

## 新しいお家へ買い替え ●タイミング●

買い替えをするにあたり重要なのが**タイミング**です！！

良い物件が見つかっていても現自宅の住宅ローン等が残っていてすぐには購入できない等場合により足かせになる場合もあります。

その為、買い替えは**事前準備**と**計画**と**タイミング**が重要です。

まずは、買い替えをする場合「**売却先行型**」か「**購入先行型**」に分かれると思います。

### ★売却先行型★

#### 売却先行型がおすすめの方

①現在の住宅ローンの残高が多い方

●売却しないと住宅ローンが組めない場合が多いです。

※基本は2つの住宅ローンは組めませんが買い替えによりダブルローンは組めますがリスクとして2つのローンを払わなければならない場合があります。また新旧のローンの合算が年収の7倍までが目安です。

②現在の自宅を売却して住宅ローンの残高を差し引いて残った資金を新居購入資金に充てる。

#### 売却先行型のメリット

①売却する事により住宅ローンが組める。

②実際の売却金がかかるので、新居購入の資金計画が立てやすい。また、売却資金が足りない場合

でも新規の住宅ローンに組み込める。※年収により借入額の上限がございます。

#### 売却先行型のデメリット

①売却と購入のタイミングが合わない（新築戸建を建てる場合早くても6カ月はかかります）

②賃貸等の仮住まいを避けようとして妥協して新居選びを行ってしまう場合があります。

**アドバイス**：私が売却先行で買い替えをするお客様にご提案させて頂くのは、一生に何度も買替

する事はほとんどないと思いますので買い急がず、まずは少しでも良い金額で売却できるように

取り組むのが良いかと思います。また、売却の販売をしながら物件探しをお手伝いさせて頂き

売れてもすぐ動ける状態にしておく事も重要かと思います。

# ★購入先行型★

## 購入先行型がおすすめの方

①住宅ローンを完済している、もしくは住宅ローンの残高が少ない方

②貯蓄に余裕があり、焦らず新居を探す方

※住宅ローンを完済している方や月々の支払額が少なくダブルローンでの支払いが可能な場合  
購入先行型がおすすめです。

## 購入先行型のメリット

①新居探しに時間を使えるので、焦らずに理想の家を探せる。

②仮住まいが不要なので、引越しが一度で済む。

## 購入先行型のデメリット

①当初想定していた価格で売却できなかった場合、資金計画が狂ってしまう。

②ご自宅が売れなかった場合ダブルローンが発生する。

③不動産業者の買取になり相場価格から安くなってしまった。

**アドバイス**：私が購入先行で買い替えをするお客様にご提案させて頂くのは、まずは新居探しに専念して理想の新居をお探し致します。売却については初めに少し高めに価格設定をして売出しでもいいですし、内覧の際に掃除等をして気を使う場合は引っ越し後空家にしてから売り出す事も可能です。また、良い物件がありどうしても購入したいが、住宅ローンがそこそこ残っておりダブルローンは難しい場合、買取保証型の売却方法や期限があまりなければ不動産会社の買取で購入できる場合があります。

以上をふまえて買い替えは計画とタイミングが重要となります。

将来手狭になり買い替え検討中の方や家族が減り広すぎるのでマンションへ買い替えようと検討している方等、買い替えをご検討する方は是非一度ご相談下さい。

買い替えのコツやライフプランにあった買い替え計画等をご提案させていただきます。

また、弊社では**買い替えキャンペーン**を行っております。

**仲介手数料無料**等のプランもございますのでお気軽にお問合せ下さい。