

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。

資産インフレ

お恥ずかしい話なのですが、「インフレ」という言葉の意味を単純に物（物価）の評価が上がる お金の価値が下がると認識しており、対象になる物には不動産も含まれていると思っていました。

しかし、新聞やTVで有名な藤巻健史氏の著書「藤巻健史の5年後にお金持ちになる「資産運用」入門」を読んだところ、インフレの定義になる物価は「消費者物価指数」であり、これには土地などの不動産は対象外であることを知りました。

住宅関連で対象になる物は、家賃（持家を家賃に直した帰属家賃含む）、住宅設備、建築工事費の一部など。

生活に直結しそうな物の対価（物価）は対象内であるが、土地などの資産は対象外であり、ということは、土地の価格が上昇しても、基本の物価が上昇しなければ、インフレには当てはまらないということが著書に記載されております。

この著書では、地価や株価の上昇があると予測しており、通常のインフレと分ける意味で**資産インフレ**があると。

【概略】

・今後、金利は上昇局面になるので、長期固定で借りた方がよい。（投資、資金運用をするなら変動、短期固定で）

・企業の業績が好調になると、土地の放出が止まり、良い物件の供給が減る。また、**資材価格が世界的な好況で上がり**、原価上昇のため、新築価格が上昇 中古価格も上昇。特に場所の良い（例えば、減多にこんな場所で物件は出てこないだろうと思うような）物件は、ポンと上がる可能性もあり。**資産価値で考えるならば、立地が重要**である。

・立地を選ぶポイントは「**駅近く**」。東京などの大都市では都心は高すぎる。都心でなくても交通の便が良い駅近く（利便性が良い）ならいいのでは。同じ値段で、駅近くに半分の土地を買うか、郊外に倍の面積の土地を買うなら、迷わず駅近く。

このコラムで、期待を込めて、地価下落を話している私にとっては、地価上昇を予測された内容を見ると、不安になってしまいますが、この著書でも、何もかも上がるということは書いていないと思います。

利便性の良い立地の土地は上がるものの、二極化が進み、**郊外や地方での地価上昇はやはり厳しい**のではないのでしょうか。

実需（実際に使用する、必要な物）として自宅を購入する場合、人生全体を考えても、問題がなければ地方や郊外での購入も良いのでしょうか。しかし、将来を考えた際、**売却の可能性**があるとか、**仮借（必要とまではいかない物、資産として）**として購入する場合は、著書の通りかもしれません。

金利上昇リスクと固定期間

毎日のように相談を受けている中で、ここ最近多いのは、**やはりこれからの金利上昇がどうなるか**ということです。ずばり「これから金利がどの程度まで上がりますか？」という質問も多いのですが、これにはさすがに「分かりません」としかお答えできません。

私が相談を受けてできるのは、金利が上昇した時にどうなるか、金利上昇を考えてどのように住宅ローンを組めば良いのかという、**対策案**をお出しするまでです。

金利上昇局面では長期固定を採用するというのは当然の答えですが、私としては、最初から**長期固定ありき**ではなく、借りる方の状況や意識を考慮した上でシミュレーションをし、選択頂きます。

まず金利という社会情勢からではなく、大切なのは、**借り方自身がどういう状況（今後も含め）**であり、どういう考えを持っているかです。

例えば、金利を気にするのを嫌がる方や浪費型の方には、中期から長期にかけてのローンを組み入れた安定型をお勧めしています。逆に、いろいろな努力と工夫にて負担を軽くする意欲があり、性格や行動などから貯蓄型と思える方には、短期タイプを組み入れた低金利型をお勧めすることもあります。

モデルとして下記のようにシミュレーションをしてみました。

前提：4年目1%上昇、7年目1%上昇、以降上昇なし
3年ごとに100万円繰上返済、2,000万円借入、
当初35年→実際の返済期間21年

1. 35年固定2.98%：毎月76,746円 返済総額：27,410,889円

2. 当初3年 1.70%：毎月63,215円
4～6年目2.70%：毎月72,828円
7年目以降3.70%：毎月81,598円 返済総額：27,077,697円

いかがでしたか？このモデルは積極的に繰上返済をできる余裕と意識があるケースですが、**短期固定でも良い結果を得られることもある**ことがお分かりいただけたでしょうか。

なお、このケースで単純に、長期固定が悪いというわけでもなく、短期固定が良いというわけではありません。金利上昇局面だからと単純に長期固定を選ぶのではなく、**どの組み方が自分にとって良いのだろう**ということを検証するのが大事ということです。

もし、もっとも金利上昇があるかもとか、生活に余裕がなく（そもそも住宅ローンを組んでいいのかの問題ですが）繰上返済ができないとか、ケースによっては逆の結果が出ることもあります。

また、短期固定を選んだ場合、金利が上昇したら返済できなくなると言う方もいらっしゃいますが、上記の例を見ていかがですか？もし、金利が2%上昇し**5,000円の返済額増加に家計が耐えられないなら、そもそも住まいの購入が間違っている**のかもしれない。

よくお考えになって、どの住宅ローンが良いのか、さらに、どのくらいの金額まで借りても良いのか、ご検討してみてください。

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。

カウンセリング

事務所の道路を挟んで反対側には「**光ヶ丘団地**」があります。この団地は昭和32年に完成した日本で初めてのニュータウン方式の団地です。ニュータウン方式とは、団地内に病院や買い物施設を併設した方式

当初の建物は老朽化したため、全て取り壊され、新しい建物に順次建て替えられて行きました。しかし、旧公団（都市再生機構）の役割が終焉を迎える時期に重なったため、敷地の一部は民間に売却された。その敷地の一区画を麗澤大学（廣池学園）が購入し、今年の春、**麗澤大学生涯教育プラザ**が開設されました。

この施設では、大学の公開講座が開かれており、私も新しい建物見たさで、何か受講してみようと思い、申し込んでみたところ、希望した講座は希望者不足で閉講とのこと。急速、他の講座の追加募集に申込をしたのが**【生活に生かせるカウンセリング（臨床心理士・御法川誠次郎講師）】**です。

まだ二回しか受講していないのですが、このニュースレターをお読みの方だけに、ちょっと役立つようなポイントだけお知らせします。

カウンセリングとは、自己（クライアント自身）による改善をもたらすようにすること。または、カウンセリングとは、止めるに止められないというようなクライアント自身の問題を自己解決に導くサポート。

分かっていることを他人から言われたり、そうせざる負えない状況にして解決に導くと、クライアント本人は嫌がる、逃げる、ストレスが出る。これは正論であればあるほど傾向大。

どんな人にも偏見なく接することが大切。相手は偏見を見抜く。カウンセリングの基本は、指示しない、受容、共感、一致。受容：孤独と理解してもらえない苦しさの二重奏が不信へ。共感：人は経験したものでないと理解できない。人は比較しないと理解できない。一致：プラスもマイナスも正直に伝えることが心を一致させる

愛の反対は無関心、無視である。子供が悪さをするのは、愛が欲しいための行動。悪さをして関心を得る。

この講座は、子育てや夫婦・家族関係、人間関係といった生活に密着した部分を豊かにする主旨で開催されていますが、このことで悩んでいるから受講したのではないです。誤解しないで下さいね。子育てでプラスになる点もあると思います。

この講座で学んだことを、**不動産や住宅ローンの相談に役立てることが出来れば、みなさまにもっと貢献できるのでは**と思っております。

・優良住宅取得支援制度（フラット35利用の方は必見）

昨年に引き続き、フラット35の優良住宅取得支援制度が6月から始まります。優良住宅取得支援制度とは、一定の要件を満たす融資に対して**当初5年間の融資金利を0.3%優遇**する制度です。

一定の要件とは、1.省エネルギー性能、2.耐震性能、3.バリアフリー性能の、いずれかに適合している住宅です。

この制度は融資総額に制限があり、枠が終わり次第募集が終了します。昨年は**6月から募集開始で8月に終了**しました。せっかくの良い制度ですので、時期が合う方はうまく使ってみて下さい。

・岩盤浴に行ってきた

こんにちは、Aです。岩盤浴がオープン後、2回ほど行ってみたので、今回はその感想についてのお話を。

まず、念のため電話で予約を入れてから行きました。私が予約したのはオープンの10時だったこともあり、まあ、そんなに人は来ないだろうと高をくくっていました。ところが、いざいってみると、**10人を超える人が・・・！！**その後も後から後から人が入ってきて、結局、20くらいある岩盤浴のベッドは満員に。（男性もOKなはずなのですが、不思議と疲れたOLが主婦と思しき女性ばかり・・・）

受付で500mlペット入りの水とタオル大小あわせて2枚と、ガウンを受け取り、ロッカーのある部屋で着替えます。そして、岩盤浴のベッド（と、いってもただの石板みたいなところ）に自らバスタオルを広げ、仰向けやうつ伏せを繰り返しながら入浴（?!）します。個人差はあると思うけれど、私の場合は2回とも**15分前後で汗がどどどーっと**流れてきました。

ちなみに、岩盤浴は着替えの時間なども含めて80分のコース（1,800円）なのですが、15~20分入浴したら、休憩室で5~8分程度の休息を取るのが効果があるとの説明でした。

いちど汗をかき始めるとあとは滝のようにとめどなく汗が噴出し、だんだん拭くのも意味が無く、億劫に感じるほどです。忘れていけないのは、受付で受け取った水をちょこちょこ飲むのも大事なポイント。

たくさん汗をかくと気持ち悪いのが普通ですけど、岩盤浴でかく汗はサラサラでぜんぜん不快ではないのです。受付の方によれば**岩盤浴でかく汗は保湿度が高い**為、なるべく流さないで帰ったほうがよるしいそうです。

私はいたって健康なので分かりませんが、一緒にいった母は事故の後遺症で腰が悪く、リウマチもあり悩んでいるのですが、岩盤浴中はその患部にジワジワとすごい効果を感じたようです。もちろん、**岩盤浴が終わってからはカラダがすーっと軽くなった**と大喜びで、またすぐにも行きたいとおおはしゃぎ！次回はボディケアとあわせてコースを楽しみたいです。おすすめー