

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。

ストック型住社会へ

ダイヤモンド社のビジネス情報サイト“ダイヤモンド・オンライン”に、日本の不動産・住宅事情のあるべき姿について、金融という視点から考察した記事が掲載されました。

◇“住宅は使い捨て”の日本は「ストック型住社会」に変わるか 辻広雅文(ダイヤモンド社論説委員)

米国の金融機関の住宅資産査定は厳格この上ない。借り手は、新築であっても中古であっても購入に際しては、第三者機関の鑑定評価取得が義務付けられる。その審査たるや、修繕の履歴データをもとにした“家歴”の把握と、専門家による耐久性、耐震性、ユーザビリティなどの現物の徹底チェックである。

要は、何世代にもわたって住める優良住宅が融資対象になり、安普請にはカネを貸さないのだ。一方、借り手も資産価値を下げないために時々補修を行い、維持管理に神経を使う。好条件で、転売するためである。

この好循環によって、中古住宅市場が発達した。人びとは、買いたい物件と売りたい物件の買価格差をそれほど心配せず、耐久性、耐震性を懸念せず、自分のライフステージに合わせて転居できる。住宅が重要な社会資本として構築された「ストック型住社会」である。

日本の現状はどうか。政府は供給数を優先し、私たちは安普請を使い捨てにし、未だ戦後住宅政策から脱却できずにいる。すぐに壊してしまうから、住宅流通における中古物件の比率は、1割に過ぎない。戦後、どれだけの膨大な資金を投下し、社会資本を無駄にしてきたのだろう。

日本の金融機関は、欧米のように新築にしる中古にしる、現物査定などしない。住宅価格の変動情報を提供するシステムも皆無である。——私たちは、こうしたことをごく当たり前のことと思いついて、疑問に感じない。これこそが、世界第二位の経済大国に住みながら、豊かさを実感できない大きな原因である。

(記事概要、一部抜粋、2008年03月12日)

資産価値が高い住宅(建物)と中古住宅流通の促進が、いかに消費者にとって望ましいか。記事では、住宅ローンを取り扱う金融機関側からの視点から書き始められているが、これからの住宅事情のあるべき姿を提示している。

日本の住宅購入では、永住、終の棲家的な発想が強く、独身から始まり新婚、乳幼児からの子育て期、子供が中学・高校・大学生頃の教育期、子供が巣立った後の余生など、その時々で最適な住まいも地域も違うにも関わらず、すべての状況に合わせてやるとする。だから、難しい。

警報:市場に強い勢力が上陸しました

不動産を購入される方の勢力が先月から急速に発達し、今月、不動産市場に上陸しました。今月一杯はこの勢いが続く見込みです。上陸した不動産市場では、売り出された不動産に次から次へと申し込みが入る状態になっており、外出(不動産探し)をしている方は注意が必要です。

お住まい探しのお手伝いをしているなかで、これがいいのではとお薦めした物件が、ご紹介したそばから売れていってしまいます。通常でも、長く検討している間に売れていくことはあるのですが、今月はちょっと凄いです。

お仕事がお休みの週末に、打ち合わせをしたり、見学をしたりされますので、週末前の平日(特に木曜・金曜)に情報を集め、資料を作成します。

週末前は通常に売り出されていた物件が、週末の間に売れていってしまふ。金曜日にこういう物件がありますよとお知らせし、週末に見学・打ち合わせをした後には、売れてしまった。もっと早い時は、見学や打ち合わせの前に売れてしまっている。

すべての物件が売れてしまうわけでもないのですが、不動産のプロである私が、これはいいなと思えば、お客様・プロを問わず、同じように思っているのだから、ひとつの物件に集中してしまうのも頭では理解できる。

しかし、これが何度も続くと、頭では分かっている、なんでこんなことばかりと気持ちは整理できない。でも、弊社から購入されている方もいらっしゃるの、逆のことが他のお客様にも起こっているのしょうね。

お客様それぞれにいろいろな希望や状況などがあり、求めている物件は違うはずなのですが、やはり、良いと思える物件は良い。良い物件は足が早い(すぐに売れてしまう)。

せつかく良い物件が見つかったので、買い逃して欲しくない。でも、検討材料を残したまま、見切り発車させるわけにもいかない。不動産シーズン期は、この葛藤との戦い。

乱暴な営業マン、成績ばかりを考えている営業マンは、契約すること＝物件を取り逃がさないことを優先するので、申し込み、申し込み、買い付け、買い付けと、十分な打ち合わせ(検証)が必要な場合でも、強引に進めていこうとします。

乗り気になれる物件ではない、不安な要素があるのであれば、売れてしまうリスクなど小さいものです。しかし、これは良いと思える物件、これで大丈夫だと思ったら、迅速の行動をお勧めします。

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。

たったの10点

心が白いのが良いことですが、頭の中は、、、よっしーです。

先日の研修会、不動産業者が集まる席で講師という立場で話をした。

依頼があった際に『どんな話を？』と聞くと『いつもしていること』。ただそれだけの依頼である。

当日までの間、常に研修会のことばかりが頭にあった。

実際、頭の中が真っ白になった場合の助け舟と思い、数日前から話す項目を箇条書きにしてみた。

しかし前日、社長柴田から『何を話すかは当日その場で考えた方がよい』のアドバイス通り、何も考えないようにしたらウソみたいに気が楽になった。

※柴田談 事前に原稿を作成してしまうと、作られた自分になってしまう。その場で考えるというのは、今まで蓄積されたものがそのまま滲み出るので、本来の自分を表現できる。今までの研鑽による蓄積がなくて、底が浅かったら、また溜めればいい。持ち時間を3～5分単位で区切り、話す題目だけ考えておけばとアドバイス。

迎えた当日、真っ白な気持ちで会場に向かうが、先日の挫いた足の痛みもひどく、駅から会場まで歩くのがキツイ。

『それを理由に断られないか』とも考えた。

きっと『足と口は関係ないでしょ』と言われるのがオチである。

自分が話す順番が来たときに思い出した。

『何も話すことを考えていなかった！！』日頃、口数の多い私、お客さんと話すことも苦ではない、しかし、大勢の前で一方的に話すことは難しく、非常に苦手である。(柴田も同)

話の途中、頭が真っ白になった。
久しくこういった経験をしていなかった。

自分で評価してみると、100点満点中10点程度の出来である。唯一の10点は持ち時間を守ったことくらいだろうか。

正直、ここまでヘコむ経験は、久々である。。。しかし、得るもの、また今後身につけなくてはいけないことを実感させてもらったことに感謝したい。

まだまだ、修行は続く。
続きはヨッシーサイト(www.mieyon.com)で。

犯罪収益移転防止法

平成20年3月1日に施行されました“犯罪収益移転防止法”。マネー・ロンダリング、テロ資金供与防止のため、本人確認が必要となる事業者が広がりました。同法に定められた一定の取引を行う際に本人確認が必要となります。

今までも金融機関で高額出金や送金の際、本人確認を求められることがあったかと思いますが、これが不動産取引も対象になったとご理解下さい。

これに伴い、**宅地建物の売買契約締結またはその代理もしくは媒介をする際、取引される方のご本人確認(法人含む)が義務付けられました。**このため、売買契約される際、運転免許証などによるご本人確認にご協力頂けます様、お願い申し上げます。詳しくは別添のリーフレットをご覧ください。

鉄道会社の営業活動

2005年8月に開業したつくばエクスプレス(通称TX)。沿線開発も徐々に進み、利用者も増加しておりますが、さらなる利用者確保のため、チラシや資料の配布を積極的に行っております。

弊社事務所やスタッフの自宅に、TXの**利用案内や沿線のバス路線マップなどが配布**され、その資料があまりにも立派で、感心してしまっただけです。

利用案内は全ページカラーの97ページによる小冊子。中身は、各駅の立体構内図などの駅情報、駅周辺の詳細地図に、バスの利用案内、定期運賃表や全ての列車を掲載した時刻表まで。

こんな立派な資料を配布するのは、**儲かりすぎてお金の使い道に困ったからか**、利用者が少なく呼び込むためか。ちょっと異例のことでしたので、ただただビックリ、でも、ただでこれだけ使える資料が手に入ったのはよかったです。

このご恩返しにTXの良さをちょっと宣伝。

- 最高時速130kmで、つくば⇄秋葉原 最速45分
- 全線踏み切りゼロ、全駅ホームドア完備で安心
- 最長18kmのロングレール他、最新技術で快適
- 一部の列車では車内で高速インターネット利用可能

TX沿線は宅地開発が遅れ(特に千葉県内)、地価はまだ高止まりしておりますが、商業施設もぞくぞくとオープンし、**年々暮らしやすい地域と進化**しております。

これからのTXと沿線にご注目ください。
TX沿線の住まい探しは弊社へご相談ください。