

不動産会社の見極め方は?

A シングル女性向け物件の分譲実績などをHPでチェック。

ターゲットとなる物件が決まつたら、あわせて分譲会社(事業主)もチェック。「HPを見て、シングル向け、特に女性の意見や要望を取り入れた分譲マンションの経験や実績があるか、経営は堅実か、などを判断しましょう」

決算期でもないのに大幅な値引きを提案してくるような会社は要注意だそう。「とにかく売り急いでいる様子が見える会社は、経営状況の悪さや、価格設定を高くしていることを疑う必要が」

見学に行く時に気をつけることは?

A まずはひとりで。予算内の物件のみに。

「現地やモデルルーム見学にはなるべくひとりで行きましょう」と、小島さん。「申し込み前や契約前に専門家に相談したり第三者に見てもうなどはいいですが、自分の住まいのことは自分で真剣に考えることが大事です」

混雑している土日は避け、木曜や金曜などに行くと、

「モデルルームの所長や副所長に説明をしてもらえることも」

その他、見学は自分の予算に合ったところだけにする、というのも大切。

「予算より高すぎる物件は目の毒だし、極端に安い物件を見に行くのは時間のムダ。あれもこれもと欲張らず、優先順位を整理して、的確な物件を判断して」

上手な見学のポイント

- モデルルーム、見学にははじめひとりで行く
- 予算より極端に安い、高い部屋は時間のムダと目の毒になるので見ない
- 所長、または副所長などのベランの説明を受ける
- 新築の場合、建築現場や模型で周囲の様子をきちんと把握する
- 相性が悪い営業マンは代えてもらう



物件選び

資産性を考えた選び方から、実際に見学に行く時の心得まで。失敗しない物件選びのコツとは?

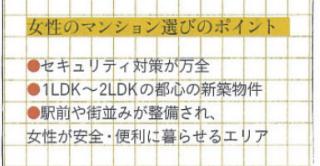
いま狙い目の物件ってありますか?

A 駅近、再開発エリアのマンションに注目。

セキュリティがしっかりしている、水回りにゆとりがある、収納が多い、など設備が最新で快適に暮らせるよう整っていることは大前提。その上で、「独身女性は、結婚などでライフスタイルが変わった時、販売したりできる物件を選ぶことが大切。具体的には、新築か、建築基準法が厳しくなった2007年6月以降に建てられた中古物件がおすすめです。また、4人以上の家族が減っているいま、ファミリー向けの広いマンションは、将来貸したり売りに出すのにネックになることが。30~60㎡で、単身者が便利な駅近・人気エリアの物件を狙って」

ちなみに、いま人気の場所とは?

「東京では都心エリアが根強い人気ですが、これからは田町や日本橋などの再開発が進む地域も、暮らしやすい街として注目が集まっています」

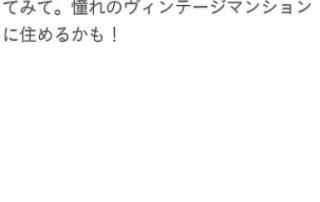


新築と中古、どちらがいい?

A 設備も資産性も新築が上。エリアが優先なら中古も。

「新築はやはり、耐震性の高さや、設備の良さで優位。セキュリティも、いまはかつての億ション並みに厳重なところが増えています。また、新築は面積に決まりはありますが、不動産取得税や固定資産税などの税制面での優遇も」

一方中古マンションは、選べるエリアが一気に広がることがメリット。住むエリアにこだわる人は、中古物件を検討してみて。憧れのヴィンテージマンションに住めるかも!



Q 正社員じゃないと住宅ローンは組めない?

A 今は派遣やフリーランスでも組めるローンがあります。

「例えば住宅金融支援機構による『フラット35』は借り入れ条件が70歳未満で『安定した収入がある』こと。金利も低く固定型で独身女性にはおすすめです」

ひとつの銀行に断られても諦めず、他の銀行も検討してみよう。「物件選びもポイントの一つ。資産価値が高く、実績のある大手不動産が分譲するマンションは、頭金なしで分譲価格の100%のローンを利用できるケースもある」

「審査が通らない一因に、マンション購入を考えるならカードローンは清算、キャッシング機能も止めておきましょう」

Q マンションって値切れるの?

A 中古は交渉次第。新築は、条件により安くなることも。

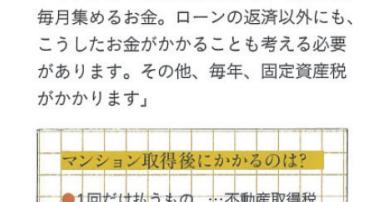
中古マンションの場合は価格交渉ができることも。不動産会社の営業マンを通して交渉するのが一般的。

「新築の場合は、価格表通り。ただ、8~9月や2~3月は、在庫を早く売りたい決算時期。完成済みのマンションならオプションなどをサービスしてくれることもあります。また、モデルルームとして使っていた住戸ならさらに値引きしてくれる場合も」

Q 営業始めてから必要な費用は?

A 税金や、管理費などがかかります。

賃貸と違い、分譲マンションでは管理費や修繕積立費などがある。これは、「マンションを維持管理していくために、毎月集めるお金。ローンの返済以外にも、こうしたお金がかかるとも考える必要があります。その他、毎年、固定資産税がかかります」



Q いくらぐらいのマンションを買うべき?

A ローンの返済が、年収の25~30%でおさまるもの。

「マンションは豊かな気持ちで輝く暮らしをするためのもの。ローンのために生活を切り詰めるのではなく、本末転倒です」

そんなことにならないよう、独身女性のために小島さんが考案した計算式が下記。「ローン以外の諸費用のことも考え、通常年収の35%といわれる返済負担率を25~30%くらいに抑えてあります」

購入価格を割り出す計算式	
① 税込み年収	万円 ×
返済負担率*0.25~0.30 =	
a	万円 一年間返済可能額
② a	万円 ÷ 12 ÷
0.0035~0.0045** =	
b	万円 ローン借入可能額
③ b	万円 +
自己資金***	万円 -
諸費用****	万円 = 購入価格

* 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%、800万円以上の人には30%で計算する。
** 24歳以下の人は0.0035、25~29歳は0.0038、30~34歳は0.0040、35~39歳は0.0043、40~44歳は0.0045。
*** 自己資金はできるだけ購入金額の10%以上を用意する。
**** 新築は購入金額の5%、中古は10%必要(リフォーム代は別途)。

Q 初めてのローン、どう選んだらいい?

A 金利優遇キャンペーン中の銀行も。ネットでチェックを。

「ローンは、できるだけ低い金利で組むのが基本。例えば2000万円を35年ローンで借りた場合、金利が1%違うと、月々約1万円、35年で約450万円も返済額が少くなります」

いまはどの銀行も金利が低い上に金利優遇キャンペーンを実施。金利が、変動型なら0.775~1.075%、10年固定なら1.3~1.55%と格安に。 「いずれも9月末までのところが多い。ただ、今後もこうしたキャンペーンは用意されるはず。ネットで調べたり、専門家に聞いたりして、複数の銀行を比較し、判断するのがいいでしょう」



資金繰り

マンション購入の最大ポイント。

購入できる金額の試算法など、お金関連の疑問をチェック。

Q 女子のマンション購入で、やっちゃんダメなことは?

A いきなり物件を見に行くこと!無理なローンを組むハメに…。

マンションを買う!と決意するや、その勢いでいきなり物件やモデルルームを見に行く女性が多いそうだけれど、「一番よくないパターン。理想だけが先行してしまうと、後から予算の現実に直面したり、収入に見合わない物件を無理なローンで買ってしまう危険も」

前述のステップでも解説した通り、まずはしっかりと資金計画を。内見やモデルルーム見学は、自分の予算や優先順位がある程度わかった段階で。

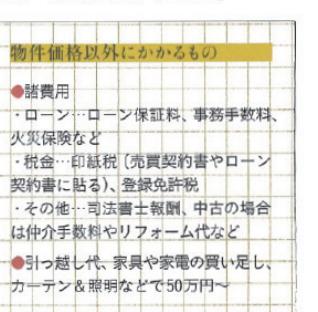


Q 物件価格以外にもいろいろかかるんでしょう?

A 諸費用などで、新築なら物件価格の5%、中古は10%以上。

ふつうの買い物と違って、物件価格と消費税の他に、手続きなどに必要な費用があれこれとかかってくるのが、マンション購入。大まかには、

「ローンの手続き費用と税金、書類を作るための司法書士報酬など。中古マンションの場合はさらに仲介手数料などが必要になります。その他、引っ越し代や照明、カーテン代などもかかります。新築なら物件価格の5%、中古だと10%くらいが目安。また、中古はリフォームに200万~800万円かかることが」



お話を伺った方
小島ひろ美さん
一般社団法人「女性のための快適住まいづくり研究会」(03-3718-7017)
代表。講演などの傍ら、女性の意見を取り入れたマンションの企画提案も。
www.kaitaku.gr.jp/

買ってよかった、買ってわかった! 独身女子のマンション購入記。

インテリア好き女子なら誰もが憧れるのが、自分のお城=マンションの購入。そこで、実際に購入した女性たちの暮らしを大公開。購入のための最新情報もチェックして。

はじめに

そもそもマンションを買う
メリットって? 主な段取りは?
初心者の素朴な疑問を解消。

Q 独身女性がマンションを買うメリットは?

A 豊かな気持ちで暮らせて、
資産も作ること。

「家族で暮らすとか投資目的とは違い、独身女性の場合、マンション購入はあくまで自分のためのもの。快適で安全な住まいを手に入れることで、豊かな気持ちで暮らせることが最大のメリットです」

とは、「女性のための快適住まいづくり研究会」代表の小島ひろ美さん。最新設備のキッチンで料理したり、広々としたお風呂でバスタイムを楽しんだり。

「ゆっくり過ごす時間ができ、人生が変わったという女性に多く出会いました」

家賃と同じくらいのローン支払額で広い部屋に住める、セキュリティも安心、と他にもメリットはいろいろ。何より、「ローンを払い終われば、『マンション』という資産を作ることができます。それは独身の女性にとっても、貴重な財産となるものです」



初めてのマンション購入の疑問に、専門家がとことん答えます!