

# 05

人生で一番大きなお買い物、成功させる!

## 30代ひとりで買うマンション完全ガイド

近頃、マンション購入を考えるシングルが急増中。でも、「本当にシングルにマンションは必要?」「住宅ローンがよく分からぬ」などなど疑問や不安も多い。そんなマンション購入に必要な知識を、2名の専門家に伺いました。

Text: Miko Nakao Illustrations: Trace Makarenko(p.62), Good Morning Communication(p.66-67)



ひとりで買うなら  
これがBEST!

- 1LDKのコンパクトマンション
- 人気の沿線・駅近物件
- 治安が良い場所

「マンション購入前に  
ライフスタイルの見直しを」と語るのは、女性のための快適住まいづくり研究会の小島ひろ美さん。一方、ファイナンシャルプランナーの深田晶恵さんは、「一人で住宅ローンを抱えるのはリスク大。検討するなら、結婚や仕事など生活設計を固めた30代後半にした方がいいのでは」と慎重な意見。住宅は人生最大の買い物だけに、失敗は許されない。決心の前に、まずは自分のライフスタイルの見直

「マンション価格が下がり、住宅ローンも低金利のいま、「家賃を払い続けるのはもったいない」と、マンション購入を考える人が増えているよう。どちらようと借りても、そもそもシングル女性(「マンションは本当に必要?」「料理も、掃除も、インテリアも好き」という人は購入向き。でも仕事一筋で、常に家に帰るだけという人には向かないかも」

女性のための快適住まいづくり研究会 小島ひろ美さん  
「女性のための快適住まいづくり研究会」(www.kaitakuji.jp)代表。シングル女性のマンション購入をテーマに、セミナーやマンションの企画提案などをを行う。著書に「シングル女性のためのマンション選び」(講談社)などがある。



### お話を伺ったのは

独立系FPとして活躍。住宅ローンの導入者保護の法律や税制制度のガイドライン検証の働きかけを行い、国交省「住宅ローン規制改善ワーキングチーム」などに参加。著書「住宅ローンはこうして借りなさい」(ダイヤモンド社)など

## メリット

決める前によく考えて!  
マンション購入のメリット・デメリット

マンションの購入を決める前に、最低限知っておかなければいけない  
メリット、デメリットをしっかり確認しておきましょう。

## デメリット

- 1** 設備やセキュリティなどが賃貸よりもグレードアップ
- 2** 一生住む場所を確保できる
- 3** ローンを払い終えたら住居費が安くなる
- 4** 将来、賃貸として貸し出せば家賃収入が得られる

**1** 長期にわたってローン返済のリスクを抱える

- 2** ローン返済に圧迫されて貯蓄がダウンしがち
- 3** 他の場所に気軽に引っ越しできない
- 4** 収入減など不測の事態でもローンの返済は変わらない

## シングル女性のためのマンション購入チェックリスト

マンション購入を失敗しない最大のポイントは、しっかりととした資金計画を立てる  
こと。本当にひとりでローンを払っていくれるかチェックしておきましょう。

- 60歳まで安定した収入が見込める
- 転勤がない
- 頭金・諸経費合わせて価格の3割を払っても貯蓄が200万円程度残せる
- 60歳までに繰り上げ返済なしで完済できるローンが組める
- 購入後も年間50万円以上貯蓄できる

(監修:深田晶恵さん)



モデルルームに行く前に  
資金計画をきめ、機会を

まず、買うかどうかを決める前に知つておかなければいけないのが、購入した場合のメリットとデメリット。「その点、住宅購入は結構相手を決めるのに悩んでいるかもしれません」と深田さん。「年齢からくるあたりや、親の意見に悩んで、もうハサウエー決めないとマズいかも……」と迷いで決断すると、「後悔する」と。人によって購入時期や、欲しい条件は違うからです。いまが本当に自分にとっての買いつきなのか。そして、その物件が本当に自分の收

入で貰えるものなのかな? かを見極めるためにも、アラスコとマイナス面、両方の情報をきちんと把握してしましちゃう。(深田さん)」「妊娠マンションはキッチンの大めで、バスルームも広く、取扱も多いなり設備仕様が充実。新築も24時間管理されているところが多いのですが、賃貸と比べると居住性や耐震性も優れています。でも欲しいのかのマンションなら、セキュリティも24時間管理されているところが多いといつづけて、モデルルームには行かないで。はじめに無理のない資金計画を立て、それに合った物件情報を収集するのが購入の正しいステップです」(小島さん)

高齢になり健忘になると、自分で「まだ」「まだ」と繰り返すようになります。そこで、賃貸が借りにくくなる。というワタサは本音? 「そんなことはありません。いまひとつ世帯が全体の2割弱なので、その中でこの先またまだおひどいことが増えていくのに、その人たちに部屋を貰わないうちは、ついたら、賃貸業は成り立ちません。いまは健忘な代行サービスもあるので、健忘人に聞しても心配ないでしょ」(深田さん)

# ホントにかかる金額

「家賃並みの返済で、グレードの高い部屋に！」よく見るこんな売り文句。

でもそれって本当に正しいの？ マンションのホントの値段教えます。

(監修:深田晶志さん)

## ローン編 >>> 3000万円のマンションを買うのに 4200万円払うってどういうこと？

### パターン1

33歳女性

3000万円の物件を頭金0で購入



借入額……3000万円

3000万円金額借入。利息  
総額は35年で約1205万円。

金利……変動金利 0.975%

(11年目からは3%で計算)

返済期間… 35年

ローン完済時の年齢は68歳。  
定年後の返済はどうする？

月支払額… 8万4336円

年支払額… 101万2032円

総支払額… 4205万1720円

ローンにランニング  
コストが加わると  
約4923万円!!

### Check!

毎月の支払いは8万4336円と家賃並み。しかし、この金利が別途されているのは最初の半年だけ。仮に11年目から金利3%になった場合、月返済額は10万643円にまでアップ（年返済額は127万7256円）。しかも35年ローンを組んでるので、定年後から年金が支給されるまでの無収入期にもローンの返済は続く。振り上げ返済をして30歳までの完済を目指すとしても、頭金も貯められないほど貯蓄が苦手な人に、果たして計画的な振り上げ返済ができるのかギモン??

もう一つは、借り過ぎてしまうリスクです。変動金利の数字のインパクトに惑わされることがなく、10年、20年間を含むローンやフラット35、フラット35Sなどの検討しましょう。思い切って買ったのはいいけれど、後々ローン返済に苦しむ人は一たびの貯蓄を浮出します。せっかく貯蓄計画で、若い人生を送りたいがな……、「くれぐれも気をつけ」こそシングルならではのリスク東京ガス、購入後の結果、「間違したら貰せばいい」と思えている人も多いようですが、借入額が多いと賃貸にしてお風呂になるケースはまれです。大変になると仕事等入る替わりの隣の部屋のウーリング代、エアコンなどの設備の支払い、それから空室率のリスクも負わなければいけないことを忘れないで！

### フラット35、フラット35Sとは？

借入期間中の金利が変わらない  
長期固定金利住宅ローンに注目！

「フラット35」は、借入期間中（最長35年）の金利が確定している長期固定金利住宅ローン。変動金利のように返済額が変わることがないので、先々の返済計画が立てやすい。「フラット35S」（優良住宅取得支援制度）は、省エネルギー性、耐震性などの要件を満たした住宅を購入した場合に、「フラット35」の金利から当初10年間、年率1%引き下げられる優遇ローン（平成23年12月31日まで受け付け予定）。各ローンの利用要件などは住宅金融支援機構「フラット35専用ページ」（www.flat35.com）で確認を。

頭金0円、変動金利の  
リスクに要注意！

「成功させたいマンション購入。成功例も失敗例も意外と見ても深田さんいわく「失敗しないための最大のコツは、知識を身につけること」なのだそうだ。『売り手であるモテルームや銀行に知識ゼロで行くのは、あまりに警戒。人生に関わる決断をするなら、住宅ローンに関する本を1、2冊読んでおくのは必須。ローンの仕組み、購入後のランニングコストを理解し、知識営業してから行くようにしましょう』

資金計画の面で、成功のカギとなるのは、「もちろん金利も大事ですが、それ以上に預金を多くして、借入額を抑えることがポイントです。30代半ばだともまだ貯蓄が少ない人も、低金利のままの借りても返せばいいな気が……」「そんなふうに買えますよ」と、立っていないと見えても、まずは貯蓄をがんばりましょう」でも、低金利のままの借りても返せばいいな気が……。金利は確かに魅力的見えますが、借りても返せばいいな気が……。2つの大きなリスクがあります。一つは、将来金利が上がるリスク。

### パターン2

38歳女性 3000万円の物件を  
頭金1000万円で購入



借入額……2000万円

2000万円借入。利息総額は  
23年で約505万円。

金利……フラット35S 1.7%

(11年目からは2.7%で計算)

返済期間… 23年

定年までにローンを完済。  
これなら老後もひと安心。

月支払額… 8万7601円

年支払額… 105万1212円

ローンにランニング  
コストが加わると  
約3223万円。

### Check!

変動金利より金利の高い固定金利を選んだものの、頭金を1000万円回収し、借入額と期間を抑えことで大幅な利息ダウンに成功。月返済額にパターン1より3000円程度高いが、8万7601円とこちらも家賃並み。フラット35Sの金利返済期間が終わり、11年目から金利2.7%になった場合、月返済額は9万3225円にアップ（年返済額は111万8700円）。60歳で完済するので、定年後の住居費は掛かりません。振り上げ返済もしなくて済むのでしっかり貯蓄できそう。

# 不動産屋、銀行は教えてくれないマンション購入、

## 諸経費編

分譲マンションのチラシに潜むワナ  
一体総額いくらかかるの!?

A type / 1LDK ●占有面積 42.2 m<sup>2</sup>  
●バルコニー面積 5.5 m<sup>2</sup>

### ご返済例

予定販売価格 3000万円

頭金 0円 でご購入の場合

当初毎月  
返済額 8万4336円

ボーナス時  
返済額 0円

●借入金額／3000万円 ●変動金利0.975% (平成〇年〇月〇日現在) ●取扱金融機関／地方銀行 ※ご購入の際には上記支払い以外に初期費用および毎月の管理費、修繕積立金等がかかります。詳細は「提携ローンのご案内」をご覧ください。

#### ■概要

……一部省略 ●管理費(月額)／12300円～28000円(予定)  
●修繕積立金(月額)／2380円～6300円(予定) ●管理準備金／12300円～28000円(予定) ●修繕積立基金(引渡時)／236500円～508200円(予定)……

#### チェックポイント④

### 「管理準備金・修繕積立基金」

マンションの引き渡し時に一括で支払うもの。  
たとえ頭金0でローンを組んだとしても、この費用は必ず必要。

### 買うなら新築? 中古?

#### 選択のポイントは 設備の充実度と価格の割安感

いざ買うなら、最新設備のそろった新築or割安な中古。どっちがいい?  
「耐震性の面から考えても、平成19年の建築基準法改正以降に企画され、ビアチェック(指定構造計算適合性判定)が行われている新築マンションを選ぶ方が安心。賃貸物件を選ぶのと違って、住み心地や利便性だけでなく、地盤や基礎工事、構造にも気を配ってください。さらにフラット35Sが使える優良な住宅を選べば銀行の査定評価も高くなり、ローン

審査も通りやすくなります」(小島さん)  
「新築の方が物件の数も多く選びやすいですが、中古も割安で魅力。シングル時代に買ったものの、5年以内に結婚して手放す人もいるので、中古といってもそんなに古くないものもあります。新築で買つても実質価値は2割引き(p.61の購入後のQ&A参照)ということを考えると、例えば新築で3000万円の物件が欲しいなら、中古で2400万円のものを買うのも一案ではないでしょうか」(深田さん)

#### チェックポイント①

### 「頭金ゼロ」

3000万円金額借りると、その分利息も増大! 後に売却することになった場合に、多額の借入額がネックになって売るに売れない可能性も。

#### チェックポイント②

### 「変動金利 0.975%」

この金利が約束されているのは、最初の半年間だけ。この先金利が上がると、月々家賃程度の返済額では満足なくなるかも?

#### チェックポイント③

### 「管理費・修繕積立金」

月の返済以外にかかるコスト。修繕積立金は数年後にアップする可能性大。さらに大規模修繕の際は一時金を要求されることも。

### 【マンション購入後のランニングコストは?】

#### 団信保険料

団体適用生命保険(団信)は、一般的な銀行ローンの場合、保険料は全利に含まれている。「フラット35」でローンを組んで加入した場合は、年1回保険料が引き落とされる。

#### 固定資産税

住宅を取得した翌年から毎年固定資産税が課税される。さらに都市計画法による市街化区域内(東京23区内、大阪市など大都市圏)で住宅購入をした場合には都市計画税も納税。

#### 修繕積立金

何十年と住み続けるために必要なメンテナンス費用として毎月修繕金を積み立て。大型修繕の場合には積立金だけでは足りず、まとまった額の一時金が要求される場合もあり。

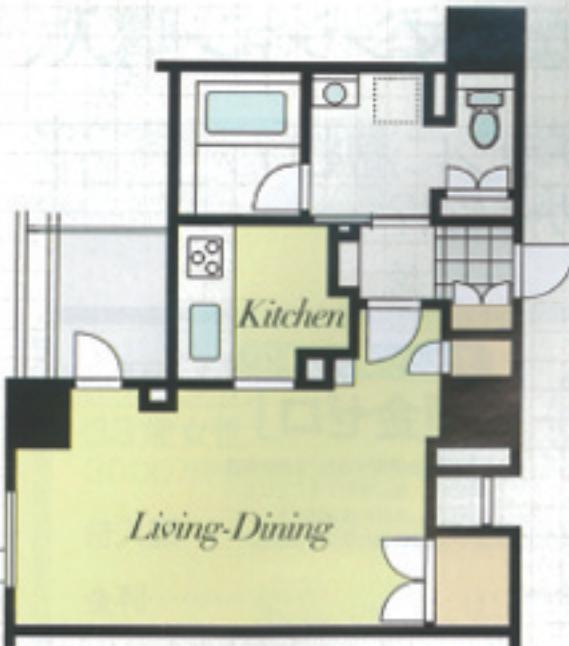
#### 管理費

マンションの共有部分の整備、清掃、セキュリティなどにかかるコストを管理費として入居者が負担。マンションを所有している間、ずっと支払い続けなければいけない。

↓  
年間約20万5000円

## マンション情報

専有面積…37m<sup>2</sup>  
駅までの距離…徒歩2分  
購入価格…3300万円  
ローン支払額(月額)…約10万円  
頭金…300万円(社内融資・金利1%)  
ローン…安藤金利0.975%(優遇金利)・35年  
諸経費+引っ越し代…約200万円(貯蓄から)  
※社内融資はボーナス時に12~13万円ずつ返済



快適なマンション生活で  
気持ちが豊かに

吉村さんがマンションを購入したのは約半年前。「そろそろ年齢に見合ったライフスタイルに変えたい」という気持ちもあって、賃貸の更新手続きでマンション購入を決心しました。

「そろそろ年齢に見合ったライフスタイルに変えたい」という気持ちもあって、賃貸の更新手続きでマンション購入を決心しました。

当時は3300万円で全額借り入れするつもりだったが、頭金を入れれば優遇金利になると聞き、会社から融資を受け頭金にあてた。「優遇金利は以前の支値と同じくらいなので、返済は必然苦しくありません。住み心地ほどに早く快

いなあと思っています!」



### Point 5

壁や床の厚さをチェック

壁の厚さは15cm以上を目安に。外壁は多層構造で、結露・断熱性・気密性・透音性もチェックを。床の厚みは18cmが標準。20cm以上、二重床・二重天井ならより安心。

### Point 3

#### 間口の広さを見る

ワイドスパンという間口が広いタイプの間取りは、日の光が奥まで入りやすく、部屋が広く感じられるのでおすすめ。角住戸なら二方向に開放部分があるので、なおいいでしょう。



### Point 1

#### 地盤をチェック

モデルルームで地盤柱軋詰や設計図書を見せてもらいましょう。板長(くいちょう)が短いほど地盤がよく、50m以上だと、地表から深い地盤まで距離があることが分かります。

### Point 2

#### 不動産業者の宅建番号を確認

社歴の長さも信頼度をチェックするひとつの目安。宅建番号の( )内の免許の更新回数が多いほど社歴が長く、経験と実績のある会社だということが分かります。

私たち、シングルで  
マンションを手に入れました!

## マンション購入記

File No.1

### 年齢に見合った ライフスタイルを求めて購入



吉村泰津子さん(仮名)  
年齢:38歳(購入時37歳)  
職業:会社員(メーカー勤務)  
年収:550万円  
貯蓄:500万円(購入時)  
購入前の住まい:都内で賃貸  
マンション暮らし

「いまは家で過ごす時間がとても快適。ペットを安心して育てる環境なのもうれしいですね。同じように家を買った人同士で団結あって、よくホームパーティもしています。おかげで知り合いの幅が広がって、出会いの機会は賃貸時代より多くなったかも」



## マンション お悩み相談所

大きな買い物は  
悩みも大きい

マンション購入に関する疑問や質問に、専門家がスピーディお答え。あなたの悩みをすっきり解決します!

## 購入前

教えてくれたのは 小島ひろ美さん

Q マンション購入で失敗しないために  
チェックするポイントはどこですか?

A 左の5つのポイントを必ずチェック!  
チラシだけでなく  
いろいろな情報に目を通しましょう。

### Point 4

#### 天井の高さを確認

天井が高いと、開放感が得られます。高さは2.45m以上あるといいでしょ。同じ建物でも、階によって天井高が異なる場合もあるので、確認するのを忘れない。

### Point 3

#### 壁や床の厚さをチェック

壁の厚さは15cm以上を目安に。外壁は多層構造で、結露・断熱性・気密性・透音性もチェックを。床の厚みは18cmが標準。20cm以上、二重床・二重天井ならより安心。





## マンション情報

専有面積…46m<sup>2</sup>  
駅までの距離…徒歩2分  
購入価格…3200万円  
ローン支払額(月額)…77000円  
預金：1200万円(貯蓄から)  
ローン：3年固定金利1.2% (優遇金利)・25年  
諸経費+引っ越し代：約200万円(貯蓄から)  
※ローンは1年前に完済

自分の資産を持つという  
希望を住宅購入で実現



小谷依子さん(仮名)  
年齢：38歳(購入時32歳)  
職業：会社員(福利厚生)  
年収：7000万円  
貯蓄：1500万円(購入時)  
購入前の住まい：都内で実家  
暮らし

「この広さとグレードで3200万円は破格。  
1年前に結婚してからは貯蓄として貯め  
出していますが、JR中央線の人気駅  
から徒歩2分、病院も目の前という好  
立地のおかげで、賃料は16万円。ラン  
ニングコストは賃料から支払えるし、  
それ以外はすべて私の収入に」



Q ローンを5年で完済!  
結婚後は家賃収入生活

A ずっと以前から、「自分の資産として住宅購入を考えていた」という小谷さん。

「結婚したら人に貸して、もし離婚したら自分が住めるような(笑)、そんなマンションを探していたら、たまたま築浅の物件を見つけて、とても広くてキレイで、しかも駅近く。即決しました」

それまで実家暮らしで「せっせと貯蓄していた」という彼女は、1200万円の貯蓄を入れて購入へ踏み出たので、月の返済

は楽でした。ローンは25年にしましたが、固定金利の3年のうちにお金も貯めて、ガンガン振り上げよう計画。最初の3年は返済しようと計画。最初の3年はローン返済のみでしたが、4年目からはどんどん振り上げ返済をしました

そして結婚を機に残っていた口座の300万円を一括(スッキリ)返済。マンションは貯蓄にして、いまは夫婦で別の賃貸マンションで暮らしている。

Q ボーナス返済を見込んでローンを組んでいたけど、この不況でボーナスなしに(泣)。どうしよう。

A 返済を毎月の支払いのみに変えましょう。

不確定なボーナスを見込んでローンを組むのはリスク。すぐに返済計画を見直して、毎月の返済だけにしましょう。そしてボーナスが出たときは、まず貯蓄にあて、余裕があれば、時には自分へのご褒美に使っても。

Q 大手企業でバリバリ働いていたのに、1年前に急にリストラ。いまは貯蓄を取り崩してローン返済しているけど、そのうち払えなくなりそう……。

A 一度でも延滞するとアウト! すぐ銀行に相談を。

延滞をすると、銀行が用意している返済困難者の救済措置や、優遇金利が受けられなくなる場合があります。返済が厳しくなったら早めに銀行に相談して、可能な返済方法と一緒に検討してもらいましょう。

Q 親に預金を出してもらったら、税務署にバレてしまいました。おかげで贈与税を払うことになってしまいました。

A 税務署から「お尋ね」が届いて税務調査される場合もあるので注意!

「お尋ね」という書類が届いた場合は、資金の出どころなどを詳しく書いて提出しなくてはいけません。「ある時払いの催促、利息なし」で親に出してもらった場合は、信用書を作り、きちんと定期的に返していくましょう。

Q マンションを買って上機嫌だったのに友だちから「買った途端に価値は2割減だよ」と言われて大ショック。これって本当?

A 新築マンションの販売価格は販売業者の利益などが上乗せされています。

新築物件は建築コスト(土地代、建材費)の他に、販売業者の利益や広告費など、合わせて約2割を価格に乗せて販売しています。ですから、マンションの実質的資産価値は販売価格の8割程度、ということになります。

## 購入後

教えてくれたのは 深田晶恵さん

Q 3年前にマンションを購入。しかし、急に親が倒れて実家に帰ることになり、マンションを売りに出すことになりました。でも借入額より安い金額でしか売れないことが分かり……貯蓄にすら悩み中。

A 借入額より売却価格が低いなら売ることはできません。

借入額のほうが多い場合は、不足分の現金を足さないと売却はできません。貯蓄にするしか選択肢はないのですが、希望の賃料で貸し出せるかどうかは……。このような不測の事態に備えるためにも、借入金は少なめに。