

# 不動産売買契約書（見本）

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	墨田区錦糸1丁目	1番1	宅地	300.00 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			300.00 m <sup>2</sup>	
備 考	本物件の売買対象面積は、道路後退部分 10.00 m <sup>2</sup> （別添現況測量図 平成30年1月1日 土地家屋調査士事務所 作成による）を含んでおります。				

建 物	所 在	墨田区錦糸1丁目1番地1		家屋番号	1番1
	種 類	居宅	構 造	木造瓦葺2階建	
	床面積	1階 50.00 m <sup>2</sup> ・ 2階 50.00 m <sup>2</sup> ・ 階 m <sup>2</sup>			
		(その他)		延床面積	100.00 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 m <sup>2</sup>			
		(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)	150,000,000 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)	20,000,000 円	
(B3) 中間金(第5条)	契約締結時支払い	円
	第1回平成 年 月 日までに	円
	第2回平成 年 月 日までに	円
(B4) 残代金(第5条)	130,000,000 円	
	平成31年3月1日までに	

(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)	平成31年3月1日
(D) 平成31年度公租・公課分担の起算日 (第13条)	平成31年1月1日
(E) 手付解除の期限 (第15条)	契約の日から2週間後
(F) 違約金の額(売買代金の10%相当額) (第17条)	金 15,000,000 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)	金 30,000,000 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)	金 120,000,000 円

(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
	平成 年 月 日までに	円
	平成 年 月 日までに	円
	平成 年 月 日までに	円
	平成 年 月 日までに	円
	平成 年 月 日までに	円

融資利用予定総額	円
融資未承認の場合の契約解除期限	平成 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	平成 年 月 日
-----------------------------	----------

(J) 瑕疵担保責任(第20条)

瑕疵担保責任の有無及び期間	<input checked="" type="checkbox"/> 負担する(物件引渡し後3ヶ月間) ・ <input type="checkbox"/> 負担しない
---------------	---

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：平成 年 月 日
	<input type="checkbox"/> 無

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。

( 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、前項の付帯設備については、瑕疵担保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。

( 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、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。  
相手方がこの契約の履行に着手したとき  
標記の期限( E )を経過したとき

( 引渡し前の滅失・毀損 )

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17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( F )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。

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。

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。

(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。

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。

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。

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。

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 又は の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項 の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項 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3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。

(瑕疵担保責任)

第20条 買主は、売主が標記( J )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、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 建物については、付帯設備を除き、買主は売主に対して、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る。

4 本条による解除又は請求は、本物件の引渡し後標記( J )の期間を経過したときは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。

(訴訟管轄)

第23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24条 別記特約条項のとおりとする。

## 特約条項

1. 本契約は土地売買を目的としている為、本物件建物については現況有姿空渡しとします。尚、建物については本契約第16条（引渡し前の滅失・毀損）の規定に拘らず、売主は修繕の義務を負わないものとします。また、本契約第13条（公租・公課の負担）に関し、建物の固定資産税・都市計画税の清算は行わないものとし、本物件建物（木造瓦葺平屋建）が建築から約60年が経過しており実質的価値はないことから、建物の対価は0円とします。
2. 本契約書第20条（瑕疵の責任）の定めにかかわらず、本物件建物（建物内の諸設備、ガス・水道・排水設備等を含む）に関しては売主の瑕疵担保責任を免責するものとします。また、本物件土地に関しては、地中埋設物（ガラ・埋設管・産業廃棄物）があった場合のみ、売主は自らの責任と負担において、これを除去等するものとし、それ以外の瑕疵担保は負わないものとします。尚、瑕疵担保責任期間は、本物件の引渡しから3ヶ月間とします。尚、上記地中埋設物の除去作業等に過大な費用を要する場合には、売主及び買主は協議を行う機会を設けるものとし、当該協議がまとまらなかった場合には、売主及び買主は本契約を解除することができるものとします。
3. 売主は、本物件の所有権移転の時期までに、本物件の確定測量を完了するものとします。但し、諸般の事情により確定測量の完了が所有権移転・引渡しの期日を超える場合は、売主は買主に対し、その旨をあらかじめ通知したうえで、同期日を、確定測量完了後に変更できるものとします。
4. 売主が、その責に帰すことのできない事由により確定測量図を買主に交付できないときは、売主および買主は協議の上、本契約を白紙解除することができるものとします。その際、売主は受領済みの金員全額を無利息にて買主に返還すること以外は互いに何らの義務を負わないものとします。
5. 本契約書の標記面積(A)と実測面積との間に相違が生じた場合であっても、売主は地積更正登記を行わないものとします。
6. 売主は、本物件の隣接地より越境（植栽、ブロック、フェンス、電線、埋設管等）が生じている場合には、各隣地所有者と越境の覚書を取り交わすものとします。尚、売主がその責に帰すことのできない事由により越境の覚書が取り交わせない場合には、売主および買主は協議の上、本契約を白紙解除することができるものとします。その際、売主は受領済みの金員全額を無利息にて買主に返還すること以外は互いに何らの義務を

負わないものとしします。

7. 売主は、本物件の前面道路において、公道までの私道部分（6番2、5番3、7番8、4番1）の通行及び掘削の承諾書を取り交わすものとしします。  
尚、売主がその責に帰すことのできない事由により前記承諾書が取り交わせない場合には売主および買主は協議の上、本契約を白紙解除することができるものとしします。その際、売主は受領済みの金員全額を無利息にて買主に返還すること以外は互いに何らの義務を負わないものとしします。
8. 売主及び買主の急病等により本物件の引渡し引渡日までにできない場合は、売主は相手方に対しその旨を予め通知し、本物件引渡日を変更できることとしします。その際、売主は、本物件引渡しに必要となる諸手続きを遅滞なく履行することとしします。
9. 買主及び売主の合意により期日前に決済可能な状況となる場合には決済を早めるものとしします。
10. 買主が残代金支払時に本物件建物につき、売主の所有権移転登記の申請手続きにかえて建物の滅失登記を希望した場合は、売主はこれに協力します。ただし、建物の取壊し及び滅失登記に要する費用は買主負担としします。
11. 本物件の地盤・地耐力調査は行っておらず、本物件上に新たに建物を建築する際、その建築会社等から地盤・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工事等が必要になる場合があります。その場合には買主の負担となります。また本物件については、埋蔵物等に対するボーリング調査ならびに土壌汚染に関する専門的な調査は未了です。
12. 本契約締結後、買主又は買主の指定する者が、地盤調査や現地調査等の為に本物件敷地内に立ち入る事を売主は承諾するものとしします。
13. 本契約第10条（付帯設備の引渡し）について「付帯設備表」は交付しないものとしします。
14. 本契約第19条（融資利用の場合）は削除します。
15. 本契約の定めにかかわらず、本契約書1通を作成し、売主は原本を所持し、買主はその写しを保有するものとしします。なお、本契約書に貼付する印紙代については、売主の負担としします。以下余白

## ※不動産（特に土地）を売却する際に注意すべきこと！

不動産を売却する際は、契約締結までに売主・買主間で様々な交渉や確認を行い一定の合意に達したら売買契約書を作成して、契約を締結（契約書への署名押印）します。

その際、「売主」が注意しなければならないことは、「**契約締結に至るまでは（原則として）売主としての責任は発生しないが、契約を締結した後（契約書にハンコをついた後）は、売主・買主ともに契約内容に拘束され、仮にその内容を実現できなかった場合には、契約上のペナルティー（主に違約金）が発生する**」ということです。

今回の契約では、売主は引渡期限である平成31年3月31日までに、**確定測量の完了、越境の覚書の取得、私道の通行・掘削承諾の取得**をすませておく必要がありますが、仮に、期限までに取得することができないと、契約違反として違約金（今回の契約では**1500万円**）の支払いを求められる可能性があります。

そのため、「**契約締結の時点において確定していない事項**」については、特約で免責条項等を定めておく必要があります。

不動産売却は、売出開始 → 買主からの打診 → 交渉 → 契約締結 → 決済の順で手続が進んでいきますが、契約締結の時点ですべての事項が確定していることは稀であり、一定の不確定事由を売主の義務として定めた上で契約を締結することがほとんどです。

大半の事案では、契約締結から決済までの間に必要な事項を完了させ、滞りなく契約が完了しますが、なかには隣地所有者との連絡がつかずに測量が完了しないケースや越境や私道の合意書が取得できなかったために期限内に引渡しができず、**違約金の支払いをめぐって裁判になるケース**もあります。

不動産を売却する際には是非覚えておいていただきたいことは、

- ・「**契約書にハンコをついた後は、契約内容に基づく義務が発生する**」
- ・「**契約締結時にまだ確定していない事項については、かならず、特約で何らかの免除（免責）条項を設ける**」

ということです。

その他にも、売主としてのリスクは、顕在化しているものから、(土壌汚染、地中内埋設物などの) 潜在的なものまで多々ありますが、そのほとんどは、**契約条項や特約条項を適切に定める**ことによってリスクを軽減することができます。

大切な資産である不動産の売却で思わぬ損害を被らないためにも、不動産を売却する際には、「**契約締結時において不確定な事由**」に十分ご注意ください。

不動産コンサルタント・司法書士 高良 実

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31年2月1日

< 売 主 > 住所 東京都墨田区錦糸1丁目1番1号

氏名 鈴木 一郎

印

住所

氏名

印

< 買 主 > 住所 東京都中央区銀座1丁目1番1号

氏名 金有 一郎

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 >

< 媒介業者 >

( 免許証番号 ) 東京都知事(3)第84858号

( 免許証番号 )

( 所在地 ) 東京都墨田区錦糸四丁目14番4号2階

( 所在地 )

( 商号 ) みなみ合同事務所

( 商号 )

( 代表者 ) 高良 実

印

( 代表者 )

印

( 電話 ) 03-5637-6686

( 電話 )

< 宅地建物取引士 >

< 宅地建物取引士 >

( 登録番号 ) 東京都 第173477号

( 登録番号 )

( 氏名 ) 高良 実

印

( 氏名 )

印