

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。

予告：土地の選び方セミナー

こんにちは。柴田です。2月9日(土)京葉線海浜幕張駅近く、幕張新都心(最近耳にしない言葉ですが)のテクノガーデンにて行なわれる“土地の選び方セミナー(旭化成ホームズ主催)”のレジュメがほぼ完成しましたので、ニュースレターの読者の方に**先行して**内容をお知らせしたいと思います。今回は新宿NS(旭化成さんではなくフリーで)、今回はテクノガーデンと、いつも会場が立派で、今から緊張しちゃいます。

～このセミナーで何が学べるのか、何を感じて欲しいのか～

- ・住まいの物こそ違え、暮らす人にとってその重みは同じ。
- ・その人の人生、生活を心から考えたとき本質が見えてくる。
- ・本質が見えれば何を買えばいいか分かる。

◆地価動向

地価の上昇は止まったのか? **不動産市況から見た購入の是非**。マンションの販売動向までも考えた住まいの選択など。

◆不動産シーズン

一年の需要サイクルにみる購入のベストタイミングはいつなのか。 **購入者心理の裏側をついた動き方**。

◆税制

住宅ローン控除が平成20年入居までで終了。最大160万の所得税控除がなくなるとどうなるのか。他にも不動産取得税、登録免許税(建物)、印紙税の特例期限は平成21年3月末、**登録免許税(土地)は平成20年3月末で単純に倍**となる。自宅購入のための特例を最大限利用するには。

◆金利

金融市場混乱、景気低迷、株安など今年の利上げは可能性薄いが、**これからの金利動向**をどう捉えればいいのか。

◆人口(世帯)

すでに家余り時代、スペックと安心感(偽装)が求められる。この場合、住まいの購入をどう考えればいいのか。

◆行政(住生活基本法、200年住宅)

量から質への政策転換、**中古住宅流通市場へのシフト**、家の履歴書。これからの住宅所有にはどういう考え方がいいのか。将来の状況まで考慮するとどうなるのか。

◆老後

老後の住まいをどうするのか。今購入する家で永住? 田舎に帰る? 都心のマンション(住み替え)?

◆不動産業界と仕組み

不動産業界の営業とはどう動いているのか、**業者の意識**や状況、広告や土地の資料などから垣間見える**裏側**まで。建築条件付の土地はどうなっているのか、その対策は。(流通市場、業者の思惑、広告、建築条件、資料など)

◆土地あれこれ

土地は希望通りに作りあげることできません。今ある状況、状態、置かれている環境などから**“選択”**するということになり、**選択を誤らないために**、何を注意すればいいのか、さまざまな事例紹介(道路からの高低差、崖、傾斜地、法地、造成地、地形、敷地延長、不整形地、道路、方位、角地、環境、都市計画、治安、嫌悪施設、境界、掘り出し物、面積など)

――ここまでが基礎編。休憩タイム。ここまでの内容を持ち時間50分で話さないといけないのですが、すべての内容を話さるのは難しいことが予想されます。話せなかった内容も、レジュメを充実させ、お伝えできればという心境です。

休憩後、第二部では実践編として、実際の住まい探してどうしていけばいいのかをお話します。

～なぜ買うの、なぜ買おうとしたの～

- ・暮らしてきたルーツ、キャリア。
- ・暮らす人を忘れがち → 物が主役の見方になる。
- ・住まい探しの依頼手順、まずは信頼関係構築から。

◆資金計画

自己資金、資産売却、住宅ローンの組み合わせ方、土地と建物の配分、借りた後に後悔しない**“信号の法則”**とは。

◆住まい

資産価値重視なのか利用価値重視なのか。自宅として、将来のことまで考えた場合の考え方。

◆エリア

通勤、通学、実家、現住地、出身などから最適なエリアはどこ?

◆探し方

3大要素のバランスの取り方**“ジャンケン”の法則**とは? 土地探しの秘訣、実は意外なところになめがある。

――ここまでが実践編。この編も持ち時間50分。資金計画やエリア選定などでは、実際に参加者の皆さまにもご自身にあてはめて作業をしてもらいたいと思っていますので、どこまでお伝えできるのか心配です。

基礎編、実践編とも、サイトなどでお伝えしてきた内容を集約したものですので、すべてお目通し頂ければと知ることはできるのですが、**やはり生の声**で聞くと違うんですね。私もセミナーを受講する機会が多いので、実感します。ただし、このセミナー講師(私のことですが)は、小心者の恥ずかしがり屋のため、どこまで上手に話せるか不安ですが。

もし、このセミナーを受講してみたいなどご希望される方は、お近くのヘーベルハウス展示場にて、その旨をお申し付けください。また、幕張まで行くのは遠いよ～とか、その日は都合悪いよ～という方がいらっしゃいましたら、同じく展示場の担当者へお伝え頂ければ、ミニセミナー、個別セミナーなどの対応も可能です。

《土地の選び方セミナー開催概要》

日時：平成20年2月9日(土)午後2時より約2時間

場所：幕張テクノガーデンD棟

また、2月9日～11日の3連休では、新京成線八柱駅、武蔵野線新八柱駅近くにある**“街かどヘーベルハウス常盤平さくら通り”**のB棟完成公開会にて、**同時開催される土地購入相談会**でも、このセミナーの内容をお聞きになることが可能です。なお、セミナー講師はどんな人? と興味がある方は11日にお越しください。私が直接ご相談を承ります。

《街かどヘーベルハウス常盤平さくら通り》

所在：松戸市常盤平陣屋前4-16 八柱駅よりさくら通りを常盤平方面に向い、亀有信用金庫前、進行方向左側です。詳細や事前予約は、ヘーベルハウスの松戸南、松戸北、柏、柏の葉、我孫子各展示場まで。

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。

ニュース拾い読み

大変申し訳ございません。という言葉が、昨年の一語“偽”に続き、今年も年明けから報道されています。再生紙の問題では、直接被害がないとか、品質は良くなったのだからと開き直りとも思える発言もありましたが、う～ん、どうなのでしょうね。不祥事とは別ですが、不動産や住宅にも年明けからいろいろな動きがあり、報道されました。そこで、不動産屋のおやじ(え～、今月25日をもって39歳になりました私は、最近、自分を表現する時に、このフレーズを使うことが多くなりました)がどう思ったのかご紹介したいと思います。

◆東京圏(一都三県)人口流入超過15万人

東京圏への人口集中傾向は、**職住接近、通勤時間の短縮など、最近の住まい探しのトレンド**に、地価下落や高層マンションの供給増という住宅事情と景気回復が重なった結果だと思われる。しかし、地価やマンション販売価格の上昇が、購入者の資金力の限界を突破したのも事実で、今後どこまでこの傾向が続くのか。個人的には、混雑は好きではなく、“**体操の隊形に開け**”と、地域に経済圏が分散して、ほどよく活性化してもらいたいもの。企業、商業、施設、住環境がバランスよく発展、特に住環境では、建物と同様、貧困な住宅事情を作ってしまったので、充実させてもらいたい。

◆ガソリン税の暫定税率

今年度末で期限切れになる暫定税率を延長するのか廃止するのか与野党で争っていますが、政党、選挙を考えるとという露骨な政治家本位の意識しか感じられません。**期限切れになるのはガソリン税だけではなく、住宅関連でもあり、それはしかも減税特例**。与党はこの減税特例も暫定税率と一括法案で出し、否決されたときに野党を攻撃できる材料としようとしている。政争の道具に使うな！住宅という生活に密着し、人生に影響する高額な取引に携わる身からすると、おいおいもうちょっと生活者の立場になって考えろや！と。ガソリン税暫定税率そのものはよし悪しがあり、私にはどちらがいいか判断が付きませんが、この政治家の姿勢が改まれば、どちらでもいいと思ひ、おそらく日本も見直され、生活者も明るくなって、社会も経済も良くなるのではと思う。

◆サブプライムローン問題

アメリカの住宅ローンの問題であり、金融市場に影響することから日本の住宅ローンにも影響し、不動産市場や住宅まで影響があるのも事実だと思いますが、昨年後半からの**不動産・住宅市場の落ち込みは、この問題とは関係ない**と思う。時期が一致したことや表面的に語りやすいことから、これをリンクさせて話されることが多いが、本質は違う。落ち込みの原因は、住宅価格の高騰が購入者の資金力の限界にきた需給と価格の関係、偽造問題などの住宅不信、人口などの社会環境変化などが大きく深く影響し、**市場の転換点をむかえた**ものと思われる。新築マンションや建売住宅など、量の面で供給され、購入されてきたが、これからは質という部分が重視される時代になる。資産という点でも環境という点でも、スクラップアンドビルドではなく、**ストックということが大事**であり、これから購入するポイントになる。数年前から自動車市場でも質が良ければ中古車でも値が高つくということでも、良いものであれば高くても買うというブランド品や家電などの消費動向を見ても、住宅市場の流れがこうなるのは逆らえない。不動産投資として考えるなら影響も大きいですが、自宅の場合、一時的な事柄よりは、大きく長期的な視点で考える必要がある。

◆建売業者最終赤字予想

個別の企業をどうこう思ったわけではなく、不動産市場の影響がもう出てきたか、ちょっと早かったなど。決算予想が発表されたのは、上場されている大手建売業者(パワービルダー)で、**黒字予想から一転赤字に転落する**という内容。収益悪化の原因は、販売戸数の低下であり、これは一時的なものではなく、**これから続く**と思われる。耐震偽造の問題から、保険などで新築住宅を安心して購入できる制度も生まれたが、やはり、**売主の事業者が潰れてしまうのかどうかは大きく影響**される。もちろん、事業を継続しているのが望ましく、この大手建売業者ならまだしも、地域の中堅～零細業者は、これからの厳しい不動産市場で生き残れるのか。

◆バス運転手の体調不良

山形や宮城などで、年明けから立て続けに、バスの運転手が走行中に体調不良で運転不能の状態に陥り、乗客の機転で惨事を免れたというニュースがありました。(※青森の事故は雪道対策の不備であり、体調不良とは関係ありません。また、東北地方で多いのは、寒さや地域事情と因果関係があるのかは不明です。)規制緩和で会社数・バス台数とも急激に増え、バス会社の置かれている経営環境が厳しくなり、その余波が運転手・安全対策までに影響したのではないかと。**営業のため売上のために、ほんらい手をつけてはいけないところまで行ってしまったのは、食品や住宅などの偽造と根っこは同じ**のではと思える。私も一消費者であるから、良いものを安くという購入者の心理はよく分かるが、**品質が良いものには適正な価格がある**ということ、安いものにはリスクがあるということも考え、リスクとコストのバランスを取ることが大事である。これは不動産や住宅でも同じ。

◆子育て支援サイト

凸版印刷では、地域の子育て情報を掲載したサイトを開設した。掲載する情報は、実際に子育て中の主婦と調査員契約をして得られた内容で、第一弾として千葉県木更津市を選定。どこまでの情報が掲載されるかは、今後を見なければ分からないが、住まい探しをする人が、今一番過敏に反応するのが“子育て、教育”ネタであり、**サイトの充実度が高まれば、住まい探しにも影響を及ぼす**こともある。弊社に限らず、不動産会社では地域情報など不動産以外の情報掲載をしている会社も多い。情報は、たくさんの情報があればそれにこしたことはないが、どの地域でも、必ずよし悪しがあり、情報の扱い方を間違えると、迷路に迷いこむことも。営業トークばい言い方になりますが、〇も×も踏まえてならないが、×がついたらダメという感じだと、行く場所がなくなってしまいそう。もちろん、**知らない(伝えない)のがいい**ということではなく、**悪い点に対し対応できるのかどうかを考えると**いうスタンスで。

◆流通経済大学柏高校、選手権初優勝。

弊社地元の柏市北部にあり、進学・スポーツなど目的別のコース編成。ラグビー部は全国常連。上記の子育てと同様、**高校の選択の余地が多い**ということは、**地域選定に大きく影響(するようです)**。うちの子は、進学もスポーツも特段と才能を見せることなく、標準的なため、深く考えたことはなく、縁あって住んでいるところから考えればいいや程度なのですが、仕事としてはしっかり対処せねばと。(下の子は電車の運転手を目指し、今から岩倉高校に行くと言ってはおりますが)