

ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

表には裏があり、その逆も

こんにちは、プレシークの柴田です。ニュースレターの発行が遅れがちになっている間に、地震や台風と日本列島の各地でさまざまな災害にみまわれています。先日の地震が起きた時、私はハウスメーカーさんの展示場で打ち合わせをしておりました。ハウスメーカーさんを始め現在の建築は耐震性にかなり気を使っており手抜きやミスがない限りは、確かに建物は大丈夫なのでしょう。しかし、テレビに映る無残な映像を見ますと、土地からごっそり持っていかれている場所もあり、建物ばかりではなく土地選びにも**災害への意識を持つ**ことが大切なのが分かります。「いや、あれは山間部だから」と軽視してはなりません。千葉周辺でも傾斜地や崖がございます。さらに平野部では、河川の氾濫や液状化を気にしなければなりません。床下換気の必要性は、建物の耐久性に影響を与えますが、土台や1階の床などの木部は、浸水したらどうなってしまうのでしょうか。先日関東地方を直撃しました台風では、柏周辺でもいたる所で道路の冠水をしていまして、自宅に帰るまでの間、こっち行っちは通行止め、あっち行っても通行止めとなっており、かなりの遠回りをする事になりました。しかし自宅に関しては、崖を背負って立地していたり、周辺より低い場所に立地してはいませんでしたので安心して居られました。みなさまも不動産を見る時は、**物件と周りとの関係**をしっかりと見て下さい。隣家との接し具合、接する道路のアクセス、生活環境、周辺との高低差、駅などの交通アクセスなどです。不動産は、物件そのものが半分・周辺との関係が半分です。最後に、被災されました方々には、心からお見舞い申し上げます。

さて、皆様は首都圏での一戸建てを一番多く供給している会社をご存知ですか？積水ハウス？ヘーベルハウス？と有名なハウスメーカーさんとお考えになる方も多いと思います。上記2社は、2位と4位で、1位と3位は一建設と東栄住宅という**低価格の建売会社**です。マンション並みの価格で同じ利便性の新築一戸建てが買えるということで、出来れば一戸建てだけ利便性も重視したいから一戸建ては諦めていたマンションの顧客層を取り込んでいます。では、なぜこれだけの低価格で一戸建てを供給できるのでしょうか。最近の土地の仕入れ価格は、かなりの競争があり、思うような安さで仕入れることは難しくなっております。そこで、大量仕入れの原価低減と工期短縮による人件費抑制で**建物の原価（900万円前後）を抑える**しかありません。同じ規格で生産することにより、現場を管理する監督の数も少なくしております。今回は建売を取り上げましたが、その他の物件でも表裏があります。高い安いはそれなりの理由があり、**その理由をどう考え、どう生かしていくか**が大切になります。柴田 誠

《最新不動産Q & Aより》

「繰上返済のタイミング」毎年100万円の繰上返済と3年固定終了後300万円の繰上返済では、どちらがお得でしょうか？ヒントは、繰上返済手数料と利息の比較です。この答えは、ホームページをご覧ください。

《ミニニュース》

MRD不動産流通市場調査によると、首都圏の宅地は、旺盛な購買需要から、現在価格（前月からの価格の変動）の「**上昇**」回答が**8.1ポイントの大幅増**になり、地価上昇が今後の見通しに留まらず、現実の取引に波及してきていると発表しています。ここから先は私の独断による見解です。しかし、この不動産価格上昇は、すべての物件やエリアに当てはまるわけではございません。今までは二極化と言われて、不動産全体を大きく分類してきましたが、これからは個別化の時代です。同じ最寄駅なのに単価が違う土地。同じ築年数なのに評価が分かれる中古住宅やマンション。このように、**個々の「立地」と「品質」**により価格は決まってきます。これが本来の市場のあり方なのでしょう。利便性・環境・建物がキーワードです。

《住宅ローンニュース》

住友信託銀行では、12月30日までにお借入の方に限り、**3年固定0.85%**（固定期間終了後は最終期限まで店頭金利より0.9%優遇）のキャンペーンを始めました。通常は、当初固定期間の優遇か全期間0.7%優遇が多かったですが、このキャンペーンでは、両方の優遇を超える内容となっております。

みずほ銀行では、公庫買取型全期間固定の新型住宅ローンを、**2.87%**の金利で募集しております。新型住宅ローンは、保証料・繰上返済手数料が不要です。土地単独融資には対応しておりません。

《イベントお知らせ》

わんちゃんバス「**バス見 バス見 ヘーベルハウスの、バス、見、学、会！**」の商業でご存知の方も多いと思いますが、ヘーベルハウスのバス見学会が7日と14日に開催されております。うちの子供も、このCMが流れるとテレビの前で踊り、このバスはどこで走っていると聞いてきます。ヘーベルさんも実際に宣伝で「わんちゃんバス」を走らせてくれるといいのですが。。バス見学会の詳細は、最寄りの展示場かホームページをご覧ください。

11月27日（土）に柏にて「**土地の選び方セミナー**」が開催されます。不動産屋さんでは教えてくれない、土地の価格の妥当性や失敗しない土地の選び方などを具体的な事例をもとに、ご説明します。時間は午後2時より2時間半の予定で行います。お問い合わせは、旭化成ホームズ柏営業所0120-626243まで。