

# 住み替えサポート・不動産有効活用

住み替え検討の際に気になるのは、我が家はいくらで売れるのだろうか？  
 賃貸にしたら、月々どれくらいの収入が？  
 さらには新居の購入が先か？自宅の売却が先か？といった悩みも浮かびます。  
 もっている不動産を有効に活用する為にも、貸すのか、買い直すのか、  
 色々なパターンを検討することが重要です。

## 住み替えサポート

「新居の購入先行」と「自宅の売却先行」をメリット・デメリットで比較すると…

		メリット	デメリット
先行の場合	新居の購入	<input type="checkbox"/> 希望にあった物件を機を逃さずに購入。 <input type="checkbox"/> 仮住まいの必要がなく引っ越しもスムーズ。	<input type="checkbox"/> 売却のめどが立たない場合、つなぎローン等の手続きや費用がかかる。
	自宅の売却	<input type="checkbox"/> 購入資金に充てられる金額が確定する。 <input type="checkbox"/> ローンや固定資産税等の支払いが重複しない。	<input type="checkbox"/> 気に入った物件が見つかっても売却するまで購入できない。 <input type="checkbox"/> 引き渡しまでに新居が決まっていないと仮住まいが必要。

## どちらが向いている？

「購入先行」が向いているのは…	「売却先行」が向いているのは…
<input type="checkbox"/> 気に入った物件を買い逃したくない。 <input type="checkbox"/> 資金にある程度余裕がある。 <input type="checkbox"/> 仮住まいは嫌だ。	<input type="checkbox"/> 購入計画を明確にしたい。

## 不動産有効活用

「貸し出す」それとも「買い直す」？

貸し出す	定期借地とする	従来型の普通借地権よりも地主の立場が強い借地権です。「貸しても必ず戻ってくるようにしたい」「貸す期間を決めたい」時に検討の価値がある方法です。
	駐車場とする	最もポピュラーな活用方法です。比較的時間をかけずに活用できますが、他の手法に比べて収益力が低くなるケースがあります。相続税対策にもなります。
	建てて貸す	建物の新築費用がかかりますが、高い収益力が見込まれます。入居者を安定的に確保できれば、安定した収入源となります。立地条件がポイントです。相続税対策にもなります。
購入する	買い替え	利用していない不動産でも管理費や固定資産税は発生します。活用可能な不動産に買い替えることで、収益を発生させたり保有コストを下げたりすることが可能です。
	資産の組み換え	現金資産の一部を不動産に組み替えることで、高い利回りや節税効果が期待できます。物価変動リスク(インフレ・デフレ)も忘れずに考慮することが重要です。

**MEMO** 住み替えや不動産有効活用は、信頼して任せられるパートナーが必要です。  
 京急すまいるステーションのスタッフにお気軽にご相談ください。

ご来店いただければ個人的なケースに合わせ、様々な角度の情報でご相談に対応します。  
 是非一度、お越しいただきお気軽にご相談ください。相談料は一切かかりません。