

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。

平成20年：不動産と住宅ローンの予測

日銀は20日の金融政策決定会合で、政策金利の据え置きを全員一致で決めるとともに、2004年11月以来、約3年ぶりに**景気判断を下方修正**した。福井俊彦総裁は会合後の記者会見で、同日の決定の背景について「**世界経済や国際金融市場の不確実性に加え、国内景気も足元は住宅投資の影響などから減速している**」と説明。先行きについては「**物価安定の下で息の長い成長を今後もたどる**」と強調した。

会合では政策で動かす短期金利の目標を年0.5%で据え置くことと決定。今年7月から前回まで利上げを主張してきた水野温氏審議委員も今回は現状維持に賛成した。半年ぶりに利上げ票が消え、日銀の**利上げ見送りが長びくとの市場の見方が一段と強まりそう**だ。(日本経済新聞より)

ゼロ金利や量的緩和など、景気回復のために非常事態的な政策を日銀が行ってきたことは評価されてもいいでしょう。この非常事態的な状況からごく一般的な状態へ戻したいという日銀の意向で、量的緩和解除、ゼロ金利脱却、利上げを行い、これからも標準的な金利水準まで戻そうということがうかがえ、世間のエコノミストの推測でも**利上げが続くという見方が一般的**でした。

しかし、福井総裁のコメントの通り、世界経済（特にアメリカ）の先行き不安、国内景気の後退などで、ここ数ヶ月の利上げを見送り、特に今回の見送りでは、日銀が希望する金利水準まで戻すのを断念するのが伝わってくる重たいものでした。ここ最近の金融政策決定会合で、**ただ一人利上げの意見を出していた委員まで、利上げ見送りの立場になったのが、その象徴**でしょう。

今まで、我々住宅業界も、世間でも、時期は分からないものの、いつか利上げがあるという意識を持っていましたが、今回のことで、利上げがあるという前提を考え直さなければならない。

なぜなら、景気が後退、減速局面になったから。

景気減速の原因として、改正建築基準法による建築確認の厳格化で住宅着工が急減し、その影響が周辺にも影響しているが、こんな一時的なものが原因ではない。

原油高などにより物価が上昇したことが、企業も家計も苦しめていること、所得の伸び悩み、社会構造の変化、サブプライムローン問題から始まった**金融市場の低迷**など、もっと根本的なことが原因であり、今後しばらく続くものと思われる。

一般市民の収入が増加し、景気が拡大しての物価上昇なら、金利を上げるというのも納得ですが、景気が悪い（収入が少ない）+物価上昇=スタグフレーション（でした？）なので、金利引き上げの効果はないと思います。

知識のない私の考えより、日銀の政策を決める方々は数段上のお考えがあるのでしょう。スタグフレーションに伴う国全体の悲壮感を何とか振り払ってもらいたいものです。

さて、住宅ローンに話を戻しますと、私見では、**今後の急激な金利上昇はない**と考えます。景気後退や悲壮感漂う雰囲気を見逃して金利を引き上げづらいこと、物価が上昇するなか金利を上昇させ家計にダメージを出ることを恐れていること、サブプライムローン問題から資金が不動産市場から債券市場に流れていること、などが金利が大幅に上昇しないと考える根拠です。

資金が不動産市場から他へ流れていることに関連し、不動産会社やファンドへの事業性融資と個人の住宅ローンを引き締めていることが現場では感じられます。

住宅ローンの引き締めでは、金利での引き締めというよりは、**審査が通りづらくな**ってきています。金融機関としても収益（貸し出し）は上げないといけないのですから、優良と判断できる人には貸したい。しかし、リスクが大きい人には貸さないようにしようということです。サブプライムローンのダメージが心理的に引き締めへと動いていると思われる。

金利は低水準で推移し借りたときの負担は少なくなるものの、審査が厳しくなって借りづらくなり、さらに**9年連続して減少しているサラリーマンの平均年収**などから、個々の資金力低下、人口・世帯数の減少から購入者数の減少と、**質・量ともに購入力が弱くなる**と思われ、**不動産価格も低迷**していくことでしょう。

不動産市場では、業者の在庫処分、業者の仕入れ力低下、地価や住宅価格が購入力を超えていることから、土地やマンションの価格は**低下・低迷・下降**するでしょう。早いところでは2007年今年の夏ごろから感じられます。

取り留めなく書いてしまったので、こいつは何を言っているんだと思われるでしょう。書いている自分さえ、言いたいことが頭の中にあるにも関わらず、上手に伝えられないもどかしさを感じています。

まとめます。

- ・不動産市場は低迷、下降へ
- ・金利は大きく上昇しない
- ・住宅ローン借入はしづらくなる
- ・不動産業者は淘汰される

あくまでも、しがたない不動産屋の考えですので、ご了承のほど。

2007年（平成19年）は、建築基準法の改正、サブプライムローン問題などから、不動産相場の転換点となりました。2008年（平成20年）は、社会・一般生活にとっても、不動産・住宅業界にとっても、厳しい一年になりそうです。

個人的には、地価や不動産価格の低迷は歓迎です。業界としては取引価格に比例した報酬のため、価格上昇=利益増加となるのですが、購入しやすい環境になる方が良いと思います。それよりも“原油高=ガソリンなどの燃料費・材料費上昇=物価上昇”の改善を願っております。

発行 株式会社プレシーク 《不動産購入応援サイト》

〒277-0053 千葉県柏市酒井根5-2-1 TEL 04-7176-1611 FAX 04-7176-1672

ホームページ <http://www.preseek.jp/> <http://www.preseek.org/>

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。

平成19年を振り返って

このニュースレターでも、サイトやブログのコラムでも、個人的なネタを極力減らし、ちょっとお堅めの内容にしてみました。そこで、この片面だけを借りて、今年一年のご報告をします。た、だ、し、記憶をたどりながらなので、時系列がグダグダになったら、申し訳ございません。

・相続アドバイザー協議会の養成講座に参加

4月から7月までの4ヶ月間にわたり、毎週水曜日の夜(一部土曜の午後)に受講しました。計20回の講座のうち、たしか2回程度サボってしまいましたので、優秀な生徒というわけにはいきませんでした。規定はクリア(このあたりの要領はいいみたいです、おそらく)したので、**相続アドバイザー**に認定されました。

この講座は、高田馬場にある週刊住宅新聞社のセミナールームで行われました。この会場は、たまに不動産・住宅業界向けのセミナーが行われ、何度か行ったことがありましたので、馴染みの場所です。

講座の内容は、各回とも充実しており、内容が乏しいときは、寝るか読書をしてしまう私でも、ほとんど真面目に受講できたと思います。

講座のあとは、毎回、一緒に参加した湘南オフィスの坂田氏と、**高田馬場グルメツアー**です。食べ歩きが好きな私は、この機会に、高田馬場という街を満喫できて満足。同地は学生が多いので、ちょっと騒がしいお店が多かった。あと、肉系の食べ放題が多かったかな。学生生活を知らない私には、楽しそうに青春(最近聞かなくなった言葉ですね)を謳歌(もって聞かない?)している**学生たちが羨ましかった**です。ちょっと哀愁を感じてしまいました。

この講座が終了後、不動産、住宅ローン・家計に続き、相続の相談も開始しました。本業に比べ、知識・経験が少ないため、サイトの中身も薄く、集客が弱かったので、まだ1件しか受けたことはありません。これからは、この分野も充実していきたいです。特に、相続税が発生するような資産家は他にお任せし、本業と同様、ごく普通の方の、**一番基本的な相続の相談が手軽にできるような形**を目指したいです。

・提携オフィス開設

今年は、湘南オフィス(茅ヶ崎市)を皮切りに、城南オフィス(渋谷区恵比寿)、川越オフィスと、弊社の不動産購入サポート業務取り扱い提携不動産会社のネットワークがスタートしました。

弊社の柏と合わせ、とりあえずは、**首都圏・南関東4都県を制覇**(ではなく網羅ですね)しました。昨年まで、東京、神奈川、埼玉から、わざわざ千葉までいらっやして頂いたのですが、ちょっとは使い勝手がよくなったものと思います。

弊社でも昨年末からスタッフ増員をし、数多くの依頼を受けられるようになりました。今年一年を振り返っても、もし私一人、柏オフィスのみではとても受けられない依頼数があり、助かりました。平成20年も、柏オフィスをはじめ、提携各オフィスともども、数多くの依頼・相談をお待ちしております。

本年末は、提携オフィス合同で、**屋形船貸し切りの忘年会**を開催しました。これも皆さまのおかげです。来年末もどこか行けますように。

・ちょっと早い厄年

私は、平成19年1月25日で満38歳になりました。平成20年で満39歳、30代最後の年です。性別:男、なので、厄はおそらく再来年なのですが、今年は、ちょっと厄年めいてました。

7月、ヘーベルハウスさんのソフトボール大会に助っ人(?)参加した際、**右手小指骨折**。高校野球をしていたときは突き指で済んだのですが、年齢からか、骨にまでできてしまいました。カルシウムが足りないのでしょうかね。

この7月のソフトボールと12月のミニサッカー、秋ごろのバスケとテニス、ことごとく翌日からふつかみつかは**筋肉痛**でロボットのような動きに。障害者やお年寄りの方がどれだけ外出するのが大変か身に染みて実感しました。これからも弱者に優しくしたいと思います。

外科的なのは以上ですが、あと、秋ごろに原因不明(となっていますが、おそらく暴飲暴食)で**胃痙攣**をおこし病院に駆け込みました。現時点では慢性的な風邪・疲労だけですが、今年一年は、**薬を服用**することが多かったです。

・NHK出演

平成19年8月1日、**NHKのニュースウオッチ9**に、ほんのちょっとだけ出演しました。内容は、**路線価発表に伴う地価分析**について。事前の前取材や連絡に時間を取り、取材当日も長時間、複数の場所での撮影などもありましたが、放映当日、ぼんそうこう大臣として名をはせた赤城農林水産大臣の辞任のニュースとぶつかり、放映時間は大幅に削られてしまいました。

取材を受けながら申し訳ないのですが、私個人は9時に自宅にいることが少なく、ニュース番組といえば午後11時過ぎの番組、少し早くても報道ステーションまでのため、当ニュースはほとんど見たことはありませんでしたが、やはりさすがNHK、かなりの方が見ているのですね。お恥ずかしいため、ほとんど告知なしでしたが、お客様、不動産業者、その他**大勢の方から“見たよ~”**と、放映されてから4ヶ月過ぎた今でも言われています。

・名古屋出張

一般的な不動産屋さんには、いわゆる“出張”はありません。仕事の範囲が地元(遠くて隣県)に限られているためです。しかし、全国的なネットワークに参加していると、たまに出張という機会にも恵まれ、今年は名古屋に二回も行かせてもらいました。“出張”ということだけで、**貴重な機会のため、ワクワク**です。

一回目は、**ひつまぶし、きしめん、味噌煮込みうどん、味噌カツ、天むす**など、名物を堪能。二回目は**熱田神宮**にお参りさせて頂きました。昨年夏の伊勢、今年の年始の南紀と、ここ一年近く、名古屋に縁があったようです。

・サイトリニューアル

最後に、年末の二ヶ月近く、業務が終了後の夜中に、地域サイト5つ、情報サイト2つをリニューアル、新設致しました。**見やすいページ**となりましたので、今後ともよろしく願い致します。