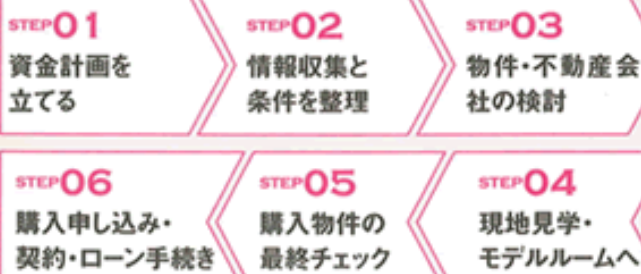


購入派

将来“貸せる”資産価値のあるマンションを選ぶのがオススメ。返済は家賃より安いのが目安に、無理は禁物!

» 購入の流れ



「購入の最大のメリットはお金を捨てなくて済むこと」と言い切る小島ひろ美さん。

「家賃はいわば掛け捨てですが、購入の場合は払った分だけ、自分のマンション」という現物が残ります。よく家を持つと縛られるのがイヤという人がいますが、それは間違い。結婚や転勤で住まなくなったら貸すことも売することもできるので、買った瞬間から戻せるんです。

もちろんそのためには、将来貸せる、あるいは売れるだけの資産価値のある物件を選ぶことが大切だとも。

「例えば東京駅を中心に3キロ圏内の物件。高くて無理だと思われがちですが、東側のエリアを探すとアクセスがよいに手が届く価格のもの意外と見つかります。それと建物のグレードも重要。構造がしっかりしていて、耐震性や耐久性、遮音性そしてセキュリティも高く、

自分が自分の大家さんになつたつもりで

いざという時にもスムーズに借り手や買い手がつき、足かせにならないものを買うべきです。

一方、気になる返済については、月々の負担が現在の家賃より安い、もしくは同等を基準に資金計画を立てるといいそう。

「大切なのは無理をしないこと。おしゃべりや旅行といった女性の楽しみを我慢してまでローンを組むのは本来転倒。残業なしの手取り収入をベースに考え、ボーナスは小さい組み込まないこと。ボーナスというのは会社の状況次第でどうなるかわからない不確定なものですから。ローンというより、むしろマンション貯金のつもりで、私がこの仕事を始めたころはマンションを買う女性といえは30代キャリアウーマンの少数派でしたが、今は年齢も20代から60代、70代までさまざま。契約社員や派遣の人も含め、ごく普通の女性がマンションを購入する時代。自分が自分の大家さんになつたと思えば損はありません。」

プロの意見を聞きました!

ライフスタイル別マンションガイド

マンションを資産とらえるもよし、暮らしを楽しむためのツールと考えるもよし。女性のための賢いマンション選びを不動産のプロがアドバイス。あなたはどっち派?

» いくらマンションが買える? 小島式カンタン計算表



注1-20~30歳代=0.0042、40歳代=0.0046、50歳代=0.0051(係数は08年6月現在) 注2-購入金額の10%以上は用意すること 注3-購入金額とは別に、新築は購入金額の約5%、中古は約10%必要

» 素朴な疑問にお答えします! 購入のQ&A

- Q.マンション、今は買い時?**
A.バブル後、不動産価格は下落を続けていましたが、2年前から上昇に転じています。金利も今後上昇が予測されるため、「急ぎながら、慎重に」というのが現在の状況。バブル期よりは安いけれど、目利きになって選ばないと思われ失敗も。今年の3月までに完成した物件は土地を安い時期に仕入れ、建築されたものが多くお買得です。
- Q.マンション購入は結婚を遠ざける?**
A.そんなことはありません! 逆にマンションを購入する女性の結婚率は意外と高いのが現実。購入者の多くが何事にも前向きで、段取りがよく、家庭的で細やかな配慮ができる女性だからです。1LDK~2LDK程度の広さを選べば二人暮らしも可能なので、結婚後は「パートナーが自分の賃貸人」と考え、家賃をもらってローン返済をする手も。
- Q.頭金はどのくらい必要?**
A.新築の場合は物件価格の5%が目安。頭金の用意がない人は新築マンションを選ぶことをおすすめします。エリアがよく、物件もしっかりしているなど資産性が高いと判断されれば、100%融資も可能です。一方、中古の場合は頭金が20%は必要。仲介料などの諸費用も約10%以上かかることをお忘れなく。
- Q.償還できる不動産会社の見分け方は?**
A.物件のチラシなどには必ず宅建建物取引業者番号が記載されています。カッコの中の数字は免許の更新回数を表示するため、この数字が大きいほど実績と経験があるといえます。ただしそれはあくまでも目安。女性にとってはシングル、ディンクス向けの分譲を多く手回している会社の方が遮音性やセキュリティなどのノウハウが高く安心です。