

不 動 産 売 買 契 約 書

収入
印紙

(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
				㎡	
				㎡	
				㎡	
				㎡	
				㎡	
	土地面積合計				㎡
備 考					

建 物	所 在				家屋番号		
	種 類		構 造	/ /	階建		
	床面積	階	㎡	・	階	㎡	・
		(その他)					延床面積
	所 在				家屋番号		
	種 類		構 造	/ /	階建		
	床面積	階	㎡	・	階	㎡	・
		(その他)					延床面積
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)		円
土地代金		円
建物代金		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	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 年 月 日までに	円

・ 売買の対象となる不動産の概要が、土地と建物ごとに明示されます。

・ 売買代金総額、手付金、中間金、残代金の額及び支払日が記載されます。

(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 年 月 日
(D) 令和 年度公租・公課分担の起算日 (第13条)	令和 年 月 日
(E) 手付解除の期限 (第15条)	契約の日から 月後 令和 年 月 日
(F) 違約金の額 (売買代金の %相当額) (第17条)	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)	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)	円

・「所有権移転・引渡し・登記手続きの日」、「公租公課分担の起算日」「手付解除の期限」「違約金の額」「反社会的勢力排除に係る違約金の額」等が記載されます。

(I) - 1 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

・融資利用の場合の融資申込先、融資承認予定日、融資金額が記載されます。

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

(I) - 2 (第19条)

買主自主ローンの場合の融資利用に必要な書類の最終提出日	令和 年 月 日
-----------------------------	----------

・買主自主ローンの場合、融資利用に必要な書類の最終提出日が記載されます。

(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
------------------------	----------

・契約不適合責任の通知期間が記載されます。
(2020年4月1日に改正された民法(債権法)では、「瑕疵担保責任」の規定が削除され「瑕疵」という概念がなくなり、新たに「契約不適合責任」という考え方が採用されました。)

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※	<input type="checkbox"/> 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
	<input type="checkbox"/> 無

・建物の構造耐力上主要な部分等の状況につき、建物状況調査(いわゆるインスペクション)の結果の概要の有無等が記載されます。

※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、本物件の売渡しに要する所有権登記名義人の住所、氏名の変更登記に関する費用は、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。

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 この契約書に貼付する収入印紙は、売主・買主が平等に負担するものとする。

・目的物件の売買について当事者間の基本的合意を表明する条項です。

・この契約書は公簿売買型ですので、公簿面積と実際の面積が一致しないことがあっても清算しないことを規定した条項です。

・手付金の支払いに関する規定と、残代金支払時に手付金の一部に充当する根拠を定めた条項です。

・売主は売買の目的物について、現地において隣地との境界を明示して、買主はその目的物の範囲などを確認させることを定めた条項です。公簿売買であっても、隣地との境界を現地において明示することを定めています。

・売買代金の支払時期と支払方法を定めた条項です。

・目的物件の所有権の移転時期を、売買代金全額の手払い時と定めた条項です。

・目的物件の引渡しの時期及び引渡しの確認について定めた条項です。

・目的物件の所有権の移転登記手続きに関する売主の履行義務と、登記に関する費用負担を定めた条項です。

・目的物件について、売主は物件状況確認書(告知書)により物件状況を買主に告知することを定めた条項です。

・目的物件の付帯設備について、売主の引渡し義務の内容を規定した条項です。

・目的物件に抵当権等や賃借権等の制限があり、それらが買主の完全な所有権の行使を阻害するときは、売主の責任において、これを抹消し、又は除去することを定めた条項です。

・印紙代を負担すべき者と負担の割合について定めた条項です。

(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。

(契約不適合を除く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て買主に支払う。

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すみやかに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

・不動産の所有者に課される各種の公租・公課の負担の区分とその起算日及び清算の時期について定めた条項です。

・目的物件から何らかの収益を生じた場合の帰属と、負担金がある場合の負担方法について定めた条項です。

・契約の相手方が履行に着手するまで、又は一定の月数が経過するまでのいずれか早い時期までであれば、買主は手付を放棄することにより、売主は手付を倍返すことにより、契約の解除ができることを定めた条項です。

・目的物件が契約締結後引渡しまでに、天災地変等、売主・買主いずれの責任でもない理由で滅失・損傷した場合における買主の履行拒絶権、売主の修補義務及び両当事者の契約解除権について定めた条項です。

・契約違反があった場合、原則として売主又は買主に解除権があるとし、そのときの違約金等を定めた条項です。また、この契約書では、契約不適合責任については、別の条項を設けていることから、本条が適用されないことを明文化しています。

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）の違約金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、この契約締結後すみやかに、標記の融資（I）—1のために必要な書類を揃え、その申込手続きをしなければならない。

2 標記の融資未承認の場合の契約解除期限（I）—1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

・反社会的勢力（暴力団等）の排除を規定する条項です。不動産取引から反社会的勢力を排除するために定めたものです。

・融資を利用する売買契約について、買主の融資申込手續義務と、融資が承認されなかった場合の契約の解除を定めた条項です。

とき、又、金融機関の審査中に標記の融資未承認の場合の契約解除期限（I）―1が経過した場合には、本売買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。同時に本物件の売買を媒介した宅地建物取引業者も受領済の報酬をそれぞれ売主・買主に無利息にて返還しなければならない。

4 買主自主ローンの場合、買主は、融資利用に必要な書類を標記（I）―2までに金融機関等に提出し、その提出書類の写しを売主に提出しなければならない。買主が、必要な手続きをせず提出期限が経過し、売主が必要な催告をしたのち標記の融資未承認の場合の契約解除期限（I）―1が過ぎた場合、あるいは故意に虚偽の証明書等を提出した結果、融資の全部又は一部について承認を得られなかった場合には、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。

・引き渡された物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものであるときに、売主が負担する契約不適合責任について定めた条項です。

・目的物件の利用について、管理や環境の維持の必要上、売主が負担している規約等がある場合には、売主に買主への承継義務を負わせることを定めた条項です。

・この契約に定めのない事項や各条文の解釈適用上に疑義が生じた場合は、売主・買主が信義に従い誠実に協議を行い解決することを定めた条項です。

・合意管轄に関する規定です。

・前条までのどの条項にも該当しないような約定を当事者間で締結する場合には、特約条項欄に記載されます。

特約条項

サンプル

下記売主と下記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契約書2通を作成、売主及び買主が署名押印のうえ各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

<売主>

住所

氏名

印

住所

氏名

印

<買主>

住所

氏名

印

住所

氏名

印

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)

(所在地)

(商号)

(代表者)

(電話)

<媒介業者>

(免許証番号)

(所在地)

(商号)

印 (代表者)

(電話)

<宅地建物取引士>

(登録番号)

(氏名)

<宅地建物取引士>

(登録番号)

印 (氏名)

印