

# 単身者のための マンション購入ガイド 2021

*Mansions Purchasing Guide for Singles*



# LET'S GET New Life

購入したい理由

と

欲しい情報

それぞれの本音は？<sup>※1</sup>

購入したい理由

BEST  
3

- BEST 1 ▶ 持ち家でないと老後が心配だから
- BEST 2 ▶ 家賃の支払いがもったいないため
- BEST 3 ▶ 自分の家を持つことに憧れているから

検討にあたり欲しい情報

BEST  
3

- BEST 1 ▶ 購入時に必要な金額
- BEST 2 ▶ 税金の額や支払いについて
- BEST 3 ▶ 持ち家と賃貸のどちらが得なのか

無駄な支払いはしたくない、将来への備えといった気持ちから購入したいと思う一方で、税金や支払いなど「お金のこと」に関して情報が不足しているようです。

必見!!

マンション購入を考えるなら知っておきたい!

人には聞けないお金のこと。  
「マンション購入のホントの話」。

マンション購入を考えるなら  
知っておきたい

Point 1

返済に不安があるから…

# でも、かつてないほど 金利が低い!

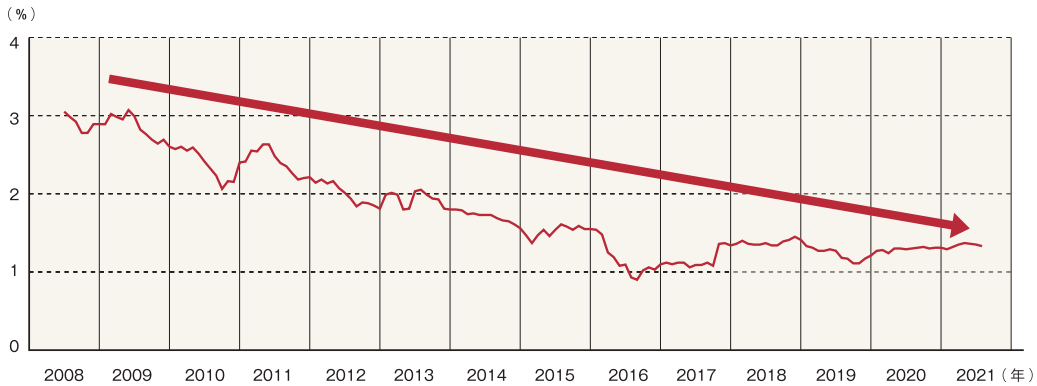
史上最低金利と言われている時代だからこそ、

住宅ローンをうまく活用することで返済に対する不安を軽減することができます。

また、各銀行でも固定型、変動型など豊富なバリエーションの商品を扱っており、

自分に合った住宅ローンを選ぶことで、さらなる安心へとつながっていきます。

フラット35最低金利の推移



たとえば3,500万円の借入を35年で返済する場合

金利 <b>1%</b> ……	月々の支払い	<b>98,799円</b>	35年間の支払い総額	約 <b>4,149万円</b>
金利 <b>3%</b> ……	月々の支払い	<b>134,697円</b>	35年間の支払い総額	約 <b>5,657万円</b>

月々の返済額は**35,888円** 総額は 約**1,808万円**の差が!

同じ借入額でも金利が2%違うだけで、月々の返済額に約3万円もの差額が生まれます。

また、返済総額も大きく変わってくるため、金利が低いタイミングに借りた方が断然お得です。

※元利均等払い35年間の金利が一定とした場合。※上記は一例です。

マンション購入を考えるなら  
知っておきたい

Point 1

家賃の支払いと  
比較してみよう!

たとえばAさん[30歳]の10年間の支出をシミュレーションした場合

● 賃貸の場合

月々 **9.8** 万円 × 120カ月 + 更新料 **9.8** 万円 × **1** カ月分 × 5回 = **約1,225** 万円

〈賃貸の場合〉  
家賃の上昇なし、更新料は  
2年に1回とした場合。

10年間で  
支払った総額

● 分譲の場合 【借入金額 約3,500万円、金利0.425%、35年返済で購入】

月々 **約8.9** 万円 × 120カ月 + 管理費  
修繕積立金 **1.5** 万円 × 120カ月分 = **約1,256** 万円

※89,699円

〈分譲の場合〉  
元利均等払い35年間の金利が一定とした場合。  
管理費・修繕積立金の金額は物件により異なります。  
年収により借入可能額は異なります。借入れの際に別途諸費用が必要です。

10年後 **40** 歳のとき、ローン残額 約 **2,544** 万円

35年後 **65** 歳のとき、ローン完済!自分の資産になる

● SELF SIMULATION ●

あなたの今の家賃や検討中の物件の価格を記入して、自分の10年後をシミュレーションしてみましょう!

\_\_\_\_\_ さん[ \_\_\_\_\_ 歳]の10年間の支出

● 賃貸の場合

月々  万円 × 120カ月 + 更新料  万円 ×  カ月分 × 5回 =  万円

● 分譲の場合 【借入金額 約  万円、金利  %で購入】

月々  万円 × 120カ月 + 管理費  
修繕積立金  万円 × 120カ月分 =  万円

歳のとき、ローン完済!自分の資産になる



Let's Try  
Simulation

これからの10年間、賃貸と分譲どちらにお金を支払い続けるか、  
そして35年後に何を残していくかを考えてみましょう。

マンション購入を考えるなら  
知っておきたい

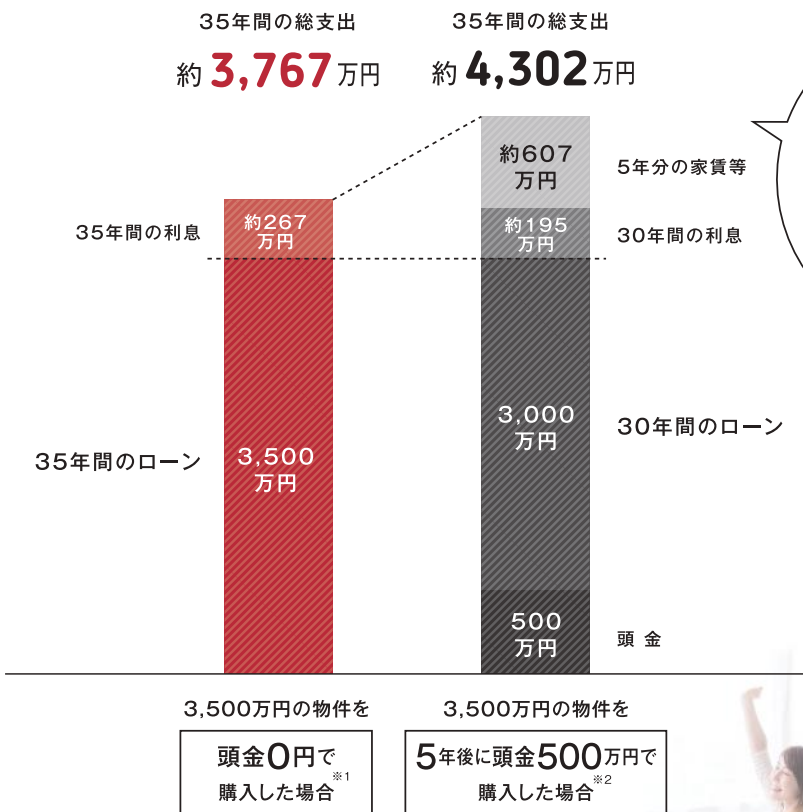
# Point 1

頭金がまだ貯まっていないから

## 低金利の今なら貯めるより 早く返済を始めた方がお得!

金利が低いときは、家賃を支払いながら頭金を貯めて購入するより、  
頭金分もローンで借りるという選択をした方がお得になる人もいます。

ローン完済時の年齢を同じにして計算すると



差額は  
約**535万円!!**  
頭金を貯めるよりも  
早く返済を始めた方が  
35年間の総支払い額は  
少なく済みます。

※1. 賃貸0年、ローン35年 金利0.425%  
※2. 賃貸5年、賃料月々9.8万円 更新料1ヵ月分×2回、ローン30年 金利0.425%



image photo

ローンを賢く活用することで、

頭金が少なくても早めに購入した方が支出は少なくできますし、  
また、それだけ早く自分のマンションで暮らし始めることができます。

(分譲の場合)元利均等払い35年間の金利が一定とした場合。管理費・修繕積立金の金額は物件により異なります。年取により借入可能額は異なります。借入れの際に別途諸費用が必要です。

マンション購入を考えるなら  
知っておきたい

Point 1

information

知っておきたい頭金以外に必要な諸費用

修繕積立基金

将来の大規模修繕費用を  
補うための一時金

管理準備金

管理組合を設立した当初に  
必要となる費用

固定資産税  
都市計画税

引渡しの日の日割り分は  
売主に支払う

印紙税

不動産の売買契約書を  
作成したときや  
ローン契約をしたときに  
係る税金

不動産取得税

不動産を  
個人が取得した際に  
係る税金

登記費用

所有権・抵当権登記に係る  
税金や手数料



ローンを利用する場合に必要な費用

火災保険料

地震保険は  
任意加入

団体信用  
生命保険料

金融機関によっては  
不要

ローン  
保証料

金融機関によっては  
不要

ローン事務  
手数料・  
取扱手数料

諸費用の目安は価格の**3~5%**程度

※物件によりかかる費用は異なります。

※中古マンションの場合は修繕積立金や管理準備金は不要となりますが、  
仲介手数料(一般的に物件価格×3%+6万円)が掛かるため諸費用の目安は6~8%程度となります。

経済的に余裕ができれば繰上げ返済も

ローンを返済している中でも、将来的に収入が増えるなどして経済的に余裕ができた場合には、ローンの繰上げ返済をすることも可能です。毎月の返済額を減らしたり、返済期間を短くして心理的な負担を軽くしたりすることができます。

マンション購入を考えるなら  
知っておきたい

## Point 2

ライフプランが変わるかも？

将来、結婚したら？もし転職になったら？

# 「売る」ことや 「貸す」ことも選べる！

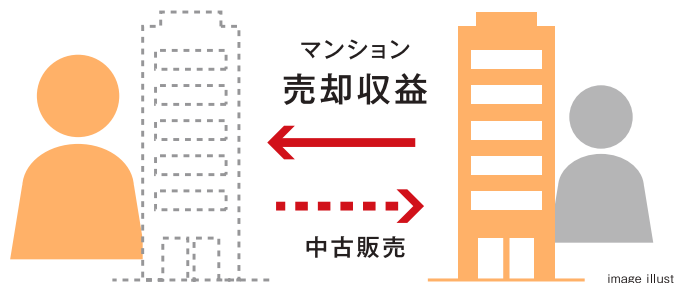
コンパクトマンションを買っても、

結婚や転職などのライフプランの変化で住めなくなってしまうこともあるかもしれません。

そんなときでも、不動産であるため中古マンションとして「売ったり」、賃貸として「貸したり」することも可能です。

売る  
ことも

不動産という資産であるため、中古マンションとして売却するという選択も可能です。たとえば結婚したら2LDKのマンションへ、子どもが産まれるならファミリーマンションや戸建てへ住み替えるときの購入資金に充てる人も多くいるようです。



貸す  
ことも

もし自分が住まなくなっても賃貸マンションとして貸し出せば、毎月家賃収入を得ることができます。購入時に賃貸に出した場合の家賃相場を確認しましょう。さらに、老後に公的年金だけでは不安がある人は、家賃収入を老後の個人年金として活用しているケースもあります。



「売る」「貸す」以外にも、こんな使い方をしている人もいました。

CASE  
1



独り暮らしをすることになった  
親御さんの住居用に。

CASE  
2



結婚したときに賃貸に出したが、  
独身にもどって、  
再び自分で住むことに。

CASE  
3



平日にだけ利用する、  
職場に近くて便利な  
セカンドハウスとして。

## もし働けなくなっても、ローンが保険の代わりに。

住宅ローンを借りる際に、多くの金融機関では「団信(だんしん)」と呼ばれるものに加入します。これは団体信用生命保険の略で、もしローンを借りた方が死亡したり、高度障害状態になったりした場合には、残ったローンがすべて保険で支払われ、家族にマンションを残せるシステムです。また最近では、ガンと診断されたらローン残高が0円になる、ガン保障付き商品も多く見られるようになりました。もしものときでも、家族がマンションにそのまま住むことも、賃貸に出して家賃収入を得ることも、また売却することも選べます。つまり、ローンの支払いは保険料を支払っているようなものという考え方もできます。さらに、マンション購入と同時に、これまで支払っている生命保険を見直せば、ムダな支出を抑えることができるのです。

## ローン= 生命保険？

※告知の内容によっては加入ができない場合があります。



資産価値が下がるのは  
どうすることもできないの？

## 資産としての価値を保つ 仕組みがある！

マンションを売ったり、貸したりする可能性があることを考えたとき、

気になるのはマンションの資産としての価値の低下です。

変わっていく価値を維持していくために、

「アフターサービス」「契約不適合」「長期修繕計画」などの仕組みがあります。

### アフターサービス

マンションに不具合があったときは  
一定期間補修を実施

新築マンションを購入すると付いてくるアフターサービスでは、もしマンションに不具合があった場合、一定期間、補修を実施してくれます。

※サービス内容は、物件ごとに決められたアフターサービス基準に準じます。



### 契約不適合

大きな欠陥は補修・賠償することが  
法律で決められている

万が一、購入後住まいの品質等に関して契約の内容に適合しないものが見つかった場合でも、建物の基礎や柱といった建物を支える基本構造部分については、引渡し後10年間は無償で補修、もしくは損害賠償に応じる責任が売主や施工者にあることが法律で決められています。



長期修繕計画

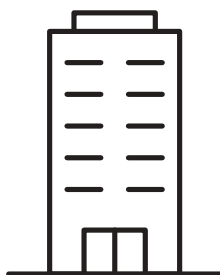
25年～30年先を見据えた修繕計画が作成されている

新築のときはキレイなマンションも、時間とともに劣化していくことは避けられません。だからこそ長期的な視点での建物の外壁や共用設備などのメンテナンス・修繕が必要となってきます。25年から30年先を見据えていつ、どこかの修繕を行うか、それに伴う必要な資金をまとめた計画が作成され、マンションの資産価値を守っていきます。

長期修繕計画で行う工事

〔建築工事〕

- 防水
- 躯体補修
- 外壁塗装
- 鉄部塗装
- 金属製建具
- 内外装補修



〔設備工事〕

- 電気・ガス設備
- 情報通信設備
- 給水・排水設備
- 昇降機設備
- 空調・換気設備
- 消防設備

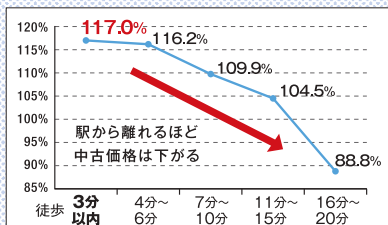
※上記は一例です。

気になる

コンパクトマンションのリセールバリューは？

実際に売るということになったときには中古価格がどれだけ下がるのか、ということが気になるものです。中古の販売価格(リセールバリュー)には、以下のポイントが関わってきます。

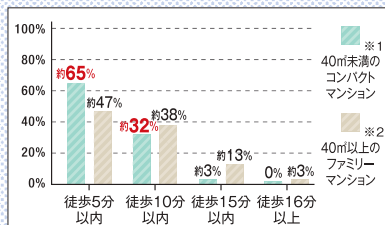
〔駅距離〕×〔中古価格騰落率〕の比較



最寄駅からの距離が近いほど中古での販売価格は高く維持でき、駅から離れるほど下がる傾向にあります。

※2010年1月～2010年12月に新規分譲され、2020年1月～2020年12月に中古流通した分譲マンションを対象に新築分譲価格からの価格維持率(リセールバリュー)を算出※専有面積30㎡未満の住戸および事務所・店舗用ユニットは集計から除外(東京カンテイ調べ)

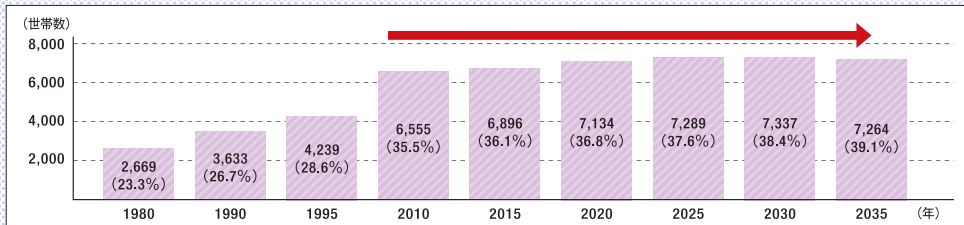
〔駅距離〕×〔マンションタイプ〕の比較



コンパクトマンションは利便性の高い駅近立地である物件の割合が高く、概ね駅徒歩10分以内で供給されています。

※初回販売日が2010年1月～2020年12月までの東京23区の物件が対象。投資用物件は除く。バス利用の物件は徒歩16分以上に分類しています。株式会社マーキュリー サマリネット調べ(2021年2月時点) ※1 総物件数1,777件 ※2 総物件数3,168件

〔単身者世帯数(首都圏)〕の推移 ( )内は総世帯数との構成割合です。



コンパクトマンションの購入検討者に多い単身者の世帯数は今後も維持されていくことが分かります。

※出典：2010年までの実績は「国勢調査」、2015年からの推計値は国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(2014年4月推計)」(http://plusonlife-lab.jp)

駅から離れた3LDK以上のファミリーマンションより、今後も需要の見込める駅近のコンパクトマンションの方が資産価値は高く保たれやすいと言えます。