

# 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。

## 基準地価：2006年

2006年の基準地価が国土交通省から9月19日付けで発表されました。東京・名古屋・大阪では、商業地に加えて住宅地でも上昇し、東京都区部では全ての調査地点で上昇した。

しかし、地方圏では - 3.5%の下落で、全国平均でも - 2.4%と15年連続の下落。**三大都市圏では、地価も下げ止まり 地価上昇へと転じたことがうかがえるが、**地方圏では下落に歯止めがかからず、地価の二極化がより鮮明になってきた。

千葉県でも、大幅に上昇した市川市や浦安市を中心に、**東京近接部では、ほとんどの市町村で上昇した**が、東京から離れている地域や交通利便性が悪い地域は、下落が続いている。

今後、この地価上昇傾向はどうなるのか？

住宅地の場合、人口減・団塊ジュニアの需要減・消費税や金利などの社会情勢などから、このままの上昇傾向が長く続くとは思えません。短くて3～5年、長くて5～10年の間に地価動向の分岐点が訪れ、地価も安定・下落基調になるのではないのでしょうか。

不動産の相場で成り立っていると考えると、単純に人気投票と考えても良く、現在の**地価動向 = 人気度数**となり、人気度数の傾向には大きな変化はないため、将来の地価動向を現在の人気度数から考えることができます。

現在 将来

- |        |             |
|--------|-------------|
| ・急上昇地域 | 上昇幅縮小・地価安定  |
| ・上昇地域  | 地価安定・緩やかな下落 |
| ・安定地域  | 緩やかな下落      |
| ・下落地域  | 下落幅拡大       |

不動産の購入を考える場合、どこに重心を置くかにより、地域や住まいの選択が変わります。

**資産を重視した購入を考えた場合、**住まいを小さくしたり、建物の希望を変えてでも、**地域の傾向を考慮**する必要があります。同じ上昇傾向にある地点でも、複数の路線（優等列車停車も）を利用できるとか、地域に個性や特徴があるなどの特色でも違いが出ます。

地方圏でも中心都市は上昇傾向にあることからも分かる通り、**地域の中心は安定した需要**があると考えられます。

逆に、資産性は重視できることに越したことはないが、それよりも**生活や住まいそのものにこだわりたい**というケースもあります。

この場合、資産売却（資産性の維持）を考慮しなくてもいいように生活やその他の資産を考えておかなければなりません。

では、どうすれば良いのか。**建物の広さや構造・デザインなどの住まいそのものや生活施設、住環境、地盤や災害への安心感などの地域性**を見ることです。

地価が下落 = 資産縮小となって、何が困るのかを考えると、売却や担保などの**換金力がなくなる**ことです。売却するというのは、家計の状況が悪くなくて換金したいのか、住み替えをしたい、もしくはせざる負えない状況になるからです。

当初の不動産購入時に余裕を持った資金計画をしていけば、家計の状況から売却せざる負えないようにはならず、住み替えの売却でも、現金で補える。

また、住まいや地域そのものが生活に支障がなければ、住み替えする必要はなくなります。

**地域の生活環境と建物のクオリティ**、この2点をしっかりと考えて購入することです。

もし、両方を取り入れたいと、諦めがつかない方は将来の発展性を考えてみると良いでしょう。

発展性で特に大事なものは、鉄道路線です。近年の地価動向を見ていると、**新線開通と同時に地価相場の居場所が変わる**地域が多く見られます。今回の基準地価で言えば、つくばエクスプレス開業の影響が出た足立区、八潮市、流山市、守谷市など。

今後の新線開通予定や計画などを参考にしてみてもいかがでしょうか。

松戸市、柏市は東京近接部ということで、ほとんどの地点が上昇しています。流山市はつくばエクスプレスの影響での上昇です。細かい数値を見てみると、どの市でも、**中心駅が乗り換え駅**を最寄とする地域の**上昇幅は大きくなっている**ことが分かります。

この傾向は、全国や都市圏のマクロでも、沿線や市町村単位のミクロでも同じ傾向になっています。

発行 株式会社プレシーク 不動産購入応援サイト

〒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://www.preseek.jp/> <http://www.preseek.org/>

# 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。

## 二世帯同居実例

二世帯住宅と二世帯同居住宅の住まい探しをお手伝いするケースが増えてきました。二世帯住宅とは、玄関から水周りまですべて各々の世帯で独立して所有する形態で、二戸の共同住宅と同じ。アパートと違うのは、画一的な間取りではなく、それぞれの希望を取り入れた間取りになっていること。

それに対し、二世帯同居住宅は、大きな一戸の住宅で二世帯が共同生活をする形態で、単世帯の建物をより部屋数を多くしたり、面積を大きくした建物になる。

この他に、一部共同、一部独立という形態の準二世帯住宅(?)もあります。どこまで独立させるか、何を共同利用するかは、世帯間での話し合いになりますが、玄関が玄関と浴室は共同で、キッチンやリビングは独立というパターンが多いように思います。

私の家は、二世帯同居住宅+少し離れた別居住宅という変則的な形で生活を送っています。この実体験から、ご参考程度にと書いてみました。

・建物：4LDK・築27年の木造で30坪弱

二世帯が玄関も浴室もキッチンも何もかも共同利用する完全な同居型の二世帯同居住宅です。

・建物の大きさ

30坪に満たない4LDKの建物で家族5人が暮らしており、現時点では建物の大きさに不足はありません。しかし、小学生の子供が大きくなってくると、狭くなるかもしれません。狭くなるのが先か、建物が使えなくなるのが先か、どちらかのタイミングで建て替えが住み替えなどを考える必要がある。しかし、完全な同居タイプなら35坪~40坪程度で良いのかなど。現自宅に5~10坪増えるとずいぶん違うと思われまます。

・建物の利用

1階の和室8帖を母、1階のLDKは共同利用、2階の洋室を子世帯ファミリールーム(子供の遊びと勉強部屋?)、2階の二部屋を親子二人一組の寝室兼収納部屋で利用しています。

母の部屋は別ですが、同居しているの、各部屋の独立性はほとんどなく、荷物も使い方も入り組んでおり、この部屋はどのような部屋という役割は決めず、全体最適を考えた使い方。

同居していて一番感じたのは、同居でも二世帯住宅でも、防音・遮音性能が大事だということです。床鳴りがするよな私の家は特別にしても、ある程度の音は出ます。

この音は、とても厄介なもので、すごく気を使うか、迷惑をかけます。どちらで建てるにしても、1階2階の防音性能には力を入れて下さい。

・同居のメリット

重複する家計負担が軽減できる。

実家の建て替えなら、敷地の手当てが出来る。

この場合、建物は子世帯負担で。

新規購入なら、敷地もひとつで済み、建物も基礎や屋根や設備など少なく済むので、総費用は安くなる。

例：親の住宅+子供の住宅>大きな同居住宅

いざという時でも、ちょっとした時でも助け合えることも多い 助け合いと安心感

私の家は、最近の傾向とは逆で、嫁姑同居タイプですが、お手伝いしている数は、母娘同居タイプ(マスオさんタイプ?)の方が多くに思います。母娘タイプの同居なら、家事の分担でぶつかっても肉親だから、融通しやすく、もともと同じ生活スタイルや考えで暮らしてきた実績があるので、家事や生活の分担もスムーズにいくのでしょうか。

しかし、肉親同士であることから、気兼ねなく頼みやすく、どちらかにしわ寄せが気安いのも事実です。特に娘側から母親へのちょっとした頼みごとがしやすくなり、母親の負担が重くなるのではと思われまます。

どちらが良いかは分かりませんが、嫁姑の場合は、多少ぶつかっても同居している家族なんだからと踏み込めるか、母親の場合は、肉親だからという甘えを減らし、けじめをつけられるかがうまくいくポイントかなと思います。

どの同居パターンでも、必ず他人が一人(婿か嫁か)が入った共同生活になるわけですから、この“他人”がどういう立場になるか、どういう関係かが大事な要素です。

「うちにはうちのしきたりがあるんだから、従ってもらえないと困るのよね」という姑がドラマで言いそうな台詞のように、肉親で繋がる側の生活や考えを中心にすてしまうと、他人として入ってきた人には辛くなってしまいます。

相手のことを尊重する気持ちが大切で、特に他人を迎える側は気をつけてあげた方が良くと思います。

最後に「+少し離れた別居住宅」の部分についてですが、私の両親は離婚しております。とは言っても、私からみればどちらも親ですから、知らないよともいえないので、まだ元気ですが、何かの時には面倒が見れる範囲にいてもらった方が良くことから、同じ町内(徒歩5分程度)の団地に父親が一人暮らしをしています。

同じ敷地内でもなく、同じ建物でもないの、完全に分離した二世帯住宅よりも離れた関係ですが、これもひとつの考えではと思います。二世帯住宅でも、敷地が同じで、同じ屋根の下では、やはり少しは生活や関係が重なり、気遣いをすることもあります。もうちょっと距離を取った方が、お互い干渉せずに気ままに暮らせるということなら、同じ町内で近くに駆けつけられる範囲程度で分けるのも良いかもしれません。