



消費税アップ、金利上昇、その前に!

シングル女子の「損しない」

アベノミクスのおかげか巷では実は今、マンションを買う独身女子がメキメキ増えている

マンションを選ぶ前に
知っておきたい!

6つのポイント

不動産購入は、人生でいちばん高い買い物。マンション選びでチェックしたい基本項目をピックアップした!

2 立地は再開発地区+駅チカを狙え!

家を資産と捉えるなら、転売可能な資産価値の高い物件を選ぶべし! 「転売を考えた時、値崩れしにくいのは駅から徒歩10分圏内、JRなど主要な鉄道の駅近物件(三浦先生)。「2020年東京オリンピックでインフラ整備が進む晴海・有明エリアや山手線の駅が予定されている田町と品川間エリアのように、今後再開発が予想される地区に購入すると価格が上昇する可能性大」(小島先生)。



1 新築と中古、どっちがお得?

マンション選びでまず悩むのが、新築か中古か。下に挙げたように、新築は設備も新しく快適。さらに贈金0円でも購入できるというメリットはあるものの、やはり中古に比べればお値段はお高め。一方、中古は新築より選択肢が多いけれど、設備や内装が時代遅れだったり、築年数が古いものだと耐震性が万全でなかったりと、なかなか住みたい物件に出会うのがひと苦労。それぞれの長所・短所を吟味して、自分の優先順位に合わせたチョイスをするのがベスト!

	デメリット	メリット
新築	<ul style="list-style-type: none"> 中古に比べて高い 住みたい場所に物件を探すのが難しい 完成前だと、購入前に内装ができない 	<ul style="list-style-type: none"> 最新設備を満載 耐震性・遮音性が優れている 管理費・修繕積立金が安い 年収が低くともローン審査が通りやすい
中古	<ul style="list-style-type: none"> 修繕積立金が高い 設備などが古い リフォーム代などがかかる 耐震性がしっかりしていない場合も 	<ul style="list-style-type: none"> 新築に比べて低価格で広い部屋を購入できる すでに住んでいる人から話を聞ける 内装できる 自分の好きな町で物件が見つかりやすい

3 不動産会社の営業マンはベテラン正社員を選べ!

物件選びのパートナーには、いい不動産営業マンを選びたい。「大手不動産会社の人は教育も徹底されてるし知識も豊富。また、提携銀行の優遇金利があるケースも多いので、まずは大手に当たるのがオススメです。そこで、現場経験の長いベテランの正社員の方をお願いしましょう」(小島先生)。

6 中古の築年数は6年以内がベスト

築年数は新しいほど良いとされるが、資産価値を左右するのは実は単純な築年数よりも、その物件がどの建築基準法の規格に対応しているか。「物件概要の『建築確認番号』のうしろに記載された日付を見ればわかります。耐震偽装事件を受け、建物の設計図面や中間検査などで耐震性が特に厳しくチェックされるようになりました。それに合わせて、建築基準法が改正されたのが2007年6月20日以降なので、この日付以降に建てられたものを選んで」(小島先生)。つまり、だいたい築6年以内の物件だ。銀行の査定もこの日付で判断されるので、購入時は必ずこちらをチェックしよう!



5 修繕積立金など、管理体制はしっかり確認!

価格が安くても管理費や修繕積立金(マンションの修繕や保修のために、所有者が積み立てるお金)が高くては本末転倒。「中古の場合、修繕積立金もしっかり貯まっているか、共有部分はキレイに保たれているかなどは要確認を」(三浦先生)。なお、マンションの管理人さんからマンションの様子を聞いて内情を探るのも有効だとか。

4 平米数は50㎡以上で

資産価値を意識するなら、できれば50㎡以上の物件を選ぶのが望ましい。「住宅ローン減税の適用条件のひとつは登記簿面積50㎡以上です。利用したいなら確認を」(三浦先生)。なお、同じ広さでもできるだけ正方形に近い間取りを選びたいところ。「ウナギの寝床のような長方形で細長いマンションは圧迫感があるし間口が狭い。正方形のほうが部屋も広く感じられるし、廊下などのデッドスペースも少ないです」(小島先生)



マンション購入術

とか、その背景から物件選びのコツ、お金の話まで、これで、初めての購入だってもう怖くない!

買うなら今でしょ!



なぜ、今、マンションは買い時なのか?

消費税、オリンピック決定、マンションは今が買い時?

将来への不安を考えた時、真っ先に頭に浮かぶのは「家」の心配。「一生住み続けられる家があれば安心だけれど、でもマンション購入なんて絶対ムリ!」なんて諦めていた独身の30代女子のみなさんに、朗報! 実は最近、独身女性がマンションを購入するケースが非常に増えてきているのだとか。その理由のひとつは日本の景気回復。野村不動産アーバネットの三浦康之先生は、「ここ数年、男女問わず独身の方がマンションを購入することが増えていると感じます」と語る。



野村不動産アーバネット株式会社 赤坂センター長 不動産営業歴19年のベテランで、中古物件を中心に扱う、オールアバウト「中古マンションガイド」でもある。

小島ひろ美先生
一般社団法人「女性のための経済生活まじゅくり研究会」代表。カリスマ女性マンションコンサルタントとして活躍。著書に「シングル女性の夢マンション選び」など。

格や金利が下がり、以前より物件が買いやすいことがひとつ。さらに、最近のアベノミクスによる景気回復の影響で、金利上昇を危惧して購入する方も増えました。また、2014年の消費税増税の前に入入を考慮する方もいらっしやいます。その中で、単身女性の方がマンションを購入するケースも見られます。しかし、いかに今が買い時でも、今は手持ちがないので、お金が貯まってるから考えたいという人も多いはず。でも、「あまりゆっくりにしていい」と、買い時を逃してしまっても、「と女性のための快適住まいづくり研究会・小島ひろ美先生からご指摘が、いったいなぜ?」

「最近、東京オリンピック開催決定で、外国人投資家がどんどん日本株と東京の不動産を購入しています。そのため今後は不動産価格が上昇するはず。だからこそ、価格がまだ割安な今のうちに買ったほうがお得です。それに、賃貸だとどれだけ家賃を支払っても後には何も残らないけれど、マンションは購入してしまえば一生資産として残ります。毎月払う額が同じなら、若いうちに買うほうが絶対にお得なので、いつ買っても早すぎることはありません」

また、オリンピックに向けてインフラ整備や施設の建設で建築需要が高まるため、人件費や資材が高騰しマンション原価が上がる可能性もあり。まさに、買うなら今でしょ!

月7万円マンショ、買うのと借りのどっちがお得?

賃貸編 30歳から50年、家賃を支払い続けた場合

家賃 月7万円×12か月×50年=4200万円
更新料 7万円×25回=175万円
管理費・共益費 月5000円×12か月×50年=300万円

合計4675万円

購入編 30歳から35年ローンで新築を購入した場合

ローン返済額 月7万円×12か月×35年=2940万円
修繕積立金・管理費 1.6万円×12か月×50年=960万円
固定資産税 10万円×50年=500万円
諸経費 150万円

合計4550万円

やっぱり購入がお得!

※上記のシミュレーションはあくまでも目安です。リフォーム代や引越代、敷金礼金、買上り、各種税金などは計算していません。

教えて
センパイ!

夢のマンション購入



部屋のフルートをいつでも楽しめる!

部屋のフルートを吹いたりテレビを見たりと、リビングではリラックスタイムを過ごしているという北川さん。「以前の賃貸物件では楽器はNOだったけれども、ここは防音設備があるので、フルートを思う存分吹けるのがうれしいです」



部屋のサイズを考慮して作られた造り付けの家具が多いので、インテリアは全体的にすっきり。「あまり自分で家具を買う必要がなかったのもポイントです」とのこと。

ベッドルームには大きな窓が。そのため、朝には自然と部屋中に光がたっぷり入ってくるので、目覚ましがいらず。何とも健康的なシングルライフなのです!



間取りをCHECK!



間取り図(左)・右側の写真がイメージです

昨年9月に知人から「今後不動産価格は上がるから、独身女性には早く買っておくべき」と熱烈にすすめられて、マンション購入を意図したんです。1か月間いくつか物件を見て回った結果、横浜の有名スポットから徒歩2分という好立地や、最新技術が導入された設備に感動して、このマンションを選びました。

これまでの家賃と比較したら月々の支払いが2万円ほど高くなりました。でも、別にその分切り詰めて貧乏生活をしているのではなく、生活を豊かにしたいという思いが強く、生活を見直して無駄な出費を減らしています。例えば、これまで通っていたフルートのレッスンを自宅で演奏するだけにしたり、加入していた高額な生命保険を解約したりと、ライフプランを見直して捻出できたお金をローンに充てています。ストレスのない返済プランを立てるのは、やはりマンション購入の鉄則ですね。

Profile
北川真美さん (仮名・38歳)
職業 簿記学校勤務
購入時年齢: 37歳
購入年: 2012年
築年数: 建築2分
年収: 400万円
購入物件: 1LDK (35.36㎡)・新築
価格: 350万円
ボーナス払いなし
返済プラン: 固定35年
月々7万円前後
※管理費込み
繰り上げ返済: あり
賃貸時の家賃: 5.8万円

横浜-海軍造船所で徒歩数分の駅チカ物件。セキュリティも高レベル。オートバスや防音など最新設備がそろっているのはさすがは新築。部屋の広さは35㎡と少し小さめだが、一人暮らしならば全く問題なし。2-3年後には賃貸に出して別の物件を買うつもりなので、借り手つきやすそうなお手頃な物件を選びました!と堅実な視点も!

購入金額 **2390万円**

CASE 3
節約派
ライフプランを見直して
憧れの駅チカ新築物件をゲット!

体験の中身、聞いちゃいました♡

独身女子がマンションを買うとどれくらいかかるの? どこをポイントに物件を選ぶべき? そんな素朴な疑問を、実際にマンションを買った女性たちへ直撃! 気になるお値段から返済プランまで公開してもらいました。



バルコニーには様々なハーブがずらり。「鉢植えを置きたかったので!」というバルコニーに備わっていたんですが、新聞にはあまりそういう物件はなくて、この広くて東南のバルコニーが購入の決め手のひとつでした!



お気に入りのソファでゆったり♪

購入時は3DKだったものの、入居時にリノベーションで2LDKにしたため、かなり広々と作られているリビングダイニングルーム。ゆったりとしたソファと大きなテレビが置いてある。遠山さんのリラックス空間だ。

間取りをCHECK!

30歳になった時に、「このまま一生独身かもしれない。だったら生涯住める家を買っておこう」と思ったのが、マンション購入のきっかけでした。でも、いざ探し始めると物件探しは意外と難航しましたね。なぜなら、気に入ったものがあったとしても、気に入らないうちにすぐに買ってしまうから。この物件に出会ったのも、何度か先を感嘆されてしまったのですが、何度か先を感嘆されてしまった(笑)。なので、広さ、管理状態の良さ、売却価格、立地などすべてが理想的だったこの物件に出会った時は「買います!」と一言で、その場ですぐに申込書に書き込みました。

頭金は0円からスタートでしたが、繰り上げ返済をマメにしていたので、10年目の今年でこの家の住宅ローンが完済! 今後は管理費・修繕積立金を払うだけなので、経済的にも余裕ができたのはうれしいですね。

購入金額 **1850万円**

Profile
遠山恭子さん (仮名・40歳)
職業 メーカー勤務
リノベーション代: 450万円
購入時年齢: 30歳
購入年: 2003年
築年数: 建築12分
年収: 500万円
購入物件: 2LDK (55㎡)・中古・築24年
価格: 0円
ボーナス払いなし
返済プラン: 固定3年
月々5万4000円+実効月々5万6000円
※管理費込み
ローン期間: 10年(返済)
繰り上げ返済: あり
賃貸時の家賃: 10万円

窓も収納も多い女性にはうれしい間取り。駅からは若干遠いものの、JRや私鉄など主要駅が3駅以内なので利便性は高い! 築年数も古い(1981年)以降の最新設備はクリア。東日本震災の時もあり倒れなかったのも、建物が強いのかも!とのこと。

CASE 1
頭金0円
「二生の住処」を頭金0円で!
30歳にしてマイホーム購入

Profile
佐山真奈美さん (仮名・39歳)
職業 教育関係
リノベーション代: 1080万円
購入時年齢: 38歳
購入年: 2012年
築年数: 建築10分
年収: 700万円
購入物件: 1DK (62.2㎡)・中古・築45年
価格: 2120万円
ボーナス払いなし
返済プラン: 変動月々10万円前後
※管理費込み
繰り上げ返済: なし
賃貸時の家賃: 7~8万円

広いうえに、山手線の駅徒歩から徒歩10分圏内という好立地。築年数こそ古いものの、「東日本大震災にも耐え忍んだので大丈夫なのは」という観点からこの家を選んだため、特に購入費は別にリノベーション代もかかることを見越して頭金は事前に用意をしたそう。



部屋中に光が入る! 間取りの良さに感動!

仕切りをすべて取り除き、壁の代わりにルーバーを取り入れた斬新なデザインの間取り。そのため、部屋の隅々まで光が入る開放的な空間に。窓も大きく、外に広がる自然を眺めながら、のんびり休日過ごすとか、絶賛です!

間取りをCHECK!



間取り図(左)・右側の写真がイメージです



古い物件を選ぶ時に、心配になるのが水回り。「フルリノベーションなら専有部の設備も一新できます。ただ、共有部の設備は自力で直せないので購入前にチェックしましょう」

木製の棚や机などの家具の大半はリノベ時に一緒に作ってもらったため、全体がワンピタな雰囲気に仕上がりました。そのため、引っ越しにあたってはほとんど家具は買いません!と、か。

CASE 4
リノベ
山手線沿線の中古マンションを
リノベで夢の間取りへ!

購入金額 **1990万円**

Profile
太田美佐さん (仮名・33歳)
職業 PR会社勤務
購入時年齢: 23歳
購入年: 2003年
築年数: 建築10分
年収: 600万円
購入物件: 2LDK (55㎡)・新築
価格: 600万円
ボーナス払いなし
返済プラン: 固定30年
月々13万円前後
※管理費込み
繰り上げ返済: あり
賃貸時の家賃: 0円

新築駅までドアまで20分かかる好立地。さらに、広さ65㎡以上あって広々しているうえ、オートロックなどセキュリティも充実。共有部分も手入れが行き届いていて、ペット飼育も可。一人暮らしの女性のマンションニーズに完璧に合わせたお部屋物件。価格はすばらしい価格の高さ、ご本人いわく「部屋の収納スペースが少ないこと」。



レコードや本などが並べられている趣味スペースがある部屋。どの部屋も広々して居心地がいいため、いろんな友達がよく遊びに来るとか。「おかげであまり外に遊びに行かなくなりました(笑)」

愛犬のあんずちゃん。この家に住み始めた頃から飼ったため、今年で10歳になるとか。一人暮らしでペットがOKなところは賃貸マンションでは少ないため、これも購入した理由がからこのメリットかも!

間取りをCHECK!



間取り図(左)・右側の写真がイメージです



家具はそろそろのんびり使って前倒!

広々としたリビング。天井からぶら下がる立派なシャンデリアや家具は「実家から持ってきたものか、人からのもらいもの」。家にはお金をかけた分、家具にはあまりお金をかけないというバランス感覚は真似したいところ。

大学卒業と同時にこの物件を購入した理由は「どうせお金を払うのだったら、家賃を払い続けるよりも同じ金額を払ってマンションを買って手元に残る資産を作るほうがいい」と思ったから。ただ、新卒の身の上でマンションを買うのは難しかったので、親に頼んで頭金を借り、共同名義人になってもらって購入しました。現在も、その頭金はボーナスなどで返済中です。毎月の支払いは高いけれども、貯蓄をしていると思えば気になりません。あと、家の居心地が良いので外に遊びに行くことが減って、お金も貯まっています(笑)。

この物件にしたポイントは、立地、新築、池袋に近いので、ここなら多少高くても買値は下がらないんじゃないかと思ったから。いずれここを賃貸や転売でうまく運用して、そのお金で古民家風の「一軒家を買いたい」と思っています!

CASE 2
投資
いずれは転売・賃貸も視野に!
新卒で超好立地の優良物件を購入

購入金額 **3480万円**

マンションを購入する時に絶対に知っておきたいお金の話

STEP 1 自分の資産状況をしっかり把握しよう!

物件を購入する時は、まずは自分がいくらどの額ならば購入できるのか、しっかり把握することが大事。そこで、自分の資産状況を調べるためにやっておきたいことをピックアップした!

堅実なローンには資産状況の確認が必須

「マンション購入前、絶対にしてほしいのは自分の貯金額と収支を確認すること」と語る前出の小島先生。「物件選びの大前提は自分の予算に合った物件を探すこと。ですが、毎月の返済額や頭金の額が見えないと、自分がいくらどの物件ならば購入できるのか把握できない。そのためには、自分の年収や貯金額から、おおよその自分のローン返済能力や借り入れ可能額を知っておきましょう。」
ローンと聞くと「怖い」「ちゃんと返せるか不安」と考える人も多いかもしれないが、資産状況をしっかり確認し、堅実なローンを組めれば怖くはない。下の小島ひろ美式計算法で、まずは自分がいくらどの物件を購入できるかチェックしてみよう!

STEP 2 金融機関を選ぼう!

予算や毎月返済額のみが立ったら、次は返済プラン! どの銀行で住宅ローンを組み、金利はどう設定するかなどの、具体的な計画を考へよう!

がある人は変動で、逆に、金利の上下が気になってしまおう心配性の人には固定に設定するほうが安心だ。なお、いちばん良いのは変動と固定をミックスする方法だとか。
「ただし、銀行を選ばずに単純に金利の高い、低いで選ぶのは転車。また、金利だけでなく、ローンを組む際に必要になる保証金や繰り上げ返済時にかかる手数料の有無なども、しっかり確認しておきましょう。」
(小島先生)

銀行を決める前に、できれば何か所かの銀行でローンの打診をして比較するのがオススメ。交渉次第では、返済額が安くなる可能性も?

お金を借りる時、どの銀行から借りても返済額が同じというわけではない。各銀行を吟味する際、事前に理解しておくべきなのが、銀行に支払う利息である「金利」の存在。
「金利は1%違うだけでトータル数百万円差が出るので、できるだけ安い金利で借りることが必須。なお、住宅ローンの金利には、変動と固定の2種類があります。変動は社会の経済情勢に応じて半年に1回見直しされるもの。一方、固定は一定期間ずっと同じ金利を払うというもの。銀行によっては期間限定の優遇キャンペーンを設けていて、店頭表示の金利よりも安くなるケースや、大手不動産会社の場合、銀行と提携して優遇金利を設けることも「小島先生」。

金融機関住宅ローン金利比較

金融機関	変動金利	固定金利(10年)	固定金利(20年)	あり
三菱UFJ銀行	0.775(2.475)	1.40(3.10)	1.60(3.70)	あり
みずほ銀行	0.775(2.475)	1.10(2.80)	1.65(3.25)	あり
三井住友銀行	0.875(2.475)	1.45(3.05)	2.20(3.80)	あり
小島ひろ美式	0.725(2.475)	0.50(2.95)	1.25(3.55)	あり
りそな銀行	0.875(2.475)	1.10(3.10)	1.55(3.75)	あり
ソニー銀行	0.690(1.890)	0.975(1.875)	1.570(2.470)	なし
住友銀行	0.900(1.600)	1.30(2.30)	1.70(2.60)	なし
住信金庫	0.815(2.775)	0.55(2.40)	1.25(2.60)	なし
楽天銀行	1.40(2.40)	2.05(3.05)	2.45(3.45)	なし

※表はあくまで金利(1)内の金利(2)の参考金利。各金融機関の実際の金利は個別の申し込み状況により異なります。金利は変動金利の場合、保証料が低くなる傾向があります。

シングル女性のための住宅ローンお得情報 5!

- 1 預金がある人なら、東京スター銀行だと金利が0%に!**
貯金が多い人が必要なのが、東京スター銀行の「スターワン住宅ローン」。預金連動型ローンのため、同銀行への預金残高と同額分のローンの金利が0%になる。つまり、1000万円の貯金がある人は、同銀行の口座にそのお金を移すだけで1000万円分の住宅ローンが金利0%で借りられるので、ほかの金融機関を利用するより総支払額を減らすことが可能。実際、預金には手をつけず、金利0%のままローン返済する不動産上級者も多いとか。
- 2 年収100万円からのりそな銀行の女性限定ローン**
年収が低くてローンの審査が通らない! そんな心配をしている人は、ぜひりそな銀行の女性向け住宅ローン「環next」をチェック。給与所得者の場合は年収100万円以上、勤続年数1年以上。それ以外の人は営業年数が3年以上という条件はあるものの、ほかの銀行に比べると審査基準のハードルが低いはず。また、通常の銀行ローンは正社員だけが対象の場合が多いが、こちらの場合は派遣社員や契約社員でも受け付けてくれるのも嬉しい!
- 3 出産後、金利が0.1%下がる女性向けローン**
今後の人生計画で出産を考えている人は、三井住友信託銀行で導入している女性向け住宅ローンの「エブゼリーナ」をチェック。仮に返済期間中に出産した場合、出産後1年間、年に0.1%の金利優遇をしてくれるというお得な特典が。さらに、借入額が1000万円以上、借り入れ期間が10年以上などのいくつかの条件を満たす人には、銀行側が保険料を負担する医療保険で入院サポートも行ってくれる。まさに働く女性にオススメの住宅ローンと言えるのだ。

- 4 固定か変動か迷ったらMIX金利を利用!**
固定か変動、どちらを選ぶかはかなりの悩みどころ。最近は両方を組み合わせるMIX金利もあるが、オススメはソニー銀行の「部分固定金利特約」。他銀行では2つの金利プランしか選べないが、同銀行では4つまで選択可能(例・ローンの30%を変動、30%を固定2年、20%を固定10年、20%を固定20年...)。また、決めた後もプランを変更できるのも魅力。
- 5 女性限定! 非正規雇用でも借りられるローンプラン**
非正規雇用者は家を買えない。そう思ってたマンション購入を諦めていた人はスルガ銀行の女性向けローン「スーパーホームローンレディース」に注目! 自営業や派遣社員、未婚・既婚問わずに対応してくれる。ちなみに、最低年収は150万円以上と設定されているが、150万円未満でも申請自体は可能と、まさにいたれりつくせり。「もうほとんどの金融機関で、ローンを断られた…」と落ち込んでいた人こそ、ぜひこちらを挑戦してみよう!

2014年4月以降、フラット35なら頭金ゼロでOK!
民間金融機関と住宅金融支援機構の提携で生まれた長期固定金利の住宅ローン「フラット35」。長期固定なのに金利が安いなどの長所に加え、現在は借入額の90%までしか借りられないが、2014年4月からは100%の借り入れが可能に。つまり頭金ゼロでもOKなのだ。ぜひ検討を!

「小島ひろ美式簡単計算法」で、マンション購入可能金額を計算してみよう!

あなたはいくら?

税込み年収	返済率 ⁽¹⁾	年間返済可能額
万円	25~30%	万円
年間返済可能額	小島式係数 ⁽²⁾	ローン借り入れ可能額
A 万円	÷12÷0.0033~0.0043	B 万円
ローン借り入れ可能額	自己資金(頭金) ⁽³⁾	諸費用(新築の場合) ⁽⁴⁾
B 万円	+	万円
マンション購入可能金額 万円		

注1: 借込め年数によって変わります。注2: 年齢と入力力によって変わります。毎月更新されています。注3: できるだけ購入金額の10%以上はご用意ください。注4: 購入金額とは別に購入金額の約4% (初期) 約10% (中古) が必要です。※「女性のための返済性まじく研究会」www.tokai-gr.jpのサイト上では、自動計算が可能です

- ### 諸経費はこれ!
- ✓ 印紙代
 - ✓ 仲介手数料(中古のみ)
 - ✓ 司法書士報酬
 - ✓ 登録免許税
 - ✓ 不動産取得税(購入後)
 - ✓ 固定資産税計算金
 - ✓ ローン保証金
 - ✓ 火災保険料
 - ✓ 消費税
 - ✓ 事務手数料
 - ✓ 団体信用生命保険料(返済はなし)
 - ✓ 成金格設定費用
 - ✓ 地震保険料 などなど
- 購入金額 新築は5% 中古は10%必要

「予算決定時の大事な5つのポイント」

- 1 生活に無理はしない!**
「マンションの購入資金に充てるため、節約は良いことだけどあまりに今の生活と違うライフスタイルを送るのは考えもの」と語る小島先生。1年の楽しみだった海外旅行をやめる、友達と会う回数を減らして交際費を浮かす...など、今まで楽しんできたものへの投資も用ると、ストレスがたまってしまいます。毎月可能な返済額を設定する際は、できる限り今までと生活を変わらずにやりくりできる範囲内にとどめよう。
- 2 頭金は購入金額の10%前後**
マンション購入時、最初に頭金として物件価格の5%以上を支払うのが通例。新築マンションであれば頭金0円でも購入は可能だが、どうしても貯金がない人は、できる限り貯蓄を積み重ねておくほうがオススメ。なぜなら、返済した分ローン額が少なくなるので支払利息も減らせるため、トータルでの返済額を削減できるから。「頭金は購入金額の10%ぐらいは用意しておくとなれば返済も楽ですよ」(小島先生)
- 3 ローンは今の家賃を目安に**
購入予算を定める時に、要となるのが毎月の返済額の設定。いったいどのくらいを設定するべき? 「借入れ額や管理費も含めた毎月の返済額1.5倍の家賃と毎月必ずしている貯蓄額の合計額を基準にしましょう」(小島先生)。家賃以上の支払額を返済するよりは、余裕時に返済プランを見直したり、ボーナスなどの臨時収入があったタイミングにこまめに繰り上げ返済をするほうが日々の負担が少なくオススメです。
- 4 年収が低い人ほど新築を!**
せっかく予算を決めても、金融機関が貸してくれなければどうしようもない。「頭金が少ない人や勤続年数が短い人、年収が300万円以下の人、中古よりも新築を選びましょう。住宅ローンは購入する不動産が担保になってきます。中古よりも新築のほうが資産価値は高いので担保と認められやすいのです。また、不動産会社が紹介してくれる提携銀行のローンを使うと、審査に通りにくくなるというメリットも」(小島先生)
- 5 買う前には親にも相談**
購入するマンションの予算を決める際、可能な人はぜひご両親に相談をお願いしてみよう。「通常、お金の援助を受ける時は毎月何かがかかりますが、20歳以上の人が両親や祖父母から住宅取得資金として贈与を受けた場合、700万円までは非課税(2013年12月31日まで)。現金を相続するより得なので、この機会に制度を利用するのも手」(小島先生)。また、年収が高い人は、親と自分の年収を合算した金額でのローン申請も可能だ。