

土地の選び方セミナー in 千葉

平成 20 年 2 月 9 日(土) 幕張テクノガーデン 14階会議室

主催:旭化成ホームズ 千葉営業所

協力:旭化成不動産情報ネットワーク

14:00 主催者挨拶(AH)

～このセミナーで何が学べるのか、何を感じて欲しいのか～

講師紹介

旭化成不動産情報ネットワーク(ACE)東関東ブロック幹事

株式会社プレシーク 代表取締役 柴田 誠 (A型、動物占いでは“ぞう”)

宅地建物取引主任者。不動産コンサルティング技能登録。ファイナンシャルプランナー。

国内旅行取扱主任者。初級システムアドミニストレータ。相続アドバイザー協議会会員。

[経歴]

昭和 44 年 1 月 25 日、東京都足立区生まれ。1 歳より千葉県に居住。

平成 2 年より賃貸専門会社を皮切りに、マンション販売会社、地元の不動産総合企業を経て、

平成 15 年 4 月より、不動産購入に失敗する人を減らすべく、独自の不動産購入サポート業務を開始。

大手ハウスメーカーや不動産会社ネットワークのセミナーにて、講師を務める。

首都圏の小さくても輝く不動産会社による勉強会を共同主催。

相談関係では、住宅ローンの組み方、不動産の選び方、相続、契約実務など。

全国からわざわざ千葉まで相談に来られる方もいる。

二人の子供は男の子で、長男はサッカー、次男は電車に夢中。今が一番かわいい時??

趣味は、旅行、読書、映画、子供とのお出かけ。

(会社概要:千葉県柏市酒井根 5-2-1 <http://www.preseek.jp/> <http://www.preseek.org/>)

14:10 不動産市況

▫ 地価動向

地価の上昇は止まった、これからしばらくは横ばい、その後下落傾向へ(推測)
ニッセイ基礎研究所による実務家・専門家向けの調査では、
明らかな加熱、加熱気味、高値だが適正という答えが9割以上を占め、
好調を維持してきた不動産市場がピークを向かえ、潮目が変わってきたことが分かった。

↓

下がるということは、**土地に予算を割くほど資産価値の減少が大きい**

慌てて買う必要がない → 家賃負担、地価以外のファクタ、賃貸→持ち家の満足度、生活状況
購入するタイミングというのは、社会や周りが決めることではない、あくまでも**主役は人、家庭
人生全体の中で、仕事、学校、生活などから、いつ買うのがベストなのか**

相場の捉え方としては、公示地価などの公的指標と販売されている市場価格を総合的に判断
各地域に**流通最適面積**というものがある ところが相場のピーク値 事例に惑わされないで欲しい
地域の供給動向や隣接～首都圏全体からの影響もあり、表面だけでは分かるものではない

▫ マンション販売動向

1月22日の日本経済新聞に“マンション氷河期・ブームは終わった”という言葉が掲載された
内容は、住友不動産は新たな用地確保を停止、売れ残り急増(特に郊外)→中堅以下どうなる
新築を今購入すると高値掴み、買うなら都心に近く、駅にも近い、中古か

▫ 不動産シーズン

一年の需要サイクル

今年のサイクルは例年と違う傾向が 昨年12月が異常に動いた 少し前倒しになっている
購入のお得なタイミングは 2, 3, 4月 **2, 3月には業界事情で放出も**

▫ 陥りやすい落とし穴

今はピークだからもっと安くなるはずだ
もう少し待てば安い土地が出てくるかもしれない

間違い、ありえないとは言わないが、袋小路に迷い込むことも 投資用なら別だが
自分の資金力以上、希望が適わないのまで買う必要はないが、条件通りなのに見送るのは
結局のところ、不動産取引は相対(話し合い、交渉)で決まるので、
最初に検討に値する土地が出てくれば検討してみる場を設ける

14:20 これからの社会

▫ 税制

住宅ローン控除(平成 20 年入居,ローン実行をもって終了)

(2,500 万超の借入、繰上返済ありでも 3,000 万超の借入で**最大控除 160 万**)

不動産取得税、登録免許税(建物)、印紙税の特例期限 平成 21 年 3 月末

登録免許税(土地) 平成20年3月末(単純に倍) 与党は延長予定も政局によっては・・・

消費税はいつ税率改定?

▫ 金利

金融市場混乱、景気低迷、株安など 今年の利上げは可能性薄 特に今は低い
ただし、外国資本が日本(国債)に見切りをつけると・・・

▫ 人口(世帯)

人口減、すでに家余り時代、**スペックと安心感(偽装)**が求められ、淘汰の時代へ
実は 30 年前から家余り(世帯<住宅) すでに持ち家の面積は欧州並みになっている
大量供給の規格品から多様化する生活やニーズへの対応力へ移行と建築家の中谷ノボル氏
広い≠良い 物事には必ず裏表がある

▫ 行政(住生活基本法、200 年住宅)

量から質への政策転換 中古住宅流通市場へのシフト 家の履歴書

明海大学不動産学部の齊藤広子教授は「これからの住宅所有は“時間の概念”が必要。

100 年持つ 6,000 万円の建物と 50 年持つ 4,000 万円の建物なら、どちらを選ぶ?

100 年所有しようと考えたと難しい(亡くなっている可能性が高い)が、

100 年住宅を 50 年所有するとなれば、割安になる。

しかし、このためには中古住宅流通の整備が必要であり、住生活基本法は、

このシステム確立が大きな目的のひとつになっている。

土地代が高い日本では、どうしても建物が軽視されがちだが、建物の質は、けして悪くなく、
修繕する社会体制と正当な評価をすることが足りない。

中古住宅市場を整備するためには、建物検査や鑑定、建物情報の開示、

リフォームの評価などのきちんとしたシステムを作る必要がある。」と述べている。

▫ 老後

老後の住まいをどうするのか 今購入する家で永住 田舎に帰る 都心のマンション(住み替え)
年金が見えない今、**とりあえず住める家(お金がかからず、不安ない)がある**とないでは大きな違い

14:30 不動産業界と仕組み

◻ 流通市場

一般の売主さんと買主さんがそれぞれ別の不動産会社へ依頼し、市場の中で出会う
片手、両手、売主での違い 買主側に立って選定させる 不動産取引から離れた味方はだれ？

◻ 業者の思惑

収益、営業を考えた場合、売主側につくのが自然の理 ここを知らずして購入者が挑むと
対購入希望者に対して、日本の不動産会社は“**物件主義**”
広告にしる、営業にしる、物件から発想が始まる しかし、**主役は人である** このずれが悲劇
できる営業マンほど、土地→一戸建て→建売（手数料が倍々になるから）

◻ 広告

昔に比べ“おとり広告”は減ったが、広告は集客が目的であることには変わらない
どこまで正確なのか、見えない部分に何があるのか→この場合、不動産会社ではなく**住宅営業へ**
住宅購入教育の第一人者である共立女子短期大学山森芳郎教授は
「特に大事なものは、チラシ末尾に記載されている物件概要。
ここに懸念される材料があるかないかのチェックポイントになること。
さらに、適正な住宅ローンの組み方など。
しかし、キャッチコピーや魅力的な完成予想図などに目を奪われる人が多い」と嘆いている。

◻ 建築条件

都内では木造3階建ての建築確認申請、地価下落の影響で、条件外しが緩くなった
ただし、都内は元々土地売りが少なく条件付きが多かったことから
千葉県では、条件の有無が五分であったため、都内ほど顕著ではない(いずれは?)
金融機関の引き締めにより、建売業者は厳しくなった ダメもとでも挑戦してみるのはい○
そのままの価格で購入できるのか、上乘せが必要なのか（業者的に仕方ない）

◻ 資料

土地に限らず不動産情報は売主から依頼され不動産会社が調査し公開される
この情報を基に買主から依頼された不動産会社が紹介する
現実では、売り出す際の調査が甘く(手抜き)、いい加減なものが多い
ネットを有効に利用し業績を伸ばしている某大手流通会社でも、
問い合わせに対し、“いや～調べてないんだよね”と簡単に悪びれる様子もなく回答
業界の意識、姿勢に問題がある しかし、正論を振りかざしてもすぐに直るものではなく、
現実、現状に対応していくしかない → 専門家の知恵や経験を有効活用
設備表示 道路埋設までか宅地内引き込みあるかは資料だけでは分からない
交通表示 地図上での道路距離(1分80m換算)で坂道、信号、歩行状況は考慮していない

14:40 土地あれこれ

- 道路からの高低差、崖、傾斜地、法地、造成地、地形

とにかく道路と高低差があるのは良いことがない(眺望、日当たりくらいか)

金、将来の不安(階段)、建築への障害

平坦~0.5m程度までがベストか、0.5m~1mが許容範囲、1mを超えるときは事前によく相談
崖、傾斜地、法地 → 自地が高くて低くても擁壁(傾斜への対応)がどうなっているのか 底盤
大きな視点での地形 谷地、低地 周辺地盤状況の把握

- 敷地延長、不整形地

食わず嫌い、悪い面の裏には良い面も、どう使えるのかを検討してみると案外問題ないことも多い
形(容姿)ばかりに拘らず、実用、中身で 通路幅 2m× 2.5m△ 3m超○

- 道路、方位、角地

道路幅員 4m△ 5m○ 6m◎ 広すぎると? 建築コストにも ただし人気エリアは狭い
方位 そりゃ南は良いが条件によっては厳しいときも 間口奥行などにより方位の良し悪しは変わる
角地 通風、採光にはどの角でも○ 外構費用、土地価格
公道と私道 公道は維持管理が行政、土地評価が高くなる 私道の持分負担について

- 環境、都市計画、治安、嫌悪施設

密集住宅地? 街並み? 利便性高い⇨密集住宅地かつ古くからの住宅地 兼ね備えると↑
都市計画(用途地域、建築協定、地区計画)は、思ったより大事 (ある漫画家の家)
治安 犯罪発生率は大して変わらない 内容はそれぞれ 死角 若者
嫌悪施設 実害はどこまで 心理的なものなのか現実に何かあるのか

- 境界

現地にてはっきり明示されていればよし、なければ取引の中で絶対条件に
ブロック塀などの設置の必要性 金銭面に影響

- 掘り出し物

不動産に例外はない 掘り出し物⇨相場よりも安い→情報が先に入る不動産業者が購入する
適正の土地を適正な価格で購入する 相場よりも安ければ何かがある(例:心理的瑕疵)

- 面積

公簿面積と実測面積 セットバック 私道面積 法地面積

14:50 休憩

15:00 住まい探し

- ◻ なぜ買うの、なぜ買おうとしたの

買うべきとき、買わないでいるべきとき

不動産市況や金利動向で判断されるものではなく、人それぞれで違う

- ◻ 資金、住まい、エリア

広い土地と良い建物を希望するエリア → 資金検討

希望する予算内で広い土地と良い建物 → エリア検討

希望する予算内で希望するエリア → 土地と建物の検討

それぞれを細分化して調整していくと案外上手くいくときも トータルでの検討(個々はダメ)

- ◻ 暮らしてきたルーツ、キャリア

- ◻ 暮らす人を忘れがち → **物が主役の見方になる。**

- ◻ 住まい探しの依頼手順

1. 信頼できる人を見つける 信頼関係を築く 全てを吐き出す
2. 問題把握 条件設定
3. 目標設定 見学
4. 検討(資金、プランなど) 契約

- ◻ 別添“賢い探し方、得する付き合い方”参照

- ◻ 「**全部でいくらになるのか**」という視点での判断、土地と建物個々に見ると危険
「毎月の支払いができるかどうか」が重要

- ◻ 失敗しないということは、**何かの時の対応力**

売却、賃貸、換金、担保、改修

購入そのものの失敗というのはあまりない、何かしらの変化があった時に始めて分かる

- ◻ 安く買いたい人ほど・・・

安全、安心にはコストがつきもの(・・・の餃子問題、偽造など)

不動産に例外はなく、安いには理由があり、その理由は大丈夫？

- ◻ 損したくないなら割り切ること

ただし、投資で買うわけではなく、自宅だから損得だけで判断できるのか

満足度、快適性、安心など、**自宅には割り切れない部分も**仕方ない → コストとの比較

15:10 資金計画

▫ 自己資金

貯金額＝自己資金ではない からっぽにはしないこと 自己資金の使い方
土地と建物の2つの取引のため、少なすぎでは買えない そもそも今買っているのか

[相続時精算課税の概略]

一人の親から累計 2,500 万円までは贈与税なし。(超過分は一律 20%)
相続発生時に、この制度を利用した贈与を相続財産に合算し相続税を算出。
支払済みの贈与税と相続税を相殺し精算。(払いすぎは還付、不足は納付)
65 歳以上の親から 20 歳以上の推定相続人の子供への贈与に限る。
この制度を選択後は、撤回できず、相続時まで適用。
住宅用の特例は平成 19 年内入居までで終了

▫ 資産売却

自宅売却資金を購入資金に充てる場合、事前に売却査定額の把握が必要
売却と購入(さらに建築まで)をバラバラに依頼すると収拾がつかなくなることも
先行売却(売り先行)か先行購入(買い先行)か それぞれに良し悪し
売れなかった時、想定よりも安くなったら、最悪のケースで資金計画

▫ 住宅ローン

利上げが見えてくるまでは低い金利水準 実際の利上げも影響するが思惑で市場は先行する
現時点でのエコノミストの予測では来年早々か → 市場は今年後半から
購入当初だけの返済では判断せず、人生全体を鳥瞰して判断 目先での判断が多い
全期間固定でも3%というのは歴史的、世界的にみても低い
金利動向に一喜一憂することなく、安心、落ち着いて暮らせる
ただ、もっと欲張りしたいなら、検討の余地も 金利上昇をどう考えるかリスクをカバーできるか
たとえ金利が上昇しても、都度の支払、総支払で有利なことも

実務 **土地建物それぞれに二本立てとなる 後にくる建物側が主導 ローン特約(期間,手続き)**

返済比率 ～信号の法則～ 信号に例えてみて

この法則は、年収、金利タイプ、家族構成、勤務先、年齢、建物、人生設計により変わるので
総合的に、高所、長期的な視野で検討 ちなみに金融機関は 35%までは貸す これは・・・

計算式 年収×返済比率÷12＝毎月の返済額÷3,849 円(※)×100 万円＝借入目安

※35 年返済 3%にて計算 30 年返済なら 4,217 円に置き換え

計算例 年収 600 万円×0.30÷12＝150,000 円÷3,849 円×100 万円＝3.900 万円

15:20 住まい

- 資産価値重視か利用価値重視か

地価は今後どうなるか(横ばい、下落、上昇の3パターン) 建物は減価償却される

- 自宅として

資産価値(地位、名誉) 利用価値(快適、幸せ) 自宅だったら・・・

- 土地重視か建物重視か

資産価値から考えても利用価値から考えて 建物ではないか・・・

- 土地の広さ 建物面積 + α ?

+ α : 駐車場 庭 自転車 空間 ウッドデッキやテラス

- 建物の広さ 入居人数 \times 7 坪 + α

+ α : 収納 書斎 ユーティリティ

- 広さ(面積)の捉え方

希望を全部吐き出してしまうのは構わない

その後、絶対に必要、あれば便利、なくてもいい、という**順位付け**を

欲張りすぎるとしつぺ返し(予算に厳しさ)があるのでほどほどに

↓

土地VS建物 お互いに相手を思い合うこと

希望や条件を数値化するのは営業マンの仕事

プロのアドバイスを聞きながら、住まいの姿を整理してみる

- 建物耐用年数

耐用年数 > 住宅ローンの返済期間

住宅ローンの残高があるうちに、耐用年数が終わってしまうと、

建て替えをするにも、住み替えをするにも、足を引っ張る(老後に影響)

- みなさまのご希望は？

15:30 エリア

□ 通勤

個人的には通勤時間を長くするのは反対 今だけではなく将来、お子さん、奥さんが働くことも視点を変えて、小さい地図から大きな地図へ 主観的な拘りが捨てられれば

□ 通学

学校までの距離を言う人が多いが 交通安全性 学校は一時的 余談で近すぎても
学区限定の探し方

□ 実家

奥様の実家>ご主人の実家 の傾向 何かと便利だが干渉も

□ 現住地

お子さんの友達関係を言う人もいるが実は・・・
小さいうちは新しいところで慣れる

□ 出身

どのような環境で育ってきたのか 潜在意識に残っている

□ 街

知らない街への移住は抵抗感があるのも事実ではあるが、
快適な生活が送れそうであれば見ても

“サステナブル都市”

環境の良さと経済の活力を両立させながら、生活面でも快適に過ごせる都市。
欧州などでは、後世に環境や財政悪化のツケを残さないサステナブル都市を目指す動きが
加速しており、日本でも都市を評価する尺度として注目が高まると予測される。

□ 環境

どのような生活スタイルで過ごすのか
暮らす街とのマッチング(道路、生活施設、商業施設、家族など)

□ エリア検討方法

土地は作り出せない、移せない、環境は変えられない
情報出せ出せとハッパをかけてもあまり効果ない、どこがいいのか話し合う必要がある

15:40 探し方

- ◻ 3大要素のバランスをどう取るのか ~ジャンケンの法則~

何かを優先すれば何かに支障がでる 自分たちにとって、何が優先されるのか
総合的(優等生タイプ)か一点豪華(個性的タイプ)か
満足度が高いのは

- ◻ 土地を光らせるのも曇らせるのも建物次第

プランの知恵と工夫で、食わず嫌いの土地が素晴らしい住まいに変わる
どんつき+敷地延長+不整形地 でも・・・ 割安な土地が素敵な住まいへ
変えられるもの、変えられないもの見極め

- ◻ ただ土地を眺めても良いのか悪いのか判断不可能

プロはイメージがつくが、一般の方には無理・・・**すぐダメだし**する、迷う
プランを入れて、配置を見て、日当たりを検証して、初めて分かる

- ◻ 住まい探しのスケジュール

住宅ローン控除を考慮したとするならば、思っている以上に時間はない
余裕を持って12月入居をするなら、2月か3月には土地が決まらないと、ギリギリでGW?
建築確認申請に要する時間が増えた 工事の着工可能数

- ◻ ハウスメーカーの選定

土地を購入してからでは営業攻勢がすごい
冷静な判断や勉強、検討ができる土地購入前に選定する → 土地購入でも使える
住宅ローンなどの実務的にも時間がない プラン、資金を見ないで買うリスクは・・・

- ◻ 悪い点ばかりが目につきネガティブに考える

住まい探しの場合、残念なことながら客観的に見ての100点満点は存在しません。
良いことの裏には必ず悪いことが存在するからです。

- ◻ 購入で失敗しない人

不動産屋を始め、各専門家の役割を理解し、自分がやること、専門家がやることを使い分ける
使いこなすことが重要 ただし、依頼の可能性が薄いにも関わらず依頼すると・・・
担当者も“感情ある人”であり、この人のためにと思わせれば勝ち

15:50 主催者挨拶

16:00 個別相談

(ご都合が合わない方、ゆっくり相談したい方は、ヘーベルハウスの担当までお申し付け下さい)

個別に相談したい内容、相談した内容などのメモにお使いください。

ご静聴ありがとうございました。みなさまが良い土地、良い住まいにめぐり合うことをお祈りしております。

柴田 誠