

不動産売買契約書（完全版）

民法（債権法改正） / 宅建業法第35条・第37条 / 反社条項対応

売主（以下「甲」という。）と買主（以下「乙」という。）とは、後記表示の不動産（以下「本物件」という。）の売買について、以下のとおり契約を締結する。

【物件の表示】

所在	
地番	
地目	
地積	m ²
家屋番号	
構造	
床面積	m ²

第1条（売買の目的物及び売買代金）

1 売主（以下「甲」という。）は、後記表示の不動産（以下「本物件」という。）を、買主（以下「乙」という。）に対し、本契約の各条項に基づき売り渡し、乙はこれを買受ける。

2 本物件の売買代金は、金 円とする。

第2条（手付金）

1 乙は、本契約締結と同時に、甲に対し手付金として金 円を支払う。

2 手付金は売買代金の一部に充当する。

第3条（売買代金の支払時期及び方法）

乙は、甲に対し、売買代金から手付金を控除した残代金 円を、令和 年 月 日までに、現金又は甲指定の銀行口座への振込みにより支払うものとする。

第4条（売買対象面積・実測・差積精算）

1 売買対象面積は、登記簿表示面積によるものとし、実測面積との差異が生じた場合の差額精算は行わないものとする。

2 ただし、当事者間で別途実測精算合意がある場合は、その合意に従う。

第5条（境界の明示）

甲は、乙に対し、本物件引渡しまでに、隣地との境界を明示するものとする。

第6条（所有権移転の時期）

本物件の所有権は、乙が売買代金全額を甲に支払い、甲がこれを受領した時に、甲から乙に移転する。

第7条（引渡し）

甲は、乙に対し、売買代金全額を受領と同時に、本物件を現状のまま引き渡すものとする。

第8条（所有権移転登記等）

1 甲は、売買代金全額を受領と引換えに、乙に対し本物件の所有権移転登記申請を行う。

2 移転登記費用（登録免許税及び司法書士報酬）は、乙の負担とする。

第9条（抵当権等の抹消）

甲は、所有権移転登記までに、本物件に設定されている抵当権、根抵当権、賃借権その他乙の完全な所有権の行使を妨げる一切の負担を、自己の費用と責任において除去・抹消するものとする。

第10条（公租公課等の分担）

本物件に関する固定資産税・都市計画税等の公租公課は、引渡日の前日までを甲、引渡日以降を乙の負担とし、引渡日において日割計算により精算する。

第11条（負担の消除）

甲は、乙に対し、所有権移転時までに、本物件に関する地役権・通行権等の負担を消除する。ただし、本契約添付物件目録に記載された負担はこの限りではない。

不動産売買契約書（完全版）

民法（債権法改正）／宅建業法第35条・第37条／反社条項対応

第12条（引渡完了前の滅失・毀損（危険負担））

- 1 本物件の引渡完了前に、本物件が天災地変その他甲乙双方の責めに帰することができない事由により滅失・毀損したときは、その損害は甲の負担とする。
- 2 前項の毀損により契約の目的を達することができないときは、乙は本契約を解除することができる。

第13条（契約不適合責任（民法改正対応））

- 1 引き渡された本物件が、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないとき、乙は甲に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。
- 2 乙は、相当の期間を定めて履行の追完の催告をし、その期間内に履行の追完がないときは、その不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。
- 3 乙は、本物件の引渡しの日から3か月以内に、不適合を発見した場合に限り、甲の責任を追及することができる。

第14条（反社会的勢力の排除）

- 1 甲及び乙は、自己又は自己の役員、従業員、関係者が暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動標榜ゴロ、特殊知能暴力集団等の反社会的勢力に該当しないこと、及び今後も該当しないことを確約する。
- 2 前項に違反したことが判明したときは、相手方は何らの催告を要せず本契約を解除することができる。

第15条（ローン特約）

- 1 乙は、本物件の購入資金の一部として、令和 年 月 日までに、 銀行に対し金 円の融資申込みを行うものとする。
- 2 乙が前項の融資の全部又は一部について融資承認を得られなかったときは、乙は本契約を無条件で解除することができる。
- 3 前項の解除がなされた場合、甲は乙に対し既に受領した金員（手付金を含む）を無利息で速やかに返還する。

第16条（買換え特約）

本契約は、乙が現に所有する別記不動産を令和 年 月 日までに金 円以上で売却できることを条件とする。期限までに売却できないときは、乙は本契約を無条件で解除することができる。

第17条（手付解除）

甲及び乙は、相手方が本契約の履行に着手するまでは、甲は受領した手付金の倍額を現実に提供して、乙は支払済みの手付金を放棄して、本契約を解除することができる。

第18条（債務不履行による解除及び違約金）

- 1 甲又は乙のいずれかが本契約に基づく債務の履行を怠ったときは、相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができる。
- 2 前項により解除した場合、相手方は違約金として売買代金の20%相当額を請求することができる。

第19条（公租公課・管理費の分担）

本物件が区分所有建物の場合、管理費・修繕積立金等は引渡日において日割計算により精算する。

第20条（印紙税）

本契約書貼付の印紙税は、甲乙が貼付する各契約書につき各自負担とする。

第21条（土壌汚染・地中障害物等）

甲は、本物件の土壌汚染、地中障害物の存在について、知り得る範囲で乙に告知するものとする。

第22条（石綿（アスベスト）使用調査の結果）

甲は、本物件における石綿使用調査の有無及び結果について、知り得る範囲で乙に告知するものとする。

第23条（耐震診断の結果）

甲は、本物件における耐震診断の実施有無及び結果について、知り得る範囲で乙に告知するものとする。

第24条（既存住宅性能評価）

甲は、本物件における既存住宅性能評価の実施有無及び結果について、知り得る範囲で乙に告知するものとする。

不動産売買契約書（完全版）

民法（債権法改正） / 宅建業法第35条・第37条 / 反社条項対応

第25条（付帯設備等の引渡し）

甲は、別紙付帯設備表記載の設備を、現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

第26条（管轄裁判所）

本契約に関する一切の紛争については、本物件所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第27条（通知）

本契約に関する通知は、相手方の住所宛てに書面又は電磁的記録により行うものとする。

第28条（特約事項）

甲及び乙は、本契約に関し以下の特約事項を合意する。

- (1)
- (2)
- (3)

第29条（協議事項）

本契約に定めのない事項又は本契約条項の解釈に疑義を生じたときは、甲乙誠意をもって協議の上、解決するものとする。

第30条（成立確認）

本契約締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙署名押印の上、各1通を保有する。

【署名押印】

令和 年 月 日

甲（売主）

住所 _____
氏名 _____
連絡先 _____

乙（買主）

住所 _____
氏名 _____
連絡先 _____

媒介業者

商号 _____
免許番号 _____
宅建士氏名 _____
所在地 _____