

# 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。

## 新年度になって。。

こんにちは！プレシークの柴田です。今日から新年度になりました。今年は、春も早く訪れるのかな、と思っていましたが、桜の開花も遅れ、陽があたっているところはポカポカ陽気で気持ちいいのですが、日陰に入ると、まだちょっと寒い花冷えの日が続いていますね。もうちょっと暖かくなれば、服装を一枚軽くできるのですが。

さて、新年度に入りますと、新しい仕組みが出来たり、制度に改正があったりします。弊社所在の柏市では、市内の公道すべて（これは全国初）で喫煙が禁止されます。松戸市や市川市でも、路上での喫煙に関する規制が始まります。

その中でも今年最大の目玉は、個人情報保護法の施行でしょうか。私も不動産業界は、中小企業（零細）の比率が異常に高い業界で、会社の規模だけを見れば、個人情報保護法の対象外の会社なのですが、登録機構（通称レインズ）を利用することにより、相当数の個人情報を取り扱うことになるため、ほとんどの会社が、対象の会社になります。

不動産会社は、通常のスーパーなどの物品販売とは違い、不動産情報そのものが個人情報に該当するケースも多く、また、依頼を受ける際にも、かなりの個人情報を入手します。さらに、不動産会社内部だけで業務は完結することはなく、他の不動産会社、銀行、司法書士などなどの外部と連携していくため、さらに取り扱いを慎重にする必要があります。

### 【個人情報の取り扱いについて】

今まで弊社へ何らかの方法にて、お問い合わせなどがございました方へ、このニュースレターを配信して参りました。このニュースレターが届くことは、弊社が個人情報を保有することも意味します。弊社保有の個人情報の削除をご希望される方は、お知らせ下さい。

さて、不動産については、今年度の改正などは少なく、住宅ローン控除の築年数要件の緩和があったくらいです。今までの住宅ローン控除では、購入する建物が耐火建築（マンション）で築25年以内、それ以外は築20年以内でないと対象外でした。今回の改正により、築年数要件を外れていても「新耐震基準」をクリアしていれば、対象とするようになりました。1981年（昭和56年）6月以降に建築確認を出した建物は、この基準にて施行されています。同年以前の建物の場合、設計士などによる証明などが必要になります。

その他では、定率減税の半減、国民年金保険料の値上げ、ペイオフ全面解禁などがあります。今後、老後、資産管理について、自己責任がますます明確になっていきます。住宅も老後、資産の両面に大きな影響を与えますので、購入であれ、賃貸であれ、しっかり住まいについて考えないといけませんね。柴田 誠

### 《つくばエクスプレス・TX情報》

運行計画が決まりました。

#### ・時間帯別運行本数

平日：朝間帯 快速4本 区間快速4本 普通8本  
 昼間帯 快速2本 区間快速2本 普通4本  
 夕間帯 快速3本 区間快速3本 普通6本

最終：秋葉原0時15分発 普通守谷行き

休日：朝間帯 快速3本 区間快速3本 普通6本  
 昼間帯 快速2本 区間快速2本 普通4本  
 夕間帯 快速2本 区間快速3本 普通5本

#### ・主要駅間の最速到達時間

秋葉原 南流山20分、おおたかの森24分、守谷32分  
 北千住 南流山 9分、おおたかの森13分、守谷21分

#### ・快速停車駅

秋葉原 新御徒町 浅草 南千住 北千住 南流山

おおたかの森 守谷 つくば

#### ・区間快速停車駅

上記快速停車駅に加え、八潮、三郷中央、柏の葉キャンパス、茨城県内全駅に停車します。

### 《子供に読んであげたい本・子供にうけた本》

最近、子供の学力低下が問題になっていますね。確かに学校教育も大切ですが、私が思うには、本を沢山読むことによって国語だけではなく、全ての教科に効果があるように思います。読み書きはもちろんのこと、読解力や読むスピードがつくことで、応用力がつくのだと思うのです。4月から小3になる私の息子に実践しているのですが、前より、問題を解くスピードや理解力が上がったように思います。まったく本を読まなかった息子が読み始めるきっかけを作ったのは『怪傑ソロリ』シリーズです。大人だって、面白くない本を読めと言われても読まませんよね。最初のうちは、子供があまりそうな本を探すのが親の役目です。はずれもありますが、夢中で読む姿をみると、やった！って感じです。こんな感じで、毎週図書館通いです（笑）探すコツは、字の大きさ。子供の年齢によって変えていくのです。最初から文章一杯の本は嫌がります。適度な漢字（ふりがな付き）が入っている本がいいでしょう。子供が読む本とは別に、出来れば小4くらいまでは、親が読み聞かせをしなければと思っています。子供は字を読むのが精一杯で、楽しんで、内容を理解することは意外と難しいからです。

—小2息子が最近ハマった本—

・マジックツリハズ・にんきもののひけつ（シリーズ）

—読み聞かせ—やかまし村の子どもたち

### 《後悔しない不動産購入マニュアルCD-R版》

不動産会社へ問い合わせる前に、知っておきたいポイントを分かりやすくCD-Rにまとめました。ハンドブック（基礎編・実践編）に加え、不動産基礎知識、質問集とメールマガジン・ニュースレターのバックナンバーを完全収録。価格は、送料・税込みの3,000円、無料メール相談の特典付です。

# 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。

## 不動産市況の動向報告

### 【平成17年の公示地価発表】

3月23日に国土交通省より平成17年1月1日時点の公示地価が発表されました。千葉県内の地価概要をお知らせします。（日本経済新聞参照）

〔1〕浦安市、千葉市美浜区の住宅地の平均値が上昇。行政の評判が高い浦安市では1.9%上昇、整然としている街並みの美浜区では0.1%上昇。〔2〕柏市の商業地で上昇地点が出た。〔3〕東京近郊の都市にも下げ止まりや底入れの傾向が広がっている。〔4〕都心でも集客力に乏しい地域は回復が遅れている。〔5〕個々の土地の利便性や人気度、ブランド力が地価に反映。〔6〕市川市では、住宅地の上昇地点が去年の1から25に増加、隣接する江戸川区より平均下落率は低い。〔7〕都心から徐々に広がるのではなく、スポット的な上昇が目立つ。〔8〕千葉県の住宅地平均で、-4.5%（前年-7%）〔9〕市川市-0.1%、柏市-1.9%など、都心に近い県北西部で下げ止まり傾向。上昇地点も県北西部で54地点。〔10〕東京への交通の便が良い地域で住宅需要が堅調。

### 【ニュータウン分析】

週刊ダイヤモンド3/26号に、全国のニュータウン（NT）を分析した記事が掲載されていたので、NTの特徴と解説のポイントをお知らせします。

〔1〕NT全体の特徴として「高機能で災害に強い街、広い道路と緑の多さが独特の空気を生み出し、公共用地の割合が大きい」〔2〕超長期プロジェクトのため、生活スタイルの変化に対応しづらいため、コンビニなどの買い物施設や駐車場が不足している。〔3〕同時期に同世代がいっせいに入居するため、一定の世代が大きなかたまりとなって推移し、住民のニーズが大きく変化しやすい。いびつな年齢構成への対応が課題。

### 【マンション分譲動向】

同じく週刊ダイヤモンド3/26号に、新築マンションの販売動向を分析した記事が掲載されておりました。

〔1〕大規模、超高層マンションの販売ラッシュのピークは過ぎ、優勝劣敗が鮮明になってきている。細かい項目により、同じようなマンションでも販売実績に格差。この販売競争の影響により、新築マンションの坪単価は14%下落。〔2〕行政が綿密な開発計画と景観規制を打ち出し、教育、福利厚生施設の整備を進めている地域では、中古マンション相場が堅調で、新築市場を下支えしている。

上記3つを通して、資産価値の落ちづら要素に、地域の特徴が強く反映されていることが分かります。

### 《住宅ローンニュース》

フラット35（公庫買取型）の取り扱いが4月1日より変わりました。1.融資上限8,000万に 2.融資期間の下限が15年以上に 3.床面積上限撤廃 4.親族居住用住宅も対象に 5.公庫財形融資との併用が可能にフラット35は、どんどん使いやすくなっていきますね。この勢力拡大の勢いは民間銀行並みです。

### 《温泉 ～四万（しま）温泉・群馬～》

東京から直行バスで3時間半、群馬県北西部新潟県境に近い上信越国立公園に位置し、周辺を山々に取り囲まれた四万川沿いの温泉場です。歴史は1000年以上と古く、4万の病いに効くといういわれから名づけられました。秘境とまではいきませんが、全国の国道の中でも行き止まりがあるのはここだけという立地もあり、通り抜ける人がいないため、静かな山あいの温泉地です。湯量が豊富で熱い源泉は、特に胃腸病によく、日本の胃腸病3名湯に数えられています。

元禄時代創業の「積善館」は、味わい深い重層の木造建築で、懐かしい匂いを感じられます。代表的なお風呂の「元禄の湯」は昭和初期に作られたものがそのまま使われ、小さな四角い浴槽が5つあり、陶芸の釜に入れられた気分に陥る真っ暗な一人用の蒸し湯があります。ちなみに脱衣所と浴場はしきりがなく繋がっています。

### 《スポーツニュース》

柏レイソル 4月1日現在

Jリーグ division1 2戦2引き分け 12位

Jカップ 予選リーグ 2戦2勝 1位

今期はプレシーズンマッチを含め、公式戦負けなし。この調子がどこまで続くのか、DFの要の永田選手が負傷で長期離脱した影響もちょっと心配。WorldCap最終予選に気を取られている間に、するすると勝ち星を重ねていくのは、ちょっとずるいかな。

JFLリーグ 2005 関東地区に千葉県から4校が参加  
市立船橋、流经大柏、渋谷幕張、八千代  
私の母校「八千代」が久々に出てきました。総体の優勝以来、新興勢力に押され、伝統の習志野高校と同様に、低迷が続いていました。第四代表なので、過度な期待は出来ませんが。

### 《住まいの選び方webセミナー開講》

オンラインで不動産購入の基礎から実践までのポイントを学べます。NETを通しての学習ですので、好きな時に好きなだけ、自分のペースで利用することが出来ます。受講者の質問には、無料・無制限でお答えします。今なら受講者特典あり。詳しくはホームページにて。