

土地・建物売買契約書（土地実測売買）

(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	123.11m ²
	同上	12番35	宅地	45.22m ²
				———m ²
			合計	168.33m ²

建物	所在	家屋番号	
	〇〇市〇〇丁目12番地34	12番34	
	種類 居宅	構造	木造瓦葺2階建
	床面積 1階65.67m ² 、2階35.56m ² 、合計延べ床面積101.23m ²		
特記事項	上記建物面積の他に増築未登記部分があります（1階南側和室10.32m ² ：固定資産税課税台帳による）		

(B) 売買代金、手付金の額及び支払日

売買代金	総額	金38,000,000円也
	土地 建物 (消費税)	金27,500,000円也 金10,000,000円也 (金500,000円也)
手付金	本契約締結時に	金1,000,000円也
中間金	第1回平成〇年〇月〇日までに	金2,000,000円也
	第2回平成 年 月 日までに	金———円也
残代金	平成〇年〇月〇日までに	金35,000,000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）	———m ²	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。
・私道負担のない場合（＝公簿面積）		
・私道負担のある場合（それを除く、有効宅地部分）	163.33m ²	

(D) 土地代金精算の単価

売買代金精算の場合の土地単価1m ² あたり	金222,700円也
-----------------------------------	------------

(E～I) その他約定事項

(E) 所有権移転・引渡し・登記手続の日	平成〇年〇月〇日
(F) 平成（〇）年度公租公課分担の起算日	平成〇年〇月〇日
(G) 手付解除の期限	契約の日から ヵ月後 平成 年 月 日
(H) 違約金の額（売買代金の20%相当額）	

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。

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ヵ月以上の期限にしましょう。売主が宅建業者の場合には、上記期限にかかわらず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
〇〇銀行〇〇支店	平成〇年〇月〇日	金15,000,000円也
住宅金融公庫	平成〇年〇月〇日	金15,000,000円也
	合計	金30,000,000円也

契約条項

約定する条文は、取引の種類や条件等により異なってきます。

(売買の目的物及び売買代金)

第1条 売主は標記の物件（以下「本物件」という。）を標記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。

売主が宅建業者の場合、手付金の額は、代金の20%を超えることはできません。

(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、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の土地について実測図を作成させ、引渡しのとしまでに買主に交付する。

公簿売買としたときは、実測と差異が生じても精算しない旨の条文になります。

ただし、公簿売買であっても、売主には境界を明示する義務があります。

(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を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。

物件の引渡し・所有権移転と残代金の支払は同時に行います。

登記書類・情報を確認するために司法書士が立会います。

(所有権移転登記の申請)

第9条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主又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 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。

(負担の削除)

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貸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削除する。

(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。

都市計画税・固定資産税の精算条項です。

(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、4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。

各種負担金がある場合の精算方法が定められています。

(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。

(手付金)

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。

手付放棄・手付倍返しによる契約の解除規定です。

- 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、又は標記の期日を経過したときは以降は、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か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、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毀損したときは、売主は、本物件を修復して買主に引き渡すものとする。この場合、修復によって引渡し標記の期日を超えても、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、前項の修復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、本物件の毀損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。

契約が解除された場合の処理方法を定めています。

(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。

- 2 前項の契約解除に伴う損害賠償は、標記の違約金によるものとする。
- 3 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。
- 4 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。

売主が宅建業者の場合、違約金の額は20%を超えることはできません。

ローン等を利用する場合、この特約条項があることを確認して下さい。

(融資利用の場合)

第18条 買主は、この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そろえ、その申込み手続をしなければならない。

- 2 標記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（契約違反による解除）の規定は適用されないものとする。

買主は、すみやかに借入手続をする義務があります。

一定の手続をしなかった場合、本条項による解除ができなくなる場合があります。

(瑕疵担保責任)

第19条 買主は、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、前項の損害賠償に代え、又はこれとともに修補の請求をすることができる。
- 3 本条による解除又は請求は、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。

売主が宅建業者の場合、目的物の引渡しの日から2年未満の瑕疵担保期間を設定した場合は、無効となり、民法の規定が適用されることとなります。

(諸規約の承継)

第20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21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)

第22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、平成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

買換えの場合で、購入物件の契約が先行する場合、このような買換え特約をつけるようにしましょう。

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 前項によりこの契約が消滅したときは、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 ○○マンション301号室
所 在 ○○市○○町○○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 ○○町○○16番地11
建物の番号 301 種類 居宅 床面積 62.05㎡

この特約は、売却ができないときは、「当然に契約が消滅する」としたものです（解除条件型）。

売却ができなかったとき、「買主は、契約を解除できる」とする場合があります（解除権留保型）。

平成○年○月○日

売主 住所 ○○知事(○)第○○○○○号
○○市○○○丁目12-34
○○不動産株式会社
氏名 代表取締役 住宅 太郎 (印)

宅地建物取引主任者
氏名 甲山 三夫 (印)
登録番号 (○○)第○○○○○○号

買主 住所 ○○市○○2-7-3
氏名 乙野 次男 (印)

媒介 住所 ○○知事(○)第○○○○○号
○○市○○○丁目21-43
○○土地建物株式会社
氏名 代表取締役 丙川 一郎 (印)

宅地建物取引主任者
氏名 丙川 一郎 (印)
登録番号 (○○)第○○○○○○号