

手付金・頭金とは？

～解約する場合の注意点など～

令和7年12月作成



多くの人にとって不動産の売買を行うことは一生に1～2回、あるか無いかのことと思います。大きな金額を伴う取引になることから、契約の時点でまとまったお金を払うことが多いです。この時に支払われるお金を「手付金」や「頭金」などと呼びます。実はこの二つは同じようなイメージですが、別々の意味を持つものです。**手付金**とは売買契約時に買主から売主に交付される金銭で売買代金の一部ではなく、**売主への「預け金」**としての意味を持ち、法律上は下記の三種類があります。ただし、通常、この**手付金**は引き渡しの際に売買代金に充当されることとなりますので、最終的には代金の一部となります。

- (1) **証約手付**…売買契約を締結したことを証明する趣旨で交付される手付
- (2) **解約手付**…手付金を放棄しあるいは倍返しすることにより、手付金相当額を相手方に支払うことで契約の解除権を確保する趣旨で交付される手付
- (3) **違約手付**…当事者の一方が債務不履行をした場合に相手方に徴収される趣旨で交付される手付

手付金は法律に定められたもので、その支払いは通常省略することはできません。手付金として支払われた金銭は特に取り決めがなければ解約手付として取り扱われます。現在は物件価格の5%～10%程度の支払いを求められることが多いです。また、手付金の支払いにより、**買主は購入をやめたい場合は手付金を放棄する（手付流し）**ことにより、契約を解除することができますし、**売主は受け取った手付金の倍の額（支払金額-受け取った手付金の額＝手付金の額となるため、負担額は買主の場合と同じ）**を支払うことにより、契約を解除（手付倍返し）できます。但し、**売主・買主のいずれかが契約の履行に着手（買主は手付金以外の代金の支払い、売主は物件の引き渡し等）が行われた後は、手付流し・手付倍返しによる契約の解除はできません**。なお、手付金と似たようなものとして「**内金**」と呼ばれる支払いがありますが、これは**契約成立後に支払う代金の一部**としての意味を持ちますので、**契約の履行に着手した**ものと扱われます。

では、**頭金**とは何でしょうか。これは**法律で定められたものではなく、一般的に「売買代金のうち、ローン以外（現金）で支払われるもの」**という意味で使用されます。つまり、自分の貯金であれ、親にもらったお金であれ、ローンを組まないで支払う売買代金のことを言います。つまり、最終的に売買代金の一部となる手付金も頭金としての意味を持つこととなります。

たまに「**頭金なし**」で家を購入できるという広告などを見かけることがありますが、これは通常、「**手付金分も含めてローンを組むことができる**」という意味で用いられます。このことにより、**買主は手付金分のお金を準備できなくても物件の購入ができる反面、その後のローンの返済負担が重くなる**ことを意味します。頭金なしでの購入は手元に資金を残せるというメリットもありますが、支払利息が増える点も十分考慮して決定してください。

頭金の有無による支払額の違い		
物件価格	3,000万円	3,000万円
頭金	0万円	500万円
借入金額	3,000万円	2,500万円
利率	2%	2%
毎月返済額	99,378円	82,815円
返済総額	41,738,760円	34,782,300円
支払総額	41,738,760円	39,782,300円
支払差額	1,956,460円	
※仲介手数料等諸費用は考慮外		