

# 買い替えパターン

## ①購入先行型

購入物件の検討、購入を先行



買い替え先が決まり次第又は  
引越して空家で売却活動スタート

### 購入先行が可能な条件

- ・売却資金なしでも物件を購入することが可能  
(現金、資金援助、買い替えローン、2重ローン)
- ・2重ローンや買い替えローンが組める場合でも  
生活費等総合的に毎月の支払いに無理がないこと

### 購入先行のメリット

- ・引越しが1回で済む
- ・空家にしてからの売買なら案内時立ち合い不要
- ・買い替え先の検討をマイペースでできる

### 購入先行のデメリット

- ・自宅の売却金額や成約時期が不透明
- \* 予想価格や売却時期が遅くなると  
当初の資金計画と狂いが生じる場合があります

## ②売却先行型

物件の売却と検討を同時に進める



売却金額、引渡日が決まり次第  
買い替え先を決定可能

- \* 引渡日を売却、購入合わせる必要あり  
購入物件未定の場合も引越しが必要

### 売却先行となる場合

- ・住宅ローンの残債、購入物件の価格等により  
自宅の売却資金を充当することが必要
- ・買い替えローンや2重ローンが組める場合でも  
生活費等総合的に毎月の支払いに無理がある

### 売却先行のメリット

- ・売却確定後の購入物件契約となる為、  
資金計画に狂いが生じることがない

### 売却先行のデメリット

- ・売却確定後の購入先決定となる為、気に入った  
物件があっても押さえられない場合がある
- ・売却物件の引き渡しまでに入居可能な買替え先  
が見つからない場合、仮住まいが必要(引越2回要)
- ・居住中での売却の為、内覧希望時は立ち合い要



買い替えは事前の資金計画と引き渡しのタイミングが特に重要です。

ローン、管理費等、固定資産税、生活費等 無理が生じないか  
事前にしっかりご検討の上、決めることをお勧めします。  
ご質問、資金計画等 お気軽にご相談下さい。