

# 女性に優しい“新築物件”最新情報 初心者のための マンション購入ガイド

最近、シングル女性向けのコンパクトマンションが増えています。  
その中から関西にある女性にやさしい新築物件の最新情報を紹介します。  
でもその前に、初心者でもわかるマンション購入ガイドを読んで  
しっかりとお勉強しましょう！

マンション購入は、シングル女性の常識!?  
ユースタンダード!?

## 失敗しないマンション選びのポイント

### 新築 or 中古、買うならどっちがおすすめ?

中古マンションは新築マンションより販売価格が安いですが、部屋の中がリフォームされても共用部分は古いままの所が多く、購入後も修繕やメンテが必要にならなければなりません。そのため、初期費用が高くなることがあります。

### 将来のことを考えて貸せる&売れるマンションを選ぼう。

20~30代のシングル女性のライフスタイルは、結婚や転勤などで変わる可能性があります。そんな時に対応できるように、売却しやすく、賃貸に出しやすい資産価値の高いマンション”を選びましょう。まず第一に大切なのが場所。購入する前に、その場所のマンションが今、中古・賃貸でどれくらいの金額で出されているのかをチェックしておくと、数年後の売却・賃貸の金額の予測がつきます。

### 100%理想通りのマンションはない。優先順位をつけよう。

マンション購入は大きな買い物なので、自分の理想にぴったりのマンションに住みたいという想いは当然。しかし金額はもちろん、場所や間取り、立地や設備など希望を挙げ出すとキリがありません。100%理想通りの物件を見つけるのはまず困難です。選ぶ時は事前に自分の希望条件に優先順位をつけておきましょう。妥協は多少必要ですが、自分の中で「ココだけは譲れない」という点は持つておくように。

### 予算外の物件は見に行かない。安全な資金計画を立てよう。

自分の予算外の物件のモデルルームは見に行かないこと。金額が高いものは当然仕様や設備も良いので、見た目に惑わされてしまいます。そこで「頑張ったら払えるかも」と、自分が払えるギリギリの金額でローンを組んでも、急に収入が減った時に困ることに…。将来の生活の変化に対応できるように、ある程度余裕を持った安全な資金計画を立てましょう。そして、万一の時は毎月の返済よりも高い金額で貸せるという立地の新築マンションを見ましょう。

## マンション購入までの6つのステップ

### ①資金計画を立てる

貯蓄額を確認して、購入にまわす金額と60歳までに完済するための繰り上げ返済計画を立てる。将来賃貸にした場合の家賃収入と毎月の返済額の収支をチェック。各銀行のローンの種類を調べてシミュレーションする。

### ②情報収集と希望条件の整理

シングル女性向けの物件情報(1~2LDKのコンパクトマンション)を集め、希望条件(エリア・広さ・間取り、駅から分など)の中から自分が大事なのが優先順位をつける。大阪マンションライブラリーの利用もおすすめ。

### ③不動産会社の検討、物件の資料集めと比較検討

資料とともに物件を比較。ホームページで売り主、事業主の不動産会社の会社概要・沿革・実績、シングル女性向けマンションへの考え方や企画力、分譲数をチェックして、希望の物件をいくつかピックアップ。

### ④現地とモデルルームの見学

希望に合った物件を1日3件以内に絞り込んで見学する。交通・生活施設の利便性や夜道の安全性をチェック。モデルルームでは[仕様・設備・間取り・取扱・広さ]を確認。営業マンの知識や対応の仕方も見ておく。

### ⑤購入物件の最終チェック、資金計画の確認、ローン審査を受ける

資金計画を再認識し、ローン事前審査を受ける。管理規約・長期修繕計画書・住宅性能評価書を確認。購入後のアフターサービスと定期点検の確認。重要事項説明書と売買契約書のコピーをもらい、内容をチェック。

### ⑥購入申し込み、契約、ローン手続き

購入の申し込みと手付金を支払い本契約。ローンの申し込み手続きを行う。その後入居説明会→内覧会→引き渡し→軽い引っ越し・入居へ。権利証を受領、住宅ローン減税対象マンションの場合は確定申告を忘れずに。

## 今が買い時! マンション購入にまつわるお金の話。

金利が低く、不況により不動産の価格も下がっている今は新築マンションの買い時といえるでしょう。今年9月30日までなら、住宅金融支援機構による住宅ローン「フラット35S」がおすすめ。最長35年の固定金利型で、省エネルギー性・耐震性・バリアフリー性など、一定の条件をクリアしたマンションを購入すれば最初10年間の金利が1%低くなります。

その他、親から資金援助を受ける場合、50m<sup>2</sup>以上のマンションなら1,000万円までの贈与が非課税になります(今年平成23年末まで)、毎年のローン残高に応じて所得税の一部を控除できる「住宅ローン減税」(平成25年末まで)などがあります。どちらも物件の専有面積が登記簿上で50m<sup>2</sup>以上などの条件がありますので、事前に調べておきましょう。

このように低い金利の住宅ローンや税制を上手に利用することでお得にマンションを購入したいものです。

### “繰り上げ返済”でローンを短縮!

ローン返済のウラ技に、まとまったお金が出来た時にローン返済にあてるという「繰り上げ返済」があります。繰り上げ返済をすると、借りている元金が減るので利息も減り、その分ローンの期間を短縮できます。上手に返済できれば定年になる60歳までに完済することも可能です。

### [繰り上げ返済のポイント]

- ・月々の返済額は変えずに返済期間を短くする「期間短縮型」を利用しよう。
- ・ボーナスや親からの財産分与など30万円以上の余裕ができるなら貯金感覚で返済へ。
- ・銀行の繰り上げ返済は手数料がかかる場合があるので事前に確認を。

### 取材協力

一般社団法人 女性のための快適住まいづくり研究会  
大阪マンションライブラリー 所長 川崎康平さん

「女性が安全で快適に幸せに暮らせる住まいづくり」の調査、研究、企画提案、セミナー開催など幅広い活動を続け、設立20周年を迎える。大阪マンションライブラリーでは、研究会が厳選した最新のマンション情報が閲覧できる。また専門スタッフにマンション選びの個別相談が無料でできるほか、セミナーにも参加可能。

「女性のためのマンション購入術講座」先着50名様無料ご招待  
9/19(月・祝) 12:45~15:30 ※ケーキ・アイスティ付

大阪マンションライブラリー 06-6363-2244  
時間: 10:30~20:30 (※日曜は19:00閉館) 休館日: 火・水  
住所: 北区角田町8-1 梅田阪急ビル オフィスタワー17F

## 気になる！ルミノ世代女性のマンション購入事情

ルミノ読者にアンケート!

### マンション購入時に重視する点は?

- |    |           |
|----|-----------|
| 1位 | 金額        |
| 2位 | 間取り       |
| 3位 | 駅が近い      |
| 4位 | 周りの環境     |
| 5位 | セキュリティが万全 |

その他 ペット可、デザイナーズマンション、コンシェルジュ駐在など

### シングル女性向け、1LDK～2LDKのコンパクトマンションが人気！

2010年の国勢調査で単身世帯が3分の1を超えたというニュースがあったように、今後単身者向けの1LDK～2LDKのコンパクトマンションは増えていくと思われます。中でもシングル女性の需要が増えており、充実の設備や安心できるセキュリティなど、女性にとって住みやすいマンションが建ってられています。特に人気なのは、2000万円台・月々6万円から購入ができる駅から近く、安全で便利に暮らせる環境にある物件です。

## マンション購入のメリットとは?

### 一生続く家賃、いつか終わりがくるローン

賃貸マンションに住んでいる限り、一生家賃を払い続けなければいけません。分譲マンションになると、毎月家賃と同じくらいの金額をローン返済として支払い、何十年後には必ずローンを完済する日がやってきます。

### 設備も充実！賃貸マンションより住環境が快適に

“安くつくって高く貸す”賃貸マンションとは違い、分譲マンションは長く住むことを目的とした人が買うため、住み心地が悪い物件は売られません。耐震性・遮音性・設備・仕様などにおいて、安全に快適に暮らせるように企画設計されています。

### マンションは自分の資産。結婚しても活用できる。

マンションは自分の資産になります。将来、結婚や転勤などで引っ越ししなくなったら時でも、売ってそのお金で残りのローンを返済し、新しいマンションの頭金にしたり、人に貸して家賃収入を得ることができます。

### 自分の家を持つことでライフスタイルにも良い変化が!

自分の家を持つと、生活が安定し将来の不安がなくなるなど、精神面に与えるメリットも大きいです。充実した毎日を送ることで自分に自信が持てるようになりますので、独身時代にマンションを購入してから結婚が決まったという女性も実は多いのです。