

売買契約書の作成にあたって(土地付建物の売買)

〈ポイント〉

- a. この契約書は不動産を売買するときに使うもので、交換や賃貸借などの契約には使えません。
- b. 契約書を作成する場合、次の事項をはっきり確定させておく必要があります。
 - (1)当事者
 - (2)物件
 - (3)契約条件
- c. 契約書は、通常の取引を考えて活字を印刷してありますが、次の点を考慮して使います。なお、区分所有建物の取引は個別性が強いので、書式を補正して使います。
 - (1)必要な文字、内容の記入、加入、削除
 - (2)不必要な文字、内容、空欄の抹消、訂正

記入例



- d. 契約当事者について
 - (1)住所と氏名
正しく記入します。略字や適当な省略はしないようにしましょう。
 - (2)共有の場合
持分を必ず書きます。共有者が多いときは、記入の間隔を考えてバランスよく書きます。

土地付建物売買契約書

売主 日本 一郎 (以下「甲」という。)及び
買主 東葛 花子 (以下「乙」という。)は、
下記の土地 (以下「本物件」という。)について、本日売買契約 (以下「本契約」という。)を
締結しました。本契約書2通を作成し、甲及び乙は、各自その1通を保有します。

平成〇〇年〇〇月〇〇日

売主 (甲) 〇〇市昭和一丁目2番5号
日本 一郎 (印)

買主 (乙) 〇〇市大正432番地
東葛 花子 (印)

記

1. 物件の表示

①土地

所在	〇〇市昭和一丁目				
2番3	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> ()	280.00 m ²	番	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> ()	m ²
番	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> ()	m ²	番	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> ()	m ²
番	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> ()	m ²	計	1筆	280.00 m ²
売買する土地の地種は、 <input type="checkbox"/> 公簿・ <input checked="" type="checkbox"/> 実測とします。					
測量図を添付する場合、図面は <input checked="" type="checkbox"/> 確定測量図・ <input type="checkbox"/> 現況測量図・ <input type="checkbox"/> 地積測量図です。					
備考	余白				

②建物

記入例(録) 土地付建物の売買契約書 1/7 ©一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会 東葛支部 2015

- e. 物件の記入
物件を記入する欄は、限定されていますので、足りないときは、工夫して使います。例えば、別紙を作ってのりづけする方法があります。数字の記入では誤記入のないようにして下さい。
(例) 1254 番を誤って 1245 番と書いてしまうケース。

〈ポイント〉

a. 物件の表示の確認

登記事項証明書など公簿との照合が必要ですが、建物は登記されていないものや登記事項証明書の記載されたものと違うことがあります。重要事項説明書の内容ともよく照合しましょう。

b. 文章の訂正（加入、削除）は、元の文字が読めるようにします。

c. 訂正印は、本書に捺印してある印鑑すべてを押します。

d. 建物の面積

いろいろな面積が出てくることがあるので、誤解のないように考えて記入します。

所在	〇〇市昭和一丁目2番地3		家屋番号	2番3
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 戸建住宅・ <input type="checkbox"/> 共同住宅・ <input type="checkbox"/> 店舗・ <input type="checkbox"/> 事務所・ <input type="checkbox"/> （ ）			
構造等	木造 瓦ぶき 2階建			
床面積	<input type="checkbox"/> 公簿・ <input checked="" type="checkbox"/> 現況	延 248.22 m ²		
	1階 176.40 m ²	2階 98.22 m ²	3階	m ²
備考	1階部分のうち26.40は増築によるものです。			

2. 売買代金及び支払方法

売買代金	総額	金 30,000,000 円	手付金は、残代金支払時に売買代金に充当します。
	土地代金	金 15,000,000 円	
	建物代金 (内消費税 金 750,000 円)	金 15,000,000 円	
支払方法	本契約締結時の手付金	金 5,000,000 円	
	平成 年 月 日中間金	円	
	平成〇〇年〇〇月〇〇日残代金	金 25,000,000 円	

3. 所有権移転、引渡し及び登記申請の時期

所有権移転時期	平成〇〇年〇〇月〇〇日
引渡し時期	平成〇〇年〇〇月〇〇日
移転登記申請時期	平成〇〇年〇〇月〇〇日

e. 引渡し時期

宅地建物取引業法 37 条書面に記入すべき必須事項です。

4. 土地面積の過不足の精算 有・無 一下記による

公簿と実測の面積に差異があった場合には次により精算します。

円/m² × 面積の差分

f. 特約事項

不動産の売買契約では、特約をつけることがよくあります。

特約については条文の末尾に特約条項欄を設けましたので、そこに記入します。

特約に関する条文例を参考にするなど文案をよく考え必要十分な内容にして下さい。

5. 甲から乙に渡す書類

1. 建築確認済証 2. 建物検査済証

6. 特約 有・無

1. 本件建物の1階部分は、未登記部分が26.40 m²あります。
2. 第11条は全文削除します。

g. 特約事項があるときは、よく説明します。

〈ポイント〉

- a. この契約書は、契約条件の基本的事項に「標記」としてまとめ、契約内容は「契約条項」や公租公課の負担関係に記述しています。
- b. 引渡し日について売主、買主双方に確認をしてもらいます。
- c. 瑕疵担保責任の期間を予め決めてもらいます。
- d. 重要事項説明書に記載してあるものについては、契約書と一致しているかどうか再確認します。

契 約 条 項

第1条（目的）

甲は、標記1の物件を、標記2の売買代金及び支払方法で乙に売り渡し、乙は、これを買
い受けました。なお、土地の面積について精算する必要があるときは、標記4によります。

第2条（所有権移転及び引渡し）

1. 本物件の所有権の移転及び本物件の引渡しの時期は、標記3の通りとします。
2. 甲は、前項の引渡しのとしまでに、乙に本物件の境界を現地において明示します。

第3条（登記）

1. 本物件の売買に伴う所有権移転登記申請手続は、標記3記載の登記申請時期までに、
甲乙協力して行います。
2. 前項の登記手続に要する登録免許税、登記代 hands 手数料等の費用は、乙の負担とし、本
契約書作成に要する収入印紙の費用は、甲乙折半して負担します。

e. 数字を埋める欄は空欄のまま契約をしないようにします。

第4条（管理責任）

本物件の管理責任は、第2条第1項の引渡しと同時に甲から乙に移転し、以後乙は、その
責任と負担において本物件を管理するものとします。

f. 公租公課の負担

計算の内容を別紙に作っ
て渡します。

第5条（公租公課等の負担）

1. 本物件に関する公租公課その他負担については引渡しの日をもって区分し、1月1日
を課税等の起算日として引渡し日の前日までの分は甲の負担とし、その日以後の分は乙
の負担として金銭で精算します。
2. 前項の金銭の額は、別紙に明示し、標記2の残代金支払時に精算します。

第6条（瑕疵担保責任）

本物件に隠れた瑕疵があるときは、甲は、その引渡しの日から 3ヶ月間に限り、民法第5
70条に定める担保の責任を負います。

第7条（完全な所有権）

甲は、本物件について所有権の行使を阻害する第三者の権利の付着していない完全な所有
権を乙に移転します。

g. 承継事項

買主に承継してもらうべ
きことがあれば、具体的に説
明し、書類があれば渡します。

第8条（契約の承継）

乙は、本物件の承継人に対し本契約の各条項を徹底遵守させ、かつ、本契約の内容を承継
させるものとします。

〈ポイント〉

第9条（手付解除）

1. 甲又は乙は、その相手方が本契約の履行着手前においては、甲はすでに受領済の手付金の倍額を乙に返還し、乙はすでに支払済の手付金を放棄して本契約を解除することができます。ただし、甲が乙に返還する手付金には利息をつけないものとします。
2. 前項による解除は、相手方が本契約の履行に着手したとき以後はできないものとします。

第10条（債務不履行による契約解除・違約金）

1. 甲又は乙は、相手方が本契約に違反した場合は、その相手方に相当の期間を定めて履行の催告をし、その期間内に履行しないときは、本契約を解除することができるものとします。
2. 甲が違約した場合、甲は乙に対し、すでに受領した金銭に売買代金の〇〇%に相当する違約金を加えて支払うものとします。
3. 乙が違約した場合、乙は甲に対し、売買代金の〇〇%に相当する違約金を支払うものとします。
4. 前項の場合、違約金の額が乙の支払済の金銭を上回るときは、乙は甲にその差額を支払い、甲への支払済の金銭が乙の違約金を上回るときは、甲は乙にその差額を返還するものとします。
5. 甲又は乙は、違約金を超える損害額が発生したときでも違約金を超える金銭については、損害賠償請求することができません。

h. 違約金の定め

パーセンテージについては当事者間で合意した数値を記入します。

第11条（ローン特約）

1. 乙は、売買代金の一部として次により融資を受ける場合、本契約締結後速やかに借入申込手続きを行うものとします。
融資金額 金 28,000,000円
金融機関 〇〇銀行〇〇支店
2. 前項に記載された融資が、融資利用の特約の期限（平成〇〇年〇〇月〇〇日）までに決定されなかった場合、本契約は当然に解除となります。
3. 前項により本契約が解除の扱いとなった場合、甲は、乙に受領済の金銭を無利息にて、速やかに返還しなければなりません。

第12条（引渡し前の滅失・毀損）

1. 本物件の引渡し前に、甲又は乙のいずれの責によらずして本物件が滅失し、又は修復が著しく困難な場合は、甲又は乙は、その相手方に対して本契約を解除することができます。
2. 前項以外の場合で本物件が修復可能なときは、甲の負担と責任において修復の上乙に引き渡すものとします。

第13条（当事者適格）

1. 甲又は乙及びその承継人並びに本物件の占有者が暴力団関係者その他反社会的組織の一員である場合は、甲又は乙は催告することなく本契約を解除することができ、売買代金の2割を違約金として甲又は乙はその相手方に支払います。
2. 前項の場合において、反社会的組織の利用の用に供したときは、売買代金の8割を乙は甲に支払わなければなりません。

第14条（契約外事項）

本契約に定めのない事項については、民法その他の法令、一般の不動産取引の慣行に従い、甲乙互いに誠意をもって協議決定するものとします。

第15条（特約）

甲及び乙は、標記6に記載された内容を特約することで合意しました。

〈ポイント〉

- a. この契約書は、宅地建物取引業法第 37 条書面をかねていますので、契約書にそのことが記載されています。
- b. 免許証番号は最新のものを記入します。
- c. 不要欄があるときは、余白又は以下余白と記入します。

d. 取引士登録番号は有効期限内であることを確認します。

本契約を媒介した宅地建物取引業者	
免許証番号	千葉県知事 (〇〇) 第〇〇〇〇〇 号
所在地	〇〇市〇〇町1丁目2番
商号・名称	有限会社じょうばん不動産
代表者	常盤 太郎 ㊟
宅地建物取引士	登録番号 (千葉) 第〇〇〇〇〇 号 氏名 常盤 太郎 ㊟
免許証番号	千葉県知事 (〇〇) 第〇〇〇〇〇 号
所在地	〇〇市〇〇町2丁目3番
商号・名称	アメリカエステート株式会社
代表者	平成 春子 ㊟
宅地建物取引士	登録番号 (千葉) 第〇〇〇〇〇 号 氏名 平成 春子 ㊟
余白	
本書は、宅地建物取引業法第 37 条に規定する書面を兼ねています。	
本物件の媒介契約に基づき、媒介をした宅地建物取引業者にその報酬を支払うことを承諾しました。	
氏名 日本 一郎 ㊟	氏名 東葛 花子 ㊟

e. 媒介報酬支払いの承諾の署名と押印は、法定事項ではありませんが、確認のための記入欄です。

特約条項