

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公示地価

3月22日、国土交通省は公示地価を発表し、**全国平均で16年ぶりに上昇に転じたもの**となった。ただ、この平均というものは三大都市圏が引っ張り上げたもので、半分以上の地点ではなお下落が続いている状況。

千葉県内でも全国平均と同じように千葉県内平均も16年ぶりに上昇に転じた。昨年は市川市、浦安市やTXの影響による沿線周辺が上昇しただけに留まったが、今年は東京に近い**県北西部で軒並み上昇**に転じた。

昨年から上昇に転じている浦安市は12%、市川市は8.3%とさらに高い上昇率になった。この両市は実感として、もっと地価が高くなっている感触があり、一部では23区の千葉寄りの区と地価の逆転現象が起きている。

これは、都内は高いからと最初から諦めて千葉県の東京寄りを探すよりも、都内の千葉寄りを探した方が希望の予算で見つかるかもしれないということです。

浦安・市川以外の東京通勤圏でも、両市ほどの上昇率ではないにしても、軒並み上昇しました。該当する主な市は、船橋、習志野、千葉、八千代、鎌ヶ谷、松戸、柏、流山など。

細かい分析をすると、上昇している地点には特徴があり、主要駅からの徒歩圏が閑静な住宅地で上昇、この両方の特徴が合わさった地点では高い上昇率になった。

逆に平均が上昇になっても下がっている地点もあり、駅から離れた地点や小規模住宅が密集し雑然とした地点は下落もしくは落ち着いている。

分析は私が地価や不動産市況に明るいエリアで取り上げましたが、この傾向は首都圏や関西、中部などの都市圏では同じような傾向であると思われます。

さて、ここまでは新聞やTVなどの報道でも取り上げられる内容であり、これを取り上げるだけでは、芸がないので、この地価動向を踏まえて、住まい探しや購入をどうしていくべきか、ひとつの考えをお伝えします。

まず、**資産価値として考えるなら、上昇している地点を追いかけて購入すべき**です。上昇しているには当然それなりの理由があり、これから先、地価が落ち着いたり下降しても、地価が踏みとどまったり、下がっても下落幅が少なくなるためです。

地価の上昇時も下落時も、購入する人の希望が変わるわけではないので、需要が減っても、求められる要素があるところに需要がくるのは自然の流れであり、地価が下がっても買いやすくなったということでも需要が増えることもあります。

全体が上昇しているにもかかわらず、あまり上昇しないとか下落している地点は、**需要が減った際、さらに厳しい状況に立たされ、大幅な下落**になります。これは今でも地価下落が続く地方の状況を見れば分かります。

でも、住まいの購入と不動産購入は形式は同じですが、目的が違うことも多々あります。誰も将来の資産価値がある方が望ましいですが、**住むこと、利用することを主眼に考え、割り切ることができるなら、自分たちが主役の住まい・不動産探しになり、地価の動向をそんなに気にしなくてもよくなります。**

この場合で気にすることは、購入する資金計画が適正かどうか、将来にわたっての住まい計画に問題が出ないかどうかです。

地価・資産価値を重視した住まい探しというのは、不動産そのものが主役になってしまい、自分たちが不動産に合わせていくこと。不動産投資ならこれが正解かもしれませんが、**住まいですからね、自分たちが主役で、不動産を合わせていく**ほうが、私は正解だと思います。

当たり障りなく言えば、両者のバランスを持ってとなるのでしょうか。でも、どちらかにシフトした考えでないと、たぶん**何も購入することはできません**。だって、両方ともなんてね。両方とも良い方にしたいのが人情ですから。

ただ、購入すべき、購入しないのはおかしいとは言いません。もしかしたら、資産という考えなら購入しない方が良いかもしれませんが、購入しなくても自分たちにあつた住まいがあるかもしれませんから。

利便性、通勤時間などを優先した生活なら、都心の住まいが良いわけで、でも、この地価の上昇ぶり(マンションにも影響しています)なら、買わないで賃借し、その分貯金した方が資産を精算したら多くなることもありますので。

これから先、ずっと地価が上昇するというなら、また違った考えもあるでしょう。現にバブル期は、そう信じて動いていました。しかし、そんなことはないということはバブル崩壊で実感したと思います。

今後の地価動向について、私個人・保証なしの推測をかなりのお客様に話しております。話す内容は、**ここ2~3年以内に買いたい、買うタイミングになりそうなら、早めが良い**ですよ。でも、**5年待てるなら待つても良い**。買うタイミングの好機は今か5年先ではないでしょうか。

公示地価の発表をうけ、エコノミストの方々が今後の地価動向の見解を出しています。そのうち約半分の方が地価のピークは今年と見ており、残り半分の方が2~3年後がピークだろうと見ています。

上昇相場は山のような形(下落相場は谷)をしますから、ピークが過ぎたちょっと後だと、まだ高めで今よりも高いことが予想され、今と同程度まで落ち着いてくるのは、**ピークから少し時間が過ぎた後**になります。

最後に私の個人的な見解ですが、現在の地価は高いと思います。もっと安いぐらいが適正ではないのか。収入・所得がもっと高いならいいのですが、バランス的には地価がちょっと上に行くと感じます。

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。

急行VS快速

マニアックではないですが、国鉄時代から電車を愛好していた私にとっては、まず、別料金が発生する特急と急行、普通運賃だけで乗れる快速と普通で分け、別料金が発生することから、比べるまでもなく“急行>快速”という定義を持っています。

その中で特別な急行の特急>急行、通過駅の設定がある快速>普通という分け方になるのが一般的です。しかし、私鉄では、この種別(特急、急行、快速、普通)をさらにいろいろな形容詞を付け、多彩な運行しています。

区間快速:一定区間のみ快速 区間急行:一定区間のみ急行
準急:急行に準ずる 区間準急:一定区間のみ準急
快速急行:?(快速と急行が合さってパワーアップ?)
通勤急行:通勤客向けの急行 通勤準急:通勤客向けの準急
快速特急:特急をさらにパワーアップ 特快速:特別な快速
通勤特急:通勤客向けの特急 通勤快速:通勤客向けの快速
準特急:特急に準ずる 区間特急:一定区間のみ特急

書いているうちに嫌になってきちゃいました。
この他にも、地名や施設の名を使った速達列車もあります。

さて、同じ路線では多くて6~7種類の違う種別が使われていますが、みなさまは馴染みのない路線を利用する際、どの列車を利用すれば速いか、目的駅へきちんとたどり着けるか分かりますか？

各私鉄ごとに独自の利用客サービスを模索してのものであり、サービス精神、より便利により良く利用して頂くために考案し実施しているので、あまり水をかけるのもためらいますが、でもうちよっと簡素化したもと思えます。

私の感触では、3~4種類程度がちょうど良いのかな。
特急>急行>快速または準急>普通

または暗黙の掟でいいですから、扱いの序列を統一して欲しい。鉄道会社によっては、快速>特急なんてこともある。この路線に馴染みの人は違う路線を使う時、すこく違和感を感じたり、間違ったりすることもあるでしょう。またその逆も然り。

これを会社の役職に例えれば、一般的に、部長>課長>係長>主任>平という順だと思いますが、ある会社では、係長>課長だったり、主任>部長だったりしたら、接待するとき大変ですよ(笑)

これに役職はカタカナも混ざってくるのでさらに大変。なんとな〜で呼び名を見ると序列を察することができるようになるといいですね。

おそらく、JRが簡素化して分かりやすいのに比べ、私鉄が複雑になっているのは、沿線の宅地開発を手掛けているかどうかの違いがあるかもしれません。

同じグループが開発した駅には、なるべく速達列車を止めたい⇨通勤時間を短くし街や駅の評価を上げたいという思惑がある。

街が発展すると人口や経済活動も増え、運賃収入も増加。やはり公共的な業種とはいえ、営利企業ですから、このあたりは仕方ないですね。

平成19年度フラット35S

住宅金融公庫より平成19年度のフラット35S(優良住宅取得支援制度)の概要が発表されました。以下、フラット35Sのホームページより概要を抜粋しました。

《平成19年度【フラット35】S(優良住宅取得支援制度)》

フラット35S(優良住宅取得支援制度)とは、フラット35をお申込みのお客様が、省エネルギー、耐震などの要件を満たす住宅を取得される場合に、当初5年間の融資金利について、0.3%の優遇を受けることができる制度です。

【第1回受付期間(予定)】

平成19年4月23日(月)~平成19年7月31日(火)

※平成19年度のフラット35Sの受付は、2回に分けて実施予定
※フラット35Sの第1回受付の募集枠は3,000億円を予定しています。これを大幅に超える場合、7月31日(火)より前に申込受付を締め切ることがあります。
※第2回のフラット35Sの受付は、平成19年10月1日(月)を予定しています。(第2回の募集枠は、第1回受付の結果を踏まえて決定します。)

【金利優遇を受けるための条件】

次のいずれかの基準を満たす住宅であることを証明する「適合証明書」をお申込み先の金融機関へご提出ください。

- ◆省エネルギー性
- ◆耐震性 ※今回新たに「免震住宅」が追加されます。
- ◆バリアフリー性
- ◆耐久性・可変性 ※今回新たに追加されます。

※「免震住宅」については、住宅性能表示制度の評価方法基準1-3に適合するものが対象となります。
※平成19年度から新たに追加される項目の設計検査の受付開始は平成19年4月2日(月)の予定です。
※平成20年度以降はいずれか2つ以上の性能が優れた住宅が対象となります。

-----ここまで

昨年度から始まったこの制度、昨年度はすぐに募集枠がなくなり、今年度は昨年度の状況から枠を多めに取り過ぎたのか、枠が余って募集期間が延長になりました。

さて、来年度はどうなりますでしょうか。
いずれにしても、ご検討している方は、お早めにお手続きを。詳しくは、お近くのハウスメーカーもしくは不動産会社まで。

不動産をお探しの方へ

不動産購入応援サイト内、次のコラムがお奨めです。
“担当可能な5人枠へ” “買えない人”

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/>