

# メリット

## 決める前によく考えて! マンション購入のメリット・デメリット

マンションの購入を決める前に、最低限知っておかなければいけない  
メリット、デメリットをしっかり確認しておきましょう。

- 1 設備やセキュリティなどが賃貸よりもグレードアップ
- 2 一生住む場所を確保できる
- 3 ローンを払い終えたら住居費が安くなる
- 4 将来、賃貸として貸し出せば家賃収入が得られる

### シングル女性のための マンション購入チェックリスト

マンション購入を失敗しない最大のポイントは、しっかりと資金計画を立てること。本当にひとりでローンを払っていくかチェックしておきましょう。

- 60歳まで安定した収入が見込める
- 転勤がない
- 頭金・諸経費合わせて価格の3割を払っても貯蓄が200万円程度残せる
- 60歳までに繰り上げ返済なしで完済できるローンが組める
- 購入後も年間50万円以上貯蓄できる

(監修:深田晶恵さん)



# デメリット

- 1 長期にわたってローン返済のリスクを抱える
- 2 ローン返済に圧迫されて貯蓄がダウンしがち
- 3 他の場所に気軽に引っ越しれない
- 4 収入減など不測の事態でもローンの返済は変わらない

モニターリングに行く前に  
資金計画を含めて検討を

まず、買うかどうかを決める前に  
に知つておかなければいけないのが、  
購入した場合のメリットとデ  
メリット。「その点、住宅購入は  
結婚相手を決めるのと似ているかも  
ません」と深田さん。

「年齢からくるあせりや、親の意  
見に促されて、もうそろそろ決め  
ないとマズいかも……と急いで決  
断すると、後悔することに。人に

よって購入時期や、欲しい条件は  
違つて当然です。いまが本当に自  
分にとっての買いたいのか。そ  
して、その物件が本当に自分の収

入で買えるもののかどうかを見

極めるためにも、プラス面とマイ

ナス面、両方の情報をきちんと把握

しましよう」(深田さん)

「分譲マンションはキツチンも大

きめで、バストルームも広く、収納

も多いなど設備仕様が充実。新築

のマンションなら、セキュリティ

も24時間管理されているところが

多く、賃貸と比べると遮音性や耐

震性にも優れています。でも欲し

いからといって、すぐモニターリ

ングには行かないで。はじめに無理

の資金計画を立て、それに合

う物件情報を収集するのが購入の

正しいステップです」(小島さん)

家選びは、「ただ買いたい!とい

う憧れや願望に惑わされず、堅実

にすべき」ということは納得。け

れど、ずっと賃貸で暮らすことには

リスクはあるのでは。ちまたで

よく聞く、「40代になると、親が

高齢になり保証人できなくなる

ので、賃貸が借りにくくなる」と

いうウワサは本当?

「そんなことはありません。いま

やひとり世帯が全体の3割を占め

る世の中。この先もまだまだ伸び

りさまざまが増えていくのに、その

人たちに部屋を貸さないなんてい

ついたら、賃貸業は成り立ちま

せん。いまは保証人代行サービス

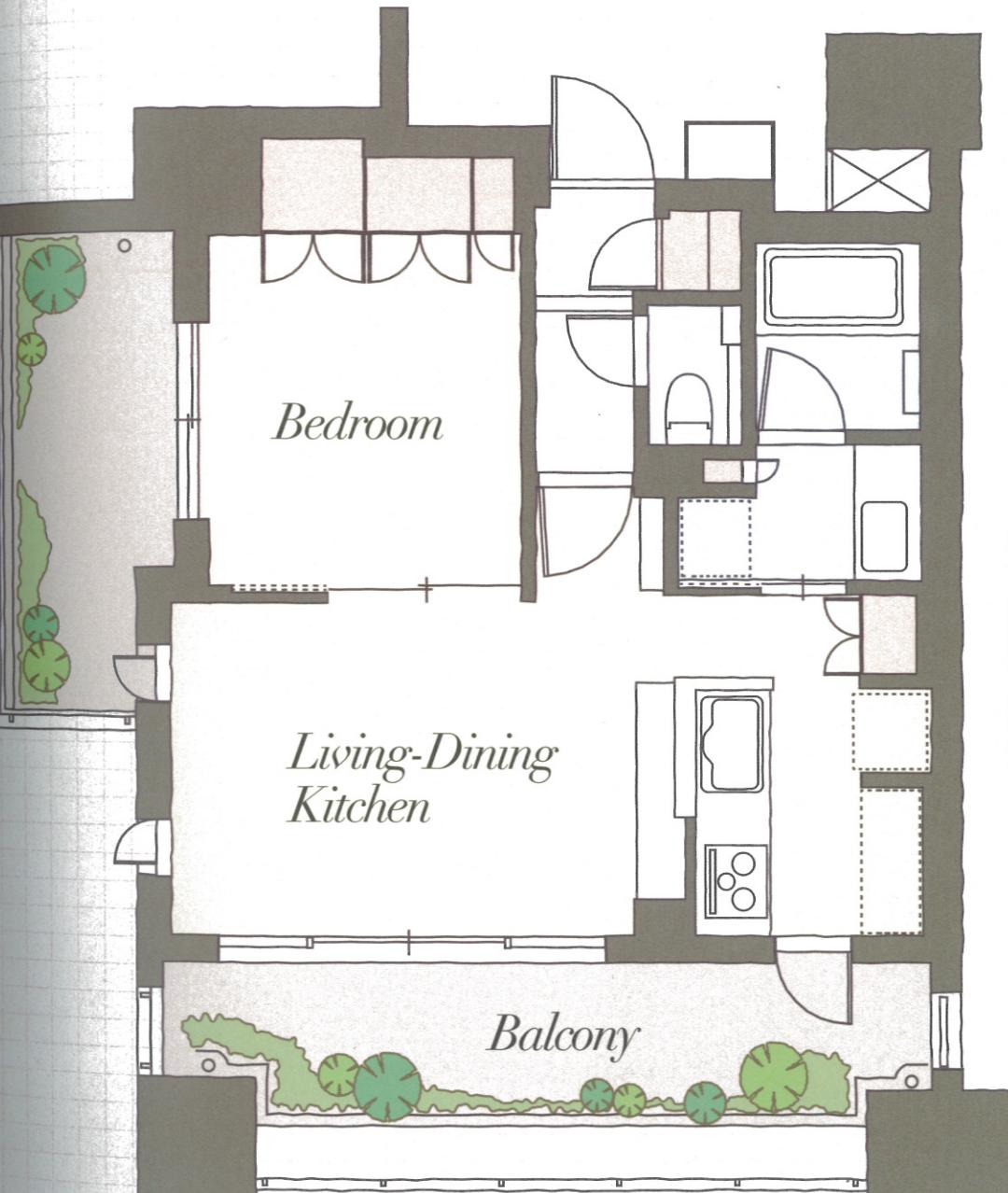
があるので、保証人に関しても心

配ないでしょう」(深田さん)

# 人生で一番大きなお買い物、成功させる! 30代ひとりで買うマンション完全ガイド

マンション購入を考えるシングルが急増中。でも、「本当にシングルにマンションは必要?」「住宅ローンがよく分からない」などなど疑問や不安もいっぱい。そんなマンション購入に必要な知識を、2名の専門家に伺いました。

text: Mika Nakao illustrations: Trace Maker(p.78), Good Morning Communication(p.82-83)



ひとり買うなら  
これがBEST!

- 1LDKのコンパクトマンション
- 人気の沿線・駅近物件
- 治安が良い場所

### マンション購入前に ライフスタイルの見直しを

マンション価格が下がり、住宅  
ローンも低金利のいま、「家賃を  
払い続けるのはもったいない」と、  
マンション購入を考える人が増え  
ているよう。でもちょっと待って。  
そもそもシングル女性にマンション  
は本当に必要?

「料理も掃除も、インテリアも  
好きという人は購入向き。でも仕  
事一筋で、家には寝に帰るだけと  
いう人は賃貸がいいかも」と語る  
と語るのは、女性のための快適  
住まいづくり研究会の小島ひろ美  
さん。一方、ファイナンシャルプ  
ランナーの深田晶恵さんは「一人  
で住宅ローンを抱えるのはリスク  
大。検討するなら、結婚や仕事な  
ど生活設計を固めた30代後半にし  
た方がいいのでは」と慎重な意見。

住宅は人生最大の買い物だけに、  
失敗は許されない。決心の前に、  
まず自分のライフスタイルの見直  
しが必須なのだ。



女性のための  
快適住まいづくり研究会  
小島ひろ美さん



ファイナンシャルプランナー  
深田晶恵さん

お話をうかがったのは  
独立系FPとして活躍。住宅ローンの消費者保護の法律や説明義務のガイドを作成。女性のための快適住まいづくり研究会(www.kaiteki.gr.jp)代表。シングル女性のマンション購入をテーマに、セミナーやマンションの企画提案などを行う。著書に「シングル女性のマンション選び」(講談社)などがある。



# 私たち、シングルで マンションを手に入れました! マンション購入記

File No.1

年齢に見合った  
ライフスタイルを求めて購入



吉村奈津子さん(仮名)  
年齢: 38歳(購入時37歳)  
職業: 会社員(メーカー勤務)  
年収: 550万円  
貯蓄: 500万円(購入時)  
購入前の住まい: 都内で賃貸  
マンション暮らし

「いまは家で過ごす時間がとても快適。  
ペットを安心して飼える環境なのもう  
れしいですね。同じように家を買った  
人同士で招きあって、よくホームパー  
ティもしています。おかげで知り合い  
の輪が広がって、出会いの機会は賃貸  
時代より多くなったかも」

## マンション情報

専有面積…37m<sup>2</sup>  
駅までの距離…徒歩2分  
購入価格…3300万円  
ローン支払額(月額)…約10万円  
頭金: 300万円(社内融資・金利1%)  
ローン: 変動金利0.975%(優遇金利)・35年  
諸経費+引っ越し代: 約200万円(貯蓄から)  
※社内融資はボーナス時に12~13万円ずつ返済



File No.2

自分の資産を持つという  
希望を住宅購入で実現



小谷依子さん(仮名)  
年齢: 38歳(購入時32歳)  
職業: 会社員(商社勤務)  
年収: 700万円  
貯蓄: 1500万円(購入時)  
購入前の住まい: 都内で実家  
暮らし



「この広さとグレードで3200万円は破格。  
1年前に結婚してからは賃貸として貸  
し出していますが、JR中央線の人気駅  
から徒歩2分、病院も目の前という好  
立地のおかげで、賃料は16万円。ラン  
ニングコストは賃料から支払えるし、  
それ以外はすべて私の副収入に」

快適なマンション生活で  
気持ちが豊かに

吉村さんがマンションを購入し  
たのは昨年のこと。  
「そろそろ年齢に見合ったライフ  
スタイルに変えたい」といふ気持ち  
もあって、賃貸の契約更新を機に  
マンション購入を決心しました」

当時は3300万円全額借り入  
れするつもりだったが、頭金を入  
れれば優遇金利になると聞き、会  
社から融資を受け頭金にあてた。

「月返済額は以前の家賃と同じく  
ありません。住み心地はどこにかく快  
適。設備もセキュリティも安心で、  
落ち着いて暮らしています」

いまは「繰り上げ返済をするよ

り、旅行などしたいことにお金を

使いたい」と、シングルライフを

楽しんでいる彼女。この先、パ

ートナーができるかどうか?

「そのときはこの部屋は貸し出し

ます。それも見込んで人気エリア

の物件を選んでいるから、賃貸リ

スクの心配はしていません。素敵

な部屋に住んでいるせいが、精神

的にもとてもいい状態。いい住ま

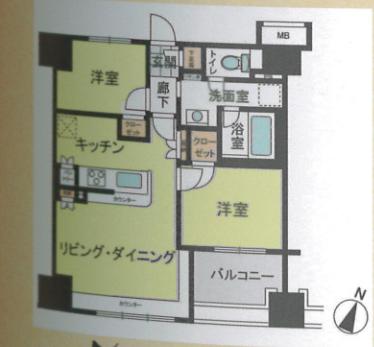
いに巡りあえたように、これから

いいパートナーにも出会えるとい

いなあと思っています!」

## Point 1 地盤をチェック

モデルルームで地質柱状図やハザードマップを見せてもらいましょう。杭長が短いほど地盤がよく、50m以上だと、地表から固い地盤まで距離があることが分かります。



## Point 2 不動産業者の宅建番号を確認

社歴も信頼度をチェックするひとつの目安。宅建番号の( )内の免許の更新回数が多いほど社歴が長く、経験と実績のある会社だということが分かります。



## 大きな買い物は悩みも大きい マンションお悩み相談所

マンション購入に関する疑問や質問に、専門家がズバ  
りお答え。あなたの悩みをすっきり解決します!

## 購入前

教えてくれたのは 小島ひろ美さん

Q マンション購入で失敗しないために  
チェックするポイントはどこですか?  
A 左の5つのポイントを必ずチェック!  
チラシだけでなく  
いろいろな情報に目を通しましょう。

## 購入後

教えてくれたのは 深田晶恵さん

Q 結婚後は家賃収入生活  
ずっと以前から、「自分の資産  
として住宅購入を考えていた」と  
いう小谷さん。

「結婚したら人に貸して、もし離  
婚したら自分が住めるような笑、  
そんなマンションを探していたら、  
たまたま破格値の物件を見つけて。  
とても広くてキレイで、しかも駅  
近。即決しました」

「借入額を抑えないので、月の返済

も減りました」

は楽でした。ローンは25年にしま  
したが、固定金利の3年のうちに  
お金を貯めて、ガンガン繰り上げ  
返済しようと計画。最初の3年は  
ローン返済のみでしたが、4年目  
からはどんどん繰り上げ返済をし  
ました」

Q ボーナス返済を見込んでローンを組んでいたけど、この不況でボーナスなしに(泣)どうしよう。

A 返済を毎月の支払いのみに  
変えましょう。

Q 不確定なボーナスを見込んでローンを組むのはリスク。  
すぐに返済計画を見直して、毎月の返済だけにしましょう。  
そしてボーナスが出たときは、まず貯蓄にあて、余裕があれば、時には自分へのご褒美に使っても。

Q 大手企業でバリバリ働いていたのに、1年前に  
急にリストラ。いまは貯蓄を取り崩してローン返  
済しているけど、そのうち払えなくなりそう……。

A 1度でも延滞するとアウト!  
すぐ銀行に相談を。

Q 延滞をすると、銀行が用意している返済困難者の救済措  
置や、優遇金利が受けられなくなる場合があります。返  
済が厳しくなったら早めに銀行に相談して、可能な返済  
方法と一緒に検討してもらいましょう。

## Point 3 間口の広さを見る

ワイドスパンという間口が広いタイ  
プの間取りは、日の光が奥まで入り  
やすく、部屋が広く感じられるので  
おすすめ。角戸なら二方向に開放  
部分があるので、なおいいでしょう。



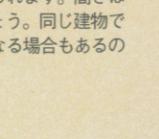
## Point 4 壁や床の厚さをチェック

壁の厚さは15cm以上を目標に。外壁  
は多層構造で、結露、断熱性、気密  
性、遮音性もチェックを。床の厚み  
は18cmが標準。20cm以上、二重床  
・二重天井ならより安心。



## Point 5 天井の高さを確認

天井が高いと、開放感が得られます。高さは  
2.45m以上あるといいでしょう。同じ建物で  
も、階によって天井高が異なる場合もあるので、  
確認するのを忘れずに。



専有面積…46m<sup>2</sup>  
駅までの距離…徒歩2分  
購入価格…3200万円  
ローン支払額(月額)…77000円  
頭金: 1200万円(貯蓄から)  
ローン: 3年固定金利1.2% (優遇金利)・25年  
諸経費+引っ越し代: 約200万円(貯蓄から)  
※ローンは1年前に完済

Q 「借入額を抑えないので、月の返済  
も減りました」

は楽でした。ローンは25年にしま  
したが、固定金利の3年のうちに  
お金を貯めて、ガンガン繰り上げ  
返済しようと計画。最初の3年は  
ローン返済のみでしたが、4年目  
からはどんどん繰り上げ返済をし  
ました」

Q ボーナス返済を見込んでローンを組んでいたけど、この不況でボーナスなしに(泣)どうしよう。

A 返済を毎月の支払いのみに  
変えましょう。

Q 不確定なボーナスを見込んでローンを組むのはリスク。  
すぐに返済計画を見直して、毎月の返済だけにしましょう。  
そしてボーナスが出たときは、まず貯蓄にあて、余裕があれば、時には自分へのご褒美に使っても。

Q 大手企業でバリバリ働いていたのに、1年前に  
急にリストラ。いまは貯蓄を取り崩してローン返  
済しているけど、そのうち払えなくなりそう……。

A 1度でも延滞するとアウト!  
すぐ銀行に相談を。

Q 延滞をすると、銀行が用意している返済困難者の救済措  
置や、優遇金利が受けられなくなる場合があります。返  
済が厳しくなったら早めに銀行に相談して、可能な返済  
方法と一緒に検討してもらいましょう。

83