

<STEP 1 希望条件の整理>

住宅の購入条件には、エリア、間取り、価格という三つの要素があります。多くの人は「〇〇区の〇〇町がいい。地下鉄駅に近いし買い物も便利。価格は 3,000 万円以内で、間取りはこのくらい」というイメージで探しはじめるようですが、その条件をすべて満たす物件はなかなかありません。

① 最初に自己資金と住宅ローンを合わせた購入価格を決めましょう。

自宅ローンは金融機関のウェブサイトを見れば、ローンシミュレーションで返済額がわかります。月々の返済額で理想的なのは、月収の 1/4 くらいで、1/3 を超えるとかなり厳しくなります。例えば毎月 10 万円、30 年間返済できる、となればいくら融資が受けられるか分かります。

② 次に決めるのが間取りと大きさです。

それには夫婦二人なのか、子供がいるのかなどの家族構成が決定要素になるでしょう。ただ、子供は大人になれば家を出ます。高校生の子供なら、早ければ大学に入ったら出ていくかもしれませんし、まだ幼稚園の子供であれば、しばらくは一緒に住むことになります。最近、販売されている物件のほとんどは単身か二人などの小世帯が半分以上です。昔、ファミリータイプといったような家は、だんだんニーズがなくなっています。

③ 最後に決めるのはエリアです。

なぜなら、エリアによって土地の価格が決まっているので、最初にエリアを決めると、土地価格がいくら分かるので、それだけで予算オーバーということになりかねません。多くの人は、最初にイメージしたエリアと最終的に決めたエリアは違っています。

予算と間取りとエリア、この3つの輪が住宅選びの輪ですが、全てが重なっているところ、100 点満点の家を探していると、いつまでたっても家は買えません。70 点から 80 点あたりで妥協することが必要です。

そうやって絞り込んだ物件の中で迷うことがあれば、その物件を賃貸にしたらどうなるか、という視点を入れるとよいでしょう。自分が住むにはいいけれど、他人に貸すとなると家賃が安い、という物件もあります。賃貸にしても高い家賃が見込める物件の方が、将来的にも価値があるといえるでしょう。

