

# 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。

## 離職率の高さ

こんにちは！プレシークの柴田です。GWはいかがでしたでしょうか？（と言っても原稿を書いている今は4/28です）行楽日和に恵まれ（たぶん）、お出かけになった方も多かったと思います。

私は、5/3・4だけお休みを頂く予定で、その他の日は営業予定です。その中でも3つの展示場に待機し個別相談会を実施する予定があります。

私がこの業界に入った頃、不動産会社と言えば、通常期は休みが少ないものの、年末年始・GW・お盆休みなどの長期休暇時は、**ドカンと休む**傾向にありました。しかし、ここ近年、お正月・GWは通常営業をする会社も増え、長期休暇を取るのには年末くらいです。かと言って、通常期に長期休暇を取れる会社は希少で、なんだかんだと年間休日は少なくなっています。さらに、夜も遅くまで営業することも増えており、労働時間はさらに長くなります。

しかし、働いている当事者は、単純な拘束時間の多さよりもっと辛いのが、**友人との付き合いや家族と一緒に居る時間の減少**です。以前は、楽しんで稼ぎたいから不動産業界へという人がいたのも事実ですが、今は真面目で働き者も大勢います。でも、仕事のためなら全てを犠牲にしてもという時代でもありません。このあたりが**離職率の高さ**に繋がっているのでしょうか。

この他にも離職率が高い原因はあり、**成績に対する過度の重圧、不動産独特の人間関係**などです。

さて、この離職率の高さですが、実は住まい探しにも大きく影響を与えます。離職率が高いということは、常に入れ替わりがあるということです。ということは、「**もうすぐ辞めよう**」という担当者にぶつかることが多くなります。このような人が担当になったら、住まい探しはどうなるでしょうか。

どの業界でも同じでしょうが、何か問題があった場合、最後は会社が責任を取ります。在籍している間は、担当者もそれなりのことがあるでしょうが、辞めてしまえば、**犯罪を犯していない限り、追求はほとんどありません**。

なら、辞めることを意識している担当者は、後々のことを考えず、残り短い在籍中のことだけを考えがちになります。もうお分りですよ、良いことばかりを言い、**とりあえず成績**だけに走ります。多少強引でも良いんです、どうぞすぐ辞めてしまうのですから、こうなった時は、怖いですよ。

みんながみんなこうなるとは言いませんが、こういうこともありえると意識することだけでも違います。

また、離職率の高さの原因である「**過度の重圧**」を与える会社の営業マンは、目の前に居るお客様よりも会社を見ながらの仕事になります。お客様にとっては何が良いと**配慮する余裕はない**のです。柴田 誠

## 《常磐線ダイヤ改正情報》

◆JR東日本では、7月9日より常磐線のダイヤを改正します。主な改正内容は、1.フレッシュひたちを通勤時間帯に増発、松戸～我孫子間の停車駅を柏駅に統一。2.普通列車に**最高時速130km**（スーパーひたち並み）の新型車両「E531系」を投入し、ディタイムに「特別快速」を新設、停車駅は上野～日暮里～松戸～柏～取手以降各駅。**上野～柏間23分**、同取手間**31分**で運行予定。

## 《おすすめスポット》

最近、ロボットやメカに興味津々の小3の息子がやってみてみたい！と意欲満々の科学スポットを紹介します。

◆千葉県立現代産業科学館（市川市鬼高1-1-3）

地域子ども教室 <http://www.cmsi.jp/doc/event/17ibasyo01/index.html> 竹笛・プラバンキーホルダーつくろう、電動カー・メカ教室など。予約が必要なものもあるので、確認をして下さい。（TEL047-379-2005）

◆日本科学未来館・実験工房 [http://www.miraikan.jst.go.jp/j/exhibition/d\\_laboratory.html](http://www.miraikan.jst.go.jp/j/exhibition/d_laboratory.html)（新交通ゆりかもめ『船の科学館』下車徒歩5分）

小学校3年から大人まで楽しめます。実験を通じて最先端科学技術への理解を深めることができます。通常開催している実験コースには、超伝導、レーザー、バイオ、ロボット、化学の5コースがあります。各分野の最先端技術の一端を分かりやすく仕上げています。人気があるらしく、すぐに定員になってしまいます。毎月1日に予約受付。詳しくはHPを見てください。日本科学未来館 実験工房 予約受付係

TEL: 03-3570-9197(直通)

## 《小学校低学年向き・うちの息子がはまっている本》

◆ふたりはともだち アーノルド・ローベル作

仲よしのがまくんとかえるくんを主人公にしたユーモラスな友情物語を5編収録。小学校の教科書に採用されています。心が温まる本です。

◆ルドルフとイッパイアッテナ 杉浦 範茂作

小3にはちょっと難しそうだったので読み聞かせにしています。内容もちょっと難しいかなと思ったけれど、これが大うけ！大人でもはまってしまうほど、よく出来ている物語です。シリーズに『ルドルフともだちひとりだち』があります。

## 《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。

## 住宅ローンの検討方法

住まいを購入するにあたり、全てを現金で購入する方は極めてまれで、ほとんどの方が「住宅ローン」を利用されると思います。今回のニュースレターでは、住宅ローンの検討方法をお知らせします。

よく、広告や雑誌で「頭金ゼロ、ボーナス時加算ゼロ、返済は毎月・・・円の家賃以下！」などという、いかにも何千万という借金が、電化製品を買うくらいの気軽さに錯覚させてしまうようなキャッチコピーが、よく見かけられます。

これらの広告などに紹介される資金計画は、購入するための計画ではなく、**販売する側にとって都合の良い**ものです。なぜなら、不動産広告類は集客・販売を目的としたもので、掲載される内容は販売する側の論理に基づくのが必然で、資金計画も例外ではありません。

例えば、今日の折込広告（日本の3大不動産会社が分譲するマンション）では、**年利1.375%・35年返済**で資金計画がされています。住宅ローンの返済額は、設定する金利を低く、期間を長期にすればするほど、毎月の返済額は安くなります。

ここで注意しなければならないのは、金利が上昇した場合にどうなるのか、35年間という長期間に渡り返済できるのかという点です。

そこで、これからご紹介する住宅ローンの計算方法を自分達なりに修正・検討し、借りた後に困らないような資金計画に基づき、住まいの検討をして下さい。

### 【借りてもいい金額】

まず、無理のない**月々返済額**を検討します。【ボーナス時加算をする方は（加算額×2+月々返済額×12）÷12=月々返済額】。そして、月々返済額÷独自に設定した100万円あたりの月々返済額×100万と計算した金額が借入可能額になります。例1）月々80,000円÷3,848円（金利3%・35年）×100万円=2,079万円。例2）月々80,000円÷5,058円（金利2%・20年）×100万円=1,581万円。

### 【返済期間】

住宅ローンの銀行が貸し出す期間は**最長35年**か（75歳一現年齢）のどちらか短い期間になります。ベストな返済期間は**定年もしくは60歳まで**。やむを得ず返済期間を延ばし月々返済額を減らす場合でも、繰上げ返済で期間短縮が家計として可能かの確かめが必要。

### 【総括】

住宅ローンは借りた時にどうかではなく、**完済時までの間どうなるか**が重要で、返済が滞りなくでき、ライフプランに支障がないかをよく考えて動いて下さい。金利をどう設定し、その100万円当たりの金額がいくらかが分からない方、もっと深く検討したい方は、信頼できる担当者にご相談してみてください。

## 《住宅ローンニュース》

◆長期金利が1年2ヶ月ぶりの低水準になったことにより、各銀行の**住宅ローン貸出金利が引き下げ**られました。中央三井信託銀行（フラット35）4月2.55%→5月2.5%。三菱信託銀行（3年固定）4月0.85%→5月0.78%。三井住友銀行（21年～35年全期間固定）4月2.98%→5月2.8%。みずほ銀行（フラット35）4月2.65%→5月2.59%。（4/28時点で判明した銀行）その他の銀行でも、追隨してくるものと思われます。

## 《温泉 ～柏湯元温泉・千葉～》

◇今でこそ珍しくなくなった「天然温泉付きマンション」ですが、そのさきがけとなったマンションが柏市にございます。そのマンションの隣接に、これまた珍しくなくなった**天然温泉のスーパー銭湯「長寿の湯」**がございます。この長寿の湯は、源泉かけ流し、ナトリウム塩化物強塩温泉で、保湿効果があり、湯冷めしないのが特長です。

◆柏市には、この他に柏天然温泉「白金の湯」があり、こちらもナトリウム塩化物強塩温泉です。

## 《スポーツニュース》

◆柏レイソル 4月27日現在

Jリーグ division1 7戦1勝3分3敗 17位 ↓

先日の名古屋戦で乱闘騒ぎがありました。暴力がいけないのは当然なのですが、フアストレーションが溜まるのも分かるくらい、今のレイソルは酷い状況です。

◇Jリーグ 関東2005 第3節終了現在、group1：市立船橋4位、**八千代7位**、group2：流経大柏3位、渋谷幕張10位、ヴェルディ4位。総じて今年の千葉県勢は低迷気味です。

## 《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。

## 《住宅ローンとお金の情報サイト開設》

◆日々の営業活動の中、「住宅ローン」についての相談が面談・メールを問わず、とても多い。このことから、住宅ローンと家計に関する情報ニーズが高いと考え、弊社では「**住宅ローンとお金の情報サイト**」を開設しました。住宅ローンと生活にまつわるお金に関する情報や知識をお知らせしていきます。

URL <http://preseek.cocolog-nifty.com/loan/>