

今どきの 中古マンション・ 戸建ての買ひ方、教えます

行動スタイル&情報で選ぶ窓口のタイプ



**こだわりたいのか
楽をしたいのか**

自分に合った購入窓口を探す前に、自分が住宅に対し「こだわりたい」のか、購入で「楽をしたいのか」を考えてみよう。

こだわり派は、レストランで前菜からデザートまで、アラカルトで選ぶようなものだ。その中で、高くていいのか、安く上げたいのかという違いが出てくる。

樂をしたい派は、定食やコースメニューを頼むようなものだ。ある程度お任せの中で、自分の好みを生かすことができる。

大きな違いがわかったところで、次ページ以降では、最近増えてきた個性的な窓口の特徴を詳しく見ていこう。

〈自分で探す〉
〈おすすめをお任せで買う〉
〈相談して決める〉
〈ひと手間かける〉

特集2 超実践! 中古はこう買え

レストランに行っても、料理の頼み方がわからなければ、おいしいものは食べられない。中古住宅購入も同じこと。自分が欲しい住まいは、どこに行けば見つかるかと、好奇心をもって一步を踏み出すことから、すべてが始まる。その一歩の踏み出し方と、ゴールに至る道筋を案内しよう。

STEP

1 自分に合った購入窓口とは

情報は増えたが
何をどう選べばいいのか

「最近では、個別物件に関する流通情報はお客様のほうがよく知っているくらいです。住みたいエリアをマメにチェックして情報収集されています」

そう語るのは、住宅購入に関する相談窓口として10年以上の実績を持つファイナンシャルプランナーの下山千佳子氏（FP事務所）だ。左のグラフのように、中古住宅の取引量（FRK既存住宅流通量。法人所有の物件も含む）は比較的安定して推移し、2012年は50万戸を

「FPユニオンLabo」所属

中古住宅の情報源は、数年前まで

は新聞の折り込みチラシか不動産会

社の店頭、あるいはせいせい住宅関連情報の無料専門誌などだけだった。

それがインターネットの普及により、誰でも瞬時に不動産物件情報にアクセスできる環境が整った。

左のグラフのよう、中古住宅の

取引量（FRK既存住宅流通量。法

人所有の物件も含む）は比較的安定

して推移し、2012年は50万戸を

リノベーション済みと 仲介物件の違い



マーケットの主流は
仲介物件

仲介物件

リノベーション済み物件

ここできちんと整理してみたい。昔ながらの街の不動産業者は、さまざまな物件情報を窓に貼り出したり、店内に掲示していた。その中には、新築物件があり、近隣で売りに出た中古物件があり、業者が自身が買い取った中古を修理してもう一度売りに出したものなどが混在していた。

今では、新築物件は大手デベロッパーやハウスメーカーが分譲することが多い。中古の場合は、「個人が売りに出す」仲介物件と、「業者が買い取って再び売りに出す」リノベーション済みやリノベーシ

教えて!!

住宅ローンのABC

新築も中古も借りるのは基本的には同じ住宅ローンだ。

住宅ローンはメガバンクや信託銀行、地方銀行、労金、信金、ネット銀行、JAなどさまざまな金融機関が取り扱っている。金利がずっと変わらない長期固定金利タイプや、半年ごとに金利が変わる可能性のある変動金利タイプ、最初の一定期間が固定金利で、その後は変動金利か手数料を払つて固定金利を選ぶタイプなどがある。住宅金融支援機構が民間金融機関を窓口にして提供している「フラット35」は長期固定金利の住宅ローン。優良な住宅を普及させるためのローンなので、購入する中古住宅が、住宅支援機構が定める基準に適合していることが条件になる。

しかし、本当に中古住宅でも新築物件のように同じローンを借りることができます。住宅ローンはその住宅を担保にしてお金を貸します。

「中古住宅の場合は築年数が○○年以下などといった制限がある場合もあります。住宅ローンはその住宅を担保にしてお金を貸します。

新築も中古も借りるのは基本的には同じ住宅ローンだ。

住宅ローンはメガバンクや信託銀行、地方銀行、労金、信金、ネット銀行、JAなどさまざまな金融機関が取り扱っている。金利がずっと変わらない長期固定金利タイプや、半年ごとに金利が変わる可能性のある変動金利タイプ、最初の一定期間が固定金利で、その後は変動金利か手数料を払つて固定金利を選ぶタイプなどがある。住宅金融支援機構が民間金融機関を窓口にして提供している「フラット35」は長期固定金利の住宅ローン。優良な住宅を普及させるためのローンなので、購入する中古住宅が、住宅支援機構が定める基準に適合していることが条件になる。

しかし、本当に中古住宅でも新築物件のように同じローンを借りることができます。住宅ローンはその住宅を担保にしてお金を貸します。

新築も中古も借りるのは基本的には同じ住宅ローンだ。

住宅ローンはメガバンクや信託銀行、地方銀行、労金、信金、ネット銀行、JAなどさまざまな金融機関が取り扱っている。金利がずっと変わらない長期固定金利タイプや、半年ごとに金利が変わる可能性のある変動金利タイプ、最初の一定期間が固定金利で、その後は変動金利か手数料を払つて固定金利を選ぶタイプなどがある。住宅金融支援機構が民間金融機関を窓口にして提供している「フラット35」は長期固定金利の住宅ローン。優良な住宅を普及させるためのローンなので、購入する中古住宅が、住宅支援機構が定める基準に適合していることが条件になる。

しかし、本当に中古住宅でも新築物件のように同じローンを借りることができます。住宅ローンはその住宅を担保にしてお金を貸します。

ノベーションを、最初に考へる動きも出でています。

新築も中古も借りるのは基本的には同じ住宅ローンだ。

住宅ローンはメガバンクや信託銀行、地方銀行、労金、信金、ネット銀行、JAなどさまざまな金融機関が取り扱っている。金利がずっと変わらない長期固定金利タイプや、半年ごとに金利が変わる可能性のある変動金利タイプ、最初の一定期間が固定金利で、その後は変動金利か手数料を払つて固定金利を選ぶタイプなどがある。住宅金融支援機構が民間金融機関を窓口にして提供している「フラット35」は長期固定金利の住宅ローン。優良な住宅を普及させるためのローンなので、購入する中古住宅が、住宅支援機構が定める基準に適合していることが条件になる。

しかし、本当に中古住宅でも新築物件のように同じローンを借りることができます。住宅ローンはその住宅を担保にしてお金を貸します。

ノベーションを、最初に考へる動きも出でています。

新築も中古も借りるのは基本的には同じ住宅ローンだ。

住宅ローンはメガバンクや信託銀行、地方銀行、労金、信金、ネット銀行、JAなどさまざまな金融機関が取り扱っている。金利がずっと変わらない長期固定金利タイプや、半年ごとに金利が変わる可能性のある変動金利タイプ、最初の一定期間が固定金利で、その後は変動金利か手数料を払つて固定金利を選ぶタイプなどがある。住宅金融支援機構が民間金融機関を窓口にして提供している「フラット35」は長期固定金利の住宅ローン。優良な住宅を普及させるためのローンなので、購入する中古住宅が、住宅支援機構が定める基準に適合していることが条件になる。

しかし、本当に中古住宅でも新築物件のように同じローンを借りることができます。住宅ローンはその住宅を担保にしてお金を貸します。

新築も中古も借りるのは基本的には同じ住宅ローンだ。

住宅ローンはメガバンクや信託銀行、地方銀行、労金、信金、ネット銀行、JAなどさまざまな金融機関が取り扱っている。金利がずっと変わらない長期固定金利タイプや、半年ごとに金利が変わる可能性のある変動金利タイプ、最初の一定期間が固定金利で、その後は変動金利か手数料を払つて固定金利を選ぶタイプなどがある。住宅金融支援機構が民間金融機関を窓口にして提供している「フラット35」は長期固定金利の住宅ローン。優良な住宅を普及させるためのローンなので、購入する中古住宅が、住宅支援機構が定める基準に適合していることが条件になる。

しかし、本当に中古住宅でも新築物件のように同じローンを借りることができます。住宅ローンはその住宅を担保にしてお金を貸します。

住宅ローンの金利

金融機関	住宅ローン金利の一例	住宅ローンとリフォームローンの一本化
住宅金融支援機構と民間金融機関「フラット35」	【フラット35】リフォームパックの場合 金利 民間金融機関ごとに異なる。長期固定金利 可能	※中古住宅購入と同時にリフォームした場合に限り利用可能。中古住宅は住宅支援機構が定める基準に適合していることを確認した物件でなければいけない。保証料はなし。事務手数料、団体信用生命保険料は別途必要。その他条件あり
みずほ銀行	【全期間重視プラン】固定10年の場合 店頭表示金利 年3.15% 可能	※保証料を一部前払いする方式で借り入れた場合。保証料、手数料、諸費用が別途必要。優遇金利幅は審査後決定。その他条件あり
三菱東京UFJ銀行	【ぐんとうれしい住宅ローン】固定10年の場合 店頭表示金利 年3.6% 可能	※団体信用生命保険付の金利。保証料、手数料、諸費用が別途必要。優遇金利幅は審査後決定。その他条件あり
三井住友銀行	【最初にくぐっと引き下げローン】固定金利特約型10年の場合 店頭表示金利 年3.65% 可能	※保証料外枠方式の金利。保証料、手数料、諸費用が別途必要。優遇金利幅は審査後決定。その他条件あり
りそな銀行	【はじめかお得! 当初型】固定金利選択型10年の場合 店頭表示金利 年3.6% 可能	※保証料一括前払い型の場合。保証料、手数料、諸費用が別途必要。優遇金利幅は審査後決定。その他条件あり

2013年11月1日現在。サイト上に各行が掲載しているデータによる。優遇後の金利は諸条件によって異なる場合がある。この他にも、中古住宅購入とリフォームができるローンを扱っている地方銀行などもある

STEP 3

有利なローンを、よく調べて使う

最近人気が出てきた
一本化ローン

ノベーションを、最初に考へる動きも出でています。
これも一種のワンストップサービスだが、最初に完成した新居を思い描き、そこから物件探しに入るのがポイント。イメージを固め、まずリフォーム予算を確保し、総予算から残った差額で物件購入するから、スムーズに進みやすい。

千葉市の「中古マンションある情報館」では、ショールームで顧客にイメージを固めてもらいつつ、工事費見積もりやローンを組んで、組んだ際の月額支払額を明示してある。最近は金融機関が積極的にリフォームと住宅ローンの一本化を扱うようになってきたため、「購入とリフォーム」を一緒に考えや

すくなってきたという背景がある。
こうした「一本化ローン」は自分で金融機関に申し込んでよく、提携ローンで使うこともできる。「中古マンションある情報館」の場合は、左表のように「一本化」で毎月の返済額を小さくできることをアピール、着実に来場者数と成約率を伸ばしている。

中古住宅専用の
住宅ローンって
あるの?



どの金融機関で
住宅ローンを
借りればいいの?



固定金利がいいの?
変動金利がいいの?



中古住宅でも
住宅ローン減税って
適用されるの?



今、どんな
ローンやサービスが
人気なの?



所得税、住民税からの最大控除額は新築の400万円(14年4月1日以降引き渡し)に比べ、中古200万円(個人間売買の場合)と少ないが適用され(諸条件あり)。

消費税増税を受けて14年4月から創設される「すまい給付金」は、消費税非課税の個人間の中古住宅売買には適用されないので注意が必要だ。

中古住宅購入とリフォーム代金を一本にまとめられるローンは、手間が省けていい、一本にすると諸費用も少なく済むとのお声をいただいている。また「ライフステージ応援プラン」という産休や育休などのライフイベントに応じて返済額を増減できるサービスは、非常に反響が大きいですね

1500万円の中古物件を買って500万円のリフォームをした場合

●「住宅ローン」と「リフォーム」を分けてローンを組む場合

毎月の返済額 8万2149円

中古マンション1500万円	リフォーム500万円
借入最長35年 金利(変動)1.075%	借入最長15年 金利(変動)4.9%
毎月の返済 4万2869円	毎月の返済 3万9280円
●中古マンションある情報館の「提携住宅ローン」で両方まとめてローンを組む場合	
中古マンション1500万円+リフォーム500万円	毎月の返済 5万7159円
借入最長35年 金利(変動)1.075%	借入最長35年 金利(変動)1.075%
毎月の返済 4万2869円	毎月の返済 1万4290円
差額 2万4990円	

*「中古マンションある情報館」提供の資料を基に作成