

価格と金利のダブル安、シングル女性向け物件も豊富… いまなぜ、マンション購入のチャンスなのか？

「女性のための快適住まいづくり研究会」代表 小島ひろ美

「ブル安」といいでしょ。

昨年のリーマンショック以降、日々に回復の兆しが見えるとはいえ、世界的な不況が続くなか、「いまマンションを買って大丈夫なの？」と思う方も少なくないことでしょう。でも、いまこそ購入の大チャンスといえるのです。その理由は、以下の4つに集約されます。

「いまがマンションの買いどき」の4つのわけ

①不動産価格と金利のダブル安！

マンションは価格も住宅ローンの金利も安い、「ダブル安」のときに買うのが最も賢い方です。この2つが同時に安い時期が、まさに2009年から1~2年の間だと思われます。

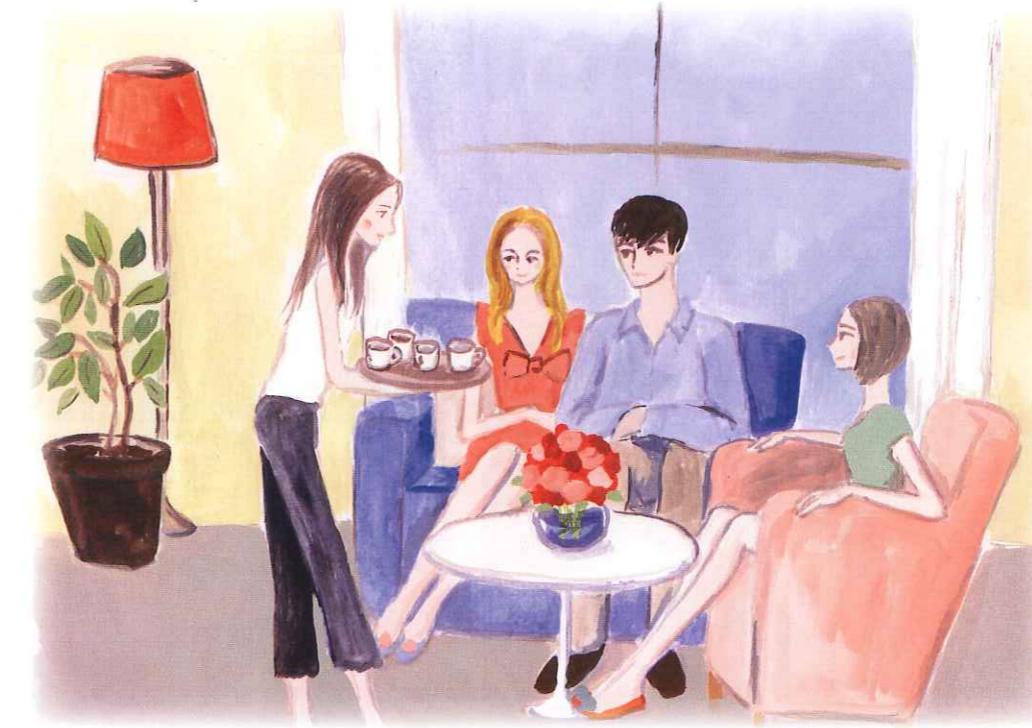
サブプライムローン問題を契機に、日本の土地や不動産投資用の海外マネーが消え、土地や不動産が下がり、さらに不動産会社も不況で売りにくくなつたマンションを、資金を早く回収するために価格を抑えて販売しています。

そしていま、金利も大幅に下がっています。日本銀行が民間の金融機関にお金を貸し出す際の基準割引率・基準貸付利率は、世界的金融不安や円高ドル安の影響を受け、2008年12月19日に0.30%に(2007年2月当時は0.75%)。結果、住宅ローンの金利も下がりました。

さらに民間の金融機関では、赤字の企業より個人の住宅ローンの貸し出しを考え、通常の住宅ローンの金利から1.2~1.6%をマイナスするという過去最高の金利優遇キャップを行なっています。

たとえばいま、優遇金利を利用して20000万円を35年返済で借りると、毎月の返済額は5万5000円程度です。これに管理費等を入れても、東京都内のワンルームマンションの家賃になるかならないかの金額です。仮に年収300万円の人でも、払つていい金額だと思われます。

現在のマンション価格と金利は、バブル景気に突入して高騰する直前の1987年当時の水準であり、22年ぶりの「ダブル安」といいでしょ。



絵・大窪洋子

④不動産会社のシングル女性への対応に変化

女性に対する、不動産会社のモデルルームでの対応も目に見えてよくなってきているようです。ちょうど前までは、女性ひとりでモデルルームを見に行く手にされることもありましたが、状況は大きく変わっていきます。たとえば「女性のための快適住まいづくり研究会」に、マンション購入を考えているシングル女性の傾向を知りたいと相談に来られる不動産業者は、2007年後半から倍増しています。

おトクな値引きか否かを見抜くポイント

ところで、マンション価格の値下げは嬉しいことですが、欠陥や耐震強度偽装問題なども過去にあり、この物件は大丈夫?と思ふこともあるで

しょう。そこで、マンションの分譲価格がどのように適正に決められるか、簡単にご説明しておきましょう。

原価割れしての値引きは、要注意

マンションの価格の内訳の図のように不動産会社の利益は、バブルの頃は20~30%程度ありました。今はほとんどどの不動産会社が6~10%程度と大幅に下げています。

たとえば原価とコストが3000万円かったマンションの場合、利益率30%(3900万円)で販売するのと、10%(3300万円)で販売するのとでは、販売価格に600万円もの差が出るのです。

ここで注意したいのは、売り出して間もないのに大幅に値引きされている物件です。

週刊誌の記事などでは、決算期前でなくとも1000万円近い値引きをしている不動産業者が見られます。仮に3000万円の物件で1000万円の値引きとなると、完全に原価割れをしています。いくら安くても、それはどの値引きが行われている物件は要注意です。計画倒産やマンション分譲事業からの撤退を考えている可能性もあるので、購入後が心配です。一時期ブームになつたアウトレット

トマンションなども同様に、物件と不動産会社を見極める注意が必要です。

新規発売のマンション価格は状況を見ながら決められる

「新規分譲マンションの価格は、お客様の反響次第で変わること」ということも、知っておきましょう。

実は新築物件の正式価格は、モデルルームをオープンした時点ではまだ決まっていないことがほとんどです。モデルルームでのお客様の様子や広告による反響を見ながら正式価格を決めていくためなのです。

「もっと安ければ買いたいのに…」などと、営業マンの心をくすぐる心理作戦もありかもしれませんよ。

仕事を持つ女性が増え、結婚年齢が高くなるなかで貯蓄よりも購入と考えるシングル女性向け分譲マンションが注目されています。そのため、かつてはファミリータイプが中心だった分譲マンションに、最近30~60坪の1~2LDKが増えています。シングル女性にとっては、比較検討しながらより良い物件を多くの選択肢のなかから選べる状況になつたといえます。

③シングル女性向け物件が増えている

最近、シングル女性向けマンションが多く発売される傾向にあります。

景気が冷え込んで、ファミリータイプのマンションや「一棟売りのアパート、REIT(不動産投資信託)用の賃貸マンション」などが売れなくなつているため、不動産会社は必死に努力しています。

仕事を持つ女性が増え、結婚年齢が高くなるなかで貯蓄よりも購入と考えるシングル女性向け分譲マンションが注目されています。そのため、かつてはファミリータイプが中心だった分譲マンションに、最近30~60坪の1~2LDKが増えています。シングル女性にとっては、比較検討しながらより良い物件を多くの選択肢のなかから選べる状況になつたといえます。

マイホーム購入物語

築42年の実家を2世帯住宅に建て替えました！

松宮由美子さん 主婦 43歳
神奈川県川崎市在住(夫 44歳 長男 12歳 次男 11歳、長女 9歳 父 75歳、母 67歳)



試行錯誤の末、木造で収納の多いプランに

30歳で結婚。主人は次男、私は2人姉妹の妹なので姉が嫁いでいたので、結婚後は私の両親と同居。いずれは2世帯住宅を考えていました。子供が3人も小学生になった頃、手狭になったことや生活時間が両親と違ってきたこと。また両親が元気なうちに建ててあげたいとも思い、建て替えを決意しました。

両親の土地を貸してもらうかわりに、建築費は私達が負担することで合意。100坪の土地に60坪ほどの家を建てることに。建て替え費用は主人がいろいろ検討し、30年ローンを組みました。

いざ建てるとなると、どんな家にするか決めるまでが大変でした。モデルルームは同じハウスメーカーでも異なるので、できる限りたくさん見てまわりました。まずは木造と鉄筋はどちらが丈夫なのか?複数の住宅メーカーや個人の設計事務所を訪ね、そのなかから木造2社、鉄筋2社に絞り、希望条件を伝えてプランを出してもらい、何度か軌道修正をもらいました。

その結果、分かったのは木造と鉄筋は一長一短があるということ。それで耐震性・耐久性・防火性で大差がないなら予算と満足度で決めようということに。残ったのが木造の2社。最終的には住宅のイメージが好みに合い、収納がより多いプランに決定しました。予算は少しオーバーしましたが、工期4カ月ほどで昨年7月に完成。建て替えを決断してから1年半、明るいベージュの濃淡という、やさしいツートンカラーの家ができました。

両親も私達も、気兼ねなく友人を呼べるように

2階建てで、内側で1カ所だけつなげた、完全2世帯住宅です。1階が両親の住まい、バリアフリー仕様。リビングと寝室は南側にし、床とドアはチェリーブラウン、キッチンパネルはバイオレットと、シックなイメージにまとめました。

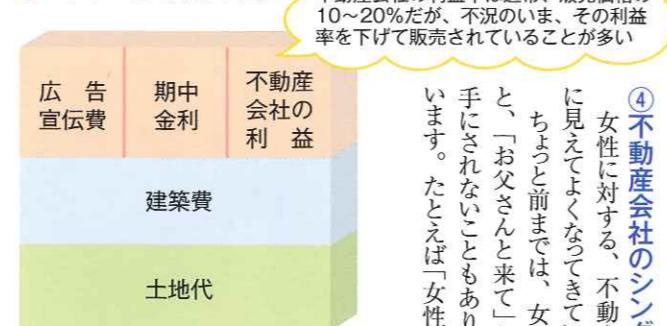
2階が私達の住まい。設計の最大のポイントは家族の顔がいつも見えるように、子供たちが自分の部屋に行くには必ずリビングを通る構造になつてることです。LDKは20畳で、キッチンパネルはあたたかいオレンジ色。他に寝室が7畳、子供部屋6畳が3室。それと主人お気に入りの書斎が2畳ほど。各部屋にクローゼットがあり、家具はなるべくその中に入れているので、空間は至つてシンプルです。

壁クロスやフローリング床はオフホワイト系で統一し、明るい雰囲気でまとめていますが、各部屋の壁の一部にアクセントカラーを入れて、少し変化をつけています。女の子はピンク、男の子は水色と淡い黄色、私達の寝室はダークブラウンというように。

2階の天井が3m20cmと高いのもお気に入り。開放感があって、気分は最高です。窓を閉めると雨音が聞こえないほど静かだし、1階は冬でも暖かくて、築42年の前の家からすると、すべてが夢のようです。プライベート空間をつくれたことで、両親も私達も気兼ねなく友人や親戚を呼べるようになり、友達も気軽に訪ねてくれます。子供たちも自分1人の空間を楽しんでいるようですし、1人で寝るなどの自覚も持てました。

庭では両親が菜園をつくり、目下きゅうり、なす、トマト、しそなどを育て、子供もオクラを植えさせてもらっています。男の子はサッカー、長女は新体操と、地域のチームに入っているので、私はボランティアでお茶当番などを作っています。子供が大人になっても、居心地のよい家でありたい、この家で家族の楽しい時間をたくさんつくっていきたいと思う日々です。

●マンション価格の内訳



不動産会社の利益率は通常、販売価格の10~20%だが、不況のいま、その利益率を下げる販売されていることが多い



貯金のない人ほど新築購入向き！住宅ローンの返済は「マンション貯金」のようなもの借りるのと買うのと、どっちがトク？

「女性のための快適住まいづくり研究会」代表 小島ひろ美

「マンションは欲しいけれど、貯金がないので、中古のほうが安くて買えるやすい」と思っている人が意外と多いようです。でも、私はいつも「貯金のない人ほど、新築マンションを買いたいなさい」と言っています。その大きな理由は、次の3つです。

新築より中古のほうが現金が必要！

① 中古マンションは、購入時に余分な費用がかかる
中古マンションは購入するとき、不動産会社の仲介手数料として売買金額の3%+6万円に消費税を加えたお金がかかります。2000万円の物件だと、税込みで69万3000円です。これに対して新築マンションなら、仲介手数料はありません。
また、手数料や登記費用、ローン保証料、税金、火災保険料などの諸費用は原則としてローン対象にはなりません。新築の場合、諸費用はマンション価格の5%程度で、しかもマンションが完成する頃に支払えばよいのですが、中古だと10%程度かかり、支払いは契約時に半分、残りは引き渡し時になります。つまり、購入時点では諸費用分の現金が用意できない場合、中古は買えないのです。

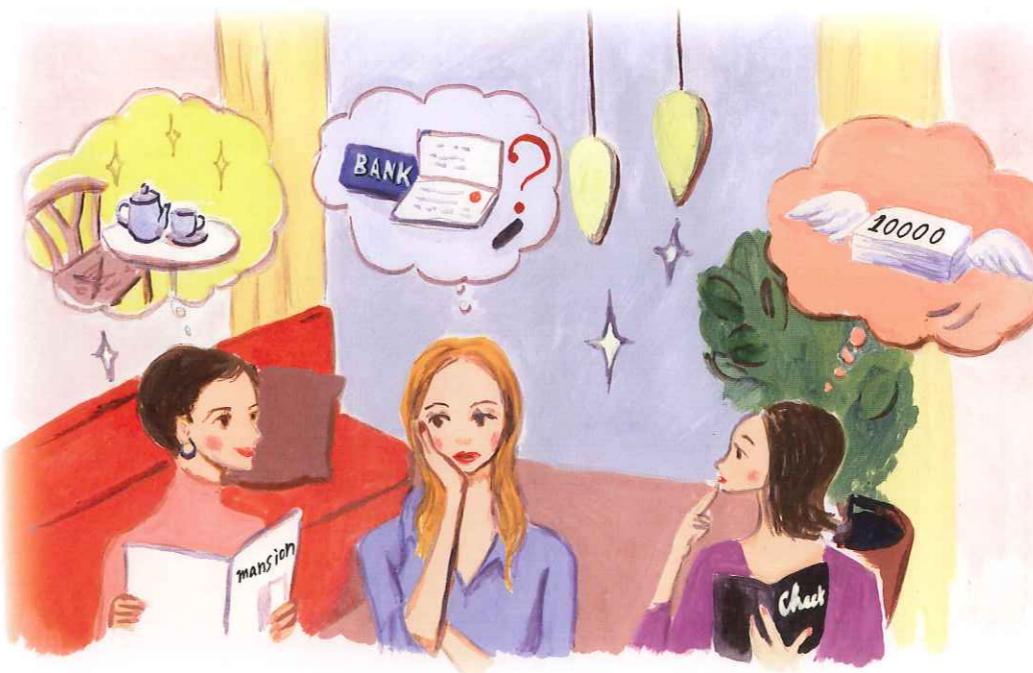
② 住宅ローンの利用は、新築のほうが有利

住宅ローンの審査では、購入する物件の資産価値も査定されます。都心・駅近の新築なら資産価値が高いので、本人の収入がそれなりにあれば100%のローンを組むことも可能です。でも一般的に中古では物件評価が下がるので、全額ローンは組みにくくなります。

③ 中古マンションはリフォーム費用がかかる

中古物件は傷や汚れもありますし、キッチン、トイレ、洗面化粧室、バスルームを最新の仕様設備にしようとするれば合計500万～1000万円のお金がかかる可能性があります。将来内装に手を入れると、新築より高くなってしまうかもしれません。

マンション購入までの6つのステップ



絵・大庭洋子

しまうかもしれません。

今なら、賃貸を考えていて敷金・礼金・手数料を合わせて50万円以上ある人だったら、新築が買えるのです。だから、貯金の少ない人こそ、現金の支払いが少なくてすむ新築マンションを買うべきなのです。

「借りる」より「買う」ほうが断然おトク！

それでも「住むところなんて賃貸で十分」と思う人もいるかもしれません。

マンションを買うとなると何千万円も借金して、何十年もかかってローンを返済していくなければならない……。そんな理由を挙げる人は少なくないでしょう。そう思ふ人は、それでいいと思います。

でも、場所にもよりますが、シングル女性向けの1LDKの新築マンションは、東京都内なら2000万～3000万円台が中心です。全額をいまの最低金利で35年返済のローンを組むと、毎月の返済額は同じエリアで同じ広さの賃貸マンションの家賃より安くなります。

しかも、賃貸マンションは引っ越しときには敷金・礼金・手数料がかかりますし、東京の場合、2年に1度の賃貸契約更新があり、そのたびに家賃の1ヵ月分以上の更新料もかかります。この先、10年、20年と賃貸で暮らすよりも、買ったほうがおトクだと私は思います。

分譲マンションに比べ、多くの賃貸マンションは建築コストを抑えているので、遮音性、設備仕様やセキュリティなどは分譲マンションより劣ることも多く、内装を勝手にリフォームすることもできません。

また、賃貸の場合は人居時に審査・保証人が必要ですが、マンション購入でローンを組む際には、保証人は必要ありません。

そして最も大きな違いは、賃貸はいくら家賃を払い続け

マイホーム購入物語

自然、設備、ご近所との交流…すべてそろった、大型マンション。

今井真美さん 主婦 38歳
神奈川県横浜市在住（夫46歳 長女13歳 次女9歳）



物件探しから資金調達、契約まですべて夫任せ

このマンションを購入して、本当によかったです。それまでは少し離れたエリアで、2LDKの賃貸アパートに住んでいましたが、下の子ができるのがきっかけ。10年前のことになります。

マンション探しはほとんど夫任せ。半年ほどかけて、彼が絞り込んだのがここ。なんと650戸の大型マンション。山を切り崩した広い敷地に、8階から14階建ての計6棟が楕円形に並び、ひとつの街を形成。周りは豊かな森に囲まれています。

多目的ホール、フィットネスルーム、会合用の和室、キッズルームほか共有スペースが充実していて、非常に便利。棟内の自然も豊かです。中庭が広く、広場や遊歩道もあり、自由にスポーツや散歩を楽しめます。

田園都市線の最寄り駅から徒歩3分、大型スーパーへは徒歩2分、学校へは10分。病院も多数あり、ほとんどこの街のなかで生活できます。難波電車が20分に1本しかないことぐらい。周囲は昔ながらの街で、駅から少し歩くとのどかな田園が広がっています。

購入当時は、いろんな大型マンションがつくられていた頃。金利も下がっていて、頭金がゼロでもOKという買いやすい時代でした。購入したマンションの価格も相当割安感がありました。資金調達や契約はすべて主人がやってくれたので詳細は分かりませんが、資金は住宅金融公庫で借り、その後借り換えるなどしてうまく返済しているようです。

16畳のリビングで、子供たちと一緒にダンス

間取りは3～4LDK、広さは90～120m²とタイプは様々で、二世帯住宅もあります。内装は棟によって、また棟の中でもデザインが異なります。うちは8階建ての棟の7階。間取りは4LDKでリビング16畳、和室6畳、洋室7.5、5.5畳の3つ。それに3畳のウォークインクローゼット付き。

立地も建物も間取りも、あまりに素敵で舞い上がりてしまい、家具も大きなものが入ると思い、お気に入りのアメリカ製のソファーを購入したところ、玄関から入らずクレーンで吊って入れました（笑）。

収納が多くて大助かり。各部屋にクローゼット、脱衣場や洗濯機置き場には大きな収納が、廊下やちょっとした隅にも。ベランダも広く、子供が小さい頃は大きなプールを出して遊びました。

子供は一人一部屋。勉強のとき以外はリビングで過ごすことが多いですが、二人とも保育園の頃から自分の城などと言って個室が好きでした。うちの家族はみな性格が異なるので、それぞれのやり方でいいと思っています。

リビングは南向きで全面窓。景色もよく、最高に快適です。ダイニングテーブルは置いていますが、私が趣味のフラダンスを練習するために、常時かなりのスペースをあけてあります。子供たちもヒップホップダンスをしているので、よく場所の取り合いをしながら一緒に踊っています（笑）。

マンション内の交流も盛んです。季節のイベントやお祭りをはじめ、卒業や入学など節目ごとの催しもいろいろ。子供、大人、お年寄りともにサークルがたくさんあり、活動も活発です。

何かのときにはご近所の方に子供を預かってもらったり、お裾分けしたり、手料理を差し上げたり。つかず離れずのいい関係ができています。

大好きなフラダンスは、始めて6年。現在ケーキ屋さんでパートの仕事をしながら週2回のレッスンを続けています。踊っていると癒され、いやなことも忘れてリセットできます。来年はハワイの大会に参加の予定です。いつか、ハワイの大自然のなかで暮らすのが夢です。



こじま・ひろみ「女性のための快適住まいづくり研究会」代表、1977年生まれ。関西学院大学商学部卒業。宅地建物取引主任講師。東京を中心毎月「女性のためのかじこいマンション購入術講座」を開催。シングル女性を中心とした幅広い年齢層が生涯が受講。安全で快適に暮らせることをテーマに、不動産会社や建設会社、インテリア、コーディネーター等と共に行なう講談社「女性のための快適住まいづくり」などがある。http://www.karen.jp

マンション購入で一番大切なこと 「無理のない資金計画」

「女性のための快適住まいづくり研究会」代表 小島ひろ美

Part 1

マンション購入に当たって最も重要なことは、立地条件でも、間取りでもなく、「資金計画」=自己資金とローンの返済計画を立てることです。今の生活を維持しながら、無理なく購入できるマンションはいくらなのか?それを知らないれば、自分に合ったマンションに出会うことは難しいでしょう。

「小島ひろ美式簡単計算法」で 買える物件価格をチェック!

今の自分が買えるのは、いくらのマンションか?

毎月の返済額は、「現在支払っている家賃相当の金額+毎月貯金に回している金額」、もしくは、「実家に入れている金額+毎月貯金に回している金額」のどちらかの範囲内に抑える必要があります。そうすれば無理なくマンションを買うことができます。

左頁の「小島ひろ美式簡単計算法」にあなたの年収や自己資金、諸費用として用意できる金額をあてはめて計算してみてください。現金は、マンション購入額の10%程度あるといでしょ。ただし、2009年から1~2年はマンション購入の大チャンス。資産価値の高い「都心・駅近・新築」で、信用度の高い大手不動産会社の分譲物件であれば、自己資金がなくても全額ローンで購入することも可能です。あなたの予算内のマンション情報を集め、それに見合ったモデルルームの見学に行つてください。それが、マンション購入の夢を失敗なく実現する近道です。

手数料や金利優遇キャンペーンもチェック!
あなたが買えるマンションの予算が決まつたら、どんなローンがあるのか、ローンの種類について研究しましょ。金利は毎月変動し、金融機関によって条件やサービス内容も異なります。住宅ローンは申込者の年収や年齢、購入する物件などを審査した上で、いくらまで貸せるかが決定されます。したがつて、次に紹介する各種ローンの上限をそのまま借りられるとは限らないので注意してください。

銀行・信用金庫の住宅ローン
金融機関の住宅ローンには、不動産会社との提携ローンと、それ以外の非提携ローンがあります。提携ローンは、物件の審査はすでに終わっているし、申し込みや手続きなどすべて不動産会社を通して行なわれる上、借り入れ条件や金利も特別に優遇されているのでおススメです。

現在、ほとんどの金融機関が金利優遇キャンペーを行なつていて、1~1.5%も低い優遇金利を設定しています。

期間は35年まで固定金利と変動金利があり、当初の何年かは固定で、その後固定か変動か選べるものもあります。

●フラット35
「フラット35」は、住宅金融支援機構が民間の金融機関を通じて融資する住宅ローン。銀行やノンバンクの住宅金融専門会社などで扱っています。最長35年の金利は固定。2009年6月の補正予算成立で100%までの融資が可能になりました。マンションは、専有面積が30m²以上のものが対象です。

●財形住宅融資
現在固定金利は、将来金利が上がることを見越し、変動金利よりも高めになっています。また固定期間が長いほど高い金利になっていますので、低い変動金利と10年の中長期固定金利を組み合わせた「MIX型」がおすすめです。

●いくらのマンションが買える? 小島ひろ美式簡単計算法

$$\begin{aligned} ① \quad & \frac{\text{万円}}{(\text{税込み年収})} \times 0.25 \sim 0.30 = \frac{\text{万円}}{(\text{返済負担率})} \\ & (25 \sim 30\%)^{注1} \quad (年間返済可能額) \\ ② \quad & \frac{\text{万円}}{(\text{年間返済可能額})} \div 12 \div 0.0035 \sim 0.0055 = \frac{\text{万円}}{(\text{小島式係数})} \\ & (0.0035 \sim 0.0055)^{注2} \quad (\text{ローン借入可能額}) \\ ③ \quad & \frac{\text{万円}}{(\text{ローン借入可能額})} + \frac{\text{万円}}{(\text{自己資金})} - \frac{\text{万円}}{(\text{諸費用})} = \frac{\text{万円}}{\text{}} \end{aligned}$$

情報集めは、予算に合ったマンションに絞るのがコツ

これくらいまでなら購入OK!

小島式係数	
20 ~ 24(歳)	0.0035
25 ~ 29	0.0038
30 ~ 34	0.0040
35 ~ 39	0.0043
40 ~ 44	0.0045
45 ~ 49	0.0048
50 ~ 54	0.0050
55 ~ 59	0.0055

注1 … 税込み年収が400万円未満の人は25%、400万円台の人は26%、500万円台の人は27%、600万円台の人は28%、700万円台の人は29%、800万円台の人は30%で計算してください。

注2 … 左表を参考にして、自分の年齢にあてはまる係数で計算してください(係数は2009年12月現在のもの)。この係数は経済や金利の状況によって変わるので「女性のための快適住まいづくり研究会」のHPでチェックしてください。

注3 … 自己資金はできるだけ購入金額の10%以上を用意してください。

注4 … 消費税として新築は購入金額の5%、中古は10%必要です。



利だけに絞ることはできれば避けたいもの。変動金利は年に2回金利の見直しが行なわれ、経済状況がよくなれば上昇することも考えられます。固定金利は基本的に変動金利より高めに設定されていますが、期間が長くなるほど金利は高くなります。これから金利が上昇すると固定金利のほうが安くなる可能性もあります。また保証料が金利に組み込まれているタイプや、初めに諸費用として一括で支払うタイプがあるので、この点もよく確認して金利を比較するようにして下さい。

現在のように政策金利が0.1%に据え置かれている時期は、変動金利の格安さと、10年の中期固定金利や20~35年の長期固定金利の安定性を合わせ、リスクを分散する借り方がおススメです。

利だけに絞ることはできれば避けたいもの。変動金利は年に2回金利の見直しが行なわれ、経済状況がよくなれば上昇することも考えられます。固定金利は基本的に変動金利より高めに設定されていますが、期間が長くなるほど金利は高くなります。これから金利が上昇すると固定金利のほうが安くなる可能性もあります。また保証料が金利に組み込まれているタイプや、初めに諸費用として一括で支払うタイプがあるので、この点もよく確認して金利を比較するようにして下さい。

現在のように政策金利が0.1%に据え置かれている時期は、変動金利の格安さと、10年の中期固定金利や20~35年の長期固定金利の安定性を合わせ、リスクを分散する借り方がおススメです。

女性のための快適住まいづくり研究会 会員代表。1957年生まれ。関西学院大学商学部卒業。専門は建物取引主任者。東京を中心に、毎月「女性のための快適住まいづくり」セミナーを開催。女性のための快適住まいづくりをテーマに、女性が生涯にわたり安全で快適に幸せに暮らせる住まいづくりを提唱。第一級建築士、インテリア・コーディネーター等と共に不動産会社や建設会社にマンションの企画立案・提案を行なう。著書に「不況こそチャンス!」シングル

マイホーム購入物語

まずは中古マンションを購入し、6年後に念願の一戸建てをゲット!

中川聰美さん 主婦 47歳
神奈川県川崎市在住(夫44歳 長女13歳)



建築中は、大工さんにお茶とお菓子をせっせと運び…

32歳で結婚し、世田谷区の賃貸アパートに住みました。1年後、お腹に子供ができるのを機に、マイホーム購入を決意。条件は、ローンの支払いが無理なことです。いずれは一戸建てに住み替えること。それならと不動産会社さんがすすめてくれたのが、東横線日吉駅から徒歩12分の所にあった中古マンションで、5階建ての3階。南向きで、2DKの快適な住まいでした。一戸建てを探し始めたのは、子供が幼稚園の頃でした。

主人の希望は横浜エアリでアクセス第一、私は世田谷区で緑の多い住宅地。まったく意見が合わず。10件ほど物件を見つかったのが、武蔵小杉にあった建て売りの未公開物件で、主人と私の希望エアリの、ちょうど中間地点(笑)。まだ更地でしたが、駅から徒歩6分と便利で、今後さらに開発が進むと聞いて主人が気に入り、ほぼ即決。探し始めてわずか3ヶ月のことでした。

自己資金は、コツコツ貯めた貯金と両親からの援助が少し。ローンはマックスの35年で組みました。購入を決めてすぐに、住んでいたマンションの売却を告知したところ、2ヶ月弱で売れ、損失も50万円ほどで済み、とてもラッキーでした。

家の設計は決まっていましたが着工はまだだったので、セミオーダーに近い感じで建てることができました。たとえば、ダイニングの窓は3つに分割し、北欧風の腰窓のように上下に開閉できるように。外壁はペーブルやブランケットのところを深いボルダーに、窓枠は白にしてもらうなど。

建築中は、大工さんに気持ちよく仕事をしていただくために、週に1、2回はお茶とお菓子を運び、できるだけコミュニケーション。ついでに、わがままなお願いをいろいろ聞いていただきました(笑)。

ご近所や町内会のお付き合いも楽しくて

約1年後、完成した我家は敷地20坪、建坪は駐車場も入れて100m²弱の3階建て。1階は玄関とお風呂、奥に6畳の和室。2階は17畳のLDKとキッチン、3階は6畳の洋室が1つと和室が2つ。元の設計では和室は1つでしたが2つにしてもらいました。両親が泊まりにきたときも使いやすいし、なにより私はベッドよりふとんが好きなので。戸はドアではなく引き戸にし、窓は障子にして、やわらかな光を楽しんでいます。

我が家も入れて8棟の家があり、向かい合わせに並んでいるので袋小路のような空間ができる、とても居心地がいいんです。今からお茶しましようとか、一杯やりましょうなんて、すぐに話がまとまってしまいます(笑)。

周囲には新興のマンションがたくさん建っていますが、古い住宅地が広がっていて、町内会の付き合いもけっこうあります。地元のお祭りや行事には、子供も喜んで参加。運動会はもう50年も続いているそうです。お年寄りとのお付き合いも楽しくて、話しているといとおしく感じます。

買い物は、近くに24時間のストアや大手スーパーがいくつかあり、少し足をのばすと商店街も。横須賀線が2010年の春に開通の予定で、徒歩5分のところに駅ができます。多摩川へも徒歩25分ほどです。

2年ほど前から、ほんフルタイムで仕事をしています。忙しくて、主人のための「弁当屋」は閉店していたんですが、節約の折から再びオープン(笑)。子供の手が離したら、アコードイオンを始めたいですね。どこかパリの路地裏に流れているような、哀愁に満ちた響きが好きなんです。世界遺産の旅もしたい。クロアチア、リトアニア、モロッコ、スペイン、アドリア海…。勝手に前向きな性格で、まだ見ぬ夢がいろいろ広がります。

マンション購入で一番大切なこと——今の生活を維持する資金計画——

Part 2

「女性のための快適住まいづくり研究会」代表 小島ひろ美

“繰り返”でガンガンローンを返すと、こんなにおトク！

今ま、前回に引き続き、今の生活を維持しながらマンションを購入するための資金計画のお話です。今の生活を我慢してまで、ローンを組む必要はありません。知つればトクをするローンのしくみをチェックして、ぜひ自分に合った「無理のないマンション購入」を実現させましょう。最近はボーナスが出なかつたり、大幅減額されたりというケースも少なくありませんから、当然、ボーナス払い併用の返済方法は避けたいところです。



絵・大庭洋子

ローンを組むとき、「やっぱり35年もローンを返し続けるのは大変！」と思う人もいるかもしれません。でも、この先5年、10年、さらには60歳、70歳になつても家賃を払い続けることのほうがもっと長いと思いませんか？ ローンには終わりますが、家賃に終わりはないのです。35年ローンを組んだからといって、35年コツコツ返し続けなければいけないわけではありません。もっと早く完済し、返済総額を減らす方法があるのです。

お金に余裕ができたら「繰り上げ返済」にまわす！

毎月の余つたお金やボーナス、満期の保険・定期預金が下りたときや、親から財産分与があつたときなど、お金にローンができるたら「繰り上げ返済」をしていけば、それだけローン残高も減りますし、その分、利息も断然少なくてなうでいきます。大きな金額でなくとも、毎月少しずつ「繰り上げ返済」にまわしていくましょう。日々の返済額に余裕を持たせておけば、無理なく返済できます。

今は、銀行にお金を預けていても、ほとんど利息もつかないし、株や外貨預金などは、失敗するリスクもあります。

それよりも、繰り上げ返済でトクする金額のほうがはるかに多いのです。繰り上げ返済で返済期間が短くなる分、払わなくともすむ利息は、貯金の利息よりもはるかに多いことがわかります。だから、繰り上げ返済で早く返済して、払わなくなくなりた利息を貯金にまわしたほうが断然賢いというわけです。

「期間短縮型」と「返済額軽減型」のどちらがおトクか？

また、繰り上げ返済をするとき、「期間短縮型」「返済額軽減型」のどちらかを選ぶことになります。期間短

年齢を理由にマンション購入をあきらめない！

50代、60代からでもローンは組める

マンションを買いたいと考えているのは、20代や30代、40代の人だけではありません。50代になって、定年後のことを考え始めたとき、安心して暮らせる「自分の家」が欲しいと真剣に思い始めるのは当然のことです。「もうこの年齢ではローンは無理だらう」などと、あきらめてしまふ人がたくさんいます。マンションを買うのに遅すぎる年齢というではありません。事実50代でマンションを買った人はたくさんいますし、最高で78歳という方もいらっしゃいました。銀行の場合、仕事をしていれば申し込みの時点での年齢が60歳未満なら住宅ローンは可能ですし、フラット35では70歳未満となっています。ローンの完済年齢は金融機関によって多少異なりますが、だいたいは75歳か80歳未満までの59歳の人でも15年ローンを組むことができます。またフラット35では、子どもと親子ローンを組むことも可能で、子どもの年齢が45歳未満なら35年ローンを組むことができます。

●繰り上げ返済シミュレーション

2500万円で35年ローンを組んだ場合、当初の10年間、繰り上げ返済するとこれだけおトク！		
毎年の繰り上げ返済額	軽減される利息	短縮される期間
30万円	約214万円	5年2カ月
50万円	約330万円	8年4カ月
100万円	約541万円	15年6カ月

※金利／10年固定(2.0%)の場合
※毎月の返済額 82,815円

約541万円もおトク！
返済期間も15年以上短くなる！

マイホーム購入物語 海と山が見える場所で、北欧風の輸入住宅に住むのが夢

大沢由理子さん 主婦 48歳
神奈川県藤沢市在住(夫54歳 長女16歳)



モノがない部屋って、心地良いですね

結婚して3年ほど、主人が暮らしていた2LDKの賃貸マンションに住みました。場所は東京都板橋区。地下鉄三田線の西台駅から徒歩3分ほど立地でしたが、子供が2歳になった頃、今後また第2子が生まれるときのことも考え、広いところに越すことになりました。その際、毎月の家賃程度でローンが組めるので、マンションを購入することにしました。

近くにモデルルームがあり、たまたま見に行ったところ気に入ってしまい、特に急ぐことはなかったのですが、勧められるままに購入。14年前のことでした。場所は同じ板橋区。駅から徒歩約10分と以前より少し遠くなりましたが、間取りは洋室7・6・5、和6、LDK15畳と理想通り。全室クローゼット付きでお風呂も大きく、快適でした。お金のことはすべて主人が担当してくれたので、私は全く関与せずに済みました。

せっかくの広い空間を大切にするため、家具はできるだけ置かないようにしようと思い、また収納も十分あつたので、引っ越しの際、以前の家具はほとんど友達にあげてしまいました。引っ越し荷物は、小さなトラックにたつた1台分。越してから、家具を少し買いました。キッチンに合う食器棚と、友達にあげてなくなってしまったダイニングテーブル(笑)。リビングにはソファも入れずに過ごしましたが、モノがないって心地良いですね。

一番のお気に入りはリビング。西向きで南に窓がないのですが、隣のマンションの壁が白く、朝はその反射光に照らされ、午後は西から日が入るので一日中明るく快適でした。

部屋数があったので、短い期間でしたが、オーストラリアの交換留学生を預かりました。娘が小学4年になった頃、午後1時に終わるパートの仕事を始めました。仕事をしていたほうが生活にはりが出るし、一応、少しは生活の足しになるとを考えたともいえます(笑)。このマンションに、約11年住みました。

マンションは人に貸し、実家で母親と同居

3年前、神奈川県藤沢市にある実家へ。父が亡くなり、母を一人にしておくのが心配だったからです。その際、高島平のマンションは、また戻る可能性もあるので、売却せず賃貸にすることに。入居者はすぐに見つかり、現在その家賃をローン返済にあてています。

実家は築30年の木造2階建て。藤沢でも奥まった高台にあり、富士山が裾野のほうまで見えるんですよ。間取りは1階が10畳のリビング、8畳の和室、キッチン。2階は6畳の和室が3つあり、4人みんなで2階で寝ています(笑)。

藤沢からは鎌倉や江の島も近く、散歩コースがいろいろ。主人が隠れ家のレストランを見つけるのが好きで、休日になるとよく一緒に食べ歩きに出かけます。

昨年、都内でおもしろい仕事を見つけ、少し遠いですが頑張って通っています。主人は料理が好きで、私の帰宅が遅くなつたときは、いつも作つて待つてくれます。盛りつけはいまいちですが、味は私以上(笑)。

2年ほど前から、念願のゴスペルも始めました。年に何度もコンサートをするほか、老人ホームやショッピングセンターの点灯式などに出演を依頼されることも。路上で足を止めて聞いてもらえたときは、ほんとに嬉しいです。

住まいの夢は、海と山が見えるところで、北欧風の輸入住宅に暮らすことです。暖炉があって、天井が高く…。でも今は、娘の大学受験のことをそろそろ考えなくてはならないので、夢は先延ばしですね。

60歳以降も働き続けることができました。マンションを手に入れる夢を、年齢を理由にあきらめないでください。

親からの援助、贈与税を払わないための3つのワザ

親からの援助、贈与税を払わないための3つのワザ

20代でまだ收入も、自己資金が多く、頭金を多めに入れられたとしても、それだけ審査も通りやすく、条件の優遇金利が利用しやすくなりますが、自分の貯金

以外にも、親から援助を受けることができるなら、なるべくお願いしたほうがいいでしょう。ただ、親が資金をだした場合、贈与税の対象になります。贈与税がかからないようにする方法は以下4つあります

①住宅取得資金の2010年非課税枠の拡大を利用する

②相続時精算課税制度を利用する

③購入するマンションを親との共有名義にする

④贈与ではなく親からの借り入れとなる

正式に借用証書を作り、公証役場に提出しておきます。いずれにしても、親から住宅資金の援助を受けるときは、専門家によく相談し、金額、時期、年齢などを考慮した贈与税対策を考えたほうがよいと思います。

そして毎月、利息を上乗せした金額で一定額を親に返済していくべき問題はありません。現金で手渡しをするのではなく、記録が残るように銀行振り込みでの返済がいいと思います。

正規に借入金額で返済するのではなく、親から住宅資金の援助を受けるときは、専門家によく相談し、金額、時期、年齢などを考慮した贈与税対策を考えたほうがよいと思います。

そこで問題は、現金で手渡しをするのではなく、記録が残るように銀行振り込みでの返済がいいと思います。

正規に借入金額で返済するのではなく、親から住宅資金の援助を受けるときは、専門家によく相談し、金額、時期、年齢などを考慮した贈与税対策を考えたほうがよいと思います。

そこで問題は、現金で手渡しをするのではなく、記録が残るように銀行振り込み

最新の情報を集め、 自分に合ったローンを見つけましょう

一般社団法人「女性のための快適住まいづくり研究会」代表 小島ひろ美

住宅ローンの金利は 正式にローンを申し込む月にチェックを!

住宅ローンのことは、わからないことがあればしっかりと見ておきたいところです。そして自分に合ったローンを見るには最新の情報を得るために不動産会社を利用することが大切です。たとえばローン相談会や、ファイナンシャルプランナー（FP）や銀行員、住宅ローンアドバイザーを招いた特別相談会などを無料で開催していますので、大いに活用したいものです。



絵・大庭洋子

最近は、銀行でも土日に住宅ローンの無料相談を受け付けるところが増えています。できれば、二行だけでなく、複数の銀行から話を聞くことをおすすめします。いろいろ聞いていくうちに、自分に合った銀行や住宅ローンのことがよく理解できるようになります。

また、そのときどきで住宅ローンの金利優遇キャンペーんや保証料、事務手数料などのサービスを行なっていたりします。そうした情報や内容は、その銀行に聞いてみなければわからないので、インターネットなどでも情報を集めて比較してみるとよいでしょう。

繰り上げ返済についても、手数料が金融機関や繰り上げ返済額によって異なるので、直接銀行の住宅ローン担当者に聞くのが一番の近道です。

住宅ローンの金利は毎月月末に決定し、月初に発表されます。正式なローン金利の決定はマンションの引渡し月（口1

ン実行月）になるので、どの銀行のどの種類のローン金利が安いかは、正式にローンを申し込む月にチェックする必要があります。キャンペーンは1～3月の決算期に集中して行われることが多いようです。

ローンに「所得補償保険」や「8疾病保障特約」をつけておけば、万のときも安心！

最近は、各金融機関が独自のローンや、保険会社と提携した「返済支援のための保険」を用意しています。そのなかから、人気の高いものを紹介しましょう。

ローン返済に所得補償がついた保険

長期ローンを組むわけですから、ローン返済中に、ケガ

や病気で休職して収入が下がったり、仕事が続けられなくなる可能性もあります。そうなった場合のローン返済はどうすればよいか、心配になる方もいるでしょう。

最近は、そうした万のときに役立つ保険も増えています。例えば「所得補償保険」をかけておけば、もしケガや病気で休職したり、リストラされたりしても、就業するまでローン返済の一部または全額を保険会社が補償してくれます。

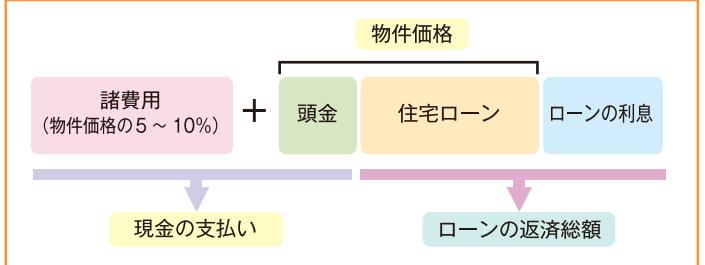
同様に、ローンの一部、または全部が保険で支払われる「3大疾病特約」をつけておけば、ガンや脳卒中、心筋梗塞などの大病をして就業が困難になったときでも安心です。フラット35のなかで、もっとも金利が安いSBI住宅ローンでは「8疾病保障特約」があります。これは、ほんどの大病がカバーできるので、万のとき（就業不能状態が一年を超える場合）はローン残債がゼロになります。こちらは任意加入で、2000万円の住宅ローンの場合、45歳以下なら年間2万1000円、46～55歳以下なら年間3万4000円と、一般的の保険より割安でおトクです。

預金額と同額のローンが無利子になる住宅ローン

銀行によっては、借り入れが口座に預けている金額の範囲内であれば、元金のみの返済で利息がゼロになるというものがあります。たとえば2500万円のローンを借りる場合、2000万円の預金があれば、2000万円までは無利子で借りることができ、500万円だけに利息がつくというものです。預金額が減ってローン残高を割り込んだ場合は、その差額分だけ利息が発生します。一般的な住宅ローン金利よりも高いので、預金額よりローン残高が上回らないように、注意する必要があります。

これは、資金には余裕があるけれど、それを資産運用にまわしたいという人や、親の老後資金を一時的に借り、その資金を使わず、口座に入れて同額のローンを組みたい

●マンション購入資金



●引き渡し1ヶ月前までに必要な諸費用

2360万円の新築マンションを購入し、2350万円のローンを組んだ場合)	
ローン保証・保険料	〈銀行ローン〉ローン保証料として一括払い 〈フラット35〉団体信用生命保険料 ※毎年、ローン残高に応じて支払う。
事務手数料	5万2500円※金融機関により異なる。
火災保険	6万8730円（保険期間35年・建物評価1000万円）
税金関係	〈印紙税〉ローン契約は2万円、売買契約1万5000円 ※1000万円以上5000万円以下の契約の場合。 〈登録免許税〉表示登記・所有権保存登記・抵当権設定登記など
その他	司法書士報酬他

※中古マンションの場合、上記以外に仲介手数料（売買額×3%+6万円）×消費税、各種清算金（固定資産税、管理費当初1～2カ月分、消費税、修繕積立基金など）費用がかかります。

印紙税

売買契約書やローンの金銭消費貸借契約書に貼

●ローン準備すればOK

人におすすめです。ただし自己資金があるなら、頭金を多く入れ、ローンの借り入れを少なくしたほうが安全です。

諸費用は、引き渡し1ヶ月前までに準備すればOK

マンションを購入するときは、物件金額以外に諸費用がかかります。諸費用は原則として住宅ローンの対象にはならないので、現金で用意しておきましょう。

●ローン関係

マンションを購入するときは、物件金額以外に諸費用がかかるります。諸費用は原則として住宅ローンの対象にはならないので、現金で用意しておきましょう。

●ローン保証料

ローン額や借り入れ期間によって異なる。

フラット35や一部の銀行ローンでは無料。またローン金利に乗せて支払うことも可能。

●税金関係

強制加入。地震保険は任意で補償は5000万円（建物分）までなので、ダブつかけないよう注意。

●印紙税

売買契約書やローンの金銭消費貸借契約書に貼



小島ひろ美
一般社団法人「女性のための快適住まいづくり研究会」代表

印紙代。
司法書士報酬 登記手続きの代行費用。
登録免許税 登記にかかる費用。

●その他の費用

これらの中にも、マンション取得後1回だけ支払う不動産取得税、毎年支払う固定資産税と都市計画税がありますが、新築の場合は売買金額の5%が目安。中古の場合は、ほかに仲介手数料がかかるので、売買金額の10%、またケーブルテレビ料金を中心とした料金が発生します。一方で、リノベーションをする場合はその費用も必要となるので、それらの諸費用も用意しなくてはなりません。さまざまな選択肢がありますので、自己資金に応じて、自分に合った物件を賢く選ぶことが大切です。

このまほろま一般社団法人「女性のための快適住まいづくり研究会」代表。1957年生まれ。関西学院大学商業部卒業。東京を拠点に、不動産会社や建設会社にマンション・シングル女性を中心に幅広い年代の女性が受講。その数は5000人以上。「女性が生涯にわたり、安全で快適に暮らせる住まいづくり」をテーマに、一級建築士、インテリアコーディネーター等と共に、不動産会社によるマンション・シングル女性の講座を開催。著書に「女性のための快適住まいづくり」などがある。http://www.kareba.jp/

マイホーム購入物語

中古のメゾネットを購入し、1階をリフォーム

沢田久美子さん 主婦 42歳
神奈川県横浜市在住（夫44歳 長女13歳 次女9歳）



新しい家が見つかる前に、売却が決まってしまい…

25歳で結婚。新婚時代は主人の実家の近くのアパートに住み、1年後、転勤で神奈川県座間市の社宅へ。3年後、長女が生まれて手狭になり、社宅制度もなくなったので、横浜市のマンションをローンで購入。長女が生まれる前までは私もフルタイムで働き、頑張って自己資金を貯めました。

間もなく2人目の子供に恵まれ、もう少し広い家に移ることに。そこで不動産会社さんに売却を依頼したところ、わずか1ヶ月ほどで希望者が現れたのです。年配のご夫婦で、息子の近くに住みたいので一日も早く越してみたい、価格はどちらが提示した価格どおりでいいといいます。そんなわけで早々に売却が決まってしまい、大慌てで新しい家を探すことになりました。

場所は、主人の通勤に便利な田園都市線沿線に限定。主人は駅から徒歩圏内が条件、私は一戸建て感覚で住めるメゾネットタイプが希望。予算から考えて、中古で購入して自分たちが暮らしやすいようにリフォームすることにしました。

情報誌やインターネットで探し、よさそうな物件が見つかると即不動産会社に連絡して内見。2カ月ほどそんなことを繰り返して、出会ったのがこのメゾネットタイプのマンション。駅から徒歩11分。7階建てで1階と2階部分だけがメゾネットになっていて、小さな庭と駐車場付き。他の階は普通の造りです。築6年（当時）で、中古としては高めでしたが、前のマンションの売却代金を自己資金にしてローンを組みました。

リフォームで、見違えるほどおしゃれに！

さて、決めたのはいいのですが、リフォームが大変でした。間取りは1階がLDKと和室、2階は全て洋室で8畳と6畳が2部屋と納戸で、両階にトイレ付き。リフォームは、1階部分のみ行なうことになりましたが、買主さんの入居日まで1ヶ月しかありません。幸い、主人の知人の紹介で至急工事を引き受けってくれる建築デザイナーが見つかり、大変賛成となりました。

まず、できるだけ広い空間がほしかったので和室の壁を取り除き、約20畳のLDKに。キッチンには収納付きのカウンターや食器棚を備え付けにし、使い勝手を改善。またデザイナーさんのアドバイスで、2階へ上がる螺旋階段の脇の壁を取り除き、ペンダントライトや間接照明をつけたところ、見違えるほどおしゃれになりました。

壁クロスは白、床はダークブラウンにし、家具は黒を基調にコーディネート。実は、買主さんから家具はできるだけ置いてほしいと頼まれ、そのおかげで新しい家に合わせて家具を揃えることができ、とてもラッキーでした。

1階は半地下になっているので、玄関は何段か降りたところにあり、その隠れ家っぽい感じが素敵で、とても気に入っています。

以前は大型マンションだったので駐車場へ行くにも距離があり、外へ出るのもおづくうでした。今はすぐに外に出られるので、心身ともに快適です。主人は趣味がサーフィンなのですが、サーフボードを部屋から出すのが楽になつたと喜んでいます。

主人は商品デザインの仕事をしていて、今でも日々サーフィンを楽しんでいます。私は子供たちの手がだいぶ離れたので仕事を始め、週3回ほど演奏会のピアノ伴奏や結婚式などで演奏をしています。何か運動をと始めたホットヨガは今年で4年目。マイペースで、日々を楽しんでいます。主人の将来の夢は、海辺の家に住むことらしいです。私は特に海が好きというわけではありませんが、いつか実現するといいなと思っています。

「賢い資金計画」と「資産価値の高い物件選び」をクリアすれば、購入後にステップアップが可能！

一般社団法人「女性のための快適住まいづくり研究会」代表 小島ひろ美

「私でもマンションが買える？」私の胸は高鳴った！

これまで「快適住まい」購入術としてさまざまな方法をお話ししてきましたが、今回は私自身の体験を少しお話ししたいと思います。私が初めてマンションを購入したのは、26歳のときでした。今から26年ほど前のことです。今と違つて20代のO.S.が不動産を買うなんて、まったく考えられない時代でした。



絵・大庭洋子

当時、私は音響メーカーに勤めていて、実家から片道1時間以上かけて会社に通っていました。朝早く家を出て、残業をすれば家に帰るのは夜10時近く。これでは、プライベートを楽しむ余裕なんてもつたくありません。とにかくこんな生活を変えたい！と思い、通勤に便利な部屋を借りようと、不動産会社巡りを始めたのです。でも、気に入った部屋は、どれも当時の私の給料ではかなり厳しい家賃のものばかり。ところが、そのうちのひとつが分譲・賃貸マンションで、まだ売りに出ている部屋もあると知ったのです。月々の支払いは借りるより安いくらいで、私の給料でもなんとか払つていける金額でした。

しかし、その頃は若い女性が住宅ローンを組むのは難しく、仕事をしていた母親を必死で説得して、母との共同名義で購入したのです。ガソロノ父親には購入するまで内緒にしておきましたが…。

26歳でマンションを購入。それが人生の転機に

マンションを購入してから、私の暮らしは変。自分の好きな本や音楽を好きな時間に楽しんだり、友達と気兼ねなく長電話したり、同じ仕事をしていても、心の充実度が全く違ってきたのです。

その後、そのマンションは人に貸して、妹と2人で2DKのマンションを購入することになったため、不動産の勉強を始め、ついには不動産業界に転職して、宅地建物取引主任者（宅建）の資格を取得。その後、また新しい転機がおとずれました。ある専門学校で講師をすることになり、休日に「女性のためのマンション購入術講座」を開講することになったのです。さらに、1991年に「女性のための快適住まいづくり研究会」を立ち上げ今年、一般社団法人になりました。まさに、26歳のときのマンション購入が、

私の人生を変えたのです。

「物件選び」と「資金計画」をクリアすれば、いずれ、貸すことも売ることも可能

フランスでは、結婚前の男女がそれぞれマンション（アパート）を買って暮らし、結婚や同棲を機に新しい家に買わせて住み替えていくのはあたり前の感覚です。それに比べると、日本人は、定住型の意識がしつかり残っています。家を買うとか、家を建てることは、一生に一度あるかないかのことであり、その家には人生の幕を下ろすまで住むことになるという固定観念です。

また、独身時代に一人暮らしをしても、それはあくまで「仮住まい」。一時期しか住まないのだから、使い勝手が悪いアパートでも今はガマンしておこう。そう考えているシングル女性がなんと多いことかと思います。ゆっくりくつろげない空間で、しかも毎月、残らない家賃を捨てて暮らしていくのでしょうか？

確かに、数千万円の買物ですから、簡単に手が出せるものではないと考えるでしょう。でも、しっかりと資金計画を立てれば、難しいことではありません。現在のようにマンション価格とローン金利がダブル安のときなら、月々の家賃よりも少ないローン返済額でマンションが買えます。いずれ結婚して夫と2人で生活を始めるかもしれません。子どもが生まれるとともと広い家が必要になるでしょう。やがて子どもが独立すればまた夫と2人の生活に戻っていく。そしてまた一人の生活になるかもしれません。

このように、人はその時期によって、一緒に暮らす家族の数も異なります。住む家は、人生的のステージごとに変化していく当たり前。購入時にきちんととした資金計画と、資産価値の高い物件選びができるれば、のちに貸すことも売ることも可能になります。

●いくらのマンションが買える？ 小島ひろ美式簡単計算法

① $\frac{\text{万円}}{\text{(税込み年収)}} \times 0.25 \sim 0.30 = \frac{\text{万円}^{(A)}}{\text{(年間返済可能額)}}$

② $\frac{\text{万円}^{(A)}}{12 \div 0.0035 \sim 0.0055} = \frac{\text{万円}^{(B)}}{\text{(ローン借入可能額)}}$

③ $\frac{\text{万円}^{(B)}}{\text{(自己資金注3)}} + \frac{\text{万円}}{\text{(諸費用注4)}} - \text{万円}$

自分が買える価格をチェック！ 無理のない資金計画でマンション購入の夢を実現！

小島式係数

20 ~ 24(歳)	0.0035
25 ~ 29	0.0038
30 ~ 34	0.0040
35 ~ 39	0.0043
40 ~ 44	0.0045
45 ~ 49	0.0048
50 ~ 54	0.0050
55 ~ 59	0.0055

注1 … 税込み年収が400万円未満の人は25%、400万円台の人は26%、500万円台の人は27%、600万円台の人は28%、700万円台の人は29%、800万円台の人は30%で計算してください。

注2 … 左表を参考にして、自分の年齢にあてはまる係数で計算してください（係数は2010年5月現在のもの）。この係数は経済や金利の状況によって変わるので「女性のための快適住まいづくり研究会」のHPでチェックしてください。

注3 … 自己資金はできるだけ購入金額の10%以上を用意してください。

注4 … 登記費用やローンの保証料など諸費用として新築は購入金額の5%、中古は10%必要です。

マイホーム購入物語

義母も姉も一緒の、木造3階建て二世帯住宅！

牧田由香さん 主婦 49歳
神奈川県川崎市(夫52歳 長女13歳)



娘の誕生で、注文住宅を建てることに

マイホームを建て、川崎市に移り住んだのは10年ほど前。娘が生まれ、家が狭になったからです。それまでは豊島区池袋に住んでいたのですが、大人が生活するには便利でも、地域に子供が少なく、子供たちが遊べる広い公園がないなど、子育て環境としてはいまひとつという感じでした。娘は私たち夫婦にとってやっと授かった子供だったので、できるだけのびのびとした環境で育てたいと思い、頑張って注文住宅を建てようと考えました。

当時は義母と同居していて、マイホーム計画について相談したところ、快く賛成してくれました。また近くの賃貸マンションに住んでいた主人の姉にも声をかけ、一緒に住まいかと誘ったところ即OK。それで家族全員で暮らす二世帯住宅を建てるようになりました。

見学3カ所目で、希望どおりの土地に遭遇

まず土地探しです。主人と一緒に駅周辺を歩き、田園都市線沿線の渋谷駅からたまプラーザ駅の間で、駅から徒歩20分以内という範囲に絞って情報を収集していました。そこで田園都市線沿線に店舗を構える不動産会社と出会い、土地を紹介してもらうことに。何といってもマイホームを持つことは人生一大事。簡単に見つかるはずがないと思っていたところ、なんと現地見学3カ所目で、家族全員が気に入る土地に出会えたんです。

その土地は高台にあり、見晴らしがよく、近くには公園もたくさんありました。なかでも私が最も惹かれたのは小児科がすぐ近くにあったこと。娘がまだ幼いかったので、これは大助かり。地盤が強い点も大きな決め手でした。地震の心配だけでなく、地盤が弱かったため何年か後に家が傾いたというニュースを、テレビや新聞でよく耳にしていましたから。いろいろな条件にあまりにもぴったりで、驚くほどでした。

一番のこだわりは、大容量の収納

住宅メーカー3社に見積りと設計図を出してもらい、その中から気に入ったものを選択。完成したのは木造3階建ての二世帯住宅。1階が義母と姉、2、3階が私たちの住まいです。

私が一番こだわったのは収納スペースを多く取ること。廊下の片側を収納や本棚にするなど、少しでも隙間があれば収納にしよう設計士さんに依頼。注文のあまりの多さに、設計士さんが呆れてしまつたほどでした。

家具はすべて造り付けにし、洗濯機などの電化製品はできるだけ隠す設計に。内装は、オフホワイトのクロスに、ダークブラウンのフローリングで統一し、リビングのカーテンは主人の好みでブルーの地にペイズリー柄のものに。希望どおり、すっきりとシンプルな雰囲気に出来上がり、主人も私も大満足。でも遊びに来た友達からは、生活感がないと言われてしまいました。(笑)。

ここで暮らして10年、住み居心地は、今も快適です。でも困ったこともあります。冷蔵庫や洗濯機を買い替えようとしたら、最近の大型タイプが入らなくて…。設計の際、買い物のことで考えつかなかつたんです(笑)。

越してきたときは3歳だった娘も、中学2年生。私はガーデニングをしたり、最近は健康のためにウォーキングを始めたり。越してきた頃と比べ住宅やマンションが増え、周りの風景はすいぶん変わりましたが、緑が多く、ゆったりとした雰囲気は今も当時のまま。週末には主人や娘と一緒に近くの公園や丘陵地などへ出かけ、ウォーキングを楽しんでいます。

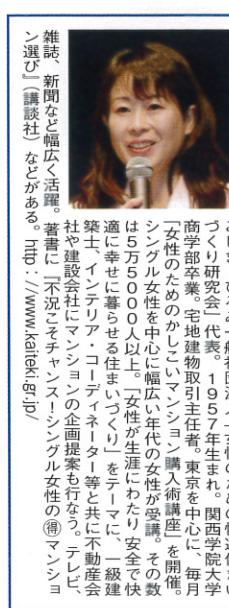
ともでき、次にステップアップしていくことも可能なのです。

そこに長く住む人の価値観を優先させる

今の時代、親の介護をする女性も多いと思います。私がお会いした方のなかにも、実際に親と住むためにマンションを購入した人もいますし、両親のどちらかが亡くなつたときには、残された親を引き取ると決めている女性もいました。その場合、「両親が気に入るマンションを選びたい」と考える方が多いのですが、親の残りの人生と、自分の今後の人生と、どちらが長いかを冷静に考えないといけません。マンションを選ぶときには、そこに長く住む人の価値観を優先すべきなのです。もしも親の意向に沿つたマンションだったら、自分一人にならったとき広すぎるとか、勤務先まで不便だとかいろいろと不都合なことが出てくるかもしません。

「住宅価格の下落」、「住宅ローンが最低金利」の、今年は住宅購入のチャンス！

2008年のリーマン・ショック以降、金融危機や雇用不安の拡大などで不況が続き、私たちの生活に大きな影を落としています。でも、それにより住宅価格とローン金利が



こじま・ひろみ一般社団法人「女性のための快適住まいづくり研究会」代表。1997年生まれ。関西学院大学商学部卒業。宅地建物取引主任者。東京を中心に、毎月社や建設会社に亘る女性のためのマンション購入術講座を開催。著書に「不況こそチャンス・シングル女性の個マニショ

下がり、マンションを購入の絶好のWチャンスとなっています。

さらに「住宅ローン減税」や「住宅取得資金等に係る贈与税」の非課税枠が拡大され、住宅購入の追い風となっています。

一方、社会全体も大きく変わつてきました。先日、国土交通省の方とお会いする機会があつたのですがその折、「女性の視点からのマンション企画が大切だ」と話されていました。昔は、シングル女性はマンションを購入しにくい環境でしたが、今では購入しやすくなりました。今後は、さらにシングル女性の目線に立つたマンション企画が求められると思います。

皆様が今の暮らしを維持しながら、無理せず、しっかりと資金計画を立て、ご自分のライフスタイルに合つた住まいを見つけ輝く人生を楽しむれるよう願つています。