

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基準地価

基準地価の2007年分が先日発表されました。発表される数値自体は地価の上昇傾向を示していますが、タイムラグがあることや現場の状況を見ていると、**地価上昇もピーク**になったのではと推察しております。

東京圏の住宅地は4.8%の上昇、上昇率が最も高いのは文京区で24.6%、職住接近の港区や中央区でも20%超。都心に近い、武蔵野市、三鷹市、調布市、市川市、川崎市、川口市、所沢市、また、新線による効果があった守谷市などでは、上昇率が拡大した。

これらの数値を見ていると、地価は上昇真っ最中という感じに受けられるかもしれませんが、**地価上昇による住宅地の価格は、購入者の資金力の限界に達して**おり、もうこれ以上の上昇をしては購入そのものを見送ることになるのではと思われ、上昇も止まると思われる。

実際、土地を探している人は、それぞれの予算に合わせて、売り出されている土地を見ると、想像以上に地価が高く、「こんなに狭くなるのか、ここまで離れるのか、ここまでのお金を出さないとダメなのか」という落胆までとはいかなくても、土地探し・住まい探しの大変さを実感することになる。

バブル以前は、高度成長で収入が増加していたり、会社や社会の安心感もあり、住まいを購入することを素直に目標としていたりしたので、狭くても、遠くても、多少高くても購入に至ったかもしれないが、現在の購入者は、将来の不安、価値観の変化などから、地価が上昇したら購入そのものを延期や見送ることも多い。

一戸建て、マンションともに分譲業者は、仕入れて、売ってと繰り返し動いていないと仕事にならないため、見送ってしまう購入者が多い中、**数少ない残された購入者に売らなければならない**。このため、購入者から買いたく(住みたくなる)ような長所がない物件の場合、分譲会社側が下手に出ざる負えない＝値下げという流れになってしまう。

これは噂ですが、10%の値引きは当たり前になっており、物件によっては15～20%とも。この値引き幅は物件の人気具合にもよるので、必ずしもここまでできると保証はしませんので、あしからずです。表面的な値引きは少なくとも、諸費用や家具・電化製品などで**実質大きな値引き**になることも。

投資物件を買うなら、このような買い方でもよいのでしょうか、自分の住まい・自宅を購入するのですから、どちらが値引きをたくさんしてくれたとか、どちらがサービスが多いということで選ぶのではなく、**自分たちの生活や人生、これからの資産価値などまで考えて**ご決断ください。

不動産関連の所得税・住民税

個人の所得に対する所得税・住民税にて、不動産や住宅に関係するのは、**住宅(不動産)を住宅ローンを利用して購入した場合の住宅ローン控除(住宅借入金等特別控除)**、**不動産を売却した場合の譲渡所得**、**不動産を賃貸し収入を得ている場合の不動産所得**の3つがあります。

◇住宅ローン控除

個人が住宅を新築及び増改築したり、新築・中古の住宅を購入した際に、**金融機関から10年以上の住宅ローンを利用した場合、住み始めた時から一定の期間に限り、所得税が控除**されます。※土地も対象内。この制度が適用されるためには、いくつかの条件があります。

- 1.平成20年12月31日までに入居(居住)
- 2.工事の完了または取得の日から6ヵ月以内に入居(居住)
- 3.床面積が50㎡以上
- 4.床面積の2分の1以上が居住用
- 5.中古は築20年内(耐火建築は25年)か新耐震基準適合
- 6.増改築は工事費用が100万円超
- 7.所得金額3,000万円以下
- 8.入居した前後2年(計5年)に不動産譲渡の特例を使用していない
- 9.中古で親族などの関係者からの取得ではない

控除される金額は、年末の借入残高×控除率で計算された金額になり、**入居年によって控除対象限度額が違います**。平成19年入居であれば控除限度額は2,500万円、平成20年入居であれば2,000万円。控除率は、1～6年目は1%、7～10年目は0.5%です。

また、この住宅ローン控除は所得税のみ対象で住民税には適用がありません。平成19年の税源移譲により、所得金額によっては控除額が少なくなってしまうため、**控除期間を15年**にすることもできるようになりました。

この場合、控除限度額は10年の場合と変わりませんが、控除率が1～10年目0.6%、11～15年目0.4%になります。この制度は従来のパターンとの選択になります。

さらに、平成18年までに入居し住宅ローン控除を適用している人で、**税源移譲による住宅ローン控除額の減少してしまった場合、市町村に申告することにより、住民税の減額が可能**です。

この他の譲渡所得、不動産所得については、弊社サイトまたはタックスアンサー(<http://www.nta.go.jp/>)にてご確認下さい。

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。

ブランドの力

直木賞の他、数多くの文学賞を受賞している宮部みゆきさんが8月に刊行した“楽園”を読んでいたところ、「おお!？」とビックリしてしまった一節がございました。

「千住鳥居町」…普通乗用車が一台かろうじて通れる…ぐらいの道幅の左右に、色も形もとどろりなら、新旧も入り混じった住宅が建ち並ぶ中なか、そこだけ削ぎ取られたように土地が剥き出しになっているところがあった。

あの火災で焼けた家々の跡だ。

..

ほぼ百六十平米を焼いたというが、今現在更地になっているところの広さは、それよりももう少し広いのだろう..

土地はだいたい横長の長方形だが..この中に五軒の家が建てたわけだが、どういう配置になっていたのか、ちょっとしたパズルだ。こういうことも、下町の古い住宅地では珍しい話ではない。

..に面している隣家は、三階建て、チョコレートブラウンの外壁のヘーベルハウスだ。築浅の感じがする。土地の境界線は斜線だが、ヘーベルハウスはきっちり四角いので、土地の「余り」ができています。そこに自転車が二台、壁に沿うように停められていた。

..

..ヘーベルハウスの家のドアが開いた..と、大きなベビーカーが半分ほどのぞき..双子だ..。「あ、おじいちゃん!帽子!」..の娘さんで、双子のお母さんだろう。

..

「うちが建て替えるとき、工務店さんが言ってたんですよ。お隣が古い木造だから、火が出たら危ないよって。うちも最初は、木造の三階建てにするつもりだったんです。けど、それじゃヤバイよって。だからこういう形で、一応は防火建築に」

この一節を読んで、何をビックリして、“ヘーベルハウス”という実名が出てきたこと。(おそらく登録商標になっているだろう商品名が、まさか、直木賞の受賞歴がある作家の著作に出てくるとは。

商売人の私はすぐに厭らしい計算です。直木賞を受賞した作家、それもテレビドラマ化された“模倣犯”の続編という位置づけなので、かなりの部数が販売される。さらに、下町の住宅密集地、狭小敷地の有効利用、三階建て、二世帯住宅、防火建築など、四角いというのが売りかは分かりませんが、ヘーベルハウスの特徴・セールスポイントを、これ以上ないと思われるくらいに表現しています。

これは相当お金を積んだか、作家を何かしらのバックアップしているのか。しかし、宮部みゆきクラスであれば、お金に困っているとは思えず、ましてや大きな位置づけになるこの著作で**宣伝するとはとても考えられない**。

また、ヘーベルハウス側も広告ということであれば、少しは宣伝や営業活動に使いそうなものですが、その形跡はまったくない。10人以上の営業マンに聞いてみても、小説に取り上げられていることを**誰も知らない**ことから、何も裏がないことを感じられる。

ここまでの状況になると、ヘーベルハウスという“ブランド”に驚愕です。**ブランドの力**にです。感覚的な認識なのでしょうが、いち商品名が、世間一般に特徴を理解され、**こうなら→この商品名という連想をさせる力**、これが**ブランド**なのですね。魔女の宅急便でも、宅配便ではしっくりこなく、宅急便という商品名を使ったのと同じでしょうか。

川越コンサルティングオフィスオープン!

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いましたが、弊社事務所が千葉県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、かねてよりのお付き合いしておりました埼玉県川越市を中心に活動されております不動産会社と、パートナーシップを結び、埼玉県にて住まい探しをされる方のサポートをお願いすることになりました。

埼玉県西部にお住まい、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、この機会にぜひご利用下さい。

・川越コンサルティングオフィスについて
有限会社リフレティ <http://www.reflety.com/>

・この他のパートナーオフィス
湘南オフィス:株式会社美湘ランド (茅ヶ崎市)
<http://www.misholand.jp/>
城南オフィス:株式会社スタイルシステム (渋谷区)
<http://www.style-system.net/>

街かどヘーベルハウス:常盤平さくら通り

街かどヘーベルハウス常盤平さくら通りA棟、

南側、道路を渡ったところより撮影。
見るからに使い勝手の良さそうな窓が
たくさん!



ほぼ完成している様子のカーポート。ゆとりがあるので自転車やバイクも停められそう。

お隣のマンションや、奥に建設中だったアパートの影響が心配だった陽当たりと通風ですが、しかしさすがは「日照・通風も設計するヘーベルハウス」!
そんな問題は皆無のようです。

そろそろ完成間近。(10月6日グランドオープン!)
楽しみなのはもちろんですけど、ちょっぴり惜別の思いもあつたり...。(ノノ)

お問合せ・ご見学は、柏営業所 0120-626-243 まで
この他の街かどヘーベルハウスは、サイトにてご確認ください

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/>