

# 不動産売買契約書

## A 不動産の表示

土地	所 在		地番	地目(登記簿)	地積(登記簿)	持分
	1.		番		m <sup>2</sup>	
	2.		番		m <sup>2</sup>	
	3.		番		m <sup>2</sup>	
	4.		番		m <sup>2</sup>	
	5.		番		m <sup>2</sup>	
	6.		番		m <sup>2</sup>	
	7.		番		m <sup>2</sup>	
	8.		番		m <sup>2</sup>	
	9.		番		m <sup>2</sup>	
	10.		番		m <sup>2</sup>	
合計( 筆)					m <sup>2</sup>	
特記事項						

## B 売買代金および支払い方法等

売買代金(第1条)		円
手付金(第2条)	本契約締結時支払い	円
内金(第3条)	第1回	年 月 日 円
	第2回	年 月 日 円
残代金(第3条)	年 月 日	円
引渡日(第7条)	<input type="checkbox"/> 1. 売買代金全額受領日 <input type="checkbox"/> 2,	
公租公課の清算起算日(第12条)	年 月 日	
違約金の額(第15条第2項)	<input type="checkbox"/> 1. 手付金の額 <input type="checkbox"/> 2. 売買代金の %相当額 <input type="checkbox"/> 3. 円	
融資	融資利用の有無(第17条) <input type="checkbox"/> 1. 有 <input type="checkbox"/> 2. 無	
	申込先:	融資金額
	融資承認取得期日: 年 月 日(同条第2項)	円
	申込先:	融資金額
	融資承認取得期日: 年 月 日(同条第2項)	円
申込先:	融資金額	
融資承認取得期日: 年 月 日(同条第2項)	円	
融資利用の特約に基づく契約解除期日(同条第2項)		年 月 日

## 特約条項

- ・本契約は、農地法第5条許可の規定により、特定建築条件付分譲となるため、土地のみの分譲販売はできません。
- ・買主は本売買契約から3か月以内に指定する建築業者と当該土地に建設する住宅について、建築請負契約を締結するものとする。なお、本売買契約後、3か月以内に建築請負契約が締結できなかった場合には、本契約は解除されるものとする。

特約条項に条件を付した場合の一例です。  
内容は農林水産省からの取扱要領に即した  
記載をしてください。

\_\_\_\_\_とは  
として、本契約書2通を作成し、売主・買主

年 月 日

### 売主

住所

氏名

Ⓜ

### 買主

住所

氏名

Ⓜ

宅地建物取引業者・宅地建物取引士

(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)

免許証番号

免許証番号

事務所所在地

事務所所在地

商号

商号

代表者等

Ⓜ

代表者等

Ⓜ

登録番号

第

号

登録番号

第

号

宅地建物取引士

宅地建物取引士

# 不動産売買契約条項

(売買の目的物および売買代金)

第1条 売主は、買主に対し、表記土地(以下「本物件」といいます。)を表記売買代金(以下「売買代金」といいます。)で売渡し、買主は、これを買受けました。

(手付金)

第2条 買主は、売主に対し、表記手付金(以下「手付金」といいます。)を本契約締結と同時に支払います。  
2前項の手付金は、表記残代金(以下「残代金」といいます。)支払いのときに、売買代金の一部に無利息にて充当します。

(売買代金の支払いの時期、方法等)

第3条 買主は、売主に対し、売買代金として、表記内金(以下「内金」といいます。)、残代金を、表記各支払日までに現金または預金小切手をもって支払います。

(売買対象面積)

第4条 売主、買主は、本物件の売買対象面積を表記面積とし、同面積が測量による面積と差異が生じた場合であっても、互いに異議を申し出ず、売買代金の変更、本契約の解除、損害賠償の請求その他何らの請求もしないものとしします。

(境界の明示)

第5条 売主は、買主に対し、表記残代金支払日までに、土地につき現地にて境界標を指示して境界を明示します。  
なお、境界標がないとき、売主は、買主に対し、その責任と負担において、新たに境界標を設置して境界を明示します。ただし、道路(私道を含みます。)部分と土地との境界については、境界標の設置を省略することができます。

(所有権の移転の時期)

第6条 本物件の所有権は、買主が売主に対して売買代金全額を支払い、売主がこれを受領した時に売主から買主に移転します。

(引渡し)

第7条 売主は、買主に対し、本物件を表記引渡日までに引渡します。

(抵当権等の抹消)

第8条 売主は、買主に対し、本物件について、第6条の所有権移転時期までにその責任と負担において、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、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。

(所有権移転登記等)

第9条 売主は、買主に対し、売買代金全額を受領と同時に本物件について、買主の名義に、所有権移 転登記申請手続をします。  
2前項の登記申請に要する費用は、買主の負担とします。ただし、本物件に関し、前項の所有権移 転登記申請手続前の所有権登記名義人の住所、氏名等の変更登記を要する場合の費用は、売主の負担とします。

(引渡し完了前の滅失-損傷)

第10条 売主、買主は、本物件の引渡し完了前に天災地変、その他売主、買主いずれの責めにも帰すことのできない事由により、本物件が滅失または損傷して、修補が不能、または修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったとき、互いに書面により通知して、本契約を解除することが

できます。また、買主は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができます。

2 本物件の引渡し完了前に、前項の事由によって本物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、売主は、本物件を修補して買主に引渡します。

3 第1項の規定により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。

(物件状況等報告書)

第11条 売主は、買主に対し、本物件について、本契約締結時における状況等を別紙「物件状況等報告書(告知書)」に記載して説明します。

(公租公課等の分担)

第12条 売主、買主は、本物件から生ずる収益または本物件に対して賦課される固定資産税、都市計画 税等の公租公課ならびにガス、水道、電気料金および各種負担金等の諸負担について、引渡完了日の前日までの分を売主の収益または負担とし、引渡完了日以降の分を買主の収益または負担として、引渡完了日において清算します。なお、公租公課の起算日は、表記公租公課の清算起算日とします。

(契約不適合による修補請求、代金減額請求および損害賠償請求)

第13条 売主は、買主に対し、引渡された本物件が種類または品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」といいます。）であるときは、責任を負うものとし、買主は、売主に対し、次のとおり請求することができます。

(1) 買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができます。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課すものではないときは、買主が請求した方法と異なる方法による修補をすることができます。

(2) 前号の場合において、買主が、売主に対し、相当の期間を定めて修補の催告をし、その期間内に修補をしないときは、買主はその不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができます。ただし、買主が売主に催告しても修補を受ける見込みがないことが明らかであるときは、催告をすることなく直ちに代金の減額を請求することができます。

(3) 第1項の契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、第1号の修補請求、第2号の代金減額請求のいずれもすることはできません。

2 第1項の契約不適合が、本契約および社会通念に照らして売主の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、損害賠償を請求することができます。

3 買主が、売主に対し、引渡完了日から2年以内に契約不適合の旨の通知をしないときは、売主は、買主に対し、前2項の責任を負いません。

(手付解除)

第14条 売主、買主は、その相手方が本契約の履行に着手するまでは、互いに書面により通知して、買主は、売主に対し、手付金を放棄して、売主は、買主に対し、手付金等受領済みの金員および手付金と同額の金員を買主に現実に提供することにより、本契約を解除することができます。

(修補の遅滞等を含む契約違反による解除・違約金)

第15条 売主、買主は、その相手方が本契約にかかる債務の履行を遅滞したとき、その相手方に対し、相当の期間を定めて債務の履行を催告したうえで、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。なお、第13条第1項の契約不適合について売主が同条同項第1号の修補または同項第2号の代金減額を遅滞した場合を含めます。

2 前項の規定による契約解除において、売主、買主は、その相手方に表記違約金(以下「違約金」といいます。)の支払いを請求することができます。ただし、本契約および社会通念に照らして相手方の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできません。なお、違約金に関し、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に違約金の増減を請求することができません。

3 違約金の支払い、清算は次のとおり行います。

(1) 売主が違約した場合、売主は、買主に対し、すみやかに受領済みの金員を無利息にて返還するとともに、違約金を支払います。

(2) 買主が違約した場合、違約金が支払い済みの金員を上回るときは、買主は、売主に対し、すみやかにその差額を支払い、支払い済みの金員が違約金を上回るときは、売主は、買主に対し、受領済みの金員から違約金相当額を控除して、すみやかに残額を無利息にて返還します。(反社会的勢力の排除)

第 16 条 売主、買主は、その相手方に対し、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、総会屋もしくはこれらに準ずる者またはその構成員(以下 総称して「反社会的勢力」といいます。)ではないこと。

(2) 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいいます。)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) 本物件の引渡しおよび売買代金全額の支払いのいずれもが終了するまでの間に、自らまた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または暴力を用いる行為

イ 偽計または威力を用いて相手方の業務を妨害し、または信用を毀損する行為

2 売主、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)または(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、自らまた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 項また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、その相手方に対し、違約金(損害賠償額の予定)として売買代金の 20%相当額を支払います。

6 第 2 項または第 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することができません。

7 第 2 項および第 4 項の規定による解除については第 1.5 条第 1 項を適用せず、第 5 項の違約金および前項の規定については第 15 条第 2 項を適用しません。

(融資利用の特約)

第 17 条 買主は、売買代金に関して、表記融資金を利用するとき、本契約締結後すみやかにその融資の申込み手続をします。

- 2 表記融資承認取得期日までに、前項の融資の全部または一部の金額につき承認が得られないとき、または否認されたとき、買主は、売主に対し、表記契約解除期日までであれば、本契約を解除することができます。
- 3 前項により本契約が解除されたとき、売主は、買主に対し、受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還します。
- 4 買主が第1項の規定による融資の申込み手続を行わず、または故意に融資の承認を妨げた場合は、第2項の規定による解除はできません。

(印紙の負担区分)

第18条 売主、買主は、各自が保有する本契約書にその負担において法令所定の印紙を貼付します。

(諸規定の継承)

第19条 売主は、買主に対し、本物件に関する環境の維持および管理にかかるすべての諸規定を継承させ、買主はこれを承継します。

(契約当事者が複数のときの特例)

第20条 売主、買主の一方または双方が複数のとき、本契約に関する債務は連帯債務とします。また、本契約に関する通知は、相手方当事者のうちの一人に到達したときに、その全員に効力を生じます。

(管轄裁判所に関する合意)

第21条 売主、買主は、本契約に関し、紛争が生じた場合、本物件所在地を管轄する地方裁判所または簡易裁判所を合意管轄裁判所とします。

(規定外事項の協議義務)

第22条 本契約書に定めのない事項については、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、買主互いに誠意をもって協議します。

(特約条項)

第23条 別記特約条項のとおりとします。

以上