

「中古住宅の探し方がわからない」という声を耳にします。知り合いに詳しい人がいればともかく、「手始めになにをすれば良いのか」に迷い、一歩を踏み出せずにいる人が少なくないようです。

そこで今回は、「中古住宅探しの極意(前篇)」と題して、物件情報を集めるところから、購入の申込みに至るまでの流れについてご案内します。

●情報を集める～物件探しは検索サイトでスタート

まずは、「どのような物件が売り出されているか」を知るために、検索サイトを見てみましょう。ここでいう検索サイトとは、「[at home \(アットホーム\)](#)」「[suumo \(スーモ\)](#)」「[HOME'S \(ホームズ\)](#)」など、誰でも見ることができるものを指します。掲載されている売出物件の情報は、不動産会社同士が情報交換に用いる検索サイトであるREINS(レイズ)と比べて遜色ないだけでなく、REINSにない情報を見つけられることもあるくらいです。不動産会社が物件情報を届けたいのは、「家の購入を検討するお客さま」なので、こういうことが起きるのでしょう。

購入の予算がぼんやりしている人は、予算も検討します。住宅ローンを利用するのであれば、その情報も

集め始めましょう。中古住宅ですから、リフォーム費用がかかるだろうことも念頭に置いてください。

●不動産会社に連絡する

「興味をひかれる」物件を見つけたら、問い合わせを行います。サイト上には電話番号もありますが、急ぎでなければ、お問い合わせフォームやメールを利用しても良いでしょう。

ちなみに連絡先として掲載があるのは、検索サイトを運営する会社ではなく、広告を出している不動産会社です。連絡にあたっては、サイト上などで不動産会社についても確認しましょう。同じ物件について、連絡先が複数ある場合は、自分に合いそうなところを選んでみてください。

●物件を見学して「判断力」を養う

「見てみたい」物件があったら、不動産会社の担当者をお願いして、どんどん見学に出かけましょう。最寄り駅や駅からの距離、間取り、面積、築年数などに優先順位をつけながら見学を重ねるうち、「自分にとって良い物件かどうか」を判断する力がつきます。

資金計画も、固める段階です。「自己資金をどの程度出すのか」「住宅ローンをいくら組むのか、どこで借りののか」などについて、具体的な計画を立てて

ください。物件を見学する際は、リフォーム箇所とその費用も意識しましょう。必要であれば、早目に見積りをとります。

見学をするうち、不動産会社の担当者から、「今後は、物件情報を提供させていただきます」との申し出があるでしょう。しかし担当者任せにせず、自身でも引き続き情報収集に努めてください。担当者がすべての情報をとれるわけではないですし、先にご案内した「at home」などの検索サイトや、自宅のポストに入るチラシのほうが、情報が早かったりするからです。「物件の情報をできるだけ早く多く集めるためには、お客さま自身で動くのが一番」と言い切る担当者もいるほどです。

●購入の申込みをする～問われる「判断力」と「資金力」

「購入したい」物件に出会ったら、売主に対して、購入の申込みを行います。「他にも購入検討者がいるので、早くしないと売れてしまいますよ」とは、購入を急がせるためのセールストークに過ぎないと揶揄されることもあります。実際、人気物件は取り合いません。

申し込みを行う人が複数いれば、その順番や資金計画などの条件を勘案のうえ、売主が購入者を決定します。申込みを迷った結果、後順位に甘んじるのは残念です。資金計画を固めるのに時間がかかってしまうと優先交渉権を失ってしまうのも残念です。

もちろん意に沿わない物件に、慌てて手を挙げるなどすべきではありません。しかし気に入った物件を手に入れるためには、いざというときに早く動けるようにしておきたいのも事実です。そのときにものを言うのが、「判断力」と「資金力」です。

後篇は、売買契約から引き渡しを受けるまでについて、お金の流れ、資金計画を交えながらお伝えします。

中古住宅購入の流れ

