

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
				m ²	
				m ²	
				m ²	
				m ²	
				m ²	
		土地面積合計		m ²	
備考					

土地に関する測量図	<input type="checkbox"/> 確定測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日付	備考
	<input type="checkbox"/> 現況測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日付	
	<input type="checkbox"/> 地積測量図	<input type="checkbox"/> 年 月 日付	
	<input type="checkbox"/> 無し		

建物	所在	家屋番号	
	種類	構造	階建
	床面積	階 m ² ・ 階 m ² ・ 階 m ²	
		(その他)	
	名称		
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 (b)	円
建物代金	円
(うち消費税及び地方消費税額の合計額)	円
(B2) 手付金 (第5条)	契約締結時支払い 円
(B3) 中間金 (第7条)	第1回平成 年 月 日まで 円
	第2回平成 年 月 日まで 円
(B4) 残代金 (第7条)	平成 年 月 日まで 円

(C~H) その他約定事項

(C) 所有権移転・登記手続きの日・引渡し (第8条) (第10条) (第11条)	平成 年 月 日
(D) 平成 年度公租・公課分担の起算日 (第18条)	平成 年 月 日
(E) 手付解除の期限 (第20条)	契約の日から 日後 平成 年 月 日
(F) 違約金の額 (売買代金の %相当額) (第21条)	金 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24条)	金 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24条)	金 円

(I) 瑕疵担保責任 (第23条)

瑕疵担保責任の有無及び期間	<input type="checkbox"/> 負担する (物件引渡し後 間) ・ <input type="checkbox"/> 負担しない
---------------	---

(J) - 1 融資利用の場合 (第25条)

融資申込先	融資承認予定日	融資金額
	平成 年 月 日まで	円
	平成 年 月 日まで	円
	平成 年 月 日まで	円
合計		円
融資未承認の場合の契約解除期限		平成 年 月 日

(J) - 2 (第25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	平成 年 月 日
-----------------------------	----------

(K) 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 (第26条) (既存住宅に 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	<input type="checkbox"/> 1. 有 <input type="checkbox"/> 2. 無
確認事項を記載した資料の名称	
資料作成者	資料作成年月日

(L) 合意管轄 (第29条)

<input type="checkbox"/> 物件所在地	<input type="checkbox"/> 買主の所在地	<input type="checkbox"/> 売主の所在地
--------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

不動産売買契約条項

(売買の目的物及び売買代金)

第1条 売主と買主は標記A記載の土地（以下、「本土地」といいます。）と標記A記載の建物（以下、「本建物」といいます。）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ました（本土地と本建物とあわせて以下、「本物件」といい、本物件を目的とする売買契約を以下、「本契約」といいます。）。

(賃貸借契約による第三者の利用)

第2条 売主と買主は、売主が本契約締結時に提出する本建物の別紙賃貸借契約一覧(以下、「契約一覧」といいます。)のとおりに第三者に賃貸中であることを確認します。

2 売主は買主の承諾なしに、本契約締結以降は、別紙「契約一覧」記載の各賃貸借契約を変更することはできません。

3 売主は、買主の承諾なしに賃貸借契約の変更をおこなった場合、買主に生じた損害を賠償する義務を負います。

4 売主は、別紙「契約一覧」の記載が真実と異なる場合、買主に生じた損害を賠償する義務を負います。

(賃貸人の地位の承継)

第3条 買主は、本契約に基づく別紙「契約一覧」記載の各賃貸借契約上の賃貸人たる地位を承継します。

2 買主が売主に標記の売買代金全額(B1)を支払ったとき、売主は、別紙「契約一覧」の各賃借人に対し、ただちに買主が賃貸人となったこと、及び本物件の所有権移転登記の日が属する月の翌月以降の賃料は、買主に支払うべき事を書面にて通知します。

3 本条1項の別紙「契約一覧」記載の各賃貸借契約上の賃貸人の地位の承継の詳細は、別紙「不動産売買における賃貸人の地位承継に係る覚書」のとおりとします。

(売買対象面積)

第4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ません。

(手付金)

第5条 買主は、売主に手付として、本契約締結時に標記の手付金（B2）を支払います。

2 手付金は、残代金支払いのときに、無利息にて売買代金の一部に充当します。

(境界の明示)

第6条 売主は、買主に対し、本物件引渡しのとしまで、隣地との境界を現地において明示します。

(売買代金の支払時期及びその方法)

第7条 買主は、売主に売買代金を標記の期日（B3）、(B4)までに現金又は預金小切手で支払います。

(所有権移転の時期)

第8条 本物件の所有権は、買主が売主に対し、売買代金全額（B1）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します。

(負担の抹消)

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以外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除去抹消します。

2 売主は前項の賃借権につき賃借権設定登記がされている場合は本物件の所有権移転の時期までに賃借権設定登記を除去抹消します。

(所有権移転登記の申請)

第10条 売主は、売買代金全額(B1)の受領と引換えに、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りません。

2 本契約に基づく所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、買主の負担とします。

3 第1項に定める登記手続きについては、売主は、その登記手続きに必要な一切の書類を買主に交付することをもって、これに代えることができます。

(引渡し)

第11条 売主は、買主に対し、標記の売買代金全額（B1）の支払いと引換えに本物件を引渡します。

2 売主は、買主に対し、本物件の引渡しにおいて、本建物についての別紙「契約一覧」記載の各賃貸借契約書原本及び本建物に使用されている全ての元鍵を引渡します。

(敷金・保証金の引渡し)

第12条 売主は、別紙「契約一覧」記載の各賃借人より預かり保管中の敷金及び保証金がある場合、買主が標記の売買代金全額(B1)を支払うのと引換えに、保管中の敷金及び保証金の全額を買主に引渡します。

(賃料の清算)

第13条 別紙「契約一覧」記載の各賃貸借契約に基づく賃料は本物件の引渡し日の前日までの分を売主が取得し、引渡し日以降の分を買主が取得するものとし、本物件の引渡しと同時に清算します。

2 本物件の引渡し日までに、別紙「契約一覧」記載の各賃貸借契約に基づく未払い賃料がある場合、本物件の引渡しまでに発生した債権は、売主にとどまり、売主は、敷金及び保証金で清算することなく自己の責任で回収します。

(賃借人の変更等)

第14条 買主と売主は、標記の売買代金全額（B1）の支払完了までの間に別紙「契約一覧」記載の各賃借人が、変更しうることを確認します。

2 売主は、本契約締結後に新たに賃貸借契約を締結する場合、あらかじめ買主に文書で承諾を得ます。

3 売主は、買主に対し、別紙「契約一覧」記載の各賃借人から解約予告があった場合、すみやかに買主に対しその旨を文書で報告しなければなりません。

(物件状況の告知)

第15条 売主は、本物件の状況について別紙「物件状況報告書」にて買主に告知します。

(付帯設備の引渡し)

第16条 売主は、別紙「付帯設備表」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します。

2 売主は、前項の「付帯設備」について瑕疵担保責任を負いません。

(印紙代の負担)

第17条 本契約書に貼付する収入印紙は、売主・買主が公平に負担します。

(公租・公課の負担)

第18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、それぞれ負担します。

2 公租・公課納付分担の起算日は、標記の期日（D）とします。

3 公租・公課の分担金の清算は、残代金支払時に行います。

（収益の帰属・負担金の分担）

第19条 本物件から生ずる賃料を除く収益は、引渡し日の前日までの分は売主に、引渡し日以降の分は買主に帰属します。

2 本物件の電気・ガス・水道等の使用料は、本物件の引渡し日の前日までの分は売主が負担し、引渡し日以降の分は買主が負担します。

3 賃料を除く収益・各種使用料等の清算は残代金支払時に行います。

（手付解除）

第20条 売主は、買主に受領済の手付金の倍額を支払い、又買主は、売主に支払済の手付金を放棄して、それぞれ本契約を解除することができます。

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ません。

① 相手方が本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。

（契約違反による解除）

第21条 売主又は買主が本契約に定める債務を履行しないとき、その相手方は自己の債務の履行を提供し、且つ相当の期間を定めて催告したうえ、本契約を解除することができます。

2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、標記の違約金（F）によるものとします。

3 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行わなければなりません。

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、買主に対し、受領済の金員を無利息で返還したうえ、標記の違約金（F）を支払います。

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にて買主に返還します。この場合において、違約金の額が支払済の金員を上回る場合は、買主は、売主にその差額を支払います。

4 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ます。

（引渡し前の滅失・毀損）

第22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にも帰すことのできない事由により、本物件が滅失したときは、買主は、本契約を解除することができます。

2 本物件の引渡し前に、前項の事由によって本物件が毀損したときは、売主は、本物件を修復して買主に引渡します。この場合、売主の誠実な修復行為によって引渡し日が標記の期日（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ません。

3 売主は、前項の修復が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、本契約を解除することができるものとし、買主は、本物件の毀損により契約の目的が達せられないときは、本契約を解除することができます。

4 第1項又は前項によって本契約が解除された場合、売主は、受領済の金員を無利息にて遅滞なく買主に返還します。

（瑕疵担保責任）

第23条 買主は、売主が標記（I）において瑕疵担保責任を負担する場合は、本物件に隠れた瑕疵があり、本契約を締結した目的が達せられない場合は契約の解除を、その他の場合は損害賠償の請求を、売主に対してすることができます。

2 契約の解除をした場合においても、買主に損害がある場合には、買主は、売主に対し、損害賠償請求をすることができます。

3 本建物については、付帯設備を除き、買主は、売主に対し、本条第1項の損害賠償に代え、又はこれとともに修補の請求をすることができます。

4 本物件の引渡し後標記（I）の期間を経過した場合、本条による解除又は請求はできません。

（反社会的勢力の排除）

第24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します。

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、本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全額（B1）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、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、本契約を解除することができます。

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項又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、第21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）を支払います。この場合の違約金の支払いについては、第21条第3項に準じます。

6 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、一切の請求を行いません。

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、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います。この場合第21条

第4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ます。

別記特約条項

(融資利用の場合)

第25条 買主は、本契約締結後すみやかに、標記の融資（J）—1のために必要な書類を揃え、その申込手続きをします。

2 標記の融資未承認の場合の契約解除期限（J）—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場合、または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（J）—1が経過した場合は、本契約は当然に解除となり、売主は受領済みの金員を無利息にて買主に返還します。

3 前項によって本契約が解除された場合は、売主は、受領済の金員を無利息で遅滞なく買主に返還し、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ます。

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（J）—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ます。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（J）—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ず、買主は、売主に対し、標記の違約金（F）を支払います。

(建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項)

第26条 売主および買主は、建物の構造耐力上主要な部分等の状況について双方が確認した事項がある場合には、標記（K）のとおりであることを確認します。

(諸規約の承継)

第27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、買主はこれを承継します。

(協議事項)

第28条 本契約に定めがない事項、又は本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、定めます。

(合意管轄)

第29条 売主と買主は、本契約に基づく訴訟の管轄裁判所を標記の裁判所（L）と定めます。

(特約条項)

第30条 特約条項がある場合、別記特約条項のとおりとし、本契約の各条項に優先します。

下記売主と下記買主は標記の本物件の本契約を締結し、本契約を証するため契約書2通を作成し、
売主及び買主が署名押印のうえ各自その1通を保有する。

平成 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
.....

本契約書は、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。

宅地建物取引業者・宅地建物取引士

商号		商号	
免許証番号	第 号	免許証番号	第 号
事務所所在地		事務所所在地	
代表者等	印	代表者等	印
宅地建物取引士	印	宅地建物取引士	印
登録番号	第 号	登録番号	第 号