は、別紙重要事項説明書P. 12Ⅲその他重要な事項の【容認事項】について了承の上、本物件を購入します。

第15条（適用外事項）

本契約第17条（融資利用の特約）は削除します。以下余白

[売買物件の使用状況] ☐ 売主使用 ☐ 空き家 ☒ 賃貸等第三者使用 ☐

確 認 事 項	現 在 の 状 況
⑬浸水等の被害 ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	☒ 無 ☐ 不明 ☐ 有 年 月頃/程度:
⑭近隣の建築計画 ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	☒ 無 ☐ 不明 ☐ 有/概要:
⑮騒音・振動・臭気等 ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	☒ 無 ☐ 不明 ☐ 有/状況:
⑯売買物件に影響を及ぼすと思われる周辺施設	ゴミ集積所、ゴミ処理場、暴力団・その他反社会的勢力関係者の事務所・住居・関連施設、産業廃棄物処理施設、火葬場、墓地など、一般的観点から判断して気になるとと思われるもの ☐ 無 ☐ 不明 ☐ 有/概要: 西側約11m先に墓地があります。
⑰売買物件に影響を及ぼすと思われる過去に起きた事故・事件、人の死、迷惑行為等	売買物件やその他近隣で発生した事故・事件(自殺、殺傷事件、強盗、空き巣など)・人の死(自然死、不慮の死等)や近隣の方の迷惑行為等の買主に心理的影響があると思われる事項 事故・事件: ☒ 無 ☐ 不明 ☐ 有/概要: 人の死: ☒ 無 ☐ 不明 ☐ 有/概要: ※有の場合、特殊清掃等の実施: ☐ 無 ☐ 不明 ☐ 有 年 月頃 迷惑行為等: ☒ 無 ☐ 不明 ☐ 有/概要:
⑱近隣との申し合わせ事項等	近隣地域(自治会・町内会・私道所有者等)間での協定や取り決め(ゴミ集積所の維持管理、私道や埋設管の維持管理・掘削・通行等承諾に関する事項)で、買主に引き継ぐべき事項 ☒ 無 ☐ 不明 ☐ 有/概要:

Ⅱ. 売買物件に関する資料等(土地のみの場合は②②～③③は記入不要) ※「有」の資料等は買主に引渡します

資料の種類	資料の有無	「有」の資料名
㉓ 建物の新築時の資料	☐ 無 ☒ 有	☒ 建築確認申請書 ☒ 確認済証 ☒ 検査済証 ☒ 設計図書
㉔ 建物の増改築時の資料	☒ 無 ☐ 有	☐ 建築確認申請書 ☐ 確認済証 ☐ 検査済証 ☐ 設計図書
㉕ 建物の状況調査に関する資料	☒ 無 ☐ 有	☐ 建物状況調査報告書 ☐ 建物状況調査の結果の概要
㉖ 定期調査報告の資料	☒ 無 ☐ 有	☐ 定期調査報告書(建築物) ☐ 定期検査報告書(昇降機等)
㉗ 住宅性能評価等に関する資料	☒ 無 ☐ 有	☐ 既存住宅性能評価書 ☐ 設計住宅性能評価書 ☐ 建設住宅性能評価書
㉘ 耐震診断等の調査に関する資料	☒ 無 ☐ 有	☐ 耐震診断結果報告書 ☐ 耐震基準適合証明書
㉙ 住宅売買瑕疵保険等の付保資料	☒ 無 ☐ 有	☐ 既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書
㉚ 修繕履歴に関する資料	☒ 無 ☐ 有	☐
㉛ 建物の石綿使用調査資料	☒ 無 ☐ 有	☐
㉜ 前所有者から引き継いだ資料	☒ 無 ☐ 有	☐

Ⅲ. 売買物件の取得時等に関わった宅地建物取引業者等、浄化槽保守点検業者・プロパンガス業者連絡先等

⑫分譲業者 ☒無 ☐不明 ☐有 分譲業者名: 施工業者名:

⑬売買取得時に関わった宅地建物取引業者等 ☒無 ☐有 会社名:

⑭プロパンガス業者連絡先 ☒無 ☐有 会社名: TEL:

⑮浄化槽保守点検業者連絡先 ☒無 ☐有 会社名: TEL:

N. 備考（「売買物件の状況」の追記等）

なし

※ゴミ、特に定めのない不用品、家具、物品等は売主にて処分します。

2025年10月12日付不動産売買契約に基づき、売主は、売買物件の状況等について買主に説明し、買主は説明を受けました。 2025年10月12日

＜売主＞

<買主>

氏名 和田 清一 印

氏名 佐藤 康 印 

物件状況等報告書(土地建物・土地用) [物件名: 江戸川区平井6丁目 エスペランサ]

I. 売買物件の状況 (土地用として使用の場合は①～③、⑤～⑦、⑩の記入不要)

売主は、売主が現在知っている売買物件の状況について、以下のとおり買主に説明いたします。

売買物件には経過年数に伴う変化や、通常使用による摩耗・損耗がありますのでご承知おきください。

確認事項	現在の状況
記載の根拠	売主=目視等により売主自ら認識している範囲で記入 調査=調査会社等専門の業者による調査・確認の結果を記入 未確認=確認困難なため「現在の状況」欄に記入しない
①雨漏り ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	☒ 発見していない ☐ 過去にあった ☐ 現在ある / 雨漏り箇所: / 修補: ☐ 未 ☐ 済 年 月頃
②シロアリの害 ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	☒ 発見していない ☐ 過去にあった ☐ 現在ある / 被害箇所: / 駆除: ☐ 未 ☐ 済 年 月頃 修補: ☐ 未 ☐ 済 年 月頃 / 予防工事: ☐ 未 ☐ 済 年 月頃
③壁・柱等の腐食、穴、亀裂、汚損 ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	☒ 発見していない ☐ 現在ある / 損傷箇所・状況:
④給排水管(敷地内配管含む)、排水樹の故障 ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	☒ 発見していない ☐ 現在ある / 故障箇所・状況:
⑤建物の傾き ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	☒ 発見していない ☐ 過去にあった ☐ 現在ある / 傾き箇所: / 修補: ☐ 未 ☐ 済 年 月頃
⑥増減改築、用途変更 ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	☒ 無 ☐ 不明 ☐ 有 / 箇所等: 時期: 年 月頃 / 増減改築に関わった建設業者名: ☐ 不明
⑦火災(ボヤ等含む) ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	☒ 無 ☐ 不明 ☐ 有 / 被害箇所・状況: / 時期: 年 月頃 / 修補: ☐ 未 ☐ 済 年 月頃
⑧境界について ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	取決め書: ☐ 無 ☒ 有 / 紛争: ☒ 無 ☐ 有 / 紛争の内容: 境界標: ☒ 確認できた ☐ 確認できない / 確認できない箇所:
⑨塀・フェンス・擁壁について ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	取決め書: ☒ 無 ☐ 有 / 紛争: ☐ 無 ☐ 有 / 紛争の内容: 方角: 北側 / ☒ 塀 ☒ フェンス ☐ 擁壁 / 帰属: ☒ 売主 ☐ 隣地所有者 ☐ 共有 ☐ 不明 方角: 東側 / ☒ 塀 ☒ フェンス ☐ 擁壁 / 帰属: ☒ 売主 ☐ 隣地所有者 ☐ 共有 ☐ 不明 方角: 南側 / ☒ 塀 ☒ フェンス ☐ 擁壁 / 帰属: ☒ 売主 ☐ 隣地所有者 ☐ 共有 ☐ 不明 方角: 側 / ☐ 塀 ☐ フェンス ☐ 擁壁 / 帰属: ☐ 売主 ☐ 隣地所有者 ☐ 共有 ☐ 不明
⑩越境について ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	越境: ☐ 無 ☐ 不明 ☒ 有 / ☐ 塀 ☐ フェンス ☐ 建物 ☐ 植栽 ☐ 給水管 ☐ 排水管 ☐ ガス管 場所・状況: 詳細は別紙 現況測量図を参照ください 取決め書: ☒ 無 ☐ 有 / 紛争: ☒ 無 ☐ 有 / 紛争の内容: 引継事項:
⑪地盤の沈下、軟弱等 ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	☒ 発見していない ☐ 過去にあった ☐ 現在ある / 状況: / 修補: ☐ 未 ☐ 済 年 月
⑫地中埋設物 ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	☒ 発見していない ☐ 現在ある / 種類: ☐ 旧建物基礎 ☐ 建築廃材 ☐ 浄化槽 ☐ 井戸 場所・状況:
⑬土壌汚染等に関する情報 ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	土壌汚染の有無またはその可能性、過去の土地・建物所有者と利用状況、周辺の土地の過去及び現在の利用状況等の情報: ☒ 無 ☐ 有 / 情報の概要:
⑭電波障害 ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	☒ 無 ☐ 不明 ☐ 有 / 状況:
⑮石綿使用 ☒ 売主 ☐ 調査 ☐ 未確認	☐ 無 ☒ 不明 ☐ 有 / 状況:

重要事項説明書

FRK

買主 金 善泰

様

売主 和田 潤一

様

宅地建物取引業法第35条および第35条の2の規定にもとづき、以下の不動産の各項目の内容についてご説明いたします。
この内容は重要ですので、十分理解されるようお願いいたします。

取引態様	☒ 売買・ ☐ 交換 ☒ 媒介・ ☐ 代理・ ☐ 売主
免許証番号	国土交通大臣 (10)第3490号
免許年月日	令和6年 3月 10日
主たる事務所の所在地	東京都新宿区西新宿2-6-1
建商	セキスイハイム不動産株式会社
代表者氏名	代表取締役 八木 健次 東京都港区芝2-13-4 セキスイハイム不動産株式会社 東京流通支店 支店長 西村 将利
説明をする宅地建物取引士	登録番号 (神奈川) 第058661号 氏 名 湊 一樹 業務に従事する 東京都港区芝2-13-4 セキスイハイム不動産株式会社 東京流通支店 流通営業所 事務所 電話番号 03-6843-0816
供託所等に関する説明	☐ (1) 供託所に営業保証金を供託 営業保証金の供託所およびその所在地 ☒ (2) 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・住所 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会 東京都千代田区岩本町二丁目6番3号 宅地建物取引業保証協会の事務所・所在地 公益社団法人全国宅地建物取引業保証協会東京本部 東京都千代田区富士見2-2-4 併済業務保証金の供託所・所在地 東京法務局 東京都千代田区九段南1丁目1番15号

取引態様	☐ 売買・ ☐ 交換 ☐ 媒介・ ☐ 代理・ ☐ 売主

上記宅地建物取引士から宅地建物取引士証の提示のもとに、以下の不動産の各項目の内容について重要事項の説明を受け、説明書を受領しました。

2025 年 10 月 12 日

買主

売主

住所 東京都狛江市西野州1-25-55-501

住所 東京都江戸川区平井6-50-5

氏名

金 善泰

氏名

和田 潤一

本重要事項説明書は、一般社団法人不動産流通経営協会標準契約書式に対応した重要事項説明書式です。

I 取引の対象となる宅地または建物に直接関係する事項

1. 登記記録に記録された事項

(1) 土地（借地権の場合、借地権の対象となるべき土地）

（2025年 9月 26日 現在）

権利部 (甲区)	所 有 者	住 所	江戸川区平井六丁目50番5号
		氏 名	和田 潤一
権利部 (乙区)	所有権にかかる 権 利 に 関 す る 事 項 (☐ 有・ ☒ 無)	以下余白	
	所有権以外の 権 利 に 関 す る 事 項 (☒ 有・ ☐ 無)	抵当権設定 平成28年3月25日受付第9335号 債権額 金3,100万円 債務者 和田 潤一 抵当権者 小松川信用金庫 共同担保 目録(も)第2253号 以下余白	

(2) 建物

（2025年 9月 26日 現在）

権利部 (甲区)	所 有 者	住 所	江戸川区平井六丁目50番5号
		氏 名	和田 潤一
権利部 (乙区)	所有権にかかる 権 利 に 関 す る 事 項 (☐ 有・ ☒ 無)	以下余白	
	所有権以外の 権 利 に 関 す る 事 項 (☒ 有・ ☐ 無)	抵当権設定 平成28年3月25日受付第9335号 債権額 金3,100万円 債務者 和田 潤一 抵当権者 小松川信用金庫 共同担保 目録(も)第2253号 以下余白	

2. 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法に基づく制限（制限の内容等については、補足資料に記載されています。）

①区 域 区 分	☒ 1. 都市計画区域 (☒ 1. 市街化区域・ ☐ 2. 市街化調整区域・ ☐ 3. 区域区分のされていない区域) ☐ 2. 都市計画区域外（準都市計画区域の指定： ☐ 有・ ☐ 無）			号 号 号 号
②市街化調整区域の場合 開発行為・旧住宅地 造成事業法の許可等	既存宅地番号：	年 月 日		
	許可番号：	年 月 日		
	検査済番号：	年 月 日		
	公 告：	年 月 日		
③都市計画施設 (☐ 有・ ☒ 無)	☐ 1. 都市計画道路 (☐ 1. 計画決定・ ☐ 2. 事業決定 名称 幅員 m) ☐ 2. その他の都市計画施設 ()			
④市街地開発事業	☐ 有・ ☒ 無			
以下余白				

(2) 建築基準法に基づく制限(制限の内容等については、補足資料に記載されています。)

① 用途地域	☐ 1. 第1種低層住居専用地域 ☐ 2. 第2種低層住居専用地域 ☐ 3. 第1種中高層住居専用地域 ☐ 4. 第2種中高層住居専用地域 ☒ 5. 第1種住居地域 ☐ 6. 第2種住居地域 ☐ 7. 準住居地域 ☐ 8. 田園住居地域 ☐ 9. 近隣商業地域 ☐ 10. 商業地域 ☐ 11. 準工業地域 ☐ 12. 工業地域 ☐ 13. 工業専用地域 ☐ 14. 用途地域の指定なし																						
	☐ 特別用途地区																						
② 地域・地区・街区	☐ 1. 防火地域 ☒ 2. 準防火地域 ☒ 3. 高度地区(第三種高度地区) ☐ 4. 高度利用地区 ☐ 5. 特定街区 ☐ 6. 景観地区 ☐ 7. 風致地区 ☐ 8. 災害危険区域 ☐ 9. 地区計画区域 ☐ 10. 特例容積率適用地区 ☐ 11. 特定用途制限地域 ☐ 12. 高層住居誘導地区 ☐ 13. 駐車場整備地区 ☐ 14. 都市再生特別地区 ☐ 15. 特定防災街区整備地区 ☐ 16. 特定用途誘導地区 ☐ 17. ()																						
	☐ 17. ()																						
③ 建築面積の敷地面積に対する割合の限度(建ぺい率)	指定	60%																					
④ 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度(容積率)	指定	300%																					
ただし前面道路により上記容積率がさらに制限されます。→道路幅員約 (m) x /10×100%																							
1. ②-2. 対象不動産は、準防火地域に指定されています。詳細は別添「重要事項説明書補足資料」をご参照ください。 以下余白																							
⑤ 敷地等と道路との関係																							
		☒ 1 道路法による道路 ☐ 2 都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市法、密集市街地整備法による道路 ☐ 3 既存道(建築基準法第3章適用の際、現に存するもの) ☐ 4 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市法、密集市街地整備法の事業による計画道路(2年以内に事業が執行予定、特定行政庁の指定あり) ☐ 5 土地を建築物の敷地として利用するため、上記1~4の法によらないで道を築造しようとする者が特定行政庁から指定を受けたもの(位置指定道路) ☐ 6 上記3の既存道のうち、幅員が4m(6m)未満のもので特定行政庁が指定したもの(2項道路) ☐ 7 建築基準法上の道路に該当しない通路(建築確認不可)																					
		都市計画区域、準都市計画区域内では、原則として、上記道路の種類1~6の建築基準法上の道路に2m以上接していないと、建築できません(建築確認不可)。																					
		道路境界線後退(セットバック)による建築確認対象面積の減少(☐ 有・ ☒ 無)																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>公道・私道の別</th> <th>種類</th> <th>接道方向</th> <th>幅員</th> <th>接道の長さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ☒ 公道・☐ 私道</td> <td>1 番</td> <td>北西 側</td> <td>約11.0 m</td> <td>約12.0 m</td> </tr> <tr> <td>2 ☐ 公道・☐ 私道</td> <td>----- 番</td> <td>----- 側</td> <td>----- m</td> <td>-----</td> </tr> <tr> <td>3 ☐ 公道・☐ 私道</td> <td>----- 番</td> <td>----- 側</td> <td>----- m</td> <td>-----</td> </tr> </tbody> </table>		公道・私道の別	種類	接道方向	幅員	接道の長さ	1 ☒ 公道・ ☐ 私道	1 番	北西 側	約11.0 m	約12.0 m	2 ☐ 公道・ ☐ 私道	----- 番	----- 側	----- m	-----	3 ☐ 公道・ ☐ 私道	----- 番	----- 側	----- m	-----
		公道・私道の別	種類	接道方向	幅員	接道の長さ																	
		1 ☒ 公道・ ☐ 私道	1 番	北西 側	約11.0 m	約12.0 m																	
		2 ☐ 公道・ ☐ 私道	----- 番	----- 側	----- m	-----																	
3 ☐ 公道・ ☐ 私道	----- 番	----- 側	----- m	-----																			
道路位置指定(道路の種類5番) 年 月 日 第 号																							
道路内では、建築等の利用はできません。																							
以下余白																							
条例による制限 (☒ 有・ ☐ 無) 東京都建築安全条例があります。																							

⑥ 私道の変更または廃止の制限 (☐ 有・ ☒ 無)			
⑦ 壁面線の制限 (☐ 有・ ☒ 無)		⑧ 敷地面積の最低限度 (☒ 有・ ☐ 無) 70 m ²	
⑨ 外壁後退 (☐ 有・ ☒ 無)			
⑩ 建物の高さの制限	1. 絶対高さ制限 (☐ 有・ ☒ 無) (☐ 10m・ ☐ 12m) ※第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域の場合		
	2. 道路斜線制限 (☒ 有・ ☐ 無) 3. 隣地斜線制限 (☒ 有・ ☐ 無) 4. 北側斜線制限 (☐ 有・ ☒ 無)		
⑪ 日影による中高層の建築物の制限 (☒ 有・ ☐ 無) (二種)5時間-3時間 4m			
⑫ 建築協定 (☐ 有・ ☒ 無)			
⑬ 地方公共団体の条例等による制限：東京都建築安全条例、東京都建築基準法施行細則、江戸川区景観計画・江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例があります。			
1. 上記⑩4. 北側斜線制限について：第三種高度地区による制限があります。北側斜線制限：立ち上がり10m～20mまで 勾配 1.25/1 立ち上がり20m超 勾配 0.6/1			
以下余白			

(3) 都市計画法、建築基準法以外の法令に基づく制限

1. 土地区画整理法に基づく制限 (☐ 有・ ☒ 無)	
① 土地区画整理事業 ☐ 計画有・ ☐ 施行中 (☐ 仮換地・ ☐ 換地・ ☐ 保留地) 名称：	
② 仮換地指定 (☐ 未・ ☐ 済) 年 月 日 号)	③ (仮)換地・保留地の街区番号等：
④ 換地処分公告 年 月 日(予定)	⑤ 仮換地図等 (☐ 有・ ☐ 無)
⑥ 清算金の徴収・交付 (☐ 有・ ☐ 無・ ☐ 未定) → 有の場合 (☐ 徴収・ ☐ 交付) (金額： ☐ 未定・ ☐ 確定 -----円) (帰属先： ☐ 売主・ ☐ 買主)	
⑦ 建築等の制限 (☐ 有・ ☐ 無)	
以下余白	

☐ 2. 古都保存法	☐ 14. 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	☐ 26. マンションの建替え等の円滑化に関する法律	☐ 40. 砂防法	☐ 54. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
☐ 3. 都市緑地法	☐ 15. 流通業務市街地整備法	☐ 27. 長期優良住宅の普及の促進に関する法律	☐ 41. 地すべり等防止法	
☐ 4. 生産緑地法	☐ 16. 都市再開発法	☐ 28. 都市公園法	☐ 42. 急傾斜地法	☐ 55. 土壌汚染対策法
☐ 5. 特定空港周辺特別措置法	☐ 17. 沿道整備法	☐ 29. 自然公園法	☐ 43. 土砂災害防止対策推進法	☐ 56. 都市再生特別措置法
☒ 6. 景観法	☐ 18. 集落地域整備法	☐ 30. 首都圏近郊緑地保全法	☐ 44. 森林法	☐ 57. 地域再生法
☐ 7. 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	☐ 19. 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	☐ 31. 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	☐ 45. 森林経営管理法	☐ 58. 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
☐ 8. 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	☐ 20. 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	☐ 32. 都市の低炭素化の促進に関する法律	☐ 46. 道路法	☐ 59. 災害対策基本法
☐ 9. 被災市街地復興特別措置法	☐ 21. 港湾法	☐ 33. 水防法	☐ 47. 踏切道改良促進法	☐ 60. 東日本大震災復興特別区域法
☐ 10. 新住宅市街地開発法	☐ 22. 住宅地区改良法	☐ 34. 下水道法	☐ 48. 全国新幹線鉄道整備法	☐ 61. 大規模災害からの復興に関する法律
☐ 11. 新都市基盤整備法	☐ 23. 公有地拡大推進法	☐ 35. 生物多様性増進活動促進法	☒ 49. 国土収用法	☐ 62. 重要土地等調査法
☐ 12. 旧市街地改造法(旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る。)	☐ 24. 農地法	☐ 36. 河川法	☐ 50. 文化財保護法	
☐ 13. 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	☒ 25. 宅地造成及び特定盛土等規制法(旧宅地造成等規制法)	☐ 37. 特定都市河川浸水被害対策法	☐ 51. 航空法(自衛隊法において準用する場合を含む。)	
		☐ 38. 海岸法	☐ 52. 国土利用計画法	
		☐ 39. 津波防災地域づくりに関する法律	☐ 53. 核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律	

制限の概要

1. 上記6. 対象不動産は、景観法に基づく景観計画区域(一般地域)に指定されています。建物建築等に関しては、江戸川区都市景観条例に定められた景観形成基準を厳守することが必要です。

2. 上記25. 東京都では、盛土規制法に基づく規制区域を令和6年7月31日に指定し、運用を開始しました。令和6年7月31日以降、規制区域内で一定規模以上の盛土等を行う場合は、工事着手前に都道府県知事の許可又は届出が必要となります。なお、江戸川区全域は宅地造成等工事規制区域に指定されました。

3. 上記51. 航空機の運航の安全及び航空機の運航に起因する障害の防止を図るため、告示された侵入面等の上に出る高さの建築物、植物その他の物件を設置・植栽し、または留置することはできません。

◆制限表面の種類：外側水平表面 ◆制限高(標高)：約301m 以下余白

3. 私道に関する負担等に関する事項

(1) 対象不動産に含まれる私道に関する負担の内容

負担面積	☐ 有・ ☒ 無
負担金の有無	☐ 有・ ☒ 無
以下余白	

(2) 対象不動産に含まれない私道に関する事項 (☐有・☒無)

所有者	住所 氏名
利用の条件等 以下余白	

4. 飲用水・電気・ガスの供給施設および排水施設の整備状況

	直ちに利用可能な施設	配管・供給等の状況	整備予定・負担金
① 飲用水	☒ 1. 公営水道 ☐ 2. 私営水道 ☐ 3. 井戸	前面道路配管 (☒ 有・ ☐ 無) (口径 200 mm) 敷地内引込管 (☒ 有・ ☐ 無) (口径 40 mm) 私設管の有無 (☐ 有・ ☒ 無)	☐ 有・ ☒ 無 年 月 頃 -----円
② 電気	☒ 有・ ☐ 無		☐ 有・ ☒ 無 年 月 頃 -----円
③ ガス	☒ 1. 都市ガス ☐ 2. 個別プロパン ☐ 3. 集中プロパン	前面道路配管 (☒ 有・ ☐ 無) (口径 150 mm) 敷地内引込管 (☒ 有・ ☐ 無)	☐ 有・ ☒ 無 年 月 頃 -----円
④ 汚水	☒ 1. 公共下水 ☐ 2. 個別浄化槽 (放流先 ☐ 1. 埋設管・ ☐ 2. 側溝・ ☐ 3. 浸透式) ☐ 3. 集中浄化槽 ☐ 4. 汲取式	前面道路配管 (☒ 有・ ☐ 無) 私設管の有無 (☐ 有・ ☒ 無) 浄化槽の設置 (☐ 既設・ ☐ 可・ ☒ 不可)	☐ 有・ ☒ 無 年 月 頃 -----円
⑤ 雑排水	☒ 1. 公共下水 ☐ 2. 個別浄化槽 ☐ 3. 集中浄化槽 ☐ 4. 側溝等 ☐ 5. 浸透式	前面道路配管 (☒ 有・ ☐ 無) 私設管の有無 (☐ 有・ ☒ 無)	☐ 有・ ☒ 無 年 月 頃 -----円
⑥ 雨水	☒ 1. 公共下水 ☐ 2. 側溝等 ☐ 3. 浸透	(浄化槽への雨水の流入はできません)	☐ 有・ ☒ 無 年 月 頃 -----円

※「直ちに利用可能な施設」とは、説明時において、現に利用されている施設および利用可能な状態にある施設をいいます。
(例えば、前面道路まで施設管が配管されており、いつでも敷地内に引き込める状態にあることをいいます。この場合、引き込み費用の負担の有無についても説明します。)

※対象不動産において記載の水道口径等(都市ガス、下水道含む)は各公的事業所の写し及び聞き取り調査内容を記載したもので、現場掘削確認はしていません。よって、再使用、新築する際に相違が生じる場合もあります。又、新築・増築の際に上下水・ガス管・メーター等を新設・交換する場合、経年劣化・口径・容量不足が発生する場合があります。対象不動産は現況有姿(優先)の引渡となりますので、その場合に伴う掘削・配管設置工事費等は買主の負担となります。

※対象不動産の上水道敷地内引込管は、別添「水道管図(写)」のとおり、対象不動産敷地内を経由して北側売主所有地へ配管されています。対象不動産敷地内配管は、売主と買主の共有管となりますので、予めご承知おきください。以下余白

5. 宅地造成または建物建築の工事完了時における形状・構造等(対象不動産が未完成物件または新規物件のとき)

☐ 別紙にて説明します。 ☒ 未完成物件または新規物件に該当しないので、説明を省略します。

6. 建物状況調査の結果の概要(既存の住宅のとき) (☒ 該当する・☐ 該当しないので、説明を省略します。)

建物状況調査の実施の有無(1年以内に実施している場合) (☐ 有・☒ 無)

※鉄筋コンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあつては、2年以内に実施している場合

以下余白

7. 建物の建築および維持保全の状況に関する書類(原本)の保存の状況・耐震診断の内容

建物の建築および維持保全の状況	既存の建物に ☒ 該当する・ ☐ 該当しないので、説明を省略します。		
	書類の種類等(*「該当しない」と「該当するか否か不明」の場合には説明を省略します)	保存の状況	
	①確認の申請書および添付図書(新築時のもの)	☒ 有・ ☐ 無	
	②確認済証(新築時のもの)	☒ 有・ ☐ 無	
	③検査済証(新築時のもの)	☒ 有・ ☐ 無	
	増改築等を行った建物に	④確認の申請書および添付図書(増改築等時のもの) ☐ 有・ ☐ 無	
	☐ 該当する・ ☒ 該当しない・ ☐ 該当するか否か不明	⑤確認済証(増改築等時のもの) ☐ 有・ ☐ 無	
		⑥検査済証(増改築等時のもの) ☐ 有・ ☐ 無	
	建物状況調査を実施した住宅に	⑦建物状況調査報告書(1年以内のものに限らない) ☐ 有・ ☐ 無	
	☐ 該当する・ ☒ 該当しない・ ☐ 該当するか否か不明		
建築基準法第12条の規定による定期調査報告の対象である住宅に	⑧定期調査報告書(特定建築物)・定期検査報告書(昇降機等) ☐ 有・ ☐ 無		
☐ 該当する・ ☒ 該当しない・ ☐ 該当するか否か不明			
既存住宅性能評価(建設)を受けた住宅に	⑨既存住宅性能評価書(現況検査・評価書) ☐ 有・ ☐ 無		
☐ 該当する・ ☒ 該当しない・ ☐ 該当するか否か不明			
建物の耐震診断の内容	昭和56年5月31日以前に新築の工事に着手した既存の建物に ☐ 該当する・ ☒ 該当しないので、説明を省略します。		
	耐震基準の適合性に関する書類	既存住宅性能評価書(現況検査・評価書)記載中1-1. 耐震等級の区分	☐ 1以上(適)・ ☐ 0(不適)
		⑩耐震診断結果報告書 (有の場合、その概要は別添の耐震診断結果報告書のとおり。)	☐ 有・ ☐ 無
		結果報告書の記載中、新耐震基準適合性を証する記載	☐ 有・ ☐ 無
		⑪既存住宅売買瑕疵保険の付保証明書	☐ 有・ ☐ 無
		⑫耐震基準適合証明書	☐ 有・ ☐ 無
		⑬その他()	☐ 有・ ☐ 無

上記書類は作成時の状況を証明・評価等したものであり、現況について保証するものではありません。

以下余白

※保存の状況の欄の無は、不明、不発行の場合を含みます。

※上記のうち、⑦、⑧、⑨、⑪、⑫の書類は、住宅のみ対象となります。

8. 建築確認済証等の発行年月日・番号

☒ 確認済証(新築時)	平成22年 3月 18日	第09UD110第03726号
☒ 検査済証(新築時)	平成22年 6月 12日	第09UD110第03726号

上記は、建築確認済証(写)および、検査済証(写)により記載しました。

以下余白

9. 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合（☐該当する・☒該当しないので、説明を省略します。）

登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付の有無	1. 設計住宅性能評価書	☐ 有・ ☒ 無
	2. 建設住宅性能評価書	☐ 有・ ☒ 無

10. 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	☐ 有・ ☒ 無	石綿使用調査結果の記録がある場合、その内容はV備考に記載します。
----------------	---	----------------------------------

11. 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

宅地造成及び特定盛土等規制法（旧宅地造成等規制法）に基づく造成宅地防災区域	☐ 内・ ☒ 外
---------------------------------------	---

12. 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害防止対策推進法に基づく土砂災害警戒区域	☐ 内・ ☒ 外
-------------------------	---

13. 当該宅地建物が津波災害警戒区域内か否か

津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災害警戒区域	☐ 内・ ☐ 外 ※2025年9月27日現在指定なし。
-----------------------------	---

14. 水防法の規定により市町村の長が提供する図面（水害ハザードマップ）における当該宅地建物の所在地

水害ハザードマップの有無	洪水（ ☒ 有・ ☐ 無）	雨水出水（内水）（ ☐ 有・ ☒ 無）	高潮（ ☒ 有・ ☐ 無）
水害ハザードマップにおける宅地建物の所在地	対象不動産の所在地および周辺の避難所の位置については、別紙「洪水ハザードマップ」のとおりです。なお、雨の降り方や土地利用の変化等により地図に示した浸水区域以外のところでも浸水する場合がありますので、ご注意ください。また、水害ハザードマップは、必要に応じて変更されます。 水害ハザードマップの詳細については、次の窓口にお問い合わせください。 TEL03-5662-1992（江戸川区防災機器管理課）以下余白		

II 取引条件に関する事項

1. 売買代金および交換差金以外に売主・買主間で授受される金銭の額

〔 売買代金 金80,000,000 円（うち消費税等相当額 ----- 円） 〕

授 受 の 目 的	金 額	備 考
1. 手付金（売買代金の一部に充当します。）	金4,000,000 円	
2. 固定資産税等清算金	----- 円	引き渡し時日割清算
3. 賃料等清算金	----- 円	引き渡し時日割清算
4.	----- 円	
5.	----- 円	

1. 固定資産税等清算金については、令和7年度の税額に基づき清算を行うものとし、令和8年度の税額と差異が生じたとしても、売主、買主は異議を申し出ないものとし、再清算は行わないものとします。

2. 対象不動産は、入居者サービスとして「フレッツ・テレビ伝送サービス建物一括利用料およびテレビ視聴サービス建物一括利用料（合計月額4,290円）」の費用負担が生じます。予めご了承ください。以下余白

2. 契約の解除等に関する事項（（1）～（6）は、一般社団法人不動産流通経営協会標準契約書式の契約条項です。）

(1) 手付解除 (☒ 有・ ☐ 無)	手付解除期日	2025年 11月 11日
1. 売主、買主は、売買契約を上記手付解除期日までであれば、互いに書面により通知して、解除することができます。		
2. 売主が前項により売買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。買主が前項により売買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放棄します。		
(2) 引渡し完了前の滅失・損傷による解除 (☒ 有・ ☐ 無)		
1. 売主、買主は、対象不動産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、対象不動産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、売買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、売買契約を解除することができます。また、買主は、売買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. 対象不動産の引渡し完了前に、前項の事由によって対象不動産が損傷した場合であっても、修補することにより売買契約の履行が可能であるときは、売主は、対象不動産を修補して買主に引渡します。		
3. 第1項の規定により売買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。		
(3) 融資利用の特約による解除 (☐ 有・ ☒ 無)	契約解除期日	年 月 日
1. 買主は、売買代金に関して、後記「Ⅱ-6. 金銭の貸借のあつせん」記載の融資を利用する場合、同欄記載の融資承認取得期日まで、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、上記契約解除期日までであれば、売買契約を解除することができます。		
2. 前項により売買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。		
3. 買主が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1項の規定による解除はできません。		

(4) 譲渡承諾の特約による解除 (☐ 有・ ☒ 無)	契約解除期日	年 月 日
--	--------	-------

1. 売主は、対象不動産の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、売買契約を上記契約解除期日までであれば、書面による通知のうえ解除することができます。

3. 前項により売買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。

(5) 契約不適合による修補請求・解除 (☒ 有・ ☐ 無) ※借地権付建物売買または定期借地権付建物売買の場合は後記Ⅱ-10.に記載
--

1. 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。）・排水樹の故障

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、売買契約の無効、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売買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、売買契約を解除することができます。

(6) 契約違反による解除 (☒ 有・ ☐ 無)

売主、買主は、前記(5)の契約不適合による修補請求に対して売主が修補を遅滞した場合を含めて、その相手方が売買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、売買契約を解除することができます。

(7) 反社会的勢力の排除に基づく契約の解除については、反社会的勢力の排除に関する特約をご参照ください。

(8) 特約条項による解除があります。別紙、売買契約書「特約条項」をご参照ください。

以下余白

3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項（一般社団法人不動産流通経営協会標準契約書式の契約条項です。）

違 約 金	☐ 1. 手付金の額 ☒ 2. 売買代金の 10 %相当額 ☐ 3. その他 (----- 円)
-------	--

1. 売主、買主は、前記「Ⅱ-2. (6) 契約違反による解除」により、売買契約を解除するとき、その相手方に対して、上記違約金の支払いを請求することができます。ただし、売買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の請求をすることができます。

2. 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。

4. 手付金等の保全措置の概要（宅地建物取引業者が自ら売主の場合）(☐ 該当する・☒ 該当しない)

☐ 1. 講じない		☐ 2. 講じる (☐ 1. 未完成物件・ ☐ 2. 完成物件)	
☐ 1. 未完成物件	宅地建物取引業法第41条第1項に基づき、手付金等は売買代金の100分の5以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	保全方式	☐ 1. 保証委託契約 ☐ 2. 保証保険契約 ☐ 3. 手付金等寄託契約および質権設定契約
☐ 2. 完成物件	宅地建物取引業法第41条の2第1項に基づき、手付金等は売買代金の10分の1以下かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。	保全機関	

5. 支払金または預り金の保全措置の概要

保全措置を講じるかどうか	☐ 1. 講じる・ ☒ 2. 講じない	保全措置を講じる機関
--------------	--	------------

6. 金銭の貸借のあつせん

金融機関	金 額	融資承認取得期日	金利(年)	借入期間	返済方法	保証料	ローン事務手数料(税込)
あつせん有	_____ 万円	年 月 日 まで		年		_____ 円	_____ 円
	_____ 万円	年 月 日 まで		年		_____ 円	_____ 円
あつせん無	_____ 万円	年 月 日 まで		年	・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の措置は、前記「Ⅱ-2. 契約の解除等に関する事項(3) 融資利用の特約による解除」のとおりです。 ・ローン金利等については金融情勢のため、融資実行時までに変更されることがあります。		
	_____ 万円	年 月 日 まで		年			
	_____ 万円	年 月 日 まで		年			

7. 契約不適合責任(瑕疵担保責任)の履行に関する措置の概要

契約不適合責任の履行に関する措置	☐ 1. 講じる・ ☒ 2. 講じない	措置を講じる場合、その内容はV備考に記載します。
------------------	--	--------------------------

8. 割賦販売に係る事項

割賦販売	☐ 1. 有・ ☒ 2. 無
------	---

9. 土地の測量によって得られた面積による売買代金の清算(☐ 有・☒ 無)

下記の清算対象となる土地の基準面積と「A不動産の表示1. 土地」欄記載の測量図面の面積とに差異が生じたとき、下記清算単価で売買代金を清算します。		
清算対象となる土地の範囲	☐ 1. 私道負担(道路境界線後退部分を含む)のない場合、対象不動産土地全体	清算基準面積: _____ m ²
	☐ 2. 私道負担(道路境界線後退部分を含む)のある場合、それを除く土地部分	清算単価(1m ² 当たり): _____ 円
	☐ 3.	

10. 契約不適合による修補請求(☐ 有・☒ 無)(借地権付建物または定期借地権付建物の場合)

1. 売主は、買主に対し、引渡された建物が次に該当する場合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、それ以外の建物の契約不適合および土地の契約不適合について責任を負いません。 (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。)・排水樹の故障
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、売買契約の無効、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。

Ⅲ その他重要な事項

1. 買主は、下記容認事項「2.～17.」を予め承のうえ対象不動産を買い受けるものであり、将来にわたり、売主に対し下記事項について、損害賠償の請求はもちろん何等の異議を申し出ないものとします。
2. 対象不動産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。第三者所有土地の利用方法等はその所有者により決定されます。なお、その土地に建築物が建築された場合、周辺環境・景観・日照・眺望・風向・電波受信等に影響が出る場合があります。
3. 「法令に基づく制限」については、重要事項説明時点における内容であり、将来法令等の改正により、対象不動産の利用等に関する制限が付加または緩和されることがあります。
4. 買主は、周辺環境及び近隣関係を十分確認し、また将来においても対象不動産周辺の住環境が変わることがあることを理解の上、購入するものとします。
5. 対象不動産土地に建物を建築する際、建築を依頼する住宅メーカーから地盤・地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては、地盤補強・特殊基礎工事等が必要になる場合があります。地盤補強・特殊基礎工事等については、対象不動産土地の擁壁の種類、隣接地の擁壁の種類、建築する建物の構造・規模・重量および依頼する住宅メーカーにより異なります。また、地盤補強・特殊基礎工事については費用が発生します。尚、この際に要する費用は別途買主の負担となります。
6. 地域地区及び近隣の建築物等の事情により電波の受信状況が悪い場合、共聴ケーブルまたは有料ケーブルを利用する必要があります。この場合、本件に係わる費用（設備・新規加入料・月々の受信料等）は買主の負担となります。
7. 対象不動産の周辺ならびに敷地内に、将来、東京電力㈱ならびにNTTにより、電柱や支線が新設あるいは移設される場合があります。また、対象不動産の上空を電線や電話線が通過する場合があります。
8. 買主は、近隣居住者と相互に協力して良好な住環境を維持増進させるように努めるものとします。また、近隣住民において結成されている自治会等より加入の要請がある場合があります。加入する場合は、会費等の負担が生じます。
9. 周辺のゴミ集積場の使用状況により、環境事業局・町内会等と協議のうえ、移設または新設される場合があります。将来、対象不動産に隣接または接近して設置される場合もあります。予めご承知おきください。
10. 隣接地建物の給湯器およびエアコン等の室外機の取付け位置、性能等により、騒音・温風・臭気・塵埃等が発生する場合があります。
11. 対象不動産と隣接地の擁壁・擁壁の基礎およびブロック塀・ブロック塀の基礎等がある場合、対象不動産と隣接地相互に地中内越境している可能性があります。現況での売買となりますので、予めご承知おきください。
12. 2011年12月27日付「津波防災地域づくりに関する法律」が施行されましたが、現在、対象不動産およびその周辺は同法に基づく「津波災害警戒区域」は指定されていません。なお、将来、津波災害指定区域が指定される可能性もありますので、予めご承知おきください。
13. 次の各号については、近隣住民の方々と互いに理解・了承するものとし、紛争が生じた場合は当事者間で解決に努めるものとします。
 - ① 近隣居住者や来訪者による駐車場への入出庫時の騒音、冷暖房室外機・給湯器等の機械音、生活音、振動、臭気、熱気等
 - ② 近隣境界付近の樹木の延伸、並びにこれらに伴う落葉・土埃
 - ③ その他、生活環境に関する問題など
14. 別添、現況測量図に基づき、目視による越境調査状況を記載します。現況での引渡となりますので、予めご承知おきください。
 - ① 対象不動産東側隣接地のアンテナが対象不動産に約30cm越境
 - ② 対象不動産東側隣接地の雨樋が対象不動産に約18cm越境
 - ③ 対象不動産南側隣接地の引込線が対象不動産上空を通過
 - ④ 対象不動産南側隣接地の樹木枝葉が対象不動産に越境
15. 対象不動産周辺において集中豪雨等により、現在の排水設備の許容範囲を超えた場合、敷地内や道路冠水等の被害がある場合があります。
16. 江戸川区ハザードマップによる想定は下記のとおりです。
 - ① 津波：想定なし
 - ② 浸水：5m～10m未満・高潮：5m～10m
 - ③ 液状化する危険度：液状化の可能性がある地域
 - ④ 土砂災害警戒区域：指定なし
 - ⑤ 急傾斜地崩壊危険区域：指定なし
17. 対象不動産周辺には下記の施設があり、騒音・振動・臭気・塵埃・多数の人の出入り等が生じる場合があります。

- ① 対象不動産西側約11m先に墓地があります。
- ② 対象不動産南側約50m先に区立平井小学校があります。
- ③ 対象不動産南西側側約200m先に旧中川があります。
- ④ 対象不動産北東側約430m先に荒川があります。以下余白

IV 付属書類（本説明書と共にお渡しする書類には、□欄にレ印をつけています。）

☒ 1. 重要事項説明書補足資料		☒ 13. マスターリース契約書（写）
☒ 2. 土地登記情報全部事項	1 部	☒ 14. 部屋別契約状況一覧（写）
☒ 3. 建物登記情報全部事項	1 部	☐ 15. -----
☒ 4. 公図（写）		☐ 16. -----
☒ 5. 都市計画図（写）		☐ 17. -----
☒ 6. 配管図表（上下水道・ガス）（写）		☐ 18. -----
☒ 7. 現況測量図（写）		☐ 19. -----
☒ 8. 江戸川区高度地区について（写）		☐ 20. -----
☒ 9. 洪水ハザードマップ（写）		☐ 21. -----
☒ 10. 高潮ハザードマップ（写）		☐ 22. -----
☒ 11. 東京の液状化予測図（写）		☐ 23. -----
☒ 12. 令和7年度固定資産（土地・建物）関係証明書（写）		☐ 24. -----

V 備考

第1条（賃借権の負担）

1. 売主および買主は、現在本物件建物につき、売主を賃貸人、セキスイハイム不動産株式会社を賃借人とする別紙マスターリース契約が締結されており、かつ同契約にもとづき、セキスイハイム不動産株式会社を転賃人、「青山恵」外5名を転賃人（次条以下「賃借人」という。）とする建物賃貸借契約が締結されており、その賃借権の負担付で売買することを確認しました。
2. 売主および買主は、本契約第6条に定める所有権移転と同時に前項のマスターリース契約の貸主の地位を買主に継承させるものとし、買主に引き渡わすこととします。

第2条（地位承継）

売主は、買主に対し、本契約第6条に定める所有権移転と同時に、建物賃貸人としての権利・義務一切を継承させ、買主はこれら権利・義務一切を承継します。

第3条（敷金返還債務）

売主および買主は、売主とセキスイハイム不動産株式会社のマスターリース契約にもとづき、セキスイハイム不動産株式会社が賃貸している賃借人に対する敷金返還債務は、セキスイハイム不動産株式会社にあることを確認し、敷金については前条に定める権利義務の継承に該当しないことを確認しました。

第4条（賃借人への通知）

買主は、売主の協力を得て、本物件引渡日後、遅滞無く、所有者の名義を買主に変更することを、各賃借人に通知します。

第5条（原状回復工事の分担）

売主および買主は、引渡日前日までに賃借人の明け渡し完了した退去空室の原状回復工事は売主が、引渡日以降の退去空室の原状回復工事は買主が行うことを確認しました。尚、引渡日前日までの退去空室の原状回復工事が引渡日までに完了しなかった場合、買主は、売主が当該工事を引渡日以降に実施することを承諾します。

第6条（無償貸与の家具等）

売主は、賃借人に無償貸与している家具等の設備があるときは、その所有権を放棄し、買主はそれを無償にて譲り受けることとします。

第7条（設備修補免責）

売主は、本契約第14条（設備の引渡し・修補）の定めにかかわらず、主要設備の故障・不具合について一切の修補義務を負わないこととし、同条に定める別紙「設備表」については、その作成を省略します。

第8条（越境・被越境）

1. 売主は残代金支払日までに、自己の責任と負担において、本物件にかかわる越境（被越境）部分を撤去・是正して、買主に本物件を引渡します。
2. 前項の越境（被越境）部分の撤去・是正ができないとき、売主は、越境（被越境）していることに関し、越境（被越境）部分の撤去は将来建物等を再建築・増改築する際に行うこととし、それまでの間は現状を許容する旨の覚書を隣接地所有者との間で締結し、買主に交付します。
3. 売主または買主は、残代金支払日までに、売主の責に帰すことのできない事由により、越境（被越境）部分の撤去・是正ができないとき、または前項の覚書の締結ができないとき、本契約を無条件で解除することができます。
4. 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、損害賠償の責を負いません。

第9条（残置物の処分）

売主は、本物件建物（賃貸中の住戸を除く）内部および敷地内の売主所有の動産物（賃借人に帰属するものおよび第6条に定める無償貸与の家具等は除く）については、本物件引渡日の前日までに撤去することとし、引渡日以降の残置物については、その所有権を放棄したものとみなし、買主は残置物を撤去・処分し、その費用を売主に対し、請求できることとします。

第10条（司法書士の選任）

本契約第9条（所有権移転登記等）に関し、所有権移転登記等の申請については、買主指定の司法書士にて行うこととします。

第11条（心理的瑕疵）

1. 心理的瑕疵（事件、事故、自殺、近隣トラブル等）については本契約時において、売主の知る範囲では存在しないことを売主は約束することとし、本契約締結後、引渡しまでの間に心理的瑕疵が生じたときまたは心理的瑕疵が存在する事実が確認された場合には、買主は本契約を解除することができることとします。
2. 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、損害賠償の責を負いません。
3. 引渡し後3カ月以内に過去の心理的瑕疵が確認された場合は、心理的瑕疵として本契約第13条の規定に従うこととします。

第12条（抵当権の抹消）

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ものとします。このため、前記抵当権の抹消登記については、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手続を行うことを、売主および買主は確認しました。また、これに伴い、本契約第8条の「第6条の所有権移転時期までに」は「第9条の所有権移転登記の時期までに」と読替えることとします。

第13条（公租公課の分担）

売主、買主は、本契約第12条（公租公課等の分担）に関する固定資産税等の清算について、本契約第3条（売買代金の支払いの時期、方法等）に基づく残代金の支払い時期に、新年度の固定資産税等の税額が確定していない場合、前年度の税額に基づき清算を行うものとします。なお、新年度の税額と差異が生じたとしても売主、買主は異議を申し出ないものとし、再清算は行わないものとします。

第14条（容認事項）

買主は、別紙重要事項説明書P. 12Ⅲその他重要な事項の【容認事項】について了承の上、本物件を購入します。

第15条（適用外事項）

本契約第17条（融資利用の特約）は削除します。

反社会的勢力の排除に関する特約

○反社会的勢力の排除に関する特約にもとづく契約の解除、違約金（損害賠償額の予定）および制裁金に関する事項を前記「Ⅱ 取引条件に関する事項」に追加します。

(1) 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、売買契約を締結するものでないこと。

④ 対象不動産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、売買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、売買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対象不動産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、売買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売買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項の規定により売買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項または第4項の規定により売買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、前記「Ⅱ-2.（5）契約違反による解除」および「Ⅱ-3. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項」の1. は適用しません。

（8）買主が第3項の規定に違反し、対象不動産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項の規定により売買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。

以下余白

領 収 書

金 善泰 様

金 ¥ 4 0 0 0 0 0 0 円也

物 件	1. 土地 2. 戸建 ③. 共同住宅・名称 エスペランサ 階 号室 所在(地番) 江戸川区平井六丁目1612番57
契 約	2025 年 10 月 12 日 締結の別紙売買契約に基づく
種 目	手付金

上記の金額を確かに領収致しました。

2025 年 10 月 12 日

住所 東京都江戸川区平井6-50-5

氏名

和田 洋子



支払約定書

下記物件の売買契約に基づき、国土交通大臣告示に定める約定報酬額
(本体価格及び消費税額)を、貴社に対し支払います。

記

1. 売買契約の内容

契約日

2025年10月12日

物件の表示

江戸川区平井六丁目1612番57

取引金額

金

80,000,000 -

円也

2. 約定報酬額

約定報酬額として 金

2,706,000 円也

(内本体価格として 金

2,460,000 円也)

(内 消費税額及び地方
消費税の合計額 として 金

246,000 円也)

3. 約定報酬額支払日及び金額

売買契約締結時 (- 年 - 月 - 日) 金

0 円也

引渡し時 (2026 年 1 月 30 日) 金

2,706,000 円也

支払合計

金

2,706,000 円也

【注1】約定報酬額は、上記支払日の翌営業日迄に下記銀行口座に振り込みます。】

【注2】売主又は買主の責任による解約の場合も、上記約定報酬額を支払います。】

以上

セキスイハイム不動産株式会社 殿

(西暦) 2025 年 10 月 12 日

住所 東京都狛江市西野川1-25-55-501

氏名

金 善 泰



印

【振込先】

金融機関: 三菱UFJ 銀行 新宿 支店 種目: 普通

口座番号: 0 9 0 1 0 1 5

フリガナ: セキスイハイム フドウサン (カ)

口座名義: セキスイハイム不動産(株)

(買主様)

個人情報及び特定個人情報 取扱い同意書

【書 類】

- | | | |
|---|-------------------------------|---------------------|
| ■ (専属・専任・一般) 媒介契約書 | ■ 預り証 | ■ 支払約定書 |
| ■ (個人との取引用) 不動産売買取引に関する
犯罪収益移転防止法に基づく本人確認書 | ■ 設備表 | ■ 不動産売買契約の変更に関する確認書 |
| ■ 「重要書類」「鍵」預り証 | ■ 契約解除に関する覚書 | ■ 覚書 |
| ■ 不動産売買契約書 | ■ (専属・専任・一般) 媒介契約 (変更・更新) 申出書 | ■ 手付金預託確認書 |
| ■ 実測精算約定書 | ■ 不動産購入申込書 | ■ 物件状況等報告書 |
| ■ 引渡確認書 | ■ 領収証 | ■ 源泉徴収票 |
| ■ その他() | ■ 重要事項説明書 | ■ 売渡承諾書 |

上記の書類のご記入・提出にあたっては、以下の【個人情報及び特定個人情報の取扱いについて】をご確認ください。

【個人情報及び特定個人情報の取扱いについて】

1. 事業者の名称	セキスイハイム不動産株式会社														
2. 個人情報保護管理者	経営管理部長														
3. 個人情報の利用目的	(1) お客様との間で締結された契約に基づき、売却・購入等の業務を進行するため (2) お客様が不動産を売却・購入する際に必要となる各種書類の作成、あるいはその調査のため (3) 各種ローン等を利用する場合は、その借り入れに関する諸手続きのため (4) お客様が売却・購入された後の法律・税金の相談、アフターサービスに関する提案や調査、有益な情報の提供のため 個人情報の共同利用についてはHP (http://www.sekifu.co.jp) でご確認ください														
4. 個人情報の第三者提供について	弊社は下記の場合を除き、お客様の同意を得ることなく、第三者に対しお客様の個人情報を提供することはありません。なお、法令に基づく場合及び本人並びに公衆の生命・健康・財産を脅かす可能性がある場合を除きます。 <table border="1"> <tr> <td>契約の相手方、その見込み客</td><td>不動産の売買契約を通じて、契約書・重要事項説明書等に記載されるお客様の住所・氏名・物件概要・契約価格・契約年月日等の個人情報が契約の相手方に提供されます。また、成約に至るまでの過程において、物件の広告・紹介資料、買付証明書、売渡承諾書等に記載されるお客様の住所・氏名・物件概要等の個人情報を契約の見込み客に提供することがあります。</td></tr> <tr> <td>他の宅地建物取引業者</td><td>成約に至るまでの過程において広く契約の見込み客を募るため、必要な範囲内でお客様の個人情報を、他の宅地建物取引業者に提供することがあります。なお、ご本人からの申し出をいただいた場合は、他の宅地建物取引業者に対する個人情報の提供を停止します。ただし、この場合は、売却・購入等の業務の速やかな遂行に支障が生じることがあります。</td></tr> <tr> <td>指定流通機関・インターネット広告の掲載会社・団体</td><td>当社がお客様より売却依頼を受けて媒介契約を締結した場合は、広く契約の見込み客を募るため、その物件情報を指定流通機関・インターネット広告の掲載会社・団体に登録いたします。</td></tr> <tr> <td>税理士・司法書士・土地家屋調査士・測量士・不動産鑑定士等</td><td>不動産売買契約の履行のために税理士・司法書士・土地家屋調査士・測量士・不動産鑑定士に、お客様の住所・氏名・物件概要等の個人情報を提供することがあります。</td></tr> <tr> <td>融資等に関する金融機関、保証会社、保険会社等</td><td>お客様が住宅ローン等を利用する場合において、金融機関、保証会社、保険会社等にお客様の住所・氏名・生年月日・物件概要・所得額等の個人情報を提供することがあります。</td></tr> <tr> <td>マンション管理組合、管理会社、その他重要事項の調査・確認をするために必要となる相手先</td><td>不動産売買契約の履行に必要な重要事項の調査や確認をするために、必要に応じてお客様の住所・氏名・物件概要等の個人情報を提供することがあります。</td></tr> <tr> <td>不動産調査機関等</td><td>建物の構造・設備等の診断、土壌汚染の有無の調査を目的とする機関に、必要に応じてお客様の住所・氏名・物件概要等の個人情報を提供することがあります。</td></tr> </table>	契約の相手方、その見込み客	不動産の売買契約を通じて、契約書・重要事項説明書等に記載されるお客様の住所・氏名・物件概要・契約価格・契約年月日等の個人情報が契約の相手方に提供されます。また、成約に至るまでの過程において、物件の広告・紹介資料、買付証明書、売渡承諾書等に記載されるお客様の住所・氏名・物件概要等の個人情報を契約の見込み客に提供することがあります。	他の宅地建物取引業者	成約に至るまでの過程において広く契約の見込み客を募るため、必要な範囲内でお客様の個人情報を、他の宅地建物取引業者に提供することがあります。なお、ご本人からの申し出をいただいた場合は、他の宅地建物取引業者に対する個人情報の提供を停止します。ただし、この場合は、売却・購入等の業務の速やかな遂行に支障が生じることがあります。	指定流通機関・インターネット広告の掲載会社・団体	当社がお客様より売却依頼を受けて媒介契約を締結した場合は、広く契約の見込み客を募るため、その物件情報を指定流通機関・インターネット広告の掲載会社・団体に登録いたします。	税理士・司法書士・土地家屋調査士・測量士・不動産鑑定士等	不動産売買契約の履行のために税理士・司法書士・土地家屋調査士・測量士・不動産鑑定士に、お客様の住所・氏名・物件概要等の個人情報を提供することがあります。	融資等に関する金融機関、保証会社、保険会社等	お客様が住宅ローン等を利用する場合において、金融機関、保証会社、保険会社等にお客様の住所・氏名・生年月日・物件概要・所得額等の個人情報を提供することがあります。	マンション管理組合、管理会社、その他重要事項の調査・確認をするために必要となる相手先	不動産売買契約の履行に必要な重要事項の調査や確認をするために、必要に応じてお客様の住所・氏名・物件概要等の個人情報を提供することがあります。	不動産調査機関等	建物の構造・設備等の診断、土壌汚染の有無の調査を目的とする機関に、必要に応じてお客様の住所・氏名・物件概要等の個人情報を提供することがあります。
契約の相手方、その見込み客	不動産の売買契約を通じて、契約書・重要事項説明書等に記載されるお客様の住所・氏名・物件概要・契約価格・契約年月日等の個人情報が契約の相手方に提供されます。また、成約に至るまでの過程において、物件の広告・紹介資料、買付証明書、売渡承諾書等に記載されるお客様の住所・氏名・物件概要等の個人情報を契約の見込み客に提供することがあります。														
他の宅地建物取引業者	成約に至るまでの過程において広く契約の見込み客を募るため、必要な範囲内でお客様の個人情報を、他の宅地建物取引業者に提供することがあります。なお、ご本人からの申し出をいただいた場合は、他の宅地建物取引業者に対する個人情報の提供を停止します。ただし、この場合は、売却・購入等の業務の速やかな遂行に支障が生じることがあります。														
指定流通機関・インターネット広告の掲載会社・団体	当社がお客様より売却依頼を受けて媒介契約を締結した場合は、広く契約の見込み客を募るため、その物件情報を指定流通機関・インターネット広告の掲載会社・団体に登録いたします。														
税理士・司法書士・土地家屋調査士・測量士・不動産鑑定士等	不動産売買契約の履行のために税理士・司法書士・土地家屋調査士・測量士・不動産鑑定士に、お客様の住所・氏名・物件概要等の個人情報を提供することがあります。														
融資等に関する金融機関、保証会社、保険会社等	お客様が住宅ローン等を利用する場合において、金融機関、保証会社、保険会社等にお客様の住所・氏名・生年月日・物件概要・所得額等の個人情報を提供することがあります。														
マンション管理組合、管理会社、その他重要事項の調査・確認をするために必要となる相手先	不動産売買契約の履行に必要な重要事項の調査や確認をするために、必要に応じてお客様の住所・氏名・物件概要等の個人情報を提供することがあります。														
不動産調査機関等	建物の構造・設備等の診断、土壌汚染の有無の調査を目的とする機関に、必要に応じてお客様の住所・氏名・物件概要等の個人情報を提供することがあります。														
5. 特定個人情報の取扱いと利用目的、及び第三者提供について	当社が、個人のお客様から直接、土地や中古物件を購入する場合、不動産の買代金の支払いについて法定調査に記載し税務署に提出するため、お客様の特定個人情報(マイナンバー法)で定められた範囲で利用いたします。お客様の特定個人情報は、お客様の同意があったとしても第三者に提供することはありません。但し、番号法(マイナンバー法)で定められている場合があります。														
6. 個人情報及び特定個人情報の委託について	弊社が保有する個人情報及び特定個人情報について、外部にその取扱いを委託する際は、個人情報及び特定個人情報の保護に関する契約を締結し、適切な管理・監督を行います。														
7. 開示対象個人情報及び特定個人情報の開示等及びお問合せ窓口	開示請求書に、必要事項をご記入のうえ、下記の個人情報お問合せ窓口へご郵送ください。ご請求は、書面のみの受付となります。また、開示請求書を当社へ郵送する際の郵送費用は、ご本人様のご負担となりますので、その点何卒ご了承ください。 なお、各請求書を当社へ郵送する際は、簡易書留郵便など、配達記録が確認できる方法での郵送をお願いいたします。 ■お客様情報お問合せ窓口 セキスイハイム不動産株式会社「経営管理部長 お客様相談窓口」 〒163-0228 東京都新宿区西新宿2-6-1 新宿住友ビル28階 電話：03-5324-7887 定休日(原則として、水、日、正月休み、盆休み)を除きます														
8. 個人情報及び特定個人情報の記入にあたっての注意事項	必要事項をご記入いただけない場合等は、お電話等にてご連絡させて頂く場合があります。なお、書類の提出、内容のご記入は任意となっていますが、お手続き等に必要の個人情報のご提出がないときは、弊社からの返信や適切なサービス・手続きができない場合があることを予めご了承ください。														

個人情報の取扱いについて、上記内容に同意いたします。

ご署名

金 孝 泰



一般媒介契約書 (お客様用)

依頼の内容 ☒ 媒介 ☐ 代理 ☐ 一戸建 ☐ 土地 ☐ マンション ☒ 共同住宅1棟 ☐ その他 ☐ 売却 ☒ 購入 ☐ 交換

(該当事項の□に✓をつけ、所要事項を記入してください。一般媒介契約約款は、裏面に記載してあります。)

この媒介契約は国土交通省が定めた標準媒介契約約款に基づく契約です。

この契約は、次の3つの契約型式のうち、一般媒介契約型式です。なお、依頼者は、重ねて依頼する宅地建物取引業者を明示する義務を負います。重ねて依頼する宅地建物取引業者を明示しない契約とする場合は、その旨を特約するものとします。

・専属専任媒介契約型式

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができません。

当社は、目的物件を国土交通大臣の指定する流通機構に登録します。

・専任媒介契約型式

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。

当社は、目的物件を国土交通大臣の指定する流通機構に登録します。

・一般媒介契約型式

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができます。

依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。

依頼者は、この契約書および一般媒介契約約款により、別表に表示する不動産(目的物件)に関する売買(交換)の媒介を宅地建物取引業者である当社に依頼し、当社はこれを承諾します。

西暦 2025 年 10 月 12 日

依頼者

住所 東京都柏江市西野川1-25-54-501

氏名 金善泰



TEL 070 (859) 6585

宅地建物取引業者

<取扱い事務所>

商号(名称) セキスイハイム不動産株式会社
代表者 代表取締役 八木 健次
主たる事務所の所在地 東京都新宿区西新宿二丁目6番1号
免許証番号 国土交通大臣(10)第3490号

東京都港区芝2-13-4
セキスイハイム不動産株式会社
東京流通支店長 西村 将利



1 依頼する当社以外の宅地建物取引業者
(商号又は名称) (主たる事務所の所在地)

2 依頼者の通知義務

- 一 依頼者は、この媒介契約の有効期間内に1に表示する宅地建物取引業者以外の宅地建物取引業者に重ねて目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を依頼しようとするときは、当社に対して、その旨を通知する義務を負います。
- 二 依頼者は、この媒介契約の有効期間内に、自ら発見した相手方と売買若しくは交換の契約を締結したとき、又は当社以外の宅地建物取引業者の媒介若しくは代理によって売買若しくは交換の契約を締結させたときは、当社に対して、遅滞なくその旨を通知する義務を負います。
- 三 一及び二の通知を怠った場合には、当社は、一般媒介契約約款の定めにより、依頼者に対して、費用の償還を請求することができます。

3 成約に向けての当社の義務

- 一 当社は、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力します。
- 二 当社は、目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、依頼者に対し、遅滞なく、その旨を報告します。

4 媒介に係る当社の業務

当社は、3に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

- 一 当社は、依頼者に対し、目的物件を売買すべき価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにして説明を行います。
- 二 依頼者が当社に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、当社は、依頼者に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名した書面を交付(宅地建物取引業法第35条第8項又は第9項の規定による提供を含みます。)して説明させます。
- 三 当社は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、依頼者及び依頼者の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名させた上で、これを交付(宅地建物取引業法第37条第4項の規定による提供を含みます。)します。
- 四 当社は、依頼者に対し、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行います。
- 五 その他 ()

5 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 (☐ 有 ・ ☒ 無) * 建物状況調査についての質問票による。

* 目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「無」とするときは、その理由を記入すること。

注 建物状況調査の結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありませんが、住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握し、明らかにするものです。

6 指定流通機構への登録の有無 (☐ 有 ・ ☒ 無)

※ [☐ 公益財団法人東日本不動産流通機構 ・ ☐ 公益財団法人中部圏不動産流通機構 ・ ☐ 公益財団法人近畿圏不動産流通機構]

* 登録をする場合にあっては、当該登録をしようとする指定流通機構の名称を記入する。

7 有効期間

この媒介契約締結後 3 ヶ月(西暦 年 月 日まで)とします。

- 8 約定報酬額 (☒ 成約本体価額の3%+6万 ・ ☐) 円と①の消費税及び地方消費
 ① (消費税及び地方消費税抜き報酬額) ② (消費税額及び地方消費税額の合計額)
 税抜き報酬額の10%円を合計した額とします。

9 約定報酬額の受領時期

(☒ 残金決済又は引渡の日に100%相当額 ・ ☐) とします。

10 特約事項

以下空白

(別表)

売却希望		所有者 住所		氏名	
登記名義人 住所		氏名			
所在地					
目的物件の表示	土地	面積 ㎡ (公簿) ㎡ (実測)	地目 ☐ 宅地・ ☐ 田・ ☐ 畑・ ☐ 山林・ ☐ 雑種地・ ☐ その他()	権利 内容	☐ 所有権 ・ ☐ 借地権
	建物	建築面積 延面積 ㎡ ㎡	種類	構造 造 葺	間 建 取
	マンション	名称	構造	造	階建
	所在	階	号室	タイプ	L D K D K
	専有面積	㎡	共有持分	分の	
本体価額		円	媒介価額	備考	
消費税額及び地方消費税額の合計額		円	総 額	円	

購入希望		希望の程度
物件の種類	中古アパート	強い
価 額	金 80000,000 円	〃
広さ、間取り等	1 階 132.06㎡ 建物 123.44㎡	〃
物件の所在地	江戸川E 平井6丁目 1612-57	〃

当社は依頼者に対して行う成約に向けての業務及び媒介に関わる業務をオンラインシステムを使用することを推奨しております。
 利用: ☐ 可・☒ 不可 ※ご利用には電話・スマートフォンなどの電話回線およびパソコン・タブレットなどインターネット環境が必要となります。

1. 甲は乙に、目的物件に関する重要事項説明等に必要な固定資産税台帳の閲覧及び評価証明書・公課証明書の取得を委任します。
2. 甲は乙に、目的物件に関する重要事項説明等に必要水道管・下水道管・ガス管について、埋設配管図等の閲覧及び写しの取得を委任します。

特	以下空白
約	
お問い合わせ窓口	流通営業所 TEL: 03-6843-0816 担当

一般媒介契約約款

(目的)

第1条 この約款は、宅地または建物の売買または交換の一般媒介契約について、当事者が契約の締結に際して定めるべき事項および当事者が契約の履行に関して互いに遵守すべき事項を明らかにすることを目的とします。

(当事者の表示と用語の定義)

第2条 この約款においては、媒介契約の当事者について、依頼者を「甲」、依頼を受ける宅地建物取引業者を「乙」と表示します。

2 この約款において、「一般媒介契約」とは、甲が依頼の目的である宅地または建物(以下「目的物件」といいます。)の売買または交換の媒介または代理を乙以外の宅地建物取引業者にかさねて依頼することができるものとする媒介契約をいいます。

(目的物件の表示等)

第3条 目的物件を特定するために必要な表示および目的物件を売買すべき価額または交換すべき評価額(以下「媒介価額」といいます。)は、一般媒介契約書の別表に記載します。

(かさねて依頼をする宅地建物取引業者の明示)

第4条 甲は、目的物件の売買または交換の媒介または代理を乙以外の宅地建物取引業者にかさねて依頼するとき、その宅地建物取引業者を乙に明示しなければなりません。

2 一般媒介契約の締結時においてすでに依頼をしている宅地建物取引業者の商号または名称および主たる事務所の所在地は、一般媒介契約書に記載するものとし、その後においてさらに他の宅地建物取引業者に依頼しようとするときは、甲は、その旨を乙に通知するものとします。

(宅地建物取引業者の義務等)

第5条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。

- 一 契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力すること。
- 二 目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対して、遅滞なく、その旨を報告すること。
- 2 乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。
 - 一 媒介価額の決定に際し、甲に、その価額に関する意見を述べるときは、根拠を示して説明を行うこと。
 - 二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名した書面を交付(宅地建物取引業法第35条第8項又は第9項の規定による提供を含みます。)して説明させること。
 - 三 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名させた上で、これを交付(宅地建物取引業法第37条第4項の規定による提供を含みます。)すること。
 - 四 甲に対して、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行うこと。
 - 五 その他一般媒介契約書に記載する業務を行うこと。

(媒介価額の変更の助言等)

第6条 媒介価額が地価や物価の変動その他事情の変更によって不適当と認められるに至ったときは、乙は、甲に対して、媒介価額の変更について根拠を示して助言します。

2 甲は、媒介価額を変更しようとするときは、乙にその旨を通知します。この場合において、価額の変更が引上げであるとき(甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、引下げであるとき)は、乙の承諾を要します。

3 乙は、前項の承諾を拒否しようとするときは、その根拠を示さなければなりません。

(建物状況調査を実施する者のあっせん)

第7条 乙は、この媒介契約において建物状況調査を実施する者のあっせんを行うこととした場合にあっては、甲に対して、建物状況調査を実施する者をあっせんしなければなりません。

(有効期間)

第8条 一般媒介契約の有効期間は、3ヶ月をこえない範囲で、甲乙協議のうえ、定めます。

(指定流通機構への登録)

第9条 乙は、この媒介契約において目的物件を指定流通機構に登録することとした場合にあっては、当該目的物件を一般媒介契約書に記載する指定流通機構に登録しなければなりません。

(報酬の請求)

第10条 乙の媒介によって目的物件の売買または交換の契約が成立したときは、乙は、甲に対して、報酬を請求することができます。ただし、売買または交換の契約が停止条件契約として成立したときは、乙は、その条件が成就した場合にのみ報酬を請求することができます。

2 前項の報酬の額は、国土交通省告示に定める限度額の範囲内で、甲乙協議のうえ、定めます。

(報酬の受領の時期)

第11条 乙は、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、これを成立した契約の当事者に交付(宅地建物取引業法第37条第4項の規定による提供を含みます。)した後でなければ、前条第1項の報酬(以下「約定報酬」といいます。)を受領することができません。

2 目的物件の売買または交換の契約が、代金または交換差金についての融資の不成立を解除条件として締結された後、融資の不成立が確定した場合、又は融資が不成立のときは甲が契約を解除できるものとして締結された後、融資の不成立が確定し、これを理由として甲が契約を解除した場合は、乙は、甲に、受領した約定報酬の全額を遅滞なく返還しなければなりません。ただし、これに対しては、利息は付さないこととします。

(特別依頼に係る費用)

第12条 甲が乙に特別に依頼した広告の料金または遠隔地への出張旅費は甲の負担とし、甲は、乙の請求に基づいて、その実費を支払わなければなりません。

(直接取引)

第13条 一般媒介契約の有効期間内または有効期間の満了後2年以内に、甲が乙の紹介によって知った相手方と乙を排除して目的物件の売買または交換の契約を締結したときは、乙は、甲に対して契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求することができます。

(費用償還の請求)

第14条 一般媒介契約の有効期間内に、甲が、乙に明示していない宅地建物取引業者に目的物件の売買または交換の媒介または代理を依頼し、これによって売買または交換の契約を成立させたときは、乙は、甲に対して、一般媒介契約の履行のために要した費用の償還を請求することができます。

2 前項の費用の額は、約定報酬額を超えることはできません。

(依頼者の通知義務)

第15条 甲は、一般媒介契約の有効期間内に、みずから発見した相手方と目的物件の売買もしくは交換の契約を締結したとき、または乙以外の宅地建物取引業者の媒介もしくは代理によって目的物件の売買もしくは交換の契約を成立させたときは、乙に対して遅滞なくその旨を通知しなければなりません。

2 甲が前項の通知を怠った場合において、乙が売買または交換の契約の成立後善意で甲のために一般媒介契約の事務の処理に要する費用を支出したときは、乙は、甲に対して、その費用の償還を請求することができます。

(更新)

第16条 一般媒介契約の有効期間は、甲および乙の合意に基づき、更新することができます。

2 有効期間の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して甲から乙に対し文書等でその旨を申し出るものとします。

3 前2項の規定による有効期間の更新にあたり、甲乙間で一般媒介契約の内容について別段の合意がなされなかったときは、従前の契約と同一内容の契約が成立したものとみなします。

(契約の解除)

第17条 甲または乙が一般媒介契約に定める義務の履行に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、一般媒介契約を解除することができます。

第18条 次のいずれかに該当する場合においては、甲は、一般媒介契約を解除することができます。

- 一 乙が一般媒介契約に係る業務について信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき。
- 二 乙が一般媒介契約に係る重要な事項について故意もしくは重過失により事実を告げず、または不実のことを告げる行為をしたとき。
- 三 乙が宅地建物取引業に関して不正または著しく不当な行為をしたとき。

(反社会的勢力の排除)

第19条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

- 一 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。
- 二 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。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この媒介契約を締結するものでないこと。
- 四 この媒介契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。

- イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
- ロ 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 甲又は乙の一方について、この媒介契約の有効期間内に、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、この媒介契約を解除することができます。

- 一 前項第1号又は第2号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
- 二 前項第3号の確約に反し契約をしたことが判明した場合
- 三 前項第4号の確約に反する行為をした場合

3 乙が前項の規定によりこの媒介契約を解除したときは、乙は、甲に対して、約定報酬額に相当する金額(既に約定報酬の一部を受領している場合は、その額を除いた額。なお、この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。)を違約金として請求することができます。

(特約)

第20条 この約款に定めがない事項については、甲および乙が協議して別に定めることができます。

2 この約款の各条項の定めに対する特約で甲に不利なものは無効とします。

セキスイハイム

引渡確認書

2025 年 10 月 12 日売主・買主間で締結した売買契約書に基づく目的物件の引渡しは、

2026 年 1 月 26 日完了したことを確認いたします。

確認事項

1. 鍵 (引渡本数 玄関 一本、勝手口 一本、その他() 一本)

フリガナ	フリガナ
〈売主〉 氏名 永田 洋司	〈買主〉 氏名 金 善 泰
〒 102-0005	〒 201-0001
住所 江戸川区平井 6-50-5	住所 柏江市西野川 1丁目25番 55-55号

フリガナ	フリガナ
〈売主〉 氏名	印
〒 -	印
住所	

〈転居先〉	☐ 売主住所に転居
〒 -	
住所	
TEL () -	
転居予定日 年 月 日	

フリガナ	フリガナ
〈買主〉 氏名	印
〒 -	印
住所	

〈転居先〉	☐ 売主住所に転居
〒 -	
住所	
TEL () -	
転居予定日 年 月 日	

《不動産の表示》 ☒ 土地 ☒ 戸建 ☐ マンション (名称: イスパランサ 号室)

所在地	江戸川区平井 6丁目			
土地	地番	1612番 57	建物	家屋番号
	地積	132.06 m ²		1612番 57
			延床(専有)面積	123.44 m ²



SEKISUI HEIM



SumStock

スムストック住宅販売士

<http://sumstock.jp>

SEKISUI

東京流通支店 流通営業所
東京流通営業店
店長

湊 一 樹

宅地建物取引士
公認不動産コンサルティングマスター

セキスイハイム不動産株式会社

〒105-0014 東京都港区芝2-13-4住友不動産芝ビル4号館9階

TEL : 03(6843)0816 FAX : 03(6682)6164

携帯 : 080-4600-4171

E-mail: kminato@sekisui.com

<http://www.sekifu.co.jp/>