

## 宅地建物取引主任者のコーナー

# はじめての買い物

三井不動産販売株式会社

お客様相談室課長 塩澤 久光

〒163-0460 東京都新宿区西新宿2-1-1新宿三井ビル

TEL 03-5381-4050 FAX 03-5381-4028

平成18年に、住替をしました。

日本住宅公団（現UR）が昭和39年に賃貸を開始した集合住宅に住んでいたが、老朽化により建て替え工事が決定したことを機に、住宅を取得することにしました。

当社の関係会社を訪問し、その場で担当者を決めてもらい、希望エリア、予算、面積等の希望・条件を伝え、物件の探索を依頼しました。特にお願いしたことは

- ① 4ヶ月後には退去が決定しており、それまでに物件の引渡を終えていること。
- ② 鉄道の最寄り駅から徒歩5分以内に立地すること。

1週間後に案内をしてもらい、「なるべくたくさんの物件を見せて欲しい」とお願いしたこともあり、1日で5物件を見学する強行スケジュールとなりました。

約1日を費やして、見学を終えて、店舗に戻り、担当者に「見学した中で1物件だけ検討できる」ことを伝え、購入の意思表示を明確にする書面（購入申込書）を作成、交付したうえで、売主と交渉するよう要請しました。

多少の交渉を経て、初めて不動産会社を訪問してから3週間後に、売買契約の締結に至りました。手続きは、重要事項の説明、関係書類の説明、売買契約書他の署名押印手続き、手付金の授受等約2時間を要しました。

以上のような経過で現住居に転居して、4年が経過しています。住み心地、町の雰囲気等は購入前に想像のとおりであり、極めて快適に暮らしています。

が、物事に「れば」と「たら」は無いと言いますが、

- ① 退去まで4ヶ月となってから物件の探索を開始するのは遅すぎた。せめて6ヶ月前、できれば12ヶ月前から探し始めていれば……
- ② 購入の意思表示を明示するタイミングに誤りがあった。物件を見学したその日に購入の意思表示をするのではなく、見学当日の興奮が収まった翌日以降に、購入する気持ちに変わりがないことを冷静に確認してから意思表示をしていたら……
- ③ 検討した（見学した）物件が少なすぎた。感覚的では有るが10物件前後は検討（見学）したうえで、購入の有無を決定していれば……

現居とは別な物件・別な街に住んでいたかも知れない。

わが身を仲介人に置き換えたとき、上記の「れば」と「たら」を如何に処理したのか、あるいは処理しなかったのか、難しい問題です。