

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 5 回

手付金・違約金・ローン特約

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 手付金の性質
3. 手付金額の実務での考え方
4. 違約金・損害賠償額の予定
5. 住宅ローン特約（融資利用の特約）
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 手付金の性質（解約手付）と実務での金額設定の考え方を説明できる
- 違約金・損害賠償額の予定の意味を理解する
- 住宅ローン特約（融資利用の特約）の仕組みと注意点を把握する

2. 手付金の性質

不動産取引における手付金は、特約がない限り「解約手付」の性質を持つものと解されています。解約手付とは、相手方が契約の履行に着手するまでの間、買主は手付金を放棄することで、売主は手付金の倍額を返還することで、契約を解除できるという性質のものです。

解除する側	必要な対応
買主が解除する場合	支払済みの手付金を放棄する（手付放棄）
売主が解除する場合	受領した手付金の倍額を買主に現実に提供する（手付倍返し）

『相手方が履行に着手するまで』が手付解除できる期限です。買主が引渡しを受けた、売主が登記移転の準備を整えた等、履行の着手とみなされる行為があった後は、手付解除ができなくなる点に注意が必要です。

3. 手付金額の実務での考え方

- 自ら売主の場合、代金の20%が法定上限（第3回参照）
- 媒介取引では法定上限はないが、実務上は代金の5～10%程度が一般的
- 手付金額が高いほど、買主の解除ハードルが上がり、契約の安定性が増す（売主にとって有利な面がある）
- 買主の資金計画（自己資金の範囲）とのバランスも考慮して設定する

4. 違約金・損害賠償額の予定

契約違反（債務不履行）があった場合に備えて、あらかじめ違約金の額を契約書に定めておくことを「損害賠償額の予定」といいます。実際の損害額を証明する手間を省き、紛争を予防する効果があります。

- 自ら売主の場合、手付金額と違約金額の合計が代金の20%を超えてはならない（第3回参照）

- 媒介取引では法定上限はないが、実務上は代金の10～20%程度に設定されることが多い
- 違約金条項がない場合、実損害額を証明して請求する必要がある、立証負担が重くなる

5. 住宅ローン特約（融資利用の特約）

買主が住宅ローンの利用を前提に契約する場合、万一ローン審査が通らなかったときに、無条件で契約を白紙解除できる特約を設けるのが一般的です。これを「ローン特約」または「融資利用の特約」といいます。

5-1. ローン特約の主な記載事項

- 利用予定の金融機関名、借入希望額、審査期限
- 期限までに融資承認が得られない場合、買主は無条件で契約を解除できる旨
- 解除の場合、売主は受領済みの手付金等を無利息で返還する旨

ローン特約による解除は『買主の債務不履行』とは扱われないため、通常の違約金は発生しません。売主にとってはリスクのある特約ですが、買主保護の観点から広く実務に定着しています。

6. 実務で確認すべきポイント

- 手付金額が法定上限（自ら売主の場合20%）を超えていないか
- 履行の着手にあたる行為（引渡し・登記準備等）の時期を契約書上で明確にしているか
- 違約金額が代金に対して適正な水準に設定されているか
- ローン特約の審査期限・解除期限が具体的な日付で明記されているか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：手付解除の仕組みを説明するとき

「万が一ご事情が変わってご契約を取りやめる場合、相手方が契約の履行に着手する前であれば、買主様は手付金を放棄することで、売主様は手付金の倍額をお支払いいただくことで、契約を解除することができます。」

トーク例：ローン特約を説明するとき

「住宅ローンをご利用予定の場合、万一審査が通らなかった際には、この特約により違約金なしで契約を解除できます。ただし審査期限を過ぎてしまうと特約が使えなくなるため、期限内の手続きが重要です。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 履行の着手とは具体的に何を指しますか？

A. 個別の事案により判断されますが、一般的には代金の一部支払い、登記手続きの着手、物件の引渡し準備等が該当するとされています。判断が難しい場合は専門家に確認することをおすすめします。

Q. ローン特約の期限を過ぎたらどうなりますか？

A. 特約による無条件解除ができなくなり、通常の債務不履行として扱われる可能性があります。期限内に金融機関の審査結果を確認し、必要であれば期限延長を協議します。

Q. 手付金と内金はどう違いますか？

A. 手付金は解約手付としての性質を持ちますが、内金は単なる代金の一部前払いです。契約書上、どちらの性質かを明確にしておく必要があります。

9. ケーススタディ

ケース：ローン特約の期限管理漏れ

状況：ローン審査に時間がかかり、契約書に定めた審査期限を過ぎてしまったが、特約の延長手続きを行わないまま放置し、後日買主から解除の可否について問い合わせがあった。

原因：ローン特約の期限をスケジュール管理していなかった。

教訓：ローン特約付き契約は、審査期限を案件管理表に登録し、期限が近づいた時点で買主・金融機関に進捗確認を行う運用を徹底する。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

□ 自社ルール：

11. チェックテスト

問1. 買主が手付解除する場合の対応はどれか。 ①手付金の倍返し ②手付金の放棄 ③手付金の返還請求

問2. 手付解除ができなくなるのはどのようなときか。 ①契約書に署名したとき ②相手方が履行に着手したとき ③重要事項説明を受けたとき

問3. ローン特約による解除の場合、通常発生しないものはどれか。 ①手付金の返還 ②違約金の請求 ③契約の白紙解除

解答：問1＝② 問2＝② 問3＝②

12. 今日のまとめ

- 手付金は原則として解約手付の性質を持ち、履行の着手前であれば放棄・倍返しで解除できる
- 違約金・損害賠償額の予定は、紛争予防のため契約書に具体的な金額を定める
- ローン特約は融資が通らなかった場合の無条件解除を認める、買主保護のための特約
- いずれも期限・金額の管理を怠るとトラブルの原因になる

次回予告：第6回「クーリングオフ制度」― 適用要件と実務での注意点を扱います。