11章　売買・継続的取引・製造委託　　第Ⅳ部　類型

不動産売買：実測と公簿、ローン条項

執筆　プロスパイア法律事務所　　最終更新日　2026年11月14日

一　いつ・誰が・何をするのか

不動産の売買は、双方の意思表示の合致だけで成立し、契約書の作成は成立の要件ではありません。それでも実務では、買主の「買付証明書」と売主の「売渡承諾書」のやりとりを経て「不動産売買契約書」を作ることが通例で、交渉が長くなれば途中の合意事項を覚書にすることもあります。宅建業者が売主や仲介業者として関わる場合は、重要事項説明書の交付と説明、契約締結後の書面（37条書面）の交付が法律上求められます（注1）。

不動産売買では、契約書の作成と、代金の支払・所有権移転・登記手続などの「決済」とを同時に行わず、契約日と決済日の間を空けることが多くあります。この場合、契約書には決済に関する規定や、決済までに起きることについての規定を置くことになります（注1）。一般社団法人不動産流通経営協会のFRK標準書式のような書式を出発点に、物件の個別性や当事者の事情に応じて修正や追加をしていくのが実務です（注1）。

本稿は、企業の法務担当者が不動産売買契約書を確認するときに、契約から決済までの間で何を決めておくかを、面積、境界、ローン条項、手付、引渡しと登記の順に扱います。

二　手順

1　実測売買か公簿売買かを決める

土地の面積は、登記簿に記載がありますが、実際に測った面積と違うことがあるので、どの面積を基準にするか、代金を面積に応じて決めるのか一定額とするのかを明確にしておくことが望ましいといえます（注2）。方法は大きく3つあります（注2）。

方法	内容	向いている場面
実測売買	売主が境界を確認して測量し、実測面積で売買する	公簿面積の基礎となった測量図面が古く信用できない場合、手続の早さより適正な代金額を重視する場合
公簿売買	測量をせず、登記簿上の面積で目的物を特定する	測量の時間やコストが見合わない場合、既分譲地・区画整理済地のように登記面積の信頼性が高い場合
中間的な方法	契約時は登記簿上の面積を基準にし、決済までに測量して差額を精算する	後日の面積不足のトラブルを避けたい場合、契約までに実測が間に合わない場合

（注2）（注3）

公簿売買にするなら、後日実測面積と公簿面積が違うと分かっても代金の精算はしないことを明記しておく必要があります（注4）。

> 甲及び乙は、本土地の売買対象面積を末尾記載の表示面積とし、同面積が測量による面積と差異が生じたとしても、互いに売買代金の変更その他何らの請求もしない。（注4）

（甲は売主、乙は買主です）

単に「公簿面積による」と書いただけでは、その文言の解釈に疑義が生じる可能性があります（注3）。最高裁は、契約書に「末尾記載の通りとしすべて面積は公簿による。」という条項があった約50坪の住宅用地の売買で、当事者が坪単価に面積を乗じて代金を算定することを前提に坪単価を折衝していたこと、買主が実測図面を求めるなど実測面積に関心を持っていたことなどから、実測面積を基礎に代金が決められた数量指示売買に当たるとし、実測面積の不足（約5%）による代金減額請求を認めた原審の判断を是認しました。この条項自体は、実測面積と公簿面積が食い違う場合に代金の減額を要しない趣旨を定めたものとはいえない、とも述べています（注5）。

「公簿による」の一言では、面積が足りないときに代金を減らさないという合意にはなりません。精算しないなら、精算しないと書きます。

中間的な方法をとる場合は、売買対象面積、実測対象面積、精算対象面積をそれぞれ明確にしておく必要があります。精算対象面積は、建築基準法上の有効敷地部分

とされることが多く、セットバック部分や私道部分は除かれるのが通例です（注6）。誰にどの方法で測量させるかを規定することもあります。精算時には、測量後の面積と精算金額の確認書を作ることが必要です（注6）。

2　境界を確定する

土地の範囲を示す境界は、売主が所有者として明示・確認する義務を負うのが通常です。売主としては、隣地所有者の立会いを求めたうえで実測図を作成するなどの方法で、境界を確認することが重要です（注7）。

契約書に地番だけを書いておけば安心とは限りません。売買契約書で対象地を地番で特定していた事案で、裁判所は、売主が依頼した土地家屋調査士の測量図面のほかに売買の対象範囲を特定する図面が作られていないことや、売買後の農地転用の手続に売主が現地で立ち会っていたことなどから、当事者はいずれも現地で指示された範囲の土地を売買するという認識に基づいて行動していたと認め、登記簿上は合計1,026平方メートルの地番の土地について、約3,947平方メートルの範囲が売買の対象だったと判断しました（注8）。

土地の範囲をはっきりさせるには、契約書に測量図面を添付し、その図面をもとに現場で範囲を確認するのが最も望ましいといえます（注9）。境界確定が難しく、隣地所有者が立会いに応じない場合などは、売主としては、境界の明示や確認をしないこと、将来隣地と紛争が生じても責任を負わないことを規定することが考えられ、買主としては、そのリスクを価格交渉に反映させることになります（注10）。

3　ローン条項を置く

買主が金融機関の融資を受けられずに購入資金を用意できなくなった場合に、買主が契約不履行の責任を問われるのは不合理です。そこで、融資の承認が得られなかった場合に買主に解除権を与えるローン条項を設けることが一般的です（注11）。雛形は、融資の申込みに必要な書類をそろえる買主の義務、金融機関・融資額・融資承認予定日、承認が得られない場合の契約解除期限、解除時の受領済み金員の無利息返還を定めています（注12）。

売主にとっては、契約が履行されるか不安定な立場に置かれ、買主に解除の口実として使われるおそれもあります。売主としては、買主に融資承認の努力義務を課し、融資承認までの想定スケジュールを考えたうえで解除権の行使期間を制限することが必要です（注11）。

4　手付を決める

手付は、決済時に代金に充当されます。額は売買代金の10〜20%程度とされることが多く、民法上の上限はありませんが、宅建業者が自ら売主となる場合は代金の10分の2を超える手付を受け取ることはできません（注13）。手付が交付された場合、反対の意思表示がない限り解約手付と推定され、相手方が契約の履行に着手するまでは、買主は手付を放棄し、売主は倍額を現実に提供して、契約を解除できます（注14）。

手付解除ができる時期を「相手方が履行に着手したとき、又は令和〇年〇月〇日を経過した日以降は……解除をすることができない」と並べて書く例がありますが、書き方によっては解除できる期間が不明確になるので注意が必要です（注15）。違約金や損害賠償額の予定との関係は、別稿「損害賠償額の予定と違約罰の区別」が扱います。

5　引渡しと登記を決済日にそろえる

契約日と決済日が違う場合は、決済日に代金の支払と物件の引渡しを行い、所有権移転の時期も決済日とするのが一般的です。土地の引渡しは観念的なものなので、引渡確認書を作成して交付するのが一般的です（注16）。所有権移転登記は、売主が必要書類を買主に交付し、買主側で申請するのが一般的で、書類の不備を確認するため司法書士が決済に立ち会うのが通常です（注17）。

三　つまずきやすいところ

1　ローン条項の期限管理

ローン条項の「融資承認予定日」と「契約解除期限」は、日付で書きます（注12）。期限を過ぎてから融資が否決されると、ローン条項による解除はできず、手付解除の期間も過ぎていれば、買主は代金を用意できないまま違約の責任を問われかねません。買主の側は、金融機関の審査の見通しから逆算して期限を決め、期限の前に審査の状況を確認する手順にしておきます。

2　実測との差異の精算方法

中間的な方法をとったのに、精算の単価、精算対象面積、測量の担当者を決めていないと、決済日の直前に精算額で揉めることになります。二の1のとおり、どの面積を精算の対象にし、誰がどう測るかを契約書で決めておきます（注6）。

四　仕組みにする

不動産売買契約書を確認するときは、次の点を契約日から決済日までの時系列で並べて確かめます。

・面積の基準（実測・公簿・決済までに測量して精算）と、精算する場合の単価・精算対象面積・測量の担当者
・公簿売買なら「差異があっても代金を変更しない」旨の明記
・境界の明示と実測図の交付の時期、測量図面の添付
・ローン条項の金融機関・融資額・融資承認予定日・解除期限
・手付の額、手付解除ができる期限
・決済日（代金支払・引渡し・所有権移転・登記書類の交付）

不動産売買の契約書は、契約日に終わる書類ではなく、決済日までの段取りを書いた工程表として読みます。

本稿で扱わなかったこと

土壌汚染や地中埋設物と契約不適合責任は、別稿「土壌汚染と契約不適合」が扱います。売主の表明保証は、別稿「表明保証とは何か：英文契約からの流入と和文契約での機能」が扱います。

参考文献等

（注1）阿部・井窪・片山法律事務所編『契約書作成の実務と書式――企業実務家視点の雛形とその解説〔第3版〕』（有斐閣、2025）22頁
（注2）前掲注1・85〜86頁
（注3）秦周平ほか編『ケース別　契約書リーガルチェックのポイント――事例でみるトラブル条項例』（新日本法規出版、2020）設問19（売買対象地の公簿面積と実測面積に差異が生じ得る場合（売買代金の定め方））
（注4）前掲注1・87頁の条項例
（注5）最判平成13年11月22日集民203号743頁・判時1772号49頁（平成12年（受）第372号、LEX/DB文献番号28062422）
（注6）前掲注1・86頁
（注7）前掲注1・84頁
（注8）松山地判平成27年12月7日判時2298号76頁（平成25年（ワ）第361号、LEX/DB文献番号25543417）
（注9）前掲注3・設問18（目的物の特定が不十分である場合）
（注10）前掲注1・84〜85頁
（注11）前掲注1・93頁
（注12）前掲注1・78〜79頁（雛形第17条）
（注13）前掲注1・90頁
（注14）前掲注1・90〜91頁
（注15）前掲注1・91頁
（注16）前掲注1・87〜88頁
（注17）前掲注1・89頁

ウェブ版　https://prospire-law.com/contract-knowledge/fudosan-baibai-jissoku-kobo-loan/
引用表記例　プロスパイア法律事務所「不動産売買：実測と公簿、ローン条項」契約法務ライブラリ（最終更新日2026年11月14日）

本稿は、契約法務に関する論点を一般的に整理したものであり、個別の事案についての法的助言ではありません。記載は最終更新日時点の法令・判例・文献に基づきます。ご相談は プロスパイア法律事務所 までお問い合わせください。