

マンション購入で一番大切なこと

今の生活を維持する、「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

マンション購入に当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」...

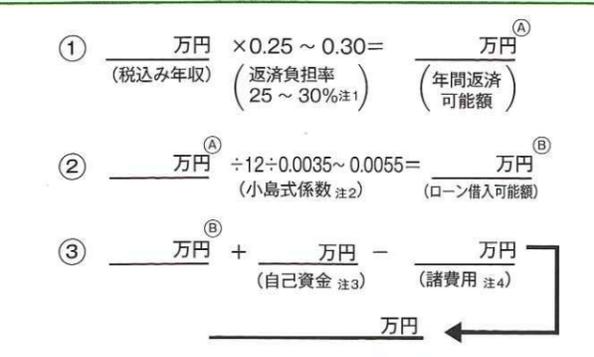
「小島ひろ美式簡単計算法」で買える物件価格をチェック!

今の自分が見えるのは、いくらマンションか?

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」...

左頁の「小島ひろ美式簡単計算法」にあたる年収や自己資金、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。

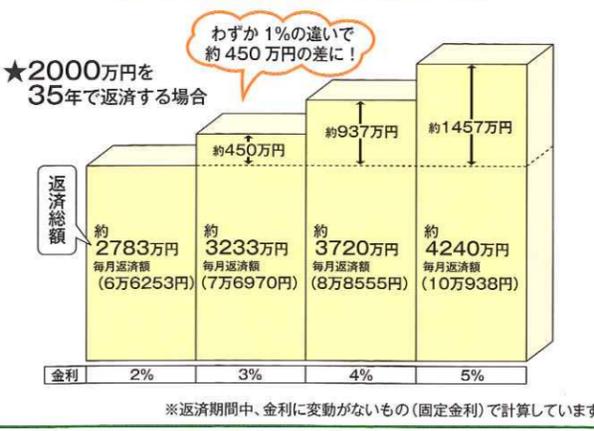
いくらのマンションが買える? 小島ひろ美式簡単計算法



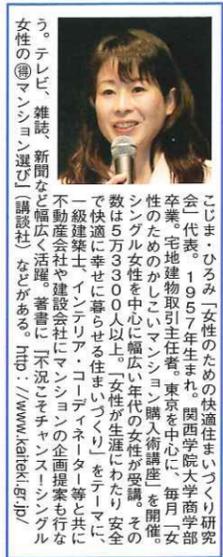
これくらいまでなら購入OK! 情報集めは、予算に合ったマンションに絞るのがコツ

Table with 2 columns: Age (20-24 to 55-59) and Coefficient (0.0035 to 0.0055). Includes notes on tax and interest rates.

金利で返済総額はこんなに変わる!



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。



こじま・ひろ美「女性のための快適住まいづくり研究会」代表。1957年生まれ。関西学院大学商学部卒業。...

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!

中川聡美さん 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、お腹に子供ができたのを機に、マイホーム購入を決意。

主人の希望は横浜エリアでアクセス第一、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件ほど物件を見た頃に見つけたのが、武蔵小杉にあった建て売りの未公開物件で、主人と私の希望エリアの、ちょうど中間地点(笑)。

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カ月弱で売れ、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、北欧風の腰高窓のように上下に開閉できるように。外壁はベージュやブラウン系のところを深いボルドーに、窓枠は白にしてみようなど。

建築中は、大工さんに気持ちよく仕事をさせていただくために、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100㎡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。

我家も入れて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て、とても居心地がいいんです。今からお茶しましょうとか、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)。

周り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、少し足をのぼすと商店街も。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、ほぼ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)。子供の手が離れたら、アコーディオンを始めたいですね。どこかバ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、まだ見聞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ー今の生活を維持する資金計画ー賢く利用すれば、ローンはうまく完済できる！

「女性のための快適住まいづくり研究会」代表 小島ひろ美

今回は、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。知って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。最近ボーナスが出なかったり、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・大窪洋子

## 繰り返でガンガンローンを返すと、こんなにおトク！

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！」と思う人もおられるかもしれません。でも、この先5年、10年、さらには60歳、70歳になっても家賃を払い続けることの方がずっと長いと思いませんか？ ローンには終わりがありませんが、家賃に終わりはあります。35年ローンを組んだからといって、35年コソコソ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「繰り上げ返済」にまわす！

毎月の余ったお金やボーナス、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ったときなど、お金に余裕ができたなら「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、利息も断然少なくなっていくんです。大きな金額でなくても、毎月少しずつ「繰り上げ返済」にまわしていきましょう。月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んです。繰り上げ返済で返済期間が短くなる分、払わなくてもすむ利息は、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、払わなくてよくなっ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

縮型は、返済額はそのままで返済期間を短くしていくもの、また返済額軽減型は返済期間はそのままで、月々の返済額を減らすものです。どちらがトクかといえば、期間短縮型のほうが確実に返済総額は少なくなります。毎月や毎年の返済に余裕があつて繰り上げ返済をするわけですから、「期間短縮型」でガンガン返済しましょう。

### 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

マンションを買いだめと考えているのは、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ろう」と、あきらめてしまう人もたくさんいます。マンションを買うのに、遅すぎる年齢というわけではありません。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75歳か80歳未満です。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。定年になつても年金収入もありますし、元氣であれば

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ヵ月
50万円	約330万円	8年4ヵ月
<b>100万円</b>	<b>約541万円</b>	<b>15年6ヵ月</b>

※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！**

60歳以降も働き続けることができます。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

- ① 住宅取得資金の2010年非課税枠の拡大を利用する  
登記簿面積が50㎡以上の住宅を購入する時、父母、祖父母から2010年は1500万円、2011年は1000万円を非課税で受け取れる。これは補正予算成立後に決定される予定です。
- ② 「相続時精算課税制度」の特例を利用する  
「相続時精算課税制度」とは、65歳以上(2011年12月31日までは65歳未満でも可)の親から20歳以上の子が贈与を受ける場合は、購入するマンションの面積に関係なく、相続時精算課税制度の2500万円までが特別控除額になる制度です。
- ③ 購入するマンションを親との共有名義にする  
例えばマンション価格が3000万円、1000万円をだしてももらった、マンションも3分の1を親の持ち分に

ておきます。親が亡くなったときに相続税の対象になりますが、現在の相続税は路線価を元に計算しますので、基礎控除の範囲内におさまることがほとんどです。つまり、現金よりマンションに換えておくほうが有利なのです。④ 贈与ではなく親からの借入れという形にする  
正式に借入証書を作り、公証役場に提出しておきます。そして毎月、利息を上乗せした金額で定額を親に返済していけば問題はありません。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。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。



こじま・ひろ美「女性のための快適住まいづくり研究会」代表。1957年生まれ。関西学院大学商学部卒業。不動産建物取引主任者。東京を中心に、毎月「女性のための快適住まい」マンション購入術講座を開催。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5万3300人以上。「女性が生涯にわたって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とともに、不動産会社や建設会社にマンションの企画提案も行なう。テレビ、雑誌、新聞など幅広く活躍。著書に「不況こそチャンス」シリーズ。女性のための「快適住まい」づくり研究会。http://www.kaiteki.jp/

## 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分と好立地でしたが、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考え、広いところに越すことに。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したい、家具はできるだけ置かないようにしようと思い、また収納も十分あったので、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った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ったりもしていました。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。主人が隠れ家的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ます。主人は料理が好きで、私の帰宅が遅くなったときは、いつも作って待っていてくれます。盛りつけはまいちですが、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。年に何度か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。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。

# 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

住宅ローンのことは、わからないことがあればしっかり確認しておくべきところ。そして自分に合ったローンを見つけ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・大窪洋子

## 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!

最近、銀行でも土日住宅ローンの無料相談を受け付けるところが増えてきました。できれば、一行だけでなく、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ンや保証料、事務手数料などのサービスを行っていたりします。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（ローン実行月）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。キャンペーンもそのときどきで異なりますが、金利優遇の大幅キャンペーンは1〜3月の決算期に集中して行な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、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、ケガ人におすすです。ただし自己資金があるなら、頭金を多く入れ、ローンの借入れを少なくしたほうが安全です。

**諸費用は、引き渡し1カ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

**ローン保証料** ローン額や借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。またローン金利に上乗せして支払うことも可能。

**団体信用生命保険** 万一、死亡したときに、ローン残高に応じて保険金がローンが一括弁済される。銀行ローンは強制加入で、保険料は銀行が負担してくれる。フラット35は任意加入で自己負担。

**火災保険** 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、ダブルでかけないよう注意。

## 税金関係

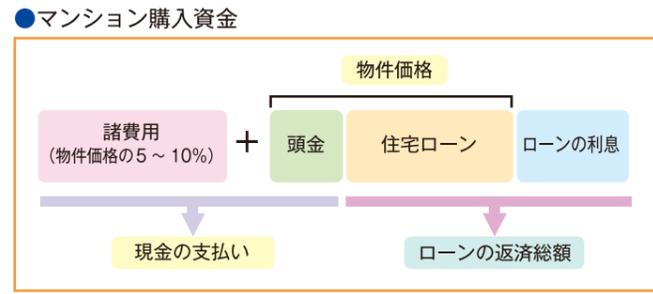
**印紙税** 売買契約書やローンの金銭消費貸借契約書に貼

登録免許税 登記にかかる費用。  
 ●その他の費用 登記にかかる費用。  
 ●司法書士報酬 登記手続きの代行費用。

これらのほかにも、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、新築の場合は売買金額の5%が目安。中古の場合は、ほかにも仲介手数料がかかるので、売買金額の10%、またケータスにより、リフォーム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。

雑記 新聞など幅広く活躍、著書に「不況をチャンスにシグナル女性」などがある。TEL: 03-3488-8810

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。1957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「女性のためのかしこいマンション購入術講座」を開催。シグナル女性を中心に幅広い年代の女性が受講。その数は5万5000人以上。女性が生涯にわたって安心して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や建設会社にマンションの企画提案も行う。テレビ、雑誌、新聞など幅広く活躍、著書に「不況をチャンスにシグナル女性」などがある。TEL: 03-3488-8810



## ●引き渡し1カ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ヵ月分、消費税、修繕積立基金など)費用がかかります。

## 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

沢村久美子さん 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う・・・

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カ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きたい、価格はこ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う、大慌てで新しい家を探すことに。

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に条件、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なりました。

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ったら即不動産会社に連絡して内見。2ヵ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したのですが、買主さんの入居日まで1ヵ月しかありません。幸い、主人の知人の紹介で至急工事を引き受けてくれる建築デザイナーが見つかり、大突貫工事となりました。

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、外へ出るのもおっくうでした。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ったと喜んでいます。

主人は商品デザインの仕事をしています。今でも時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ん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。