

## 堅実女子がマンション購入時に気をつけるべき6つのポイント

転売しやすく資産価値も高い!

### 立地は駅近＆再開発地区

中古物件としても価値が下がりにくいのが、JRなど主要な駅から近く(徒歩10分圏内)の物件。「今、東京で比較的割安で将来的な資産価値を狙うなら、20年の東京オリンピックでインフラ設備が整えられる計画がある大江戸線沿線のマンションなどに注目を。品川や大崎エリアも将来的に価値が上がる新駅・再開発の計画があります」(小島さん)



### 快適で安全なマンションで、安心に暮らす♥ 住み心地とセキュリティの両面チェックを!

駅近・新築に加えて、「住み心地がいい」とは?「警備会社が24時間体制で監視、防犯カメラ、ウォークインクローゼット、床暖房や食洗機、浴室乾燥機などの設備面に加えて、大容量のシュークローケー、システム収納、静音シンクなど住み心地面が両立しているマンションは資産価値も下がりにくいし、実際快適に暮らせます」(小島さん)

- セキュリティ体制
  - 広くて便利な収納
  - ダブルオートロック
  - 宅配ボックス
  - 24時間ゴミ出し可能
- これからマンションを買うなら上記の項目を満たした物件を。ペットを飼う予定がある人は細則をチェックして。

### 金利負担を少なくするために無理はNG! 今の生活を維持しつつ、返済するプランを立てよ!

住宅ローンを組む時、気をつけたいのは月々の返済額。「金利負担を少なくしたいがために、ムリをして短期間やボーナス併用型返済でローンを組むと生活を圧迫。今の生活レベルが維持できるかどうか確認を。余裕がある時に繰り上げ返済ができるかどうかをチェック。海外旅行や女子会など、「今の楽しみ」を削らないことをお忘れなく」(小島さん)

**頭金ゼロなら**  
【フラット35】をチェック!  
住宅金融支援機構と金融機関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】は14年2月24日からは物件価格の全額が借り入れ可能に。新築物件の場合、金利が優遇される【フラット35】Sというプランが適用される場合も。

### 結婚や転勤などで家を貸すことも想定 ローン返済額より想定賃料が高いこと

新築マンションに限らず不動産購入で大切にしたいのが、その物件を賃貸に出したらしくて貸せるかということ。結婚や転勤などでそこに住めなくなることも想定して。「ローン返済額よりも上回る想定賃料なら“買い”的物件といえます。となると家賃の相場が高めで安定しており、利便性が高く、ニーズがある都心の物件もチェックを」(小島さん)

例えば…  
**分譲価格3000万円の都心のマンション**

想定の月々返済額 約8万9000円~	賃貸で貸した場合を想定すると 家賃15万円
	差額は今何と <b>6万1000円</b> この差額が大きい物件ほど買い!

### 使い勝手の良さと資産価値の両立がキモ! 平米数は50m<sup>2</sup>以上で、正方形に近い間取りを!

登記面積が50m<sup>2</sup>以上の物件は、住宅ローン減税の適用条件にもなります。「自分の資産計画や組めるローンを優先すべきですが、なにかと税金面で有利になるのが50m<sup>2</sup>以上の物件。ただ、間取りも重要で、細長いウナギの寝床的な形や、いびつな間取りは使い勝手が悪い可能性が大きいです。正方形かそれに近い物を選ぶといいでしょう」(小島さん)



### 思わぬ優遇金利でローンを組めることも ローンはまず、不動産会社提携銀行の審査をパスせよ!

0.5%の金利の差が、支払総額にすると数百万円余分に払うハメになる住宅ローンの世界。「大手不動産会社の場合、銀行と提携して店頭よりも低い優遇金利を設定している場合も。まずは不動産会社と提携しているローン審査をパスすることが先決。クレジットカードのリボ払い残高がある人は審査が通りにくい可能性が。まずはその清算を」(小島さん)



\猫とマンションとわたし/

**M子さん(35歳)のプロフィール**

- 現在の年収……約500万円
- 購入時の年齢……30歳
- 頭金……800万円
- 月々の返済額……約9万円

不動産関連会社勤務・独身。「自分で住むにも賃貸に出すにも便利、という視点から決めました」(M子さん)

2008年購入  
約3800万円  
**1LDK**



### 30歳で新築マンションを買いました!

一目ぼれした都心のマンションを購入し、心身ともに安心&安定した生活♥

「ベストなローンを組むには、不動産会社などが行う無料相談会がおすすめ。それまで家賃12万円を払っており、今のはうが生活にゆとりがありますね。頭金には新卒時から行っていた定額貯金を充てました」(M子さん)



一般社団法人「女性のための快適住まいづくり研究会」代表  
**小島ひろ美さん**

宅地建物取引主任者。女性が快適に暮らす住まい選びの講演活動や、マンションの企画提案などをを行う。『不況こそチャンス! -シングル女性の街マンション選び-』講談社



小島さん  
の本



消費税が上がっても優遇が!

## 頭金ゼロでも買える 新築マンション購入虎の巻

おひとり女子の自由と自立の◎アイテム・マンション。ここではシングル女性が頭金0で新築マンションを買うコツを教えます!

家賃を払い続けるのがもつたいないなら、購入を

おひとり女子  
番外編  
安心ライフの知恵

『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は、今買おなら新築物件がいいと言います。「セキュリティや耐震性も高く最新の設備を採用している新築マンション。諸費用も、中古はリフォームが多いです」(小島さん・以下同)14年の夏までが割安なマンションを購入できるチャンス。

### 購入するなら夏まで! 超低金利の今こそ、買い時です!

(小島ひろ美さん)

「オリンピックが決定し、東京の不動産が徐々に上昇しています。それ現在の金利もいつまで続くかわかりません。今、住宅購入の優遇金利が変動型で0.67% (銀行や条件に応じて物件価格の10%が必要ですが、新築なら5%。ほかにもメリットが多いです)」(小島さん・以下同)も追い風に。  
「この給付制度は消費税が8%になります。14年4月以降は、年収425万円以下で約30万円、10%になる15年10月以降は年収450万円以下で約50万円の給付が受けられます。頭金も用意できないし、低年収 & 非正規雇用の場合、どうすれば…」  
「民間金融機関と、住宅金融支援機構の提携で生まれた住宅ローン『フラット35』は、今年の2月24日から頭金0でも借り入れができるようになりました。ほかにも女性向けの住宅ローンが多数登場していますので、あきらめないで。女性の自立と資産作りが叶う、自分のマンション」はおひとりさまの味方になるのでは。

### 「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!



注1:返済率は税込み年収に合わせて調整します。注2:年齢と入力月で変化し、リアルタイムな数値はHP「女性のための快適住まいづくり研究会」www.kaiteki.gr.jpで自動計算可能。注3:購入物件の10%程度の頭金があったほうが安心。注4:新築の場合、購入金額とは別に、購入金額の約5%の諸費用が必要(中古は10%)。

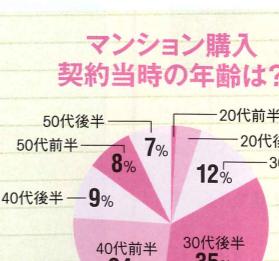
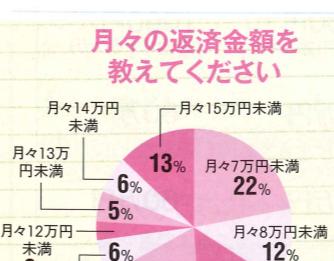
### マンション購入6つのステップ

買いたいと思ったら、STEP1~6の購入までの流れを押さえて!

- STEP 1 資金計画を立てる**  
貯蓄額を確認。60歳までに完済する返済計画を作成&親に援助も打診。
- STEP 2 物件の情報を集める**  
マンション購入セミナーやインターネットなどで狙う物件を絞り込む。
- STEP 3 集めた情報を比較検討**  
興味がある物件の資料を取り寄せる。不動産会社の概要・実績も調査。
- STEP 4 現地を見に行こう!**  
希望に合った物件を1日3件以内に絞りモデルルームなどを見学。
- STEP 5 物件の最終チェック☆**  
資金計画を再確認。ローン審査を受け、契約書の内容をチェック。
- STEP 6 購入→ローン手続き**  
入居説明会→内覧会→引き渡し→入居→権利書受領という流れ。

気になる! 買いたいけど迷い中  
リアルのSuits女子の新築マンション購入データ

Suits女子は意外にも新築マンションを買っている!「三井不動産レジデンシャル」が首都圏のマンション購入女性に行ったアンケート結果を特別公開!



500万円未満の準備で購入に踏み切った人が多いほど、返済が楽になるのが不動産購入の基本の。ほとんどの人が家賃程度の返済負担で計画を立て、実行していました。

500万円未満の準備で購入に踏み切った人が多いほど、返済が楽になるのが不動産購入の基本の。ほとんどの人が家賃程度の返済負担で計画を立て、実行していました。

