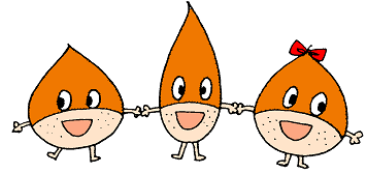


幸せになる為の住替え術



住替えには大きく分けて以下の4パターンがあり、それぞれのパターンによって何から始めるのかまちまちです。あなたの住替えパターンはどれでしょうか？

- 【パターン1】我が家売って住替え先を買う
- 【パターン2】我が家を貸して住替え先を買う
- 【パターン3】持家を売って住替え先を借りる
- 【パターン4】持家を貸して住替え先を借りる

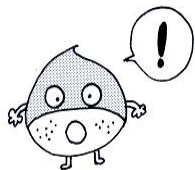
最初に何をすればよいのでしょうか？

まずは、我が家がいくらで売れるのかを知ることです。我が家を売却するには、売却金額+自己資金で住宅ローンの残債を全て完済できる事が条件となります。

例えば、4000万円で購入した我が家を今売却すると相場は3000万円だとします。住宅ローンの残債が3500万円ある場合、不足する500万円は自己資金を準備し、3500万円全額返済しなければ売却が出来ない事になります。

住宅ローンが残っていると住替えは出来ない？

前記のように残債が完済できない場合は売却できません。
 パターン2の場合は、我が家を貸す事は出来ますが（銀行承諾要）住宅ローンは2つ3つと組むことが出来ない為、住宅ローンを利用して住替え先を購入する事が出来ません。
 パターン3はパターン1と同じ理由で不可能です。
 パターン4の貸して借りる事は可能です。（銀行承諾時）



住宅ローンが残ってしまっても住み替える方法は？

今は、各銀行で、住替えの為の商品を用意しています。
 例えば、4000万円で購入した我が家を売却するのに3000万円でしか売却できない場合不足する1000万円を新しく購入する我が家の住宅ローンに上乗せして融資を組むことが出来ます。
 新規購入する物件が2000万円の場合、現在の我が家の不足額1000万円を乗せて3000万円の住宅ローンを組むという事になります。
 もちろん、月々の支払いも考慮して検討しなければなりません。逆に今までの住宅ローンの支払いより少なくなるケースもありますので、住み替えを検討されている方は、我が家の売却査定をなさってみませんか。

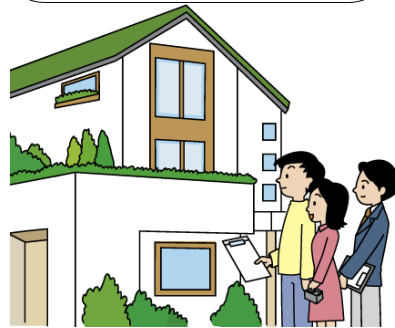
査定には大きく分けて「簡易査定」と「現地査定」があります。とりあえずどのくらいか知りたい場合は、簡易査定をご検討下さい。現地査定の場合はご自宅を拝見させて頂き、的確な金額をご提示します。
 査定はどちらも無料ですので、ぜひお問合せ下さい。木本 史晴

みんなの住替え体験談！

新築で購入したマンションを売却して一戸建てに住替えました。

先行してマンションの売却を行ない、2ヶ月で買いたい方が現れましたが、その2ヶ月間、JRCさんと分譲住宅を何件も見っていたのでタイミングよく住替え出来ました。

綾瀬市Y様



残債があるので、住み替えを諦めていましたが、売却しても残ってしまう住宅ローン分まで次の住宅ローンに上乗せできると聞いて、新築戸建てを購入しました。月々の支払いは変わらず広さがアップ！あの時住替え出来て本当に良かったです。

座間市K様

マンションを売却し土地購入から建築を検討していた所、気に入った土地が見つかり、購入。同時にマンションの売却を行ないましたが、建物の完成までに売却が出来ませんでした。その為JRCさんにマンションを買って取り置き、残金を支払いすっきりした形で新居へ引っ越し出来ました。お陰様で今は新居で家族4人楽しく暮らしています。

大和市F様

一戸建てでは何かと大変。雨戸の開け閉めや洗濯干しのための1階から2階、2階から1階への移動などがわずらわしく、マンションへ引越しをしました。売却金額より購入金額が安く済んだので、リフォームして新築同様に。今では鍵1本で外出できるのでとても楽です。

綾瀬市Y様

妻名義の一戸建てに住んでいましたが、手狭になり、私名義で新築戸建てを購入しました。妻名義の方は今賃貸中で、毎月の賃料で妻名義の住宅ローンを返済し、固定資産税を支払っても少しですが余るので、毎月のお小遣いになっています。

綾瀬市Y様

住んでいたマンションが65㎡と手狭だったので住み替えを検討していましたが、どうしてもマンションの生活が良くて悩んでいた所、すぐ近くのマンションで100㎡を超えるお部屋が出たので即決しました。お互いが売り買いを行なうのでタイミングを合わせるのが大変でしたがスムーズに出来たと思います。

横浜市S様

マンションを売却して賃貸物件に住んでいます。悠々自適に生活しています。

座間市A様

今回は、住替えで成功した方たちの体験談を取材させて頂きました。今は「一生に一度のマイホーム」ではありません。2度3度と住替えし、納得の住宅で楽しく暮らしている方も多くいらっしゃいます。また、子育てが一段落したご家庭では、一戸建て住宅を売却して、駅近で、エレベーター付のマンションに住み替える方も増えています。皆様も査定を検討なさってみてはいかがでしょうか。

簡易査定はこちらから

046-261-6101

完売御礼

前回、「ひまわり会報春号」でご紹介しました大和市下鶴間1450万円、綾瀬市寺尾北1980万円の両売り地は、お陰様をもちまして完売させて頂きました。多くのご紹介ありがとうございました。

ちなみに相模原市南区相模台の売り地1420万円は、現在商談中です。

お読みいただきましたように今、不動産は動いています。新築一戸建てでも中古マンションも売れています。

ご売却をご検討なさっておられる方も今がチャンスです。そして購入をご検討されている方も今がチャンスです。

ご相談・ご自宅査定は無料ですので、ぜひこの機会に第一歩を踏み出してみませんか？

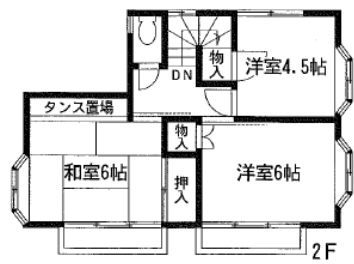
中古一戸建

- 『海老名』駅バス5分「北原バス停」徒歩5分
- 価格 **1,580**万円
- 物件概要
- ◆所在地/綾瀬市小園279-5
 - ◆土地面積/101.33㎡(約30.65坪)
 - ◆構造規模/木造瓦葺造2階建
 - ◆建物面積/延べ90.24㎡(約27.30坪)
 - ◆土地権利/所有権 ◆地目/宅地
 - ◆都市計画/市街化区域
 - ◆用途地域/第1種中高層住居専用地域
 - ◆建ぺい率/60% ◆容積率/200%
 - ◆公法制限/準防火地域
 - ◆築年月/昭和63年2月
 - ◆駐車場/2台可(1台小型車)
 - ◆現況/居住中 ◆引渡日/相談
 - ◆接道状況/西側幅員約6m公道に約7.4m接道
 - ◆設備/東京電力・公営水道
公共下水・プロパンガス
 - ◆備考/航空法・埋蔵文化財包蔵地

「小田急小田原線」「相模鉄道線」「相模線」

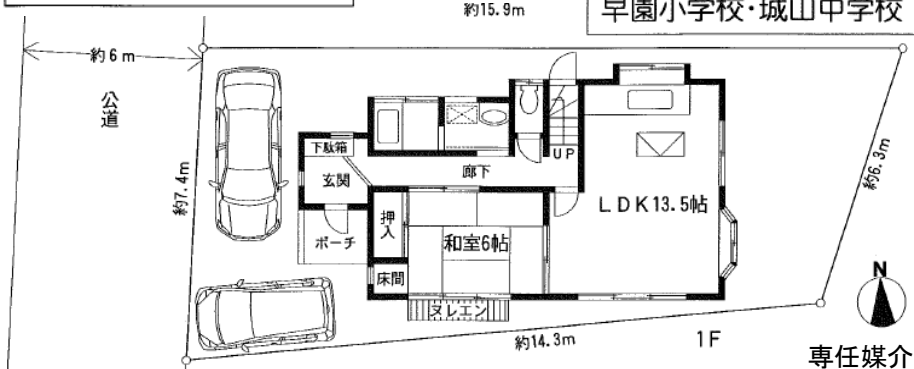
『海老名』駅バス5分「北原バス停」徒歩5分

価格 **1,580**万円



学区

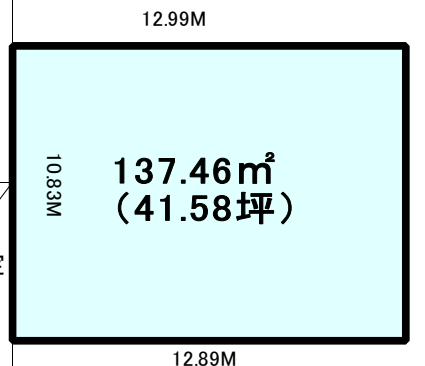
早園小学校・城山中学校



専任媒介

売 藤沢市長後 地

長後駅徒歩17分
高座渋谷徒歩18分



137.46㎡
(41.58坪)

- 交通/小田急江ノ島線「長後駅」徒歩17分
- 土地/137.46㎡ ■第一種住居地域
- 地目/山林 ■現況/更地
- 用途/第一種住居地域 土地権利/所有権
- 建ぺい率/50% ■容積率/80%
- 所在/藤沢市長後 《媒介》