

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」といつていいでしょう。

②女性・未婚でも住宅ローンの審査が通りやすくなった  
一方、金融機関の住宅ローンの審査も男性・女性、既婚・未婚に関係なく行なわれるようになってきています。以前はシングル女性というだけで、住宅ローンの審査もままならないことがありましたが、それはすでに過去の話となっています。銀行などは、一般的に正社員で3年以上勤務していることを条件としていますが、転職して1年以上たっていれば審査が通ることもあります。また契約・派遣社員であっても、同じ会社に長く勤めていれば、住宅ローンが利用できるケースもあります。いまや不動産会社も金融機関も、シングル女性の存在を無視できなくなっているのです。

ファミリーはもちろん、とりわけこれまで不利だったシングル女性にとって、不動産不況のいまは、特にマンション購入のチャンスだといえるのです。

## 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棟売りのファンド、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っているため、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賃貸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目立っています。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㎡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中から選ぶ状況になったといえます。

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いるようです。

ちよつと前までは、女性ひとりでモデルルームを見に行く、「お父さんと来て」とか「主人と一緒」などと相手にされないこともありましたが、状況は大きく変わっています。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？と思うこともあるで

## ●マンション価格の内訳

|           |          |                  |
|-----------|----------|------------------|
| 広告<br>宣伝費 | 期中<br>金利 | 不動産<br>会社の<br>利益 |
| 建築費       |          |                  |
| 土地代       |          |                  |

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、その利益率を下げて販売されていることが多い

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%程度ありましたが、いまはほとんどの不動産会社が6～10%程度と大幅に下がっています。たとえば原価とコストが3000万円だったマンションの場合、利益率30%（900万円）で販売すると、10%（300万円）で販売するのでは、販売価格に600万円の差が出るのです。

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、決算期前でなくても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、それほ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。一時期ブームになったアウトレッ

## 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人姉妹の妹なのですが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来たこと。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い、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、何度か軌道修正をしてもらいました。

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、明るいペ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階が両親の住まいで、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っていることです。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たので、空間は至ってシンプルです。

壁クロスやフローリング床はオフホワイト系で統一し、明るい雰囲気でもとめています。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。窓を開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。私はボランティアでお茶当番などを行っています。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りたいと思う日々です。



このまま・ひろみ「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「女性のための快適住まいづくり」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5万2000人以上。女性が生涯にわたって安心して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」と共に不動産会社や建設会社に女性のためのマンション購入術などを伝えている。Eメール：www.kalek.jp/

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」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かったり、ほとんどです。モデルルームで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のものです。

「もつ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アリかもしれませんよ。

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。



## 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、本当によかったと思います。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、下の子ができたのがきっかけ。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棟が橋状に並び、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。難は電車が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、その後借り換えす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90〜120㎡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ってしまい、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ていた。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。

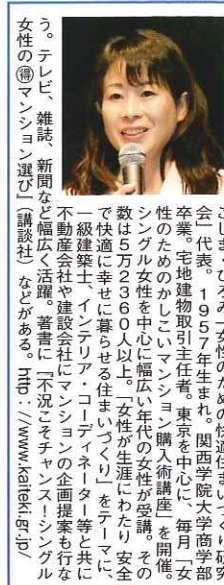
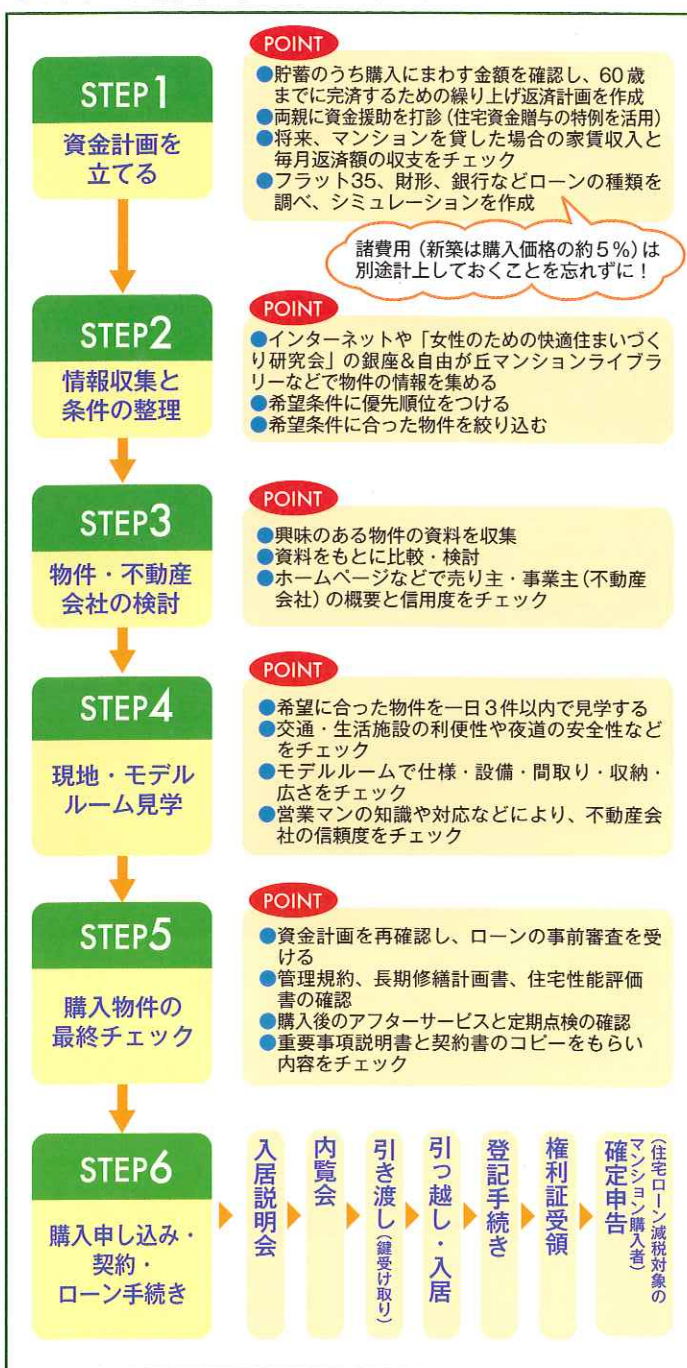
リビングは南向きで全面窓。景色もよく、最高に快適です。ダイニングテーブルは置いていますが、私が趣味のフラダンスを練習するために、常時かなりのスペースをあけてあります。子供たちもヒップホップダンスをしているので、よく場所の取り合いをしなが一緒に踊っています(笑)。

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ははじめ、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てながら週2回のレッスンを続けています。踊っていると癒され、いやなことで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。

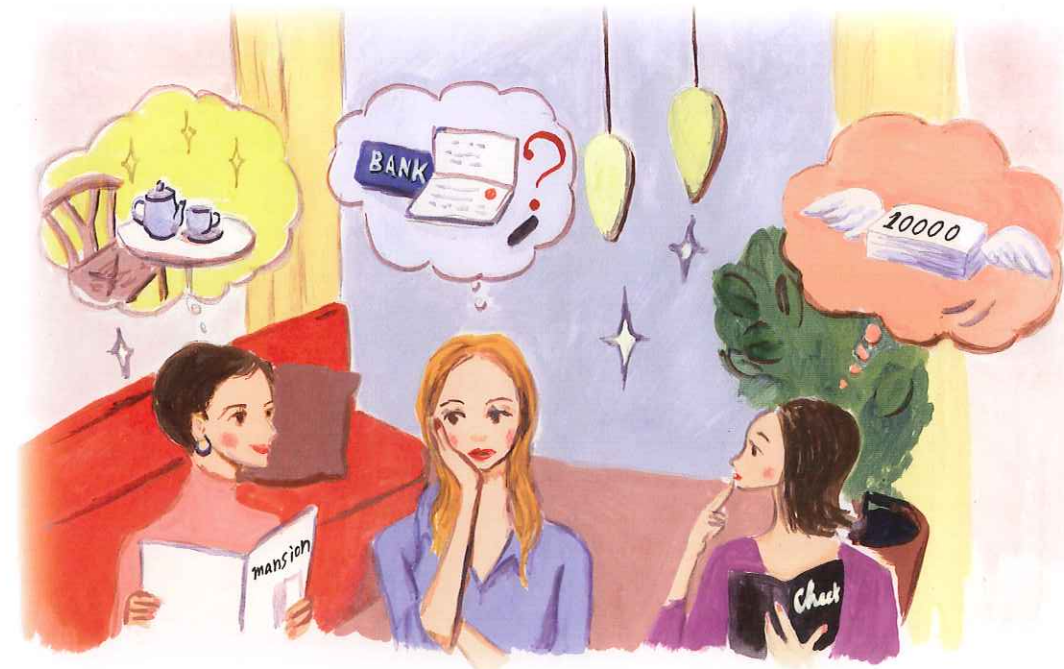
## ●マンション購入までの6つのステップ



でも、何も残らないということ。それに対し、購入すると払ったお金が確実に資産として残ります。住宅ローンの返済は、借金を返すことではなく、お金をお気に入りのマンションに変えて残す「マンション貯金」だと私は考えています。

**マンション購入までの6つのステップ**

毎月一定の収入が継続してある人で、毎月家賃を払っている人や、実家に家賃程度のお金を入れている人なら、同程度の金額のローン返済でマンションを買うことは不可能ではないのです。しっかりと手順で物件を選んでいけば、少ないリスクで、安心して住める快適なマンションがきっと見つかります。今なら価格と金利が安い(W安)ので不況を味方につけて、夢が実現するまであきらめないことです。



絵・大窪洋子

**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、新築より高くなる

**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、仲介手数料は必要ありません。

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、購入時点で諸費用分の現金が用意できない場合、中古は買いたくないのです。

「マンションは欲しいけれど、貯金がないので、中古のほうが安く買える」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!**

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済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かなければいけない。それに、引越したくとも、簡単にできそうにないし……。そんな理由を挙げる人は少なくないでしょう。そう思う人は、それでもいいと思います。

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越するときには敷金・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カ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、断然、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、賃貸の場合は入居時に審査・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

「女性のための快適住まいづくり研究会」代表 小島ひろ美



女性のための  
「快適住まい」  
購入術

## 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?