

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。

不動産フォーラム21より

こんにちは、プレシークの柴田です。今年は台風の当たり年で、もうすでに上陸した台風の数は新記録だそうです。各地で大変な被害が出ておりますが、みなさまは大丈夫でしょうか。また、近畿地方では比較的大きな地震がありました。猛暑が一段落したと思ったら、次は台風に地震、今年は自然災害が多く、このことが住まい探しに影響が出ます。水害のニュースが出ますと低地帯を避ける傾向になり、地震のニュースが出ると耐震性を重視する傾向になります。これらのことが、**一時的に不動産相場にも影響**が出て、売れ行きも左右されます。確かにどれも大切なことですが、話題性があるこのことだけではなく、その他にも大切なことがたくさんありますので、偏った住まい探しにならないよう、気をつけて下さい。

私が所有する資格の中に、「不動産コンサルティング技能登録」というものがございます。これは、不動産会社必携の宅地建物取引主任者の資格を持つ人がさらに実務経験を経て取得する資格です。現在は緩和されましたが、私が受験するときは7年の実務経験が必要とされていました。この他に持っているファイナンシャルプランナーや宅建の資格でも、更新する際に講習を受けたり、更新単位を取得したりしなければならず、この資格も同様です。この更新をしていくにあたって何をしなければならぬかという「**不動産フォーラム21**」という冊子を使って勉強しなさいとなっています。年12冊で12,000円が購読料なのですが、せっかくお金を払っているのですから、みなさまにも内容をご紹介して、有効に活用したいと思いました。そこで、今回のニュースレターでは、内容を抜粋してお知らせします。

1. 土地白書要約

- ・我が国の土地の約8割は森林と農用地、宅地は約5%で、そのうち住宅地は約60%程度。
 - ・住宅地の地価は、6年ぶりに下落率減少するも、地方圏では下落率拡大。首都圏や名古屋・札幌・福岡などの中心部では、上昇や横ばいの地点が増加、取引が活発化している（**都心回帰現象**）
 - ・人口動向から、今後大きな土地需要は考えられない。ただ、**利便性の高い地域は根強い需要**が続く。
 - ・単身者や夫婦だけの世帯が増加し、平均的な家族形態がなくなりつつある。
 - ・女性の労働参加も住宅需要に変化をもたらす。
- ### 2. 建築の実務的知識（基礎工事）
- ・ベタ基礎は不同沈下を招くこともあり万能ではない
 - ・基礎工事は、設備工事と密接な関係があり、設備の寿命は基礎より短い。改修工事の際に**道連れ工事**にならないよう注意が必要になる

3. 市場動向の予測

下げ止まる土地と下げ続ける土地が鮮明に
利便性のある土地、高級分譲地は上昇も。郊外の住宅地は下落止まらず。

品不足の不動産とあり余る不動産に

品不足の不動産 [駅近、分譲地、収益物件、土地分譲] あり余る不動産 [郊外やバス便、分譲地外、競争力を失った収益物件、低額分譲住宅やマンション]

顧客層の交代

30歳代の若年層による低額分譲住宅・マンションの購入から60歳以上の富裕層によるリフォームやセカンドハウス・投資物件の購入へ

要約

二極化が一段と進む、曲がり角にきている住宅分譲、**売れ筋物件の品不足**、不動産投資バブル、法人取引の活発化、賃貸市場は供給過剰、リフォーム急拡大

4. 長期金利動向

今後少しずつ金利は強含みの展開になると予想されるものの、すぐに本格的な上昇過程に入る可能性は低い

この他にも、税金や法律のことなど私には難しくて分からないことなどまで、たくさんの情報が載っております。これからも身近な住まいに関することは随時ご紹介していきたいと思っております。

9月に入って、数多くのお客様よりお問い合わせやご相談が入っております。これは弊社だけに起きていることではなく、他の不動産会社でも同様だと推察されます。秋の不動産シーズンに入りまして、購入希望者が多くなり、先ほど紹介しました品不足の物件には、**数多くのお客様が殺到**することが予想されます。しかし、不動産は個性であり、全く同じ物件というのは存在しません。買えるのは、一組だけということですから、この一組に入るためには、購入するための準備が必要になります。何も準備無く、いきなり物件が出てきて購入していいか判断はつきませんよね。その判断を迅速にするために、検討する物件がない間にしっかりと準備していきましょう。柴田 誠

《ミニニュース》この夏に取り組みましたホームページの前面リニューアルが完成しました。不動産をはじめ、住宅ローンや保険について相談（全て無料です）を受け付けております。新たな取り組みとしましては、メールマガジンの発行、不動産QA、ブログ（日記）などがございます。アドレスは下記に記載。

《現場見学会お知らせ》9月18日19日に千葉市で、まあこんな敷地によく建てたものだという建物が公開されます。普通では敬遠される土地だから、**相場より安く買える**こととなります。土地をお探しの方の固定概念をぶっ飛ばすかもしれません。お問い合わせは、旭化成ホームズ千葉北営業所0120-40-4077まで。

発行 株式会社プレシーク

〒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://blog.preseek.net/> <http://www.preseek.jp/> mail : info@preseek.jp