

借地権付建物売買契約書

売主 と買主 とは、末尾記載の土地および建物（以下「本物件」という）の売買契約を締結しました。その証として本契約書 2 通を作成し、売主・買主署名押印のうえ各その 1 通を保有します。

第 1 条 （売買の目的物および売買代金）

売主は、買主に本物件を現状有姿のまま金 円也で売渡し、買主はこれを買受けました。

第 2 条 （手付金）

買主は、売主に手付金として本契約と同時に金 円也を支払います。手付金は、残代金支払いの時に、売買代金の一部に充当します。ただし、手付金の充当にあたっては利息を付しません。

第 3 条 （売買代金の支払い方法、時期）

買主は、売主に売買代金金 円也を平成 年 月 日までに現金または預金小切手をもって支払います。

第 4 条 （売買対象面積）

本物件の売買対象面積は、借地権については末尾表示借地面積、建物については末尾表示の床面積とし、実測面積と差異が生じたとしても売主・買主は売買代金の増減の請求その他何らの異議を申し立てないものとします。

第 5 条 （境界の明示）

売主は、残代金支払日までに買主に対して、売主および末尾表示の土地所有者立会いのもとに境界を明示しなければなりません。

第 6 条 （所有権等の移転および引渡し）

本物件建物の所有権および本物件借地権(以下「所有権等」という)は、買主が売買代金全額を支払い、売主がこれを受領したときに売主から買主に移転します。

2. 売主は、買主に本物件を前項の所有権移転と同時に引き渡すものとします。

第 7 条 （土地所有者の譲渡承諾等）売主は、本物件借地権を買主に譲渡することにつき、土地所有者の書面による承諾を取得しなければなりません。なお、譲渡の承諾料は売主の負担とします。

2. 前項の承諾が得られなかった場合、売主は、平成 年 月 日までであれば本契約を解除することができます。

3. 前項により本契約が解除された場合、売主は、買主に受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還しなければなりません。

第 8 条 （抵当権等の抹消）

売主は、前条の所有権移転の時期までに、その責任と負担において本物件につき、先取特権、抵当権等の担保権、地上権、賃借権等の用益権その他名目形式の如何を問わず、買主の完全な所有権等の行使を阻害する一切の負担を除去抹消しなければなりません。

第 9 条 （所有権移転登記等）

売主は、売買代金の受領と同時に本物件について、買主と協力して買主または買主の指定する者の名義に、所有権移転登記の申請手続きをしなければなりません。ただし、この登記に要する費用は買主の負担とします。

第 10 条 （引渡し前の滅失等）

本物件の引渡し前に天災地変、その他売主、買主いずれかの責めに帰すべからざる事由により、本物件が滅失もしくは毀損し本契約の履行が不可能となったときは、売主、買主は本契約を解除することができます。ただし、毀損が修復可能なときは、売主はその負担においてそれを修復し、買主に引渡すものとします。

2. 前項により本契約が解除された場合、売主は、買主に受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還しなければなりません。

第 11 条 （付帯設備の引渡し）

売主は、別紙付帯設備表のうち引渡すべき設備等については、本契約締結時の状態で引渡すものとし、引渡し時においてこれと異なる状態であれば、売主の負担においてこれを修復して引渡すこととします。

第 12 条 （公租公課の分担等）

本物件から生ずる収益または本物件に対して賦課される公租公課および地代、ガス、水道、電気料金ならびに各種負担金等の諸負担については、第 5 条の引渡し日の前日までの分を売主、引渡し日以降の分を買主の収益または負担とし引渡し日に清算します。なお、公租公課の起算日は 1 月 1 日とします。

第 13 条 （瑕疵担保責任）

売主は買主に本物件を現状有姿のまま引き渡すものとします。ただし、売主は、本物件について引渡し後、2 ヶ月以内に発見された雨漏り、シロアリの害、建物構造上主要な部位の木部の腐食、給排水の故障の瑕疵についてののみ、買主に対して責任を負うものとします。

2. 前項の瑕疵が発見された場合、売主は、自己の責任と負担において、その瑕疵を修復しなければなりません。ただし、本契約締結時において、買主が前項の瑕疵を知っていたときは、売主はその責任を負いません。

第 14 条 （手付解除）

売主および買主は、平成 年 月 日までは、買主は手付金を放棄して、売主は手付金を買主に返還し、かつそれと同額の金員を買主に支払うことにより、それぞれ本契約を解除することができます。

第 15 条 （契約違反による解除）

売主または買主のいずれかが本契約にもとづく義務の履行をしないときは、その相手方は、不履行した者に対して催告のうえ本契約を解除し、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ます。

2. 売主または買主は、第 1 項の解除にともない違約金を超える損害が発生したときでも、違約金を超える金額については請求することができません。また、その損害が違約金より少ない金額の時でも違約金の減額を求めることができません。

第 16 条 （融資利用の特約）

買主は、売買代金の一部に融資金（融資申込先〇〇銀行〇〇支店、融資金額金 円也）を利用する場合、本契約締結後すみやかにその融資の申し込み手続きをしなければなりません。

2．前項の融資が否認された場合、買主は平成 年 月 日までであれば本契約を解除することができます。

3．前項により本契約が解除された場合、売主は、買主に受領済みの金員を無利息にてすみやかに返還しなければなりません。

第 17 条 （印紙代の負担区分）

本契約書に貼付する印紙については、売主、買主各自の負担とします。

第 18 条 （借地契約書作成の協力）

売主は、買主が土地所有者との間に改めて土地賃貸借契約書を作成する場合には、これに誠意を持って協力することとします。

第 19 条 （諸規定の継承）売主は、環境の維持および管理上の必要から定められている諸規定を遵守する義務のすべてを買主に継承させ、買主はそれを承継するものとします。

第 20 条 （管轄裁判所に関する合意）

本契約について、売主、買主間に紛争が生じたときは、本物件所在地を管轄する裁判所を売主、買主合意の裁判所とします。

第 21 条 （規定外事項の協議義務）

本契約書に定めのない事項については、民法その他関係法規および不動産取引の慣行に従い、売主、買主たがい誠意をもって協議し、決定するものとします。

以上

物件の表示	
借地権の存する土地	1. 所在 2. 地番 3. 地目 4. 地積
借地権	1. 借地面積 2. 借地権の種類 3. 登記の有無 4. 土地の所有者 住所 氏名 5. 目的 非堅固・堅固建物所有を目的とする

	6. 予定地代 月額 円 7. 予定期間(期限) 1.満 年間 2.残存期間承継(期限 平成 年 月 日まで)
建物	1. 所在 2. 家屋番号 3. 種類 4. 構造 5. 床面積

平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日

売主	住所	
	氏名	印
買主	住所	
	氏名	印