

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。

「永住型」の無駄

こんにちは！プレシークの柴田です。お客様へ住まいのアドバイスをしていくにあたり、不動産に関する書籍を読むことが、必要になります。その中で「**不動産でハッピーリッチになる方法（貸せるマイホームを手に入れて）**」は、住まいを考えさせられる名著で、これから住まいを購入しようとされる方には是非一度読んで頂きたい本ですので、ご紹介させていただきます。著者は不動産コンサルタントでファイナンシャルプランナーと、私の同じような肩書きですが、住まいに対する造詣は私の比ではなく、とても勉強になります。

【概要】 特に私がおっと思った点

- ◇買うか借りるかのテーマは意味がない。買うべきである、しかし、買い方は注意。
- ◇永住型住宅の落とし穴。永住型が必要な時期は限られている。その代償は大きい。
- ◇値下がり期待して買い控えてもメリットはない。金利と借入期間と家賃>値下がり。
- ◇借金のリスクを回避することが最重要課題。貸せる家賃>返済、売却価格>残高の関係維持。
- ◇間取り変更が可能なスケルトン性が重要。
- ◇二世帯住宅は売却が難しく、完全分離型にして、片方（両方）を貸せるように。
- ◇年収5倍、頭金2割はナンセンス。個々の状況で判断。
- ◇住宅の耐久性が、人生を左右。建替え時期の状況を判断。
- ◇建売住宅は要注意。施行とチェックの甘さ、均一の間取りと販売のためのプラン。
- ◇金利の高低は、借りる時の話であって、資金計画では優先されない。
- ◇買い替えローンは、借金を返すための借金で、サラ金地獄と同じ構図。
- ◇家賃並みで買えない。自己資金とボーナス時加算に注意。

ざっとポイントだけをまとめましたので、どうして?と思われる方は、本書をご自身で読んでください。

特に私が一番感じたのは「永住型」の無駄についてです。世帯の状況に応じて必要な面積が違うことは、私が将来の住まい像として考えている「状況に応じた住まいへの住み替え」を裏付けるひとつになります。車でも、使用の状況に応じて、一番適した車に乗っています。ずっとファミリータイプの大きなワゴンが必要ない。20代、30代、40代、50代、60代とその時々で適した車は違うように、**住まいもその時々に変えていく。そのようになればいいのでは**と思います。

そのためにも、不動産ストックが増えて価格が下落すること、上記のようなポイントを押さえて住み替えできるようにしていくことの2点が必要です。「先進国の地価はGDPの100%、現在の日本の地価はGDPの300%だから、3分の1になる」という説もありますが、不動産価格はマクロなのでどうしようもないので、自分達で対応できる住み選びでは考えていきたいところです。もし、不動産価格がさほど下落しなくても、上記のポイントを押さえていれば、その建物で対処できます。さらに、**中古住宅の流通市場が整備されてくる**ことが必要です。柴田 誠

《忙しい朝に大活躍のレシピ♪》

こんにちは、新人“朝はパン派”Aです。

みなさん、朝ごはんは食べていますか？地域新聞によれば、朝食の主食はパン60%、ご飯30%。主食以外で食べているものは、ヨーグルト53%、牛乳51%、果物42%という統計のようです。忙しいとどうしても手軽に食べれる**冷たいものばかりに偏りがち**で、温かいのがないです。そこで今回は、同・地域新聞に掲載されていた、少しお役に立てそうなレシピをお借りして載せてみます。



【レンジで簡単・ふわふわスクランブルエッグ】

卵2個にカレー粉少々とマヨネーズ大さじ1を入れてかき混ぜ、らっぷをかけてレンジでチン！ちょっと半熟程度で取り出して混ぜれば、スクランブルエッグのできあがり♪

【混ぜるだけ・野菜スープ】

トマトベースの野菜ジュースに。牛乳または豆乳を同量加えれば、簡単ヘルシーな冷たい野菜スープのできあがり♪

どちらもとても簡単ですので、夏休みを利用してお子様と一緒に作ってみてください。

《柏のお店紹介》

～フレッシュ健康ジュースのススメ～

こんにちは、新人“雨の日はズル休みしたくなる”Aです♪今日は柏高島屋の地下1階にある【VEGETERIA】のご紹介をしてみます♪



ここは、フレッシュ・ジュースのスタンド型店舗で、写真のような作りたてのジュースが常時10種類くらい置いてあります。ジュースを買った後は、お店前にあるベンチで飲む人がほとんど。平日は高島屋のお買い物途中の奥様ばかりですが、週末だと親子連れも多く来店されています。写真、左側はブルーベリー&ブルーで、右側はゴーヤベースのジュース。お値段は、350円と320円。なんだか飲んだだけで健康になった気分になります♪

私が高島屋を訪れた際には必ず飲んでいますが、毎回の恒例としては、お値段が少し高いような気もするし、量も少ない気もするけど、飲んだら健康になりそうだし・・・と、お店の前でしばらく悩んでから、一大決心で（?!）購入しています。

お野菜や果物以外は何も入っていないようですので、ミキサーがあるお家なら、簡単に真似して作れそうです♪

《温泉 ～台温泉、花巻温泉・岩手県～》



花巻駅からバスに乗り花巻温泉を越えた山あいの終点、いかにも静かで情緒豊かな**台温泉**があります。有名な花巻温泉は、この台温泉からの引き湯。日帰り温泉の**精華の湯**のお風呂はとにかく熱くて、浴室はこじんまりしており大人の温泉好き向け。子供連れの家族には、いろいろなお風呂を楽しめるリゾート的な花巻温泉がお勧め。その他、南花巻温泉郷にも、大沢温泉、鉛温泉など数多くの温泉があります。

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。

中古住宅流通市場

日本の中古住宅の市場は、欧米と比べて極端に少ないと言われていています。本来なら、家族状況やライフスタイルの変化に合わせて、住み替えていけば良いものの、**中古住宅市場が未熟なため、資産形成にもならず、住み替えにも思うような価格で売れないことなどから、不動産の購入は一生に一度のようになってしまいます。**

それではなぜ、中古住宅市場が発達しないのか、私なりに考えてみました。

- 理由1：建物の質が悪く、短い期間で住めなくなる。
- 理由2：まだ日本の住宅事情が発展途上で、時間が経過すると未熟な住宅になってしまう。
- 理由3：新しいもの好きの日本人の気質が、ある程度以上の築年数経過で価値を評価しなくなる。
- 理由4：バブルを経験したことで、土地偏重の意識になり、建物を軽視するようになった。
- 理由5：国の政策が、**新築住宅促進に力を入れ、建て替えを推進しており、中古住宅流通を阻害している。**

これらのような理由により、中古住宅の流通がなかなか発展してこなかったと私は思っております。しかし、建物の耐久性も上がり(1)、住宅事情も良くなり(2)、リサイクルの意識も出て(3)、バブルの痛手で土地への偏重もなくなり(4)、政策も中古住宅流通促進へと変わりつつ(5)あり、これからは中古住宅がより活発になってくると期待しております。

また、中古住宅が流通する背景には、**利便性への追求**という背景があります。利便性の良い地域には、これから新規の宅地供給が少ないと思われ、そのような地域に暮らしたい人は、中古住宅を視野に入れてくると思われるからです。

中古住宅の市場が整備されてくるということは、今までの土地重視の不動産市場から、土地と建物をそれぞれ評価する不動産市場になってくるといことです。中古住宅市場が発達したとしても、**劣悪な建物や可変性が無く融通が利かない建物では評価されず、今までの市場と変わらない評価しか得られません。**

中古住宅市場で一定の評価(資産価値)を持つ住まいを購入したい人は、これらのことを考慮していくといいのではないのでしょうか。

また、中古マンション市場に大きな影響を与えそうなのが、「**マンション管理会社の格付け**」です。これは、来年からマンション管理の情報を公表し、実質的な格付けを導入する試みです。

今までは、駅からの距離や面積、所在階、築年数などの比較で、もし同条件のマンション同士の場合、価格差はあまりなかったのが、これからは、同条件でも**管理業者の違いで売れ行きや価格差に反映されていきます。**

これからの中古住宅市場では、一戸建てでもマンションも「**利便性**」という土地の要素に加え、「**利用**」という建物の要素も加わって価値が決まってくる。このことをこれから購入する人は念頭に置いておくのと良いと思います。特に資産価値を意識する人には、大切ですよ。 柴田 誠

《★Gymboreeジンボリー★子供服の個人輸入》

こんにちは、新人“子供服大好き”Aです。最近、インターネットでは何でも買って便利になりましたが、アメリカやフランスなどからの外国製の子供服ともなると、結構、高いように感じるのは私だけでしょうか？

そこでオススメなのが【Gymboree】というアメリカの子供服のshop。新生児から小学校高学年くらいのサイズまであります。最近では日本でも個人輸入のお店でよく見かけたり、芸能人の子供もよく着ているので、各メディア等で既にご存知の方も多いかもかもしれませんね♪



日本には直営店は無く、直接個人輸入するか、お店で買うかしかなかったか、後者だとかなり上乗せされています。個人輸入すれば、とても簡単だし、関税&送料などを考えてもお買い得なお品が多いです。品質的には(私の個人的な感想として)、バーバリー、ラルフローレン、ファミリーアやミキハウスのようないわゆる高級ブランド子供服と全

く変わりなく、繰り返しに着替えはもちろんのこと、お洗濯や乾燥機にも強くて丈夫な縫製と素材です♪なんといっても、他に同じデザインの服を着ている子に遭遇することは殆ど皆無ですので、そこも素敵！私には2歳の男の子がいますが、着心地がよさそうで、デザインも可愛いものを着せたくてよく利用しています。(女の子ものを・・・)ちなみに、写真のワンピースは約12ドルです。安い！英語ができなくても私のような「なんとなくの理解力」でじゅうぶんお買い物ができますので、好奇心旺盛の方はぜひお試しください♪

《梅雨も明けて夏本番！》

こんにちはNです。梅雨も明けていよいよ夏本番！夏はやっぱりビールが最高～「**サッポロビール工場**」が船橋にあるのをご存知でしょうか。。。

工場見学コースでは専任のガイドさんによるビール生産過程の詳しい解説と普段見ることのできない、ビールが生産されている現場を間近で見ることができます。見学コースの最後で**樽詰めされたばかりの生ビールを味わえる特典**が魅力です。なお見学・試飲は無料(試飲時間20分)

まだまだ飲み足りない人の為に『**サッポロビール園**』があります・・・眼前に広がる海を眺めながら・ビールと美味しいジンギスカンが楽しめます。北海道に行かずとも・・・ちょっとしたリゾート気分！が味わえるかも(^-^)

～ビールのおつまみにどうぞ～

ビールの美味しい季節ですね。。栄養科出身のくせにあんまり料理の出来ないTです。こんな私でもすぐに出来ちゃう**超簡単おつまみ**をご紹介します！

<ピーマンの蒸し物>

①ピーマン3個をラップをかけて電子レンジで4～5分温めます。②程よく柔らかくなっていたら七味と醤油をかけて出来上がりです！

<ゴボウのからあげ>

①ごぼうを拍子切りします。②市販のからあげ粉をからませて出来上がりです！

両方とも母が作っていたのを真似しちゃいました(^-^)

ピーマンは肉厚なものがお勧めです！ぜひお試しください。