

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。

謹賀新年

あけましておめでとうございます。プレシークの柴田です。昨年中はみなさまに格別のご愛顧をいただき誠にありがとうございました。このニュースレターの読者数も293名にまで増えてきました。このニュースレターをお読みの方は、今まさに住まい探しをしている方・すでに念願のマイホームを実現された方・将来の住まい探しの参考にしている方など、さまざまな方がいらっしゃいますが、どなた様にも役立つようなニュースレターへ、より一層の充実をして、ご期待にお応えしたいと思っておりますので、今後ともよろしくご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い申し上げます。

さて、新年最初のニュースレターでは、去年一年間を振り返り、今年もしくはこれからの不動産がどのようになっていくのか、書いてみたいと思います。去年のスタートは、**住宅ローン減税の段階的な縮小による影響が不動産市況にどれだけ影響するか**ということが最大の関心事でした。（住宅ローン減税については、下記解説をご参照下さい。）平成16年中の入居の場合と平成17年の入居の場合では、最大140万円の差が開くことを不動産会社やハウスメーカーの営業マンがセールストークに使い、購入をおおることも予想されたのですが、私の実感としては思ったよりユーザーの方は冷静に対処し、**市況には影響が出なかった**と思っております。確かに年内入居を目指したお客様の動きにより前半は土地が、後半はマンションや戸建の動きが活発になりました。しかし、年内入居をひとつの区切りとして住まいを探す方は一般的な動きであり、住宅ローン減税の縮小を意識した動きとしては感じられませんでした。これは、住宅ローン減税の最大控除額の恩恵に与る場合、10年間のローン残高が5,000万円超を下らない時であり、一般的な購入者の住宅ローン借入額が2,000万～4,000万の時は、**縮小の影響が少なくなる**ため、この影響よりは、実際の生活や状況からみた購入の時期を計ることを優先したと思われます。これからの縮小は一般的な方も対象とはなってきますが、去年と同じような傾向に今年もなると思われますので、住宅ローン減税での影響よりは、**現実的な入居もしくは購入の時期からの影響が大きい**と思われま

す。去年、私が不動産購入のお手伝いをする中で、象徴的なことが8月後半から9月にかけてと12月にございました。それは、**ひとつの物件に購入希望者が集中**することです。合計すると何件あったか数えるのが大変なくらいです。一步早く手を上げたため購入できたケース、一步遅くて買い逃したケースの両方ともございました。このようなケースが何件も続いたときは、「**なんで**」と涙ぐんだ時もございます。お客様には、

じっくりきちんとご検討の上でご判断いただきたいのですが、ゆっくりしていると他の人に買われてしまう**ジレンマとの戦い**が、去年一年間を通しての思いです。この傾向は今年も続くと思います。今年、住まい探しをする方は、良い物件が出来た時に、間違いのないご判断が早く出来るように**事前の準備（検討）**をしっかりとして下さい。また、新築マンションの供給過剰による2005年問題、近い将来の人口動向、消費税などの税制などにより、不動産市況の悪化（下落）もありえますので、大きな意味では慌てないで**長期戦にするのも選択肢のひとつ**です。柴田 誠

《不動産新着情報メール配信》

この度、不動産情報の速報性を高めるために、メールで不動産新着情報を配信し始めました。柏・松戸周辺部で売り出された情報を**入手したその日のうちに**配信します。詳しくは下記ホームページにて。

《住宅ローン減税》

個人が住宅を新築したり、新築または中古の住宅を購入したりした際に、金融機関などから借入期間10年以上の融資を受けた場合に、一定の期間にわたり、所定の額が所得税から控除される制度です。

控除される金額（入居した年により算式が違います）

- ・平成16年 控除対象限度5,000万円、1～10年目控除率1%、最大控除額500万円
 - ・平成17年 控除対象限度4,000万円、1～8年目控除率1%、9～10年目同0.5%、最大控除額360万円
 - ・平成18年 控除対象限度3,000万円、1～7年目控除率1%、8～10年目同0.5%、最大控除額255万円
 - ・平成19年 控除対象限度2,500万円、1～6年目控除率1%、7～10年目同0.5%、最大控除額200万円
 - ・平成20年 控除対象限度2,000万円、1～6年目控除率1%、7～10年目同0.5%、最大控除額160万円
- また、この住宅ローン減税を受けられる住宅や要件などが定められております。詳しくはメールや電話にてお尋ね下さい。

《住宅ローンニュース》

みずほ銀行では、3月31日までに申し込みいただき6月30日までに借入の方に限り、**3年固定0.95%**・**5年固定1.3%**・**10年固定2.1%**のキャンペーンを実施しております。また当初固定期間終了後は店頭金利より0.4%優遇します。取り扱い総額に限りがあります。

三井住友銀行では、平成16年12月1日より平成17年2月28日までに借入の方に限り、35年間**全期間固定2.95%**のキャンペーンを始めました。このキャンペーンは、総融資枠限定になりますので、枠の上限に達すると期間中でも打ち切られます。

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。

わたくしごと

あけましておめでとうございます。ふたりの男の子の父であるしばたです。(ヒロシ調では読まないで下さい) 表版で宣言しました通り、このニュースレターを充実させるため、今号から表裏の2ページに拡大しました。ただでさえ遅れがちで作文が苦手なのに、**ページ数を増やすのは無謀じゃないか**と言うもうひとりの私が居るのですが、新年早々から逃げ腰になっていると何も進歩がないので、スタートしてしまいました。一度始めてしまうと止めるわけにはいきませんので、あとは発行間隔と内容です。なんとか弱い自分に負けないようにがんばります。この裏面(タイトルの色が今まで通りの青が表で、緑が裏です、いちおう念のため)では、堅苦しくなりがちな不動産や住宅・お金に関することから、少しだけ離れ、趣味や生活のことに触れていきたいと思います。

さて、初回は何を書こうかと考えてまして、やはり一番書きやすいのは、一番好きなことです。はじめの頃からの愛読者?には、またあれかよとすぐにお察しされてしまいますが、今回は旅行(鉄道)ネタにさせて下さい。去年のお年賀ニュースレターにも最後にちょっと書きましたが、我が家の正月三日が日は、ここ3年毎年同じパターンです。元旦は、**JR東日本のお正月パスで日帰りの初詣と温泉**、2日3日がそれぞれの実家での顔合わせと高校サッカー・箱根駅伝です。お正月パスとは、JR東日本の乗り物(新幹線を含む)が元旦に限り乗り放題になる切符(大人12,000円)です。我が家の次男坊は、どうしてそんなに電車が好きなのと聞くと「だって、さいしょから好きだったもん」という答えが返ってくるくらい電車好きです。このため、3年間とも次男坊を最優先に考えた行程になりました。一昨年は「こまち」に乗りたいというリクエストから、上野ー(はやて) 仙台・松島 鳴子温泉ー仙台ー(こまち) 上野 の宮城県です。昨年は「つばさ」に乗りたいということで、上野ー(やまびこ・つばさ) 米沢・上杉神社 赤湯温泉 (つばさ) 上野 の山形県です。そして今年のリクエストはと聞くと・・・「**新しいつばめ**」・・・**それって九州じゃん**・・・残念! ということで、とりあえず「新しいつばめ」が表紙になっている新幹線カレンダーを買い与えてごまかし、リクエストが分からないので、次男をみどりの窓口まで連れて行き、空席状況を確認しながら備え付けの時刻表とにらめっこし行程の予定が出来たら、次男に「今年はこれでいい?」と確認して予約をしました。行程は、上野ー(やまびこ) 一ノ関・平泉 花巻温泉・盛岡ー(はやて) 上野 の岩手県です。そして、行きは初詣暴走の16号線を通り、初詣カップルで賑わう早朝の柏駅へ、そして帰りは自費なら絶対乗らない柏までのフレッシュひたちです。

《スポーツニュース》

高校サッカー千葉県代表「市立船橋」

1月2日に強豪の「東福岡」と対戦します。

高校ラグビー千葉県代表「流経大柏」

12月30日に「岡谷工」と「高鍋」の勝者と対戦。

去年の柏レイソルは、ファーストステージの新潟戦の逆転負けからずるずると残留争いにまだまってしまい散々な一年でした。しかし、中位で何事もなく終わるよりも、残留争いという厳しい戦いをした経験が若手が多い柏レイソルには、きっと糧になると思います。同じ千葉県がホームのジェフ市原も、以前に若手が多い時期に残留争いをした経験から、去年の優勝争いまで成長しました。

箱根駅伝には千葉県から「順天堂大学」と「中央学院大学」が出場します。私としては昔から個人的に「早稲田大学」と「専修大学」を応援しています。

《ちょっとガーデニング》

イングリッシュローズ

最近バラにはまっています。秋から冬にかけて大苗と呼ばれる2年物の苗が出回ります。春の新苗のように、咲いている花を見て買えませんが、しっかりと育っている大苗は初心者扱いやすいと言われていいます。インターネットやカタログを眺めてはどれにしようかと迷うのもまた楽しみなのです。今回は、私が購入したイングリッシュローズ『ヘリテージ』をご紹介します。

ヘリテージ

遺産 という意味を持つこの花はデイビットオースチン作の代表的なバラです。四季咲き・中輪・八重カップ咲きで香りは**蜂蜜のような甘い香り**を持ちます。花は淡いピンクで徐々に白くなります。花もちちは悪いけれど、それをカバーするほどの美しさと花数の多さです。初めてイングリッシュローズを選ばれるのならイチオシのバラです。

お庭のお手入れ

今年は暖冬のせい、春に咲くはずの花がひょっこり咲いていたり、花木のつぼみも膨らむのが早いようです。この時期はお庭も寂しくなりがちですが、この時期ならではの紅葉が楽しめますね。これからの時期におすすめなのが**クリスマスローズ**です。華やかさはありませんが、上品で可憐なこの花は是非、ひとつ欲しいものです。種類は沢山あります。我が家のクリスマスローズは去年300円くらいの小さな苗をお花屋さんで買いましたが、今年は花を付けるかどうか。すぐに花を楽しみたい方は少々お高いですが、花の付いた鉢花をおすすめします。

バラの剪定・誘引は1月から2月に行いましょう。

ハーブ類は、霜が苦手なローズゼラニウムやレースラベンダーなどは霜が当たらないところへ避難させましょう。