

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。

地域環境の影響

FPジャーナルの特集記事“住宅が変わる！法律とローンの大転換”に明海大学不動産学部の齊藤広子教授(以下、教授)が現在の不動産市場の問題点と今後についてコラムを寄稿しました。

現場の不動産屋から見て、そうそうと思える内容が多く、今後の住まい探しと既に購入してしまった方にも参考になりますので、ご紹介しながらコメントさせていただきます。

「昨年制定された“住生活基本法”は、箱を造ればよい時代から長持ちさせて流通させる時代になったことが法整備の背景にある

以前は“広さ、間取り、価格”を買う指標としていたが、最近では住環境を考える人が増えた。米国では隣が修繕しないと自分の家の資産価値が下がるため、それを防ぐための地域組織がある。」(教授)

教授は米国ではと仰っていますが、日本でも同様の現象はすでに起きています。

極端な例ですが、隣が“ゴミ屋敷”の住宅を購入しますか？普通はしませんよね。もし購入するのなら、逆にお金を払いたいくらいになるでしょう。

実際の住まい探しをしている方の反応を見ていると、隣の家や敷地が荒れていたり、雰囲気が悪いと、検討さえせず見送るケースが多く、近くや周辺も同様だと隣が良くてもダメというケースさえあります。

これは結果的に、良い条件で購入してくれる可能性を低くさせることになり、評価減⇨売却価格低下に繋がります。このことは市場の中でも現場は肌で感じているが、きちんとした言葉で伝えたのは同教授が初めてでは。

もし、このことを売主さんへ伝えると、荒い性格の方なら隣へ怒鳴り込むかもしれません。私はそこまでできませんが、その気持ちはよく分かります。

しかし、個別に騒いでいても、社会全体が変わるまでには難しいかもしれません。TVなどで隣のために不動産価値が下がったことを取り上げられ、社会現象になり、認識が拡がればよいのですが。

また同教授は、「これからの住宅所有は“時間の概念”が必要。100年持つ6,000万円の建物と50年持つ4,000万円の建物なら、どちらを選ぶ？100年所有しようと考えると難しい(亡くなっている可能性が高い)が、100年住宅を50年所有するとすれば、割安になる。

しかし、このためには中古住宅流通の整備が必要であり、住生活基本法は、このシステム確立が大きな目的のひとつになっている。

土地代が高い日本では、どうしても建物が軽視されがちだが、建物の質は、けて悪くなく、修繕する社会体制と正当な評価をすることが足りない。

中古住宅市場を整備するためには、建物検査や鑑定、建物情報の開示、リフォームの評価などのきちんとしたシステムを作る必要がある。」

今まで20～30年程度でスクラップアンドビルドしてきた日本の住宅事情しか知らないの、いきなり50年、100年という数字だとピンとこないかもしれませんので、もう少し現実に近い数字に置き換えます。100年住宅の意識が間違っているわけではありません。

50年持つ3,000万円の建物と30年持つ2,000万円の建物なら、どちらを選びますか？

100年住宅だと現実味もなく、どうせ死んでしまうからなどという考えも出てきてしまいますが、30年、50年ならまだ生存している可能性も高く、現実的に考えてみる事ができるのではないのでしょうか。

1年あたりの住宅取得費は50年住宅の方が割安になります。しかし、50年間最後まで住み切るかどうか分からないケースでは、中古住宅で正當に評価され売却できる仕組みがなければ、逆に割高になってしまうかもしれません。

例：今の不動産市場では50年住宅でも30年程度で評価はゼロになってしまい、30年評価ゼロの住宅を3,000万円で取得することになる。

このことから、建物検査や鑑定、建物情報の開示、リフォームの評価が必要と教授は仰っています。

最後に教授は、これらの仕組みを作ることの根底に、**売主主義の日本の市場に問題がある**と指摘。この売主主義という言葉は売主が重視されるということではなく、なんでもかんでも売主側に負担させる方向であるという意味。

今後は、調査や依頼事項などにきちんとした手数料を払うという文化や意識、住宅を買うのは買い手の責任と発想の転換が必要と指摘しています。

《お知らせ》

弊社で取り扱っています“不動産購入サポート”の内容について、より良くするために、常に見直しております。(なので、ちょこちょこ内容が変わりご迷惑をお掛けしていますが)

新年度に入り、平成19年からの2007バージョンをさらに進化させた内容になりました。特に大きな変化は“土地調査”というサポートが加わったことです。

土地調査の内容は、現地調査(境界、道路などの基本的なことの他に、騒音や電磁波の調査など)、役所調査(基本的な法規制、設備の他に、災害や大気汚染など)、生活調査(近隣生活施設など)、簡易地盤調査報告、価格評価報告などです。※法的義務の重要事項とは別です。

これだけの調査をしますと、二人がかりで一日仕事になります。この調査を法令上限の仲介手数料に含め、追加料金なしで取り扱うことにしました。(仲介依頼なしの場合は105,000円、今まで通り仲介手数料割引・調査なしも対応可能)

※不動産購入サポートを依頼せず、通常の仲介業務も可能です。

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。

200年住宅

自民党が耐用年数200年の住宅を建設促進・普及させる方針であると報じられました。日本経済新聞によると、その政策内容は、施行内容や維持管理・修復の履歴を残す“**家歴書**”の作成を制度化するや税制の優遇、**中古住宅流通市場の整備**、住宅ローンの拡充など。

昨年施行された住生活基本法と基本的な方針は同じであり、住宅の耐用年数が短く、資産として考えられず長期消費財となってしまう日本の建物の現状から見れば、これは良し。

しかし、30年程度の耐用年数になっている現状から、一気に7倍近い耐用年数に引き上げるには、**根本的な部分からの変革が必要**。根本とは、日本人の意識、考え、住宅以外の制度などなど。

このことを考えると、**一気に200年!**というより、まずは約倍の50~60年程度の耐用年数に引き上げて、地道にやっていくほうが現実にも反映されやすいのではと思う。ま、基本的な方針や、これに伴って制度や法律が整備されることで、マイナスになることはない。

でも、100年住宅とうたわれながら、30年程度で解体されてしまう建物もありますので、やはり、日本人の基本的な部分が変わらないと。

「はい、こうしろ」と政府・政治側が言っても、そう簡単に変わらないし、言うこと聞いてくれないような気がします。この政策を作ったのは賢い方ばかりなので、うまく誘導してくれるのかな。

駅前保育所の設置が増加

先日日本経済新聞に私鉄各社が沿線での保育所設置を積極的に進めいるという記事が掲載されました。積極的に進めている背景には、現在の**沿線人口増加が将来は少子高齢化により減少に転じることの危惧**がある。

保育所の設置などにより、都心に通勤する共働き世帯の子育てを支援し、沿線イメージを向上させ、若い世代を呼び込む戦略。

もともと保育所は働く世帯が利用しやすいことが基本条件であり、駅とは逆方向にあると、送り迎えに無駄な時間が生じて非効率なため、**駅近くにあることが望ましく**、利用する人にとっても良い話です。

私鉄各線は沿線人口が増えれば、乗客数の上昇による運賃収入に加え、鉄道会社による沿線開発や関連会社にも経済効果が出る。このため、各会社とも沿線人口が増え、活発な街になることに積極的になる。

先日発表された公示地価でも、**地域の取り組みによる差が出て**おり、今回の私鉄各社の取り組み方も、今後の不動産市場に目に見えない部分から影響を与えそうです。

《お知らせ》

4月から“**相続**”の勉強に通い始めました。20回の集中講座を受ける予定です。講座は基本的な内容になり、どこまでか未知数ですが、今後、情報発信、相談受付などでお役に立てるように頑張ります。

(仮称)フラット20

4月1日から組織替えをして新しくスタートした住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)。

組織として公庫とどう違うのか、そのあたりは行政・政治の分野ですので、よく分かりませんが、利用者・不動産業者・金融機関にとっては、新しい取り組みで影響があると思われます。

古く?は、日本電信電話がNTT、日本国有鉄道がJR、日本専売公社がJTなどが民営化され、ずいふんと生まれ変わりました。

住宅金融支援機構は民営化とまではいかないのでしょうか、日本住宅公団が都市再生機構になったのと同程度には変わると思われ、この変革と同じであれば、組織拡大(官業肥大?)へと突き進むのでしょうか。

早速、組織変更と同時に打ち出されてきました。多様な住宅ローンのラインナップを揃える民間金融機関に対抗するための第一弾がフラット20(仮)です。

この商品は、今までワンパターンしかなかった金利設定を、**借入期間に応じて分けていくもので、20年以下の場合に割安な金利設定**になるものです。

また、**借り換えにも対応**します。

そもそも、民間金融機関に対抗し拡大する必要があるのかは疑問ですが、利用者側にとっては、住宅ローン市場や制度が充実し、より有利なものを選択できるようになることは良いことでしょう。

城南コンサルティングオフィス

不動産購入応援サイトを開設し、独自の不動産購入サポートメニューで住まい探しのお手伝い、不動産購入、住宅ローンの相談などをお受けしておりましたが、弊社事務所が千葉県の柏市に所在しているということで、都内や他県の方には遠いところまでご足労頂くなど、ご不便をお掛けしておりました。

そこで、**東京都の城南エリアを中心としてご活躍されている不動産・FP会社と、パートナーシップを結び、サポートをお願い**することになりました。対応エリア:東京都渋谷区、目黒区、世田谷区、杉並区、品川区、大田区など都内南西部及び近隣と、神奈川県川崎市近隣エリアです。

スキル、人柄ともに申し分ない方ですので、東京都にお住まい、もしくは、探していこうという方で、今まで、相談してみたい、頼んでみたいなどと思われつつも、地域外である、遠いことなどから、敬遠していた方は、この機会にぜひご活用下さい。

・城南コンサルティングオフィスについて

担当会社:株式会社スタイルシステム 担当徳本さん

東京都渋谷区恵比寿西1-10-10

日比谷線4番出口すぐ、JR恵比寿駅徒歩2分の好立地!

URL:<http://www.style-system.net/>

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/>