

掲載内容

第1章 総論

- 第1 不動産契約書における一般的留意事項
- 第2 契約書と印紙税
- 第3 平成29年改正民法（債権関係）と不動産契約実務への影響

第2章 売買

- 第1 土地の売買
 - 土地を売買するとき【土地売買契約書（宅地）】
 - 建物建築工事の発注を条件として土地を分譲するとき【建築条件付土地売買契約書】
 - 宅地転用に条件に農地を売買するとき【土地売買契約書（農地の宅地転用に条件としたもの）】
 - 宅地開発目的で土地を売買するとき【宅地開発を目的とした土地売買契約書】
 - 借地権の付いた土地を売買するとき【借地権負担付売買契約書】
 - 底地と借地権を交換するとき【交換契約書】
 - 抵当権の付いた土地を売買するとき【抵当権付売買契約書】
 - 法律等による規制のある土地を売買するとき【規制付土地売買契約書】
 - 仮換地指定後に土地を売買するとき【仮換地指定後の土地売買契約書】

第2 建物の売買

- 建物とその敷地を併せて売買するとき【土地建物売買契約書】
- 借地上の建物を借地権付きで売買するとき【借地権付建物売買契約書】
- 地主が借地上の建物を自ら買い取るとき【地主に売却する場合の建物売買契約書】
- 借家人付の建物を売買するとき【借家人負担付土地建物売買契約書】

第3 特殊な場面での売買

- 土地建物の売買を予約するとき【土地建物売買予約契約書】
- 開発許可の承継をするとき【開発許可の承継を主眼とした土地売買契約書】
- 土壌汚染の懸念がある土地を売買するとき【土地売買契約書（土壌汚染の懸念がある土地）】

第4 譲渡担保・割賦販売

- 不動産を譲渡担保に供するとき【譲渡担保設定契約書】
- 不動産を割賦販売するとき【不動産割賦販売契約書】

第3章 賃貸借

- 第1 借地
 - (1) 基本的な土地賃貸借契約
 - 建物を所有する目的で土地を賃貸するとき【土地賃貸借契約書（建物新築）】
 - 駐車場として土地を賃貸するとき【土地賃貸借契約書（駐車場）】
 - 一時使用目的で土地を賃貸するとき【土地賃貸借契約書（一時使用目的）】

第2 土地賃貸借契約の更新

- 建物所有目的の借地契約を更新するとき【土地賃貸借更新契約書（建物所有目的）】
- マンション1室の賃貸管理を委託するとき【賃貸不動産管理委託契約書】

第3 農地関係

- 農地を賃貸するとき【農地賃貸借契約書】
- 農地を転用して賃貸するとき【土地賃貸借契約書（農地転用に条件としたもの）】

第4 特殊な土地賃貸借契約

- 私道を利用させるとき【私道利用契約書】
- 寺院が墓地・納骨堂使用規約を制定するとき【墓地・納骨堂使用規約】

第5 定期借地権

- 定期借地権を設定するとき【定期借地権設定契約書】
- 建物譲渡特約付借地権を設定するとき【建物譲渡特約付借地権契約書】

- 建物譲渡特約付の定期借地権を設定するとき【建物譲渡特約付定期借地権契約書】
- 事業用定期借地権を設定するとき【事業用定期借地権設定契約のための覚書】
- (6) 転貸関係
 - 借地人が、借地上の建物を第三者に譲渡するに際し、地主に承諾を求めるとき【地主承諾請求書、承諾書】
 - 借地人が、借地上の建物を第三者に賃貸するに際し、地主に承諾を求めるとき【地主承諾請求書、承諾書】
- (7) 土地使用貸借契約
 - 土地を使用貸借するとき【土地使用貸借契約書】
 - (8) 自己借地権等
 - 自己借地権を設定するとき【自己借地権設定契約書】
 - (9) その他
 - 借地上の建物の建替えを承諾するとき【建替承諾書】
 - 借地権の名義変更をするとき【借地権の名義変更承諾書】
 - 建物買取を請求するとき【建物買取請求書】
 - 借地人が金融機関から融資を受けるに際し、金融機関から地主承諾書の差入れを求められているとき【地主承諾書】
 - 地代の増額を請求するとき【地代増額請求書】
 - 借地契約を解除するとき【解除通知書】
 - 借地契約の更新を拒絶するとき【更新拒絶通知書】
 - 土地賃貸借契約を更新せず、明け渡してもらうとき【立退き合意書】

第2 借家

- 建物を賃貸するとき【賃貸住宅標準契約書】
- 歩合型賃料等を含む詳細な店舗賃貸契約書を作成するとき【店舗賃貸借契約書（契約条件を詳細に定めたもの）】
- 建設予定の建物の賃借人となる者が賃借人となる土地所有者に対して建設協力金を提出するとき【建設協力契約書】
- 更新のない借家契約（定期賃貸住宅標準契約書）を締結するとき【定期賃貸住宅標準契約書】
- サブリース目的で建物を一括して賃借るとき【サブリース住宅原賃貸借標準契約書】
- 賃貸住宅を社宅として借り上げ、従業員に貸与するとき【社宅管理規程】
- 賃料減額請求／賃料増額請求を行うとき【賃料減額請求書／賃料増額請求書】
- 建物賃貸借契約を更新するとき【建物賃貸借契約更新の覚書】
- 借家契約を解除するとき【解除通知書】
- 借家契約を更新せず、明け渡しをもらうとき【解約合意書】

第4章 不動産管理

- マンションの管理を取り決めるとき（変更するとき）【マンション標準管理規約】
- マンション1室の賃貸管理を委託するとき【賃貸不動産管理委託契約書】

第5章 媒介

- 第1 売買契約の媒介
 - 媒介を1社に限定するとき【専任媒介契約書（宅地建物取引業法施行規則の規定による標準媒介契約約款）】
 - 媒介を1社に限定し、顧客自身が相手方を見つけることも禁止するとき【専属専任媒介契約書（宅地建物取引業法施行規則の規定による標準媒介契約約款）】
 - 媒介を1社に限定せず、顧客自身も相手方を探すとき【一般媒介契約書（宅地建物取引業法施行規則の規定による標準媒介契約約款）】

- 第2 賃貸借契約の媒介
 - 賃貸借の媒介について、借主と契約を結ぶとき【住宅の標準賃貸借媒介契約書（借主用）】
 - 賃貸借の媒介について、貸主と契約を結ぶとき【住宅の標準賃貸借媒介契約書（貸主用）】

第6章 請負

- 建物建築工事を請け負うとき【建物建築工事請負契約書】
- 建物建築工事を注文するとき【建物建築工事請負契約書】
- 注文書・注文請書を発行するとき【注文書・注文請書】

第7章 地上権・地役権

- 建物所有目的の地上権を設定するとき【地上権設定契約書】
- 一筆の土地の一部に地上権を設定するとき【地上権設定契約書】
- 地上権を売買するとき【地上権売買契約書】
- 地上権の内容を変更するとき【地上権変更契約書】
- 地下街や高架道路などのために、同じ土地の地下・空間に複数の地上権を設定するとき【区分地上権設定契約書】
- 永小作権を設定するとき【永小作権設定契約書】
- 通行のための地役権を設定するとき【地役権設定契約書】

第8章 担保

- 土地と建物に抵当権を設定するとき【抵当権設定契約書】
- 借地上の建物に根抵当権を設定するとき【根抵当権設定契約書】
- 工場抵当を設定するとき【金銭消費貸借及び工場抵当権設定契約書】
- 仮登記担保を設定するとき【仮登記担保設定契約書】
- 抵当権の譲渡・放棄をするとき【抵当権譲渡契約書／抵当権放棄契約書】
- 賃借人が将来受領する賃料に譲渡担保権を設定するとき【賃料債権譲渡担保設定契約書】

第9章 倒産・事業再生

- 破産管財人が実施する入札に参加するとき【入札実施要綱】
- 破産管財人から土地建物を購入するとき【不動産売買契約書（破産管財人との売買契約）】
- 別除権協定を締結するとき【別除権協定書】

第10章 不動産証券化

- 不動産を信託受益権化するとき【不動産管理処分信託契約書】
- 信託受益権を売買するとき【信託受益権売買契約書】
- SPCの不動産運用事業に関する業務を委託するとき【アセットマネジメント契約書】
- 信託財産である不動産の管理を委託するとき【プロパティマネジメント業務委託契約書】
- 転貸人（マスターレシー）がテナント等に対する賃借人となるとき【マスターリース契約書（パススルー型）】
- 信託受益権を保有するSPCに出資して運用益を享受したいとき【匿名組合契約書】
- SPCの金融機関からの借入れについて担保権を設定するとき【信託受益権質権設定契約書】

第11章 不動産鑑定評価

- 不動産鑑定士に鑑定評価を依頼したとき【不動産鑑定評価書】

●内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。



新しい債権法にも対応！

事例式 不動産契約作成マニュアル

編集 不動産契約実務研究会

【代表】 関哉 直人（弁護士） 工藤 洋治（弁護士）
 松宮 浩典（弁護士） 野口 彩子（弁護士）
 矢田 悠（弁護士）

◆さまざまな事例を掲載！
 売買・賃貸借や譲渡担保・抵当権の設定、不動産証券化など、さまざまな事例に応じた契約書のモデル文例を示し、不動産契約を締結する上での留意点をわかりやすく解説しています。

◆契約時に考慮すべき事項がすぐわかる！
 契約に際して検討すべき事項をリストアップし、ポイントとなる条項については法的根拠や作成上の留意事項を解説しています。また、条項の変更例を豊富に掲載し、さらに税務上の留意事項についても解説しています。

追読購読者特典 書式ファイルのダウンロードができる！
 掲載書式のファイルを弊社WEBサイトからダウンロードできます。
 ※ダウンロードにつきましては、本書のダウンロードのご案内を参照ください。

加除式・B5判・全1巻・ケース付・総頁1,386頁
 定価13,200円（本体12,000円）送料730円

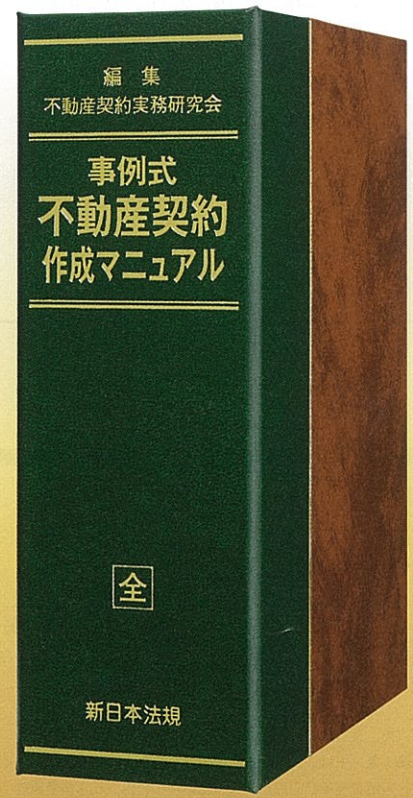
■加除式書籍は、今後発行の追録（代金別途）と併せてのご購入となります。

●バインダー方式によりさらに使いやすくなりました。（特許第3400925号）

WEBサイト
<https://www.sn-hoki.co.jp/>

0120-089-339
 受付時間：8:30～17:00（土・日・祝日を除く）

E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



- ★本書は、経済的な加除(さしかえ)式書籍です。
- 法令改正などに対応して発行される追録(低価格)をさしかえるだけで、常に最新内容になり、その都度、新しい書籍を購入する必要がありません。
- 改正にならない部分はそのまま利用できますので、資源保護につながり環境にも配慮しています。
- ご希望により、さしかえ作業の無料サービスをうけたまわります。

◆経験豊富な執筆陣による充実した内容！
 不動産契約に精通し、第一線で活躍する弁護士、
 不動産鑑定士、税理士が、豊富な経験に基づいて
 執筆した信頼いただける内容です。

内容見本 (B5判縮小)

第2章 売 買

第2 建物の売買

○建物とその敷地を併せて売買するとき

事 例

当社は、とある場所に土地・建物を所有していたのですが、特に使用用途がなくなってしまったので、社内で検討した結果、土地・建物をまとめて売却することにしました。

契約書等 土地建物売買契約書

検討事項

土地とその上に建てられている建物を一緒に売買する場合の契約書です。売買の目的物は二つになりますが、条項によってはこれを特に区別せず、ほぼ一体のものとして扱うことになります。具体的条項については、当事者、売買の目的物、代金額のほか、代金の支払時期・所有権の移転時期・登記の時期・引渡しの時期、危険負担、契約不適合責任等、重要な契約内容を規定することになります。

土地建物売買契約書を作成する際の主な留意点は次のとおりです。

- 売買の目的物は特定されているか
- 土地と建物の売買代金額をそれぞれいくらとするか、建物につき消費税課税取引か否かを確認したか
- 手付金の定めをどうするか
- 公簿売買か実測売買かを明記したか
- 所有権の移転の時期を定めたか
- 所有権移転登記手続の時期を定めたか
- 引渡しの時期を定めたか
- 契約不適合責任をどう規定するか

第2章 売 買

モデル条項

土地建物売買契約書

売主○○株式会社(以下「甲」という。)と買主○○株式会社(以下「乙」という。)は、後記の土地及び建物(以下、後記の土地を「本土地」、後記の建物を「本建物」といい、併せて「本物件」という。)に関し、次のとおり土地建物売買契約(以下「本契約」という。)を締結する。

(売 買) 1

第1条 甲は、乙に対し、本物件を、本土地が金○○円、本建物が金○○円(うち消費税等○○円)の代金総額金○○円(うち消費税等○○円)で売り渡すことを約し、乙はこれを買受ける。

(手 付) 2

第2条 乙は、甲に対し、本契約締結と同時に、手付金として、金○○円を支払う。

2 前項の手付金は、次条に定める売買残代金支払の際、無利息にて、売買代金の一部に充当する。

3 甲及び乙は、相手方が本契約の履行に着手するまでの間、甲は乙に受領済みの手付金の倍額を支払い、乙は甲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。

(代金の支払)

第2章 売 買

に、甲から乙に移転する。

(所有権移転登記手続) 5

第6条 甲は、乙に対し、令和○○年○○月○○日までに、第3条に定める売買残代金の支払と引換えに、本物件の所有権移転登記手続を行う。

2 前項の登記手続に要する費用は、乙の負担とする。

(本物件の引渡し) 6

第7条 甲は、乙に対し、令和○○年○○月○○日までに、第3条に定める売買残代金の支払と引換えに、現状有姿のまま本物件を引き渡す。

(危険負担)

第8条 本物件の一部又は全部が、本契約締結後、本物件の引渡しまでの間に、天災地変その他甲乙いずれの責めにも帰すことができない事由により滅失又は損傷した場合、乙は売買代金の全部又は一部の支払を拒絶することができる。(担保権等の抹消)

第9条 甲は、本物件の所有権移転の時までに、抵当権等の担保権、賃借権等の利益権その他乙の完全な所有権の行使を阻害する一切の負担を除去する。

(契約不適合責任) 7

第10条 乙は、引き渡された本物件が種類若しくは品質又は権利に関して本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、甲に対し、本物件の修補又はその是正を請求することができる。

2 前項の場合において、乙が相当の期間を定めて契約不適合の修補又は是正を請求したにもかかわらず、甲がその期間内に修補又は是正をしないときは、乙は、その契約不適合の程度に応じて代金の減額を請求することができる。

3 本物件の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、前二項の規定による請求をすることができない。

4 本物件の契約不適合が甲の責めに帰すべき事由によるものであり、その契約不適合によって乙が損害を被ったときは、乙は、甲に対しその損害の賠償を請求することができる。

5 本物件の契約不適合を修補することが不能であるとき、又は乙が甲に相当の期間を定めてその契約不適合の修補又は是正を請求したにもかかわらず甲がその期間内に修補又は是正をしないときで、これにより本契約の目的を達することができない場合は、乙は、本契約を解除することができる。

第2章 売 買

所 在 ○○県○○市○○町○○丁目
 地 番 ○○番
 地 目 ○○○○
 地 積 ○○.○○平方メートル

建物の表示

所 在 ○○県○○市○○町○○丁目○○番地
 家屋番号 ○○番
 種 類 ○○○○
 構 造 ○○○○
 床 面 積 ○○.○○平方メートル

以上

別紙(省略)

条項解説

1 売買の目的物・代金

売買は、売主がある財産権を買主に移転することを約し、買主がこれに対してその代金を支払うことを約することによって成立します(民555)。モデル条項第1条は、売主が本土地及び本建物を買主に移転することを約した旨を定めています。

(1) 不動産について

売買の目的物である不動産の特定は、モデル条項のとおり、土地については、所在・地番・地目・地積を記載し、建物については、所在・家屋番号・種類・構造・床面積を記載して特定することが一般的です。なお、売買契約書は、所有権移転登記を申請する場合の添付書類になりますので、これらの記載が登記事項証明書の記載と正確に

第2章 売 買

建物の表示

所 在 ○○県○○市○○町○○丁目○○番地
 家屋番号 ○○番
 種 類 ○○○○
 構 造 ○○○○
 床 面 積 ○○.○○平方メートル

令和○○年○○月○○日

甲(売主) ○○県○○市○○町○○丁目○○番○○号

○株式会社

代表取締役 ○○○○ 印

乙(買主) ○○県○○市○○町○○丁目○○番○○号

○株式会社

代表取締役 ○○○○ 印

7 契約不適合責任

売買の目的物に契約不適合(平成29年改正民法以前でいうところの「瑕疵’)があった場合に、売主が負う責任を規定した条項です。

モデル条項第10条は、基本的に、契約不適合責任に関する民法の定めと同内容としていますが、数量(面積)にずれがあった場合の処理については別に定める条項(モデル条項第4条)があることから、契約不適合の対象を「種類又は品質」に限定しています。一方、権利の不適合(民565参照)の場合も含める形で、「契約不適合」を定義しています(売主がモデル条項第9条(担保権等の抹消)に違反して所有権移転をした場合は、権利の不適合に該当する一例という関係になります。)

また、不動産の売買契約では代替物の引渡しが困難ですので、追完の方法を「修補」に限定しています。そして、権利の不適合の場合は、対応策は「修補」というよりも「是正」というべきですので、請求権の内容は「修補又は是正」としています。

契約不適合責任に係る権利の行使期間については、民法566条は買主が契約不適合を知った時から1年以内に売主に通知することを要求しており、さらに商人間の売買においては商法526条に基づき遅くとも引渡後6か月以内に通知することが必要とな

第2章 売 買

りますが、契約において、これらとは異なる内容の特約を設けることも可能です(モデル条項第10条第6項)。

民法に定める契約不適合責任は任意規定であり、契約において、これと異なる内容を定めることも可能です。

売主が契約不適合責任を負わない場合の変更例は、以下のとおりです。

●変更例

(契約不適合責任)

第10条 甲は、本件土地について、民法第562条以下に定める契約不適合責任を負わないものとする。

なお、宅地建物取引業者が売主となる土地(宅地)売買契約の場合は、買主も宅地建物取引業者である場合を除き(宅地建物78②)、民法の内容よりも買主に不利となる特約(売主が契約不適合責任を負わない特約を含みます。)をすることはできず、例外的に、契約不適合責任の請求期間を引渡時から2年以上とする特約に限りすることができます(宅地建物40)。

8 公租公課の分担

不動産には、公租公課が賦課されます。土地建物売買の場合には、公租公課とは、固定資産税及び都市計画税を指します。

新日本法規出版株式会社

本社 総務本部 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号
 東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
 札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
 仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
 東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地
 関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1

名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号
 大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内野町2丁目1番12号
 広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
 高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
 福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
 (2021.6) 628-1 印

第8章 担 保

○賃貸人が将来受領する賃料に譲渡担保権を設定するとき

事 例

当社は、不動産賃貸業を営む会社に融資を行っていますが、今般、返済期限の延長を申し込まれました。申込みに応じる代わりに、追加で担保を取得したいと考えているのですが、融資先会社が保有する不動産には、既に当社をはじめ複数の債権者のために抵当権が設定されており担保余力はありません。そこで、融資先会社が有する賃料債権に直接担保権を設定しようと考えています。

第8章 担 保

8 取立権限の委任、回収金の収受の承諾

債権譲渡担保を設定した場合、譲渡担保設定時に担保の目的である債権は確定的な債権者(譲渡担保権者)に移転しているため、これを引き続き債務者(賃貸人・譲渡担保権設定者)が回収し、回収金を自己の事業に使用することとするためには、その点を当事者間で合意しておく必要があります。

4 担保権の実行

債権譲渡担保の実行方法については民事執行法に規定がなく、契約に基づき私的に実行することになります。

具体的には、債権者(譲渡担保権者)から第三債務者(賃借人)に対して、①債務者(賃貸人・譲渡担保権設定者)に対する取立回収権限の委任を解除したこと、②以ては第三債務者から債権者(譲渡担保権者)に直接支払を行うことを通知することに要件を具備していない場合、実行通知の送付と併せて債務者対抗要件を具備するため必要があります(動産債権譲渡4②)。

なお、モデル条項では、自ら取立てを行う方法によるほか、目的となる債権を第三者に譲渡することにより回収することも可能としています。

いずれにせよ、担保権実行により被担保債権に回収金を充当し、残余が生じた場合、債務者(賃貸人・譲渡担保権設定者)との間で清算を行う必要があります。

5 債権譲渡担保設定契約に特有の表明及び保証事項

(1) 相殺、各種の抗弁権が存在しないこと
 債権譲渡担保についても、通常の債権譲渡と同じく、第三債務者は債務者に対して有する相殺、無効、取消し等の抗弁を譲受人である債権者に対しても主張できます(民468①) また、相殺については、平成29年民法改正により、第三債務者は、対抗要件生じた債権をもって相殺することができるものとされました(改正法469②-1)。債権者としては、担保権の設定時にこれらの抗弁権が存在しないことにつき調査する必要があります。もつとも、当該調査には限界があることから、債務者に対して、これらの抗弁権等が存在しないことを表明及び保証させるのが適当と考えられます(モデル条項第5条第1号・第3号)。

(2) 債権譲渡制限特約や担保提供禁止条項が存在しないこと



この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インキ」を使用しています。