

【自ら売主8種制限】「手付金等の保全措置」の絶対ルール

不動産取引では、物件の引渡し前に「手付金」や「中間金」といった大きなお金が動きます。もし引渡し前に売主(宅建業者)が倒産してしまうと、一般消費者がお金を取り戻せなくなってしまいます。このリスクを防ぐためのルールが「手付金等の保全措置(第三者への預保等)」です。

試験で必ず狙われる3つの最重要ポイントは以下の通りです。

1. 保全措置が「不要」になる金額の基準 受領する手付金等(中間金も含む)の合計額が、以下の基準を「両方」満たす場合は保全措置が不要となります。

- 未完成物件: 代金の**「5%以下」** かつ「1,000万円以下」
- 完成物件: 代金の**「10%以下」** かつ「1,000万円以下」

2. 登記が完了すれば保全不要 金額の大小にかかわらず、買主への**「所有権移転登記」**が完了した後は、すでに買主の権利が確保されているため、それ以降に受け取るお金の保全措置は不要になります。

3. 保全方法のひっかけに注意 保全措置の方法には「銀行等の保証」「保険」「指定保管機関」の3つがありますが、「指定保管機関」による寄託契約は完成物件でしか利用できません。未完成物件では使えないという点が頻出です。