



[mixiプレミアム](#) [ヘルプ](#) [ログアウト](#)

[mixiギフトでありがとうございますを贈ろう!](#)

コミュ

コミュニティ検索



### テイスティ高橋の日記

[日記を書く](#)

[<< ティスティ高橋の日記一覧へ](#)

[前の日記](#) | [次の日記](#)

京都に住まう IV [編集する](#)

[一部の記入まで公開](#)

2013年09月10日 19:31



京都移住、あるいはロング・ステイの住まいとして、今まで、どちらかという賃貸するほうを重点的に考えていたのですが、もし、京都に3年以上住むつもりなら、賃貸するより購入したほうが、結果的にコスト・パフォーマンスが良いので、購入することも考えはじめています。

一例として、家賃6万円で3年住むと、6万円×12月×3年+敷金・礼金=約235万円になります。家賃5万円でも約200万円になります。この金額は、言わば消えて無くなるお金です。

私は現在、27年前に新築で買った分譲マンションに住んでいます。築27年という、「ボロい」「ガタガタ」といった印象がありますが、トンデモない！ 毎月払っている管理費・修繕積立金のお陰で、まったくと言ってイイほど、悪いところはありません(水道のパッキンが悪くなる程度)。建物全体も一昨年25年の大補修工事を実施、今年5月にはエレベーターをそっくり新品に取替えたりして、外観もキレイです。今の平均的マンションは30~40年で住めなくなることはなく、公式寿命は47年と言われています。

そこで、築25年程度の中古ワンルーム・マンションを購入することも考えました。ネットで調べると250万円位からありますが、これでは保守・管理に不安があるので、もう少し高い物件を考えています。10年は住めそうです。

※ 居住候補地は、京都市中・下・右京区、南区、伏見区、山科区、北区などです。

当然、マンションは時間が経つほど価格は安くなります(減価していく)が、家賃相当額ほどは、減価しません。

それに、最近の政府の施策(デフレ脱却、景気刺激)、東京五輪景気などが、もしそれなりに軌道に乗るようであれば、不動産所有は、ガゼン有利になります(コレは、あくまでオマケとして考えることにします)。

しかし、購入なので不動産屋との交渉は、賃貸以上にムズかしいと想像します(賃貸専門の不動産屋さんには知人がいるのですが...)。とりあえず、写真の「中古マンション購入ノウハウ本」を二冊買って、研究?し始めました(写真参照)。

[コメント](#)

イネ! (6) [Kuri](#) [ひろえんびつ](#) [みい。。](#) [八重歯の京都人](#) [Jane](#) [たろう](#)

#### コメント



[Jane](#) 2013年09月10日 20:28  
勉強! 勉強~o(^▽^)o

[コメント](#)



[仙ちゃん](#) 2013年09月10日 21:34  
北区は寒いように思います。  
暖房費がけっこう高くつくのでは?  
中区区や下京区の方は価格が高そう。  
それ以外は交通費(時間も)が高つきそうです。  
いいところを探すのは難しいですね。

ライフスタイルに合ったところで探してみてください。

[コメント](#)

#### 友人の最新日記



[八重歯の京都人](#)  
(京都記念予想)S  
[PAらしい一日の...](#)  
(11)

2014年02月16日 05:47



[仙ちゃん](#)  
[みんな気を使ってく](#)  
[れています。\(6\)](#)

2014年02月16日 01:24

[もっと見る](#)

#### 自分の日記

[甲午 如月\(きさらぎ\)二](#)

2014年02月15日 23:05

[京日記 第二十四段 甲午](#)  
[2月5日](#)

2014年02月05日 18:44

[京日記 第二十三段 甲午](#)  
[2月4日](#)

2014年02月04日 19:35

[もっと見る](#)

< 2013年09月 >

日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	<a href="#">10</a>	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	<a href="#">23</a>	24	25	26	27	28
29	30					

#### 過去の日記

[過去日記の閲覧設定](#)

#### 2014年

[01月](#) [02月](#) 03月 04月  
05月 06月 07月 08月  
09月 10月 11月 12月

#### 2013年

01月 02月 03月 [04月](#)  
[05月](#) [06月](#) [07月](#) [08月](#)  
[09月](#) [10月](#) [11月](#) [12月](#)

#### 日記の使用状況

1.4MB/200.0MB

アトピー肌の為の保湿剤  
アクアゲルマシエル

浸透してしっとり潤う  
素肌力UP!

60日間返金保証

詳しくはコチラ

#### おすすめ情報



二歩先行く体臭ケア?  
体臭の原因物質を洗い  
流す石鹸が登場!



mixiプレミアムに  
お得なクーポン登場!  
← 今すぐ確認!

mixiプレミアム

日記がもっと便利に!  
もっと楽しくなる!

詳しくはこちら▶

#### テイスティ高橋さんの近況

[甲午 如月\(きさらぎ\)二](#)

困ったときには

[ヘルプトップ](#)

[利用上の注意](#)

[規約違反の通報](#)



[ひろえんびつ](#) 2013年09月10日 23:09

永住となりますと、やはりコストが一番の悩みのタネとなりますね。お気持ち、とても良く分かります。

夢を諦めず、実現しようとなさる姿勢は素晴らしいと思います ✨ 新しいことを始めようとする時には障害があるものです。無理をなさらず、実現への道を進んでくださいね。

[コメント](#)



[たか](#) 2013年09月11日 07:40

やはり、僕なら嵯峨野に近い右京区かな？でも、そうなると東山がかなり遠くなりそうですね 🤔  
地下鉄二条駅近くとかはどうですか？

[コメント](#)



[teisutei高橋](#) 2013年09月11日 08:17

> Janeさん 今スグでも京都に住みたいけど、正直言って、不動産屋ってなかなか信頼できなくて、気が重いつつヨ・・・



[teisutei高橋](#) 2013年09月11日 08:21

> 仙ちゃんさん 烏丸御池駅から徒歩7分で、400万円というワンルーム・マンションもあり、今度、見に行ってみようかと思っています 📄



[teisutei高橋](#) 2013年09月11日 08:26

> ひろえんびつさん ありがとうございます。ここは「ひと踏ん張り」せざるを得ませんが、ジックリ攻めたいと思っています。



[teisutei高橋](#) 2013年09月11日 08:36

> たかさん 確かに右京区二条駅以西、太秦天神川駅あたりは、比較的安くてネライ目ですね。



[たか](#) 2013年09月11日 08:50

> teisutei高橋さん 住みやすいですよ♪(´θ`)ノ太秦も近いし。嵐電もあるし。

[コメント](#)



[teisutei高橋](#) 2013年09月11日 09:46

> たかさん ワラっちゃうけど、嵐電等持院駅前に250万円の物件がありましたよ・・・チョッと不安・・・ キャンピング・カーより安いよね。



[たか](#) 2013年09月11日 18:16

> teisutei高橋さん いや、見に行く価値は有りますよ。母校の南だし。スーパー近いし。きぬかけの道も学校抜ければ行けますし。学生がうるさいのかも知れませんが。

[コメント](#)



[仙ちゃん](#) 2013年09月11日 18:28

> teisutei高橋さん そこ場所的にはいいですね。 400万という魅力的ですね。あとは是非実物を確認して下さいね。

[コメント](#)



[teisutei高橋](#) 2013年09月11日 19:28

> たかさん このURL:<http://shb.main.jp/temp1/kt-mansion01.html> の「①等寺院マンション」なんですが、220万円に下がってました。何かあるのかな？ けっこう古いね・・・



[teisutei高橋](#) 2013年09月11日 19:29

> 仙ちゃんさん このURL:<http://shb.main.jp/temp1/kt-mansion01.html> の「②ライオンズマンション京都三條第2」なんですが、このマンションのヘヤ、いつも売りに出てるんですよ？ 一度見に行ってみようかと思っています。



[たか](#) 2013年09月11日 19:35

> teisutei高橋さん 何かあるんでしょうね 🤔 確認された方がいいですよ。ただ単に古いのか、学生達の騒音があるのか。。

[コメント](#)



[teisutei高橋](#) 2013年09月11日 19:44

> たかさん

すいません文字バケしていました。

正しいURLは、下記です。

<http://used.realestate.yahoo.co.jp/bin/cdetail?rps=4&pf=26&md=area&to=10000000&spfrom=0&spto=0&wlc=0&geo=26101%2C+26108&lo=1%2C+2&year=0&year=0&code=a6952059924atho>

聞いてみますね。



[teisutei高橋](#)  2013年09月11日 19:45

> 仙ちゃんさん

すいません文字パケしていました。

正しいURLは、下記です。

<http://used.realestate.yahoo.co.jp/bin/cdetail?rps=4&pf=26&md=area&to=10000000&spfrom=0&spto=0&wlc=0&geo=26101%2C+26102%2C+26104%2C+26106%2C+26108&lo=1%2C+2&year=0&year=0&code=a1008417804atho>



[仙ちゃん](#)  2013年09月11日 20:14

大体場所は分かりましたが、京都の住所表示で「中京区姉西洞院町」なんて、全く京都を知らない人の表示です。

京都を知っている人なら「西洞院通り姉小路下ル」です。

近くの宗林町とか塩屋町なんて言えばタクシーでは行ってもらえません。

田の字地域内で町名は使わないのですよ。

ハッキリ言って、この不動産さんの常識を疑います。

[コメント](#)



[teisutei高橋](#)  2013年09月11日 21:16

> 仙ちゃんさん ご教示ありがとうございます。このマンションは、複数の不動産屋の仲介で、いつも盛んに売りに出されており、他の不動産屋さんでは「京都市中京区西洞院通姉小路下る姉西洞院町」と標記しています（価格はどこの不動産屋でも同額400万円）。

一年中、常に売りに出されているので、よほど人が居付かない建物なのか？ 不動産屋の「オトリ物件」なのか？ とかカンぐってしまいます。

ことほど左様に、購入資金ではなく、不動産屋との接触・交渉のほうが難題になってしまっています。そうは言っても、不動産屋と交渉しなければ、コトは一步も進まないのでも悩んでしまいます。



[teisutei高橋](#)  2013年09月12日 12:17

> たかさん 先ほど、問い合わせしてみたところ「あまりにも古くて(築40年)売れないので、値段を下げた」とのことでした。さすがに築40年ではね・・・



[たか](#)  2013年09月12日 14:03

> teisutei高橋さん いいじゃないですか(´▽`)/古くても。一回、物件を見てみたら??

[コメント](#)



[teisutei高橋](#)  2013年09月12日 17:00

> たかさん う～ん・・・ 見るだけは見ようかと・・・ これに限らず、近いウチに、いろいろな物件を見に行こうかと考えています。🏠



[のつ のつ](#)  2013年09月12日 21:57

こんばんは。高橋さんは今のお住まいに荷物を置いての引っ越しになるのでしょうか？私も大阪にマンションあるんですが、色々な事情で両親に貸してまして、荷物のほとんどを持っての引っ越しだった為、ワンルームでは無理でした(T-T)

今、もう少し利便性のいい駅近で2DK位で新しい物件を賃貸で探していますが、価格が10万越えてしまい諦めかけてます。

京都でもやはり治安のよし悪しがあるみたいなので慎重になっちゃいますね！

この間、銀行の支店長さんとお話する機会があり、その方の実家が京都にあり京都で住むなら今の情勢では、賃貸の方がいいのではないかとの意見をもらい分譲をためらってます(…)

[コメント](#)



[teisutei高橋](#)  2013年09月14日 08:56

> のつ のつさん 親身にありがとうございます。私の場合は、言わばセカンド・ハウスのな利用なので、荷物は何も持っていないし、なるべく物は置かないようにするつもりです。当座、1年365日住み放しはムリなので、賃貸すると、どうしても割高になってしまいます。



[teisutei高橋](#)  2013年09月14日 09:01

> 仙ちゃんさん

やはり勉強(と言ってはオオゲサですが)してみるもんですね。

上記の本を読んでいたら、同じ物件が何件もの不動産屋の扱いとしてネットなどに掲載されるのは、不動産業界のネットワーク「レイズ」を通して、物件情報がいろいろな不動産会社に行き渡るタメなのだそうで、おかしいことではないことが理解できました。そこで、最も大手の不動産会社「センチュリー21」に問い合わせしてみたところ、この西洞院町の物件は「築後26年が経過しており最近のワンルームマンションと比較すると専有面積も20㎡以下と狭くなっているため売却されるケースが多いと思われます」との返事でした。



[のつつ](#) 2013年09月14日 15:30

> テイスティ高橋さん そうなんです。それだと分譲のがいいですね。私も不動産会社に聞きましたが、売り主さんが最初に依頼した不動産会社で何ヵ月か売れなかった時に、色んな会社がその物件を広告などに使ってもいいようになるらしいです。隣近所や水回り設備とかやはり何回も足を運んでさがした方がいいですよ(^\_^); 頑張りましょうね(^-^)

[コメント](#)



[テイスティ高橋](#) 2013年09月14日 17:43

> のつつさん ありがとうございます。まだ、仕事が少し残っていたり、最近、90近い母の腰が悪くなり、時々、手伝ってあげたりするので、当初しばらくは、時々、横浜にも戻らなくてはなりません。上記の本には「不動産会社の営業マンを味方に付けると、良い物件を優先的に紹介してもらえる」とのこと。あとは、物件の不具合箇所をいかに見つけられるか、みたいです。努力してみます。



[テイスティ高橋](#) 2013年09月15日 19:46

> たかささん また250万円の物件見つけちゃいました。現在、問い合わせ中です(方丈記の鴨長明を気取って狭いアバラ屋に住むのもオツかも)。



[利用規約](#)および[個人情報保護ページ](#)に同意のうえ投稿してください。

[日記を書く](#)

[テイスティ高橋の日記一覧へ](#)

[このページの上部へ](#)

[運営者からのお知らせ](#) [利用規約](#) [mixiプレミアム](#) [サービス一覧](#) [スマホアプリ一覧](#) [機能要望](#) [スマホからの利用](#) [お問い合わせ](#)  
[運営会社](#) [プライバシーポリシー](#) [健全化の取り組み](#) [広告掲載](#) [開発者向け情報](#) [公式ブログ](#) [人材募集](#) [転職サイト](#)

Copyright (C) 1999-2014 mixi, Inc. All rights reserved.