

# 分譲マンション購入のススメ

後編

## じっくり検討しながら選ぶ 分譲マンション

住宅ローンの超低金利が続き、2017年4月の消費税アップを考えると、そろそろじっくりとマイホーム取得を検討したいものです。9月12日付の前編では、増加傾向にあるマンション需要などを紹介しました。今回も鹿児島市の「かみむら不動産コンサルティング」の上村邦典さんに、鹿児島市の分譲マンションの特徴、購入にあたっての注意点などをアドバイスしてもらいました。



かみむら くにのり  
かみむら不動産コンサルタント 代表 **上村 邦典氏**

1952年4月生まれ。76年立命館大学卒業後、MBC開発に入社。2013年6月退社するまで主に不動産業務に従事。14年1月「かみむら不動産コンサルタント」「行政書士 上村邦典事務所」を開業。宅地建物取引主任士、不動産コンサルティングマスター、行政書士。

### 消費税増税半年前から 駆け込み需要

―鹿児島市内の分譲マンションの価格の動きはどうなっていますか。

上村 鹿児島市内の分譲マンションの住居専有面積の平均坪単価は、2010年度、11年度は税込み120万円前後で推移していましたが、13年度は130万円台、14年度は140万円前後と上昇し、15年度は140万円前後になっています。現在は物件によってばらつきがありますが、だいたい130万円から150万円超になっています。谷山南部地区だと115万円ぐらい、鹿児島市街地中心部だと160万円から170万円を超えているものもあります。

再来年4月の消費税増税で分譲価格が気になります。が、昨年4月に8%に上がった時はその半年前から駆け込み需要が見られました。次の消費税増税でも来年9月ごろからかなりの駆け込み需要が予想されます。今なら消費税増税までに時間的余裕があります。選択肢がたくさんあるうちに情報収集し、よく検討するのが賢明です。

### 南向きと東向き マンションが好評

―鹿児島市の分譲マンションにはどんな特徴がありますか。

上村 鹿児島市内では南向きに加え、東向きも人気があります。東向きが好まれるのは、桜島が見えることと、鹿児島市の夏は長いということが挙げられます。最近の分譲マンションの商品性では、駐車場が100%確保されていることや、セキュリティ、洗練された間取り・設備が挙げられます。降灰対策としてバルコニーに給水栓がないマンションはありませぬ。

浴室乾燥機が付いている物件が多いのも他県と異なります。ソフト面では、管理組合が法的にも明確化され、管理組合の法人化が進んでいます。法人化することで金融機関から借入れができるほか、土地の購入などができるようになります。

### まずはエリアを 絞り込んでから

―エリアはどんなことを注意すればいいですか。  
上村 ライフスタイルを

考慮して、職住近接にするのか、学校や病院の近くにすのかなどを検討します。そして、エリアを絞り込んだ後にモデルルーム回りをすることをお勧めします。また、実際の建設予定地の周辺を歩いて見てもらうことも大切です。バス停や電停、学校、スーパーなど、実際に住んでいることを想像しながら歩いてみると気づくことがあります。

### 経費分の自己資金は 最低限用意を

―分譲マンションの購入に当たってどんなことに注意すればいいですか。

上村 エリアや間取り、設備、予算など希望条件を整理することから始めましょう。その中でもまずは予算です。自己資金がどのくらい準備できるのか、年間の返済可能額はいくらかを計算します。返済可能額は、ローン返済額に毎月の修繕積立金や管理費などを含まれた数字で、いくらぐらいたった物件を買えるのかを確かむ必要があります。返済可能額は年収によって異なりますが、ひとつの目安は世帯年収400〜500万円クラスだと年間返済可能額は30〜35%と考えていいでしょう。

物件購入額の100%まで融資可能な金融機関が多いですが、自己資金ゼロでは万が一の時にリスクを伴います。例えば2000万円のマンションを購入したい場合、さまざまな経費に最低100万円ほどかかるので、2100万円のうち最低でも経費分100万円は自己資金が必要です。本来なら全体の15〜20%の自己資金があれば安心です。インターネットなどで資金計画を作るホームページもあるので、これを利用することをお勧めします。