

実測売買契約書の使い方

1. 土地のみ取引のときは、建物の表示欄が空欄に！

「建物の登記記録」を「■なし」と選択すると、「建物の記載欄」はすべて削除されます。このため、本ソフトは、「土地実測・建物公簿」の売買契約書様式ですが、「土地実測・建物なし」の売買契約書として利用できます。

2. 実測測量の費用の負担者の選択で、条文が自動で変動！

実測測量の費用の負担者の記入欄があり、「買主」を選択した場合は、条文側で、「本契約締結後、買主は、自己の責任と負担において、・・」と表示され、反対に、負担者が「売主」とした場合は、「本契約締結後、売主は、自己の責任と負担において、・・・」と表示され、自動で変動します。

3. 売買代金総額は、単価、面積の記入で、自動計算表示に！

1㎡あたりの単価と登記簿面積記載で、自動で、売買代金が表示されます。

4. 残代金は自動計算表示に！

「手付金」、「中間金」を記入するだけで、残代金は自動計算表示。

5. 土地の地積の合計欄は、すべて自動計算に！

敷地面積の記入後は、総面積は自動計算表示します。

6. 買主の主な契約の内容を詳細に記入できる！

「買主の主な契約内容」を明記することが可能なため、トラブルは格段に減少します。

7. 反社会的勢力の違約金は、自動計算に！

反社会的勢力の違約金金額は、自動計算表示です。

8. 媒介業者記載欄(左側)の会社名で表紙が自動作成に！

媒介業者名(最終ページの左側)を記入すると、表紙に会社名が連動します。

9. 建物状況調査欄に、根拠法令を明記！

”建物状況調査に関する記載事項”の根拠が不明であるため、説明が難しくなるのを防ぐため、根拠法令を記載します。

不動産売買契約書



不動産売買契約書

収入
印紙

(A) 売買の目的物の表示(登記簿の記録による)(第1条)

土地	所 在		地 番	地 目	地 積	持 分	
			番			m ²	%
			番			m ²	%
			番			m ²	%
			番			m ²	%
			番			m ²	%
			番			m ²	%
			番			m ²	%
			地積合計			m ²	%
区画整理	街区番号符号			仮地積	m ²		
備考	外に私道 <input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし		所在地番	地 目	地 積	m ²	

建物	登記記録	<input type="checkbox"/> 有 ・ <input type="checkbox"/> 無					
	所 在						
	家屋番号						
	種 類	構 造					
	床 面 積	1階	m ²	2階	m ²	3階	m ²
		4階	m ²	5階	m ²	6階	m ²
		7階	m ²	8階	m ²	延床面積	m ²
新築年月日	年	月	日	増築年月	年	月	日
底地上の建物の登記事項	<input type="checkbox"/> なし		<input type="checkbox"/> 他に建物登記あり		<input type="checkbox"/> 他に未登記建物あり		
備考							

(B) 買主の主な契約の内容(第2条)

目 的	用 途	計 画
<input type="checkbox"/> 居住用	<input type="checkbox"/> 一般住宅	<input type="checkbox"/> 主に現況利用
<input type="checkbox"/> 事業用	<input type="checkbox"/> 低層共同住宅(10m以下)	<input type="checkbox"/> 主に建物解体し新築
<input type="checkbox"/> 投資用	<input type="checkbox"/> 中高層共同住宅(31m以下)	
	<input type="checkbox"/> 高層共同住宅(31m超える)	
	<input type="checkbox"/> 店舗事務所	
	<input type="checkbox"/> 複合ビル	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	

(C1) 売買代金(第1条)		円
----------------	--	---

(C2) 手付金(第5条)	契約締結時支払い	円
(C3) 中間金(第6条)	第1回平成 年 月 日 まで	円
	第2回平成 年 月 日 まで	円
(C4) 残代金(第6条)	平成 年 月 日 まで	円

(D) 地積測量図の作成(第4条)	<input type="checkbox"/> 作成済み <input type="checkbox"/> 本物件引き渡し時まで作成する
-------------------	--

(E) 売買代金算出の方法(第4条)

(E1) 契約時の売買代金算出の面積(私道除く)		m ²
(E2) 売買代金の清算時の土地単価	1m ² あたり	円
土地の測量について責任と負担を負う者	<input type="checkbox"/> 買主 <input type="checkbox"/> 売主	

(F) 所有権移転・引渡・登記手続きの日(第7条・第8条・第9条・第16条)	平成 年 月 日
(G) 平成 年度公租・公課分担の起算日(第13条)	平成 年 月 日
(H) 手付解除の期限(第15条)	平成 年 月 日
(I) 違約金の額(売買代金の 20 %相当額)(第17条)	金 円

(J) 反社会的勢力の排除条項(第18条)

(J1) 反社会的勢力排除に係る違約金の額(売買代金の 20 %相当額)(第18条)	金 円
(J2) 反社会的勢力の事務所等活動拠点に係る制裁金の額(売買代金の 80 %相当額)(18条)	金 円

(K) 融資利用の方法(第19条)

(K1) 融資申し込み先	融資承認予定日	融資金額
	平成 年 月 日	金 円
	平成 年 月 日	金 円
	平成 年 月 日	金 円
	平成 年 月 日	金 円
	平成 年 月 日	金 円
(K2) 融資利用予定総額		金 円
(K3) 融資未承認の場合の契約解除期限	平成 年 月 日	
(K4) 買主による自主ローン申込み必要書類の最終提出日	平成 年 月 日	

(L) 売主の瑕疵担保責任(第20条)※1

売主の瑕疵担保責任の有無及び期間	<input type="checkbox"/> 負担する
	本物件引き渡し日後 _____ ケ月間
	<input type="checkbox"/> 負担しない

※1 宅地建物取引業者は、自ら売主となる宅地又は建物の売買契約において、その目的物の瑕疵を担保すべき責任に関し、その目的物の引渡しの日から二年以上となる特約をする場合を除き、同条に規定するものより買主に不利となる特約をしてはならない。(法第40条)

既存の建物がある場合の宅地建物取引業法第37条第1項第2の2号に基づき記載すべき事項

「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・買主の双方が確認した事項※2	(確認した資料) <input type="checkbox"/> 建物状況調査結果報告書 <input type="checkbox"/> 売主の不動産情報告知書 <input type="checkbox"/> 不動産現況写真
	<input type="checkbox"/> なし

※2 既存住宅状況調査技術者が実施した建物状況調査のうち、1年以内に実施したものの有無を記載。

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、標記の物件(A)(以下「本物件」という。)を、標記の売買代金(C1)により、契約時の現況有姿の状況にて、買主に売渡し、買主はこれを買受けた。

(当事者による買主の契約の内容の確認)

第2条 売主及び買主は、標記の買主の主な契約の内容(B)を確認の上、本件契約締結を行うことに合意した。

(売主による物件状況の告知)

第3条 売主は、本件契約締結日までに、本物件の状況を別添「不動産情報告知書」にて、買主に告知するものとする。

2 本件契約締結後、買主が本物件を売却するために、本物件の「不動産情報告知書」を第三者に対して提供する権限を、売主は、買主または買主の代理人に与えることを承諾するものとする。

3 売主は、別添「付帯設備表」に「撤去」と記したものを除く全てのものを本物件引渡しと同時に買主に引き渡す。但し、売主は付帯設備の瑕疵担保責任を負わない。

(売買対象面積と売買代金の算出方法)

第4条 本契約締結後、売主は、自己の責任と負担において、資格ある測量士または土地家屋調査士に依頼をして、隣接地主立会の上、本物件土地の地積測量図を作成させ、本物件引渡し時までに、買主にこれを交付することとする。

2 万一、本物件隣接地主の立会い協議が成立せず、境界立会い協議書を作成できない場合、本件売買契約を白紙解除する。但し、買主が立会い協議不成立を確認した上で契約続行を希望した場合、売主が指示する境界点で現況測量を行い実測清算する。

3 測量の資格ある者により敷地の地積測量を実施した結果、登記簿記録面積と差異が生じた場合、1㎡あたりの清算時の土地単価(E1)を乗じた金額を残代金支払い時に清算をする。この場合、円滑な取引実施のため、1000円未満は切り捨てる。

4 前項の地積測量図の面積と登記簿記録の面積との間に差異が生じた場合、売主は、地積更正登記の責を負わないものとする。建物は実測による清算を行わない。

(手付)

第5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(C2)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。

(売買代金の支払い時期及びその方法)

第6条 買主は、売主に売買代金を標記の期日(C3)、(C4)までに現金又は預金小切手で支払う。

(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。

(所有権移転登記の申請)

第8条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、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。

(引渡し)

第9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。

(境界の明示)

第10条 売主は、買主に本物件引渡し日までに、隣地との境界を現地又は書面において明示する。

(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・公課の負担)

第13条 本物件に対して賦課される公租・公課は、引渡し日の前日までの分を売主が、引渡し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、標記の期日(G)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及び各種負担金の分担については、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、買主に受領済の手付金の倍額を支払い、又買主は、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、下記の事項のいずれかが早く到来したとき以降はできないものとする。

① 相手方がこの契約の履行に着手したとき

② 標記の期限(H)を経過したとき

(引渡し前の滅失・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の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 本物件の引渡し前に、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渡すものとする。この場合、売主の誠実な修復行為によって引渡しに標記の期日(F)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（I）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すみやかに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、前項の支払いを受けるのと引換えに、その登記の抹消登記手続き、又は本物件の返還をしなければならない。

(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、第17条第2項の規定にかかわらずその相手方に対し、違約金（損害賠償額の予定）として標記の違約金（J 1）（売買代金の20%相当額）を支払うものとする。この場合の違約金の支払いについては、第17条第3項に準ずるものとする。
- 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、標記(J2)(売買代金の80%相当額)の違約罰を制裁金として支払うものとする。この場合第17条第4項の規定にかかわらず、買主は本物件の所有権移転登記の抹消登記手続き、及び本物件の返還をしなければならない。

(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、標記の融資(K2)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 標記の融資未承認の場合の契約解除期限(K3)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とき、又、金融機関の審査中に標記の融資未承認の場合の契約解除期限(K3)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を媒介した宅地建物取引業者も受領済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(K4)までに標記(K1)の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融資未承認の場合の契約解除期限(K3)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、融資の全部又は一部について承認を得られなかった場合には、第2項の規定は適用されないものとする。

(瑕疵担保責任)

- 第20条 買主は、売主が標記(L)において瑕疵担保責任を負担する場合は、標記(L)の期間内において、標記の買主の主な契約の内容(B)に適合しない事実が見つかり、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 契約の解除をした場合においても、買主に損害がある場合には、買主は売主に対して、損害賠償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、標記(L)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21条 売主は、買主に対し、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 この契約に定めがない事項、又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及び不動産取引の慣行に従い、売主及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23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24条 別記特約条項のとおりとする。

特約条項

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

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、
 売主及び買主が署名押印のうえ各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

〈売主〉 住所

Ⓜ

氏名

住所

Ⓜ

氏名

〈買主〉 住所

Ⓜ

氏名

住所

Ⓜ

氏名

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。

〈媒介業者〉

〈媒介業者〉

免許証番号

免許証番号

() 第 号

() 第 号

所在地

所在地

商号

商号

代表者

Ⓜ

代表者

Ⓜ

電話 () 一

電話 () 一

〈宅地建物取引士〉

〈宅地建物取引士〉

登録番号 知事 第

号 登録番号 知事 第 号

氏名

Ⓜ

氏名

Ⓜ