

# 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。

## 2005年路線価

こんにちは！プレシークの柴田です。今回の総選挙は郵政改革に話題がいきますが、やはり経済全体の問題です。その中で地価が高い日本は、不動産が経済に与える影響は大きいものがあります。国税庁は、8月1日に今年1月1日現在の路線価を発表しました。全国の標準宅地の平均路線価は13年連続の下落。しかし、下げ幅は減少し、東京都では13年ぶりに上昇に転じ、この他にも名古屋、福岡、横浜、京都、大阪で上昇。このことから、都市部では地価下落が止まりつつあるものの、地方では下落傾向が続く二極化が鮮明になったことが伺えます。

【路線価とは】道路に面した土地の標準価格。単位は1㎡。相続税や贈与税の算出する基準で、国税庁の管轄。

【東北西部 下げ止まり感】日本経済新聞より  
『千葉県ではJR柏駅前の最高路線価地点が下げ止まるなど、**東北西部で地価下げ止まり**の兆しがみられる。東京への通勤・通学の利便性が高く、マンションなど住宅開発が相次ぐため。一方、下落率は前年比で縮小したものの、関東部や南部は二ケタの下落率が続き、東京近郊との格差が広がっている。

マンション開発のフージャースコーポレーションは七月、JR柏駅から徒歩約二十分の柏市で販売した新築マンションを完売した。駅周辺の商業施設や東京への鉄道アクセスの良さが、人気の理由。つくばエクスプレスの開業も、柏の注目度を高める追い風になったという。また、イオンや三井不動産は2006年中に、柏市内に駐車台数が二千台規模の大型ショッピングセンターを開業する計画。住宅需要の高まりが大型商業施設を呼び込むという**好循環**が路線価を押し上げた。

一方、関東部や南部の税務署では、最高路線価の**下落率が軒並み5%を超えた**。駅前商店街の空洞化などで、下落傾向に歯止めが掛からない。JR木更津駅前では昨年四月に複合商業施設が再開業したが、路線価は11.5%下がった。JR茂原駅前も同12.5%下落。いずれも下落幅は昨年より縮小したものの、下落傾向に変化はない。JR銚子駅前下落率が1.3ポイント広がって12.0%となった。』

これらのことから、地価が上昇・横ばいの地点がある一方、下落が続く下落幅も大きくなる地点もある。全国的に一律地価が上昇したバブル期とは様相が異なり、**利用価値に応じた地価が形成されていく傾向にあるのが伺える**。

商業的にも住宅としても、どれだけの利用価値があるのか、その**土地がもたらすメリット**で地価が決まる収益還元法になりつつある。合理的な地価の算出になると、利用価値がない土地には評価が付かないなんてことにも。。柴田 誠

(追伸) 地域の特徴と地価傾向

・柏(O) 若者が集まり商業施設充実傾向、東京からの程度の距離感と郊外のバランス ・松戸(Δ) 東京から近いものの、特徴が無く、住宅としてのため伸び悩み ・市川(Δ) 松戸と同様、行政や環境面、湾岸エリアへの距離で松戸より上の分高い ・浦安(O) 東京への近さ、TDLの影響で行政とイメージなど良し ・船橋(Δ) 大型商業施設充実も、道の狭さ、環境面などマイナス要素も ・千葉(Δ) 東京から離れてくる分、千葉の中心といえども低迷

## 《夏こそ、オリエンタル・カレー》



こんにちは、新人“カレーは毎日でもOK”Aです。

先日、たまたまばコープで見つけたもので美味しく可愛いものがあったのでご紹介します♪

**オリエンタルカレー**というカレー粉、ご存知でしょうか？初めは、なんともトロロなパッケージに一目惚れし

て興味本位で買ってみたので味には全然期待していませんでしたが、いざカレーを作ってみてびっくり！**添加物も殆ど使われていない**為か、とってモナチュラルでマイルドな口当たり！しかも香辛料のブレンドが絶妙なのか、深みやコクがあって美味しいのです。これはハマりました♪

普通のスーパーなどではなかなか売っていないので、いま家にあるストックが切れたら、オリエンタルの通販で買おうかと思っています。かわいいキャラクターグッズも色々あって、思わず目移りしちゃいます♪

カレーが好きな方は、見つけたら買ってみたいですね。

## 《ドイツからきたお友達》

こんにちはTです。最近ではそれほどでもありませんが、一時期すごく木のおもちゃにはまっていました。特にドイツ製やフランス製のおもちゃはすごく可愛いです！はまってしまったきっかけがドイツのヘス社の**いもむしらトル**でした。

娘が4ヶ月位の時に友達から持っているのをすごく気に入ってしまい、いつまでたってもイモムシ君で遊んでいるので、後日私の妹が同じものを探してきてプレゼントしてくれました。



ネットではたまに見かけますが、お店ではほとんど見かけません。妹は駒込駅のちかくにあるフレーベル館というお店で見つけてきたそうです。ヘス社には、他にも**おしゃぶりのチェーン**や**積み木**など、かわいいおもちゃがたくさんあります。

すこしおもちゃにしては高価なので、自分ではあまり購入できないものだと思うので、出産祝いやお誕生日のお祝いなどプレゼントにお勧めです！！

## 《温泉 ～長生温泉・千葉県～》

**九十九里にある天然温泉**です。千葉県には火山がないため、有名な温泉地は少ないのですが、海沿いの犬吠崎から勝浦にかけての外房沿いと房総半島に温泉が点在しています。

長生温泉は「太陽の里」というスパリゾートが中心で、この施設は、いわゆる健康センターをイメージしていただけると近いかもしれません。お風呂は、スーパー銭湯や健康センターと同じような浴槽とサウナがあり、温泉は露天になります。総ヒノキと岩風呂の天然温泉の他に、ぬるめでゆっくりと入れる**天然ミネラル海洋水**の浴槽があります。この他にも九十九里という砂浜のイメージから砂風呂も。しかし、砂は九十九里のではなく中国のとか。。

館内には、リラクゼーションやマッサージ、展望プールやカラオケ、劇が行われる大広間に映画が見られる**△ピーコーナ**など。さらになぜか占いまでも。軽食コーナーや売店なども充実しており、ゆったりくつろぎには最適の施設です。館内はとてもきれいで居心地も良い。

# 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。

## ローンの支払いと家賃の比較

不動産会社の営業トークに「家賃は何にも残らないけど、ローンの支払いは家が資産として残る」という典型的なものがあります。そして、「ローンの支払いは家賃よりも安い」という次の矢を放ちます。このトークについて、少し検証してみましょう。

まず、家賃には、ほとんどの諸経費が含まれておりますが、ローンの支払いの場合、この他にマンションなら管理費、一戸建てと共通して、維持費、固定資産税などがあります。さらに、ボーナス払いがあれば月の支払いにならな、入居当時の諸経費の差額や自己資金も月の返済に加えなければなりません。

ここまでを計算しなおしてみると、**家賃よりも支払いが安いとはならないケースがほとんどです。**もし、仮に家賃よりも負担が少ない場合は、おそらく何かの条件を犠牲にしています。

さらに負担の多い少ない以外で考えたいのが、支払いが出来なくなった場合や住まいが生活に合わなくなった場合のこと。もし、支払いが厳しくなった場合、賃貸なら安い家賃のところへ住み替えれば良いが、売却してもローン残高が上回る時、行き詰ってしまう。

もし、住まいを購入するなら、現状や市場（家賃）との比較ではなく、**購入した後の生活や住まいを考えていくべきです。**資産価値や損得ではありません。家賃よりも安いからという安直な動機だけは止めてください。購入した住まいで得られる満足感、安心できる支払い、これからの人生の住まいなどが購入するかしないかの見極めポイントです。

あとは今どういう住まいに住みたいのか、クオリティなどから、購入するのがベストなのか、賃貸でも可能なのかの見極めでしょうか。家賃が勿体無いとの考え方もありますが、購入した場合と賃貸の場合の損得は、**そんなに差はない**と思います。

(参考) 金利と不動産の関係

基本的には、**低金利の時は不動産価格は上がり、高金利の時は下がります。**それはなぜでしょうか。

- ・低金利の時：資金の調達を低金利で出来ることにより、購入意欲と資金力が上がるので、不動産価格も上昇する。
- ・高金利の時：低金利の時とは逆に、資金力低下により、不動産価格は下がる。

実需（自宅用）でも不動産投資でも、上記の資金力と利回り、購入意欲は総合して同じ方向を向いております。今後、金利が上昇すると不動産価格は下落傾向になるでしょう。今、住宅業界では、低金利をうたい文句に「**購入するのは、今!**」と営業しておりますが、高金利になったらなら、その分不動産価格は下落しますから、低金利を理由に購入することは無いと思います。

購入するかしないかは、社会や周りに影響されるのではなく、**自分達の生活や状況などを考えて、**ベストな購入時期を考えてみて下さい。それが今なら、低金利で購入しやすい環境だったとなるだけです。

追伸：売らなれば**低金利の今**かもしれませんね。

## 《保育ステーションとは?》

こんにちはTです。ついにつくばエクスプレスが開通しましたね。どうやら我が家から一番近い駅はおおたかの森駅らしいのですが、「広報 ながれやま」によると、駅前に「**保育ステーション**」なるものができるそうです。なんでも、朝、通勤の途中でそこへ子供を預けるだけで、各幼稚園、保育園へ送迎してくれるサービスだそうです。

確かに便利なサービスだと思いますが、なんとなく違和感があるのは私だけでしょうか? **なんだか子供があちこちに運ばれている姿を想像してしまうと少し可愛そうな気もします。** けれど、実際私もおおたかの森駅を利用する共働きの夫婦であれば、朝の忙しい時間がだいぶ楽になるし、利用してしまうと思います。

常に私も「働いて少しでも収入が得たい」という思いと、「子供のそばにいてあげたい」という思いの両はさみのなかで生活しています。

Station No. **12** 流山おおたかの森  
Nagareyama-ōtakanomori

## 《じゃがいもの冷たいスープ》

こんにちはNです! 八月も半ば暑さにも慣れてはきました。が・・・少々夏バテ気味です。食欲も落ち気味な時に、**冷たいスープ**はいかがですか・・・

◆材料・・・

じゃがいも 125g たまねぎ 1/8個

バター 12g コンソメ(チキン味) 1/2個

湯 カップ2/3 牛乳 カップ3/4

塩・こしょう・月桂樹の葉

◆作り方・・・①ジャガイモは皮をむいて薄切り、水にさらして10～15分おき水気をきる。たまねぎは薄切りにする。

②鍋にバターを熱し、たまねぎをしんなりするまで炒める。ジャガイモを加えてサッと炒め、湯 コンソメ 月桂樹の葉を加え、蓋をしてジャガイモがやわらかくなるまで蒸し煮する。

③②から月桂樹の葉を取り除いて粗くつぶし、牛乳を加えて混ぜ、味をととのえて冷蔵庫で冷やす。器に盛り浅葱やパセリなどを散らす。

## 《じめじめ湿気対策》

こんにちは。夏はアトピーがでてしまうTです。暑い日が続きますね～。お洗濯には困らないですが、こども暑いと我が家の二階はエアコンもないためムッとした熱気が立ち込めています。。。

特に水周りや下駄箱、クローゼットなどは**湿気やばい菌によるカビ**なんか気がなりますよね。

そこで「**かび取りなっとう君**」という商品を見つけました。まだ使っ

てみたことはないのですが、**納豆菌がカビを分解・除去**してくれて、2～3ヶ月持つらしいです。私はエルコーブで見つけたのですが、ネットでも売ってるようです。(スーパーは何件か見ましたがありませんでした。) お風呂場用、台所用、押入れ用、スプレータイプなど色々あるようなので、興味のある方は試してみてくださいね。(ちなみにお値段は1000円前後です!)

