

# 不動産売買契約書

一般仲介用・区分所有建物（敷地権）＜契 No.7＞

## 不動産の表示

一棟の建物の表示											
所		在									
建 物 の 名 称											
構		造				延床面積				m <sup>2</sup>	
専有部分の建物の表示											
家屋番号					建物の名称					種類	
構		造			床 面 積		階部分			(登記簿)	m <sup>2</sup>
別紙「設備表」において売主が「有」とした設備を含む。(第13条第1項)											
付属建物		1.有 2.無									
敷地権の目的たる土地の表示							敷地権の表示				
符 号	所 在			地 番		地 目		地積（登記簿）		敷地権 の種類	敷 地 権 の 割 合 (（準）共有持分)
1				番				m <sup>2</sup>			
2				番				m <sup>2</sup>			
3				番				m <sup>2</sup>			
4				番				m <sup>2</sup>			
合計（ 筆）										m <sup>2</sup>	
敷地権の種 類が借地権 （地上権、賃 借権）の場合		土地所有者		住所		一				氏名	一
		目的	堅固な建物の所有を目的とする。			期限	令和 --年 --月 --日 まで				
		種類	1.旧法による借地権 2.普通借地権			地代	月額 円				
特 記 事 項											

## 売買代金および支払い方法等

売買代金（第1条）		[消費税等相当額 円含む]																	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	令和 --年 --月 --日																-	-	円			
	第2回	令和 --年 --月 --日																	-	-	円		
残 代 金（第3条）		令和 年 月 日																		円			
引 渡 日（第6条）		1.売買代金全額受領日 2.																					
手付解除期日（第14条第1項）		令和 年 月 日																					
違約金の額（第15条第1項）		1.手付金の額 2.売買代金の 10 %相当額 3. 円																					
融 資	融資利用の有無（第16条）1.有 2.無																						
	申込先： 融資承認取得期日：令和 年 月 日（同条第2項）												融資金額 円										
	申込先： 融資承認取得期日：令和 年 月 日（同条第2項）												融資金額 円										
	申込先： 融資承認取得期日：令和 年 月 日（同条第2項）												融資金額 円										
	融資利用の特約に基づく契約解除期日（同条第2項）												令和 --年 --月 --日										
賃借権譲渡承諾の特約に基づく契約解除期日（第17条第2項）																				令和 --年 --月 --日			

## 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（既存の住宅に 該当する・該当しない）

「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」の状況について建物状況調査により売主、買主の双方が確認した事項	1.有 2.無
余白	

## 特 約

売主 と買主 とは

表記不動産の売買契約（以下「本契約」という。）を締結した。その証として本契約書1通を作成し、  
売主・買主署（記）名押印のうえ売主が原本を買主がその1通を保有する。

令和 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

（売買の目的物および売買代金）

第1条 売主は、買主に対し、表記区分所有建物（以下「建物」という。）および表記敷地権の目的たる土地の（準）共有持分（以下「土地」といい、建物および土地を総称して以下「本物件」という。）を表記売買代金（以下「売買代金」という。）で売渡し、買主は、これを買受けた。

（手付金）

第2条 買主は、売主に対し、表記手付金（以下「手付金」という。）を本契約締結と同時に支払います。  
2 売主、買主は、手付金を表記残代金（以下「残代金」という。）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」という。）、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としても、互いに売買代金の変更その他何らの請求もしません。

（所有権等の移転の時期）

第5条 本物件の所有権（敷地権の種類が借地権のときは、建物の所有権と敷地に関する借地権）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6条 売主は、買主に対し、本物件を表記引渡日に引渡します。  
2 売主、買主は、本物件の引渡しに際し、引渡しを完了した日（以下「引渡完了日」という。）を記載した書面を作成します。

（抵当権等の抹消）

第7条 売主は、買主に対し、本物件について、第5条の所有権等の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等の行使を阻害する一切の負担を除去抹消します。

（所有権等の移転登記等）

第8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等の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、本物件に関する所有権等の登記名義人の住所、氏名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・毀損）

第9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毀損して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。ただし、修復が可能なとき、売主は、買主に対し、その責任と負担において修復して引渡します。  
2 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。

（物件状況等報告書）

第10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」に記載して説明します。

（公租公課等の分担）

第11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管理費等、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1月1日とします。

（瑕疵の責任）

第12条 売主は、買主に対し、建物の専有部分における次の隠れたる瑕疵についてのみ責任を負い、それ以外の建物の瑕疵および土地の瑕疵ならびに共用部分に原因がある瑕疵について、責任を負いません。

- (1) 雨漏り
- (2) シロアリの害
- (3) 給排水管の故障

なお、買主は、売主に対し、本物件について、前記瑕疵を発見したとき、すみやかに通知して、修復に急を要する場合を除いて立会う機会を与えなければなりません。

- 2 売主は、買主に対し、前項の瑕疵について、引渡完了日から3カ月以内に請求を受けたものにかぎり、責任を負います。なお、責任の内容は、修復にかぎるものとし、買主は、売主に対し、前項の瑕疵について、修復の請求以外、本契約の無効、解除または損害賠償の請求をすることはできません。
- 3 前項の建物の瑕疵の修復範囲等は、別表（修復範囲等）中「建物の修復範囲等」の記載によります。
- 4 売主は、買主に対し、本契約締結時に第1項の瑕疵の存在を知らなくても、本条の責任を負いますが、買主が本契約締結時に第1項の瑕疵の存在を知っていたときは、売主は本条の責任を負いません。

（設備の引渡し・修復）

第13条 売主は、買主に対し、別紙「設備表」中「設備の有無」欄に「有」とした各設備を引渡します。  
2 売主は、買主に対し、前項により引渡す設備のうち、「故障・不具合」欄に「無」とした「主要設備」にかぎり、使用可能な状態で引渡します。  
3 売主は、買主に対し、前項の「主要設備」について、引渡完了日から7日以内に請求を受けた故障・不具合にかぎり、責任を負います。なお、その責任の内容は修復にかぎるものとし、その修復の範囲等は、別表（修復範囲等）中「設備の修復範囲等」の記載によります。  
4 売主は、買主に対し、「主要設備」以外の「その他の設備」および「主要設備」のうち「故障・不具合」欄に「有」とした「主要設備」については、故障・不具合があったとしてもその修復をしません。

（手付解除）

第14条 売主、買主は、本契約を表記手付解除期日までであれば、互いに書面により通知して、解除することができます。  
2 売主が前項により本契約を解除するときは、売主は、買主に対し、手付金等受領済みの金員を無利息にて返還し、かつ手付金と同額の金員を支払わなければなりません。買主が前項により本契約を解除するときは、買主は、売主に対し、支払い済みの手付金の返還請求を放棄します。

（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怠ったとき、その相手方に対し、書面により債務の履行を催告したうえで、本契約を解除して表記違約金（以下「違約金」という。）の支払いを請求することができます。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。

- 2 違約金の支払い、清算は次のとおりおこないます。
  - (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。

（融資利用の特約）

第16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。

（敷地権が賃借権の場合の特約）

第17条 売主は、敷地権の種類が賃借権のとき、当該賃借権を買主に譲渡することについて、土地所有者の賃借権譲渡承諾書を取得します。なお、承諾料は売主の負担とします。  
2 前項の賃借権譲渡承諾書を交付できないとき、売主は、買主に対し、本契約を表記賃借権譲渡承諾の特約に基づく契約解除期日までであれば、書面による通知のうえ解除することができます。  
3 前項により本契約を解除したとき、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。

（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。

（管理規約等）

第19条 売主は、買主に対し、本物件の管理規約等の定めがある場合には、それを記載した書面を引渡し完了時までに交付します。  
2 売主は、前項の管理規約等で定められた義務のすべてを買主に継承させ、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、複数の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、本契約に関する管轄裁判所を本物件所在地を管轄する裁判所とします。

（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、建物の区分所有等に関する法律、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。

（反社会的勢力の排除条項）

第23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」という。）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う。）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項または第4項の規定により本契約が解除された場合の解除および違約金については、第2項、第4項、第5項および前項の規定によるものとし、第15条第1項は適用しません。  
8 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項の規定により本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、売買代金の80%相当額の違約罰を制裁金として支払います。ただし、宅地建物取引業者が自ら売主となり、かつ宅地建物取引業者でない者が買主となる場合は、本項は適用しません。