

# 買いたい物件が決まった後の契約の流れ

買主様編



買主



売主

買付証明書の交付により、買主様は準備一番の交渉権を獲得（仮押さえ状態）。

## 融資仮審査

銀行の窓口で、ローンが組めるかを相談しておきます。

## 重要事項説明

契約に先立って、仲介業者は、法律(宅地建物取引業法第35条)に規定された説明を行います。これは絶対に省略できません。

## 売買契約締結

売買契約成立

契約書を交わします。これでほぼ確実に物件を押さえることができます。

## 融資申込み

銀行窓口で、ローンの申し込みをおこないます。

## 手付金の交付

契約と同時に手付金を交付します。相手方が債務の履行に着手するまで、買主は手付を放棄して契約を解除することができます。また売主は手付の倍額を交付して契約を解除できます。  
・ローンの審査が通らなかったら、手付金は買主に戻され、契約が解除されます（契約書のローン特約を参照）。

## 残金決済（銀行融資実行）

残金支払引き渡し

売主は代金を受領します。また、買主は所有権移転登記を受け、鍵をもらいます。

## 支払い

銀行から売主さんの口座にお金が振り込まれます。

## 所有権移転登記

司法書士が所有権の移転登記を申請します。※数日後に登記が完了し、登記識別情報が交付されます。

## ポイント

買付証明書は、紳士協定で、法的拘束力はありません。この時点では、お互いの「約束」という形。

これで法的に物件を押さえたこととなります（契約）。この時にお金（手付）を差し入れます。

## ローンが通らなかったら？

銀行ローンの審査が通らなかったら契約を白紙撤回できる条項を、契約書に盛り込んでおき、万一来備えます。