

(号地)

不動産売買契約書

(売主) 株式会社エルハウジング

(買主) _____ 様

契約締結日 2024年 月 日

取引期日 2024年 月 日

作成 株式会社エルハウジング
京都市右京区山ノ内荒木町7番地58

所属長	上長	担当

株式会社エルハウジング

不動産売買契約条項

(E) 融資利用の場合 (第16条)

融資申込先	融資承認予定日	融資金額									
	20 年 月 日まで			金							円
融資利用予定総額				金							円
融資未承認の場合の契約解除期限						20	年	月			日まで

(F) 住宅の品質確保の促進等に関する法律の基づく契約不適合責任の起算日 (第17条)

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく瑕疵の責任の起算日	<input checked="" type="checkbox"/> 20 年 月 日 <input type="checkbox"/> その他
--------------------------------	--

(G) 宅地又は建物の契約不適合を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置 (第18条)

宅地又は建物の契約不適合を担保すべき責任に関する保証保険契約の措置	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅販売瑕疵担保責任保険契約 <input type="checkbox"/> 住宅販売瑕疵担保保証金の供託 措置の概要：株式会社日本住宅保証検査機構 (J I O)
-----------------------------------	---

(売買の目的物及び売買代金)

第 1 条 売主：株式会社エルハウジングは、標記の物件 (A) (以下「本物件」という) を標記の代金 (B 1) 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土地については標記 (A) の公簿面積とし、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。
2 本物件建物については、標記 (A) の建築確認申請面積とし、建物表示登記に基づく登記簿記録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。

(手付金)

第 3 条 買主は、売主に手付金として、標記 (B 2) の金額を支払う。
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。
3 手付金には、利息を付さない。
4 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。
5 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。

(境界の明示)

第 4 条 売主は、買主に本物件引渡しするときまでに、測量図に基づく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 (B 2) (B 3) (B 4) までに売主の指定する銀行口座へ振込みにて支払う。

(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。

(所有権移転登記申請及び費用の負担)

- 第 8 条 売主は、売買代金全額の受領と同時に、買主の名義にするために、本物件の土地の所有権移転登記及び建物保存登記について申請手続きをしなければならない。
- 2 本物件の売渡しに要する書類作成費用は売主の負担とし、登録免許税等の所有権移転登記に要する費用は買主の負担とする。

(他の権利等の負担の削除)

- 第 9 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自己の費用で消除する。

(印紙代の負担)

- 第 10 条 この契約書に貼付する収入印紙は、売主・買主が各自 1/2 ずつ負担するものとする。

(公租・公課の負担)

- 第 11 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、4月1日とする。
- 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 12 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。

(引渡し前の滅失・損傷)

- 第 13 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、本物件を修復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)を越えても、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 14 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(D)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、次の通り、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、買主は支払済の金員に違約金の不足額を付加して売主に支払う。又、支払済金員の額が違約金の額を上回る場合は、売主は買主にその差額をすみやかに無利息で返還するものとする。
- 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17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 15 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はないこと。
- (4) 本物件の引き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14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）として売買代金の20%相当額を支払うものとする。
- 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 第2項又は第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14条第2項は適用しない。
- 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、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。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、この限りではない。

（融資利用の場合）

- 第16条 買主は、この契約の締結後すみやかに、標記（E）の融資の手続きをしなければならない。
- 2 標記（E）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17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（D）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。

（建物の基本構造部分の契約不適合責任）

- 第18条 本物件建物は新築住宅に該当し「住宅の品質確保の促進等に関する法律」の適用があるため、売主はその基本構造部分（基礎・柱・梁・屋根など住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分）の契約不適合（但し、構造耐力上又は雨水の浸入に影響のないものを除く。）については完成引渡し時（標記（F）に定める起算日）から10年間、前条に規定する責任を負担する。ただし、買主は契約不適合を発見してから1年以内に売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなければ権利を行使できないものとする。
- 2 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、前項の完成引渡し時については、第7条の引渡し時とする。
- 3 本物件建物は新築住宅に該当し「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の適用があるため、売主は、第1項に定める契約不適合につき標記（G）に定める契約不適合を担保すべき資力確保措置を講ずるものとする。

（保険契約の締結）

- 第19条 売主は、前条第1項に規定する責任の履行を担保するために、本物件について、別紙『JI0 わが家の保険重要事項説明書』の内容の保険契約を、株式会社日本住宅保証検査機構（以下「JI0」という）と締結する。
- 2 売主は、前項の証として「JI0」が定める『保険付保証明書』を買主に交付する。

（設計施工基準の遵守と現場検査）

- 第20条 売主は、前条第1項の保険契約の締結にあたり、本物件について「JI0」が定める設計施工基準を遵守して施工しなければならない。
- 2 売主は、本物件について「JI0」が定める時期に現場検査を受けなければならない。

- 3 売主は、本物件が前項の現場検査に合格しないときは、遅滞なくこれを補修若しくは改造し、再度現場検査を受けなければならない。

(個人情報の取り扱い)

- 第 2 1 条 売主は、買主の個人情報に関しては、個人情報の保護に関する法律の規定を遵守して誠実に取り扱うものとする。
- 2 買主は、第 1 6 条の金融機関への融資の申し込み、第 1 9 条の保険契約の申し込み等を通じて買主の個人情報を各関係者へ提供することについて承認する。
- 3 買主は、金融機関並びに「JIO」等が取得した買主の個人情報を、第三者に対して提供することがあることについて承認する。
- 4 買主は、引渡後のアフターメンテナンス実施のため、検査会社、協力業者等の第三者に買主の個人情報を提供することがあることについて承認する。

(保証期間及びアフターサービス)

- 第 2 2 条 売主は買主に対し、重要事項説明書補足資料に定める「保証事項および保証期間」に基づき本物件のアフターサービスを行うものとする。

(諸規約の承継)

- 第 2 3 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。

(契約当事者が複数のときの特例)

- 第 2 4 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する。又、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が生じる。

(協議事項)

- 第 2 5 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。

(裁判管轄の合意)

- 第 2 6 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 2 7 条 別記特約条項のとおりとする。

◇特約条項◇

1. 売主又は買主の故意又は過失によって、標記の期日（C）までに引渡ができない場合、相手方は、売買代金に年率 3% の割合により計算した金額の遅延損害金を請求できるものとする。なお、下記の項目に該当する場合は、故意・過失にあたらぬものとし、遅延損害金は発生しないものとする。
 - (1) 工事又は業務に支障を及ぼす天災地変その他の自然的条件、災害、事故、天候不良、疫病・戦争・外国の武力行使その他これらに類似の事変又は暴動に伴う社会的混乱及びこれらに伴う建材等の納品の遅延
 - (2) (1)に起因する原材料及び資材の供給不足による遅延
 - (3) 行政官庁の許認可、検査等の遅延
 - (4) 買主の申し出による設計・仕様の変更による遅延
 - (5) 近隣住民の要求、その他第三者の行為による遅延
 - (6) 施工上の事情により、図面・仕様の変更が必要となった場合の遅延
1. 本物件は完成物件につき、現状有姿での引渡しとする。建物竣工後、契約までの間に見学等で多数の入室があるため、建物内外に擦り傷、汚れ等が存する可能性があることを買主は承諾するものとする。
2. 本物件建物の照明機器、網戸、カーテンレール、TVアンテナ（ブースター含む）、シャッターは別途買主負担となります。
3. 外壁材の留め付けを釘打ちにて施工しております。それにより釘頭の補修塗装が必要となり塗装剤と外壁材との材質が異なるため、補修跡が残ります。この補修跡に関する補修が建物保証の範囲外となる事と、第 1 7 条（契約不適合責任）から除外となる事を、予めご了承願います。施工例を別紙、重要事項説明書に添付しておりますので、ご確認願います。
4. 本物件土地の土質・水はけの程度や植物の育成については、原則として売主は責任を負わないものとする。
5. 本物件各隣接地との境界線上、または境界線に沿っての擁壁、ブロック塀、フェンス、側溝等（以下「構築物等」という）を、構築、再構築する場合および境界線付近の既存構築物等を補修、再構築等する場合は各隣接地所有者と事前協議を行う必要がございます。また、本物件土地に建物等を再建築する場合も含め、所轄官庁から本物件の既存建築物等について、構築、再構築ならびに補修等の指導を受ける場合がございます。
6. 本物件は隣家とバルコニー・物干し及び開口部が重なる可能性があり、行政・近隣

住民からの要請、施工上の事情その他やむを得ない理由により設計・仕様の変更(目隠しフェンス等)が必要となる場合がございます。

7. 上記5項および6項について、費用等が生じた場合は買主の負担とする。
8. 本物件のゴミ収集所の利用場所は近隣住民、地域自治会、若しくは行政と買主が協議の上その決定に従うものとする。その際、本物件所在地に組織されている自治会等への加入および自治会費等の費用負担については買主の責任と判断のものと行うものとする。また、ゴミ収集所の維持管理(清掃等)については利用者間で協議するものとし、売主は一切関与しないことを買主は承諾するものとする。
9. 重要事項説明書においては、社会通念上発生しうる費用については明記しておりません。自治会費、町会費、子供会費、各種人会費、各種協力金等が別途必要になる場合がございます。予めご了承ください。
10. 本物件不動産売買に係る税務申告及び税金に関して、売主・仲介業者は税務不介入なため、税務署または税理士に確認してください。
11. 本物件近隣土地所有者及び所有権を取得した第三者が将来「建築基準法」ならびに関係法令に適合する建築物を建築・増築することがあること、また、これにより現在の周辺環境(日影・眺望・採光・通風・電波障害等)が変化することがあることを予め了承下さい。
12. 本物件の分譲区画内において、売主が分譲している販売物件に関し、後日売主が諸般の事情により他区画の物件価格を変更することがあっても、買主は売主に対して異議、求償及び損害賠償請求等をすることが出来ないものとします。
13. 売買契約書第5条(売買代金の支払い時期及びその方法)の残代金支払いならびに第11条(公租・公課の負担)の公租公課等の清算金の支払いについては、売主の指定する銀行口座へ振込み又は払込取扱票にて支払うものとし、その振込用紙・払込受領書の控えをもって領収書に代えることとする。なお、振込手数料については売主の負担とする。
14. 株式会社エルハウジングでは、ホームページ等にて住宅、街並みのお写真を「当社施工例、街並み風景」としてご紹介しております。本物件におきましてもホームページ等に掲載させていただく場合がございますことを何卒ご了承くださいようお願い申し上げます。
15. 当分譲地は、株式会社ジェイコムウエスト京都みやびじょん局(J:COM京都みやびじょん局)と業務提携をおこなっております。J:COMが提供する「インターネットWi-Fi一括プラン」へ任意でご加入いただけます。(別紙参照)

送金先

金融機関
口座番号
口座名義

京都中央信用金庫
太秦支店 当座 748605
カ)エルハウジング

下記売主と買主は標記の物件の売買契約を締結し、この契約を証するため、本契約書を1通作成し、売主および買主が署（記）名押印のうえ買主が本書を、売主が写しを保有する。

2024年 月 日

売主

免許証番号
事務所所在地
商号又は名称
代表者氏名
登録番号

国土交通大臣（2）第9338号
京都市右京区山ノ内荒木町7番地58
株式会社エルハウジング
代表取締役 堀越 大輔
T6130001000336

印

宅地建物取引士

登録番号
氏名

買主

住所
氏名

印

仲介

免許証番号
事務所所在地
商号又は名称
代表者氏名
宅地建物取引士

登録番号
氏名

印

住宅の品質確保の促進等に関する法律

（住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任）

- 第94条 住宅を新築する建設工事の請負契約（以下「住宅新築請負契約」という。）においては、請負人は、注文者に引き渡した時から十年間、住宅のうち構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるもの（次条において「住宅の構造耐力上主要な部分等」という。）の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く。次条において同じ。）について、民法（明治二十九年法律第八十九号）第四百十五条、第五百四十一条及び第五百四十二条並びに同法第五百九条において準用する同法第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任を負う。
- 前項の規定に反する特約で注文者に不利なものは、無効とする。
 - 第一項の場合における民法第六百三十七条の規定の適用については、同条第一項中「前条本文に規定する」とあるのは「請負人が住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第九十四条第一項に規定する瑕疵がある目的物を注文者に引き渡した」と、同項及び同条第二項中「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。

（新築住宅の売主の瑕疵担保責任）

- 第95条 新築住宅の売買契約においては、売主は、買主に引き渡した時（当該新築住宅が住宅新築請負契約に基づき「請負人」から当該売主に引き渡されたものである場合にあつては、その引渡しの時）から十年間、住宅の構造耐力上主要な部分等の瑕疵について、民法第四百十五条、第五百四十一条、第五百四十二条、第五百六十二条及び第五百六十三条に規定する担保の責任を負う。
- 前項の規定に反する特約で買主に不利なものは、無効とする。
 - 第一項の場合における民法第五百六十六条の規定の適用については、同条中「種類又は品質に関して契約の内容に適合しない」とあるのは「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第九十五条第一項に規定する瑕疵がある」と、「不適合」とあるのは「瑕疵」とする。

住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令

（平成12年3月15日政令第六十四号）

（住宅の構造耐力上主要な部分等）

- 第5条 法第九十四条第一項の住宅のうち構造耐力上主要な部分として政令で定めるものは、住宅の基礎、基礎ぐい、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をいう。）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）で、当該住宅の自重若しくは積載荷重、積雪、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の震動若しくは衝撃を支えるものとする。

- 2 法第九十四条第一項の住宅のうち雨水の浸入を防止する部分として政令で定めるものは、次に掲げるものとする。
 - 一 住宅の屋根若しくは外壁又はこれらの開口部に設ける戸、わくその他の建具
 - 二 雨水を排除するため住宅に設ける排水管のうち、当該住宅の屋根若しくは外壁の内部又は屋内にある部分