

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。

FPの勉強会でいきなり・・

“不動産市場分析と研究”というお題目で行われたファイナンシャルプランナーの勉強会に参加した。一参加者、一聴講生として。しかし、流れで、講師という状況になってしまった。主催者側で用意された資料を渡され、その資料について喋ってと。(ちょっと誇張はありますが、うまく誘導されたということです。持っていく方がうまいですね、人柄でこれらと断りづらい。私の性格も見抜かれています)

そこで、喋った(準備もなく講義までじゃないので)ことを。

・ここ8年間の新築マンション供給戸数は、バブル期よりも倍増。これだけ供給され**ストックが溜まる**と、今後の(中古を含め)マンション市場はどうなるのでしょうか。**下落の下地が進んでいる**。

・現在、新築マンションの完成済み割合(悪く言えば在庫、売れ残り)は首都圏で39.4%。特に千葉県や埼玉県では40%オーバー。新築マンションの**売れ行きが雲行きが怪しく**なっている。23区内でも30%超なので、売れ行きが良いとはいえない。関西圏32.7%(京都が好調で下げている)、名古屋圏42.6%(景気好況で大量参入)。

・建売住宅も、ここ4年供給数が増加し、**在庫も大量に発生**している。(噂では、関西の建売業者で倒産する会社が出てきている。首都圏でも、建売の仕入れは弱気。銀行も貸さなくなっている)

・ここ4年間、住宅着工数は持ち家(住宅) < 貸し家(アパートなど)となっている。不動産投資ブームにも暗雲か。そのデータとして、募集中の居住用物件数が10年前と比べて8倍にも。

・居住用の空室数が増加した背景は、不動産投資ブームにのったアパートやワンルームマンションの建築・分譲のほか、新築マンションの売れ残りが**賃貸に転用**されたことでの供給が増えたことと、新築住宅の大量供給(営業活動)や超低金利の住宅ローンで住宅購入＝賃貸脱出での**需要減**がある。

・バブル崩壊後の地価は、バブル前の水準に戻ってきている場所と、未だバブル前までにも戻れていない場所がある。明暗は地域特性にあり、それぞれの**地域特性に合った土地や地域に求められている土地は上昇**している。都心なら商業地、郊外なら住宅地など。

・売却依頼数は、10年前と比べて倍増。空家率も年々上昇し12.2%にも。このことから供給増、**土地と住宅のストックが十分に(余るほど)ある**ことが分かる。(あくまでも量に関してで、質は?)

・現在の人口ピラミッドによると、いわゆる団塊世代、団塊ジュニア世代がピークとなっており、30歳以下の人口がどんどん減少していくことが分かる。これは、**今後の住宅需要が減少**していくことが分かる。

・東京は30年後も現在とほぼ同じ人口だが、単身や夫婦のみの世帯が急激に増える。全国では13.3%も人口が減ることになり、それだけ需要が減る。特にファミリータイプが顕著になると思われる。

こんなところでしょうか。

前触れもなく、心の準備もなかったもので、終わった時は、ひたいに汗ビッシヨリ。改めて、私は小心者で緊張しやすいんだなと思いました。情けない。

時刻表に強い人は不動産にも強い

“頭の冴えた人は鉄道地図に強い(仕事と人生のプロになる強化書)”を読みました。以前から、仕事でも不動産でも、今の私の礎は、小学生時代に暇があると時刻表を眺めていたことにあると思っております。そのことに関して、内々、自負がありました。控えめな私は、今までそれを黙っていたのですが、この書で、やはりそうかと確信しました。本書の中身は、私の考察よりもずっと広くて深く、**鉄道地図・時刻表ファンの人に勇気**を与えてくれます。本書・著者に尊敬の念を持っているからこそ、コラムにしました。

私は鉄道地図というよりは時刻表という方がしっくりしますので、時刻表というところから書かせて頂きます。

・路線を把握していると、位置や隣接との関係、遠方の**エリアとの関連具合**が分かり、不動産(立地)の位置・立場が考察できる。

・鉄道路線に乗り換え、接続状況が分かれば、通勤・通学にて、いろいろな**可能性を上げられる**。改札の有無、ホームの位置関係などが分かれば、乗り換えに伴う負担の程度が分かる。

・鉄道路線を大きく見ていくと、どういふエリアが開発されているのか、それがなぜなのか、**人の動き流れが分かる**。逆に鉄道路線がないエリアも分かり、不動産・地価割高、割安などの考察ができる。

・時刻表(所要時間)を把握していると、同じ場所(例えば勤務先所在地)から同じ時間で東西南北各地域の不動産や地価を比べ、**大きな視点で考えられる**。

・各路線の特徴は、地域性や歴史などの背景があり、これを知ることにより、各沿線の**地域特性などが考察**できる。不動産を比較する際、購入地を検討する際に推察しやすい。

・目的地までの乗り換えや所要時間、適切なルートを決める際、目的地に希望する時間に到着する列車を選択し、それに乗り継ぐためには、何時のどれに乗りなればいけないのかを判断する。この方法は、**住まい探しのスケジュールを検討する**うえで役立つ。

例えば、来年の4月から新しい小学校に通わせたい。そのためには引越しや手続きなどで3月前半には新しい家を完成させたい。そのためには建築の着工を11月中には行いたい。打ち合わせや確認申請などの時間を考慮すると遅くとも9月には土地と依頼する建築会社を決めないといけない。であれば、7月か8月には土地探しをスタートしなければと。

・鉄道路線を把握していると、立地している場所が複数の交通手段でのアクセスが可能なのか、ひとつに頼らざるおえないのかが分かり、その**立地の付加価値**などまで分かる。

・時刻表を把握していると、抽象的に駅から徒歩・分という材料を、**駅からの個別要因で価格差の検討**ができる。

住まいや生活という場面になると、もっと役立つ点があると思います。ふだんの営業活動の中でも、場面場面で、下地となって活かされていると思うのですが、思い出せないのが、今日はここまでということ。

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。

相続プラザ

“相続プラザ”オープンの記念セミナーに行ってきました。相続プラザとは、縦割りになりがちな相続の業務を横断的にサポートする窓口です。ご相談には、NPO法人相続アドバイザー協議会が認定する相続のプロ“相続アドバイザー”が対応いたします。

相続という言葉から連想するのは、大地主さんが亡くなった時、多額の相続税が発生し、相続税の支払いのために、土地を売るとか。相続税を軽減するために、アパートを建築するなどのイメージです。しかし、実際は**相続税の課税対象になるケースは全体の4.2%**。25人に1人の割合です。

相続税が発生する(しそうな)方には、税理士さんがいたり、節税対策の営業がきたりと、サポートする方もいます。相続プラザでは、残り95%の相続税の課税対象にならない方を主な対象にしております。

世の中、絶対という言葉が適用されることは少ないですが、人は**死ぬ**ということは**絶対**です。資産があろうがなかろうが、相続が発生することも絶対。相続手続きが必ず必要になります。

誰に相談(依頼)していいのかわからない、安心して相談できる人が欲しい、まとめて相談できるとありがたい、という思いがあり、その思いに応えるのが、この相続プラザです。

詳しい内容は、相続プラザのサイトにてご確認ください。

以下にご紹介するのは、相続プラザ第一号店(花小金井)代表の内藤さんのコラムより抜粋したものです。

《誤解》

1. **遺言を作った**ら、もう自分のものじゃない。自宅やマンションも処分できないし、預金も使うことができない。
2. **有効な遺言書がある以上**、相続人同士の話し合いで、遺言書の内容と違う財産分けをすることはできない。
3. 夫が多額の借金を残して亡くなりました。夫は、妻を受取人とする**生命保険に加入していました**。生命保険金を受け取ると相続放棄ができなくなる。
4. 私は何ももらわず**遺産分割協議書に署名捺印した**。もし父に借金があったとしても、財産を相続した長男が責任を負い、私は借金を支払う必要はない。
5. **相続についての相談**は、弁護士さんか税理士さんだ。

以上、5つの例はすべて誤解です。

――ここまで

私も相続アドバイザーに認定されておりますが、相続の相談は少なく、不動産や住宅ローンの相談が大半です。しかし、この相続プラザの形は、不動産や住宅ローンの相談を気軽にできる、**横断的に対応する**という**コンセプト**は、弊社の業務に相通じるものがあると感じ、弊社のこれからの業務に見習いたいと思います。

つくばエクスプレス沿線について

つくばエクスプレス沿線の住まい(不動産)について、個人的には総論で**購入反対**です。東京とつくばに勤務先があって、沿線が地元だから、金が余っているの、などなど、購入してもいい理由(購入するのにつくばエクスプレスへの価値がある)があればいい。

しかし、沿線の開発状況が読めない、まだまだこれからでどうなるのかわからない未完成の状態、**千葉県内では安くはない坪80~100万円の地価**を考えると、はたして、今、買うのにどうなのかなと疑問が残るのは否めません。

開発が終了した時の街並み、整ったインフラなど、都心から同時期他エリア(神奈川、埼玉、千葉県内での総武エリア)と比べれば、上記価格も安いかもしれません。

でも、街として完成していないということは、他エリアよりも底が浅い部分がある。**成熟度が足りない**。なが〜い先の将来には、他に負けないだけのものができるのかもしれませんが、もし、40才ちょっと前の私が購入したとすれば、成熟した街を味わえるのは60才以降。人生を考えた場合、限られた時間の中、出来る限り長く快適さを求めたいですね。

あと5年もすれば、ずいぶん街も出来上がり、形も見えてくるでしょうから、その後ならば最短です。できれば**10年、15年先からの購入**か。同じようなエリアの千葉ニュータウン(北総鉄道)も、第一期の入居から20年を超えたあたりからです、生活が便利になってきたのは、やはり、こと同程度がオーソドックスな考え方では。

地価(不動産)が下落基調になってきた今、10年後の地価はわかりません。資産ではなく**利用価値で判断**すべきです。

もっと安いなら、都心にも早いし、多少不便さがあっても、将来伸びる(今より悪くはならないでしょうから)ので、買ってもいいかな。でも、都心と同時間エリアで、ほぼ同じ価格なら、特別につくばエクスプレスへの利用価値がなければ、今は買いたくないと思う。

もし、買うなら守谷駅周辺でしょうか。でも、ちょっと高くなり過ぎたような気もしています。昔の守谷を知っている先入観があるからでしょうか。このコラムは、あくまでも個人的な意見ですので、ご批判なして。

“筑波山きっぷ”

開業2周年を迎えたTX線。車窓に広がるのどかな風景を楽しみながら、紅葉の美しい筑波山を目指しませんか？

筑波山を染める美しい紅葉はもちろん、山頂からの眺めもダイナミック。筑波山を味わいつくしたあとは、ゆったりと温泉で。そんな有意義な時間に使いたいのが、「筑波山きっぷ」です。

TX線・筑波山シャトルバス各1往復の割引と、筑波山路線バス・ケーブルカー・ロープウェイが**2日間乗り降り自由**になる上、日帰り温泉や売店などの28協賛施設(筑波山京成ホテル、つくばエキスポセンター、筑波温泉ホテルなど)の割引も受けられます。

【発売場所】TX線各駅で発売(つくば駅を除く)

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/>