

土地・建物売買契約書（土地実測売買）

（一般財団法人不動産適正取引推進機構「令和2年度改訂版 不動産売買の手引」より転載）

(A) 売買の目的物の表示（登記簿の記載による）

	所在	地番	地目	地積
土地	〇〇市〇〇〇丁目	12番34	宅地	123.11 m ²
	同上	12番35	宅地	45.22 m ²
				——— m ²
	合計			168.33 m ²

建物	所在	〇〇市〇〇丁目 12番地 34	家屋番号	12番 34
	種類	居宅	構造	木造瓦葺2階建
	床面積	1階 65.67 m ² 、2階 35.56 m ² 、合計延べ床面積 101.23 m ²		
特記事項				

(B) 売買代金、手付金の額及び支払日

売買代金	総額	金 37,500,000 円也
	土地	金 27,500,000 円也
	建物 (うち消費税相当額)	金 10,000,000 円也 (金 0 円也)
手付金	本契約締結時に	金 1,000,000 円也
中間金	第1回〇年〇月〇日までに	金 2,000,000 円也
	第2回 年 月 日までに	金 ——— 円也
残代金	〇年〇月〇日までに	金 34,500,000 円也

(C) 土地の実測

実測精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（＝公簿面積） _____ m²
- ・私道負担のある場合（それを除く、有効宅地部分） 163.33 m²

登記簿面積と実測面積に増減が生じた場合の精算単価を定めておきます。

(D) 土地代金精算の単価

売買代金精算の場合の土地単価 1 m ² あたり	金 168,370 円也
-------------------------------------	--------------

起算日を、1月1日とする場合と4月1日とする場合があります。

(E~H) その他約定事項

(E) 所有権移転・引渡し・登記手続の日	○年○月○日
(F) ○年度公租公課分担の起算日	○年○月○日
(G) 手付解除の期限	契約の日から カ月後 __年__月__日
(H) 違約金の額（売買代金の20%相当額）	

手付解除の期限は、制度趣旨からも長い期限の設定が望まれます。契約締結日から少なくとも1カ月以上の期限にしましょう。売主が宅建業者の場合には、売主が履行に着手するまでは、買主は、いつでも手付を放棄して契約を解除することができます。

(I) 融資利用の場合

融資機関名・取扱い支店	融資承認予定日	融資金額
○○銀行○○支店	○年○月○日	金 15,000,000 円也
社内融資	○年○月○日	金 15,000,000 円也
合計		金 30,000,000 円也

利用予定「金融機関名」は明確にしておきます。「都市銀行等」などのあいまいな記載はトラブルの原因になります。

(J) 売主及び買主の双方が確認した事項

- ① 「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の侵入を防止する部分」の状況について売主及び買主の双方：有・無
が確認した事項

確認事項を記載した資料の名称	建物状況調査の結果の概要
資料作成者	住宅一郎
資料作成年月日	○年○月○日

売主・買主双方が確認した、土地・建物の「欠陥・不具合等」について記載します。契約後における契約不適合のトラブル回避の観点から、当該事項の記載・確認は特に重要です。

- ② その他売主及び買主の双方が確認した事項：有・無

--

契約条項

(売買の目的物及び売買代金)

第1条 売主は標記(A)の物件(以下「本物件」という。)を標記(B)の代金をもって買主に売り渡し、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(B)の金額を支払う。

2 手付金は、残代金支払のときに、売買代金の一部に充当する。

(境界の明示及び実測図の作成)

第3条 売主は、買主に本物件引渡しのとしまで、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、隣地所有者等の立会を得て、測量士又は土地家屋調査士に標記(A)の土地について実測図を作成させ、引渡しのとしまで買主に交付する。

(地積更正登記)

第4条 第3条第2項の実測の結果、実測図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(E)の期日までに現金又は預金小切手で支払う。

(売買代金の精算)

第6条 土地については、第3条第2項の実測図の面積と標記(C)の面積が異なる場合には、その異なる面積に1㎡当たり標記(D)の単価を乗じた額を残代金支払時に精算する。

2 建物については、実測による売買代金の精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。

2 買主は、売主に引渡確認書を交付して、前項の引渡しの確認を行うものとする。

(所有権移転登記の申請)

第9条 売主は、売買代金全額の受領と同時に、買主の名義にするために、本物件の所有権移転登記の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、別紙付帯設備一覧表の設備のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引き渡す。

2 売主は、前項の付帯設備については、第20条に定める契約不適合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。

(公租公課の分担)

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 公租公課分担の起算日は、1月1日とする。

3 公租公課の分担金の精算は、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、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、買主に受領済みの手付金の倍額を現実に提供して、また、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、相手方がこの契約の履行に着手したとき、又は標記(G)の期日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、買主は売買代金の支払いを拒むことができる。また、売主又は買主は、この契約を解除することができる。

- 2 本物件の引渡前に、前項の事由によって本物件が損傷したときは、売主は、本物件を修補して買主に引き渡すものとする。この場合、修補によって引渡しが標記(E)の期日を超えても、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、前項の修補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、本物件の損傷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。

(契約不適合を除く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。ただし、債務の不履行が、この契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りではない。

- 2 売主又は買主は、その相手方の債務の全部が履行不能である場合のほか、相手方がその債務の履行をせず、前項の催告をしても契約目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるときは、前項にかかわらず、催告をすることなく直ちにこの契約の解除をすることができる。
- 3 相手方の債務の不履行が、債権者たる売主又は買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、前2項の規定による契約の解除をすることはできない。
- 4 第1項又は第2項の契約解除に伴う損害賠償は、標記(H)の違約金による。ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして債務者たる売主又は買主の責めに帰することができない事由であるときは、損害賠償の請求はできない。
- 5 違約金の支払は、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。この場合においては、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。
- 6 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、前項の支払を受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続、又は本物件の返還をしなければならない。
- 7 本条の規定は、第20条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

(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。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 本物件の引き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①又は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、その相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として金〇〇〇〇円（売買代金の20%相当額）を支払うものとする。
- 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、金〇〇〇〇円（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。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、この限りでない。

（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(I)の融資のために必要な書類をそろえ、その申込み手続をしなければならない。
- 2 標記(I)の融資承認予定日のうち最終の予定日までに、前項の融資の全部又は一部について承認を得られない場合、この契約は自動的に消滅する。
 - 3 前項によってこの契約が消滅した場合、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。
 - 4 本条による解除の場合は、第15条（手付解除）及び第17条（契約不適合を除く契約違反

による解除)の規定は適用されないものとする。

(契約不適合責任)

第20条 買主は、買主に引き渡された本物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないこと(以下「契約不適合」という。)がある場合は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法により修補をすることができる。

2 買主は、前項の修補に代え、又は前項の修補とともに売主に損害賠償を請求することができる。ただし、契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

3 買主は、契約不適合について買主がこの契約を締結した目的を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 買主は、前項の契約解除とともに損害賠償を請求することができる。ただし、契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして、売主の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

5 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項の修補の請求及び第3項の契約の解除をすることはできない。

6 第2項及び第4項の損害賠償の請求については、標記(H)の違約金の定めは適用されないものとする。

7 買主は、本物件の引渡しを受けてから2年以内に売主に本物件に契約不適合がある旨の通知をしなかったときは、売主に対して本条に定める権利を行使できないものとする。ただし、売主が引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

(諸規約の承継)

第21条 売主は、買主に対して、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 この契約に定めのない事項、又はこの契約条項に解釈上疑義が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、誠意を持って協議し、定めるものとする。

<<特約条項の記載例>>

●買換えの場合の例

第〇条 買主は、後記表示不動産(以下「手持物件」という)の売却代金をもって本物件の購入代金を弁済するため、〇年〇月〇日までに当該手持物件が、金〇〇〇〇円以上で

売却できなかったとき、又はその売却代金が受領できなかったときは、この契約は自動的に消滅する。

- 2 前項によってこの契約が消滅した場合、売主はすみやかに受領済の金員を全額無利息にて買主に返還しなければならないものとし、この契約書第15条（手付解除）及び第17条（契約違反による解除）は適用されないものとする。

〔不動産の表示〕

名称〇〇マンション301号室

所在〇〇市〇〇町〇〇16番地11

構造鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

家屋番号〇〇町〇〇16番地11

建物の番号301 種類居宅床面積62.05㎡

●建物に劣化事象があること、地中埋設物があることを確認して売買する場合の例

第〇条 売主及び買主は、標記（J）①で建物に劣化事象があることを確認し、本物件は当該劣化事象がある種類又は品質のまま売主が買主に引き渡すものとして契約の内容を定めたものであることを確認する。

- 2 売主及び買主は、標記（J）②に記載のとおり土地の中に埋設物があることを確認し、本物件は当該地中埋設物がある種類又は品質のまま売主が買主に引き渡すものとして契約の内容を定めたものであることを確認する。