

# 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)

	所 在	地 番	地 目	地 積	持 分
土  地				m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
				m <sup>2</sup>	
	土地面積合計			m <sup>2</sup>	
備 考					

建  物	所 在		家屋番号	番		
	種 類	構 造	/	/	階建	
	床 面 積	階	m <sup>2</sup> ・	階	m <sup>2</sup> ・	階
		(その他)			延床面積	m <sup>2</sup>
所 在			家屋番号			
種 類	構 造	/	/	階建		
床 面 積	階	m <sup>2</sup> ・	階	m <sup>2</sup> ・	階	
	(その他)			延床面積	m <sup>2</sup>	
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回平成 年 月 日まで					円
	第2回平成 年 月 日まで					円
(B4) 残代金 (第5条)	平成 年 月 日まで					円

(C～E) 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14条)	平成 年 月 日
(D) 平成( )年度公租・公課分担の起算日 (第11条)	平成 年 月 日
(E) 違約金の額(売買代金の %相当額) (第15条)	金 円

(F) 建物表示登記手続きの日(第8条)

建物表示登記手続きの日	<input type="checkbox"/> 第7条の引渡し日 <input type="checkbox"/> 建物完成時からの第7条の引渡し日までのいずれかの日 <input type="checkbox"/> その他( )
-------------	--

(G)―1 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				
						円
	平成 年 月 日まで					円
	平成 年 月 日まで					円
	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				

(G)―2 (第16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
-----------------------------	----------

(H) 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起算の時(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 type="checkbox"/> 平成 年 月 日 <input 114="" 707="" 723"="" 746="" data-label="Section-Header" type="checkbox/&gt;( )         &lt;/td&gt; &lt;/tr&gt; &lt;/table&gt; &lt;/div&gt; &lt;div data-bbox="/> <p>(I) 宅地若しくは建物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)</p>
--------------------------------	---

宅地若しくは建物の瑕疵を担保すべき責任に関する保証保険契約等の措置	<input 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
-----------------------------------	--

# 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（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)

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（B 2）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（B 3）、（B 4）までに現金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、買主に本物件を売買代金全額を受領と同時に引渡す。

## (所有権移転登記等の申請)

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 本物件建物の表示登記の申請手続きの時期については標記の期日（F）に行うものとする。

3 第1項及び第2項による登記の申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。

## (負担の消除)

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・買主が平等に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。

#### (手付解除)

**第13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、それぞれこの契約を解除することができる。

- 2 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。

#### (引渡し前の滅失・毀損)

**第14条** 本物件の引渡前に、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って本物件が滅失したときは、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毀損したときは、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に標記の期日（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、前項の修復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、本物件の毀損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15条** 売主又は買主がこの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、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 前項の契約解除に伴う損害賠償は、標記の違約金（E）によるものとする。
- 3 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とする。
- 4 買主が本物件の所有権移転登記等を受け、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。

#### (融資利用の場合)

**第16条** 買主は、この契約締結後すみやかに、標記の融資（G）—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（G）—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とき、また、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（G）—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。

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（G）—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（G）—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。

#### (瑕疵担保責任)

**第17条** 買主は、本物件に隠れた瑕疵があり、この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る。

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る。

3 本条第1項、第2項による解除又は請求は、本物件の引渡し後2年を経過したときはできないものとする。

4 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、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）については、完成引渡し時（標記（H））起算日から10年間瑕疵担保責任を負担する。但し、買主は瑕疵を発見してから1年以内に権利を行使しなければならないものとする。

5 「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、売主が本物件建物の新築を建設請負人に請け負わせた場合は本物件建物が建設請負人から売主に対して引渡された時とし、売主が本物件建物を新築した場合にあっては、第7条の引渡し時とする。

6 売主が本物件建物の新築を建設請負人に請け負わせた場合において建設請負人から売主への引渡日が判明していない場合には、売主は買主に対し、当該引渡し日（瑕疵担保責任の起算日）を、第7条の引渡し時に書面をもって通知するものとする。

#### (瑕疵を担保すべき資力確保措置)

**第18条** 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、売主は標記（I）に定める瑕疵を担保すべき資力確保措置を完成時（標記（H））起算日から10年間講ずるものとする。

2 売主が瑕疵を担保すべき資力確保措置を講ずる範囲は前条第4項に準ずるものとする。

(アフターサービス)

第19条 売主は買主に対し、別添に定める「アフターサービス規準」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20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21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。

(訴訟管轄)

第22条 この契約に関する訴訟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23条 別記特約条項のとおりとする。

特 約 条 項

Blank area for special terms with horizontal dashed lines.

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。

平成 年 月 日

<売主> (免許証番号)

(所在地)

(商号)

(代表者)

印

(電話)

(F A X)

<取引主任者> (登録番号)

(氏名)

<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)

(F A X)

印

<媒介業者>

(免許証番号)

(所在地)

(商号)

(代表者)

(電話)

(F A X)

印

<取引主任者>

(登録番号)

(氏名)

印

<取引主任者>

(登録番号)

(氏名)

印