



目次

- P1 地価下落の影響
- P2 若手アドバイザーコラム
- P3 今月のイチオシ
- P4 親御さんとの関係

◆地価下落、不動産不況の影響

昨年後半から見られ始めた地価下落、不動産不況局面。さらにダメージを与えたリーマンショック後の金融信用収縮と景気後退。上場企業の倒産件数は、既にバブル崩壊後の戦後最多数に並ぶ。その中でも不動産・建設関連が多い。

このような状況下で、不動産動向や消費者の動きにも変化が現れた。

《四半期地価動向報告（国交省）》

国土交通省地価調査課より発表された平成20年第3四半期の主要都市の高度利用地における地価動向報告の概括。

平成20年第3四半期の主要都市の高度利用地の地価は、第2四半期まで見られた上昇地区が姿を消し、全ての地区で横ばい又は下落となりました。そのうち、大半の地区が下落となっています。第2四半期と比べると、高度利用地の地価の下落傾向が顕著となりました。

↓具体的な現象

《ブランド住宅地の崩壊》

首都圏屈指の人気を誇る東急田園都市線。同沿線は、電鉄会社のイメージ戦略に嵌り人気を集め、地価も上昇したが、実態は、手本の英国とはかけ離れた乱開発が行なわれ、日常生活でも地獄的な通勤ラッシュに列車遅延と、これが憧れのブランド住宅地での生活かと現実に落胆した人も多い。

鉄道の相互乗り入れによる地域格差の減少→東京の平準化（フラット）によりブランド住宅地の優位性も落ちた。これは地価データでも如実に現れ、同沿線の地価下落率は、他の沿線よりも大きい。

地価下落、マンションの販売不振などの影響は、購入そのものを見合わせる動きとしても現れている。

《タワー型賃貸マンション》

大型のタワー型賃貸マンションの人気が上がっている。東京の中心部に展望ラウンジや専用温泉など高級マンション並みの豪華な共用施設があるのに、家賃は近隣の低層の新築物件並み。景気低迷で賃貸住宅の成約数が落ち込むのをよそに、二十、三十代の夫婦などを中心に入居が進んでいる。都市部で高騰した分譲マンションの買い時を探ろうとするしたかな消費者も増えている。

↓

このように不動産市況の先行きが混沌とする状況の中、買い時がいつなのか、住まい探しをどうしたら良いのかなど、判断に迷う人が増えたためか、相談依頼件数は増加している。

《悩ましい不動産局面》

いつ、不動産市況が底を打つのか、どのくらいの下落幅になるのか、不動産の市況を適確に予想して答えられる人は、神様か、ただのギャンブラーか。

この質問には、個人的な見解や予測はお伝えできても、最終的には「分かりません」としか答えられない。

この際、私は、外部要因よりも、収入と負担、購入後の生活や家族の状況などの内部要因で、購入の可否、タイミングを計るべきと、助言しています。

※詳細はサイトにてご確認ください。

[11月の金利]

住宅ローン適用金利
(10年固定・全期間優遇)

三菱東京UFJ銀行
2.75% ↓

三井住友銀行
2.95% ↓

みずほ銀行
2.80% ↓

千葉銀行
2.90% ↓

住友信託銀行
2.30% ↓

中央三井信託銀行
2.50% ↓

三菱UFJ信託銀行
2.50% ↓

中央労働金庫
2.25% ↓

この他の金融機関や
固定期間の金利は
お問い合わせ下さい。

今月の “イチオシ”



◆ユーカリ交通公園

こんにちは。大人は乗れなくて残念、あおいです。松戸市小金原のユーカリ交通公園。ブログでもたびたび登場する人気スポット！

信号や横断歩道がある自転車のコースとは別に、幼児用の安全地帯のような広場も。ここでは主に、自転車の補助輪はずしの練習をしています。我が家でもここ2ヶ月ほど、夫が不定期に子どもを連れて行っただけ練習させているが一向にうまくゆきません。あんまり補助輪をはずしたいと思っていない子どもと、補助輪をはずした自転車くらい乗れないでどうする！という夫との温度差の問題らしい。



無料でなんどもでも乗せてもらえるバッテリーカー。希望の乗り物ののりばで順番を待ちます。広場の真ん中でとまっちゃったら、自分でそこまで乗りに行かなくてはなりません。うっかりすると他のバッテリーカーに轢かれます。

このほか、蒸気機関車や消防車の展示もあって、乗り物好きなおこさまには堪らない公園。

住所：松戸市小金原1-25
開園時間：午前9時～午後5時
遊具貸し出し時間：午前9時～正午、午後1時～4時（受付時間は午前9時～11時45分、午後1時～3時45分）

※駐車場無料（台数少ない）



今月の“温泉”

熱海温泉（静岡県）

東京からアクセスが良く、古くは新婚旅行、昭和の高度成長期は社員旅行や研修などで賑わった熱海温泉。駅周辺から海沿いに温泉宿やホテルが建ち並ぶ。海岸近くまで山が迫っており、海沿い以外は坂道が多い。

熱海は立ち寄り湯施設が少なく、日帰り入浴をしたい人は、旅館やホテルを利用することになるが、夕方以降は宿泊客優先で、日帰り入浴ができない。そのような熱海のなかで、夕方以降も入浴が可能な立ち寄り湯施設が“マリンスパあたま”である。プールがメインの健康施設で、浴場は狭い。海沿いに位置することから、浴室からは太平洋が一望でき、熱海の街も見渡せる。

パッと見、普通のお湯かなと思われ、入浴した感じでも、これは温泉？と思ってしまいが、舐めてみると少し塩辛く、海沿いの温泉に多い塩化物温泉であることが分かる。入浴後、外に出てからも体は火照っており、温泉の効用が実感できた。

温泉に入れば良いということであれば良いが、温泉を味わいたい、露天風呂も、という方には少し物足りなさも残り、宿泊施設の方をお薦めする。浴室とは違い、プールは充実しているので、子供連れの方がレジャー的に利用すると良いかも。屋上の水着着用の温浴施設は屋外で景観が良いと思われる。

熱海温泉は、山側になると箱根の流れを組み硫黄泉になる。海岸沿いに公園も多く、山から流れる小川は雰囲気も良く、温泉街特有の散歩などが楽しめる温泉地であり、駅前のアーケードは情緒もある。アーケード内にある機丸というおすし屋さんは、ぐるぐる回るお寿司屋さんにかいけい私でも、気軽に入れる良心的な価格ながら美味しく、お薦め。干物などを扱っているお店も多い。



注目トピック

（悪徳業者の嫌がらせ）

AERA2008.12.1号を読んでおりましたら、マンション市況の分析記事の欄外に、マンション市況悪化による悪質業者の押し付けが紹介されていました。※押し付けというよりも犯罪。

同誌で紹介された内容、

「家に火をつけるぞ！」

「会うと約束するまで電話を切らないぞ！」

「断った客宅へ70人前のピザを注文」

「怒鳴り胸ぐらをつかまれ」

さらにネットで調べてみると、

・夜中11時過ぎにいたずら電話

・玄関の鍵穴に接着剤

・水道を勝手に閉栓

・葬儀屋から多数の連絡

・洗濯物に水鉄砲

・逆切れ

・自宅周辺にステッカー大量設置（ステッカーとは電柱などに設置するもの、違法性高）

など。

勝手にセールスの電話してきて、それを断ったら嫌がらせをするなんて、避けようもなく、どうしたらよいのか。

セールス電話に関しては、不動産業界に限らない。弊社でも特に平日は次から次へと掛かってきて閉口している。業務威力妨害ではないのかと思うくらいですが、なかなか有効策もなく困っています。

こんな営業活動で商売が成り立つと思えないのですが、なくならないのは成り立っている？

こういう悪質な会社（例え営業が個人的でも）は、追放されることを願っていますが、難しいのでしょうか。

◆親御さんとの関係

親御さんに住まいを購入する旨を伝えているのか確認します。

もし、黙って購入し、事後報告になってしまうと、後々、親子関係に支障が出てしまうかもしれません。親としては、子供に失敗して欲しくないという思いを持つのは自然であり、親の心、子知らずとなってしまつては、親の思いを踏みにじってしまいます。

特に、義理の親子関係（夫→妻の親、妻→夫の親）は、配慮していることを示すことが、その後の円満な関係に繋がります。

また、親御さんは、人生の先輩であり、不動産を購入した経験を持っている方も多く、有益なアドバイスや心構えなどを教えてもらえることもあります。

さらに、二世帯同居・二世帯住宅の話が出たり、資金の援助など、住まい探しそのものの計画に影響を及ぼすこともあります。（親から、土地や不動産の提供を受けることも）

直接的な影響以外にも、将来の介護のことや、実家との関係など、親族関係が住まい探しに影響することもあり、親御さんに確認しておくこともあります。

これは、片方の親御さんだけではなく、もう片方の親御さんも配慮することが必要です。

このように、住まいの購入は、親御さんをはじめ、親族関係が影響することが多く、予め、話し合っておくことは大事です。

しかし、この親御さんとの関係は、微妙な点もあり、購入するご自身が、きちんと自立していなければなりません。

購入の助言、不動産選定の意見を聞くまでに留まるなら良いのですが、購入や不動産選定の決定権や承認まで、親御さんに握られるのは、さすがに行き過ぎ、いかがなものかと思えます。

親御さんは良かれと思って助言しているのでしょうが、自分達の考えを子供に押し付ける傾向があります。特に、苦労した方、経験ある方こそ、その傾向が強い。

子供たちの幸せのためにという愛情は、大変有難いものですが、子供たちには子供たちの考えもあり、子供を信じて、任せてみる度量を持つてもいいのではと思います。

自分の実の子供だけならいいのですが、婿、嫁まで関係することですから。自分の子供なら、これまでの生活環境や性格・生活も似ている部分もあるだろうが、相手方までは分からない。

ご自身としても、住まいを購入するのは、親御さんのためではなく、自分たち家族のためであるということをお忘れはいけません。

親御さんに気に入られることよりも、ご家族が満足することの方が優先ではないか。

生活がうまくいっている時はいいのだが、もし、厳しい状況になった際、親御さんのせいにしてしまう。

“自分達が購入した家だから一致団結して頑張れる”
ある購入した方から言われた言葉です。

30歳を過ぎて、いつまでも親御さんに頼るのは悲しい。親から自立し、自分たちの人生だと思えるのが大事だと思います。

こうやって買われた家なら、失敗したと思うことは少ないと思いますよ。

「自分たちが住む家でしょ」
「自分たちの人生でしょ」

子供を想う親心、親を敬う気持ち、円満な関係のために譲ること、大切なことで、今の世の中に足りない部分だと思えますが、節度とバランスも必要だと思います。

このコラムと直接の関係はございませんが、のどか、思いやり、田舎の両親、という温かいイメージが出てきましたので。



配信停止は下記へご連絡下さい。
株式会社プレシーク
TEL 04-7176-1611 FAX 04-7176-1672
mail: info@preseek.jp
お手数をおかけし申し訳ございません。

不動産購入・住宅ローンなど住まい探しのご相談はお気軽にお申し付け下さい。

発行：株式会社プレシーク
発行責任者：柴田 誠
〒277-0053 千葉県柏市酒井根5丁目2番1
TEL 04-7176-1611 FAX 04-7176-1672
URL: <http://www.preseek.jp/>

◆首都圏に広がる“住まい探しの相談窓口”

不動産購入応援サイト・提携オフィス

湘南オフィス：株式会社美湘ランド
〒253-0014 神奈川県茅ヶ崎市本宿町12-15
TEL 0467-55-1511 FAX 0467-55-1541
URL: <http://www.misholand.jp/>

城南オフィス：株式会社スタイルシステム
〒150-0021 東京都渋谷区恵比寿西1-10-10
TEL 03-5489-7220 FAX 03-5489-9220
URL: <http://www.style-system.net/>

川越オフィス：有限会社リフレティ
〒350-0027 埼玉県川越市南田島843-1
TEL 049-226-3150 FAX 049-226-3187
URL: <http://www.reflety.com>