

## 階段マンションは お得 割安！

当社取扱物件(仲介) エメラルドマンション南福岡(JR 南福岡から徒歩3分)  
間取り:4LDK 専有面積:85㎡ リフォーム済 見晴らし日当たり良し 価格1180万円

JR「博多駅」から快速で6分「南福岡駅」から徒歩3分  
専有面積が85㎡あって間取りが4LDK (バルコニーを入れた生活空間面積は100㎡超)  
えっ、この条件で 1180万円? なぜ?何か問題のお部屋?と思われましたか。

5階建5階(エレベーター無し)です。  
エレベーターがないので、とても安くなっています。

でも考えてみて下さい。  
階段マンションで 得することも多いのです。

### 検証①

## 価格がいかに安いか！

博多区で4LDK・80㎡以上の中古マンション売出中物件の価格平均をみてみました。  
7月11日現在 52物件(賃貸中は除く)あります。(※西日本レインズ検索)  
**価格の平均は 3264万円 でした。(平均価格:3千264万円)**  
**この物件は 1180万円** 平均との価格差は **なんと 2104万円** も開きがあります。  
エレベーターがないというだけで・・・！  
平均価格で住宅ローン 3,260万円を借りた場合の月額支払いは(35年ローン・金利1.5%)  
**99,816円**です。一方、階段マンションを1180万円を借りた場合の月額支払いは  
**36,129円**です。……35年間払い続けると、**相当な金額の差**です。  
ちなみに、99,816円の月々支払いで 1180万円を借りた場合、**10年と8ヶ月**で 支払い  
が全部終わってしまいます。この差を 教育費に回すことも、あるいは家族旅行等、楽しいこ  
とがたくさんできるのでは・・・ないでしょうか。

### 検証②

## 月々の管理費に大きな差が！

これも博多区の4LDK/80㎡以上の売出中物件の管理費の平均をみてみました。  
52物件(賃貸中は除く)の**平均管理費は 月々 9,364円**です。  
この物件(マンション)は**月々 5,100円**です。

エレベーターの維持管理費等の差が結構大きな負担になります。

(管理人さんが常駐しているか、いないか等 他の要因もありますが)

**毎月 4,000円もの差があります。**

修繕積立金については、平均は 10,446円 当マンションは 9,000円 差は1,400円  
です。(エレベーターがあるかないかで、修繕・交換費用等差が出るものです)

**管理費と修繕積立金の合計差は 毎月 約 5,400円です。**

お父さんのお小遣いを少し増やしてあげられそうです。

## 階段ってそんなにたいへんですか！

若くて元気な方なら、かえって健康維持に、足腰の鍛錬に良いのでは。

お子さんは、毎日学校で走り回っていて、階段なんか全く苦しめないはずです。

もちろん、障害をおったり、いつ車椅子生活になるかは、わかりません。

障害をおわなくても、いずれは年をとり、歩くのもたいへんになる時がきます。

**その時は、迷わず引越しましょう。**

高齢者になり動けなくなれば その時の体の状態に合わせて施設等利用されたら……いろんな  
選択肢があるのではないのでしょうか。引越された後に賃貸に出せば(貸せば)収入になります。

(売却するのも一案ですね)

でも、いつになるかわからない事を心配し躊躇されるより、今30歳なら あと40年は問題なく住め  
ます。お子さんも、もう一人立ちしているでしょう。

このマンションには頑丈な手すりが設置してあります。きついときは、急いで昇らなくても、この手  
すりを使って、ゆっくり、ゆっくり昇ればいいのでは・・

たまには、妻の手をとって ひっぱってあげてはいかがですか。

孫の顔を見に おじいちゃん、おばあちゃんが来たら、こういう時にしっかり、親の手を握って一緒  
に階段を昇ってあげてはいかがですか。後ろからお尻を押してあげるのもいいですね。

**5階だから良い点もあります。** まず見晴らしが良い事です。日当たりも良い事。

更にそれに健康に良いんです。

売主さんは 今70近いご夫婦ですが、39年間 この階段を上り下りされました。

とてもお元気で、よくご夫婦で海外旅行にお出かけです。

売主さんにお話を聞くと『私達が、今こうして元気なのは、このマンションで生活し この階段の  
お蔭もあるのではないかと考えています。』と話されました。

そういえば、私の子供の頃の記憶では、エレベーターがあるのはデパートだけだったような気がし  
ます。いろんなものが便利になってきたせいとか、いつもあたりまえに階段を上り下りしていたのが  
わずか何段か上るのにも、億劫に感じるようになったのは いつの頃からなのか……。

便利なあまり、健康に良い事を・・おっくうだと感じている事はありませんか。

個人的な事になりますが、私の故郷は長崎(上小島町)です。市街の商業地以外は坂の途中や坂の上に住宅地が多いのです。私の実家は、思案橋から15分ほど坂をのぼり、そこからさらに100段ほどの階段を上って、家がありました。

(中学校は家から15分・高校は30分位 坂と階段を上ったところありました。全く苦にならず、あたり前に通学していたのを思い出します。)

そういう場所に家があり生活をしていたせいか、母も、その年とは思えない位、歩くのがとても速かったのです。実家に帰った時、いつも妻が驚いていました。84歳まで元気に足腰強く生活できたのは、この坂と階段のお陰だったのではないか、と思っています。

## **エメラルドマンション南福岡 4LDKで 85㎡ この広さと価格の安さ**

希少価値の高い物件です。

こういう物件が、いくつも、次から次に売りに出ることはありません。

ぜひ、一度 内覧してみてください。

きっとお部屋を、気に入っていただけるはずです。