

今、なぜ

ナルホド納得の事例満載！
もちろん税制改正にも対応！

中古住宅・マンション



家探しの名探偵「ホームズ君」

●お問い合わせは

〒420-0856 静岡市葵区駿府町1-19

有限会社 **アイマツブ**

TEL 054-272-7778

今、なぜ中古住宅・マンションか？

お宅の「危機管理」はなされていますか

先年、神奈川県の河川で家族連れが遭遇した事故のことを覚えていらっしゃると思います。川の中州にキャンプを張っていた人たちが、関係者の指示・警告に従わずに、多数の死者を出した事故のことです。

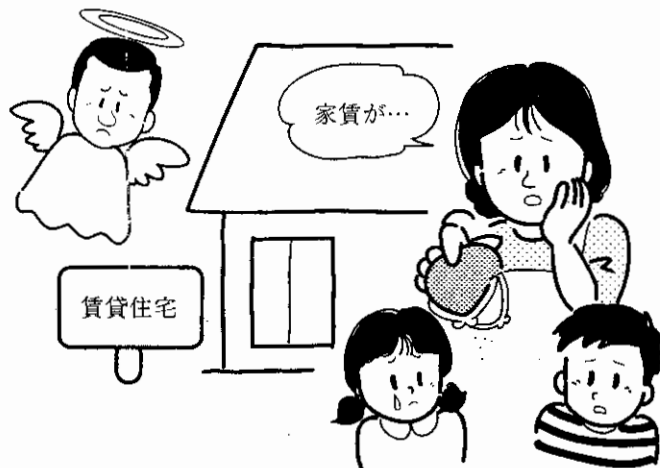
中には、家族全員が亡くなったという例さえあり、このニュースを見て、みんな口々に「何と無責任な親たちだろう・・・」とっていました。

「何と無責任な親たちだろう」といった人たちの中に、賃貸住宅に住んでいる方も含まれていると思われます。もし賃貸住宅に住んでいる家族の方で、一家の大黒柱であるお父さんが亡くなられたらどうなることでしょうか。今まで6万円や8万円（場合によっては10数万円）の家賃を払っていた

のが、途端に払えなくなるはずですが。ところが、「マイホームお父さん」が亡くなくても、生命保険付きのローンであれば、家を失うことなく家族は安心です。

「賃貸パパ」にもしものことがあってお母さんが働くとなっても、場合によっては今までの家賃の金額すら稼ぐことが難しくなるかもしれません。

お父さんが亡くなり、2万円か3万円のアパートに入ることをイメージしてみませんか。このときになって、「せめて家賃だけでも払わなくてすめば・・・」と嘆いても後の祭りです。無責任なのは、川に流された人でしょうか、それとも賃貸パパの方でしょうか。



ローンによる「住」の備えが安心への近道

「うちの人は、丈夫だから・・・」と、のんびりしていられるでしょうか。

40歳で、ガンや脳出血で倒れる方の比率もますます増加しています。外で活動するお父さん方は、事故に遭遇することも多くなります。そう考えると、一日なりとものんびりしてられないのが普通ではないでしょうか。

ご主人にもしものことがあった場合、住宅ローンには、ローン残金について保険が利きますので、残債を返済する必要がなくなります。これで「住」は安心です。「衣・食・住」といいますが、「住」さえ確保できれば、「衣」、「食」を切りつめることで、なんとか生活はやっていけるものです。

「住」さえあれば、なんとでもなる！



ご存じですか？ 「働き盛り世代の死亡率」

働き盛り世代の男性は、わずか3日間で34人も亡くなっています（北海道地区・平成13年7月1日から7月3日の集計）。この間の男性の死者数159人ですが、実にその内の21.4%に及ぶ方が、一家の大黒柱世代にあたっています。

この34人が賃貸パパだったとしたら、残された家族の生活はどうなるでしょうか？

増え続ける事件・事故、働き盛り世代ほど急激に悪化する各種の病魔、一部地域のわずか3日間だけで、34人も働き盛り世代が亡くなっている現実、どのように対処されますか？

※北海道新聞には、「おくやみ申し上げます」のページがあり、道内の亡くなられた方全員のお名前、年齢、葬儀の予定等が毎日掲載されています。この記事から3日分の集計をしたデータを掲載しました。

亡くなられた皆さまには大変失礼なことかもしれませんが、賃貸パパのご家族を襲う悲惨な光景を想像するに、その轍を踏まずに家族に明るい前途を提供する一家の大黒柱としての使命をもう一度お考えになってみませんか。

ご存じですか？ ローンの支払い金額

後ほどご説明しますが、物件価格も下がり、金利が低下している今は、ローンの返済負担も軽く、家賃並みの支払いで購入できる物件も数多くあります。ご主人にもしものことがあった場合の家賃負担等の心配もありますから、ご家族の危機管理の面からも、今こそ本気で持ち家を検討する絶好の機会ではないでしょうか。

- ①ご夫婦とも危機感をもっているところは、もうマイホームを実現しているはずです。
- ②ご夫婦のどちらかが危機感をもっておられる場合も、マイホーム実現が間近のはずです。
- ③ご夫婦どちらも考えていなかった方、今すぐ検討に入ってみてはいかがでしょうか。

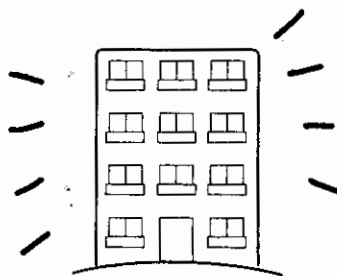
「価格破壊」の恩恵を受ける中古物件！

いま、首都圏をはじめ都市部においては、中古住宅・中古マンションをはじめ、住宅物件の売買が活況を呈しています。大盤振る舞いとなった政府の減税措置や金利の低下を背景に、中古物件の購入に絶好のチャンスが訪れたともいえましょう。住宅金融公庫の金利も2%台で推移し、10年前に比べるとまさに天国と地獄といった感じがします。物件価格自体も、まるで価格破壊を受けたかのように下がっています。

現状の価格を見ていると、いま出ている

中古物件を全部買い占めて、賃貸物件のオーナーになったらすごいだろーと想像されます。これは冗談としても、せめて自分のマイホーム計画については、本気になって考え、早めに手を打つべきです。

ちなみに、住宅ローンの毎月の支払いよりも、賃貸住宅の毎月の家賃の方が高くつく現象を「インカムゲインが生じる」、というような表現をします（厳密には解釈が少し違いますが・・・）。



「金利安」、「価格安」、今こそチャンス！

次に、「中古物件を買いたいと思うが、どう思うか」と、あなたの友人・知人に聞いてみませんか。

「いまマンションは買うべきではないよ。まだ価格は下がるよ」と、ほとんどの人がいうかもしれません。

挙げ句に、
「住宅ローン控除が2003年12月末までだって・・・まだ延期になるよ」

「金利？ まだ下がるよ」、と無責任な言葉まで出てきます。

同じ友人・知人に、バブル最盛期に同じ質問をしてみたとして。

「中古物件を買いたいと思うが、どうだろうか」と。

これらの友人・知人は口を揃えて「いまが買い時だよ、買っておけばすぐに2倍、3倍に値上がりするよ・・・」、という会話が合ったのではないかと想像されます。

たんに、友人・知人だけでなく、一億国民すべてがこのように一斉にわめき立てていました。

大手企業も、銀行も、政府も、結果的にはバブルまみれになってしまいました。

「買ったら儲かる」、「1年もしない内に倍になる」、不動産を儲けの材料にしようとした、いわゆるキャピタルゲインを狙った人の致命的誤算でした。

当時は賃貸マンションを10万円で借りていた人が、同じ地域の、同じ間取りの物件を購入し、ローンを組んだとしますと、おそらく月々の支払いは20万円以上になっていたのではないかと考えられます。ですから、その頃は賃貸アパートや賃貸住宅に住んでいたほうが、懸命だったはずですよ。

買ってしばらくおいて、売れば利益が生じることを一般に「キャピタルゲイン」といいます。当時とは違い、いまでは新築物件でキャピタルゲインが生じる物件などどこにもありません。どこを見てもキャピタルロスばかりで、悲鳴を上げています。



「中古マンション」ここがお得！

「中古物件」となると全く様相が異なります。すばる舎より発行されている『賃貸よりは中古マンション！』（甲斐達男著）より引用します。

このところ大幅な減税や金利の上昇傾向を背景に、住宅市場は、新築、中古を問わず活況を呈しています。持ち家のチャンス到来といっても過言ではありません。

住宅金融公庫の貸出金利は2%台で、以前の4～5%台に比べればまだまだ割安です。物件価格はこれから先どれだけ下がるかわかりませんが、金利は間違いなく上昇し、ローンの支払い負担が増えていくのは明らかです。それならば、少しでも金利の低いときに購入しておこうという人たちが、積極的に購入しているのです。

また中古物件の価格は、このところ値下がり傾向が続き、ひと頃からみれば驚くほど割安に買うことができます。しかも便利な場所にです。まさに価格破壊といっても過言ではないでしょう。

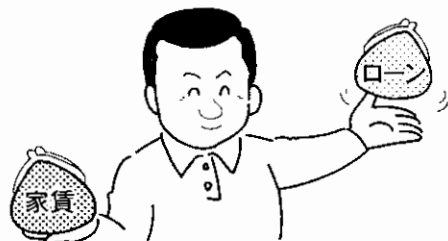
価格も安く、しかもローン金利も低い、おまけに税金の優遇措置が目白押しのは、絶好の買いチャンスといえます。

総理府の調査では、家を所有していない（借家等に住んでいる）人の八割が、「マイホームを持ちたい」という希望をもっています。いかに潜在需要が大きいかがわかります。

それでは、「中古物件ここがお得！」という理由をかいつまんでご説明していきましょう。

【ワケその1】 月々の家賃よりローンの支払いが安くなるケースが多い

●売りマンション 1,500万円（自己資金300万円、銀行融資1,200万円利用した場合のご返済例）



	毎月の支払い	ボーナス(年2回)
月々返済700万円 ボーナス返済500万円	36,415円	155,761円
月々返済1,200万円 ボーナス払い無し	62,426円	—

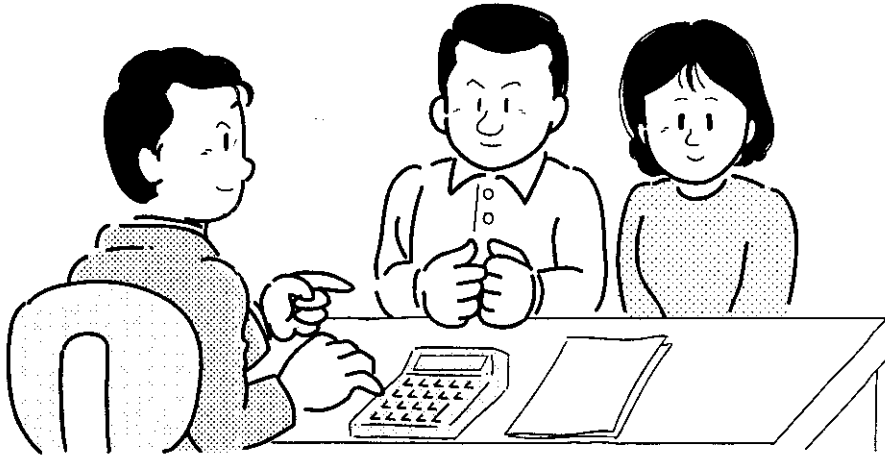
※銀行融資20年返済、変動金利型、金利2.3%で計算したものです。
取り扱い銀行、借入時期により金利は変動しますので、参考としてご覧ください。

弊社では、ローンのご相談をお受けしています。お気軽にご相談ください。
ここでは、マンションを例にご説明していますが、中古住宅も考え方は同じです。

ワケ その2 中古マンションは支払いがラク

もともと値下がりしている上、20%位の頭金を出せば、ローン負担が軽くてすみません。

もちろん、条件によっては頭金0で金額借り入れも可能です。



ワケ その3 新築マンションは住んだ途端に中古。

中古物件はすでに値が下がっています。一方、新築物件は入居したその日から中古になり、途端に価格は下落します。これが「キャピタルロス」です。新築物件ではキャピタルロスばかりで、支払い方法によ

ってはそのロス分もひたすらローンを払い続けることになります。

その点、中古物件は元から値が下がっているわけです。

**フケ
その4**

中古マンションは税金面で有利

◆大盤振る舞いの税制措置

- ① 建築後、マンション等の耐火建築物の場合25年以内、耐火建築物以外の建物の場合20年以内であれば、公的融資や民間

融資を返済期間10年以上で借りた場合に、原則10年間にわたって所得税から一定額を控除する制度、住宅取得促進税制（ローン控除）があります。

居住年	控除期間	ローンの年末残高	控除年・控除率	最高額
平成16年	10年	5,000万円以下の部分	1～10年目 1%	500万円
平成17年	同上	4,000万円以下の部分	1～8年目 1% 9・10年目 0.5%	360万円
平成18年	同上	3,000万円以下の部分	1～7年目 1% 8・10年目 0.5%	255万円
平成19年	同上	2,500万円以下の部分	1～6年目 1% 7・10年目 0.5%	200万円
平成20年	同上	2,000万円以下の部分	1～6年目 1% 7・10年目 0.5%	160万円

②不動産取得税も軽減措置

- 平成15年4月1日から平成18年3月31日までの3年間に限り、標準税率を3%（現行4%）とする特例措置が講じられます。
- 宅地等に係る課税標準の2分の1軽減特例措置が3年間延長され、平成15年1月1日から平成17年12月31日までに取得された土地についても適用されます。

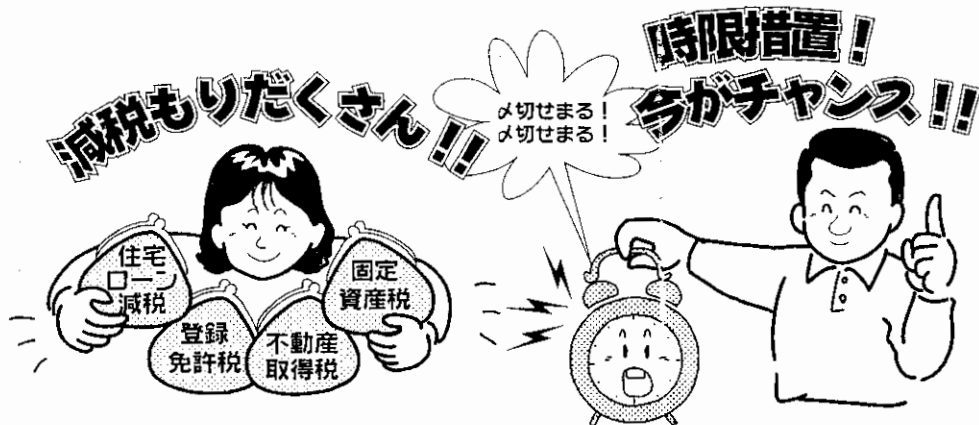
③登録免許税（平成18年3月31日まで）

土地固定資産税評価額の5%が1%に！

④固定資産税・都市計画税

価格破壊のおかげで固定資産税評価額は最低に下がっています。・・・ということは、毎年市区町村からの課税は価格破壊によるメリットを享受できるというわけです。

なお、要件等がございますので、詳細は都度ご確認下さいませ。



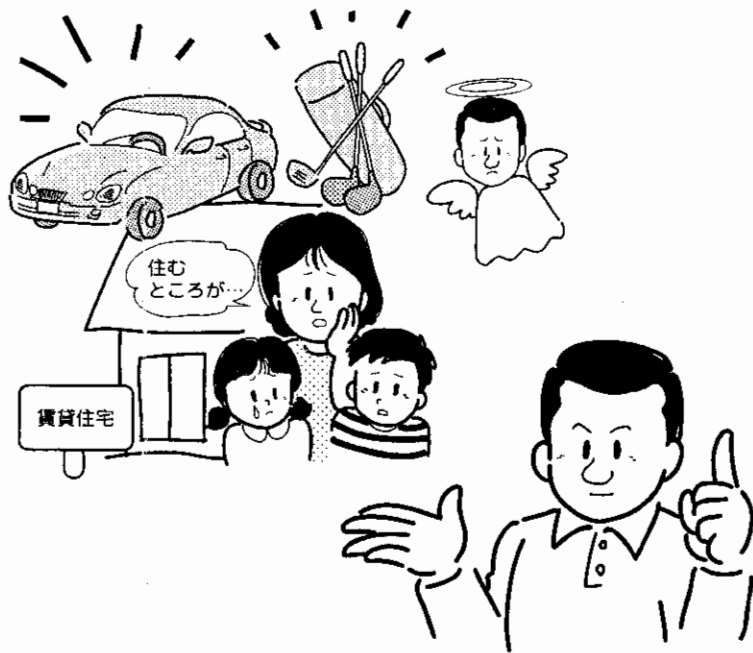
フケ その5 お父さんにもしもの事があっても

ローンには、残額に生命保険がつきます。大黒柱にもしものことがあった場合でも、ローンの残額分は生命保険が支給され、持ち家は安心です。

住居費がただであれば、衣・食は徹底して切りつめることで、お母さんのパートで凌いでいけ、生活が成り立ちます。

成人病（生活習慣病・・・脳溢血、脳梗塞、クモ膜下出血、心筋梗塞）、ガン、交

通事故適齢期のお父さん、もしものことがあった時には、いい乗用車や、高級ゴルフ道具、愛用の釣り竿よりも、いったいなにが大切なのか考えてみませんか。もちろん、趣味や愛車も必要ではありますが、たとえ中古車でも動けば用は足るわけですから、切りつめるべき分は切りつめて、住宅ローンに充ててもいいのではないのでしょうか。



ワケ
その6

お父さんの元気の源“マイホーム！”

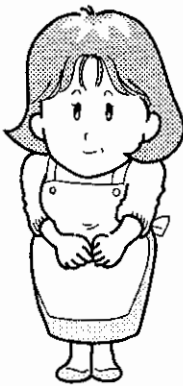
近くの同僚、知人ですでに持ち家の方を見てみませんか、みんなパワーが出ているはずですよ。持ったものにしかわからない幸福感が身体中に満ちあふれているはずですよ。

借家住まいのお父さんは自宅の前に帰ってくると、家の中の奥さんと子どもの顔を思い浮かべてにんまりしますが、持ち家のお父さんは自宅の全景を見てにんまりし、

ドアの前に立って家の中の奥さんと子どもの顔を思い浮かべてもう一度にんまりします……。

「よし、お父さんは明日も頑張るぞ！ たとえ高級ウイスキーを焼酎にかえても、家族みんなを家なき子にすることはないからな……」

パワーに満ちあふれるはずですよ。



マイホームママ Aさん



マイホームパパ Bさん



マイホームパパ Cさん

絶対に持ち家にすべき

私たちが生活する基本となるものに「衣・食・住」という言葉があります。

現在の生活の中で、「衣類と食事」を人から「借りる」ことはないと思います。ところが、「住まい」については、いまだに

家を借りている人が多いのはどうしてでしょうか。「衣」と「食」は、このご時勢、切り詰めればどうにでもなりますが、一番大切な「住」を賃貸で借りるなんて・・・という言葉が聞こえてきます。

なぜ中古住宅・中古マンション

新築マンションが安い価格で販売されるので、ついそちらの方に目が行ってしまいますが、新築マンションには次のような落とし穴もあることに注意してください。新築住宅の場合にも同様の注意が必要です。

- ①モデルルームだけで、実際の間取りをみるができない。
- ②日当たり、眺望が、物件が出来上がって入居したときにしか見えない。
- ③近隣にどんな人が入居してくるのか、戦々恐々とするものがある。
- ④コンクリートの湿気が完全にとれるまでに3年間くらいかかる。
神経痛、喘息の人には不向き。高齢者は神経痛、小児は喘息になる恐れすらある。
- ⑤夫婦共働きの家では、昼間の外部との換気が殆どなされないで、ますます室内に体に悪い物質が溜む恐れがある。
- ⑥マンション業者の中には、不良債権を抱えたままの業者も多く安心できない。
もし、不良債権の処理に該当する会社と

契約したら、万一の場合あとの責任は誰もとってくれない。

これに対し、中古物件の場合には、次のようなメリットが考えられます。

- ①バブル期のマンションは高かったが、サッシなど、すべてにブランド製品が使われており、高品質である（安価な外国製品を使っている例も多い）。
- ②専有部分のリフォームは問題ないが、共有部分についても工法が進んでおり、マンション管理の法律も整備されてきており、中古マンションの寿命がさらに長くなったことになる。
- ③余談ですが、パイプ煙草の愛煙家は、高価なパイプを部下などに5年間くらい喫煙させて、ポットにやにがついて快適な風味になったとき、吸い口だけを新しく付け替えて使うといいますが、中古マンションは何かこれに似た感じがしますね。

■ 安い！ 建物も管理も見える！

こんなにある中古のメリット（高田七穂氏他の記事より）

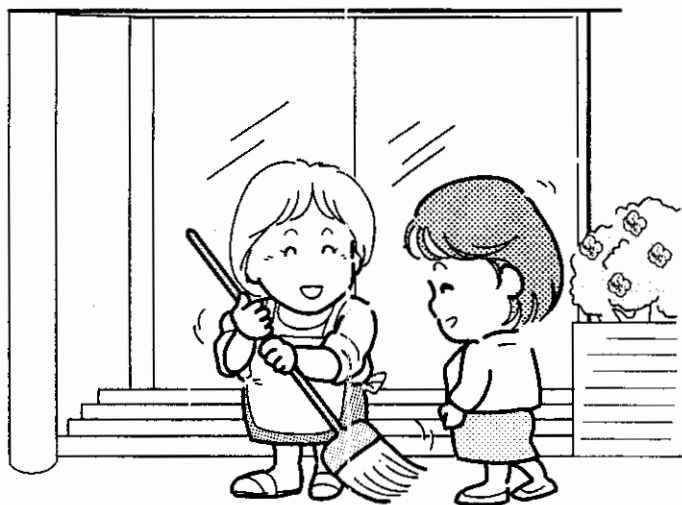
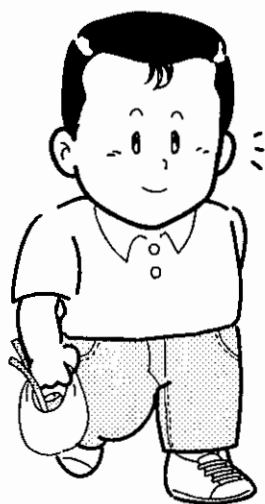
（「マンションは何千万円もして人生最大の買い物なのに高いか、安いか分からないしどうやって選んだらよいか分からない人が読む本」＝エクスマレッジムック社、高田七穂氏他著の記事より引用）

□実物が目の前にあるのが強み

「前のアパートから徒歩5分なんですよ。それに、毎日前を通って建物の状態とか、住んでいる人たちの雰囲気とかも分かっていますしね。価格だって、新築の時より1,000万円も安かったんです。メリットが多いでしょう」。

築3年のマンションを買ったTさん。今までは、「マンションはルールがたくさんあって複雑だから、めんどくさい」と言っていたのですが、立地と物件が非常に気に入ったとのこと。思い切って購入しました。

今は「快適ですよ。日当たりも確認したし、管理会社もしっかりしたところだし。住んでいる人たちの建物メンテナンスに対する意識も結構高いしね。やはり住む前から状況が分かるのっていいですよ」と嬉しそうに言います。



□生活イメージがわかりやすい

マンション管理関係者の中には、「買うなら中古がいいのではないですか」とアドバイスする人が少なくありません。もちろん価格の安さは大きな理由ですが、それ以上に薦めるわけは「現物を見て買えるから」。

彼らのいう“現物”とは、購入しようとしている室内の保全状況だけにとどまりません。

室内からの眺望、日当たりの変化、外壁から受ける建物の雰囲気、集会室や敷地内公園の使用状況、廊下やエレベーターの使い方といった住民マナー、管理員のレベル

から管理会社の業務対応まですべてが含まれているのです。青田売りの新築マンションは、まだ建物がないうちに売られるわけですから、中古と同じようにチェックすることはできません。

Yさんは、「僕はあんまり図面とかモデルルームとか見ても、よくイメージがわかないほうなんで。自分の部屋がどうなるかなんて想像もできませんよ。それに、住んでからうるさく音を出す人が上にいた、なんてことが分かったらしんどいですよね」といいます。この言葉どおり、購入前に上下階の人からも事前に「音の問題はどうか」と情報を仕入れています。



□リフォームして好みの住居に

最近、築2年のマンションを買ったのはHさん。「ラッキーでしたね。いつかは住んでみたいと思っていたマンションだったんです。たまたま売りに出されるなんて。新築時より、800万円下がっていたんですよ」と声は弾んでいます。続けて「室内も問題ないし、新築にこだわる必要なんてないんじゃないですか」と言います。

専門家である建築士も、中古マンションの良さを認めます。彼らが薦める理由の一つに、「築後2、3年たった物件なら、初期のクレームが大体出つくしている」ことがあげられます。例えば、新築入居当初によく聞かれるのが「壁にカビが生えてきた」という苦情です。これは、新築当初はコンクリートがまだ水分を放出しているために起こりやすくなるのです。それも築後2年から3年ほどすれば、乾燥が進んで落ち着いてくるとのこと。

さらに、リフォームすれば室内の間取り

やキッチンの設備などを好みどおりに変えられることも大きなポイントです。立地が気に入ったけれど、間取りがいまひとつ使いにくいといった場合でも、あきらめることはありません。物件価格の安さを利用して、思い切ってリフォームすれば、むしろ新築マンションより自分の生活スタイルに合った住居を手に入れることができます。

また、リフォームの費用としてローンを組んだ場合、工事の面積や金額などの条件を満たせば購入時のローンに加えて住宅ローン減税の対象になり、税金が戻ってきます。

中古マンションを取得した人に購入理由をたずねた調査によると、1位は「予算が手ごろだった」86.3%、続いて「リフォームすれば快適に住めると思ったから」46.7%という結果が出ています。中古のメリットは多いのです。新築マンションだけに限定せずに、視野を広げてみるのもよいのではないのでしょうか。



なぜ中古住宅

①中古住宅で15～18年もたつと、ほとんど土地の価格と同じになっています。

土地を買っても、テント生活ができるわけではありませんが、中古住宅であれば当然のことながら、電気、ガス、水道、台所、浴室がついています。

簡単なリフォームと美装（清掃）を施すだけで、快適な生活ができる物件がたくさんあります。

おまけに新しく建て替えるにも、もともと土地の価格に近い手頃な金額ですから、解体するにも抵抗がありません。

②比較的新しい物件でも、外柵工事、カーポート工事などは売買価格の計算に入っていないことも多く、建物の年数に応じた価格に、土地の相場を加えた売買価格になっている場合も多く、大幅に割安になる物件が多数あります。



不動産のことなら弊社へ！

弊社では、豊富な物件を取り揃えて皆さまからのお問い合わせをお待ちしております。お探しの物件にぴったりのものを即座にご紹介いたします。物件のご紹介からローンのご相談まで、お気軽にお申し付けください。

なお、弊社は不動産業界において、より迅速・適切に物件をご紹介し、お客様のご要望にお答えするべく、北海道から沖縄まで全国1,300社からなる「リードクラブ」に加入しております。

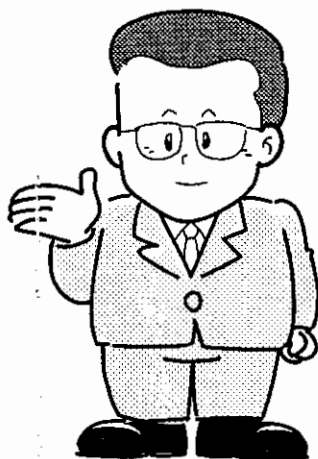
私たちは「リードクラブ」のメンバーです

全国1,300社の独立したメンバー（不動産業者）が、あたかも一つの会社のように機能し、他の都道府県の物件を探したり、売却したりする場合に相互に密接に連繋をとり、驚異的な成約に結びつけています。

リードクラブのメンバーは、次のようなモットーのもとに活動しています。

- ①お客さまの信頼と繁栄を願い、常に社員全員が、知識、技術向上のための研鑽に励んでいます。
- ②リードクラブ本部をキーステーションにして、IT時代に対応した情報の交流をはかり、お客さまが希望する売り、買いの物件の早期成約に貢献しています。

- ③迅速・果敢に物件流通の促進を図るため、常に物件情報を円滑かつ積極的に取り入れ、お客さまにご紹介しています。
- ④私たちは、地域に密着したそれぞれが独立した会社ですので、転勤や異動で担当者が変わることがありません。
- ⑤地域のことに熟知していますので、きめ細かいサービスができ、複雑、困難な問題にも親身に相談に乗ることができます。



買ってよかった! **Part 1**

現在48才
パート勤務

Aさん

私は23歳で結婚し、子供2人に恵まれました。住居は当然のことながら、2階建ての小さなアパートでしたが、子供が成長してくるにつれ下の部屋に物音が響き、このままアパートに住むことが不可能になってしまいました。

他の賃貸マンションに替わろうにも、敷金、保証金などで入居時に要する費用はばかにならず、弱っていたところに、中古マンションのニュースが舞い込んできました。

あまり人気のある物件ではなかったようですが、価格が安いこともあって、このマンションを購入することにしました。

住宅ローンの金利は、今に比べると格

段に高かったのですが、賃貸住宅に住んでいても毎月の支払いはあるわけですから、思い切って購入することにしました。

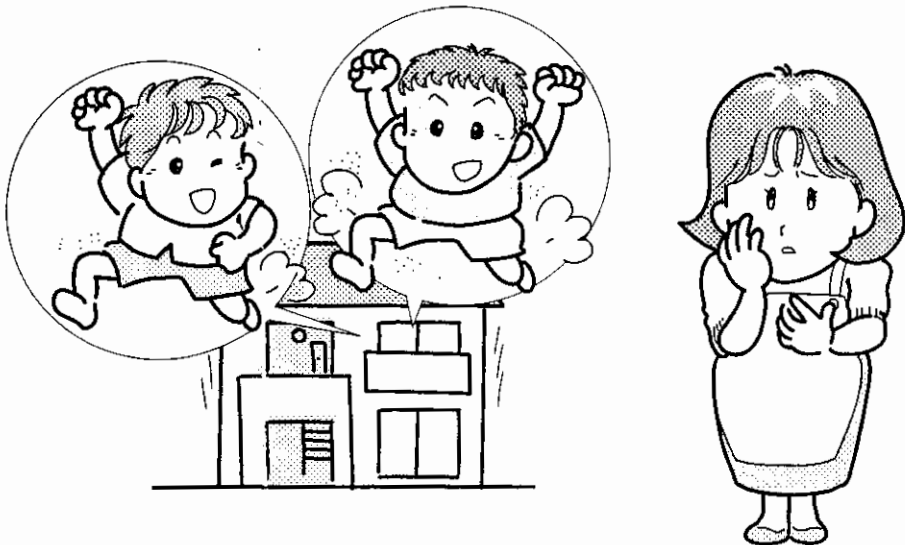
間取りは3LDKです。

あれから20年以上経過しました。築後数年たった中古マンションとはいえ、購入当初の価格は1,350万円でしたが、バブル期には3,000万円を越す相場になっていました。そして現在は、売買価格1,000万円前後で推移しています（自分のマンションが高くなって、安くなっても関係ないですね）。

20年以上の歳月が流れ、2人の子供も大学を卒業し、上の娘は宅地建物取引主任者の資格を取り、不動産会社に勤務しています。

私たち夫婦が20歳台でマンションを購入した事例をお客様に話し、中古マンションの契約の成績をあげているようです。

下の息子は親元を離れ、やはり会社員として働いています。



最近、住宅ローンも完済してしまいました。

思い起こせば、20年数年前に子供が騒がなければ、アパート生活のままで、子供が高校に行くようになればお金がかかり、ますます住宅が買えなくなったかも知れません。

今、わずかの管理費と修繕積立金を払っていますが、この先数年後には、夫も定年退職を迎えますが、本当にマンションを購入してよかったと感謝しています。

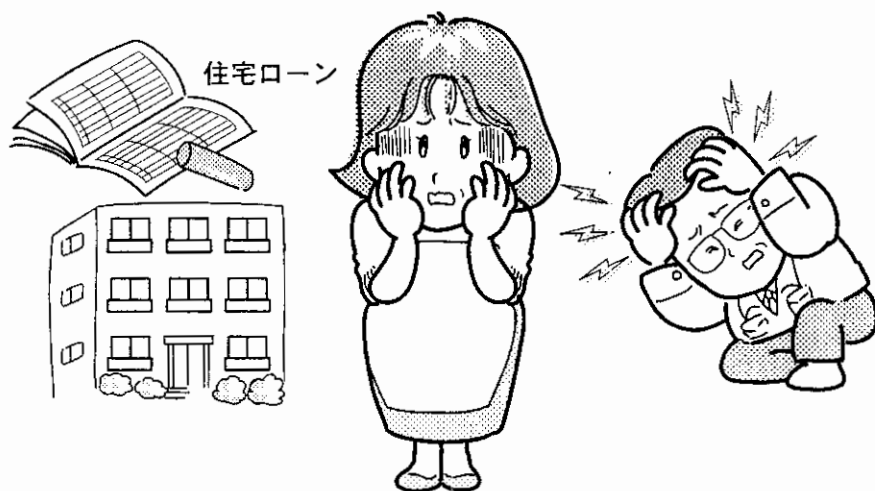
住宅ローンには生命保険が付保されています。4、50歳くらいの働き盛りのお父さん方には、脳卒中、心不全、ガン、交通事故などのアクシデントが牙をむいて、「近未来の世界」に待ち構えています。

今から5年前、技術者である夫はアメリカに出張中、「くも膜下出血」で倒れました。

夫の身を案じたことはもちろんですが、住宅ローンのことも頭をよぎりました。

当時ローンの払いは残り少なくなっていました。これが30歳台だったらと、ぞっとした覚えがあります。

子供たちが小さいころ、アパートでピョンピョン飛んでくれたことが、持ち家につながったことから、子供にも感謝しなければとも思う今日このごろです。



買ってよかった! **Part 2**

Bさん

現在39才
(当時29才)
製薬会社勤務

私は中堅の製薬会社に勤務しています。本社は平成市にありますが、支店を転々とし、29歳の時に本社に転勤になり、平成市に住むことになりました。

2年前に結婚して1歳の子供がいましたが、2DKクラスの賃貸アパートを探しに不動産屋さんを訪れました。

「会社から借り上げ社宅として補助が出るので、できるだけ良い物件を探そう」と、妻と打ち合せのうえの訪問です。

この不動産屋さんは、賃貸物件の資料を示しながら、世間話ふう私のことについて、実に巧みに聞いてきます。

「29歳で本社に転勤、最終の拠点が平成市であれば、賃貸住宅よりも中古住宅を

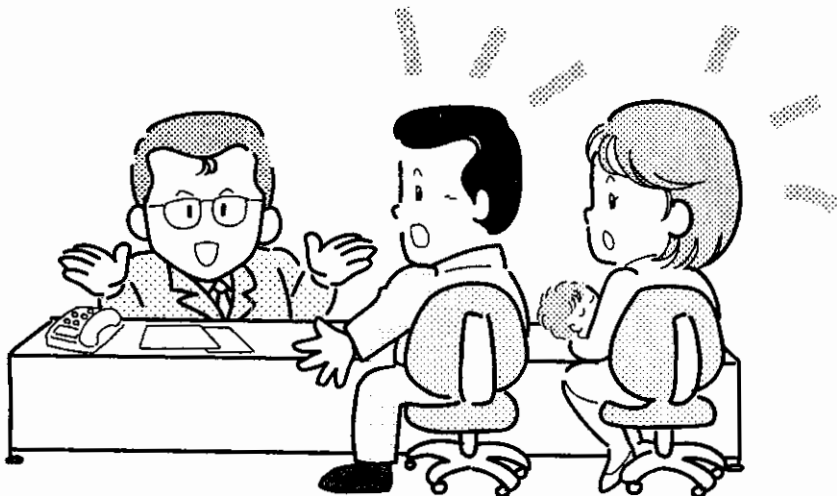
購入しませんか」と青天のへきれきともいふべきことを、この不動産屋さんは平然として話します。

「エッ、不動産を買うのですか」と妻も私も素っとんきょうな声をあげてしまいました。

何せ住宅を買うなど、夢にも思っていないませんでしたから当然のことです。

土地が30坪に18坪の家が建っています。築後年数が17年たっていましたが、不動産の価格は1,050万円でした。

「この場所の土地の価格は坪単価30万円くらいしますから、ほとんど土地の価格で買うことができますよ。おまけにこの土地は、住居地域（現在の第1種住居地域）ですから、建ぺい率が60%、容積率が200%の家が建てられます。建て替えたときには、最高二階にして36坪が建ちます。総二階にすれば車も2台置いて、小さな庭で植木も楽しめますよ」と、何気ない言葉で淡々と話してくれます。



土地だけ買ってテント生活はできませんが、水道も、ガスも、電気も来ており、もちろん、台所もお風呂も付いているわけですし、900万円くらい住宅ローンを借りても、月々の払いは69,777円で済みます。

ボーナス払いはゼロの場合です。

小さな電卓で計算しながら、私たち夫婦の様子をチラチラッとかがいながら、話を進めています。

いつのまにか、不動産屋さんの奥さんがコーヒーを入れて出してくれました。

「ローンの払いにはご主人の生命保険が付保されていますから、失礼ですが、ご主人が交通事故でもしものことがあっても、その後のローンの支払いは必要ないのですよ」。

「会社の社宅が安いからといって、社宅に長く住んでいる人は、幸運の女神から見離された人のように見えて仕方ありません」。

赤ん坊はどういうわけか、ぐずりもせずに、にこにこしていましたが、そのうちにすやすやと眠ってしまいました。

どうも奥さんがコーヒーをガーガーとミルでひき始めたのが、「賃貸よりも中古を買いませんか」と不動産屋さんが言い始めた時のような気がしますが、私たち夫婦は、完全にこの夫婦のプログラムに組み込まれてしまっていたようです。赤ん坊もプログラム化されていたのかも知れません。

「頭金がいるでしょう。貯金は全然ないのですよ」と妻はいささか乗り気になって質問しますと、「手数料など諸経費を入れて300万円は必要です」「ご主人の里から150万円、奥さんの里から150万円出せ払いで借りてはどうですか」と平然としておられます。

話がよすぎるような気もしますし、気を取り直して、希望の賃貸物件を2、3案内してもらおうことにしました。



ところが、最初に案内してくれた物件が、この1,050万円の売買物件でした。

さすがに、私もぶぜんとしてしまいましたが、妻は赤ん坊を抱いたまま、つかつかと中に入り、部屋全体を見て回りました。

和室が6畳二間、それに14畳のLDKが付いています。

年数もたっていますので、古いのですが、少し手を加えれば中古の賃貸物件と同じ感じですよ。

「わたし、ここに決めた」と言って、妻は6畳の部屋に座り込んでしまいました。

生まれて初めての経験ですが、頭が真っ白になって、呼吸困難になってしまいました。

「もう、賃貸は見なくてもいい」と妻は言い出す始末です。

「この物件は押さえておきますから、親御さんともご相談のうえ、またおいでください」ということで、ぼかんとしながら店を出ました。

私は父に、そして妻は損害保険の代理店をしている自分の母に電話しました。

双方から親が飛んできましたが、結論は全員が気に入ってしまったということです。

それぞれの親から150万円を出してもらい、めでたくマイホームパパとマイホームママが誕生しました。

私たちはいま、遠隔地に転勤になっていますが、この家をまた、くだんの不動産屋さんに賃貸に出し、借り手を探してもらうことにしました。

子供もだいぶ成長しましたが、「奥さんがここに決めた、と座り込まれたときのことが思い出されますね」とニッコリされるのが、ちょっと癪（しゃく）でもあり、あの時、この不動産屋さんに巡り合わなかったらと感謝している次第です。

この不動産屋さんは、「未来の私たちの家」といって、36坪の総二階建ての家に車庫スペースをとった平面、立面、パース図面をプレゼントしてくれましたが、「今度は建築で、またこの不動産屋さんの毒牙にかかるのかな…」とお互いに笑っています。

買ってよかった！ *Part 3*



現在55才
(当時42才)

Cさん

40歳を過ぎた私には、20歳になろうとする長女と、歳が離れて生まれた7歳の次女がいました。

子供が大きくなり、アパート住まいより、ペットなどが飼える庭付きの賃貸住宅を探そうと不動産屋さんを訪問しました。

子供たちも、自分の部屋が独立して持てるとばかり、妻と4人での賃貸住宅探しです。

賃貸住宅であれば、家族構成や生活の様式の変化に合わせて、いつも便利で、好きなところに住める、と私たち夫婦は漠然とそのようにイメージしていたようです。

田舎に帰れば、広々とした土地を持っており、定年になったらそこに家を建て

てのんびりと過ごそう、という構図が無意識のうえに出来上がっていたようです。

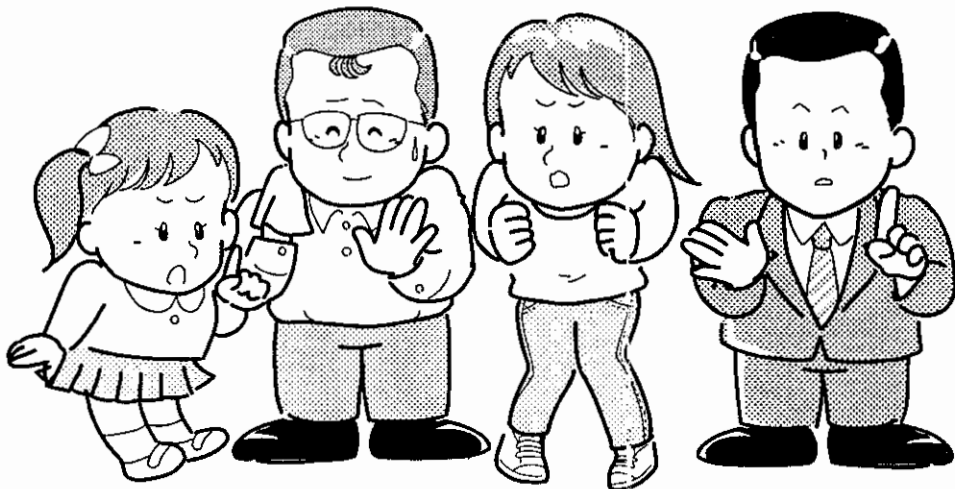
さて、不動産屋さんに行きますと、たくさんの賃貸物件があり、どれにするか迷ってしまうほどでした。

所得もまあまあありましたので、家賃も8万円、上限10万円を考えていましたが、新しくて広々とした賃貸住宅が数件ありました。

この間取り図を見ていますと、「お客さん、どうして賃貸物件を探しているのですか、売買物件にいいのがありますよ」と声を掛けられました。

「田舎に家も土地もあるし、定年になり年を取ったら田舎に帰ればいいですから」と、漠然と考えていたことを何気なく口にしてしまいました。

「今から15年として、上のお姉ちゃんが35歳くらい、下の方が22歳で大学を卒業する年令になりますが、お嬢さんたちはその田舎に帰りますか」と娘たちに聞いてきます。



「とんでもない、あんな田舎に行くのなら死んだ方がいい」と娘二人は過激なことを言います。

今まで家族で話さなかった対話が、ここでは何の抵抗もなく進んでいきます。

「60歳過ぎて子供さんを都会に置いて、夫婦二人だけは田舎に帰り、それから10年、70歳になって介護が必要になったときに、お父さん、お母さんは都会に出てきて賃貸住宅に住むのでしょうか、お嬢さんたちは45歳と32歳になっていますね」。「ワー、私たちお婆ちゃんジャン」と大声を出して笑っています。

「2,500万円の中古住宅を買うとして、借入金が2,000万円だと、月々の返済が10万円、ボーナス時に30万円くらいで持ち家が可能ですよ」。「第一、40歳代の働き盛り、ガン適齢期、心臓、脳障害、交通事故とご主人の前途には大変な危機が立ちふさがっていますよ。住宅ローン

には生命保険が付いていますから、もしものことがあっても、ローンの残金は払わなくていいのですよ。ご主人が働かなくて、8万円の家賃を奥様は払えますか。持ち家を持たない家族は、自動車保険に入っていない車を高速で走らせるようなものですよ」と言われてしまいました。

妻が私の背中をパンと叩きます。

不動産屋さんの予言どおり(?)に上の娘は32歳で結婚して、同じ市内に住んでいます。

下の娘は大学2年で自宅から通学しています。

そろそろ、娘にも自宅の近くにマンションを買わせようと思っています。

「自動車保険に入っていない車を高速で走らせるようなものだよ」と言って…。

