

ペンション売却と今後の生活

ペンションの売却

仕様

土地 900 m²

建物 一階 二階

1. 即販売できる体制を検討した。

室内の片づけ。

売却に含まれないものをかたづける。

2. 店舗、住まいを購入する。(新築 中古)

3LDK を希望。

2,500 万円以下。(2,800 万円)

駅から徒歩圏内。

3. 売却可能価額で広告した。

3,400 万円 (2004/10/26) 2,800 万円 (2006/04/15) 2,580 万円 (2007/10/11)

春から地元の不動産屋に相談。

2004/10/10 レゾン

2005/10/21 ペンションプロジェクト

2005/11/07 日本アイテック(王領地店)

2006/04/04 中軽井沢アクセス

2006/04/08 北軽井沢シバタエステート

ペンション売却のホームページを作る。(2005/12/07 にアップ 2007/10/11 更新)

2006/11/07 アクセス、アイテック、レゾン、プロジェクトに価額変更のメールを出す。

2007/10/05 ペンションベルさんで売却の体験談を聞く。

2007/10/09 アクセス不動産で売却価額について打ち合わせ。

2007/10/11 ロイヤルリゾートで売却価額を決定し売却をお願いした。2,580 万円

2007/10/10 リゾートプランニングに依頼。

2008/01/23 e-エステートにベルさん経由で売却を依頼。

4. 税務署・不動産屋で税金関係を確認する。

固定資産税・不動産取得税・登録免許税・印紙税

ペンションの評価額(繰り越し償却)

北軽井沢のペンション売却情報 (2007/11/05)

1. オールドチャーム 1,980 万円 1,880 万円 1,750 万円 1,680 万円
2. フラワーステージ
3. ヴァンベール 1,980 万円
4. ラリー
5. リトルラビット 1,980 万円
6. レアール 3,400 万円 2,800 万円 2,580 万円
7. ベル 3,180 万円 2,680 万円 1,980 万円
8. 北軽井沢 1,380 万円 1,150 万円
9. ティンカーベル 2,800 万円
10. セピア 2,800 万円
11. アマデウス 1,880 万円 (売却)
12. アウルズウッド 3,700 万円
13. ぐーじゃん 1,800 万円
14. ナックぼうや 1,680 万円
15. 孀恋高原倶楽部
16. リバティー
17. ホワイトエンジェル (競売)
18. グレース (売却)

売却価額

1. 2004 年 10 月 26 日 3,400 万円で売り出す。
2,800 万円に変更 2006/04/15 2006/10/01 不動産屋に連絡
2,580 万円に変更 2007/10/11
2. 売却手数料は物件価額 × 3 % + 6 万円

建物の購入計画

1. ブロードバンド (光、ADSL 可能な場所)
2. 購入物件
マンション・一戸建て
3. 設備計画

4. 売却金額

売却金額	取り分	売却手数料	自己資金	借り入れ	購入金額
2,000 万円	1,850 万円	66 万円	800 万円	200 万円	2,850 万円
2,100 万円	1,950 万円	69 万円	800 万円	100 万円	2,850 万円
2,200 万円	2,050 万円	72 万円	800 万円		2,850 万円

残債 150 万円 (2007 年末)

購入諸経費 200 万円を準備

売却金額	取り分	売却手数料	自己資金	借り入れ金	購入金額
2,300 万円	2,150 万円	75 万円	800 万円		2,950 万円
2,400 万円	2,250 万円	78 万円	700 万円		2,950 万円
2,500 万円	2,350 万円	81 万円	600 万円		2,950 万円

残債 150 万円 (三菱 UFJ 銀行)

購入諸経費 200 万円を準備)

5. 駐車場は必須 1 台から 2 台程度

6. 八千代不動産に相談する。2006/03/28

地元の不動産がよいかも。

11/22 新宿の朝日住宅の展示場に行った。

12/13 八王子の住友不動産販売に行く。

09/11 八王子の建て売り住宅の見学。

7. 雑誌、住宅物件展示場でチェック。

住宅情報タウンズ

住宅情報 STYLE

8. 移転後当分の間アルバイトで生計を立てる。

9. 駅から徒歩圏内を希望。

駅からバス徒歩数分。

今後の計画

ネット関連の仕事（チラシはネット印刷にすると安い 5,200 円/1000 枚）

1. パソコンの指導。
2. 予約制レストラン（自宅で行う）
3. ホームページの作成。
4. サイト運営（北軽井沢、地元など）
5. パソコン教室
6. 八王子商工会に相談に行く（国民金融公庫）
7. 市役所のボランティア
8. ハローワーク（当分の間アルバイト）
9. パソナ（派遣のお仕事）
10. シニアの独立開業
11. 東京都

趣味関係

1. リース教室
2. リース販売。
- 3.
4. ネット通販
5. イラストレーター

飲食関係

1. 予約出前
弁当

オードブル

2.出張料理

材料、皿、鍋などを持って行き料理のサービスをする。

3.予約料理

フルコース・・・今月のメニュー

特別料理

ランチ

4.喫茶店

5.ケーキの予約販売（配達）

6.料理のレシピを作る。

独立開業(独立起業)

1.パソコン教室（訪問指導）

2.リース教室

3.予約制レストラン

参考 海老名のレストラン バス 11 分の場所

4.コーヒーショップ（不定期）

5.ネットサイト(SOHO)

7.「在宅ワーク」

ポスター、チラシ等のデザイン印刷

ホームページの製作

7.サイト管理

孺恋村施設のネット管理

管理料月額で収入あり

第一種低層住居専用地域

第一種低層住居専用地域は、低層住宅の良好な環境を守るための地域です。
小規模なお店・事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。

建築物の形態制限

制限は、次のとおりになります。

- 1 建ぺい率：5 / 10以下 容積率：10 / 10以下 高さ制限：10 m 外壁後退：1.0 m 高度地区：第1種(下図参照)

建築物の用途制限

ここでは、主なものを例示しています。

建てられる用途

- 1 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿
- 2 兼用住宅で非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの
- 3 幼稚園、小学校、中学校、高等学校
- 4 図書館等
- 5 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等
- 6 神社、寺院、教会等
- 7 公衆浴場、診療所、保育所等
- 8 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等
- 9 老人福祉センター、児童厚生施設等 ・ ・ ・ ・ 600㎡以下
- 10 建築物附属自動車車庫 ・ ・ ・ ・ 建築物の延べ面積の1 / 2以下かつ600㎡以下、1階以下