

# 「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。

でも、気に入つた部屋は、どれも当時の私の給料ではなかなか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、気に入つた部屋は、どれも当時の私の給料ではありません。とにかく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つたのです。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



絵・大庭洋子

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つたのです。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「女性のためのかしこい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、数千万円の買い物ですから、簡単に手が出せるものではないと考えるでしょう。でも、しつかりした資金計画を立てれば、難しいことではありません。現在のようにな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、のちに貸すこととも売ることもできます。

## ●いくらのマンションが買える？ 小島ひろ美式簡単計算法

$$\begin{aligned} ① \quad & \frac{\text{万円}}{\text{(税込み年収)}} \times 0.25 \sim 0.30 = \frac{\text{万円}^{(A)}}{\text{(年間返済可能額)}} \\ ② \quad & \frac{\text{万円}^{(A)}}{\text{(小島式係数注2)}} \div 12 \div 0.0035 \sim 0.0055 = \frac{\text{万円}^{(B)}}{\text{(ローン借入可能額)}} \\ ③ \quad & \frac{\text{万円}^{(B)}}{\text{(自己資金注3)}} + \frac{\text{万円}}{\text{(諸費用注4)}} - \frac{\text{万円}}{\text{万円}} \end{aligned}$$

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つたところ即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つ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です。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、地盤が弱かつ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扉で隠す設計に。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ベ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、買い替えのことま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。

#### 「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

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。

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、毎月書籍や建設会社に向けたマンション購入術講座を開催。専門知識をもとに、女性のためのかしこいマンション購入術講座を開催。著書に「不況こそチャンス・シングル女性のための快適住まいづくり」などを。テレビ、ラジオなど幅広く活躍。著書に「不況こそチャンス・シングル女性のための快適住まいづくり」などを。テレビ、ラジオなど幅広く活躍。著書に「不況こそチャンス・シングル女性のための快適住まいづくり」などを。