

1. 不動産売買契約書 (土地・建物)

収
入
印
紙

※土地について実測精算をする場合には、1.実測売買に○をつけ、1㎡あたりの土地単価を記入して下さい。また、2.公簿売買の欄は抹消して下さい。
※実測精算しない場合には、2.公簿売買に○をつけて下さい。また、1.実測売買の欄は抹消して下さい。

物件の表示

※登記事項証明書等で確認して記入して下さい。

※不要欄は斜線を引いて下さい。

土	所 在 ・ 地 番		地 目	地 積
	※区画整理地等の仮換地はこの欄に記入して下さい。 区画整理地内仮換地の場合 **市**町字**番 山林 OO.Om ² 上記土地に対する **市**土地区画整理組合仮換地 **街区**番 仮換地面積 OO.Om ²			. m ²
				. m ²
				. m ²
				. m ²
	実測面積合計	(. m ² 坪)	公簿面積合計	(. m ² 坪)
	1. 実測売買 (1㎡あたりの土地単価		円で精算する)	2. 公簿売買
地	確定測量図・現況測量図・地積測量図・その他			
	(昭和・平成) 年 月 日付			
	測量図 (有・無)	引渡日までに測量する (隣地所有者立会い予定 有・無) ※実測売買の場合は必ず確定測量図を交付して下さい。「隣地所有者等の立会なしで作成した実測図」では、後日、買主が隣地所有者等の立会を求めて再実測し、その範囲に誤りがあることが分かった場合は、再精算の要求を受け入れるを得ないこともありえます。 ※測量実施の責任と費用負担については、売主負担が一般的です。実測図の交付期限については、実測の結果を通知して、精算の要否及び精算の金額を算定して決済当日に準備する関係から、残代金支払日ではなく、それより少し前の日までとすることが適切です。		
備考	※確定測量図とは、すべての隣地所有者の立会を得て境界確定されたもの(官有地に接する部分は、官民査定手続も経たもの)をいいます。 ※現況測量図は、確定測量図以外のものをいいます。 ※地積測量図は、分筆登記等の際に添付される測量図で、登記所に申請書類として保管されているものですが、確定測量図であるとは限りません。 ※現況測量図・地積測量図の場合、分筆・合筆には隣地所有者の承認が必要な場合があります。詳しくは、土地家屋調査士にお問合せ下さい。 ※測量図が無い場合には無に○をつけて下さい。有る場合には必要項目を記入して下さい。			
(備 考)				
建 物	所在地	(住居表示) (※住居表示が実施されている場合は記入して下さい。)		
	種類	家屋番号	新築年月日	年 月 日
	構造	造	葺	階建
	床面積	1階 . m ² 2階 . m ² 3階 . m ²	延床面積	(. m ² 坪)
	上記床面積は (1. 登記事項証明書 (登記簿謄本) ・ 2. 建築確認済証 ・ 3. 固定資産台帳) による。			
(付属建物)				
(備 考)				

※建物に未登記部分がある場合、買主の銀行融資に支障をきたす場合があるので注意して下さい。売主に未登記部分の登記手続を要求するときには、その旨を特約事項に記載して下さい。

売買代金及び支払時期

- ※ 売買代金より抵当権等の設定額が多い場合もありますので、抵当権抹消ができるかどうかを事前に調査することが必要です。
- ※ 土地代金と建物代金を区分することは、価格の透明性の観点から積極的に推奨すべきです。

売 買 代 金 総 額		円
内	土 地 代 金	円
	建 物 代 金	円
訳	建物代金に係る消費税 (%)	円
手 付 金	契約締結時支払い	円
中 間 金	第 1 回 平成 年 月 日まで	円
	第 2 回 平成 年 月 日まで	円
残 代 金	平成 年 月 日まで	円

- ※ 手付の額： 売買代金の20%を超える額の手付金は受領できません（業法第39条第1項）。また、売買代金の10%（未完成物件の場合は5%）又は、1,000万円を超えた額を手付金等（中間金含む）として受領する場合は、保全措置を講じなければなりません（業法第41条、第41条の2）。
- ※ 手付貸与： 手付について、貸与その他信用の供与（手付の分割收受も含む）をすることにより、契約の締結を誘引する行為は業法で禁じられています（業法第47条第3号）。
- ※ 解約手付： 宅建業者が自ら売主の場合は、手付解除の期限は、業法第39条第2項により、「当事者の一方が履行に着手するまで」と明記されています。売主の履行の着手がなされる以前の特定の期日を手付解除の期限と定めても、そのような特約は買主に不利なものですので無効となります（業法第39条第3項）。

その他約定事項

所有権移転・引渡し日	平成 年 月 日
公租・公課分担の起算日	平成 年 4 月 1 日
違約金の額（売買代金の %相当額）	円

※ 公租・公課の分担について、現在の実務においては、その起算日を1月1日とするものと4月1日とするものがあります。本契約書では、4月1日を起算日とすることとしました。4月1日の場合、例えば7月1日を引渡日とすれば、売主は4月1日から6月末日までの3か月分、買主は7月1日から翌年3月末日までの9か月分をそれぞれ負担するということになります。

※ 宅建業者が自ら売主の場合には、当事者間の債務不履行を理由とする契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定めるときは、これらを合算した額が代金の額の20%を超えることとなる定めをしてはなりません（業法第38条第1項）。これに反する特約は、代金の額の20%を超える部分について無効となります（同条第2項）。

瑕疵担保責任（品確法第2条の新築住宅に該当しないとき、但書は適用されない。）

瑕疵担保責任の期間	引渡し後2年間 但し、本建物が「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」第2条に該当する新築住宅の場合は、売主は買主に引渡したときから10年間、本建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く）について瑕疵担保責任を負う。
-----------	---

※ 品確法第2条の新築住宅に該当しないときは、但書を抹消のこと。

【瑕疵担保責任の内容】

- ※ 瑕疵担保責任が生ずるためには、第1に「隠れた瑕疵」であることを要します。「隠れた瑕疵」の意味については、「買主が取引上一般に要求される程度の注意をもってしても発見し得なかった瑕疵」と解釈されています。したがって、買主がその瑕疵を知っていた場合には隠れた瑕疵とはなりません。
- 第2に、その瑕疵が契約時に存在していたことを要します。契約時に既に原因が存在し、その後それが顕著化した場合も含むと考えられます。
- 第3に、売主は、瑕疵について無過失であっても、この責任を負われます。

【業法上の留意点】

- ※ 宅建業者が自ら売主となる場合には、瑕疵担保責任の期間は、物件引渡し後2年以上とする約定であれば有効ですが、2年未満にすると業法第40条によりその約定は無効となり、買主は、民法第570条、第566条第3項により瑕疵の事実を知ったときから1年以内に権利行使すればよいこととなります。
- ※ 買主が宅建業者のとき、業法第40条の適用は除外となります（業法第78条第2項）。

【品確法上の留意点】

- ※ 新築住宅の定義（品確法第2条）
品確法の適用がある新築住宅は、次のとおり定義されています。
① 「住宅」とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）をいう。
② 「新築住宅」とは、新たに建設された住宅で、まだ人の居住の用に供したことがないもの（建設工事の完了の日から起算して1年を経過したものを除く。）をいう。
したがって、すでに人の居住の用に供されたことのある、いわゆる中古住宅は品確法の対象ではなく、また新築未入居の住宅であっても、完成後1年を経過したものは品確法の対象から除外されることとなります。
- ※ 新築住宅の瑕疵担保責任
新築住宅の場合には、売主は品確法の適用により10年間、建物の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（以下「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。）について責任を負います。
構造耐力上主要な部分等の瑕疵であっても、構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものについては品確法の適用はありません。なお、品確法では、「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）又は、その引渡しの日から10年間」となっておりますが、本契約書では、「売主から買主へ引渡したときから10年間」との約定になっております。
- ※ 権利行使期間
品確法は、民法第570条、第566条第3項の権利行使期間の限定を排除するものではありませんので、瑕疵の存在を知ってから1年以内に権利行使をしなければなりません。こうした品確法の解釈を契約書上も明確にしておくため、本契約書には第14条第3項但書にその旨記載してあります。

【業法の規定と品確法の規定との相違点】

- ・ 品確法の対象が新築住宅であるのに対し、業法は、宅地建物のすべてであること、しかも建物は中古のものも含まれます。
- ・ 責任を負うべき部位について品確法では、構造耐力上主要な部分等の限定があるのに対し、業法は目的物全体です。
- ・ 責任を負うべき期間も異なります。

瑕疵担保責任の履行に関する措置の内容（品確法第2条の新築住宅に該当しないとき、この欄は適用されない。）

- ※履行確保法では、資力確保措置（保険加入又は供託）を義務付ける対象者を住宅供給を業とする宅地建物取引業者と建築請負業者に限定すると共に、一般の消費者に新築住宅を供給する場合のみを対象としています。
- ※履行確保法の対象となる「新築住宅」とは品確法第2条で定義する「新築住宅」です（履行確保法第2条第1項）。
- ※宅建業者は、取引の相手方等に対して、宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関する保証保険契約の締結その他の措置等があるときは、その内容を書面（いわゆる業法第37条書面）に記載し、交付しなければなりません（業法第37条第1項第11号）。

瑕疵を担保すべき資力確保措置	<input type="checkbox"/> 住宅販売瑕疵担保責任保険契約	措置の内容
	<input type="checkbox"/> 住宅販売瑕疵担保保証金の供託	

- ※措置の内容については、下記の「業法の解釈・運用の考え方」を参考にして、適宜記載するようにして下さい。
- 措置の内容である①保証・保険を行う機関の名称又は商号、②保証・保険期間、③保証債務の範囲・保険金額、④保証・保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲について記載することに代えて、保証・保険契約締結等の書類を別添することとして差し支えないとされています。どのような書類を添付すればよいかは、各住宅瑕疵担保責任保険法人に確認して下さい。

<p>第37条第1項第11号関係【業法の解釈・運用の考え方】</p> <p>瑕疵担保責任又は当該責任の履行に関する措置について瑕疵担保責任又は当該責任の履行に関する措置について本号の規定により契約時に交付する書面に記載すべき宅地建物の瑕疵担保責任又は当該責任の履行に関して講ずべき措置の内容は、次に掲げる事項とする。</p> <p>(1) 瑕疵担保責任の内容について定めがあるときは、宅地建物の構造部分、設備、仕上げ等についてその範囲、期間等の具体的内容</p> <p>(2) 規則第16条の4の2第1号から第3号までに掲げる瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、次に掲げる事項</p> <p>① 保証保険契約又は責任保険契約にあっては、当該保険を行う機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲</p> <p>② 保証保険又は責任保険の付保を委託する契約にあっては、当該保険の付保を受託する機関の名称又は商号、保険期間、保険金額及び保険の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲</p> <p>③ 保証委託契約にあっては、保証を行う機関の種類及びその名称又は商号、保証債務の範囲、保証期間及び保証の対象となる宅地建物の瑕疵の範囲</p> <p>当該措置の内容を記載することに代えて、当該措置に係る契約の締結等に関する書類を別添することとして差し支えない。</p> <p>(3) 規則第16条の4の2第4号に掲げる瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずる場合には、次に掲げる事項</p> <p>① 住宅販売瑕疵担保保証金の供託をする供託所の表示及び所在地</p> <p>② 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令第6条第1項の販売新築住宅については、同項の書面に記載された2以上の宅地建物取引業者それぞれの販売瑕疵負担割合の合計に対する当該宅地建物取引業者の販売瑕疵負担割合の割合</p>

※融資金融機関名を記入して下さい（支店名まで記入することが望ましいです）。

融資特約（融資特約を付さないとき、この欄は抹消のこと）

※融資額を記入して下さい。

融資申込先（ ）	円
融資申込先（ ）	円
融資申込先（ ）	円
融資不承認の場合の契約解除期限	平成 年 月 日

- ※融資不承認による契約解除は、融資の承認が得られないとき、買主に解除権が生じ、その行使は、買主の選択にまかされ、解除期限内に行わなければならないとする「解除権の留保型」の契約になっています。
- ※買主に契約締結後すみやかに融資の申込を行わせ、売主の立場がいつまでも不安定なものとならないために期限を設けました。この期限を設定するについては、融資申込先で融資承認に要する日数を確認の上、余裕のある期日としなければなりません。特に公的資金については期日の確認に注意して下さい。
- ※融資の利用は複数の融資機関によることが多いため、複数の記載ができるようにしてあります。複数の記載がなされたときは、いずれかを選択するというのではなく、すべての融資機関を同時に利用することを意味します。したがって、そのうちの1つでも融資の承認が得られないときには、契約は融資特約に基づく契約解除ができることになります。

その他特約事項

※当事者の合意事項は、できるだけ詳細に記入して下さい。

売主.....と買主.....との間において
 標記土地・建物について本契約書のとおりに売買契約を締結し、本契約を証するため契約書2通を作成して各自その1通を保有する。

※契約日を必ず記入して下さい。

平成 年 月 日

※署名押印は当事者本人がすべきであり、遠方などの理由によりやむを得ず代理人が行う場合は、宅建業者は事前に本人の意思確認をした上で、代理人に対し本人が実印を押印した委任状（印鑑証明書を添付）を提出させるようにして下さい。

売主 免許証番号 大臣 ・ 愛知県知事 () 第 号
 所在地
 商号
 代表者氏名 ㊟
 電話
 取引主任者 () 第 号 氏名 ㊟

※買主が2名以上の場合には、それぞれ自筆で署名押印してもらうようにして下さい。

買主 住所

 氏名 ㊟

 電話

※実印が望ましいです。

住所

 氏名 ㊟

 電話

媒介業者 免許証番号 大臣 ・ 愛知県知事 () 第 号
 所在地
 商号
 代表者氏名 ㊟
 電話
 取引主任者 () 第 号 氏名 ㊟

媒介業者 免許証番号 大臣 ・ 愛知県知事 () 第 号
 所在地
 商号
 代表者氏名 ㊟
 電話
 取引主任者 () 第 号 氏名 ㊟

※宅地建物取引主任者は、当事者間で約定した内容を本契約書にもれなく明記し、自らも記名押印して下さい。複数の宅建業者が介在する場合は、それぞれの宅地建物取引主任者がこの契約締結に立会わなければなりません。

一 契 約 条 項 一

第1条 売買の目的物及び売買代金 ※実測売買の場合は第2項を抹消し、公簿売買の場合は第3項を抹消すること。

売主は、標記物件（以下「本物件」という）を標記売買代金総額にて売渡し、買主はこれを買受ける。本契約が、実測売買か公簿売買かは標記による。

2. 公簿売買の場合、本物件の面積は登記事項証明書（登記簿謄本）に表示されている面積（公簿面積）とし、実測面積と相違しても、売主及び買主は売買代金の増減その他の請求をすることができない。

※公簿面積と実測面積が大幅に相違した場合は、売買代金に過大な影響が生じる可能性があり、契約内容の錯誤として契約の無効が問題となることがあり得ます。建築基準法等の関係から、当初予定していた建物が建てられない場合は、錯誤を理由に契約の無効が問題となることがあり得ます。

3. 実測売買の場合、土地について、実測面積と公簿面積との間に相違が生じるときには、その相違する面積に1㎡あたり標記単価を乗じた額を残代金支払い時に精算する。但し、建物については、実測面積と公簿面積との間に相違が生じるときでも、売主及び買主は売買代金の増減その他の請求をすることができない。

第2条 境界の明示（公簿売買で測量図の交付がない場合、第2項は適用されない。）

売主は、買主に対して本物件引渡しのとしまでに、現地において隣地との境界を明示しなければならない。

※公簿売買の場合でも、境界を明示しなければなりません。

2. 売主は、自己の責任と負担において、標記土地についての測量図を引渡しのとしまでに買主に交付する。

※実測売買の場合は必ず確定測量図を交付して下さい。

※公簿売買で測量図がない場合は第2項を抹消すること。

※売主が地積更正登記に協力する義務を負うとする場合、負わない場合は、それぞれ、その旨を特約事項に記入して下さい。

※分筆が予定されている場合は地積更正が必要となりますので注意して下さい。

第3条 手付及び手付解除

買主は、本契約締結と同時に標記手付金を売主に支払う。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。

2. 手付金には、利息を付さない。
3. 売主及び買主は、相手方が契約の履行に着手するまで、本契約を解除することができる。
4. 売主は、前項によって契約を解除する場合には、受領した手付金を買主に返還するとともに、それと同額の金員を支払わなければならない。買主が前項によって契約を解除する場合には、売主に支払った手付金を放棄しなければならない。

第4条 売買代金の支払時期

買主は、売主に売買代金を標記期日までに支払う。

第5条 物件の引渡し

売主は、売買代金全額の受領と同時に、本物件を買主に引渡す。

2. 売主は、前項の引渡しまでは、善良な管理者の注意をもって本物件を保管しなければならない。

第6条 所有権移転の時期

本物件の所有権は、買主が売主に売買代金全額を支払ったときに、売主から買主に移転する。

第7条 所有権移転登記

売主は、売買代金全額の受領と同時に、本物件の所有権移転登記申請手続に必要な書類を買主に交付しなければならない。

2. 所有権移転登記に要する登録免許税及びその他の登記手続費用は買主の負担とし、売渡しに要する登記手続費用は売主の負担とする。

※融資の種類により買主への所有権移転を先行登記する場合は、特約事項にその方法を明記して下さい。

第8条 他の権利等の負担の除去

※賃借権、使用貸借、地上権、永小作権、地役権、入会権

留置権、質権、先取特権、抵当権、根抵当権等

買戻権、仮登記担保、譲渡担保、所有権留保、差押、仮差押、仮処分等

売主は、本物件の所有権移転のとしまでに（同時も含む）、抵当権等の担保権、賃借権等の用益権その

他買主の所有権の完全な行使を妨げる一切の負担を、自己の責任において除去しなければならない。

※解釈上疑義を生じないようにするため、「本物件の所有権移転のときまでに（同時に含む）」としました。

第9条 印紙代の負担

本契約書に貼付する印紙は、売主・買主各自の負担とする。

第10条 公租・公課の負担

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、引渡し日以降の分を買主の負担とし、引渡し日において精算する。

2. 公租・公課の分担の起算日は、標記期日とする。

第11条 収益の帰属・負担金の分担

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項を準用する。

第12条 危険負担

本物件の引渡し前に、天災地変その他売主及び買主のいずれの責にも帰すことができない事由によって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、売主は買主と協議の上、本物件を修復して買主に引渡す。この場合には、修復に必要な期間引渡し期日を遅延しても、買主は売主に対して引渡しの遅延について異議の申出をすることができない。
3. 売主は、本物件の修復が著しく困難なとき、又は修復に過分の費用を要するときは、本契約を解除することができる。買主は、本物件の毀損により契約を締結した目的を達成することができないときは、本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本契約が解除された場合には、売主は、買主から受領した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。

第13条 契約違反による解除

売主又は買主は、相手方が本契約に違反したときは、相当の期間を定めて催告をした上、本契約を解除することができる。

2. 前項の場合において、売主又は買主は、契約に違反した相手方に対し、契約の解除に伴う損害の賠償として、標記違約金の支払いを請求することができる。この場合には、売主は買主から受領した手付金その他の金員を無利息で買主に返還しなければならない。

第14条 瑕疵担保責任（品確法第2条の新築住宅に該当しない場合、本条第3項は適用されない。）

※品確法第2条の新築住宅に該当しない場合には、本条第3項を抹消すること。

買主は売主に対し、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することができる。契約を解除した場合でも、買主に損害がある場合には、買主は売主に対し損害賠償の請求をすることができる。買主は、売主に対し、損害賠償に代え又はこれと共に修補の請求をすることができる。

2. 前項による解除又は修補・損害賠償の請求は、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。
3. 前項の規定にかかわらず、本建物が「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第2条に該当する新築住宅の場合においては、売主は買主に引渡したときから10年間、本建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵（構造耐力又は雨水の浸入に影響のないものを除く）について、瑕疵担保責任を負う。

但し、その期間内であっても、買主が瑕疵の事実を知ってから1年以内に売主に対して権利行使をしなければならない。

※品確法では、「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っては、その引渡しの時）から10年間」となっておりますが、本契約書では、「売主から買主へ引渡したときから10年間」との約定になっています。

第15条 瑕疵を担保すべき資力確保措置（品確法第2条の新築住宅に該当しない場合、本条は適用されない。）

※品確法第2条の新築住宅に該当しない場合には、抹消すること。

本建物が「住宅の品質確保の促進等に関する法律」第2条に該当する新築住宅の場合は、「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、売主は標記に定める「瑕疵を担保すべき資力確保措置」を本建物の引渡しのと時から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」を講ずる瑕疵の範囲は前条第3項の瑕疵とする。

第16条 媒介業者の報酬 ※媒介業者は、業法第34条の2により媒介契約を書面により締結し、依頼者に交付しなければなりません。

媒介業者への報酬については、売主及び買主が、それぞれ媒介を依頼したときに締結した媒介契約書に従う。

※報酬の受領時期は、建設省通牒（昭和27年6月27日住発第298号）及び建設省宅地政策課長回答（昭和41年11月21日建計政発第117号）により、売買契約成立後に半額を、媒介責任を終了したとき、すなわち、契約の履行が完了した後に残額を、受領するよう指導されています。

【停止条件がついている場合】

※標準媒介契約約款では、停止条件成就の場合に報酬請求権が発生するとされていますので、停止条件不成就の場合は報酬を請求することができません。

【融資特約がついている場合】

※標準媒介契約約款では、ローン不成立の場合について、受領した報酬は返還しなければならないと規定されています。

第17条 協議

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、民法その他関係法令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。

第18条 管轄裁判所

本契約に関する訴訟は、本物件の所在地を管轄する裁判所で行う。

第19条 融資特約（融資特約を付さない場合、本条は適用されない。）

※融資特約を付さない場合には、本条を抹消すること。

買主は、本契約締結後すみやかに、標記の融資のために必要な書類を揃え、その申込手続をしなければならない。

2. 買主の責に帰すことのできない事由により、前項の融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は標記の契約解除期日までは本契約を解除することができる。

3. 前項によって本契約が解除された場合には、売主は買主から受領した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。

第20条 その他特約事項

標記その他特約事項の内容どおりとする。