

# ライフサポートニュース

住まいと保険を中心に生活全般についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

## 今年の不動産市況

こんにちは、プレシークの柴田です。新年は4日から営業を始めまして、ようやく10日が過ぎて正月ボケも抜けたところ。毎年、年明けは書類の日付をつい旧年の日付でうっかり書いてしまうことも多いのですが、今年は今のところ間違えずに書けております。不動産業界は、水曜日が定休日の会社も多く、今年の暦では7日が水曜にあたっていたため、8日から営業の不動産会社も多く見られました。業界全体では、新年明けてから1週間が経ち、物件もようやく出始めてきました。このニュースレターは、2週間に一度のペースで発行しておりますが、同封しております物件情報は、今回は新年1週間分の情報しか掲載されておりませんので、通常より少なく感じられると思いますが、ご容赦下さい。

毎年、ハウスメーカーの展示場への来店は、**お正月がとても多く**、あるメーカーの今年の1展示場あたりの来場者数は、1日から4日までで120組あったそうです。「よし今年家は建てるぞ(買うぞ)」という方が年明けから動きだすことが、お正月の展示場回りを多くしていると思われ。昔は、年末ぎりぎりまで働いて、七草までお休みというのが職人さんたちの風習でしたが、お客様の動向の変化により、職人さんたちも今年は世間と同じように5日から仕事をされているようです。

不動産業界を始め住宅産業は、春と秋がかきいれ時とシーズンみたいなものがあったのですが、最近では以前みたく季節よっての**需要の変化がなくなりつつ**あります。これは一週間の動きにも同じようなことが言え、土日にしかなかったお問い合わせが平日に来ることも多くなり、案内や商談も平日にすることも多くなってきました。お仕事の多様化と個性化などの社会と生活の変化を感じることが出来ます。

さて、今年1年の不動産市況がどのように動いていくかを考えてみますと、ポイントになるのは「**ローン減税**」です。去年末に従来通り縮小(元に戻す)のか、延長するのか二転三転しましたが、今年1年だけは去年と同じままの延長ということになりました。ということは、去年の動きを参考にするとよく分かります。条件は去年と同様に年内入居になりますから、新築する場合、それを目指すためには**遅くとも8月には着工**する必要があります。土地から購入する場合、着工時期から逆算しますと遅くとも6月までには土地が決まらないうちに合いません。人気があるメーカーによっては、工事会社の限界により、もっと早い段階からの発注が必要になります。この点は各メーカー・工務店に

去年がどのような感じだったのか、お確かめになってみて下さい。このローン減税を考慮した動きから、去年は**5月・6月に土地の品薄状態**になりました。不動産の場合、通常の市場と決定的に違うことは、一般個人が売主になることが多数を占めていることから、**需要に合わせて供給することがない**ことです。また、同じものがないことから、一般的に好まれるような形・広さ・エリアの物件は更に少なくなります。去年の5月・6月頃は、この価格で売れるのかなと思うような土地まで売れていき、**売り手市場**(売り手が少なく・買い手が多い)になっていました。まだ1月ですから、買い手側に「まだ時間があるから大丈夫」という心理が働き、市況ものんびりした雰囲気は漂っていますが、時間が経つにつれ、**だんだん売り手市場**になっていきますので、今年土地を購入し新築しようと思う方は、この点を考慮しながら進めていくとよしいかと思えます。去年の土地の需要期は、5月～9月頃になりました。私も去年のゴールデンウィーク明けは辛かったです。じっくりご検討してからご購入頂きたいのに、売れてしまう不安や物件が無いことから、ジレンマに悩まされました。今年は去年の経験を頭に入れてながら進めていき、よりよい仕事をしてお役に立てるようにしていきたいと思えます。土地についての市況をお話しましたが、**一戸建て・マンション**については、**9月・10月がピーク**を迎えます。土地よりは時間がございしますが、同じように考えていかなければなりません。ローン減税を最大限に活用する場合は、**早めの動きが大切**になります。

もう少し裏読みをしてみますと、世間で言われるようにローン減税を最大限活用することが全てではないと思えます。お金は少しでも多くあることは誰でも変わりません。活用できるものならば、した方が良く決まっております。しかし、不動産の購入は、いくら値下がりして来たとはいえ、一般の方が購入する物の中で**一番高い商品**に変わりがありません。何千万もする商品を購入するのに、何十万の部分だけに囚われすぎるものですから、価格だけではなく、**もっと大きな視点**で捉えることも必要です。市況の話に戻しますと、今年のローン減税と来年のローン減税の額を比較してみてください。もし、年内入居が間に合わなくても、夏以降にそれ以上に安く買えたり、住宅の満足度があれば、それもひとつの選択肢になると思えます。

年明けに新しい試みをするのは、個人法人問わずですが、当社ではまず**ホームページを刷新**しました。このニュースレターも同じですが、もっと見やすくお役に立ちになれるように、常に進化していきたいと思っておりますので、宜しくお願い致します。これから1ヶ月が一番寒い時期ですのでご留意下さい。柴田 誠