

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。

中古住宅市場の取引活性化支援策

国土交通省が検討している中古住宅市場の取引活性化の支援策が、日本経済新聞(平成19年8月26日)にて紹介されておりました。内容は、**建物ごとに設計図やその後の改修、点検の履歴などをまとめた“住宅履歴書”**制度を作り、国が信頼できると認めた履歴書のある住宅には、減税措置を適用して、中古住宅の質や状態を判断しやすくさせ、その効果により、所有者の住宅に対する意識を向上させるのが狙い。この結果、住宅の寿命が延びることになる。

《記事概要》

日本の中古住宅取引戸数は年間20万戸弱で、アメリカの680万戸に比べて格段に規模が小さい。これは住宅の質や管理状況などの情報が少なく、値決めや売買などがしづらい、結果、まだ使える住宅でも壊れて新築住宅を建てることになっている。

住宅履歴書では新築時の設計図や点検記録などの情報を盛り込み、その管理は住宅メーカーなどの民間事業者に委ねることを想定。条件を満たした履歴書には国が認証を与え、認証を受けた履歴書を使う住宅には固定資産税、登録免許税、不動産取得税を軽減する方針。

これを普及させることで、丁寧に維持管理している住宅ほど、中古住宅で売買しやすくなり、住宅の所有者が売却時を想定して計画的に点検や改修をすることで、住宅の寿命が延びることを期待している。

これと同時に、長寿命住宅のガイドライン作成も進める。生活形態の変化に応じて間取りを変えられる構造にするなど、数世代にわたって暮らせる住宅の指針を今年度中にまとめる。

〔感想〕

基本的な方向性はよし。中古住宅市場の活性、住宅の寿命を延ばす、住宅の歴史や状況を判断できる情報の整備など、この内容に異議はありません。

このことから予想されるのは、この**履歴書制度に対応できる住宅メーカーは、大手の中でも数社に限られ、対応できるメーカーとできないメーカーで差が開き、淘汰まで進む**かもしれない。住宅建築のシェアは大手が小さく、大部分は中小の建築会社・工務店が占めており、これら中小の会社がどこまでこれに取り組めるのか。

また、今も含め、この制度が出来る以前に施工・完成した住宅はどうするのか。私が知る限り、一社を除いて大手でも、新築時や過去の点検・改修履歴などは残しておらず、この制度施行前と後では評価が異なる。(一戸建てと比べマンションなら、建物全体での履歴書も作りやすい。但し、戸別ごとは別)

住宅の長寿化による資産価値の向上とゴミを減らしての環境対策としては良いが、ここ10年～20年の中古住宅流通市場は、**制度前の住宅(履歴書なし)が大半を占める**こととなり、この部分に対しての中古住宅市場の整備も何かしらの対策をして欲しいものである。

この制度が始まってどうなるのか。(新築も中古も)高評価される大手ハウスメーカーの建物とそれ以外(対応できないメーカーと中小)で二極化するのでは。さらに、大半を対応できない会社が占めるため、この制度が普及するのことも不安であり、普及するにもかなりの長時間が掛かるのではと思われる。普及すれば、**住宅履歴書対応住宅の中古住宅市場評価は高まる**ことになる。

住宅ローン金利が下がり、買い時になるか

アメリカのサブプライムローン問題による金融市場への影響で、長期金利が低下し、ここ近年の利上げ路線で行われた“量的緩和解除”、“ゼロ金利解除”以前の低水準まで下がりました。

同じく金融市場や景気への影響を見極めるため、**9月にもと予定されていた日銀の利上げも見送られる**ことになりました。

この結果、9月の住宅ローンやフラット35の金利は下がる可能性があります。特に長期金利が低下したので、フラット35などの長期固定系のタイプが大幅に下がる可能性もあり、**不動産の購入と住宅ローンの新規借入れに良いタイミングが訪れる**かもしれません。

9月に住宅ローンの実行をしようとする、既に購入しているか、遅くとも今月には契約して手続きを始めないと間に合いません。ふだんのコラムでは買い煽りになりそうな発言は控えて、どちらかといえば、抑え気味にする傾向がありましたが、このタイミングは購入を検討していた方には良いのではと思います。

しかし、10月までこの傾向が続くのかの見極めも大事。

さらに、このタイミングを理由に購入する必要もなく、検討もしていない人が購入に向かうことはお勧めしません。根本的な部分は住宅ローンの金利の何倍も大事なことから。

なお、このニュースレター作成時は8月末であり、9月実行分の住宅ローン金利は発表されておられません。これがお手元に届いた頃には、発表されていると思われませんが、もし、この記事内容と相違するような結果になっていたら、お詫び致します。

↓ この問題に関連して

今回の利上げ見送りについて、日銀の金融政策委員で一人反対(利上げすべき)意見だった方は、現状の低金利は世界的に見て、異常であるのは明らかであり、速やかに**世界基準へ正す必要がある**と。

千葉商科大学大学院教授の斎藤精一郎氏も、今回アメリカで起こったサブプライムローンの問題の遠因には、日本の低金利があり、このまま金融リスクを先延ばしにする**低金利政策に疑問符**を付けています。

利上げ見送り後、各紙でエコノミストに再利上げに関してのアンケートを行いました。内容は、再利上げの時期について、まちまちの意見でしたが、誰一人として**“再利上げはない”**とは答えていない。ならば、近い将来、金利が上昇するということは間違いのないのではと思われる。

金利が上昇すると、住宅系では購入者の資金力は低下、投資系では他の金融投資(国債など)との利回り差減少により、それぞれ**不動産価格の下落圧力**になる。

もしかしら、この秋、不動産市場の分岐点になるのか。これは、金利と不動産価格で比較できる購入者の**タイミングうんぬん**よりも、不動産価格そのものが**大事な売却側に影響が大きくなる**のかもしれない。(金利が上がっても不動産下がれば購入者はよし)

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。

棟図かずおさんのお宅

赤白の横じまラインとキャラクターを屋上に乗せることについて、近隣の住民から**色彩の暴力だ**ということで**建築の差し止めを申し立てられた**ということが、マスコミで騒がれています。

私見ですが、法的には、住民からの申し立ては認められないのかなと思います。

棟図さんのお宅が許容範囲だとか、あのデザインが問題ないという個別の話ではなく、定められている法律に適合した建築が、近隣の住民から今回のような事由で差し止められたら、日本中で同じようなことが起こることが想定され、**建築そのものにとっても大きなリスクを伴うことになり、大きく言えば財産権の侵害、個人の自由の侵害までの問題になってしまいます。**

極端な例:あの家は気に入らないから差し止めてしまえ〜など

個人的には近隣住民の方が仰る気持ちも分からなくはないです。では、今回のような場合、近隣住民の方がどうすればいいのか。建築が始まってからでは遅いので、そうならないために事前に対策が必要です。

- ・建築協定を結ぶ
地域の方全員の合意が必要になる
- ・景観条例の制定などを行政へ働きかける
条例を定める公共的な必要性があるのか
- ・自分が動く
新しい地域で住まいを購入する方は、上記のような地域を。既に住んでしまっている方は、新しい地域へ。
ただ、このようなことがあったからと住み替えていたら、今までの生活や労力、金銭的なマイナスが大きい

今回の騒動は、非常に大きな問題です。私のような小心者は、周りと衝突するようなことから極力逃げて、大人しく目立たないようにしますが、最近感じるのは、**個性を打ち出そうと積極的になる方が増えた**かなと。

個性を打ち出すことは、良いということでは使われることが多いですが、**あまりにも行き過ぎてしまうと、法的には支障なくても、軋轢などを生み、暮らしぶりものになってしまう。**これがここ最近の社会の嫌な部分として表面化することも多くなっているのではと思います。

自分の都合や考えを一切封じて我慢しろということではありません。相手のことや状況などを考慮しながら、**譲れる点、譲れない点などを整理し、感情的にならず伝えていく。**この方が結果的に良いことが多いのも事実で、不動産取引に限らず、損をしているのではないかなと、余計な推測までしてしまいます。

こういう方が仕事や社会でも、同じようにしているのか。はたまた、社会や仕事で押し付けられているストレスからの反動でそうなるのか。

社会の基本は法律で成り立っており、法律は社会の常識を明文化したもので、約束(契約)は守らなければならない、どうなるにせよ、法律や契約に基づいて対処することになる。(と考えます)

街かどヘーベルハウス:常盤平さくら通り 12

街かどヘーベルハウス常盤平さくら通りA棟、
こんどというこんどは中の撮影を・・・！
立ち入りを拒まれている感がある(もちろん安全のためです)蛇腹型フェンス前から気合を込めて・・・

「すいませーんーん！」
・・・待つこと10秒、返答はありません。
ここで諦めたら『3度目の正直』にならないと考え、まわってみました裏口。そして開け放たれた小さな窓を発見！
作業をしていた方に写真撮影のお願いをし、晴れて玄関から入れてもらうことができました♪

嬉々としてお邪魔しようとするわたしにお兄さんが叫びます、
「スリッパ、スリッパ、それ履いてくださいっ」
あらまあびつくり、**土足禁止**だったのですね。って、当たり前か。
べこべこと謝りつつも目の前に階段を発見し、そそくさと2階へ潜入。



バスルーム。
陽の光が降り注ぎ、気持ち良さそう。



2階、東側から撮影。
右端に見える窪み箇所に階段が設置されています。

街かどヘーベルハウス:常盤平さくら通りのお問い合わせは、旭化成ホームズ柏支店(TEL0120-626-243)の佐藤さん、大木さんへ

蔵王温泉(山形県)

スキーと樹水で有名な“蔵王”ですが、温泉も(私なりに)高評価でした。蔵王エリアは宮城県と山形県にまたがった**蔵王連峰(蔵王という山はない)**の山形県側に温泉街があります。有名な“お釜”は宮城県側で、山という雰囲気はこちらの方が有る。温泉街にはロープウェイやリフト乗り場がたくさんあり、蔵王のトレッキングやハイク、スキーにはこちらの方が良い。

温泉街は大きくはないもののお土産屋さんや温泉旅館・ホテルなどが混在していて雰囲気があり、**温泉湯が流れる水路が白くなって硫黄の匂いがあるところなどは温泉が好き人にはたまらない**のでは。温泉以外の部分で有名になりすぎて、蔵王の温泉そのものを取り上げられることは少ないかもしれませんが、日本最古の温泉に数え上げられる由緒ある温泉です。(私自身がそういうイメージでしたが、良い意味で裏切られました)

温泉は、**ちょっと熱めの硫黄泉で、とくに皮膚病や肌に効能がある**といわれています。温泉街には有名な露天風呂、日帰り入浴施設、共同浴場などがそれぞれ複数あり、立ち寄り湯としても利用しやすい。特に露天風呂は和風で雰囲気もあってオススメです。

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/>