

今がチャンス? マンション購入の 素朴な疑問を解説。

マンションの値段が底値だと噂されていたり、
賃貸に住み続けるより買うほうがトクといわれていたり。
昨今、何かと気になるマンション事情のあれこれを、
物件選びのコツからローン計画までわかりやすく解説。
20代女性には手が届かないと思われがちだけど、
ちょっとの努力と決心で、マンションは買えるんです!



お話を伺った方々



小島ひろ美さん

'91年設立の「女性の
ための快適住まいづく
り研究会」(<http://www.kaiteki.gr.jp/>)
代表。著書に『シグナル
女性のマンション
選び』(講談社)など。



大久保恭子さん

住宅サイト「マンシ
ョン評価ナビ」(<http://www.mansion-hyok.com/>) 代表。著書
に『マンション選びは
立地がすべて』(河出
書房新社)がある。



高田晶子さん

ファイナンシャルプラン
ナー。マネーカウ
ンセリングネット「Weal
th」共同主宰。サイト
「All About」(<http://allabout.co.jp/>) 住
宅ローンガイド。

Q マンションを買うメリット、デメリットってどんなこと?

A 安定感は得られるけれど、自己投資は後回しになるかも。

「最大のメリットは、自分の城を持つことで得られる安定感ではないでしょうか。また、分譲マンションは、賃貸物件に比べて設備面が充実しているし、インテリアも気兼ねなく自由に選べられます。自分が居心地のいい空間を手に入れやすいのでは」(大久保さん)

「しかも、インフレに強いのが不動産。万が一のときの資産保持としても有効です」(高田さん)

しかし同時に、しばらくはローンを抱える生活になることも事実。「自己投資や趣味にかけられるお金は、どうしても控えるを得なくなるでしょう」(大久保さん)

メリット

- 水回りや収納などの設備が充実。
- インテリア変更が自由に行える。
- 精神的な安定感、安心感を得られる。
- インフレ時でも安心な資産が得られる。
- 不測の事態が起こった場合、売却すれば現金が手元に戻ってくる。

デメリット

- 新しい挑戦がしにくくなる。
- 趣味にお金がかげづらくなる。
- ライフスタイルが変わって売却しようとしても、すぐに売れるとは限らない。
- 突発的に現金が必要になっても、性質上、すぐには換金できない。

マンションの素朴な疑問解決

「マンションを買うには、2つのタイミングが重要」とは、「マンション評価ナビ」代表の大久保恭子さん。ひとつは、金利などの社会的なタイミング。しかし、それ以上に重視しなければならぬのが、個人的なタイミングだそう。

「月々一定金額を住宅ローンの返済に充てられる返済能力を持っているか。さらにそのうえで生活していく余裕があるか。また、返済が続く20・30年後まで仕事を続ける意思があるかどうか。そしてなにより、生活の拠点を固定させるからには、自分なりのライフスタイルが確立していることが大事です」

きちんと将来的なライフプランを設定し、計画を立てているかどうかが決め手。「漠然と、買ったほうがトク、くらいの気持ちなら買わないほうが無難。今後、しばらくローンを背負うわけです。それで生活は多少なりとも縛られることになる。それでもマンションを買う目的を明確に持てる人が買える人です」(ファイナンシャルプランナー・高田晶子さん)

「年収が高く貯金が多くても、住まいを持つ意味を感じられないなら、買わないほうが賢明」(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)

マンション購入の向き不向きをチェック

- ☐ **今よりもっと快適な暮らしがしたいと強く思う。**
仕様・設備、広さや築年数、セキュリティや利便性など、今の住まいへの不満は購入への大きな原動力に。「〇〇だけは譲れない」というポリシーがある人ほどおすすめ。
- ☐ **家に寝るだけの生活はごめんだ。**
自宅での時間を大事にしている人が、マンション購入に向いているといえる。仕事が忙しい、もしくは遊びに忙しく部屋は寝るだけなら、まだ時期じゃないかも。
- ☐ **キャッシングなどの借金をしたことがない。**
借金が嫌いという人ほど向いているのが住宅ローン。できるだけ早く返済したいと考えるため、繰り上げ返済をして予定よりも早く返済が終わる人が多い。
- ☐ **毎月決まった額を貯金している。**
毎月、一定金額を貯蓄に回す生活習慣のある人は、毎月のローン返済もしっかりできるはず。たとえ収入が多くても、計画性のない出費が多い人は向いていない。
- ☐ **今の仕事を続けていこうと決心している。**
ローンが完済し終わる20年、30年先まで働き続ける覚悟がないのにマンションを購入してしまうと、仕事を辞めるに辞められず、将来的にローンが重荷になる恐れも。
- ☐ **住みたい街のイメージが明確。**
自分がどういふ街に住みたいか、どういう暮らしを求めているかが定まってない場合、マンションを購入しても、数年後には自分と合わない物件になっている可能性が。
- ☐ **親の同意、協力が得られる。**
資金援助や、場合によっては共同持ち分など、親の協力が得られればマンション購入はぐっとスムーズになる。必ずしも必要ではないけれど、あるほうがより安心。
- ☐ **1年以内に大きな転機はない予定。**
転職や結婚、出産など、近間に人生の転機を迎える予定があるなら、マンション購入は控えたほうがいい。生活の変化で住む街も必要な間取りも変わってくるかも。
- ☐ **インテリアにこだわりあり。**
インテリアにこだわる人は、住まいにもこだわりを持って人。多少節約してでも、住まいにお金をかけることをよしとできるかどうかは、大きな判断基準に。
- ☐ **物事に臨機応変に対応できる。**
理想的な住まいを求めてマンション購入を考えるのは当然ですが、夢だけでは難しいのも事実。100%完璧な物件はないと考えられる柔軟さも必要。

Q 賃貸に住み続けるよりも買ったほうがトク?

A ケース・バイ・ケース。ローン返済後もお金はかかりません。

「住宅費に同じ金額を払い続けたとして、購入した場合は将来的に資産として自分の手元に残ります。賃貸の場合は何も残らないのが大きな差です」(小島さん)

また築年数を重ねれば、貸すにも売るにも条件は不利になる。「生涯コストで考えれば、どちらが似たようなもの。マンション購入は必要かどうかわかってくる」(大久保さん)

築年数がたてば、修繕も必要になってくる。

「住宅費に同じ金額を払い続けたとして、購入した場合は将来的に資産として自分の手元に残ります。賃貸の場合は何も残らないのが大きな差です」(小島さん)

Q 今、マンションが買いたくなくて、いわれているけど、本当?

A 今年年末までが最後のチャンス...といわれています。

「10年近く低金利が続いていますが、そろそろ意味では買いたくなくなるといえます。ただ、長期金利は少しづつではあるけれど上昇の兆しを見せており、この低金利時代が長く続く保証はありません」(高田さん)

「この不況で生き残りに必死な不動産業者は、物件を売り切ることが先決と考え、当初の予定よりも価格を下げて販売しています。ただ、昨年のリーマンショック以降、銀行が不動産会社と建設会社に融資を控えているため、マンションの分譲戸数が40%以上少なくなっています。そのため、物件自体が大幅に減少し、供給数が減れば自然と価格は上がりますから、チャンスは今年の年末までと考えたほうがいいでしょう」(小島さん)

金利と価格がダブル安の今は、購入を考えている人には有利なようだが、これが続くのも今年中?



PRICE & RATE

赤字覚悟で売り出されるおトク物件もあるとか。

金利
現在はまだ低金利が続いているけれど、そろそろ上昇傾向になっていく可能性が。

価格
不況の影響で業界全体が落ち込んでいるため、在庫を抱えているよりは赤字覚悟の価格設定も。

物件数
新しいマンションの企画・分譲が少なく、来年以降は品薄状態に。価格も上昇するはず。

税金
今年、過去最高の住宅ローン減税がスタート。確定申告をすれば、所得税が還付される。

Q 新築より中古のほうが安く買って買いたい?

A 中古は現金がたくさん必要。手続きも基本、自分です。

新築に比べて比較的値頃感のある中古物件は、魅力的に見える。「新築物件の場合、提携ローンが設定されているなど不動産会社が買いやすい道筋をすでに用意してくれているのが普通。しかし中古物件の場合、ローン契約などに関する手続きは、自分でやるのが基本です。しかも、購入時には価格の3%+6万円の仲介手数料を現金で支払わなければならないため、新築に比べて自己資金も多く必要になります」(高田さん)

ただ、実際の部屋や建物を目で見て選べるうえ、事前に近隣住人について調べられるメリットも。「注意したいのは、'81年以前に建てられた旧耐震基準の物件や、建物の性能表示制度が設けられた2000年より前に建てられた物件。建築構造や建物の性能に関するデータが必ず用意されているとは限りませんから、性能評価はプロでも難しいのが現実。築年別にチェックポイントが異なる点に注意しましょう」(大久保さん)

Q 契約社員、派遣社員でもローンは組める?

A 選択の幅は狭まるけれど、借りられます。

契約社員や派遣社員、フリーランスの場合、正社員に比べてローンの審査基準が厳しいのは事実。正社員であっても、勤続3年以上が原則としての条件となってくる。「ただ、民間金融機関と住宅金融支援機構が提携している住宅ローン、フラット35なら、審査は前年の収入と建物審査のみ。使える可能性は高いです」(高田さん)

また、不動産業者と提携している銀行ならば、正社員以外でも審査に通る可能性が高まるそう。「要は、確実に収入があるかどうかを証明すること。確定申告書や見込年収証明書などの提出で認められる場合も」(小島さん)

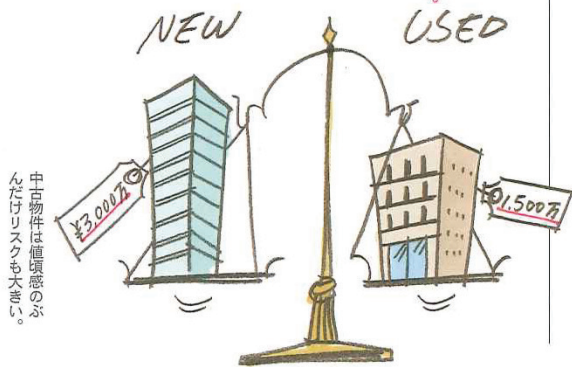
「審査基準は銀行ごとに違いがありますが、諦めずに複数の銀行に相談してみてもいい」(高田さん)

Q 将来、生活に変化があったらどうする?

A 賃貸に出す、売却するという手段があります。

結婚や出産などによる生活形態の変化。転勤や転職、実家に戻らなければいけない事情ができるなどによる生活圏の変化。会社倒産やリストラにより、ローン返済が困難になるなど...この先、不測の事態が起こらないとは限らない。「不動産はインフレにも対応できる資産です。もしもの場合、売却したり、賃貸物件として貸し出すという手段が」(高田さん)

「ローン返済中でもライフスタイルの変化に合わせて、マンションを人に貸したり買い替えることもできます。そのためには、資産価値が下がらない物件を選んでおくたいもの。賃貸で人気が高いのは、都心に近く駅から近い物件。また築年数、セキュリティ面などもポイントなので、できるだけ新築を購入しましょう」(小島さん)



中古物件は値頃感のぶんだけリスクも大きい。

STEP 1

購入予算の目安を計算

「いくら気に入ったマンションでも、買える手立てがなければ見るだけ無駄。まず知っておきたいのは、自分が購入できる価格の目安。予算が決まれば、初期段階から物件もある程度絞り込めます」(大久保さん)

自分が毎月いくらまでなら返済可能かで、予算が決まる。「毎月の返済額として基準になるのは現在の家賃。親と同居している場合は、毎月の貯蓄額を目安に考えて。現在少し余裕があるなら、支払額を増やして借入可能額の計算を」(高田さん)

借入可能額の目安は、下の早見表から簡単に計算できる。「その金額に、現在の貯蓄額や親からの援助がある場合はその金額を足した数字が、あなたの予算だと考えてください。ただ、ここで大切なのは、今の生活を切り詰めるような無理な返済計画を立てないこと。マンション購入は、あくまでも生活の質向上のためのもの。暮らしのレベルを落としてまで買う必要はないかもしれません」(高田さん)



毎月、住宅に支払える金額の限度はいくらか。貯蓄を購入にどれだけ回せるかで計算を。

例えば2000万円台ならこんな物件が。

■憧れの高級住宅街に自分の城が持てる。



「シュロス田園調布南」田園調布に11月に完成予定、地上7階建てマンション。1LDK2590万円〜。
<http://www.dene-n-s.com/>



■緑の多い文京区の人気マンションも。



「クレヴィア文京白山」人気の文京地区に建つ11階建てのマンション。完成予定は来年1月。1R〜2LDK 2000万円〜。
<http://www.c-b-h.jp/>



情報提供・女性のための快適住まいづくり研究会

Q 現金はどのくらい必要？

「新築購入の場合、手数料や登記にかかる費用、ローン保証料、税金、火災保険料などの諸費用は、原則としてローンの対象外ですから、現金での用意が必要になります。金額の目安は、マンション価格の5%程度。これがマンション完成までに用意できれば購入は可能」(小島さん)

ただし中古物件の場合、新築に比べて事前により多くの現金が必要になる(前ページ参照)。

Q クレジットカードは使える？

「頭金や諸費用の支払いに必要な現金が手元にないからといって、クレジットカード払いは基本的にできません」(高田さん)

Q 友達と共同で買える？

「ふたりとも現金で購入するのであれば可能ですが、ローンを組むのは無理。親子、もしくは配偶者(婚約者含む)に限られます」(高田さん)

「姉妹で通る事例は最近ありました」(小島さん)

借入可能額早見表(金利3%で計算。単位は万円)

月々返済可能額	返済年数		
	25年	30年	35年
5万円	1050	1180	1290
6万円	1260	1420	1550
7万円	1470	1660	1810
8万円	1680	1890	2070
9万円	1890	2130	2330
10万円	2100	2370	2590
11万円	2310	2600	2850

【実例】
現在の賃貸料7万円+毎月の貯蓄額1万円=月々の返済可能額8万円
金利3%で返済年数35年とすると借入可能額は2070万円
2070万円+払える貯蓄200万円+親の援助300万円=購入可能額2570万円

STEP 3

物件の情報収集



物件候補は多いほど比較しやすく最良な部屋に出合える可能性も高い。情報収集はマメに。

Q アウトレットマンションって何？

マンション開発業者の倒産や業績不振により、建物ごとまとめて売り払われたマンションが、別の不動産販売会社によって安い価格で買い取られ再販されている。これがアウトレットマンション。「基本的には新築の物件ですが、購入手続きの面など、扱いは中古マンションです。気に入った物件があるならば、お買い得であることは確か」(大久保さん)

「大まかに住みたいエリアが決まったら、そこに自分の購入予算で買える物件があるか探してみよう。ここで、非現実的なものは自動的に振るい落とされ、エリアが絞り込まれてくるはず」(大久保さん)

住宅情報誌やチラシ、インターネットなど、情報収集にはさまざまなツールがある。

「ただ、無料の住宅情報誌は、ファミリー向け中心。シングル向けを探そうとすると、ネット上で『女性マンション』で検索するのが近道です」(小島さん)

物件が絞り込まれたら、実際に足を運ぶ方法もある。「建築予定のマンションのチラシなどは、近隣でしか配布していないことも多いし、ときにはモデルルームの案内看板に出合うことも」(大久保さん)

それぞれのツールごとに特徴があるので、賢く利用しよう。

STEP 2

エリアの絞り込み

予算を決めたら、次は住みたいエリアを絞り込むこと。

「まずは会社までの通勤時間と利便性を考慮し、対象となる駅を選ぶことから始めよう。乗り換えが1回程度で済む沿線、乗車時間が例えば20分圏内の駅を可能な限りピックアップします。そこから、自分のライフスタイルに合った駅をチョイスしてみてください。賑やかな下町、静かで自然も多い住宅街など、住むエリアによって暮らし方が大きく変わるだけに、ここは重要なポイントになります」(大久保さん)

ただし、駅を絞り込みすぎても、先入観を持たず、条件に合う駅を全部拾い出してみても、じっくり検討をしよう。



物件の見学

候補の物件が見つかったら、実際に見学へ行こう。
「見学に行く前に、自分が希望するタイプの部屋が、まだ売れていないかどうかをチェックしておきましょう。WEBサイトの更新が遅れている場合もあるので、事前に電話で確認し、見学の予約を入れておく」と安心。また、週末は混雑も予想されます。じっくり検証したいなら、

すいていて、責任者がいる確率の高い金曜か土日の午前中がおすすです（小島さん）
高額な買い物ゆえに、担当者とのコミュニケーションも大事。親身になってサポートしてくれる相手と出会いたいものです。
「疑問に思ったことは何でも気軽に質問して。中途半端にわかったふりをするのは逆効果になりかねません。購入する側

は、わからないことがあっても、わかっていないとわかって当然。担当者にとりとりしていきうち、その受け答えなどから相手の資質は自然に見えてくるはず。知識が浅い、説明が曖昧など不安を感じたら、担当者の変更をお願いしても。熱心な担当者ならどんな疑問でも誠実に対応してくれます」（大久保さん）
モデルルーム見学の注意やポイントには左を参考に。

Q マンションって
値切ってもいいの？

「状況を見ることが大事です。希望の部屋が残り数軒の物件であれば、業者は早く売りたいでしょうから交渉は有効です。ただし、人気物件なら問題外。中古物件の場合は、価格は言い値ですから交渉しないと損くらの気持ちで」（高田さん）

モデルルーム見学の流れと注意点

モデルルーム見学は、物件のイメージを掴むだけでなく、これから先のライフプランを立てるためにも重要なもの。
「販売担当者は購買意欲を駆り立てよう、メリットばかりを並べるもの。漠然と見学に行きましょ。友連など第三者の意見は、じっくり検討するべきときには、必要ないものです」（小島さん）
相手が襟を正して対応してくれるような意識の高い客になろう。

きちんとした身なりで行くこと。

「とくに規定はありませんが、それなりの服装で行くことで、購入の意思を持っていることを相手にアピールする材料にはなるはず」（大久保さん）
「見学は基本的にひとりで行きましょ。友達など第三者の意見は、じっくり検討するべきときには、必要ないものです」（小島さん）

アンケートはすべて書き込む必要なし。

モデルルームを訪れると最初に書かされるアンケート。住所や電話番号のほか、年収や家族構成など、かなり細かい項目まで設定されている。「すべて記入する必要はなし。購入意思が固まらないうちは、名前や年齢、現在住んでいるエリアなど、差し障りのない程度でOK」（大久保さん）

ビデオは見ないで時間短縮。

「真っ先に、マンションの30分程度のイメージビデオを見せられがちですが、これは見る必要はまったくありません。ただでさえ見るべきものがたくさんあるのですから、無駄なものはカットし、時間短縮したぶん、必要なポイントをじっくり見学して」（大久保さん）

模型を見ながら説明を受ける。

「ビデオを断ったら、真っ先に模型に案内してもらいましょう。これを見ることで、周辺の建物との関係が見えてくるはず。近くに空き地がある場合、建築予定があるのか、何ができるのかなど、詳しく説明してもらうことも大事です。日当たりや眺望などもここで確認しておいて」（大久保さん）

資料、間取り図を見ながら部屋を見学。

モデルルームを見学するのは一番最後。資料をもらってからにしよう。「モデルルームはマンションのなかでも一番栄えのする部屋に作られるもの。つい雰囲気よさに目を奪われがちですが、間取り図を手に、自分が希望する部屋と何が同じで何が違うのかを冷静にチェックして」（大久保さん）



チェックポイントごとに○△×などと物件の評価をつけておく、後で比較しやすい。

目のつけどころ

1 拠点性

通勤にかかる時間だけでなく、乗り換えの手間や電車の発着本数などもしっかりとチェックしておきたい。また、ちょっとした買い物に出掛ける場合、役所に行く場合などの利便性も考慮を。街は、年を経るごとに変化していくもの。将来性もしっかり見極めよう。

2 住環境

駅周辺の雰囲気だけでなく、駅から物件までのアクセスも重要なポイント。帰宅が深夜になったときのため、周辺に街灯があるかなども見ておこう。また、地盤は安心か、近い将来に近所に高い建物が増えたり、風俗店や遊技場などができる可能性がないかも調べて。

3 共用部分の構造、性能

意外に見落としがちなのが、共用スペースの構造や耐久性。これも大切な住居の一部。しっかりとチェックしよう。最近はブレイルームやプールなど共有施設の充実した物件も多いけれど、これもあなたが支払う金額の一部に組み込まれていることを忘れないで。

4 部屋の中の構造、設備

部屋の広さはもちろん、間取りや使い勝手が自分の生活に合っているか、しっかりと検討を。また、日当たりや眺望については、隣の建物との関係性もしっかり頭に入れておくこと。リフォームが必要になった場合のことも考え、間取りの柔軟性もポイントにして。

STEP 5

街を歩く

街を知ろうと思ったら、周辺を歩いてみるのが一番。
「住人が醸し出す独特の雰囲気や、出店しているお店の傾向から街のカラーを推し量ることができま」（大久保さん）
「その街で長く営業していそうなお店に入り、「あのマンションの購入を検討しているんですけど」と声をかけてみるといいでしょう。新築マンションに対する地元の人々の率直な意見が聞けるはず。ちゃんとした不動産会社や建設会社なら周囲からの評判もいいはず。具体的に前向きに考えてみて」（小島さん）

中途半端に知ったかぶりをして相手はプロ。素直に疑問をぶつけて。



利便性だけでなく、治安などの面でも、実際に住んでいる人の実感が一番参考になる。

購入決定後の諸手続き

無事にローン審査が通れば、購入まであと一歩。「新築の場合、購入にかかる細かく煩雑な手続きのほとんどは不動産業者が一括して代行してくれまう」(大久保さん)

ただ、任せっきりにして後々トラブルにならないよう、書類はしっかりチェックしておこう。「正式な契約を結ぶ前に、必ず売買契約書、重要事項説明書、管理規約や長期修繕計画書をきちんと確認して。金額や部屋番号などの数字に間違いはないかはもちろん、24時間ゴミ出しOKか、ペット可かなど、規約やルールを把握し、納得しておくことも大事」(小島さん)

契約、ローン手続き

この時点での金利を確認し、資金計画が万全か再チェックをしてから本申し込み。ここで火災保険の加入も必要になる。

入居説明会

設備の使用方法の説明を受けたり、引っ越しや引き渡し手続きの仕方などの説明が行われる。必要な場合はメモを。

内覧会

内装など、最終的な部屋の仕上がりやチェック。柱や壁のキズや汚れ、設備の不具合などがあればこの時点で指摘する。

引き渡し

金融機関の融資の実行はこの日から。費用の支払いがすべて完了し部屋のカギが手渡されて、初めて自分の部屋になる。

引っ越し

新築の場合、一定期間の間に全戸一斉に入居が行われるため、業者が調整した日程に合わせての引っ越しに。

登記手続き

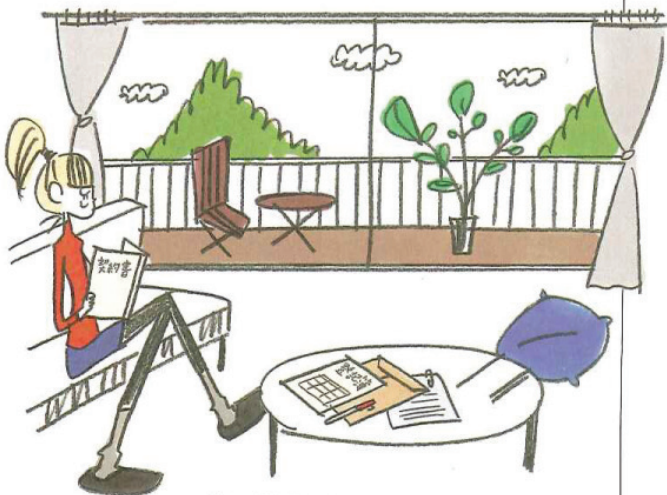
登記とは所有権を役所に届け出る手続きのこと。書類作成には司法書士に支払う手数料がかかり、登記には税金がかかる。

権利証受領

登記が完了すると、司法書士から登記済みの権利証を渡されることになる。大切な書類だけに、なくさないよう保管を。

確定申告

確定申告すれば住宅ローン減税が受けられる場合も。減税分は、給料から天引きされた所得税から相殺され還付される。



自分の城を手に入れることで、自宅を過ごす時間の質がこれまで以上に向上するはず。

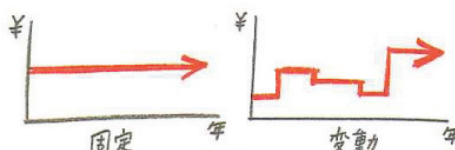
ローンの資金計画を立てる

[変動金利型ローン]

そのときの経済状況に合わせて、金利が変動していくタイプのローン。金利は年に2回見直しされ、それによって5年ごとに毎月の返済額が変動していきます。固定金利型よりも当初の金利が低いため、今のような低金利が続けば返済額は固定金利型よりも少なくなります。しかし、一方で金利が上がり、返済額が増えるリスクも。メガバンク系はこのタイプのローンに強い。

[固定金利型ローン]

契約時の金利が完済時までずっと適用されるタイプのローンで、月々の返済額も一定です。低金利が長く続くとは考えづらいだけに、このタイプのローンのほうがリスクは少ないといえる。ただ、変動金利型に比べて設定されている当初の金利が高いことも知っておこう。5年固定、10年固定など固定期間を限定した固定金利選択型もある。新生銀行やネット系銀行が強い。



リスクの少ない固定金利型か、金利の低い変動金利型か、しっかり吟味しよう。

購入する物件が決まったら、具体的にローンの資金計画が必要になる。とはいえ、ひとくちにローンといってもその種類は多く、金融機関によっても金利タイプや特徴などが違う。「まずはどの金利タイプで借りるかを決めよう。これが決まれば、その金利タイプの中でより有利な金融機関を選ぶよう

にする」と、スムーズにローン選びができます」(高田さん)

金利タイプは、大きく分けてふたつ。金利が一定期間ごとに変動する変動金利型のローンと、当初の金利が全期間適用される固定金利型のローン。

「低金利の現在は、変動金利型は固定金利型に比べて当初の金利が低く設定されています。そのため、当初の支払額は少なくて済みます。ただ、経済状況によって一定期間ごとに金利は見直しされ、月々の返済額も変わります。つまり、今後金利が上昇すれば支払額も増えることに。現在のような低金利の場合、返済計画の立てやすさや安心感を考えると、全期間固定金利型が手堅くおすすめです」(高田さん)

金利でトクする知識

提携ローン

不動産業者と提携した金融機関が、あらかじめ物件購入者に向けて設定するローン。物件の審査済みなので、手続きや審査が迅速。一般に借りるよりも金利が低く設定されているなどメリットも。また、他行でローン審査が通らない場合でも、提携ローンならば審査に通りやすい。そのため、派遣社員や契約社員、勤続年数が少ないなどの場合に有効。ただし、金利の優遇が設定されているのは、固定金利選択型に限ることが多い。

フラット35

住宅金融支援機構が民間金融機関と提携して作られた住宅ローンのこと。一般的にローンを組む際に必要とされる保証料が不要で、全期間固定金利型。ただし、専有面積30㎡以上、耐久性や耐震性など住宅金融支援機構が定めた基準を満たした物件に限るなどの条件も。中古マンションの購入の場合(とくに竣工が2000年以前)は注意が必要。また前年の収入が審査基準になるため、正社員以外の人にも使い勝手がいい。

女性専用ローン

今、女性向けに、さまざまな優遇措置や女性ならではの特典が付いた新型のローンが発表されている。

- 中央三井信託銀行「エグゼリナ」 繰り上げ返済手数料無料。入院時もサポートしてくれる医療保障や、出産後1年間の金利優遇など働く女性にうれしい。
- りそな銀行「凛」 借入全期間を通じて金利優遇が受けられるほか、ローン保証料と繰り上げ返済手数料が無料。万が一、ケガや病気などで働けなくなった場合の住宅ローン返済支援保険も付帯していて安心。「凛」専用のフラット35もある。

返済方法

ローンの返済方法には、「元利均等返済」と「元金均等返済」という2つの方法がある。元金均等返済の場合、毎月返済する元金は一定だけれど、ローンの残金に合わせて利息が上乗せされるので、当初の返済額が多くなる。一方の元利均等返済は、毎月の返済額を一定にするぶん、当初は元金の減少が遅く、利息分を多く支払うことになる。総返済額が少ないのは元金均等返済。でも、返済額が変動する精神的ストレスを考えると、元利均等返済がおすすめ。

優遇金利

今、さまざまな金融機関から、店頭金利よりも低い優遇金利を設定したローンが登場してきている。例えば、店頭金利から全期間固定で年-1.2%の金利優遇が受けられるもの、当初の10年間は-1.7%の金利優遇があるものなど。金融機関ごとに優遇幅も違えば、期間もいろいろ。いずれにしても、月々の返済方法や返済期間、今後の金利の変動により返済総額も変わるため、一概にどれが一番トクだとは言にくい。

会社の提携銀行融資

会社の福利厚生で住宅ローンを組んだ場合、提携している銀行で金利の優遇措置が受けられる制度がある。また、財形貯蓄を1年以上していれば、財形住宅融資という選択も。これは財形貯蓄残高の10倍までの金額であれば、一般の金融機関よりも低い金利で融資が受けられる制度。どちらも勤務先がこの制度を取り入れている場合のみ利用可能なので確認しておこう。