

# 女性のための マンション購入ガイド



インテリア好きの夢は「自分だけのお城をもつこと」ですが、  
最近、マンションを購入するシングル女性の数が激増しています。  
自立した女性がふえたこと、シングル女性向けのマンションがふえたこと、  
女性が購入する環境が整ってきたこと、価格＆金利の低下が、その理由です。  
マンションは今が買い！ あなたも本気でマンション購入を考えてみませんか？

監修／小島ひろ美(女性のための快適住まいづくり研究会) 取材・文・イラスト／佐々木素子



老舗旅館や、  
味のある宿に  
泊まるのが好き。

老舗の  
喫茶店より、  
おしゃれな  
カフェが好き。

Yes

Yes

Yes

マンションは  
実物を見て  
決めたい。

No

No

No

貯金が  
ほとんどない。

デザイナーズ  
マンションに  
憧れている。

リメイクなどの  
手作りに  
興味がある。

## 中古リノベーション マンション

同じ広さなら、新築より安く、  
リフォームできる中古マンション。  
貯金がある人、古いものに  
愛着がもてる人にぴったり！

## 中古マンション

こだわりの内装の家に住みたいあなた。  
そんなあなたには  
リノベーション物件がぴったりです。  
自分らしいインテリアを楽しんで。

## 新築マンション

新しいもの、キレイなものが好きなあなたには、  
新築物件がおススメ。  
また、代金の100%までローンが組めるので  
貯金がない人ほど、新築物件が◎。



「女性のための快適住まいづくり研究会」代表

**小島ひろ美さん**

福岡県出身。ライフスタイルコーディネーター、宅地建物取引主任者。一級建築士やインテリアコーディネーターとともに、女性の住み心地を考えて企画したマンションも多数。著書に『シングル女性の命運マンション選び』(講談社)。

新料などを計算して悲しい気持ちになつたことがある人もいるのでは? もつたいない、と思うことが、マンション購入の第一歩だそう。

「購入されたかたは、みんな『すばらしい人生』を手に入れた、と言います。それに、購入後は、みなさんが若返ってキレイになつていています。快適な住まいに住んでいると、毎日が楽しくなるんですよね。友達を家に呼んでもいますし、60代で購入されるかもしれません。ローン審査を心配する人もいると思いますが、銀行ではなく、国が貸してくれる制度なら、審査もスマーズです。住宅金融支援機構の「フラット35」や「フラット35S」というもので、独立行政法人が行つてている制度で、固定金利によるローンです。これは、無職でなければほとんどの人が審査を通ります。無職の人には、とにかく3ヶ月働いて、とアドバイスしていますよ。履歴書の書きかたの相談にも乗りました(笑)」

住宅ローンは決して安いものではありません。大きな金額を借りることに對しての不安もありますが、それは考

で料理を作つてパーティしたり、好きな音楽を聴いたり、ゆったりとしたバスタイムを過ごしたり。ストレスが減るし、前向きな気持ちになれるみたいです。そうすると、女性は内面から輝いてくるんですね! マンションを買ったとたんに恋人ができる、結婚する人も多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入するからといって、結婚しない、と思うのは時代遅れ。むしろ、生活が充実することで、女性としての魅力がさらにつぶやきながら相談を受けている小島さんは、声には説得力と安心感があります。

東京を中心に毎月「女性のためのかっこいマンション購入術講座」を開催し、今まで5万6千人を超える女性に講演を行うなど、マンション購入の声には説得力と安心感があります。

長くひとり暮らしをしている人のなかには、今までに払つてきた家賃や更新料などを計算して悲しい気持ちになつたことがある人もいるのでは? もつたいない、と思うことが、マンション購入の第一歩だそう。

それでも、マンション購入は「敷居が高そう」「ローンを払つていくのが不安」と躊躇してしまう人もいるかもしれません。大切なのは無理のない資金計画を立てる事。それさえきちんとすれば、何も心配はいらないとか。

「研究会を発足して20年ですが、今までに購入を決意して買えなかつた人はひとりもいません。22歳で購入した

かたもいますし、60代で購入されるかたもいます。ローン審査を心配する人

もいると思いますが、銀行ではなく、

国が貸してくれる制度なら、審査もス

マーズです。住宅金融支援機構の「フ

ラット35」や「フラット35S」というも

ので、独立行政法人が行つてている制度

で、固定金利によるローンです。これ

は、無職でなければほとんどの人が審

査を通ります。無職の人には、とこ

りません。大きな金額を借りることに

いますよ。履歴書の書きかたの相談に

も乗りました(笑)」

住宅ローンは決して安いものではあ

りません。大きな金額を借りることに

ありますよ。履歴書の書きかたの相談に

も乗りました(笑)」

この制度は、すべて景気回復のため

の国の政策によるもの。この先景気

が回復すれば、土地の価格も建築費

も上がり、結果的にマンションの価格

も別に必要になつたり、資産価値が

低いために全額ローンを組むことも駄

しくなります。もちろん、計画を立て

て貯金をしている人は、新築・中古か

ら好きな物件を選んでOK。最近は

建築家がリノベーションした中古物件

もあつてされています。

同じ資金計画で考えたとき、条件に

## 女性が輝く、マンション購入術を学べ!

マンションを購入するべきか否かは、私たちを迷わせる永遠のテーマ。

「マンションは借りるより買うべき」との立場をとる「女性のための快適住まいづくり研究会」

代表・小島ひろ美さんにお話をうかがってみました。

### マンション購入! 輝く人生を手に入れること

「ひとり暮らしをしている家賃と同額の支払いで、現在の部屋よりも広く、新しく、便利に暮らしたい、と思う人はマンション購入を考えてもいいと思います。賃貸の家賃は捨てるだけでも何も残りませんが、マンション購入は自分のものになるんです。無理をしなくとも、マンションは購入できます!」

東京を中心に毎月「女性のためのかっこいマンション購入術講座」を開催し、今まで5万6千人を超える女性に講演を行うなど、マンション購入の声には説得力と安心感があります。

長くひとり暮らしをしている人のなかには、今までに払つてきた家賃や更

新料などを計算して悲しい気持ちになつたことがある人もいるのでは? もつたいない、と思うことが、マンション購入の第一歩だそう。

「購入されたかたは、みんな『すばらしい人生』を手に入れた、と言います。それに、購入後は、みなさんが若返ってキレイになつていています。快適な住まいに住んでいると、毎日が楽しくなるんですよね。友達を家に呼んでもいますし、60代で購入されるかたもいますし、60代で購入されるかたもいます。ローン審査を心配する人もいると思いますが、銀行ではなく、国が貸してくれる制度なら、審査もスマーズです。住宅金融支援機構の「フラット35」や「フラット35S」というもので、独立行政法人が行つてている制度で、固定金利によるローンです。これは、無職でなければほとんどの人が審査を通ります。無職の人には、とにかく3ヶ月働いて、とアドバイスしていますよ。履歴書の書きかたの相談に乗りました(笑)」

この制度は、すべて景気回復のため

の国の政策によるもの。この先景気

が回復すれば、土地の価格も建築費

も上がり、結果的にマンションの価格

も別に必要になつたり、資産価値が

低いために全額ローンを組むことも駄

しくなります。もちろん、計画を立て

て貯金をしている人は、新築・中古か

ら好きな物件を選んでOK。最近は

建築家がリノベーションした中古物件

もあつてされています。

同じ資金計画で考えたとき、条件に

で料理を作つてパーティしたり、好きな音楽を聴いたり、ゆったりとしたバスタイムを過ごしたり。ストレスが減ります。そうすると、女性は内面から輝いてくるんですね! マンションを買ったときに恋人ができて、結婚する人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入するからといって、結婚しない、と思うのは時代遅れ。むしろ、生活が充実することで、女性としての魅力がさらにつぶやきながらアップするという、うれしいオプションがついてくるよう。

「結婚したとしても、購入したマンションは売却して新居購入の資金にしたり、ローン額よりも高い金額で貸付にすれば家賃収入になりますよ」とにかく資金計画が大切!

それでも、マンション購入は「敷居が高そう」「ローンを払つていくのが不安」と躊躇してしまう人もいるかもしれません。大切なのは無理のない資金計画を立てる事。それさえきちんとすれば、何も心配はいらないとか。『研究会を発足して20年ですが、今まで購入を決意して買えなかつた人はひとりもいません。22歳で購入したかたもいますし、60代で購入されるかたもいます。ローン審査を心配する人もいると思いますが、銀行ではなく、国が貸してくれる制度なら、審査もスマーズです。住宅金融支援機構の「フラット35」や「フラット35S」というもので、独立行政法人が行つてている制度で、固定金利によるローンです。これは、無職でなければほとんどの人が審査を通ります。無職の人には、とにかく3ヶ月働いて、とアドバイスしていますよ。履歴書の書きかたの相談に乗りました(笑)」

この制度は、すべて景気回復のための国の政策によるもの。この先景気が回復すれば、土地の価格も建築費も上がり、結果的にマンションの価格も別に必要になつたり、資産価値が低いために全額ローンを組むことも駄

しくなります。もちろん、計画を立てて貯金をしている人は、新築・中古か

ら好きな物件を選んでOK。最近は

建築家がリノベーションした中古物件

もあつてされています。

同じ資金計画で考えたとき、条件に

で料理を作つてパーティしたり、好きな音楽を聴いたり、ゆったりとしたバ

スタイムを過ごしたり。ストレスが減

ります。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人ができて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

のは時代遅れ。むしろ、生活が充実

することで、女性としての魅力がさら

につぶやきながらアップするという、う

れしいオプションがついてくるよう

です。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人がてきて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

のは時代遅れ。むしろ、生活が充実

することで、女性としての魅力がさら

につぶやきながらアップするとい

うです。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人がてきて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

のは時代遅れ。むしろ、生活が充実

することで、女性としての魅力がさら

につぶやきながらアップするとい

うです。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人がてきて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

のは時代遅れ。むしろ、生活が充実

することで、女性としての魅力がさら

につぶやきながらアップするとい

うです。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人がてきて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

のは時代遅れ。むしろ、生活が充実

することで、女性としての魅力がさら

につぶやきながらアップするとい

うです。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人がてきて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

のは時代遅れ。むしろ、生活が充実

することで、女性としての魅力がさら

につぶやきながらアップするとい

うです。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人がてきて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

のは時代遅れ。むしろ、生活が充実

することで、女性としての魅力がさら

につぶやきながらアップするとい

うです。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人がてきて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

のは時代遅れ。むしろ、生活が充実

することで、女性としての魅力がさら

につぶやきながらアップするとい

うです。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人がてきて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

のは時代遅れ。むしろ、生活が充実

することで、女性としての魅力がさら

につぶやきながらアップするとい

うです。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人がきて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

のは時代遅れ。むしろ、生活が充実

することで、女性としての魅力がさら

につぶやきながらアップするとい

うです。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人がきて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

のは時代遅れ。むしろ、生活が充実

することで、女性としての魅力がさら

につぶやきながらアップするとい

うです。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人がきて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

のは時代遅れ。むしろ、生活が充実

することで、女性としての魅力がさら

につぶやきながらアップするとい

うです。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人がきて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

のは時代遅れ。むしろ、生活が充実

することで、女性としての魅力がさら

につぶやきながらアップするとい

うです。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人がきて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

のは時代遅れ。むしろ、生活が充実

することで、女性としての魅力がさら

につぶやきながらアップするとい

うです。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人がきて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

のは時代遅れ。むしろ、生活が充実

することで、女性としての魅力がさら

につぶやきながらアップするとい

うです。そうすると、女性は内面から輝

いてくるんですね! マンションを買

ったときに恋人がきて、結婚する

人が多いんです(笑)」

シングル女性がマンションを購入す

るからといって、結婚しない、と思う

# 女性のための マンション 購入ガイド

## マンション 購入の流れ

何からはじめていいか  
わからない人は、  
マンション購入までの  
6ステップを参考に。

Step  
1

### 情報収集と 条件の整理

インターネットや不動産業者、マンションライブラリーなどでシングル女性向けの物件情報を集める。希望条件(広さ、間取り、駅から○分など)に優先順位をつける。探す物件を絞り込む。

Step  
2

### 現地、 モデルルームの見学

希望に合った物件を一日3件以内に絞り込んで見学する。交通、生活施設の利便性や夜道の安全性をチェック。モデルルームで仕様設備、間取り、収納、広さを確認。営業マンの知識、対応で不動産会社の信頼度をチェックする。

Step  
3

### 購入申し込み、契約、 ローン手続き

入居説明会→内覧会→引き渡し(鍵受け取り)→引越し＆入居→登記手配→権利証受領→確定申告(住宅ローン減税対象マンション購入者)

Step  
1

### 資金計画

貯蓄額を確認して、購入にまわす金額と、60歳までに完済するための繰り上げ返済計画を考える。両親に資金援助を打診してみる。将来、賃貸にする場合の家賃収入と毎月返済額の収支をチェックする。フラット35、財形、銀行などローンの種類を調べ、シミュレーションする。※諸費用(新築なら購入価格の5%、中古なら購入価格の10%)は別に計上しておく。

Step  
2

### 不動産、物件の検討、 物件の資料集めと 比較検討

興味のある物件の資料を集め、資料をもとに比較検討する。ホームページなどで売り主、事業主の不動産会社の概要、沿革、実績とシングル女性向け物件に対する考え方や企画力、物件数をチェックする。

Step  
3

### 購入物件の最終チェック。 資金計画の確認、 ローン審査を受ける

資金計画を再確認し、ローン事前審査を受ける。管理規約、長期修繕計画書、住宅性能評価書を確認する。購入後のアフターサービスと定期点検の確認。重要事項説明書と契約書のコピーをもらって内容をチェックする。

マンション購入で、  
人生がもっと楽しく!

得するマンション選びの  
3つのポイントは、  
**新築・駅近・人気の沿線！**  
シングル女性は、結婚などライフスタイルが変わることがあるので、売りやすく、貸しやすいマンションの購入が大前提。「日々のローンの支払い額よりも高い家賃で貸すためには、新築で、駅から近く、人気の沿線であることが重要になります。また、広すぎても借り手が見つかりにくいため、シングルや新婚さん向けの1LDKや2LDKくらいの30m<sup>2</sup>～60m<sup>2</sup>がいいと思います。20代後半～30代の会社員

を考えてみると、わかりやすいはず。便利な立地は借り手も買ひ手もつきやすいので、買うときは頭に入れて探しましょう。  
「あきらめなければ、きっとマンションは買えます。不動産業界もシングル女性向けマンションを企画していますし、女性がひとりでモデルルームを見学しても邪険に扱われることもあります。金融機関のローンの審査も、性別や未婚・既婚も関係なくなりました。そしてこの不況です。初めから無理だと思わないで、ぜひ素敵なマンションを手に入れてください!」

## 女性のための 快適住まいづくり研究会

住まいに关心のある女性なら、入会金・年会費無料で会員登録可能。都内の自由が丘と銀座にある「マンションライブラリー」では、実績と信頼ある100以上の不動産業者から厳選された資料や情報を自由に閲覧可能。研究会の先生によるライフスタイルプランニングを受けたり、ミニ講習会も無料で参加できます。多数あるセミナーはWebサイトをチェックして。

<http://www.kaiteki.gr.jp/>



受付で会員登録(無料)  
をすれば300以上の物件資料が見放題。人気の物件ランキング1～30位も。充実のフリードリンクを飲みながら、のんびり物件チェックを!

自由が丘マンションライブラリー  
東京都目黒区自由が丘2-9-5 LUZ自由が丘7F  
11時～21時(日曜～19時) 火・水曜休み ※銀座にもあります。



# やっぱり憧れ♥ 新築マンションを買う場合



完成したばかりの新しいピカピカのマンションに最初に足を踏み入れるときの感動はひとしお。

最新の新築マンションのトレンドから、

新築ならではの注意点とその対応策などをご紹介します。

## プール・託児所、コンシェルジュ 新築マンションの最新設備

24時間セキュリティーや床暖房、食

洗機、浄水器つきはもはや常識。今では、プールやジム、バー・託児所のある大型マンションもふえていています。住民がホームパーティなどで利用できるパーティールーム、家族が来たときに宿泊できるゲストルーム、マンション所有の車を住民が自由に利用できるカーシェアリングなど便利な共有設備があるマンションも人気。また、クリーニングの受け取りやタクシー手配などさまざまなサポートをしてくれるコン

シエルジュサービスなど、もはやマンションというより、快適なホテルのようなサービスがついているものも登場しています。

ほかにも、建築前の新築マンションなら、部屋の間取りをいくつかのプランから選ぶことができたり、床や壁紙、カラーを指定することができたり、収納を自分の使いやすいようにプランでできる物件も。あとあと、リフォームする費用を考えるとお得です。

オプションを追加すると、金額に反映することもあるため、自分に必要な設備かどうかを見極めて選ぶことが大切です。

## 新築物件の デメリットと その対処法



実物が見られない

### そんなときは! 設計図と模型を チェック★

- 床コンクリートの厚さは200mm以上あるか?
  - 間仕切りの壁の厚さは180mm以上あるか?
  - 断熱、省エネの工夫が考慮されているか?
  - 配管設備、地盤、建築構造をチェック。
  - 一日の動きをシミュレーションして、生活動線をチェック。
  - 周辺環境をよく確認!
- マンションから駅までの距離、新駅や駅前開発の計画の有無、街灯の明るさや引っ張りや痴漢事件の状況など。  
また周辺の開発計画も要チェック。



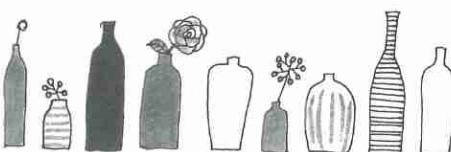
### そんなときは! 設計図とモデルルームを チェック★

マンション全体の戸数のうち、3LDK以上のファミリー向けの物件と、1LDKなどシングル向けの物件の割合を確認しよう。家族ばかりが住むマンションでのひとり暮らしは肩身の狭い思いをすることがあるので、シングル向けが1/3以上あるところを選ぶのがオススメ。また、モデルルームは、実際に完成したあのマンションの雰囲気とイコールになるので、子供のいる家族を想定しているのか、女性を意識して企画しているかなど、雰囲気を見て判断することが大切。

## 新築のココがいい!

新しくてキレイなだけじゃない!  
新築ならではのメリットがあります。

- 資産価値が高く、耐震性も強化
- 設備が新しく、建物の耐久性がある
- 住宅ローンの審査が通りやすい
- セミオーダー式なら、建設前に好きな内装が選べる
- とにかく新しいので気持ちがいい
- 頭金がなくても購入できる
- 不動産仲介料がかからない





## 不動産広告の項目の見方と説明

### 所在地

地番表記と登記番号表記の2種類の表示の仕方があります。

### 交通

徒歩の目安は、1分あたり80mで計算されているので、女性はもう少し時間がかかると考えておきましょう。

### 用途地域

周囲の住環境がわかります。商業地域は駅前の雰囲気がにぎやかで、準工業地帯には近くに工場があることも。

### 専有面積

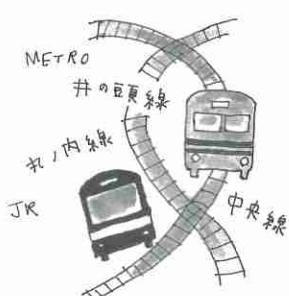
壁の中心から計算した面積。これは登記簿面積よりも広い表示になります。

### 管理費&修繕積立金

マンションの維持管理のための費用。各世帯から管理組合が建物全体の維持保全の費用として徴収します。戸数が少ないと一般的には各戸の負担が大きくなります。

### 管理形態

管理の方法と管理会社を表示しています。管理人が常駐か、日勤か、巡回か確認できます。



## 新築物件ならではの新設備が魅力

### 不動産広告について

物件の情報収集手段として不動産の折り込み広告を利用するには、その地域の最新の物件情報を得るという意味ではメリットがあります。しかし広告主が信頼できる会社かどうか判断がつきにくいというデメリットもあるので注意が必要。物件概要や周辺情報はよくチェックして。写真やイラストはイメージなので、あまり参考にしないほうがよさそう。また、新聞の折り込み広告にはファミリータイプが多く、実際はシングル向けの物件があっても掲載していないこともあるので、気になるときは不動産業者に連絡してみるのも手。インターネットなどを利用するほうが目当ての物件に出会える可能性が高いかもしれません。



### 街の選び方

住みたい街があればいいですが、ない場合は、都心に近い駅や郊外の利便性の高い駅から徒歩10分以内の物件、勤務地を起点に通勤に便利な沿線で探しましょう。通勤時間の短縮は自由な時間をふやすことにつながります。賃貸なら高くて住めないような人気の街も、駅から近い場所に手頃な分譲マンションがたくさんあることも。いつも遊びに行く好きな街や、その近くの駅周辺、川や

海の近く、大きな公園など、住みたい環境から考えてみるのも◎。また、マンションの周辺が生活しやすい環境かどうかを確認して。徒歩5~10分以内にスーパー、コンビニ、ドッグストア、クリーニング店、外食が好きならレストランや喫茶店、趣味によってスポーツクラブ、書店、図書館もあると便利。郵便局、銀行、市役所等の公共施設や、病院などもチェックしましょう。

## 新築マンション 購入時の注意点

新築マンションの場合、完成後に販売を開始するところもありますが、未完成の状態で売り出しがほとんど。契約から引き渡しまで時間がかかり、その期間が1年以上あると、実際にローンが実行される時期に金利が上昇することも。場合によっては、返済計画の見直しをしなくてはならなくなることもあります。そのことを考慮した住宅ローンを組むか、早く完成するマンションを選びましょう。

## いい不動産業者の選び方

定期点検などアフターサービスがきちんとしている大手の会社を選ぶのがよいでしょう。買い手の立場に立って考えてくれるところ、どんな小さな質問にも丁寧に対応してくれるところが◎。担当営業マンは、知識のあるベテランの人に対応してもらったほうが安心です。また、事業主や建設会社をきちんと確認しましょう。インターネットで、事業主のホームページから社歴や実績などを調べてみるのもいいと思います。

# 住宅ローンや返済について詳しくなろう!

何度も言うように、月々のローンの返済額が現在の家賃よりも高くならないように設定するのが絶対条件! ローンの種類や返済の仕組みを覚えて、無理のない資金計画を考えましょう。

## まずは、マンションの予算を決めるうこと!

マンションは、おそらく女性が一生のうちにする買い物の中でもいちばん高価なものだと思います。借入金の額が大きく、ほとんどの人が35年ローンで返済をしていくことになるので、慎重な計画が必要です。月々の返済額が重な計算が必要です。月収の25~30%前後÷12の理想は、年収の25~30%前後÷12。気をつけておきたいのは、検討するときにボーナス払いは入れないことです。もつとわかりやすく、現在の平均的な固定金利で35年ローンを組むことを前提に説明すると、100万円を借りた場合、月々の返済額は約3000円になります。つまり、10000万円を借りると月3万円の返済、20000万円を借りると月6万円の返済になります。つまり、現在月6万円の家賃を払っている人は2000万円のマンションが買えることになります。そう考えてみると、わかりやすいと思います。親からの援助がある人は、頭金が払える人、贈与がある人は、月の返済額はもつと安くなりますし、

まとまったお金ができたときに繰り上げ返済をすれば残高も返済期間もぐつと減ります。

予算が決まつたら、そこから上は見ないこと。無理をして予算以上のマンションを購入してローンを組んだら、節約生活を余儀なくされ、心が折れてしまします。せっかくマンションを買って新しい生活をスタートさせるのに、それでは楽しくありません。

## どっちがいいの? 変動金利と固定金利

金利には、変動と固定の2タイプがあります。「変動金利」とは、金融情勢に伴って約半年に一度、返済途中で金利が変動するものをいい、金利が低いときは返済額も低くなりますが、高いときは返済額も高くなります。「固定金利」には、「3年間は〇%」など一定期間固定した金利で払う「固定金利期間選択型」と、ずっと同じ金利で払う「長期固定金利型」があり、金利が低くても高くても同額の返済になるので、今の金利で毎月の返済額を確定したい人や、金利が高くなったときに返済額が高くなると困るを考える人は固定金利がおすすめ。計画的に繰り上げ返済などもできる固定金利は、低金利の現在はおススメです。



## ローンの審査の基準

住宅ローンを組むには、金融機関による審査があります。勤続年数が所定の年数あり、収入が書類で証明できれば問題はありませんが、クレジットの残高が多い人は不利になります。また、銀行の住宅ローンは勤務年数が短い人や、過去5年間に手術や入院したことがある人も審査を通るのは厳しくなります。また、中古マンションよりも新築マンションのほうが審査が通りやすいのも事実です。

## マンション購入にかかる諸費用を知つておこう!

マンション購入に必要な諸費用は新築・分譲マンションの場合で物件価格の5%、中古マンションは、10%程度を想定して。中古マンションの場合は仲介手数料が諸費用の項目に加わります。これらの費用は基本的に現金で用意したほうが無難。購入価格の20%ほどの現金を準備しておけば安心です。そんなに貯金がない、という人は、新築物件なら100%ローンもありますが、多額の借り入れによる利息が気になる人は、頭金の現金を多くして、返済期間は短くするのが賢いローン返済の基本です。

### 頭金

頭金は多ければ多いにこしたことはありません! 中古マンション購入時の住宅ローンは、基本的に購入価格の8割程度になるので、頭金は物件価格に対して原則として2割程度用意しておきましょう。

### 契約&登記用の費用

印紙税、登録免許税、登記手数料、仲介手数料(中古物件のみ)など。

### 住宅ローン借り入れ手続きの費用

ローン申込手数料、印紙税、抵当権設定費用、融資手数料、団体信用生命保険特約料・火災保険等の保険料、保証料(銀行による)。

### その他諸費用

不動産取得税(引き渡し後数ヶ月後に納付書が届きます)。中古マンションの固定資産税や都市計画税は、売り主に日割り計算で支払います。さらに、新築の場合は修繕積立一時金がかかります。ほか、引越し代金や家具や雑貨などを買うインテリア費も用意したいところです。

## やさしい特典がいっぱい。女性のための住宅ローン

契約社員や派遣社員の人、年収の低い人でもOKなど、女性にうれしい審査基準の女性用住宅ローン。

銀行の住宅ローンを組むなら、まずは自分が口座を開いている銀行にあるかどうかを確認しましょう。そのうえで、ほかの銀行と条件やお得感を比較検討して。「りそな銀

行」は旅行代金割引サービス、「スルガ銀行」では宝くじ100枚やJCBギフトカードのプレゼント、「東邦銀行」や「第四銀行」ではATM24時間手数料無料など、それぞれの銀行が、さまざまな特典を用意しています。いくつかの女性用住宅ローンを紹介するので、ぜひ参考に。

### 八千代銀行 「プリンセス」

勤続2年以上、年収200万円以上の給与所得者、床面積30m<sup>2</sup>以上のマンション購入者の女性が対象。融資利率を最大全期間1.0%優遇、出産・育児休暇の間は、利息のみの支払いOK。繰り上げ返済手数料無料、1回の返済金額は30万円以上。八千代ハウスサポートサービスつき。

### りそな銀行 「凜」

満20歳以上、満66歳未満で、完済時に満80歳未満の女性が対象。前年の税込み年収が100万円以上であること、会社員は勤続年数1年以上が条件。派遣、契約社員でもOK。年収の35%以内、住宅購入価格の80%まで借り入れ可能。ローン保証料無料、繰り上げ返済手数料無料、ローン返済支援保険つき。保険料銀行負担、借り入れ当初の1年間は返済を据え置きできます。

### 中央三井信託銀行 「エグゼリーナ」

満20歳以上、50歳未満で、完済時に満80歳未満の女性が対象。勤続年数3年、前年度の年収が300万円以上の人(自営業の人は所得が300万以上)。契約社員でもOK。10年以上の期間で1,000万円以上の借り入れには、ローン返済支援特約付医療保障保険がセットに。入院時には、1日あたり1,000円の給付金を支給してもらえ、保険料は銀行が負担。繰り上げ返済手数料無料(1回あたりの返済額は50万円以上)。出産後1年間は0.1%の金利優遇のお祝い付き。

### 三井住友銀行 「Woman plus」

満20歳以上、70歳未満で、完済時に満80歳未満で、30m<sup>2</sup>・1DK以上のマンション購入者の女性が対象。前年の税込み年収が300万円以上、勤続年数3年以上の正社員もしくは契約社員、ポイント制の新普通預金「One's plus」の契約が条件。一部繰り上げ返済手数料無料、金利タイプ変更の手数料無料、ATM時間外手数料無料。中古マンション購入資金とリフォーム資金の同時借り入れもできます。住宅ローンの残高でポイントが貯まります。

## ● 親族のバックアップがある人は2010年がお得! 贈与と借り入れの非課税枠

両親から資産を無償で贈与されたとき、通常は110万円を超えたぶんに対して贈与税が発生しますが、自分が住む家を買うために贈与を受けた場合は非課税枠が2010年は1,500万円あります。贈与を受ける人が年収2,000万円以下の所得であることが条件です。

また、親族から住宅購入の資金を借りた場合、明らかに返済能力を超えてると見なされる場合は贈与として課税されることもあるので注意。借り入れが証明できる書類、金銭消費貸借契約という書類をつくっておきましょう。

ローン返済で得する  
ウラ技を知ろう!

### 繰り上げ返済で おトクに返そう!

ローン返済は、定年前までに終わらせたいもの。30歳以上の人が今35年ローンを組むと、払い終わったときは65歳を過ぎてしまっています。不安な人は、ボーナスや毎月の残った生活費をどんどん繰り上げ返済にまわしましょう。繰り上げ返済には、返済額はそのまま返済期間が短くなる「期間短縮型」と、返済期間はそのまま月々の返済額を減らす「返済額軽減型」があります。返済期間が短くなるとそのぶん当初の利息が減るので、「期間短縮型」のほうが返済総額は少くなり、お得です。

また、繰り上げ返済時に手数料がかかるかどうかは、ローンを組む前に確認しておきましょう。手数料とはいえ、固定金利の繰り上げ返済額によっては、手数料が2万~5万円と安い額ではありません。最近は手数料無料の住宅ローンや、インターネットバンキングなら無料といったところもあります。

### 期間限定のお得な制度! 「フラット35S」

耐震性や耐久性、省エネなどの住宅条件を満たす新築物件を買うなら、テレビCMでもおなじみの「住宅金融支援機構」の固定金利の住宅ローン「フラット35S」がお得です。2010年に申し込むと、当初10年間は通常の金利2.41%から1%の金利を引き下げた1.41%に! この1%の違いが、何百万もの違いになってくるので、などなりません。11年目から20年までは、2.41%から0.3%の引き下げで2.11%に。

また、住宅金融支援機構は国がお金を貸してくれる機関なので、銀行よりも審査が通りやすいのが特徴。3ヶ月以上働いていて、70歳未満なら申込みができます。過去5年間に入院や手術をした人でも大丈夫。金利は最低水準、繰り上げ返済手数料無料、融資額100%と、ほかと比べてもかなり魅力的。新築・中古物件を対象にした「フラット35」もあります。

# 将来、人に貸したり、 売却する場合はどうするの？

急に結婚が決まった、転勤することになった、  
買い替えたくなった……

そんなときには、マンションを賃貸にしたり  
売却することになります。

その流れと、どうしたら高く売れるのかを教えます。

マンションを購入する時点で  
売りやすいかは決まる！

売るごとに、貸すことを前提にマニシ  
ヨンを購入していれば、あとで特に困  
ることはあります。やはり一番大切  
なのは「立地」。首都圏でいえば、平均  
賃料は全体的に若干上昇していますが、  
なかでも上昇率の高い都心や、都心  
に近くアクセスしやすい沿線は今後も  
人気が続きます。東京23区で注目し  
たいのは荒川区、墨田区、台東区など。  
賃料に比べて分譲価格が安く、都心  
にも近いのでおすすめです。

また、駅からの距離も大事な要素。

特にシングル女性の場合には、セキュ  
リティ面からも駅から近いマンシ  
ョンがよく、ベストは駅から5分以内で  
すが、難しければ10分以内におさえ  
たいところ。

広さで人気が高いのは30～60m以上。  
収人が安定している層のシングルや新  
婚カップルを対象にすれば、支払って  
いるローン以上の収入を得ることも可  
能です。

マンションを買う時点で、将来どん  
な人にどれくらいの家賃で貸せるのか  
を考え、そのニーズに合う物件を選  
ぶことが大切。自分が安全で便利、  
快適だと思える物件なら、借りる人も  
きっとと思うはずです。

## 周辺の賃料や 価格の相場を調べよう

マンション購入時に、賃貸にする場合はい  
くらで貸せうなのか把握しておきましょう。  
新築マンションのモデルルームなどでも賃料  
の目安額を教えてもらいますが、自分で確か  
めることも大切。賃貸住宅サイトなどで、同  
じ条件の賃貸物件を検索してみてもいいと思  
います。住宅情報サイトのカテゴリ検索を使  
えば、予算、立地、広さ等の条件が同じ分  
譲マンションと賃貸物件を同時に比較できて  
便利です。売却する場合は、築年数や情勢、  
周辺環境によっても価値が変わってくるため、  
不動産業者による査定が必要です。

## 信頼できる 不動産業者を選ぼう

マンションを売却、賃貸にすることを決め  
たら、不動産仲介業者にマンションの査定を  
頼んでください。いくつかの業者にお願いして、  
結果を比べてみるのがおすすめ。査定の  
ポイントは、立地や周辺環境、物件の耐久性  
などの資産価値など。リフォームをすれば査  
定がアップしますが、タイミングは相談して。  
リフォーム込みで受け渡すのか、買い手がリ  
フォームするかで異なります。査定は空き家  
状態がベストですが、住んでいる状態でも問  
題ありません。なかには、住んでいる状態で  
見たいという人もいるようです。

査定が終わったら、業者のなかから、信頼  
でき相性がよく、頼りになる不動産仲介業者  
を選んでください。愛着のあるマンション  
をゆだねるのですから、ちょっとでもイヤだ  
な、と思った業者は避けるのが得策。

そして、不動産業者が決定したら、賃貸の  
場合は、募集条件と入居から退去までの管  
理や契約条件を決め、売却の場合は「媒介契  
約」を結びます。

## 覚えておきたい 売り時と、貸し時

不動産には売却しやすい時期、貸しやすい  
時期があります。それは大体2～3月頃。転  
勤や新生活で引越しを考える人が多くなる  
からです。この時期にあわせて査定を行えば、  
査定評価が高くなることも。遅くとも11月  
～12月には査定を始めましょう！

## 希望の価格で売りたい! 査定UPポイント

- ・築年数が10年以内
- ・都心に出やすい沿線
- ・人気のある街
- ・駅から近い
- ・周辺環境がいい
- ・マンションの管理がしっかりしている
- ・セキュリティ性が高い
- ・部屋がリフォーム込み
- ・日当たりがいい
- ・近くに新しい駅や、再開発・  
大型ショッピング施設ができるなど  
利便性の高い計画がある



## 損をしない、貸し方と 売り方を覚えよう



まず、マンションのクリーニング代やリフォーム代がかかります。一番大きい金額は、不動産業者への仲介手数料（広告費）で、成功報酬になりますが、売却価格の $3\% + 6$ 万円+消費税になります。この仲介手数料は、契約時に半分、決済時に残りを払うのが一般的です。ほかには、住宅ローンの繰り上げ返済手数料、売買契約書や登記関係書類の作成費用、抵当権抹消費用、印紙税、譲渡に伴う所得税、住所変更費用も必要。

### 売却する場合

契約者が決まれば、不動産業者に仲介手数料（広告費）を家賃1ヶ月分程度支払うのが一般的。これは賃貸契約が決まったときに支払います。また、管理費として家賃の何%かと、更新時の手数料を支払うことも。ほかにも修繕積立金、固定資産税などの税金はオーナーが払います。

### 賃貸にする場合

売るときも、貸すときも意外にお金がかかります。不動産業者を通して契約するため、手数料がかかり、それが一番高額です。ほかにはどんなお金がかかるのか知つておきましょう。

## 売却時の 所得特別控除について

マンションを売却して利益が出た場合、所得から最高3,000万円までが控除対象に。自分が住んでいた住宅を売却するときに限られ、売却相手が親族以外であることが条件。この特例を使う場合「居住用財産の買い換え特例」「住宅ローン控除」は使えません。また、売却した前年と前々年にこの制度の適用を受けている人も、この特例は使えません。

## 経年で変わっていく マンションの価値

マンションの価値が時間の経過とともにどのように目減りしていくのか、ということを知ることは、購入時だけではなく、手放すときにも大切です。それぞれのマンション価値は、立地や建物の品質、そのときどきの市況によって上下するので明確な基準はありませんが、だいたいの目安として覚えておきましょう。築0～5年を約100%として、築10年では約85%、築15年で約60%、築30年で50%に減少します。古くなればなるほど下がるのはあたりまえですが、利便性のいい立地であれば、そんなに心配することはありません。リフォームやリノベーションで価値をあげることもできますし、古くなってしま土地の評価が変わることもあります。

## マンション売却に かかる税金

税金がかかるのは、売却益が出た場合のみ。売却益は、売却額 - (購入価格 + 取得費 + 仲介手数料などの譲渡費用) = 譲渡益で計算します。買ったときより、高く売れれば利益ができます。かかる税金は、所得税と住民税。税金を納める時期は売却の翌年。所得税は確定申告の時期で、住民税は翌年の5月頃に納付書が届きます。

## 買い手が決まったら、 手付金をもらおう

売買契約を結んだら、売却価格の10%程度の手付金をもらうこと。「手付金を払っている」とことで、契約がキャンセルされにくくなるという利点があります。契約後に何かあった場合の違約金になるので、トラブル回避にも役立ちます。

覚えておくと役立つ  
専門用語あれこれ

## 知りたい 用語集

マンション広告や営業マンの会話で  
「?」と思う用語は結構たくさんあります。  
よくわからない用語の意味と、  
税金のことをまとめました。

### 【イニシャルコスト】

建物や設備を作るためにかかる初期費用のこと。

### 【インターネットマンション】

ニューメディアに対応できる高度情報通信設備を備えたマンションのこと。ホームオートメーションやホームセキュリティ、インターネット環境などを備えています。

### 【FF暖房】

FFはForced Flueの略で、ファンで強制的に給排気を行つ暖房のこと。気密性の高い住宅で採用され、室内の空気を汚さず、安全性も高いシステムです。

### 【L値】

遮音性能を表す単位で、Lの数値が低くなるほど遮音性能が高いことを意味します。

### 【現状有姿】

現在の状況のままという意味で、土地建物を売買するときの契約書に「現状有姿」とあれば、契約時の状況のまま引き渡すことを指します。

### 【コートハウス】

中庭(コート)を囲んだ造りの住宅のこと。敷地が狭くても採光や通風が確保でき、近隣とのプライバシーも保つことができます。

### 【コレクティブ住宅】

独立した戸部分と、食事やだんらんができる共同の空間を併用した住宅のこと。もともとは北欧で生まれた居住スタイルで、日本では阪神・淡路大震災後に取り入れられるようになります。

### 【修繕積立金】

マンションを長期間、維持・保全するために、定期的な修繕を計画し、その計画を実施するために積み立てていくお金のこと。毎月の管理費とは別に修繕積立金を管理組合に支払います。

### 【修繕積立一時金】

マンションの管理組合が、大規模修繕費用が不足している場合に臨時に徴収する費用のこと。新築マンションで、入居時に数十万円の修繕積立金を徴収するのは、万一人居後に一時金を徴収する場合は、万一人居後にすぐに地震などが起きて損害を受けたときに備えるため。また、最初に一時金を徴収しておくことで、その後の毎月の積立金を低く抑えることもできます。

### 【固定資産税】

不動産を所有しているかぎり毎年かかる地方税で、1月1日現在、各市町村の固定資産課税台帳に記されている土地や建物にかかる税金のこと。標準税率は1・4%。所有者として登録されている人には支払う義務があります。

### 【シックハウス症候群】

住宅に使われる仕上げ材や下地材、接着剤から揮発性有機化合物など有害物質が拡散されることで、目がチカチカしたり、めまいや頭痛、皮膚害などが起きること。住宅の気密性が高まつたことで、新築住宅でシックハウス症候群が発生しやすくなっています。

### 【スラブ】

鉄筋コンクリート造の建築物の構成床のこと。梁や小梁と一体化して作られています。厚さは16~20cmで、厚いほど遮音性に優れています。

### 【耐力壁】

地震による重みや、台風による風圧がかかった場合、建築物を支えるように設計された壁のこと。リフォーム時でも撤去できません。

### 【不動産取得税】

新しく不動産を取得したときに、1回だけかかる地方税のこと。土地・建物の購入、建築、増改築、贈与などが課税の対象となります。一定の条件を満たすと軽減措置が受けられます。

### 【免震構造】

地震による建物の搖れや破壊を防ぐため、地震の力が直接建物に伝わらないよう工夫された構造で、基礎部と上部構造の間にゴムなどを入れる方法が、開発されています。

### 【ランニングコスト】

建物や設備を維持・管理・稼働するための費用のこと。

### 【都市計画税】

市街化区域内に不動産を持っているかぎり、毎年かかる地方税で、毎年1月1日現在の所有者に課せられます。できる延べ床面積の限度が決定します。

### 【延べ床面積】

建築物の各階の床面積の合計のことです。容積率によって、建てることのできる延べ床面積の限度が決定します。

住宅を新築したり購入したときの土地や建物の登記、ローン借り入れの際の抵当権の登記にかかる国税のこと。

### 【パネルヒーティング】

床や天井などに埋め込んだパネルを加熱し、輻射暖房する方式。熱源は、電気とガス(温水)の2通りの方法があります。

### 【ビルトイン】

「造り付けの」「組み込まれている」という意味で、収納家具や設備機器が壁等と一体化するように設置されることを指します。あらかじめ造り付けるスペースを計算してから、建物の構造や内装を決めていくため、機能的で見た目もスマッキリします。

### 【デベロッパー】

都市開発や再開発、住宅地の造成・開発、建売住宅やマンション、別荘などの建設・分譲を行う開発者(会社)のこと。環境から交通、住宅まで計画的に行づくりをしたり大規模な住宅の分譲を行う企業体を指します。

### 【登録免許税】

建物や設備を維持・管理・稼働するための費用のこと。