

# 不動産売買契約書 個人間 完全版

5パターン同梱・落とし穴チェック付き・宅建業法非適用注意

**【重要】個人間直接取引のため宅建業法は適用されません**

仲介業者によるリスクチェックがないため、買主・売主双方が直接リスクを負担します。

## 5パターンの選び方

親子間・親族間譲渡

実測売買 / 現状有姿 / 契約不適合責任免責特約

知人間 中古戸建（築20年超）

現状有姿 / 責任期間3か月限定 / 第三者検査推奨

中古マンション 個人間

公簿売買 / 管理規約遵守 / 修繕積立金精算

空き家・古家付き土地

現状有姿 / 解体費用 買主負担 / 全部免責

農地・山林・雑種地

公簿売買 / 農地法第3条許可 / 境界確定必須

## 個人間売買の落とし穴チェックリスト 20項目

- 1. 登記簿謄本（全部事項証明書）を法務局で取得し、所有者・抵当権・差押を確認
- 2. 固定資産税納税通知書・評価証明書を確認
- 3. 公図・地積測量図を取得し、隣地境界の確定を確認
- 4. 建物図面（建築確認済証・検査済証）を確認
- 5. 住宅ローン残債がある場合、抵当権抹消の段取りを売主と確認
- 6. 雨漏り・シロアリ・傾き・給排水管漏水の有無を書面で告知
- 7. 心理的瑕疵（自殺・事件事故・孤独死）の有無を売主に告知
- 8. 近隣の嫌悪施設（墓地・葬儀場・暴力団事務所）の確認
- 9. 浸水履歴・土砂災害警戒区域・液状化リスクをハザードマップで確認
- 10. 私道負担の有無・通行掘削承諾の取得状況を確認
- 11. 建築基準法上の道路に2m以上接道（再建築可否）を確認
- 12. 用途地域・建ぺい率・容積率・防火地域を確認
- 13. 上下水道・ガス・電気の引込状況・私設管/本管区分を確認
- 14. 都市計画道路・区画整理事業の計画区域を確認
- 15. 違法増築・未登記建物の有無を確認
- 16. 管理規約・修繕積立金残高（区分所有の場合）を確認
- 17. 農地・調整区域の場合、農地法/都市計画法の許可要件を確認
- 18. 司法書士に依頼し、所有権移転登記・抵当権抹消の段取り
- 19. 譲渡所得税（売主）・不動産取得税（買主）のシミュレーション
- 20. 手付金・残代金の支払方法（現金/振込/預手）と決済場所を取り決め

## 個人間取引で推奨される専門家活用

専門家	依頼内容	費用目安
司法書士	所有権移転登記・抵当権抹消（必須）	5～15万円
弁護士	契約書事前チェック	5～15万円
建築士	建物状況調査（インスペクション）	5～10万円
税理士	譲渡所得税シミュレーション	3～5万円
土地家屋調査士	境界確定測量	30～80万円

## 収入印紙税額（軽減税率 2027.3.31まで）

契約金額	印紙税額
100万円超～500万円以下	1,000円
500万円超～1,000万円以下	5,000円
1,000万円超～5,000万円以下	10,000円
5,000万円超～1億円以下	30,000円
1億円超～5億円以下	60,000円