# 区分所有建物売買契約書（敷地権）

収入印紙

売主　　と買主　　は、下記表示の不動産に関し、以下の内容で売買契約を締結した。

（A）売買の目的物の表示（登記簿の記録による）（第1条）

<table>
<tr><td rowspan="8">建物</td><td colspan="7">一棟の建物の表示</td></tr>
<tr><td>名　称</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>所　在</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>構　造</td><td colspan="3">／　／<br>地上　階 地下　階</td><td>延床面積</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td colspan="7">専有部分の表示（　　階　　号室）</td></tr>
<tr><td>家屋番号</td><td></td><td>建物の名称</td><td colspan="2"></td><td>種　類</td><td></td></tr>
<tr><td>構　造</td><td colspan="3">／　階建</td><td>床面積</td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">建物の附属物、附属建物</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="11">敷地権</td><td rowspan="5">敷地権の目的である土地の表示</td><td>符号</td><td>所　在</td><td>地　番</td><td>地　目</td><td colspan="2">地　積</td></tr>
<tr><td>1</td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td>2</td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td>3</td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td>4</td><td></td><td></td><td></td><td colspan="2">㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="5">敷地権の表示</td><td>符号</td><td>敷地権の種類</td><td colspan="2">敷地権の割合（(準) 共有持分）</td><td rowspan="5">土地面積合計</td><td rowspan="5">㎡</td></tr>
<tr><td>1</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>2</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>3</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>4</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="6">借地権の場合</td><td>地　代</td><td colspan="5">□有（月額　　円、令和　　年　　月　　日現在）　□無</td></tr>
<tr><td>目　的</td><td colspan="5">建物所有</td></tr>
<tr><td>種　類</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>期　間</td><td colspan="5">自　　年　　月　　日　至　令和　　年　　月　　日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地所有者</td><td>住所</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>氏名</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

| 特記事項 | |
|---|---|


©公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 '24.04

**（B）売買代金、手付金の額及び支払日**

| | | |
|---|---|---|
| （B１）売買代金総額（第１条） | | 円 |
| （うち消費税額及び地方消費税額の合計額） | | 円 |
| （B２）手付金（第３条） | 契約締結時支払い | 円 |
| （B３）中間金（第４条） | 第1回 令和　　年　　月　　日までに | 円 |
| | 第2回 令和　　年　　月　　日までに | 円 |
| （B４）残代金（第４条） | 令和　　年　　月　　日までに | 円 |

**（C～H）その他約定事項**

| | |
|---|---|
| （C）所有権移転・引渡し・登記手続きの日<br>（第５条）（第６条）（第７条）（第１５条） | 令和　　年　　月　　日 |
| （D）公租・公課分担の起算日　（第１２条） | 令和　　年　　月　　日 |
| （E）手付解除の期限　（第１４条） | 令和　　年　　月　　日 |
| （F）違約金の額（売買代金の　　%相当額）　（第１６条） | 円 |
| （G）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）<br>（第１７条） | 円 |
| （H）反社会的勢力の事務所等活動の拠点に係る制裁金の額<br>（売買代金の８０%相当額）　（第１７条） | 円 |

**（Ｉ）　融資利用の場合**（第１８条）

| 融資申込先 | 融資承認予定日 | 融資金額 |
|---|---|---|
| | 令和　　年　　月　　日までに | 円 |
| | 令和　　年　　月　　日までに | 円 |
| | 令和　　年　　月　　日までに | 円 |
| | 令和　　年　　月　　日までに | 円 |
| | 令和　　年　　月　　日までに | 円 |

| | |
|---|---|
| 融資利用予定総額 | 円 |
| 融資未承認の場合の契約解除期限 | 令和　　年　　月　　日 |

**（J）契約不適合責任の通知期間**（第１９条）

| | |
|---|---|
| 買主から売主に対する契約不適合責任の通知期間 | 物件引渡し後　　間 |

**（K）借地権譲渡承諾書等取得期限**（第２０条）

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

---

**建物の構造耐力上主要な部分等の状況について確認した事項**

| | |
|---|---|
| 「建物の構造耐力上主要な部分」または「雨水の浸入を防止する部分」の状況について売主、買主の双方が確認した事項※ | □有　確認資料：建物状況調査の結果の概要（重要事項説明用）（別添参照）<br>資料作成者：＿＿＿　資料作成日：令和　　年　　月　　日 |
| | □無 |

※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(鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等にあっては2 年)以内に実施したものの有無等を記載。


©公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 '24.04

# 区 分 所 有 建 物 売 買 契 約 条 項

**（売買の目的物及び売買代金）**

**第１条**　売主は、標記の物件（Ａ）（以下「本物件」という。）を標記の代金（Ｂ１）をもって買主に売渡し、買主はこれを買受けた。

**（売買対象面積）**

**第２条**　売主と買主は、本物件の標記の面積（Ａ）と実測面積との間に差異があっても、互いに異議を述べず、又、売買代金の増減を請求しないものとする。

**（手付）**

**第３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（Ｂ２）を支払う。

２　手付金は、残代金支払いのときに、売買代金の一部に無利息で充当する。

**（売買代金の支払時期及びその方法）**

**第４条**　買主は、売主に売買代金を標記の期日（Ｂ３）、（Ｂ４）までに現金（振込送金を含む）又は預金小切手で支払う。

**（所有権等移転の時期）**

**第５条**　本物件の区分所有権及び敷地権（以下「所有権等」という。）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。

**（引渡し）**

**第６条**　売主は、買主に本物件を標記の期日（Ｃ）までに売買代金全額の受領と同時に引渡す。

**（所有権等移転登記の申請）**

**第７条**　売主は、売買代金全額の受領と同時に、買主の名義にするために、本物件の所有権等の移転登記申請手続きをしなければならない。

２　権利移転の登記申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。ただし、所有権等登記名義人の住所、氏名の変更登記を要する場合、これに関する費用は売主の負担とする。

**（物件状況の告知）**

**第８条**　売主は、本物件の状況について別添「物件状況確認書(告知書)」にて買主に告知するものとする。

**（付帯設備の引渡し）**

**第９条**　売主は、別添「付帯設備表（表１・表２）」のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引渡す。

２　売主は、前項の付帯設備の故障や不具合については、修補・損害賠償その他一切の責任を負わないものとする。

**（負担の消除）**

**第10条**　売主は、本物件の所有権等移転の時期までに、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他買主の権利行使を阻害する一切の負担を消除する。


©公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 '24.04

（印紙代の負担）

**第11条**　売主及び買主は、各自が保有するこの契約書にその負担において法令所定の印紙を貼付する。

（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、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（D）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13条**　本物件から生ずる収益の帰属及び管理費、地代等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14条**　売主は、買主に受領済の手付金の倍額を現実に提供して、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（E）を経過したとき

（引渡し前の滅失・損傷）

**第15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めにも帰すことのできない事由によって、本物件が滅失し売主がこれを引渡すことができなくなったときは、買主は売買代金の支払いを拒むことができ、売主又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損傷したときは、売主は、本物件を修補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（C）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、前項の修補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、本物件の損傷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16条**　売主又は買主は、相手方がこの契約に定める債務を履行しないとき、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　前項の契約解除がなされた場合、売主又は買主は、相手方に標記の違約金（F）を請求することができる。ただし、債務の不履行がこの契約及び取引上の社会通念に照らして相手方の責めに帰することができない事由によるものであるときは、違約金の請求はできないものとする。

3　前項の違約金に関しては、現に生じた損害額の多寡を問わず、相手方に増減を請求することはできないものとする。


©公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 '24.04

4　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た額を無利息で買主に支払う。

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。

5　買主が本物件の所有権等移転登記を受け、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。

6　本条の規定は、第19条に定める契約不適合による契約の解除には適用されないものとする。

**（反社会的勢力の排除）**

**第17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 16 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（G）（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 16 条第４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。


©公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 '24.04

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（H）（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 16 条第５項の規定にかかわらず、買主は本物件の所有権等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18条**　買主は、この契約の締結後すみやかに、標記（Ｉ）の融資の申込手続きをしなければならない。

2　標記（Ｉ）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同契約解除期限が経過した場合には、この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。

4　買主が第１項の融資の申込手続きを行わず、又は故意に融資の承認を妨げた場合は、第２項の規定は適用されないものとする。

**（契約不適合責任）**

**第19条**　引渡された本物件（ただし建物の専有部分に限る。以下本条において同じ）が種類又は品質に関してこの契約の内容に適合しないものであるとき（以下「契約不適合」という。）は、買主は、売主に対し、本物件の修補を請求することができる。この場合、売主又は買主は、相手方に対し、修補の方法に関し協議の申し入れをすることができる。

2　引渡された本物件に契約不適合があるときは、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し、修補に代え、又は修補とともに損害賠償を請求することができる。

3　引渡された本物件に契約不適合があるときは、買主は、売主に対し、相当の期間を定めて本物件の修補を催告したうえ、この契約を解除することができる。ただし、その契約不適合によりこの契約を締結した目的が達せられないときに限り解除できるものとする。

4　買主が前項に基づきこの契約を解除し、買主に損害がある場合には、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして売主の責めに帰することができない事由によるものであるときを除き、買主は、売主に対し損害賠償を請求することができる。この場合、標記の違約金（Ｆ）の定めは適用されないものとする。

5　買主は、この契約を締結したときに本物件に契約不適合があることを知っていた場合、又は本物件の引渡し後標記（Ｊ）に定めた期間を経過するまでに売主に本物件に契約不適合がある旨を通知しなかった場合、売主に対して本条に定める権利を行使できないものとする。

6　売主は、建物の共用部分及び土地の契約不適合については責任を負わないものとする。

**（敷地権が賃借権の場合の特則）**

**第20条**　本物件の敷地権が賃借権の場合、この契約は、本物件の譲渡について土地所有者の書面による承諾を得ることを停止条件とし、その承諾を得られた場合に契約締結の日に遡って効力を生ずる


©公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 '24.04

ものとする。

2　売主は、標記の期日（K）までにその責任と負担において、土地所有者から前項の承諾を得なければならない。

3　標記の期日（K）までに第１項の承諾が得られなかった場合、この契約は効力を生じず、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。

**（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。

**（管轄の合意）**

**第23条**　この契約に関する訴訟・調停その他一切の紛争の管轄裁判所を、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。


©公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 '24.04

## 特　約　条　項


©公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 '24.04

売主と買主は、この契約を証するため契約書２通を作成し、売主及び買主が署（記）名押印のうえ各自その１通を保有する。

令和　　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＞

（免許証番号）

（ 所 在 地 ）

（　商　号　）

（ 代 表 者 ）　　㊞

（　電　話　）

＜媒介業者＞

（免許証番号）

（ 所 在 地 ）

（　商　号　）

（ 代 表 者 ）　　㊞

（　電　話　）

＜宅地建物取引士＞

（登 録 番 号）

（　氏　名　）

＜宅地建物取引士＞

（登録番号）

（　氏　名　）


©公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会 '24.04