

収入  
印紙

# 不動産売買契約書

(A) 売買の目的物の表示 (登記簿の記載による) (第1条)

土 地	住 所	地 番	地 目	地 積
	①		番	
	②		番	m <sup>2</sup>
地	③			
	④			
			合計	m <sup>2</sup>

建 物	所 在	家屋番号		番
	種 類		構 造	
	床面積	1階 . m <sup>2</sup> .	2階 . m <sup>2</sup> .	階 m <sup>2</sup>
	延床面積	. m <sup>2</sup>		

(現況表示・特記事項)

(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)			円
(B2) 手付金 (第2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
	第3回	平成 年 月 日まで	円
(B4) 残金 (第5条)	平成 年 月 日まで		円

(C) 土地の実測 (第3条) (第6条)

実測清算の対象となる土地 (契約時の算出面積をいずれかに記入) (私道負担のない場合)	m <sup>2</sup> (C)
(私道負担のある場合、それを除く有効宅地部分)	m <sup>2</sup> (C)

(D) 土地代金清算の単価 (第6条)

売買代金清算の場合の土地単価 (第6条の単価 (b) / (c)) 1 m <sup>2</sup> あたり	金	円
---	---	---

(E~J) その他約定事項

(E) 所有権等移転・引渡し・登記手続きの日 (第7条) (第8条) (第16条)	平成 年 月 日
(F) 平成 ( 7 ) 年度公租・公課分担の起算日 (第13条)	平成 年 月 日
(G) 手付解除の期限 (第15条)	契約の日から 月後 平成 年 月 日
(H) 違約金の額 (売買代金の %相当額) (第17条)	金 円

(I)-1 融資利用の場合 (第18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	

(I)-2 (第18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) 瑕疵の担保責任 (第19条)

瑕疵の担保責任の有無及び期間	負担する (物件引渡後 ヶ月間) ・負担しない
----------------	-------------------------

## 契 約 条 項

(売買の目的物および売買代金)

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<sub>1</sub>)をもって買主に売渡し、買主はこれを買受けた。

(手付)

第 2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<sub>2</sub>)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。

(境界の明示および実測図の作成)

第 3条 売主は、買主に本物件引渡しのおきまでに、現地において隣地との境界を明示する。

2. 売主は、その責任と負担において標記の土地(C)について実測図を引渡しのおきまでに買主に交付する。

(地積更正登記)

第 4条 第3条第2項の実測の結果、実測の面積と登記簿記載の面積との間に相違が生じても、売主は、地積更正登記の責を負わないものとする。

(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<sub>2</sub>)、(B<sub>4</sub>)までに支払う。

(売買代金の清算)

第 6条 売買代金について実測清算を行う場合において、土地については、第3条第2項の実測図の面積と標記の面積(C)が異なる場合には、その異なる面積に1㎡あたり標記の単価(D)を乗じた額を残代金支払時に清算する。

2. 売買代金について実測清算を行う場合においても、建物については実測による売買代金の清算は行わないものとする。

(所有権移転の時期)

第 7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 8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。

(所有権等移転登記の申請)

第 9条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主または買主が指定する者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。

(付帯設備の引渡し)

第10条 売主は、付帯設備を、本物件引渡しと同時に買主に引渡す。

2. 前項の付帯設備については、第19条(瑕疵担保責任)の規定は適用されないものとする。

(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、抵当権等の担保権およ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、買主が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、引渡日の前日までの分を売主が、引渡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1月1日(F)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および各種負担金の分担については、前条第1項および第3項を準用する。

(手付解除)

- 第15条 売主は、買主に受領済みの手付金の倍額を支払い、また買主は、売主に支払済み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、または標記の期日(G)を経過したとき以降は、できないものとする。

(引渡前の滅失・毀損)

- 第16条 本物件が引渡し以前に天災、地変等の不可抗力または当事者の責に帰すべからざる事由により、滅失または毀損したときは、別に定めのない場合には、その損害は売主の負担とする。この場合、買主が契約を締結した目的を達することができないときは、この契約を解除することができる。買主が、この契約を解除したときは、売主は、受領済みの金員を無利息で即時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 売主また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(H)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、受領済み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、受領済みの金員から違約金を控除した残額を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み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、また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と引換えに、その登記の抹消登記手続き、また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18条 買主は、この契約締結後速やかに、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. 標記の融資解除期日(I)-1までに、前項の融資の全部また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契約解除期日

(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、受領済み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に媒介した宅地建物取引業者(以下「媒介業者」という)も受領済み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契約解除期日(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または一部について承認を得られなかった場合には、2項の規定は適用されないものとする。

(瑕疵担保責任)

- 第19条 買主は、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. 建物については、買主は、売主に対して、前記の損害賠償に代え、またはこれとともに修補の請求をすることができる。
  3. 本条による解除または請求は、本物件の引渡後標記(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20条 売主は、買主に対し、環境の維持また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、また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および不動産取引の慣行に従い、売主および買主が、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 下記特約条項のとおりとする。

特 約 条 項

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通を作成し、売主および買主が署名押印のうえ各自その1通を保有する。

(売主) 住所

氏名.....⑩

(売主) 住所

氏名.....⑩

(買主) 住所

氏名.....⑩

(買主) 住所

氏名.....⑩

(媒介業者) 免許番号 [東京都] ( ) 第 号

事務所所在地

商号(名称)

代表者氏名.....⑩

(宅地建物取引主任者) 登録番号 東京都知事 第 号

氏名.....⑩