

— 番外編 ケーススタディ —

リノベーション会社女性社員が実践する 中古マンション購入＋リノベーション [物件探し]

今回からのインテリックスリノベーションレポートは、番外編として当社の女性社員が行った中古マンション購入＋リノベーションの実録レポートを3回に分けてお届けします。マンション購入を決意したところからリノベーション完成にいたるまで、どのような流れで進むのか。また、働くシングル女性ならではの視点やポイントもあわせてお伝えします。今回のテーマは[物件探し]です。



社員A 勤続11年
広報・企画担当
40代女性・シングル

新築を買って住むこと12年、自分のライフスタイルが見えてきた

2003年に、湾岸エリアにある1LDKの新築マンションを購入し12年目に突入。場所も間取りも気に入っていたものの、生活していく中で自分の暮らし方（ライフスタイル）や使いやすい生活動線も見えてきて、「もう少し収納が欲しい」「チラカシ上手だから片付けやすい間取りがいい」等の希望を叶えるため、リノベーションできる家を買おうと決めました。

<①事前準備> 理想の住まいの具現化・条件決めを

さっそく理想の住まいを具現化するため、グループ会社のリノベーションを得意とする不動産仲介 インテリックス住宅販売 へ相談。まずは、住まい探しの3P（Price・Place・Plan）を洗い出しました。

2014年
初秋

Price 予算

2度目の購入になるAは「住宅ローンは借金をするというより、家賃感覚」という考え。月々の支払は、住宅ローン返済額に管理費、修繕積立金も加算することを想定して無理のない計画に。そこにボーナス払いを加えて支払計画を組み立てた。そのうえ「極力預金を減らしたくない。リノベーション費用も、仲介手数料などの諸経費も全部住宅ローンで！」というワガママな資金計画を仲介担当に相談。銀行の審査を経て、住宅ローンの上限3,450万円に決めました。「目安がわかり、現実味も出て、モチベーションがあがり前進しました！」。

Place エリア

通勤時間30分程度で、駅まで徒歩5分以内、商店街のある下町情緒を感じる駅が条件。「大江戸線の牛込神楽坂駅とか、副都心線の雑司が谷や谷根千あたり。戸越銀座や武蔵小山商店街も魅力的！」加えて重視したのが、「将来何があるかわからないから…今後売りやすい、貸しやすい都心！」でした。

エリアを絞り込んで住まいを探す方が多い中、Aのようなシングル女性は、自分の望むライフスタイルの実現や、自分が引っ越した後の物件の販売を視野に入れて探す方が多い傾向にあります。

Plan 間取り・広さと築年数

「以前の購入は50㎡未満だったから、減税も何もなくて悔しかった」ということで、今回は、登録免許税や住宅ローンの税制優遇の主な条件である50㎡以上の耐震適合証明が取得できる物件を探すことにしました。

40代一人暮らしの街選びで重視すること		
1位	通勤アクセスのよいエリア	60.0%
2位	スーパー・薬局など日用品の買い物が便利	46.7%
3位	治安がよい	38.3%
4位	都心部へのアクセスのよさ	32.7%
5位	生活環境のよいエリア (商業、公共、医療施設など)	31.3%
6位	家賃が安い	25.7%
7位	周辺環境のよいエリア (街並み、公園、自然など)	20.0%
8位	街の雰囲気	19.7%
9位	飲食店やコンビニなどが充実している	18.7%
9位	実家に近い・帰りやすい	18.7%

[出典]2015年9月18日SUUMOジャーナルより
・調査期間：2015年3月27日～2015年3月29日
・調査方法：インターネット調査（クロス・マーケティング）
・対象：首都圏居住、年収250万円以上、40代
・有効回答数：300名（男女150名ずつ）

<②物件探し>理想と現実との折り合いのつけ方

2014年
初秋～
初冬

理想の住まいが見えてきたところで、いよいよ物件探し。3,450万円の住宅ローン上限に対し、諸経費を250万円、リノベーション費用を400～800万円と想定。2,500万円を基準として、物件探しを開始しました。

◇ 予算3,500万円 ◇		
物件価格	リノベ費用	諸経費
2,400～2,800万円	400～800万円	250万円

検索しても無いんです

仲介担当者に依頼すると同時に、自分でも不動産ポータルサイトで物件探し。[都心エリア/2,000～3,000万円/駅徒歩5分以内/50㎡以上]で検索。「望む条件の物件が無い！築40年以上ばかり。知ってる全てのポータルサイトをチェック。気になるエリアの大手仲介の店舗サイトもチェックしました。当社の買取営業担当者にも声をかけました。が、無いんです。」

ライフスタイルと微調整

「環境がいい郊外に良い物件があるのはわかってたけど、働きマンとしては利便性は譲れない。長い通勤時間や満員電車のストレスは避けたい。」都心へのこだわりを捨てられないのがシングル女性です。

「駅から7分でもいいか。今の面積より広ければ50㎡をきってもいいか。」自分のライフスタイルや予算と、物件価格を照らし合わせ、細かい要望や条件の微調整を繰り返すのが物件探しです。

妥協点を見つけて選択肢拡大

そこで「リノベーションをしたくて購入するのだから、築年数が古くてもいいよね、税制優遇が無くても安ければいいよね、と自分に言い聞かせ始めました(笑)」妥協点をつくって、選択肢を広げ、物件探しは続きます。

希望条件

<Price 予算>

- ・ 上限3,450万円

必須!

<Place エリア>

- ・ 売しやすい&貸しやすい
都心エリア
- ・ 通勤アクセスの良さ
- ・ 最寄駅まで徒歩5分
- ・ 下町情緒が残る商店街

譲れない

<Plan 間取り・広さと築年数>

- 税制優遇の主な条件である
- ・ 耐震適合証明が取得できる50㎡以上

妥協検討

物件が見えてくると、リノベーションの楽しみも見えてくる

探す中で見えてきた自分のこだわりや調整した条件、妥協点はもちろん、自分の希望のリノベーションも仲介担当者と共有しました。そして、絞り込んだ物件を仲介担当者の提案物件と共に相談。

「『内見したり、解体しなきゃリノベ費用はわからないよ』と言いつつ、販売図面と当社事例などで、リノベーションができる範囲や可能性、概算費用を話してくれたので、物件の取捨選択は進み、築年数に対する若干の妥協感もリノベーションの楽しみに変わってきました。」

マンションを熟知しリノベーション工事をいくつも体験してる担当者をパートナーとし、アドバイスを受けることにより、選択眼も身につけていきます。

👉 次回のテーマは[マンション購入]。初の内見から物件決定、契約に至るまでをお送りします。

株式会社インテリックス <http://www.intellex.co.jp>

【代表取締役】 代表取締役社長 山本卓也

【本社所在地】 東京都渋谷区渋谷2-12-19

【事業所】 札幌店、仙台店、横浜店、名古屋店、大阪店、福岡店

【上場取引所】 東京証券取引所第二部(コード8940)

【主な事業内容】 中古マンション再生流通事業(リノベーションマンション事業)、その他不動産事業

【資本金】 22億900円

【設立】 1995年7月