

IV章 不動産取引と契約に際しての留意事項

1 宅建業者の選び方

不動産取引を安心して行うためには、免許を受けた宅建業者の中から信頼できる業者を選んで取引することが大切です。宅建業者の選定に当たっては、経歴や取引上のトラブルの有無などを調べて、総合的に判断することをお勧めします。

免許には都道府県知事免許と国土交通大臣免許（二つ以上の都道府県に事務所を置いて営業する場合）があります。

東京都では、東京都知事免許業者と東京都に本店のある国土交通大臣免許業者について、宅建業者名簿や申請書類等の閲覧ができます。また、インターネットで免許証番号、商号、代表者名、行政処分歴など名簿の一部を見ることができます。

<参考> 宅建業者名簿等の閲覧のポイント

免許証番号	〇〇免許（〇）第〇〇〇〇号と表示されています。カッコ内の数字は、新規免許の場合は1で、免許の更新ごとに増えていきますので、営業年数の長さの目安となります。
過去の営業実績	免許を更新している宅建業者であれば、更新の免許申請前5年間の取引件数や金額がわかります。
社名、代表者、役員、事務所の所在地、取引主任者、従業員	頻繁に変更されている場合は、理由の確認をしておくことをお勧めします。
資産状況、納税状況等	資本金や財務内容などが分かります。
行政処分歴	過去5年以内に行政処分を受けた宅建業者については、処分の記録を見ることができます。

2 媒介(仲介)契約

マンションを売買しようとする場合、売主、買主双方とも宅建業者に売買の媒介を依頼するのが一般的です。媒介契約は媒介契約書を作成して締結します。

(1) 宅建業者への媒介依頼

① 媒介業務の一般的な範囲

依頼業務の内容は、媒介契約書によって定めることとなりますが、一般的な範囲としては以下のとおりです。

ア 売却の場合（売主）

売買の相手方の探索、売買の相手方との調整、価格査定、売買契約書の交付、決済・引渡しの事務補助等

イ 購入の場合（買主）

売買の相手方の探索、売買の相手方との調整、重要事項説明、売買契約書の交付、決済、引渡しの事務補助等

② 媒介契約の報酬額

宅建業者が受け取ることができる媒介報酬の額は、宅建業法で上限が定められているので、上限額以内で相互に確認し、決めることになります。

<参考> 宅建業者への報酬額

① 媒介報酬額の上限額（消費税別途）

取引額	媒介報酬の上限額
a. 200万円以下の部分	5%以内の額
b. 200万円を超え400万円以下の部分	4%以内の額
c. 400万円を超える部分	3%以内の額

② 取引額が400万円を超えるときの簡易計算（消費税別途）

$$= \text{消費税抜き売買価格} \times 3\% + 6\text{万円}$$

③ 計算例：取引額1,000万円の場合（消費税別途）

$$200\text{万円} \times 5\% + 200\text{万円} \times 4\% + 600\text{万円} \times 3\% = 36\text{万円}$$

<a>

<c>

（簡易計算） $1,000\text{万円} \times 3\% + 6\text{万円} = 36\text{万円}$

<参考> マンションの価格査定

マンションの価格査定については、標準的な算定方式として、（財）不動産流通近代化センターが策定した「価格査定マニュアル」があります。

このマニュアルは、地域の取引事例による標準的な物件価格を基に、所在階等の住戸位置、専有部分や共用部分の状況、交通の便、周辺環境などの要素を勘案し、価格を定めていくというものです。

宅建業者は、このマニュアルを参考にするなどして価格査定の実務を行っています。

③ 媒介契約の種類

媒介契約には、①専属専任媒介契約、②専任媒介契約、③一般媒介契約の3種類があります。媒介契約に当たっては、依頼者がそれぞれの特徴を十分に確認した上で決定します。

<参考> 媒介契約の共通点と相違点

	有効期間	依頼者（売主・買主）の義務		宅建業者の義務	
		他の宅建業者への依頼	依頼者が自ら発見した相手方との契約	依頼者への業務処理の文書報告義務	指定流通機構への登録義務
専属専任	3ヶ月以内	できない	認められない	1週間に1回以上	あり※2
専任			認められる※1	2週間に1回以上	
一般		できる	認められる	特になし	原則なし

※1 この場合、業者は媒介契約履行のために要した費用を請求することができます。

※2 国土交通大臣から指定を受けた指定流通機構の会員業者が利用するもので、契約の相手方を探するための、情報提供や情報収集を行うレイズと呼ばれるシステムへの登録義務です。

(2) 媒介契約書（専任媒介契約）の参考例とその見方

「媒介契約書の参考例とその見方」として、売主が売却を依頼するために専任媒介契約を締結する場合の媒介契約書を例示します。留意すべき事項を中心に囲みで説明を加えていますので、参考にしてください。

☆媒介契約書(専任媒介契約)の参考例とその見方

(参考例は国土交通省の標準様式を使用しています)

専任媒介契約書

媒介契約には3つのタイプがあります。ここでは「専任媒介契約」について説明します。

依頼の内容 **売却** 購入・交換

この契約は、次の3つの契約型式のうち、専任媒介契約型式です。

●**専属専任媒介契約型式**

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。
 依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができません。
 当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。

●**専任媒介契約型式**

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができません。
 依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。
 当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。

●**一般媒介契約型式**

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができます。
 依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。

依頼者甲は、この契約書及び専任媒介契約約款により、別表に表示する不動産(目的物件)に関する売買(交換)の媒介を宅地建物取引業者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。

平成 ○年 ○月 ○日

甲・依頼者 住所 ○○区○○ ○丁目○番○-201号
 氏名 渋谷 花子 印
 乙・宅地建物取引業者 商号(名称) ○○土地建物株式会社
 代表者 千代田 二郎 印
 主たる事務所の所在地 ○○区○○ ○丁目○-○
 免許証番号 東京都知事(○)○○○○○号

1 成約に向けての義務

- 一 乙は、契約の相手方を探索するとともに、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力します。
- 二 乙は、甲に対し、文書により、2週間に1回以上の頻度で業務の処理状況を報告します。
- 三 乙は、広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を、○○不動産流通機構にこの媒介契約の締結の日の翌日から7日以内(乙の休業日を含みません。)に登録します。また、目的物件に登録したときは、遅滞なく、甲に対して宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を交付します。
 なお、乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、宅地建物取引業法第34条の2第7項に基づき当該契約に関する情報を指定流通機構に通知し、当該契約に関する情報は、当該指定流通機構から宅地建物取引業者に提供されるなど、宅地建物取引業法第50条の3及び第50条の7に定める指定流通機構の業務のために利用されます。

指定流通機構への登録の記載です。レイズと呼ばれる業者間のネットワークで情報提供することの説明です。

2 媒介に係る業務

- 乙は、1に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。
- 一 乙は、甲に対し、目的物件を売買すべき価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにして説明を行います。
- 二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、乙は、甲に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、取引主任者が記名押印した書面を交付して説明させます。
- 三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、取引主任者に当該書面に記名押印させた上で、これを交付します。
- 四 乙は、甲に対し、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行います。
- 五 その他 (**専任媒介の注意点です。契約の種類により異なります。**)

2は宅建業者が行う業務についての説明です。価格査定、重要事項説明、売買契約書(第37条書面)作成、引渡しの事務補助などが契約内容です。

3 違約金等

- 一 甲がこの媒介契約の有効期間内に乙以外の宅地建物取引業者に目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を依頼し、これによって売買又は交換の契約を成立させたときは、乙は、甲に対して、約定報酬額に相当する金額(この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。)を違約金として請求することができます。
- 二 この媒介契約の有効期間内において、甲が自ら発見した相手方と目的物件の売買若しくは交換の契約を締結したとき、又は乙の責めに帰すことができない事由によってこの媒介契約が解除されたときは、乙は、甲に対して、この媒介契約の履行のために要した費用の償還を請求することができます。

契約期間は3ヶ月以内です。契約更新は可能です。

4 有効期間 この媒介契約締結後 3ヶ月(平成○年○月○日まで)とします。

(消費税及び地方消費税抜き報酬額) (消費税額及び地方消費税額の合計額)
 5 約定報酬額 売買代金×3%+6万円 円と (売買代金×3%+6万円)×5% 円を合計した額とします。

6 約定報酬の受領の時期 売買契約締結時に半額、最終残金受領後に半額 とします。

売買契約後のローン不成立による契約解除時等の金銭トラブルを回避するため、分割払いをお勧めします。

別表

所有者	住所 〇〇区〇〇 〇丁目〇番〇-201号	登記 名義人	住所 同左
	氏名 渋谷 花子		氏名 同左

所在地	(公募上) 〇〇区〇〇 〇丁目〇番地〇
	(住居表示) 〇〇区〇〇 〇丁目〇番〇-201号

目的物件の表示	土地	実測 — m ²	地目 宅地・田・畑・山林・雑種地 その他()	権利 内容 所有権・借地権	
		公簿 1000 m ²			
	建物	建築 面積	m ²	種類	構造 造 葺 階建
		延面積	m ²	間取り	
	マンション	名称 〇〇マンション 2階 201号室	構造 鉄骨鉄筋コンクリート 陸屋根 4階建		
		タイプ 3 LDK DK 専有面積 (登記簿面積) 75.00 m ²	共有 持分 170,000 分の 7,500		

本体価額	円	備考
消費税額及び 地方消費税額の合計額	円	
媒介価額	総額 38,000,000 円	

[ただし、買い依頼に係る媒介契約については、次の別表を使用することとして差し支えない。]

希望する条件

項目	内容	希望の程度
物件の種類		
価額		
広さ・間取り等		
物件の所在地		

その他の条件(希望の程度もお書き下さい。)

注 「希望の程度」の欄には、「特に強い」、「やや強い」、「普通」等と記入すること。

専任媒介契約約款

(目的)

第1条 この約款は、宅地又は建物の売買又は交換の専任媒介契約について、当事者が契約の締結に際して定めるべき事項及び当事者が契約の履行に関して互いに遵守すべき事項を明らかにすることを目的とします。

(当事者の表示と用語の定義)

第2条 この約款においては、媒介契約の当事者について、依頼者を「甲」、依頼を受ける宅地建物取引業者を「乙」と表示します。

2 この約款において、「専任媒介契約」とは、甲が依頼の目的である宅地又は建物(以下「目的物件」といいます。)の売買又は交換の媒介又は代理を乙以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができないものとする媒介契約をいいます。

(目的物件の表示等)

第3条 目的物件を特定するために必要な表示及び目的物件を売買すべき価額又は交換すべき評価額(以下「媒介価額」といいます。)は、専任媒介契約書の別表に記載します。

(宅地建物取引業者の義務等)

第4条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。

一 契約の相手方を探索するとともに、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力すること。

二 甲に対して、専任媒介契約書に記載する方法及び頻度により業務の処理状況を報告すること。

三 広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を、専任媒介契約書に記載する指定流通機構に媒介契約の締結の日の翌日から専任媒介契約書に記載する期間内(乙の休業日を含みません。)に登録すること。

四 前号の登録をしたときは、遅滞なく、指定流通機構が発行した宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を甲に対して交付すること。

2 乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 媒介価額の決定に際し、甲に、その価額に関する意見を述べるときは、根拠を示して説明を行うこと。

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、取引主任者が記名押印した書面を交付して説明させること。

三 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、取引主任者に当該書面に記名押印させた上で、これを交付すること。

四 甲に対して、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行うこと。

五 その他専任媒介契約書に記載する業務を行うこと。

(媒介価額の変更の助言等)

第5条 媒介価額が地価や物価の変動その他事情の変更によって不適当と認められるに至ったときは、乙は、甲に対して、媒介価額の変更について根拠を示して助言します。

2 甲は、媒介価額を変更しようとするときは、乙にその旨を通知します。この場合において、価額の変更が引上げであるとき(甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、引下げであるとき)は、乙の承諾を要します。

3 乙は、前項の承諾を拒否しようとするときは、その根拠を示さなければなりません。

(有効期間)

第6条 専任媒介契約の有効期間は、3ヶ月を超えない範囲で、甲乙協議の上、定めます。

(報酬の請求)

第7条 乙の媒介によって目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、乙は、甲に対して、報酬を請求することができます。ただし、売買又は交換の契約が停止条件付契約として成立したときは、乙は、その条件が成就した場合にのみ報酬を請求することができます。

2 前項の報酬の額は、国土交通省告示に定める限度額の範囲内で、甲乙協議の上、定めます。

(報酬の受領の時期)

第8条 乙は、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、これを成立した契約の当事者に交付した後でなければ、前条第1項の報酬(以下「約定報酬」といいます。)を受領することができません。

2 目的物件の売買又は交換の契約が、代金又は交換差金についての融資の不成立を解除条件として締結された後、融資の不成立が確定した場合、又は融資が不成立のときは甲が契約を解除できるものとして締結された後、融資の不成立が確定し、これを理由として甲が契約を解除した場合は、乙は、甲に、受領した約定報酬の全額を遅滞なく返還しなければなりません。ただし、これに対しては、利息は付きません。

(特別依頼に係る費用)

第9条 甲が乙に特別に依頼した広告の料金又は遠隔地への出張旅費は甲の負担とし、甲は、乙の請求に基づいて、その実費を支払わなければなりません。

(直接取引)

第10条 専任媒介契約の有効期間内又は有効期間の満了後2年以内に、甲が乙の紹介によって知った相手方と乙を排除して目的物件の売買又は交換の契約を締結したときは、乙は、甲に対して、契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求することができます。

(違約金の請求)

第11条 甲は、専任媒介契約の有効期間内に、乙以外の宅地建物取引業者に目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を依頼することはできません。甲がこれに違反し、売買又は交換の契約を成立させたときは、乙は、甲に対して、約定報酬額に相当する金額(この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。)の違約金の支払を請求することができます。

(自ら発見した相手方と契約しようとする場合の通知)

第12条 甲は、専任媒介契約の有効期間内に、自ら発見した相手方と目的物件の売買又は交換の契約を締結しようとするときは、乙に対して、その旨を通知しなければなりません。

(費用償還の請求)

第13条 専任媒介契約の有効期間内において、甲が自ら発見した相手方と目的物件の売買若しくは交換の契約を締結したとき、又は乙の責めに帰すことができない事由によって専任媒介契約が解除されたときは、乙は、甲に対して、専任媒介契約の履行のために要した費用の償還を請求することができます。

2 前項の費用の額は、約定報酬額を超えることはできません。

(更新)

第14条 専任媒介契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

2 有効期間の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して甲から乙に対し文書でその旨を申し出るものとします。

3 前2項の規定による有効期間の更新に当たり、甲乙間で専任媒介契約の内容について別段の合意がなされなかったときは、従前の契約と同一内容の契約が成立したものとみなします。

(契約の解除)

第15条 甲又は乙が専任媒介契約に定める義務の履行に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、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、専任媒介契約を解除することができます。

第16条 次のいずれかに該当する場合においては、甲は、専任媒介契約を解除することができます。

一 乙が専任媒介契約に係る業務について信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき。

二 乙が専任媒介契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず、又は不実のことを告げる行為をしたとき。

三 乙が宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をしたとき。

(特約)

第17条 この約款に定めがない事項については、甲及び乙が協議して別に定めることができます。

2 この約款の各条項の定め反する特約で甲に不利なものは無効とします。

報酬は契約成立が条件です。ローン条項による白紙解除の場合は、一般的に報酬を支払う必要がありません。

媒介業者が紹介した相手と媒介業者を経由しないで直接取引をする場合の扱いです。

依頼者が他の宅建業者に依頼した場合の違約金に関する条項です。

依頼者が自ら取引相手を発見して売買契約を行う場合は、専任媒介の場合は、契約履行のために要した費用の償還が必要で

不明な点は宅建業者によく確認し、納得した上で契約を締結することが大切です。

3 重要事項説明

(1) 重要事項説明について

宅建業者は、契約が成立するまでの間に、取引する住宅と取引条件等について、宅建業法に定められた重要事項説明書を買主に交付し、宅建取引主任者をして、説明させなければならないことになっています。(宅建業法第 35 条)

一方、売主も売買契約の当事者として、宅建業者から買主に対して説明される重要事項説明書の内容を確認しておくことをお勧めします。

(2) 重要事項説明を受ける際の注意

買主は、重要事項説明書の内容を確認した上で最終的な購入の判断をすることになります。重要事項説明と事前に確認したチェックリストの内容を再確認し、不明な点は宅建業者に確認するなど、内容を十分に理解することが大切です。

宅建業法では、重要事項説明の時期は「売買契約が成立するまで」とされています。このため、売買契約の直前に説明を受けることもあります。

しかし、重要事項説明書の内容は専門的で量も多いことから、直前の説明では理解が十分できないこともあります。説明内容を十分に理解するためには、売買契約締結日より前に余裕をもって説明を受け、不明な点を確認してから売買契約を締結することが望ましいと考えます。

また、買主が事前に説明を受けることが困難な場合は、説明日より前に宅建業者から「重要事項説明書」を入手し、本ガイドブックの「重要事項説明書の参考例とその見方」などを参考にして、その内容を事前に確認した上で、説明を受けることをお勧めします。

(3) 重要事項説明書の参考例とその見方

マンションの購入においては、管理組合や管理規約等の有無、専有部分や共用部分の使用制限、専用使用権の内容、管理費・修繕積立金の金額、修理修繕の計画なども確認しておくことが必要です。その他に建物の耐震性能なども確認しておきます。

また、宅建業法第 35 条で定められた重要事項説明の事項以外にも、買主が不利益を被ることのないよう説明を受けることが必要な事項があります。例えば、過去の浸水や火災の被害、近隣の建築計画、周辺環境に影響を及ぼすような施設などがある場合は、重要事項説明として宅建業者から説明されますので、その内容を確認しておくことが大切です。

こうした事項はチェックリストに確認事項として記載していますので、事前に確認しておいてください。

「重要事項説明書の参考例とその見方」を例示し、留意すべき事項を中心に囲みで説明を加えていますので、参考にしてください。

☆重要事項説明書の参考例とその見方

重要事項説明書（区分所有建物）

買主 新宿 太郎 様 売主 渋谷 花子 様

下記の不動産について、宅地建物取引業法（以下「法」という。）第35条、第35条の2の規定に基づき、次のとおりご説明いたします。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

免許番号	国土交通大臣 東京都知事 (○) 第○○○○○号	免許番号	国土交通大臣 東京都知事 (○) 第○○○○○号
免許有効期限	平成○年○月○日	免許有効期限	平成○年○月○日
主たる事務所の所在地	○○区○○ ○丁目○-○	主たる事務所の所在地	○○区○○ ○丁目○-○
商号又は名称	○○不動産株式会社	商号又は名称	○○土地建物株式会社
代表者の氏名	代表取締役 中央 一郎 印	代表者の氏名	代表取締役 千代田 二郎 印
取引の態様 (法第34条第2項)	売買 ・交換 当事者・代理・ 媒介	取引の態様 (法第34条第2項)	売買 ・交換 当事者・代理・ 媒介
供託所等に関する説明 (法第35条の2)	営業保証金を供託した供託所及びその所在地 ○○法務局 ○○区○○ ○丁目○-○	供託所等に関する説明 (法第35条の2)	宅地建物取引業保証協会の名称、所在地及び事務所の所在地 (社)全国○○保証協会 ○○区○○ ○丁目○-○ (社)○○保証協会東京都本部 ○○区○○ ○丁目○-○ 弁済業務保証金の供託所及び所在地 ○○法務局 ○○区○○ ○丁目○-○
重要事項説明は必ず取引主任者が主任者証を提示のうえ説明することになっています。			

説明をする宅地建物取引主任者

説明をする宅地建物取引主任者

氏名	豊島 三郎 印	氏名	文京 四郎 印
登録番号	(○○) 第○○○○○号	登録番号	(○○) 第○○○○○号
業務に従事する事務所	○○営業所 電話番号○○ (○○○○) ○○○○	業務に従事する事務所	本店 電話番号○○ (○○○○) ○○○○

不動産の表示

建物	名称	○○マンション	室番号	棟 2階 201号室
	住居表示	○○区○○ ○丁目○番○-201号		
	所在地	○○区○○ ○丁目○番地○		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
専有部分	延床面積	1,800 m ²		
	家屋番号	○○区○○ ○丁目○番地○の○		
	種類	居宅	構造	鉄筋コンクリート造1階建
	専有面積	(登記簿面積) (内法) 75.00 m ² (壁芯面積 80.00 m ²)		
敷地	敷地に関する権利		所有権	
	面積	登記簿面積	1,000.00 m ²	共有持分 170,000 分の 7,500
	実測面積	1,000.00 m ²		
建築年月	昭和・平成 ○年 ○月			
付属建物	(無)・有)			

登記事項証明書の面積は壁の内側で測ったもので計算されています(内法面積)ので、パンフレット等(壁芯面積)に表示された面積より少なくなります。

売主の表示

住所	〇〇区〇〇 〇丁目〇番〇-201号
氏名	① 登記名義人と同じ 2 登記名義人と異なる 渋谷 花子
(備考)	第三者の占有も確認しておきます。

相続物件等の場合には登記名義人と異なることがあります。その場合は理由を確認しましょう。

I 対象となる宅地又は建物に直接関係する事項

この日付時点での内容です。決済時にも確認しましょう。

1 登記記録に記録された事項

(平成〇年〇月〇日現在)

	所有権に関する事項 (権利部 (甲区))	所有権に係る権利 に関する事項	所有権以外の権利に 関する事項(権利部(乙区))
土地	名義人 氏名 渋谷 花子 住所 〇〇区〇〇〇丁目 〇番〇-201号	なし	抵当権設定: 債権額 金〇〇〇〇万円 債務者 渋谷花子 抵当権者 (株)新宿銀行 共同担保目録 (〇)第〇〇〇〇号
建物	名義人 氏名 土地に同じ 住所	なし	土地に同じ

抵当権等がある場合は、決済時まで抹消されることを確認しましょう。また、決済時の残代金支払は、所有権移転登記、抵当権抹消等の登記に必要な書類を確認後に行うようにしましょう。

2 都市計画法、建築基準法等の法令に基づく制限の概要

(1) 都市計画法に基づく制限

	区域の別	制限の概要
都市計画法	① 市街化区域	既に市街地を形成している区域及び今後 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とされ、用途地域が定められます。
	② 市街化調整区域	
	③ 非線引区域	
	④ 準都市計画区域	
	⑤ その他	
	都市計画道路	④ 敷地が計画道路内にあると、将来、計画道路内にある建物の一部(又は全体)の撤去が必要になる場合があります。
		無・有 (1 計画決定 2 事業決定名称)

(2) 建築基準法に基づく制限

	イ 用途地域名	制限の内容
建築基準法	第1種中高層住居専用地域	中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定める地域で、住宅、共同住宅、診療所等に加えて、飲食店、大学、病院、老人福祉センター、一定規模以内の自動車庫等以外のもは建築できません。
	ロ 地域・地区・街区名	制限の内容
	準防火地域	地階を除き、4階以上又は延べ面積が1,500㎡をこえる建物は鉄筋コンクリート等の耐火建築とされます。
	ハ 建築面積の限度 (建ぺい率制限)	(敷地面積 1,000.00㎡ - ㎡) × 60% = 600.00㎡
	ニ 延建築面積の限度 (容積率制限)	(敷地面積 1,000.00㎡ - ㎡) × 200% = 2,000.00㎡ 共同住宅の共用の廊下又は階段の用に供する部分の床面積は算入されていません。
	ホ 建物の高さの制限	1. 道路斜線制限 有 2. 隣地斜線制限 有 3. 北側斜線制限 有 4. 絶対高さ 無 5. 日影による中高層の建築物の制限 有 (〇種)
	ヘ 私道の変更又は廃止の制限	私道はありません。
	ト その他の制限	既存不適格(建築時の法令には適合していても、現行法令に適合しないもの)の場合、同規模の建替えができないなどの問題がありますので、再建築の条件を確認しておきましょう。また、違反建築の住宅は違反の内容や再建築時の条件等を確認しておくことが重要です。

(3) その他の法令に基づく制限

※数字は宅地建物取引業法施行令第3条1項各号に掲げる法令それぞれの各号の番号です。

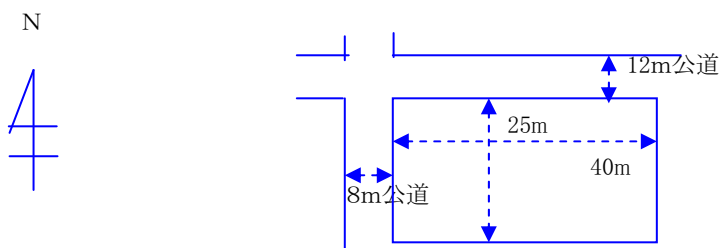
3 古都保存法	9 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律	17の2 都市公園法	26 全国新幹線鉄道整備法
4 都市緑地法		18 自然公園法	27 土地収用法
5 生産緑地法	10 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律	18の2 首都圏近郊緑地保全法	28 文化財保護法
5の2 特定空港周辺特別措置法		18の3 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	29 航空法(自衛隊法において準用する場合を含む)
5の3 景観法	11 流通業務市街地整備法		19 河川法
6 土地区画整理法	12 都市再開発法	12の2 沿道整備法	19の2 特定都市河川浸水被害対策法
6の2 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法	12の3 集落地域整備法		
6の3 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律	12の4 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	20 海岸法	31 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
6の4 被災市街地復興特別措置法	13 港湾法	21 砂防法	32 土壌汚染対策法
7 新住宅市街地開発法	14 住宅地区改良法	22 地すべり等防止法	
7の2 新都市基盤整備法	15 公有地拡大推進法	23 急傾斜地法	33 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
8 旧市街地改造法 (旧防災建築街区造成法において準用する場合に限る)	16 農地法	23の2 土砂災害防止対策推進法	
	17 宅地造成等規制法	24 森林法	
		25 道路法	
(制限の概要)			
なし			

3. 敷地と道路との関係

*法:建築基準法

接面道路	接道方向		公・私道の別		道路の種類		幅員	接道長さ
		西側	公道	私道	下記種類	1番	8.0 m	約 25 m
	北側	公道	私道	下記種類	1番	12.0 m	約 40 m	
道路位置指定道路				昭和・平成 年 月 日 第 号				
道路の種類	1	(1)	道路法による道路					
		(2)	都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する法律による道路					
		(3)	建築基準法第3章が適用されるに至った際、現に存在する道					
		(4)	道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する法律による新設変更の事業計画のある道路で2年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの					
	2	土地を建築物の敷地として利用するため上記1の法によらないで道を築造しようとする者が特定行政庁から指定を受けたもの(位置指定道路)						
3	上記1の(3)に該当する道路のうち幅員が4m未満のもので特定行政庁が指定したもの(法42条2項道路)							
4	上記1～3に該当しない道路 (建築確認不可)							

敷地と道路との関係 (概略図)



敷地と接する道路により、様々な制限があります。例えば、道路の幅員が4m未満の場合は再建築時にセットバックが必要になります。また、道路に接する部分が4m未満の場合には、再建築ができません。十分に確認してください。

4 私道負担等に関する事項

負担の有無	有 ・ 無	備 考
(負担の内容)		
面積	m ²	
負担金	円	

5 飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況

直ちに利用可能な施設	施設の整備予定	施設整備に関する特別負担の有無
飲用水 公営 ・私営・井戸	年 月 日 公営・私営・井戸	有・ 無 円
電 気 〇〇電力株	年 月 日	有・ 無 円
ガ ス 都市 ・プロパン	年 月 日 都市・プロパン	有・ 無 円
排 水 公共下水道	年 月 日 () 浄化槽施設の必要 有・ 無	有・ 無 円
備 考		

6 宅地造成又は建物建築の工事完了時における形状、構造等（未完成物件のとき）

宅地	形状及び構造		
	宅地に接する道路の幅員及び構造		
建物	形状及び構造		
	主要構造部、内装及び外装の構造・仕上げ		
	設備の設置及び構造	設置する設備	構造

7 一棟の建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理・使用に関する事項

(1) 敷地に関する権利の種類及び内容

面積	実測面積	登記簿面積	建築確認の対象面積
	1,000.00 m ²	1,000.00 m ²	1,000.00 m ²
権利の種類	1. 敷地権 (所有権 ・地上権・賃借権) 2. 所有権 3. 地上権 4. 賃借権		
所有権以外の場合	対象面積	m ² (登記簿・実測)	
	存続期間	平成 年 月 日まで	
	区分所有者の負担額	円	

所有権以外の借地権付マンション等は確認する必要があります。

(2) 共用部分に関する規約等の定め

<p>規約等の定め 有</p> <p>別添管理規約第〇条及び使用細則第〇条を参照してください。</p> <p>法定共用部分は、廊下、階段、エレベーター室等です。</p> <p>規約共用部分は、管理人室、集会室等です。</p> <p>共用部分の共有持分は、専有部分の床面積の割合によります。</p>	<p>マンションは多くの人が同一建物に居住するため、ルールや使用方法等を定めた管理規約等があります。重要な内容ですので、十分に確認してください。</p>
--	--

(3) 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め

<p>規約等の定め 有</p> <p>別添管理規約第〇条及び使用細則第〇条、〇条、〇条を参照してください。</p> <p>事業用としての利用は禁止されています。また、ペットの飼育、フローリング工事、ピアノの使用等には管理規約等に基づく制限があります。</p>

(4) 専用使用权に関する規約等の定め

駐 車 場	使用しうる者	購入者(区分所有者)(抽選で決定)		
	使用料の有無	月額〇〇円		
	使用料の帰属先等	〇〇マンション管理組合		
専 用 使 用 部 分 そ の 他 の 部 分	専用使用部分	専用使用料の有無	専用使用料の帰属先	備 考
	バルコニー	なし		
	駐輪場	なし		〇年〇月〇日現在、空あり

管理規約や使用細則等に定められる使用方法・利用条件などを十分に確認してください。

(5) 所有者が負担すべき費用を特定の者にのみ減免する旨の規約等の定め

該当なし

(6) 計画修繕積立金等に関する事項

規約等の定め	〇〇マンション管理規約第〇条		
修 繕 積 立 金	月 額	〇〇円(平成〇年〇月〇日現在)	
	滞納額 (無・有)	〇〇円(平成〇年〇月〇日現在)	
既に積み立てられている額	〇〇〇円(平成〇年〇月〇日現在)		
備 考	修繕積立金の滞納は残金決済時までには売主の責任において支払を完了させ滞納のない状態で引き渡します。		

滞納がある場合には、売主の責任で支払われることを確認し、決済時には支払われたことを確認します。滞納がある場合、管理組合は新所有者にその請求をすることができます。

(7) 通常の管理費用の額

通常 の 管 理 費 用 の 額	月 額	〇〇円(平成〇年〇月〇日現在)	
	滞納額 (無・有)	〇〇円(平成〇年〇月〇日現在)	
備 考	管理費の滞納は残金決済時までには売主の責任において支払を完了させ滞納のない状態で引き渡します。		

(8) 管理の委託先等

管理の形態	① 全部委託管理 2. 一部委託管理 3. 自主管理		
管理の委託先	商号又は名称	〇〇住宅サービス(株)	
	主たる事務所の所在地	〇〇区〇〇町1-2-3	
	電話番号	〇〇(〇〇〇)〇〇〇〇	
	マンションの管理の適正化の推進に関する法律による登録を受けているときはその登録番号	国土交通大臣(〇)第〇〇〇号	
備 考	管理時間や管理内容等も確認しましょう。		

(9) 建物の維持修繕の実施状況の記録

共用部分	平成〇年〇月、手すり改修・塗装工事
専有部分 (売買対象部分)	該当なし

(10) その他

1. 「建物の区分所有等に関する法律」の規定および管理規約・使用細則等により当該建物・敷地・付属施設の管理・使用等が定められていますので、買主はそれを売主から継承し遵守しなければなりません。	
2. 管理費・修繕積立金等の変更予定 (無・有・協議中)	時期：平成 年 月頃 ・ 未定
3. 大規模修繕の予定 (無・有・協議中)	時期：平成 年 月頃 ・ 未定
臨時 (一時) 負担金 (無・有・協議中)	予定額： 円 ・ 未定
4. 自治会費等 (無・有)	月額： 〇〇〇 円
5. 管理組合集会での討議事項等 (管理費等の金額変更や大規模修繕が予定されている場合もありますので、注意が必要です。予定がある場合はその内容を確認してください。
6	
備考 大規模修繕計画について 現在、外壁塗装、タイル補修等の大規模修繕が協議されています。その時期、各区分所有者の負担金等は未定です。	

8 当該宅地建物が造成宅地防災区域内か否か

造成宅地防災区域内	造成宅地防災区域外
-----------	-----------

9 当該宅地建物が土砂災害警戒区域内か否か

土砂災害警戒区域内	土砂災害警戒区域外
-----------	-----------

10 石綿使用調査の内容

石綿使用調査結果の記録の有無	有	無
石綿使用調査の内容		

11 耐震診断の内容

耐震診断の有無	有	耐震診断報告書において耐震改修の必要性が指摘されている場合、耐震改修を実施済みなのか、各区分所有者の負担で行う必要があるのかなどを確認します。
耐震診断の内容	診断実施機関：〇〇建築事務所 診断年月日：平成〇年〇月〇日 診断の結果：別添、耐震診断報告書を参照してください。	

12 住宅性能評価を受けた新築住宅である場合

登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付の有無	有	無
登録住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付	設計住宅性能評価書	
既存住宅の場合、記載は法定ではありませんが、住宅性能評価等を受けている場合はその内容を確認してください。		

12-2 住宅性能評価等を受けた既存住宅である場合

登録住宅性能評価機関による既存住宅性能評価書の交付の有無	有	無
登録住宅性能評価機関以外の住宅検査を受けた場合の検査書の交付	有	無
住宅検査実施会社、住所、連絡先、実施時期、内容等 平成〇年〇月、〇〇会社 (住所〇〇、連絡先〇〇) にて主要構造部等の検査を実施。問題なし。		
その他の検査を受けた内容 (シロアリ検査等)		

II 取引条件に関する事項

1 代金及び交換差金以外に授受される金額

	授 受 の 目 的	金 額
1	解約手付金(決済時には売買代金の一部に充当します)	金 1,000,000 円
2	固定資産税・都市計画税精算金(平成○年度分)	金 65,000 円(概算※)
3		

備考 ※精算金額については、引渡し予定日(平成○年○月○日)におけるものです。

やむを得ず契約を解除する場合、相手方が履行の着手前であれば、手付放棄又は手付倍返しによる解除という方法があります。書面により通知します。

2 契約の解除に関する事項

手付解除	売主及び買主は、相手方が契約の履行に着手するまで、又は売買契約において当事者間で定める期日までは、売主は、買主に受領済の手付金の倍額を支払い、買主は、売主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。
引渡し前の滅失又は毀損等の場合の解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件の引渡し前に、天災地変、その他売主又は買主いずれの責に帰すことができない事由により本物件が滅失したときは、買主は、本契約を解除することができます。 2. 売主は、前項の事由によって本物件が毀損したときは、被害の修復が可能な場合でも、修復が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、本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、本契約を解除することができます。 3. 第1項又は前項により本契約が解除された場合は、売主は受領済みの金員全額を無利息にて遅滞なく返還しなければなりません。
契約違反による解除	<ol style="list-style-type: none"> 1. 売主又は買主が、本契約に違反したとき、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をしたうえで、本契約を解除することができます。 2. 前項により契約が解除された場合は、相手方に対し、契約書に定める違約金を遅滞なく支払わなければなりません。
融資利用の特約による解除 いわゆるローン条項です。買主が住宅ローンを利用する場合は必要な条項です。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 後記「6. 金銭の貸借に関する事項」欄に記載された融資の全部又は一部について、契約書に定める融資承認予定日のうち最終予定日までに承認を得られないときは、本契約を解除します。 2. 前項により本契約が解除されたときは、売主は受領済の金員全額を無利息にて遅滞なく返還しなければなりません。
その他	<p>【買換え特約による解除】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 買主は、手持物件(○○市○○町○番地○所在○○マンション○号室)の売却代金をもって本物件の購入代金を弁済するため、平成○年○月○日までに当該手持物件が、金○○○円以上で売却できなかったとき、又はその売却代金が受領できなかったときは、本契約を解除します。 2 前項により本契約が解除されたときは、売主は受領済の金員全額を無利息にて遅滞なく返還しなければなりません。

手持ち物件を売却して、住宅を購入する資金に充当する場合には、「買換え特約」を締結する方法があります。

3 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項

債務不履行により契約が解除された場合は、売主は受領済の金員全額を買主に返還するとともに、契約代金の2割の違約金を支払います。また、買主の場合は売主に契約代金の2割の違約金を支払うこととなります。

4 手付金等保全措置の概要（業者が自ら売主の場合）

(1) 未完成物件の場合

保全の方式	保証委託契約（法第41条第1項第1号）・保証保険契約（法第41条第1項第2号）
保全措置を行う機関	

(2) 完成物件の場合

保全の方式	保証委託契約（法第41条第1項第1号）・保証保険契約（法第41条第1項第2号）・手付金等寄託契約及び質権設定契約（法第41条の2第1項）
保全措置を行う機関	

(3) 保全措置を講じない

本取引では、手付金等の額が売買代金の未完成物件で100分の5・完成物件で10分の1以下であり、かつ1,000万円以下であるため保全措置は講じません。

5 支払金又は預り金の保全措置の概要

保全措置を講ずるかどうか	講ずる・講じない
保全措置を行う機関	

6 金銭の賃借に関する事項

金融機関等 (金融機関名)	金額	金利	借入 期間	あっせん の有無	保証料	ローン 事務 手数料	融資利用の特約の 制限
〇〇銀行 〇〇支店	3,000万円	3.00%	20年	有・無	〇〇円	〇〇円	平成〇年〇月〇日
金銭の賃借が成立 しないときの措置	* 前記「2. 契約の解除に関する事項」における「融資利用の特約による解除」によります。なお、ローン金利等については金融情勢により変わることがあります。						

7. 瑕疵担保責任の履行に関する措置の概要

瑕疵担保責任の履行に関する措置を講ずるかどうか	講ずる・講じない
瑕疵担保責任の履行に関する措置の内容	

8 割賦販売に係る事項

現金販売価格				円
割賦販売価格				円
		支払時期	支払方法	
うち引渡しまでに支払う金額	円			
賦払金の額	円			

Ⅲ その他の事項

1 添付書類

① 物件状況等報告書及び設備表	⑦ 使用細則及び改正記録 (写)
② 土地及び区分所有建物登記簿謄本	⑧ 耐震診断報告書 (写)
③ 公図 (写)	⑨ アフターサービス書
④ 地積測量図 (写)	⑩
⑤ 竣工図等設計図書 (写)	⑪
⑥ 管理規約及び改正記録 (写)	⑫

2 備考

前述の説明事項以外にも、個々の取引事情によっては、買主が重大な不利益を被ることのないよう説明を受けることが必要な事項があります。重要事項説明書に記入してもらい、その内容を十分に確認してください。

①電波障害、②事件、自殺等、③近隣の建築計画、④近隣との申合せ事項(自治会・町内会協定等)、⑤周辺のまちづくり計画、⑥周辺に影響を及ぼす近隣施設、⑦騒音、振動、臭気等周辺環境など

頭書の通り、宅地建物取引主任者から宅地建物取引主任者証の提示があり、重要事項説明書の交付を受け、以上の重要事項について説明を受けました。

平成〇年〇月〇日

買主 住所 〇〇区〇〇 〇丁目〇番〇号
氏名 新宿 太郎 印

売主 住所 〇〇区〇〇 〇丁目〇番〇-201号
氏名 渋谷 花子 印

(以下、特記要項等省略)

4 売買契約の締結と決済・引渡し

(1) 売買契約に当たって

不動産の売買では、売主と買主が対等の立場で売買契約を締結し、お互いに債務を負います。いったん、契約を締結すると、それ以降は売買契約書の記載内容に従って手続が進められ、将来、取引について疑義が生じたときは、売買契約書の約定に基づいて処理されることになります。

そのため、売買契約の締結に当たっては、不明な点は十分に確認し、売主、買主の双方が売買契約書の内容について、きちんと納得してから行うことが重要です。

(2) 売買契約書の参考例とその見方

チェックリストで確認した住宅の状況や売買の対象となる設備や工作物とその状況等と「物件状況報告書」及び「設備表」との整合性を確認するとともに、瑕疵担保責任の期間、対象、範囲等も再確認してから、契約を締結することが大切です。

また、引渡日や金銭の支払予定日、契約解除の内容なども確認してください。住宅ローンを利用する場合は、ローンが成立しない場合の条項も確認しておきます。

既存マンションは、住宅の築年数や使用状況等により個別性があるため、売買契約において、その状況等に応じた特約や特記事項等を付ける場合があります。

特約や特記事項等も契約内容ですので、売主、買主双方ともに内容を理解し、確認しておくことが必要です。

「売買契約書の参考例とその見方」を例示し、留意すべき事項を中心に囲みで説明を加えていますので、参考にしてください。

☆売買契約書の参考例とその見方

区分所有建物売買契約書

(A) 不動産の表示

一棟の建物の表示						
所在	〇〇区〇〇丁目〇番地〇					
建物の名称	〇〇マンション					
構造	鉄筋コンクリート造	陸屋根4階建	延床面積	1800.00㎡		
専有部分の建物の表示						
家屋番号	〇〇区〇〇	〇丁目〇番地〇の〇	建物の名称	201	種類	居宅
構造	鉄筋コンクリート造1階建		床面積	2階部分(登記簿) 75.00㎡		
付属建物	<input type="checkbox"/> 1. 有 <input checked="" type="checkbox"/> 2. 無					
敷地権の目的たる土地の表示			敷地権の表示			
符号	所在および地番	地目	地籍(登記簿)	敷地権の種類	敷地権の割合((準)共有持分)	
1	〇〇区〇〇 〇丁目〇番〇	宅地	1,000.00㎡	所有権	170,000分の7,500	
2						
3						
4						
敷地権の種類が借地権(地上権、賃借権)の場合	土地所有者	住所	氏名			
	目的	堅固な建物の所有を目的とする。	期限	平成 年 月 日		
	種類	<input type="checkbox"/> 1. 旧法による借地権 <input type="checkbox"/> 2. 普通借地権		地代	月額 円	
特記事項	別紙「設備表」において売主が「有」とした設備を含む。					

(B) 売買代金・手付金の額及び支払日

売買代金	総額	金38,000,000円也	
	土地	金13,000,000円也	
	建物	金25,000,000円也	
	(消費税)	(金0円也)	
手付金	本契約締結時に	金1,000,000円也	
中間金	第1回	平成 〇年 〇月 〇日までに	金2,000,000円也
	第2回	平成 年 月 日までに	金 〇〇〇〇 円也
残代金	平成 〇年 〇月 〇日までに	金35,000,000円也	

(E~I) その他約定事項

(E) 所有権移転・引渡し・登記手続の日	平成 〇年 〇月 〇日
(F) 平成(〇)年度公租公課分担の起算日	平成 〇年 〇月 〇日
(G) 手付解除の期限	契約の日から〇ヵ月後 平成 〇年 〇月 〇日
(H) 違約金の額(売買代金の20%相当額)	金〇〇〇〇円也

手付解除の期限は、制度趣旨からもあまり短い期間は好ましくありません。

(I) 融資利用の場合

融資機関名・取扱い支店	融資承認予定日	融資金額
〇〇銀行〇〇支店	平成 〇年 〇月 〇日	金 30,000,000 円也
	平成 年 月 日	金 〇〇〇〇 円也
	合計	金 30,000,000 円也

約定する条文は、取引の種類や条件等より異なります。見方の参考としてください。

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（以下「本物件」という。）を標記の代金をもって買主に売り渡し、買主はこれを買受けた。

(手付金)

第2条 買主は、売主に対し、手付金として本契約締結と同時に標記の金額を支払う。

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にて充当する。

(売買代金の支払時期及びその方法)

第3条 買主は、売主に対し、売買代金を標記の期日までに支払う。

(売買対象面積)

第4条 売主、買主は、本物件の売買対象面積を標記面積とし、同面積が測量による面積と差異を生じたとしても、互いに売買代金の変更その他の請求をしないこととする。

(所有権移転の時期)

第5条 本物件の所有権（敷地権の種類が借地権のときは、建物の所有権と敷地に関する借地権）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、買主に対し、本物件を売買代金全額を受領と同時に引き渡す。

(所有権移転登記の申請)

第7条 売主は、売買代金全額を受領と同時に、買主又は買主が指定する者の名義にするために、本物件の所有権移転登記の申請手続きをしなければならない。

2 所有権移転登記の申請手続きに要する費用は、買主の負担とする。

(物件状況等報告書)

第8条 売主は、買主に対し、別紙物件状況等報告書により、本物件の状況を説明する。

(付帯設備の引渡し)

第9条 売主は、別紙設備表の付帯設備のうち「有」と記したものを、本物件引渡しと同時に買主に引き渡す。

(負担の削除)

第10条 売主は、本物件の所有権移転の時期までに、抵当権等の担保権及び賃借権等の用益権その他買主の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を削除する。

(印紙代の負担)

第11条 本契約書に貼付する収入印紙は、売主、買主が平等に負担するものとする。

(公租公課の分担)

第12条 本物件に対して賦課される公租公課は、引渡日の前日までの分を売主が、引渡日以降の分を買主が、それぞれ負担する。

2 公租公課分担の起算日は、1月1日とする。

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・負担金等の分担)

第13条 本物件から生ずる収益の帰属、電気、ガス、水道等の使用料、及び各種負担金等の分担については、前条第1項及び第3項を準用する。

2 売主は、買主に対し、管理組合等が発行する修繕積立金・管理費等についての納付状況書を交付し未納分については残代金支払時までに発生する分とあわせて売主が管理組合に支払う。

(手付解除)

第14条 売主は、買主に受領済みの手付金の倍額を支払い、また、買主は、売主に支払済みの手付金を放棄して、それぞれ本契約を解除することができる。

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、又は標記の期日を経過したとき以降はできないものとする。

3 解除の通知は、互いに書面をもって行うこととする。

目的物に付帯する設備、工作物等の扱いは第9条に記載しています。

「物件状況等報告書」及び「設備表」については本文28ページを参照してください。物件の状況や設備の有無とその状況を確認することが大切です。

修繕積立金・管理費等の未納分の扱いを確認することが大切です。

手付金は、売主が宅建業者の場合は、売買代金の20%以内とされていますが、売主が個人の場合は法令による制限はありませんので、実取引の相場を参考に話し合いで定めることとなります。

(引渡し前の滅失・毀損)

- 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、本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、修復によって引渡しが標記の期日を超えても、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、前項の修復が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、本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、本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本契約が解除された場合、売主は、受領済み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。なお、この場合は、双方とも損害賠償請求はできないものとする。
- 5 解除の通知は、互いに書面をもって行うこととする。

(契約違反による解除)

- 第 16 条 売主又は買主が本契約に違反したとき、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書面により催告したうえ、本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、標記の違約金によるものとする。
- 3 違約金の支払いは、次のとおり、遅滞なくこれを行う。
- (1) 売主の契約違反により買主が解除したときは、売主は、受領済みの金員を無利息にて返還するとともに、違約金を付加して買主に支払う。
- (2) 買主の契約違反により売主が解除したときは、売主は、受領済み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み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。
- 4 買主が本物件の所有権移転登記を受け、又は本物件の引渡しを受けているときは、前項の支払を受けるのと引き換えに、その登記の抹消登記手続、または本物件の返還をしなければならない。

(融資利用の特約)

- 第 17 条 買主は、本契約締結後すみやかに、標記の融資のために必要な書類を揃え、その申込み手続きをしなければならない。
- 2 標記の融資承認予定日のうち最終の予定日までに、前項の融資の全部又は一部について承認を得られない場合、本契約を解除する。
- 3 前項によって、本契約が解除された場合、売主は、受領済み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 本条により本契約が解除されたときは、第 14 条（手付解除）および第 16 条（契約違反による解除）の規定は適用されないものとする。
- 5 なお、解除の通知は、書面をもって行うこととする。

(瑕疵担保責任)

- 第 18 条 買主は、売主に対して、本物件に隠れた瑕疵があり、本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することができる。
- 2 建物については、買主は、売主に対して、前項の損害賠償に代え、又はこれとともに修補の請求をすることができる。
- 3 付帯設備については、別紙設備表において瑕疵担保の対象とすると示した設備についてのみ、その対象とする。
- 4 本条による解除又は請求は、土地及び建物については、引渡後〇ヶ月を経過したときはできないものとする。また、付帯設備においては、引渡後〇ヶ月を経過したときはできないものとする。
- 5 本条によって、本契約が解除された場合、売主は、受領済み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。
- 6 なお、買主が、本契約締結時に瑕疵の存在を知っていたときは、売主は本条の責任を負わないものとする。

(諸規約の承継)

- 第 19 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。

(管轄裁判所)

- 第 20 条 本契約に関する管轄裁判所は、本物件所在地を管轄する裁判所とする。

(協議事項)

- 第 21 条 本契約に定めがない事項、又は本契約条項に解釈上疑義が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、誠意を持って協議し、

第 14 条から第 18 条の一部は解除等に関する条文です。内容をよく理解してから契約を締結します。

やむを得ず解除をする場合は、内容証明などの書面で通知します。

住宅ローンを利用する場合は、このローン条項を入れるようにしてください。なお、一定の手続きをしなかった場合、本条項による解除ができなくなることがあります。

既存住宅では重要なポイントです。瑕疵担保責任の期間、範囲等を十分に確認することが大切です。

この参考例では、付帯設備も瑕疵担保責任の対象としていますが、実際の契約での扱いは様々です。内容を十分に確認する必要があります。

管理規約や地域等の諸規約がある場合、買主も従う必要があります。内容を確認しておくことが必要です。

定めるものとする。

(特約条項)

第 22 条 買主は、後記表示不動産（以下「手持物件」という。）の売却代金をもって本物件の購入代金を弁済するため、平成〇年〇月〇日までに、当該手持物件が、金〇〇円以上で売却できなかったとき、又はその売却代金が受領できなかったときは、本契約を解除する。

2 前項により本契約が解除されたときは、売主はすみやかに受領済みの金員を全額無利息にて買主に返還しなければならないものとし、本契約書第 14 条（手付解除）及び第 16 条（契約違反による解除）は適用されないものとする。

買換えの場合は、このような特約をつけることが望ましいです。

<別紙の物件状況等報告書と設備表、後記の表示不動産は省略>

上記の他にも、特約には様々なものがあります。参考までに以下に例を示しますが、契約は個別のものであるため、売買契約において、内容を理解し、確認しておくことが必要です。

- ・売主は、建物及び附帯設備等において、本契約書に記載のないものは現況のまま引き渡すものとする。
- ・売主は、雨漏り、シロアリの害、給配水管の不具合のみ、瑕疵担保責任を負う。
- ・売主は、その負担により、〇〇部を対象に、リフォームを実施する。
- ・近隣関係者との〇〇協定が存在する。 等

下記売主と下記買主は、標記の物件の売買契約を締結した。本契約を証するため契約書 2 通を作成、売主及び買主が署名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

平成 〇 年 〇 月 〇 日

(売主) 住所 〇〇区〇〇 〇丁目〇番〇—201号
氏名 渋谷 花子

印

(買主) 住所 〇〇区〇〇 〇丁目〇番〇号
氏名 新宿 太郎

印

媒介業者 免許証番号 東京都知事 (〇) 〇〇〇〇号
事務所所在地 〇〇区〇〇 〇丁目〇—〇
商号(名称) 〇〇土地建物株式会社
代表者氏名 千代田 二郎
宅地建物取引主任者 氏名 文京 四郎
登録番号 東京都知事 (〇〇) 第〇〇〇〇号

印

印

媒介業者 免許証番号 東京都知事 (〇) 〇〇〇〇号
事務所所在地 〇〇区〇〇 〇丁目〇—〇
商号(名称) 〇〇不動産株式会社
代表者氏名 中央 一郎
宅地建物取引主任者 氏名 豊島 三郎
登録番号 東京都知事 (〇〇) 第〇〇〇〇号

印

印

契約の当事者は売主と買主であり、各々が契約についての責任を負います。宅建業者は媒介の立場です。

(3) 決済と引渡し

決済とは、買主が売主に対して、売買契約時に支払った手付金や中間金以外の残代金全額を支払うことをいいます。

これに対し、引渡しとは、売主が売買代金の受領と引き換えに、買主に住宅を引き渡し、所有権移転登記の申請手続を行うことをいいます。この際、住宅に抵当権等がある場合は抹消して移転登記を行うことが一般的です。

売主は、決済・引渡しまでに、売買契約書に定められた条項の手続が必要となります。また、引き渡す住宅と契約関係書類に添付された「物件状況等報告書」及び「設備表」等との整合性を再確認しておくことも必要です。

一方、買主は、重要事項説明書や売買契約書等で示された住宅の状況や付帯設備などの有無とその状況を確認するとともに、引き渡される関係書類を確認することが大切です。修繕積立金や管理費等の滞納がある場合は、売主が滞納額を支払ったことを確認しておく必要があります。

なお、関係書類は、住宅履歴として今後の維持管理のために重要です。大切に整理保管してください。