50代からの住み替え、売却

【 戸建てからマンションへの住み替え編 】

50代は、子どもたちが大学への進学や就職、結婚を機に巣立っていき、家の広さや駅からの遠さ・不便さが気になりだすタイミング。もっと便利なところにあるマンションに引っ越したいと考えている方も多いのではないでしょうか。この記事では、そんな50代の方へ向けて、戸建てからマンションへ住み替える際のポイントをお伝えしていきます。

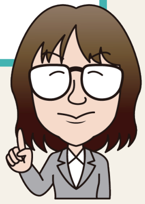
目次

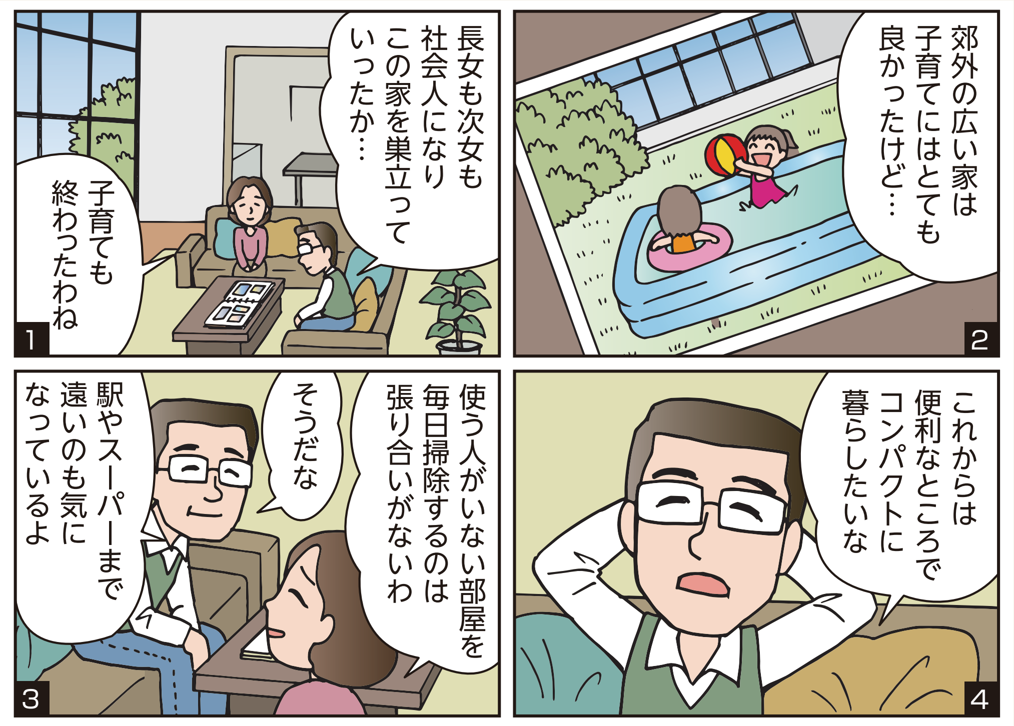
POINT 1 住み替え検討時、最初にすることと、気を付けるポイント

POINT 2 管理状況やランニングコストも念頭に

POINT 3 売却で得たお金を購入価格にあてたい。早く、高く売るには？

POINT 4 マンション選定時に「知っておきたい」ポイント





娘2人が独立して一息ついている50代のAさん夫婦。都内の郊外にある庭付一戸建ては、子育てをするにはベストでしたが、駅からの距離や夫婦2人で住むには広すぎるという点が気になっています。そこで、車がなくても快適に暮らせる、便利さが売りの駅近マンションへの住み替えを検討し始めたAさんです。

50代からの住み替え、売却【戸建てからマンションへの住み替え編】

POINT 1 住み替え検討時、最初にすることと、気を付けるポイント

不動産会社に問い合わせて、自宅の査定からスタート。購入物件の予算は査定価格を参考にするのが無難です。なお、相場とかけ離れて高額な査定の場合は長期間売却できない可能性があります。不動産会社を選ぶ際には、査定価格が高いからではなく「信頼を寄せられるか」という視点で選びましょう。見極めるポイントは、提案力の高さや希望に耳を傾けてくれているかどうか。さらに、売却と購入を同じ会社に任せると、手続きが楽です。

POINT 2 管理状況やランニングコストも念頭に

長期修繕計画や総会議事録などで管理状況や修繕状況、ランニングコストを確認することも重要です。マンションによっては、管理計画認定制度、管理適正評価制度を受けているので、不動産会社に確認してみましょう。

内見の際は、エントランスや掲示板などを見て管理状況の確認を。共用施設が多いと管理費が高くなりがちなので、「自分は使う？」という視点も大切です。マンションでは、管理費や修繕積立金などが毎月かかります。老後のライフプランにも影響するので、必ず金額を確認してください。

POINT 3 売却で得たお金を購入価格にあてたい。早く、高く売るには？

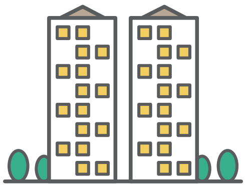
早く売るなら、売り出し価格を相場より少し低めに設定しましょう。また、購入の支払いに使うお金なら、適正価格・短期間で売ることが現実的です。ご自身の希望価格に設定する“チャレンジ価格”の期間を設けるなら、不動産会社に相談しながら進めると安心。ローン計画についても相談しましょう。

うまく調整すれば、仮住まいを挟まずに引っ越しを済ませることも可能です。売買だけでなく、段取りまでサポートしてくれる会社を選ぶとスムーズでしょう。

POINT 4 マンション選定時に「知っておきたい」ポイント

快適に生活するには、浴室乾燥機や床暖房、フラットフロア、フルオートバスがある物件がおすすめ。共用部分では、宅配ボックスやオートロック、防犯カメラの有無、24時間ゴミ出しができるかもチェックしましょう。

築30年以上の古い物件は価格が抑え目な点が魅力ではありますが、構造や設備、配管などには不安要素が潜んでいることもあります。



住み替えは、売却価格の見極めから不動産会社選び、購入物件の選定まで、全体を見渡した判断が欠かせません。資金計画とこれからの暮らし方、希望条件を整理し、信頼できるプロと進めることが、納得の住み替えにつながるでしょう。

執筆：株式会社アドヤン　代表取締役　橋本岳子
大学卒業後、不動産専門の広告代理店に約20年勤務。独立後は2年のフリーランス期間を経て起業。会社経営だけでなく、住まいと地域の評論家として多数のコラムを執筆。業種にとらわれない新サービスの企画なども行っている。

問合せはこちら
不動産の購入・売却のご相談は、みずほフィナンシャルグループの〈みずほ不動産販売〉へ
みずほ不動産販売株式会社 法人連携推進室
TEL：0120-036-595