

印紙税法第3条により印紙金15000円を直ちに貼付のこと

不動産売買契約書

売主 と買主 は、下記表示物件（以下「本物件」という。）に関し、双方合意のうえ、次のとおり売買契約を締結する。

（物件の表示）

土地

所在地	地番	地目	地積	(持分)
①京都市	番	登記簿 宅地 現況 建付地	登記簿 . m ² 実測 . m ²	
②	番	登記簿 現況	登記簿 . m ² 実測 . m ²	
③	番	登記簿 現況	登記簿 . m ² 実測 . m ²	
④	番	登記簿 現況	登記簿 . m ² 実測 . m ²	
以上		地積 登記簿 合計	m ²	
		地積 実測 合計	. m ²	
権利の種類	所有権・地上権・賃借権・その他（ ）		借地面積	m ²
備考				

建物

所在地	京都市右京区		番	家屋番号	
種類		構造			
床面積 (登記簿・実測)	1階 m ²	2階 m ²	3階 m ²	合計	m ²
建築時期	昭和・平成 年 月 新築 (増・改築 昭和・平成 年 月頃)				
住居表示					
備考					

(売買代金)

第1条 売主は、本物件を売買代金 金_____円也にて買主に売り渡し、買主はこれを買受けるものとする。

売買代金の内訳は、土地代金 金_____円也、
建物代金 金_____円也とする。
消費税額 金_____円也とする。

(手付金)

第2条 買主は、この契約の締結と同時に手付金として、金_____円也を売主に支払う。

手付金は、残代金授受の際、売買代金の一部に充当する。

- 2 手付金には、利息を付さない。
- 3 売主ならびに買主は、相手方がこの契約の履行に着手するまでは、この契約を解除できる。
- 4 売主は、前項によってこの契約を解除する場合には、受領した手付金を買主に返還するとともに、それと同額の金員を支払わなければならない。買主が、前項によって契約を解除する場合には、支払った手付金を放棄する。

(面積の確定)

第3条 本物件の面積は、土地および建物のいずれについても、この契約を締結した日において、登記簿に記載されている面積とする。

- 2 前項の面積が実測による面積と相違することがあっても、売主買主双方は、売買代金の増減その他の請求をすることができず、この契約を解除することもできない。

ただし、実測数量により売買する場合は、後記特約条項に明記するものとする。

(境界)

第4条 売主は買主に対して、引き渡しまでに現地において、隣地との境界を説明・指示し、買主はそれを確認する。

(残代金)

第5条 買主は、残代金 金_____円也を平成20年___月___日までに支払う。

(所有権の移転)

第6条 本物件の所有権は、買主が売主に売買代金全額を支払った時に、売主から買主に移転する。

(所有権移転登記)

第7条 売主は、売買代金全額を受領と引き換えに、本物件の所有権移転登記に必要な一切の書類を買主に交付する。

(物件の引き渡し)

第8条 売主は、売買代金全額の受領と引き換えに、本物件を買主に引き渡す。

2 売主は、前項の引き渡しまでは、善良な管理者の注意をもって本物件を保管しなければならない。

(他の権利等の負担の消除)

第9条 売主は、本物件の所有権移転までに、抵当権等の担保権、賃借権等の用益権、その他買主の所有権の完全な行使を妨げる一切の負担を自己の費用で消除しなければならない。

(登記費用の負担)

第10条 本物件の売り渡しに要する書類作成費等は売主の負担とし、登録免許税等の所有権移転登記に要する費用は買主の負担とする。

(公租公課等の負担及び収益の帰属)

第11条 本物件より生じる収益または本物件に賦課される公租公課ならびにガス、水道、電気等の料金については、本物件の引き渡しを受ける前日までは売主の帰属または負担とし、当日以降は買主の帰属または負担とする。なお、公租公課の起算日は、4月1日とする。

(引き渡し前の滅失・毀損)

第12条 本物件の引き渡し前に、天災地変その他売主また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たときは、買主は、この契約を解除することができる。

2 本物件の引き渡し前に、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き渡すものとする。この場合、引き渡し期日を超えるときは、売主ならびに買主は協議するものとする。

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。

(瑕疵担保責任)

第13条 売主は、本物件の引き渡しから___ヶ月間は、隠れた瑕疵に対する担保の責任を負う。

2 買主は、売主が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が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。

3 契約の解除をした場合においても買主に損害がある場合には、買主は売主に対して損害賠償の請求をすることができる。

- 4 建物について買主は、売主に対して前項の損害賠償に代え、またはこれとともに修補の請求をすることができる。
- 5 本条による契約解除、または損害賠償の請求もしくは修補の請求は、第1項の期間を経過したときはできないものとする。
- 6 売主が宅地建物取引業者の場合にあつては、新築住宅、既存住宅にかかわらず、本物件の引き渡しから2年間は隠れた瑕疵に対する担保の責任を負う。

(契約違反による解除)

第14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、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、違約金として売買代金の_____円相当額とする。
- 3 違約金の支払いは、次のとおり遅滞なくこれを行う。
 - (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て買主に支払う。
 - (2) 買主の債務不履行により売主が解除したときは、買主は支払済の金員に違約金の不足額を付加して売主に支払う。また、支払済金員の額が違約金の額を上回るときは、売主は買主にその差額をすみやかに無利息で返還するものとする。
- 4 買主が本物件の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のと引換えに、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。抹消登記手続費用は買主の負担とする。

(従物及び付帯設備)

第15条 売主は、後記「従物及び付帯設備表」に記載される設備等を現状のまま買主に引き渡す。

(諸規約の承継)

第16条 買主は、本物件にかかる環境の維持または管理を目的とした規約、協定その他の取り決めに基づく権利及び義務を売主から承継する。

(印紙に要する費用の負担)

第17条 この契約書に貼付する印紙代は、売主、買主が各自負担する。

(融資利用の場合)

第18条 買主が、売買代金の一部について、金融機関の融資を利用する場合には本条を適用する。

2 買主が、利用する融資は次のとおりとする。

(1) 申込先 _____ 申込額 金 _____万円也

(2) 申込先 _____ 申込額 金 _____万円也

(3) 申込先 _____ 申込額 金 _____万円也

3 買主は、この契約締結後すみやかに融資の申込手続きをし、かつ積極的に融資成立に向けて努めなければならない。

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_____年___月___日までに金融機関に提出し、その提出書類の写しを売主に対しすみやかに提出しなければならない。

5 買主の融資未承認の場合の契約解除期限は、_____年___月___日とする。

6 買主は、融資が承認された場合は、前項に規定する契約解除期限内にすみやかに売主に通知するものとする。

7 第5項の融資未承認の場合の契約解除期限までに、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第5項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、この契約は自動的に解除するものとする。

8 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。同時に、本物件の売買を媒介した宅地建物取引業者も受領済の報酬をそれぞれ売主・買主に無利息にて返還しなければならない。

9 買主が融資利用に必要な手続きをせず提出期限が経過し、第5項の融資未承認の場合の契約解除期限が過ぎた場合、あるいは、故意に虚偽の証明書等を提出した結果、融資の全部または一部について承認を得られなかった場合には、第7項及び第8項の規定は適用されないものとする。

(媒介業者との関係)

第19条 この契約が成立したとき、媒介業者が別途媒介契約による売主及び買主から受領する報酬は、前掲の「報酬に関する国土交通省告示」に基づく約定による。なお、第2条第3項及び第14条第1項による解除がなされた場合も同様とする。

(裁判管轄の合意)

第20条 この契約に基づく権利義務に関する訴訟は、本物件所在地を管轄する地方裁判所とする。

(協議事項)

第21条 売主及び買主は、本契約に定めがない事項、または本契約条項に解釈上の疑義が生じた事項については、民法その他の関係法令及び不動産取引の慣行に従い、誠意をもって協議し、解決するものとする。

この契約成立の証として、この契約書正本2通を作成し、署名または記名押印のうえ売主・買主は各老通を保管する。

平成 年 月 日

売 主
住 所

氏 名

印

買 主
住 所

氏 名

印

宅地建物取引業者 (媒介業者)

免許証番号 京都府知事 (5) 第 9276 号

事務所所在地 京都市右京区常盤窪町17番1

商号又は名称 有限会社 ライトハウス

代表者氏名 久 林 規 宏

印

宅地建物取引主任者

登録番号 京都府知事・第 8839 号

氏 名 久 林 規 宏

印

報酬に関する国土交通省告示

昭和四十五年建設省告示第千五百五十二号

宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第四十六条第一項の規定により、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額を次のとおり定める。

第一 定義

この告示において、「消費税等相当額」とは消費税法（昭和六十三年法律第百八号）第二条第一項第九号に規定する課税資産の譲渡等につき課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額に相当する金額をいう。

第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者（課税事業者（消費税法第五条第一項の規定により消費税を納める義務がある事業者をいい、同法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。）である場合に限る。第三から第五まで及び第七①において同じ。）が宅地又は建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。）は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちのいずれか多い価額とする。）を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

二百万円以下の金額	百分の五・二五
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・二
四百万円を超える金額	百分の三・一五

第三 売買又は交換の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、第二の計算方法により算出した金額の二倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が第二の計算方法により算出した金額の二倍を超えてはならない。

第四 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の一月分の一・〇五倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の一・五二五倍に相当する金額以内とする。

第五 貸借の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、当該宅地又は建物の借賃の一月分の一・〇五倍に相当する金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該貸借の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が借賃の一月分の一・〇五倍に相当する金額を超えてはならない。

第六 権利金の授受がある場合の特例

宅地又は建物（居住の用に供する建物を除く。）の賃貸借で権利金（権利金その他いかなる名義をもってするかを問わず、権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。）の授受があるものの代理又は媒介に関して依頼者から受ける報酬の額（当該代理又は媒介に係る消費税等相当額を含む。）については、第四又は第五の規定にかかわらず、当該権利金の額（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとする。）を売買に係る代金の額とみなして、第二又は第三の規定によることができる。

第七 第二から第六までの規定によらない報酬の受領の禁止

- 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、第二から第六までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金の相当額については、この限りでない。
- 消費税法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し受けることのできる報酬の額は、第二から第六までの規定に準じて算出した額に百五分の百を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

附 則

- この告示は、昭和四十五年十二月一日から施行する。
- 昭和四十四年四月建設省告示第千七百七十四号は廃止する。
- 宅地又は建物の売買、交換又は貸借の契約でこの告示の施行前に成立したものの代理又は媒介に関して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額については、なお従前の例による。

附 則（平成元年二月十七日建設省告示第百六十三号）

この告示は、平成元年四月一日から施行する。

附 則（平成九年一月十七日建設省告示第三十七号）

この告示は、平成九年四月一日から施行する。

附 則（平成十六年二月十八日国土交通省告示第百号）

この告示は、平成十六年四月一日から施行する。

【従物及び付帯設備表】（第15条関係）

印のある項目は、本物件に付帯されています。印のない項目は、該当の設備等が無いか、或いは売主が撤去する設備です。

なお、設備等には、経年変化による性能低下・損傷等がある場合がありますので、予めご了承下さい。

	名 称	無	有	設 備 の 使 用 状 態
照明器具	居 室 (直付・吊下げ)			<input type="checkbox"/> 使用可 台・ <input type="checkbox"/> 使用不能 台・ <input type="checkbox"/> 使用不明 台
	台 所 (直付・吊下げ)			<input type="checkbox"/> 使用可 台・ <input type="checkbox"/> 使用不能 台・ <input type="checkbox"/> 使用不明 台
	浴 室・洗面所・玄 関			<input type="checkbox"/> 使用可 台・ <input type="checkbox"/> 使用不能 台・ <input type="checkbox"/> 使用不明 台
空調機器等	冷暖房機器 (電気・ガス)			<input type="checkbox"/> 使用可 台・ <input type="checkbox"/> 使用不能 台・ <input type="checkbox"/> 使用不明 台
	冷 房 機 器 (電気・ガス)			<input type="checkbox"/> 使用可 台・ <input type="checkbox"/> 使用不能 台・ <input type="checkbox"/> 使用不明 台
	暖 房 機 器 (電気・ガス)			<input type="checkbox"/> 使用可 台・ <input type="checkbox"/> 使用不能 台・ <input type="checkbox"/> 使用不明 台
	床暖房設備 (電気・ガス)			<input type="checkbox"/> 使用可 台・ <input type="checkbox"/> 使用不能 台・ <input type="checkbox"/> 使用不明 台
居 室	ジュータン・カーペット(敷き詰め物)			
	障 子			破れ箇所： <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有
	カーテン			
	網 戸			破れ箇所： <input type="checkbox"/> 無・ <input type="checkbox"/> 有
台 所	キッチンユニット			付帯機能： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 付(食器洗・食器乾燥・浄水・足元温風)
	レンジフード			<input type="checkbox"/> 使用可・ <input type="checkbox"/> 使用不能・ <input type="checkbox"/> 使用不明
	換 気 扇			<input type="checkbox"/> 使用可・ <input type="checkbox"/> 使用不能・ <input type="checkbox"/> 使用不明
	コ ン ロ (電気・ガス)			付帯機能： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 付 (グリル・オープン・電子レンジ)
	食 器 棚 (造りつけ)			
	吊り戸棚			
浴 室	暖房機器 (電気・ガス)			<input type="checkbox"/> 使用可・ <input type="checkbox"/> 使用不能・ <input type="checkbox"/> 使用不明
	浴槽設備一式			付帯機能： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 付 (シャワー・追炊き・保温・浴室乾燥)
水 廻り	給湯器 (電気・ガス)			給湯箇所： <input type="checkbox"/> 台所・ <input type="checkbox"/> 浴室・ <input type="checkbox"/> 洗面所
	瞬間湯沸器 (電気・ガス)			<input type="checkbox"/> 使用可・ <input type="checkbox"/> 使用不能・ <input type="checkbox"/> 使用不明
	洗面化粧台			付帯機能： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 付(シャワー・コンセント・くもり止め)
そ の 他	換 気 扇			設置箇所： <input type="checkbox"/> トイレ・ <input type="checkbox"/> 浴室・ <input type="checkbox"/>
	洗濯機用防水パン			
	トイレ設備一式			付帯機能： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 付 (保温・ウォシュレット)
そ の 他	下 駄 箱			<input type="checkbox"/> 造付け・ <input type="checkbox"/>
	床下収納			<input type="checkbox"/> 使用可・ <input type="checkbox"/> 使用不能
	ドアチャイム			付帯機能： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 付 (インターホン・TVモニタ)
	物 干 し			
	庭木・庭石			
他				

(参考)

売買契約変更合意書

年 月 日付、売主 と買主 との
間で締結した末尾表示の不動産を目的とする売買契約書（ ）の
内容を下記のとおり変更することを合意する。

記

融資利用の場合（第18条関係）

申込金融機関名	融資承認予定日	申 込 額
	年 月 日まで	円
	年 月 日まで	円
	年 月 日まで	円
分割の場合はその合計額		円

融資未承認の場合の契約解除期限	年 月 日まで
-----------------	---------

買主自主ローンの場合の融資利用に必要な書類の最終提出日	年 月 日まで
-----------------------------	---------

年 月 日

売 主 印

買 主 印

媒介業者 印

媒介業者 印

不動産の表示： _____

【取引(決済時)に必要な書類等】

売 主		買 主	
	権 利 書 (売渡証書)		住民票抄本
	印鑑証明書		印鑑証明書 (設定登記)
	公課証明書 (土地)		実 印
	公課証明書 (建物)		資格証明書 (法人の場合)
	実 印		
	固定資産税全納領収書		
	住民票抄本 (住民票除票)		
	その他 ()		

【取引(決済時)に必要な費用等】

- 残 代 金
- 登 記 費 用
- 固定資産税精算金
- 収入印紙代 (契約書貼付)
- 媒介報酬
-
-
-