

「売買決済手続き」でやってはいけない事 (株)レボ 中西

●基本的な考え方 出席者：売主・買主・司法書士・仲介業者・ローン関係者・抹消関係者

所有権移転することが1番重要：「所有権移転」を疎外する権利負担を除去する。

仲介業者が、きちんとお準備を行い、当日はテキパキとスムーズな進行を行う。

- ① 「権利証（登記識別情報）や印鑑証明書・実印・鍵・通帳・書類等重要な物を忘れる
- ② 「お金」の出金・入金の流れを把握・説明出来ない。（決済明細書作成）
- ③ 「抹消手続き」の準備・抹消手続き方法（書類受け取り）を事前の確認忘れる。
- ④ 清算金（固定資産税・管理費等）の説明・計算が不十分。（誰がいつから負担するか）
- ⑤ 「引き渡し」の確認をしない。売主から買主への申し送りを行わない（書類等含）。
- ⑥ 「振込の着金確認」に時間がかかりすぎる。間が持たない。
- ⑦ 売主様が引っ越しを何度も行った為に、「住所」が繋がらない。
- ⑧ 引き渡し前の室内確認（竣工検査含む）をきちんと行わない。

●結論（決済手続きはセレモニーなので、笑顔で終わる事が重要。準備9割）

- ①準備が重要なので、事前に確認しておき、決済当日はスムーズな進行を行う。
- ②事前に売主（買主）への資金の流れ（支払いと受領）をきちんと説明する。
- ③上記説明には、諸経費（登記費用・仲介手数料・ローン費用）の説明を行う。
- ④「振込伝票」「振込口座番号」「振込手数料の金額と負担」等を事前に確認する。
- ⑤「領収書」を事前に用意して、記入後即渡せる様に準備（控え用コピー取る）。

●売主様に決済当日持参する物を面談で、確認して置く事！（特に高齢者）

3. 売買契約締結後、残代金決済時まで *※契約条件があれば解決する*

ここが
ポイント

媒介をした宅建業者には、売買契約が締結された後にも行うべき業務があります。売買契約締結後、残代金決済までに行わなければならないことや注意点について理解しましょう。

例 解体工事
確定測量
買い換え
ローン特約

売買契約が締結されてから、決済までにしなければならない業務は、契約の内容によりさまざまです。以下では主要なものを挙げておきます。

(1) 中間金の支払い

契約条項の中に中間金の支払約定がある場合には、あらかじめ契約書で定められた中間金支払日に中間金が支払われるよう売主・買主の双方に確認します。

(2) 土地の境界確認と買主への明示

土地の売買の場合、売主は物件引渡しの義務履行の一環として、現地において買主に対して目的物の範囲（境界）を明示しなければならないとされている場合がほとんどです（237ページ参照）。したがって、あらかじめ決済日の前日までに、売主に境界標等を明示してもらう必要があります。境界の明示は売主の物件引渡し義務の履行の一環として行うものですから、実測面積による売買だけでなく、公簿面積による売買の場合であっても行う必要があります。

境界の明示の方法について、単に現地において境界標や杭、ブロック塀などの現況を基準として隣地との境を買主に明示すればよいと考えがちですが、トラブル防止のためには隣地所有者が認めている境界標などを示すことが重要です。万一、隣地所有者が認めていないのであれば、境界紛争がある土地ということになり、分筆手続きも直ちに実行できないわけですから、買主に対してはその旨を正確に説明すべきです。

(3) 住宅ローン関係

金消契約、ローン会社のルールに注意（司法書士、振込条件等）

買主が住宅ローンを利用する場合には、あっせん、申込みなど必要な作業を行います。

買主の自主ローンの場合もローンの申込状況や進捗状況の確認を密に行い、万一融資承認がおりないことになった場合に、ローン特約がついているにもかかわらずローン特約が使えず手付の返還を受けられなくなってしまったといったトラブルが生じないよう、十分な配慮が必要です（ローン特約については253ページを参照）。

買主が当初申し込んだ金融機関からの融資承認がおりないが、その物件が気に入っているので他の金融機関に申し込んでみたいというような場合、売主が了解すれば、売買契約書のローン特約に関する条項を変更して、ローン特約における解除期限を延長することも可能です。ただし、ローン特約の変更をする場合には、口頭合意だけで済ませず、必ず売主、買主間で変更合意書を作成することが必要です（変更合意については、255～256ページを参照）。

(4) 引渡し準備

売買契約時に、まだ売主が売却物件に居住していたような場合には、売主の引っ越しが完了したかどうかの確認、及び引っ越し後の物件の状況を確認します。

第5編

契約の基本