

大友雅敏
不動産購入の裏技
表技



おおも・まさとし 不動産コンサルタント。
不動産購入者のための調査・契約立会い・内覧会
立会いなど全般にわたって個人をサポートするベ
ストサポート社代表取締役。

今週は契約解除ができる事例の最
後として、「買主が売買代金に充当
するために、売主と不動産の買替特
約を締結している場合」を説明しま
しょう。

この特約は一般的に契約締結の
際、売買契約書とは別に「買替の覚
書」として結ばれるケースが多く、
タイトルこそ「覚書」ですが、それ
は立派な契約書であり、法律的な効
力においても他の契約書と
比較してまったく遜色はあ
りません。

覚書の中身は①売却する不動産の
買替物件名②売却価格③売却資金を
充当する購入物件名④買替特約期間
⑤契約解除規定―が主な記載内容と
なります。

最も重要な項目は⑤。もし買替特
約期間内に売却できなかった場合の
契約解除の規定となりますから、必
ず確認することが大切です。これに
よって、もし売却できなかった場合

には売買契約締結時に支払った手付
金や中間金の全額が買主に返還さ
れ、売買契約は解除されます。

ここで注意点を一つ。売買契約書
や覚書のフォーマットは、各社デベ
ロッパーごとにバラバラで統一され
ていません。例えば、売買契約書の
売買代金内訳欄に買替充当金額を明
記する欄がないなど。覚書にも売却
金額が記載されないようなフォーマ
ットが実際に存在しています。

売買契約手付金に詳しくなる⑩

このため売買代金に充当する買替
金額が特定されないなどトラブルの
一因にもなっています。例えばAさ
んが、現在住んでいるマンションを
買替して4000万円の新築分譲マ
ンションを購入しようとした。
現金で用意できる自己資金は50
0万円。今住んでいるマンションの
住宅ローンは残り1800万円。さ
ら、Aさんがデベロッパーに今のマ

買替特約による契約解除とは？

マンションを査定してもらったところ
3000万円となりました。

ということは、残債を差し引いた
残りの1200万円が購入予定のマ
ンションに充当できる資金となりま
すが、実は仲介手数料やその他諸々
の費用が別途かかります。それを2
00万円と仮定すると実質は100
0万円。つまりAさんの購入資金内
訳は、現金500万円・住宅ローン
借入2500万円・買替資金100
0万円となります。

この場合、前述の覚書には売却価
格3000万円と明記しなければな
りません。そうすることで、もし3
000万円で売却できなかった場合
には、買替特約により契約解除でき
るのです。中古市場において、希望
価格で必ずしも売れるわけではない
ので、売却時に購入資金がショート
した際の保全としてこういった項目
があるわけです。