



「自分で考え、自分で決めろ。」

「分譲マンションの買い方」のような本は巷に溢れていますが、本書は、筆者自身の体験から、筆者なりの分譲マンション購入のノウハウをまとめたものです。本書においては「マンションを買う」ということを最初から前提とした上で「選び方」だけを述べたのではなく、その前段階として「一戸建にする」「買わずに賃貸にする」という選択肢も含めて提示しています。

本書が、あなたの購入の是非の検討の一助になれば幸いです。そして、マンションを「買わない」という決断をすることも非常に重要なことです。

秋葉に住む臨時増刊

分譲マンションの選び方 買い方

LIVING IN AKIHABARA 2008.08 EXTRA

TABLE OF CONTENTS

4 第1章 初めて分譲マンションを購入するにあたっての 心構え

賃貸か？ 持ち家か？／早期に買うか？ 賃貸で貯蓄してから買うか？／区分所有という概念／マンションか？ 一戸建か？／区分所有のメリットが活かせる条件は限られている／マンションは生涯に一度の買い物ではないと心得よ／資産ではなく空間と時間を買う感覚／分譲マンションというビジネスモデル／住宅情報誌にダマされるな／買える値段とは？／買い時とは？／2008年は買い時ではない

10 第2章 物件を見る目を養う

情報源／広告の見方／はじめての販売センター／販売センターの休業日／仲介（中古）物件の見方

16 第3章 選び方のポイント

立地／物件の規模／新築と中古／物件概要の見方／住宅性能表示／利回り／「東京駅〇km 圏内」／買ってはいけない路線／階高／15階建と20階建は勧めない／タワーマンションのすすめ／耐震偽装／耐震・免震・制震／超高級マンション／高級なマンションの安めの住戸を／「商品」ではなく「作品」を／住戸配置／開放廊下と内廊下／共用施設／駐車場／オール電化／専有部分の設備／完成物件／売れ残り物件／借地権の物件／管理関係

24 第4章 マンションデベロッパー・ゼネコン分析

デベロッパー：三井不動産レジデンシャル／住友不動産／三菱地所／野村不動産／東京建物／コスモスイニシア／サンウッド／有楽土地／東急不動産／オリックス不動産／プロパスト／伊藤忠都市開発／明豊エンタープライズ／康和地所／大京／穴吹工務店／大和ハウス工業／ゴールドクレスト／ゼファー／ダイア建設／アパ／藤和不動産／総合地所／日本総合地所／モリモト／明和地所
ゼネコン：鹿島建設／清水建設／竹中工務店／大成建設／大林組／前田建設工業／戸田建設／銭高組／三井住友建設／長谷工コーポレーション
（資料）主要マンションデベロッパー ブランド名一覧

おことわり

本書の内容は個人的な興味による調査に基づいており、100%の正確さを保証するものではありません。入稿時点(2008年7月上旬)で判明している可能な限り最新の情報となるようにしておりますが、入稿後の状況の変化も起こり得ます。内容の事実関係につきましては必要に応じ公式な情報をご確認願います。本書の利用により損害を受けた場合にも、発行サークル及び執筆者は一切の責任を負わないものとします。

本書は首都圏を中心とした内容となっておりますが、

可能な限り一般的な内容も掲載しており、首都圏以外の地域でも概ね参考にはなると思います。

筆者は本書を趣味として制作しているものであり、本書の内容は不動産関連会社、広告関連会社、自治体、調査会社、金融機関等とは一切関係ありません。

本書の内容、特に第3章、第4章については筆者の偏見を多く含めています。読むにあたっては偏見の部分はある程度差し引いて解釈していただきたく、よろしく願います。

36 第5章 住宅ローンの借り方

住宅ローンの種類／住宅ローン金利の種類／店頭金利とキャンペーン金利／団体信用保険／提携ローン／諸費用／住宅ローン控除／住宅ローンの鉄則

40 第6章 手続きの流れ

申込住戸の検討／要望・抽選／ローン仮審査／売買契約／入居説明会／金消契約／内覧会／残金・諸費用支払い／引き渡し

44 第7章 入居後のこと

管理組合／税金／繰上返済／借り換え

46 おすすめ参考文献・Web サイト

コラム

- 15 投資用マンション
- 23 売主が極端に多い物件
- 30 倒産したマンションデベロッパ
- 38 住宅ローンシミュレーションソフト
- 39 東京スター銀行「スターワン住宅ローン」

写真撮影地

表紙：江東区有明1丁目 (Brillia マーレ有明)

裏表紙：板橋区加賀2丁目 (加賀レジデンス)

1 ページ：港区三田1丁目 (パークコート麻布十番 ザタワー、シティタワー麻布十番)

4 ページ：江東区豊洲3丁目 (THE TOYOSU TOWER、シティタワーズ豊洲 ザ・ツイン)

24 ページ：板橋区加賀2丁目 (加賀レジデンス)

44 ページ：中央区新川1丁目 (リバーシティ 21)

第1章 初めて分譲マンションを 購入するにあたっての心構え

不動産を購入するということは、一般的には三生涯に数回、あるいは三回しかないかもしれないイベントであると言えます。
本章では最初に、不動産の中でも「分譲マンション」を購入するにあたっての心構えについて述べます。

■賃貸か？ 持ち家か？

初めてのマンションの購入を検討されているあなたは、恐らくは現在は賃貸住宅あるいは会社の社宅・寮にお住まいか、あるいは家族と同居という方もいるかもしれません。一般的には「賃貸か？ 持ち家か？」という比較になると思いますが、一長一短であるとしか言いようがありません。

一般的には「賃貸がリスクが低く、所有はリスクが高い」とされています。これは概ね正しいのですが、賃貸には賃貸のデメリットがあります。それは主に「コスト」と「自由度」の二点であると云えます。しかも、所有にコストメリットが生じるのは、かなり長期的に見た場合であり、一時金としてはかなりの額が発生します。極端なことを言えば、この二点以外においては持ち家にメリットは無い、とさえ云えます。

住宅情報誌においては「賃貸vs持ち家」などとして、コスト面の比較をしている記事を時々見掛けることがあります。が、一般にこれは極めて単純なモデルに基づいており、まともな比較になっているとは言えません。基本的に持ち家に誘導するための記事ですから、結論は最初から決まっているうえでその結論に合わせるための後付の理屈を付けているだけです。結局のところ、持ち家のデメリットを十分に理解した上で、購入するか賃貸のままであるかの決断をしなければなりません。ということですね。

■早期に買うか？ 賃貸で貯蓄してから買うか？

持ち家を所有するためには頭金、登記費用、ローン手数料等々、多額の初期費用が必要となります。最低でも物件価格の15%以上は必要となるでしょう。時々「頭金10万円で購入可能」という広告の出ている物件を見掛けますが、それは諸費用まで含めて融資が出来る準備があるという事でしか無く、更に言えば「その程度の人々」が購入者層となるため、絶対にお勧めできません。

「購入は資産になるが、賃貸で支払う家賃は消えるだけ」というのが購入派の言い分ではありますが買ったら買ったでローンを借りれば金利が掛かりますし、その他に管理費・修繕積立金、固定資産税等のランニングコストが発生します。結局のところ結婚、出産・育児、退職等々のライフプランの中での方でしかありません。住宅情報誌においても時々賃貸と購入の場合のコストのグラフを並べて比較して「購入がお得」という結論を導き出していますが、これはあくまでも広告として「売るため」の記事でありシミュレーションでしかありません。何の役にも立たない比較でしかありませんので、それぞれの家庭に応じて考えて下さい。

賃貸に比べ購入が圧倒的に不利であるのは何と云っても「リスク管理」です。出産・育児、転勤、事故、リストラ等々、人生の中で起こりうる様々なリスクに対して機動的に対応しやすいのは圧倒的に

賃貸です。これに対し、購入が絶対有利と言えるのは「所有しているという満足感」ぐらいかもしれません。最初から購入ありきで考えるのではなく、「買わない」という選択肢も常に検討するようにして下さい。

■事前に十分な勉強と検討を
不動産というのは大半の人にとっては人生の中でも最大級の大きな買い物です。従って、購入にあたっては事前

に十分な勉強が必要で、巷には分譲マンションの買い方や住宅ローンの組み方などといった本が溢れています。取り敢えず何冊かは買って読んで下さい。数千円、数万円を惜しまないようにしましょう。そして勿論、勉強や検討にあたっては時間も手間を惜しまないようにしま

賃貸と持ち家のメリットとデメリット

賃貸のメリット	賃貸のデメリット
<ul style="list-style-type: none"> 勤務地や収入、家族構成などに応じていつでも転居が可能。 様々なトラブルに対しては、基本的には管理会社や大家さんが対応。 	<ul style="list-style-type: none"> 一時金として敷金・礼金が必要 住戸内の改造などは原則として不可 同一仕様の住宅に住む場合、長期ローンに比べると家賃の方が月々の支払いは高くなる場合が多い。 家賃を払い続けても、自分の所有物となることは無い。
持ち家のメリット	持ち家のデメリット
<ul style="list-style-type: none"> マンションであっても住戸内の改造・リフォームがある程度は可能。 戸建であれば大幅なリフォームや建て替えまで可能。 所有しているという満足感。 長期的には、コストを抑えられる可能性がある。 資産となる場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 登記費用、各種手数料等、多額の一時金が必要となる。 修繕費用などは別途積立が必要。 勤務地や収入、家族構成に応じた転居がしにくい。 ローンの支払いが滞った場合、差し押さえとなる可能性がある。 難のある立地・物件である場合、「不良資産」となる場合がある。 売却した時に売却額がローン残債を上回った場合には債務だけが残る。 耐震偽装や欠陥建築などの問題、火災・震災などに対しては、自身が所有者として対応しなければならない。