

派遣社員の私が 自分の城をGET!

大塚ともみさん(仮名・32歳・派遣社員)
年収300万円
購入物件:台東区・1LDK(32㎡)・2000万円(頭金 350万円・ローン1650万円)
月々返済額:約5万円+管理費等



派遣社員として経理を担当する大塚ともみさん。以前は賃貸のワンルームマンションで生活していたそう。しかし、隣人の騒音に悩まされ、住み替えを決意。近所に手ごろなマンションがあったものの、すでに販売は終わっていた。そんなある日、マンションの前を通りかかると、「ローンキャンセルになった部屋が売りに出ているんです。完成していたので実際の部屋を見て検討する

ことができました」と語る大塚さん。派遣社員ではローンが利用できないとあきらめていたが、堅実な資金計画があって、経理という専門職を続けているのでそれほど心配することはないとのこと。労働者派遣法の改正によって、一般事務などで3年を超えて同一業務に携わる場合、派遣先は優先的に直接雇用を申し出る義務が発生し、大塚さんの勤める会社でも正社員や契約社員に任用されるチャンスがあるという。仕事へのモチベーションが高まっている大塚さんは、「資格を取って、会社に認めてもらいたい。給料をアップして、繰り上げ返済をしていきたいですね」と語る。実家から愛犬を呼び寄せ、1人と1匹での暮らしを満喫中だ。

小島ひろ美さんの ワンポイントアドバイス

派遣社員であっても、派遣先を転々とせず、長く勤めている人ほどローンが通りやすい傾向があります。派遣社員だから...とあきらめないで。金融機関はローン審査をする時、住宅ローンだけでなくリボ(分割)払いやキャッシングについても調べています。借金はマンション購入前に全て返済しておきましょう。買い物をする際、リボ払いや分割払いはなるべくしないようにしましょう。

わたしにも買えた! シングル女性の

マンションGET術

「30歳を過ぎて、そろそろ実家暮らしから卒業したいなあ」「このまま賃貸ワンルームマンションに暮らし続けるの?」そんな疑問を持ったシングル女性のあなた!必見です。金利が安くて、消費税アップの前である今は、マンションを購入するチャンスです。収入が低くても、若くなくても、素敵なマンションをGETできる!そんな秘訣をモデルケースから学んでみましょう。あなたの人生が変わるかも?!

この人に 聞きました



小島ひろ美さん
(女性のための快適住まいづくり研究会 代表)
1957年福岡県生まれ
ライフスタイル・コーディネーター、
宅地建物取引主任者
「女性のためのかしこいマンション購入術講座」で6万人以上の女性たちに講演、マンション購入に関する相談を無料で受けている。著書に「不況こそチャンス!シングル女性のマンション選び」(講談社)など。
<http://www.kaiteki.gr.jp/>
tel (03) 3718-7017
(一般社団法人女性のための快適住まいづくり研究会)

2011年3月11日の東 日本大震災の時、大宮市

で築25年の賃貸アパートに家賃11万円でお母様と2人暮らしをしていたという五十嵐由美子さん。当日、五十嵐さんは自宅に帰れず、残されたお母様が怖い思いをしたことがきっかけとなり、耐震性の高い新築マンションへの住み替えを考えた。お父様はすでに他界、「保証人がいないので住宅ローンは組めない、マンション購入は無理かな」と思っていたところ、女性一人でもローンが利用できることを「女性のためのかしこいマンション購入

50歳を過ぎているけど大丈夫! 耐震性の高いマンションをGET!

五十嵐由美子さん(仮名・52歳・正社員)
年収470万円
購入物件:板橋区・2LDK(53㎡)・2900万円(頭金 980万円・ローン1920万円)
月々返済額:約8万円+管理費等

術講座」で知り、銀行のローン審査にチャレンジ。勤続30年であることが評価され、変動金利2.475%のところを0.875%の優遇金利で借り入れ可能に!22年ローンで75歳までに完済する計画だが、60歳の定年と同時に会社の持ち株を売却して繰り上げ返済をする予定。「近所に安くて新鮮な食材があるスーパーを見つけてきました。母も私も料理が大好きなので、親戚や友達を招いてホームパーティーをするのが楽しくて」と語る五十嵐さん。マンションへの転居をきっかけに交流の輪が広がっている。

小島ひろ美さんの ワンポイントアドバイス

長期国債利回りが0.7%台(2012年7月)と約9年ぶりの低水準。そのため住宅ローン金利も長期固定型を中心に引き下げられていて、2012年8月時点では実質金利で10年固定が1.35%の銀行も出ています。今が借入れのチャンスであることは間違いありません。住宅ローンには完済年齢が決まっています。銀行によって異なりますが、75歳未満が普通。50歳代、60歳代でのマンション購入も遅くはないのです。



1LDKから始める ヤドカリ式投資術!

吉岡瑞穂さん(仮名・40歳・正社員)
 年収700万円
 購入物件:江東区・2LDK(65㎡)・
 4200万円(頭金500万円・ローン3700万円)
 月々返済額:約11万円+管理費等

「実

は私、マンションを買
うのは2度目なんで
す」と語る吉岡瑞穂さん。以前
は東京都中央区で36㎡の1
LDKのマンションを購入して
月額8・5万円のローンを払っ
ていたそう。妹さんの上京を
きっかけに、より広いところへ
住み替えを考え、江東区で
2LDKのマンションを購入。
以前に住んでいた中央区のマ
ンションは月額14万円で貸してい
る。2つのマンションのオー
ナーとなった吉岡さんだが、も



だからといって「投資
やマンションオーナー
なんて難しいことは私
には無理」と決め付け
ていた自分を見つめ直
し、老後の年金が心配
なら、不動産を持つて
家賃収入を考えておく
の必要ではないかと
気持ちを切り替えたそ
う。翻訳家になる妹さ

ともマンション投資に興味があ
ったわけではなかった。「フラ
ンス留学を経験した妹の助言が
あったんです。彼女の周りのフ
ランス人は独身でも不動産を所
有しているのが当たり前、ライ
フステージに合わせて住み替え
ているって」。女性だから、独身

んの夢を応援しながら、マン
ションオーナーとして自分の夢
も実現した吉岡さん、次の夢は
結婚!「結婚したら3LDKを
買いたいです。このマンション
は売るか、貸すか、今から考え
ちやいますね」。そのまなざしは
次のステージに向いていた。

小島ひろ美さんの

ワンポイントアドバイス

マンションを買う場合、まず
は自己住居用として購入して、
生活スタイルが変わったらそれ
を賃貸に出すというのが堅実な
やり方。住宅ローン金利の方が、
投資物件用の金利よりも断然低
いからです。もし、ライフスタイ

ルが変わって住まなくなった時も
家賃収入の方がローンの返済額よ
り多くなるようなマンションを選
んで住み替えましょう。

失敗しない物件選びへの近道
は、信頼できるプロに相談するこ
と。不動産屋さんを味方にして、
金利や市況、お得な物件情報を
GETすることから始めてみては。

※モデルケースは実際の購入事例を基に、一部創作を加えています。

知って得する不動産用語

共用部分と 専有部分

マンションの共用部
分とは、所有者全員で共
有する部分のこと。これ
に対して部屋の玄関か
ら内を専有部分と言
います。駐車場やエントラ
ンス、エレベーターなど
は当然、共用部分に当た
りますが、実はバルコ
ニーや専用庭も共用部
分。万一の場合、バルコ
ニーは避難通路として
使われます。物置の設置
などは制限されます。

MB、PS

MBは「メーターボツ
クス」、PSは「パイプ
スペース」の略。マン
ションの図面には略語
で記載している場合が
多い。ちなみにメーター
ボックスとは、電気やガ
ス、水道の計器をまとめ
て収納した場所のこと
で玄関脇などに設置さ
れるのが一般的。パイプ
スペースは、キッチンや
トイレ、浴室などの上下
水道管などを収納した
配管スペースのことで、
部屋内に置かれている
場合が多いです。

専有面積と 登記簿面積

住戸内の壁の厚みの
中心から中心までの寸
法から算出する面積が
専有面積、これに対して
登記簿に登記をする面
積は壁の内側、つまり実