
TEL
FAX



不動産売買契約書

区分所有建物

年 月 日

売主
買主

様
様

不動産売買契約書

区分所有建物

印紙

売買目的物件の表示 (登記簿の記載による)

建物 共有部分を含む	1棟の建物の表示	所在				
		構造	階建			
		延床面積	m ²	名称		
	専有部分の表示	家屋番号			建物の番号	
		種類		構造		
		床面積	階部分			m ²

土地	敷地権の目的たる土地の表示	所在・地番		地目	地積	
					m ²	
					m ²	
					m ²	
					m ²	
		合計			m ²	
	の敷地表地権	敷地権の種類			敷地権たる旨の登記の有無	有 無
		共有持分	m ² のうち		分の	
	借地権の場合	地代	月額	円		
		目的	堅固建物の所有		対抗要件の有無	有 無
		種類				
		期間	自	年月日	至	年月日
敷地の賃貸人(所有者)		住所				
	氏名					
特記事項						

売買代金、手付金等の額および支払い日

売買代金	本体価格 (内 建物価格 円)	円也
	消費税額および地方消費税額の合計額	円也
	総 額	円也
手 付 金	本契約締結時支払い	円也
中間金	第 1回	年 月 日 までに 円也
	第 2回	年 月 日 までに 円也
	第 3回	年 月 日 までに 円也
残 代 金	年 月 日 までに	円也

その他約定事項

第 7 条 第 1 項による本物件引渡し日	年 月 日
手付解除の期限 (第14条)	年 月 日
違約金の額 (第15条)	円也

融資利用の場合 (第16条融資利用の場合を付けないときは、この欄を抹消のこと)

融資申込先 ()	円也
融資申込先 ()	円也
融資申込先 ()	円也
融資未承認の場合の契約解除期限	年 月 日
融資利用に必要な書類の最終提出日	年 月 日

借地権譲渡承諾書等取得期限

借地権譲渡承諾書等取得期限	年 月 日
---------------	-------

瑕疵担保責任

瑕疵担保責任の有無および期間	負担する 物件引渡し後 (間) 負担しない
----------------	-------------------------

特 約

--

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、買主に標記物件(以下「本物件」という)を標記売買代金で買主に売渡し、買主はこれを買受けた。

(売買対象面積)

第2条 本物件の対象面積はこの契約締結日現在の登記簿上の表示面積によるものとし、実測面積が標記表示面積と相違しても、売主・買主は、互いに売買代金の増減請求その他何らの異議、苦情等を申し出ないものとする。

2 本物件のうち建物について、種類・構造および付属建物等が標記表示と相違しても、売主・買主は、互いに売買代金の増減請求その他何らの異議、苦情等を申し出ないものとする。

(手付金)

第3条 買主は、この契約締結と同時に手付金として標記金額を売主に支払い、売主はこれを受領した。

2 前項の手付金は、第4条第2項の売買残代金の支払いのとき、売買代金の一部に充当する。ただし、手付金には利息をつけない。

(中間金、残代金)

第4条 買主は、売買代金の中間金として、標記金額を標記期日までに売主に支払うものとする。

2 買主は、売買代金の残代金として、標記金額を標記期日までに売主に支払うものとする。

(所有権移転の時期)

第5条 本物件の所有権は、第4条第2項の売買残代金の授受と同時に、売主から買主へ移転する。

(所有権移転登記の申請)

第6条 売主は、第4条第2項の売買残代金を受領したときは、これと引きかえに本物件について、買主またはその指定する者の名義に、所有権移転登記申請手続きを行うものとする。

2 前項の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7条 売主は、本物件を第4条第2項の売買残代金を受領と同時に、買主に引渡すものとする。

ただし、標記に引渡し日を定めたときは、それによるものとする。

2 前項による引渡しのあった日をもって、本物件の管理責任は、売主から買主に移転するものとし、以後買主は自己の責任と負担において、本物件を管理するものとする。

(付帯設備の引渡し)

第8条 売主は別添「付帯設備及び状態確認書」の内「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、瑕疵担保責任を負わないものとする。

(管理責任)

第9条 売主は、この契約締結後は、引渡し完了に至るまで、善良なる管理者の注意をもって本物件を占有するものとし、事由のいかんを問わず、本物件について所有権または占有名義の変更、占有の移転、担保権または用益権の設定、その他現状を変更する一切の行為をしないものとする。

(負担の消除)

第10条 本物件について抵当権等の担保権および質借権等の用益権その他買主の所有権の完全な行使を阻害する制限があるときはもちろん、公租公課その他の賦課金および負担金の未納等があるときは、売主は第4条第2項の売買残代金受領のときまでにその権利および負担の全部を消除して、完全な所有権を移転するものとする。

(引渡し前の滅失・毀損)

第11条 本物件の引渡し前に、天災地変その他売主または買主の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したときは、買主は、この契約を解除する事ができる。

- 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が標記の期日をこえても、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、また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項または前項により、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。

(公租公課の負担)

第12条 本物件に対して賦課される公租公課は、あて名名義のいかんにかかわらず、第7条の引渡しの日をもって区分し、その前日までの分を売主、その当日以降の分を買主の負担とし、第4条第2項の売買残代金の授受の際、これを清算するものとする。

なお、固定資産税、都市計画税清算のための賦課期間の起算日は、4月1日とする。

(収益の帰属・負担金の分担)

第13条 本物件から生ずる収益の帰属および各種負担金の分担については、前条を準用する。

(手付解除)

第14条 売主は、買主に受領済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。

- 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、または標記の期限を経過したとき以降はできないものとする。

(契約違反による解除)

第15条 売主また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で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 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行うものとする。

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ものとする。

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て残額を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 買主が所有権移転登記を受け、また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と引換えに、その登記の抹消登記手続き、または本物件の返還をしなければならない。

(融資利用の場合)

第16条 買主は、この契約締結後、すみやかに売買代金のうち標記融資金額について標記の借入先に対して、必要な書類を揃え、その申込み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までに、前項の融資の全部または一部について承認を得られないとき、また、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 前項により、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にて買主に返還するものとする。同時に、本物件の売買を媒介した宅地建物取引業者(以下、「媒介業者」という。)も受領済の報酬をそれぞれ売主・買主に無利息にて返還するものとする。

- 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までに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17条 買主は、売主が標記において瑕疵担保責任を負担する場合は、本物件に隠れた瑕疵があり、この契約を締結した目的を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、買主に損害が有る場合には、買主は売主に対し、損害賠償請求をすることができる。
- 3 建物については、買主は、売主に対して、本条第 1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。
- 4 本条による解除または請求は、本物件の引渡し後標記の期間を経過したときはできないものとする。

(敷地賃貸人の承諾)

- 第18条 売主は、本物件の借地権を買主に譲渡するにつき、あらかじめ敷地賃貸人の承諾を得ていない場合は、標記の期日までにその責任と負担において、敷地賃貸人の書面等による承諾を得なければならない。
- 2 前項の承諾が得られた場合、この契約は締結の日に遡ってその効力を生ずるものとする。
 - 3 第 1項の承諾が得られなかった場合、本売買契約は解除となり売主は受領済みの金員を無利息で遅滞無く買主に返還しなければならない。

(諸規約の承継)

- 第19条 売主は、買主に対し、環境の維持また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。

(印紙代の負担区分)

- 第20条 本契約書に貼付する印紙については、売主・買主が各自負担するものとする。

(媒介業者の報酬)

- 第21条 媒介業者の報酬は、国土交通大臣の定める報酬規程(建設省告示第1552号)によるものとする。
- 2 前項における媒介業者への報酬の支払いについては、売主・買主双方とも本契約書締結時に半額を支払うものとし、残り半額は第 6 条の登記申請手続き時に支払うものとする。
 - 3 本契約締結後、売主・買主双方の合意による解除およびいずれか一方よりの解除がなされた場合においても、売主・買主双方ともに第 1 項の報酬を支払わなければならない。

(協議事項)

- 第22条 本契約に定めのない事項、またはこの契約条項の解釈に疑義を生じた事項については、売主・買主双方とも、関係法規および不動産取引の慣習等に従い、誠意をもって協議のうえ処理するものとする。

(管轄裁判所)

- 第23条 本契約に関する訴訟は、本物件の所在地を管轄する裁判所で行うことを売主・買主双方とも承諾する。

(特約条項)

- 第24条 標記特約のとおりとする。

以上

売主 売主 と買主 買主 との間に本物件について本証書の通り、売買契約を締結し、この契約を証するため本証書 2通を作成して売主および買主が署名押印のうえ各 1 通を保有する。

年 月 日
(売主) 住所

氏名 印

(買主) 住所

氏名 印

(媒介業者) 免許番号 [福岡県知事] (1) 1号
事務所所在地
商号(名称)
代表者氏名 印
宅地建物取引主任者 登録番号 []第 号
氏名 印

(媒介業者) 免許番号 [] () 号
事務所所在地
商号(名称)
代表者氏名 印
宅地建物取引主任者 登録番号 []第 号
氏名 印

(媒介業者) 免許番号 [] () 号
事務所所在地
商号(名称)
代表者氏名 印
宅地建物取引主任者 登録番号 []第 号
氏名 印