

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。

2007年：買い時な人は・・・

リクルート社発行の住宅情報タウンズに「8人の専門家が宣言する2007年、「買い時」なのはあなただ」という特集記事が掲載されました。この内容は、各分野のプロフェッショナルたちが2007年に家を購入することが向いている人を示したものです。

1. 森永卓郎さん (経済アナリスト、獨協大学教授)

ずばり買い時な人は「団塊の世代」と断言。仕事の束縛がなくなり、暮らしたい場所、暮らしたい生活を自由に選べ、その資金もある。また、老後資金(年金支給額減少)のことを考えて、住まいは確保すべきとも。

若い人も人生トータルでの住宅構想を考えておくべき。現役時代とその後に分けて考え、両方とも同じ家に住むか、住み替えるのか、またまた、現役時代は賃貸、老後は購入などなど。

しかし、何十年後の状況や考えは分からないし、変わることがあるので、どのようにも対応できるようにすることが大切。ポイントは、売れる、住める、負担が少ないです。

売れるということは、それまでに住宅ローンの完済がベスト。売ったお金が次の資金になるのですから、売れてチャラではダメ。ここを考えると、60歳(65歳)の生活が切り替わるタイミングまでに住宅ローンの完済。

あと、住宅ローンの返済期間(実際に返す期間)で考慮すべきなのは、建物耐久年数もしくは流通耐用年数>住宅ローンの返済期間であること。ここを考える方は少ないので、要注意です。

極端な例では、20年後に価値がなくなる建物なら20年以内、30年後以降の耐久性が疑問なら30年以内。(一般的には、耐久年数>流通耐用年数)

厳しく考えるなら、自分の年齢と建物を考えて、一番短い年数にすべきで、きつよいよというなら、耐久年数と60歳(65歳)一現年齢で計算された年数のどちらか短い方で。

この他の内容は次の通り。

2. 長谷山則昭さん (エコノミスト)

共働きの団塊ジュニア世代が買い時と断言。地価も金利も上昇傾向であり、近々消費税率アップの可能性もあることから、家を買うなら早めが良い。特に共働きなら、金利上昇にも耐えられるので。

共働き=二人の収入=資金力(住宅ローンの借入)という両方とも主となる考え方は、私は避けたい。

どちらかが主となり、主の部分で基本的な生活費(住宅ローンの返済)を賄い、もう一方の副の部分で、将来の貯蓄、返済、余暇など。

3. 和泉昭子さん (生活経済ジャーナリスト)

金利リスクに負けない30代が買い時。家庭を築く時期の30代は、初めての景気上昇と重なり、買い時である。ただし、金利上昇に負けないプランが必要。長期固定にするか、収入アップの手段があって5~10年固定のミックスなど。

4. 飯塚美幸さん (税理士)

親から支援を受ける人、買い替えの人が買い時。相続時精算課税の住宅特例が2007年末までであること。消費税が2008年に引き上げられるかもしれないこと。譲渡損失の繰越控除が延長予定であること。これらの税制状況から判断。

5. 中山登志朗さん (マンション市場の研究員)

都心と近郊でマンションが欲しい人が買い時。都心部では新築マンション価格が上昇しており、待たなしの状態。近郊でも上昇傾向にはあるが、まだ割安感があるうちに。

マンションに限らず、地価も上昇しており、不動産市場を短期的に考えれば、早めの購入が良い。金利上昇も、購入できる不動産が希望する場所から離れていく傾向に拍車をかける。

これらのことから、短期的な期間に購入するタイミングがくる人は早目で。しかし、今購入しなくても良い人は、見極めて下さい。

6. 真部保良さん (日経ホームビルダー編集長)

構造や環境などの情報重視派の人は買い時。一戸建て市場は品質重視の傾向にある。各会社ともこれらの情報をオープンにしているため、特徴を吟味しやすくなってきており、情報を重視する人には買い時である。

7. 林光さん (ライフスタイル研究員)

大人が長居したくなる家や街に住みたい人は買い時。家の機能は向上し、地域も施設の成熟度“ブランド力”が求められる時代になった。このような住まいを購入したい人には、買い時、買いやすくなった。

6番・7番は、2008年以降に情報が隠れるということはないでしょうから、これから全体、2007年になってこうなってきたから、情報重視の人は買いやすくなったということ。

8. 工藤沙美さん (風水コンサルタント)

2007年は“土”の気が支配する年。土=土地と考えられ、売買するには適した年である。また、2007年は“南西”がラッキーな方位である。南西に玄関がある家が良い。

風水(占い)に関しては、まったく専門外ですが、なんともコメントしようがないのですが、不動産の中でも土地を買う人、南西方向に住み替える人、南西側が道路の土地が良いのかな。。

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。

とんかつ・塩梅（あんばい）

口コミで聞いたとんかつ屋さんの塩梅（あんばい）に行ってきました。JR常磐線・柏駅西口のバス通りをまっすぐ進み、国道6号線を越えて、左側のビルの地下にあります。

自動ドアの入口が開くと、木目調の和風の店が現れ、主婦と思われる女性客が大勢席についていました。おそらく着席数で35人程度かと思われそうですが、そのうち9割以上を女性客が占めており、オフィスが多い柏駅西口近くの平日のランチタイムのさらにとんかつ屋さんで、こんなに女性客（主婦）が多いのは、ちょっとビックリです。



たくさんの変わり種メニューがありましたが、初めてのとんかつ屋さんですから、基本のコースかつ定食（ランチは1,100円だったかな）を注文しました。

その他のメニューでは、季節限定の花盛（カキフライなど冬季限定素材のカツ4種類）が人気があって、一日の限定数があるのか、途中で「本日の花盛終了」という掛け声がありました。揚げ物が中心にはなりませんが、いろいろなメニューがあって、とんかつに限らず選ぶことができます。

注文をした後、まず出てきたのが、キムチと何かの漬物三点セット。その後、溢れんばかりに山盛りとなったキャベツの千切り。これには4種類のドレッシングが選べます。そして、モヤシの鉄板炒め、赤だしと出て、メインのとんかつとご飯です。

ご飯は、普通のご飯に加え、しそご飯を選ぶことができます。とんかつは、男の人から見るとちょっとこぶりかなという感じですが、やわらかくてジューシーな味でした。席に置いてある通常のとんかつソースに加え、別にとんかつソースと特別なつけダレ（すいません、このダレで食べていないのが忘れてしまいました）が出てきます。

食べ終わると、ランチに付いてくるアイス（バニラ、ゆず、抹茶から選択）が出てきて、最後にシロ昆布茶が出てきました。

カウンター席についてしまったので、ランチでかつ繁盛していて戦場のような厨房の慌しさトイレ横で人が行き来するのがマイナスでしたが、座敷もしくはテーブル席について、このコースのようなラインナップなら、ちょっとしたお客様やデートでも使えるかもしれません。

主婦・女性客に人気なのは、とんかつ（揚げ物）に加え、その前後のサービス（野菜など）からなのでしょうね。

《とんかつ・ピフテキ 塩梅（あんばい）》
住所：千葉県柏市明原1-2-3 柏田中ビルB1
電話：04-7146-2244
営業時間：11:00~22:00
（平日は14時~17時は休憩）
休み：月曜日
（月曜祭日の場合は営業し、翌火曜日が休み）

金利状況と住宅ローン

昨年から、年明け早々にも日銀は再度利上げをするのではないかという憶測があり、住宅ローンの金利も年明けに上昇するという空気が業界内外でありました。

そして、本日、注目の日銀は金融政策決定会合を開かれ、日銀は「利上げ見送り」の決定をしました。

《NIKKEI NET 速報》

日銀は18日に開いた金融政策決定会合で、政策金利の引き上げを見送り、金融政策の現状維持を決めた。正副総裁を含め議決権を持つ9人の政策委員の多数決で6対3の賛成多数による決定。金融政策で動かす対象としている無担保コール翌日物金利の誘導目標は年0.25%前後に据え置く。

景気が緩やかな拡大を続けるとの認識では一致したものの、弱めの指標が出ている個人消費や消費者物価などの動向を「さらに見極める必要がある」と判断したとみられる。

政策委員会では消費や物価を中心に情勢分析を続ける必要があるという意見が大勢になったため議長の福井総裁が政策の現状維持の議案を出し、決議した。一方、正副総裁以外の3人の審議委員は今回の会合で0.5%への利上げを共同で提案したが、多数決で否決した。昨年7月のゼロ金利解除の際の全員一致と異なり、票が割れる結果になった。

この結果、住宅ローン金利は、とうぶん上がりそうもないという空気になれば現状レベルで推移し、そろそろ上がるぞという感じになってちょっと上昇し、実際上がったら上昇した金利水準で推移するような感じになると思われます。

景気・経済の難しい話は分かりませんが、今回見送ったのは、一般消費者の景気がいまいちであることが原因であり、今後、一般消費者が好景気に沸き、社会が浮かれるようなことがあれば、金利も大幅に上昇するのですが、どうもそこまでいくような感じもありません。

もう一段階から二段階のちょっとした上昇はある可能性もありますが、現水準の2%、3%と上昇するのは実感しづらい。もし、1%前後の上昇までという予想なら、住宅ローンの組み方は、基本から変わることになる。

どういう結果になっても大丈夫とするのは基本条件ですが、それをクリアした上で、どう住宅ローンを組み・返すのかは、今後の金利をどう読むかによって変わってきます。

【住宅ローン相談】長期固定か10年固定

借入金額2,000万円・期間30年の住宅ローンを組みにあたり、長期固定か10年固定かフラット35かで迷ってきます。当初の5年間で毎年100万円程度の繰上返済を予定しており、また、フラット35の場合は元金均等返済でとっております。どの住宅ローンがいいか教えてください。

この回答はWEBで

<http://www.preseek.jp/qa/qa91.html>