

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。

住宅ローンをアドバイスする人

5月に続いて6月も住宅ローンの適用金利が軒並み上昇しました。また、原油高の影響によりガソリン価格を始め生活に関係する物価も上昇中です。さらに7月もガソリン価格が上昇する見込みです。

景気の上昇に伴う金利高や物価高ではなく、景気が低迷する中での上昇ですので、これから住宅ローンを組む人も、もうすでに住宅ローンを組んでいる人も、改めて、住宅ローンについて、よく検討してみる必要があります。

では、検討する際、どのように行えばいいのか。インターネットや雑誌書籍などに、たくさんの情報が掲載されていますので、これらを見て、自分なりに考えることも可能です。

しかし、情報量が多くて、また、いろいろなところで様々な内容が記載されていると、**どれが正しいのか、どの意見を尊重すればいいか**、住宅ローンや金利・経済に日常接していない方には、なかなか判断がつかないかもしれません。

そこで、では、住宅ローンに詳しい人、強い人に相談してみようとお考えになる人もいらっしゃると思いますが、誰に相談するといいいのか、タイプ別にご紹介します。

・銀行

住宅ローンを扱う本家本元ですから、当然詳しい“はず”です。しかし、詳しい内容は“**自行**”のみ。また、住宅ローンを取り扱うと担当者の成績にもなりますし、自行の利益にもなります。このため、自行が有利であること、**自行へ誘導しよう**という対応になることは自然の成り行きです。

特定した銀行に絞って検討する、複数の銀行それぞれを自ら検討される方・できる方向け

・不動産会社やハウスメーカー

不動産会社などの場合、不動産購入や建築に伴う住宅ローン借入に対しての対応は可能ですが、既に住宅ローンを組んでいる方、他社で購入する方・建てる方の相談には応じられません。

不動産会社やハウスメーカーは、不動産を購入してもらうことによる仲介手数料や販売利益がメインになり、住宅ローンの相談や事務で収益はあげません(※)。このため、不動産を購入・販売できるためという対応になりますので、**購入すること・建てること≒住宅ローンを組むことが、いかに不安がないか、有利か、というスタンスの対応**になりがちです。

また、住宅ローンの知識や造詣具合には、営業マンごとにバラつきがあります。自社のメインバンク、日頃付き合いがある銀行へ誘導しがちになることもあります。

良さとしては、複数の銀行と付き合い合っていることで**銀行の優遇具合の実情や審査の強弱などを比較できること**や、**不動産購入と住宅ローンの連携に関しての実務に長けていること**などででしょうか。

※住宅ローン取り扱い手数料を請求する会社もあります。

・ファイナンシャルプランナー(通称FP)

ここ近年、急速に浸透し認知されてきた“家計やお金に関するアドバイス”をする専門家。新規や既存のどちらにでも対応でき、**中立的な立場**で相談者側に立ち、家計やこれからの生活まで**包括的な判断**ができるような対応が可能。

協会認定の資格(CFP、AFP)と国家資格(FP技能士)が混在しているが、どちらもFPであることには違いがない。協会認定の資格の方が歴史も古く、定期的な更新(単位取得が条件)があることなどから、協会の資格>国家資格という位置づけ。

短所として、FPは多分野を広く網羅することから、**FPなら誰でも住宅ローンに詳しいわけではない**。住宅ローンの得意不得意を見極める必要がある。

また、実際の実務に携わるFPもいるが、**審査のことや実務的なことを考慮せず、理想論に走り空論になってしまう**ことも。

家計全体のこと、今後の生活のことまで把握したうえで、客観的なアドバイスが欲しい方や、住宅ローンを借りることが利益に直結しない立場の人に相談したい方にお薦め。ただし、相談を受けることで収益を得るのがFPなので相談料が必要になる。

FPと同じような感じで“住宅ローンアドバイザー”という民間の資格ができました。住宅ローンに強い・特化したFPの簡易版と思って頂ければ大差ないと思います。

しかし、住宅ローンアドバイザーという資格だけでは収益があげられず、不動産や建築の営業活動でお客受けを狙ったニュアンスもあるので、FPまでには至らないかなと思います。

・友人、知人

商売とは全く関係なく、相談者のためを思ってアドバイスしてくれます。ただし、**半端な知識や経験**であることが多く、どこまで適切なアドバイスかは疑問があります。

以上が主な相談相手の特徴になります。それぞれの立場で良し悪しがあり、ここがいいとは言いきれません。理想は、実務に詳しいFPで仕事を依頼することはない友人でしょうか。

どこに相談するかはお任せします。どこに相談されたとしても、それぞれの**特徴や立場などを理解**しているだけでも、失敗する確率は少なくなるのではないのでしょうか。

5月に引き続き6月も0.3%超の金利引き上げになりました。際限なく毎月の引き上げはないと思われませんが、この金利上昇傾向が続くのか見えない状況です。現状では**7月も危ない**です。

今年は住宅ローン控除適用の最終年で駆け込みの需要が出ていますが、金利の上昇傾向が続くことになるのであれば、早めに購入(ローン実行)をされた方が有利になります。

ただし、購入するならということであって、金利が上昇傾向だからと購入した方がいいとはならないことにご注意を。

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。

市場崩落の余波

数日前、昨年取引した中堅の不動産会社が倒産したという話を聞いた。その会社は都内に所在し、日常の付き合いがないので、個別に倒産した原因は分からないが、不動産市場の動向と今までの経験値から、特段と不思議な感じはしなかった。

この件から、東京商工リサーチの倒産速報を眺めてみた。そこには**不動産業者の倒産があまりにも多い**。現在の不動産市場と業界を実感した。

私見だが、不動産業者が倒産するケースで一番多いのが、急成長、中途半端な規模に拡大した新興企業である。上記で紹介した会社がまさにそれ。

財閥系や電鉄系、その他古くからの大手不動産会社はバックボーンがあり、そうは潰れない。零細企業は潰れるということよりは後継者不在・代表の死去に伴う廃業が多い。

不動産業界で潰れるのは、いわゆる**イケイケ路線で拡大した元気の良い会社**。社会や経済の状況が良く追い風の時は、飛ぶ鳥を落とす勢いで拡大するが、逆風になると急にボタンときてしまう。

販売不振、金融引き締め、追い風が前提の経営であるから、風がなくなったら落ちてしまう。昨年のサブプライムローン問題や改正建築基準法の影響が直接の原因だが、これらの問題がなかったとしても時間の問題であったのではと感じていた。

不動産市場が崩落して一番大きく影響しそうなのが、やはりマンションではないか。ここ連日の新聞では**新築マンションの契約率が低迷**している記事が掲載されている。マンションの新築分譲在庫は日々増加している。仮に新築マンションの半分が売れ残ってしまったら、その売れ残りはどのようにするのか。

一番多いパターンが**賃貸マンションとして貸し出す**こと。外から見たら、ほとんどの部屋に入居者が居て、全部売れたんだと思われるが、実はいつまでも販売するわけにもいかず、自社もしくはどこかに買ってもらって、賃貸にすることは多い。これはかなり昔から行われており、新興企業のみならず、大手でも行われている。

建売住宅なら売れ残った隣の家が賃貸になっても直接の影響はないが、共同住宅であり共同自治であるマンションの場合、**生活に影響が出る**。例えば、駐輪場や共用施設の利用。賃貸入居の方が悪意故意ではないとしても、これからは長く住むわけではなく、一時的な居住であれば、意識は落ちてしまう。

とは言っても、購入時の居住者がずっと住み続けることはなく、時間の経過とともに売却したり賃貸したりされ、住民は入れ替わる。このことを気になるのなら、マンションそのものでは居住できないのかもしれない。

ちょっとしたことで神経質になり、クレームをつける時代。譲り合い、思い合い、まあいいんじゃないのと大らかな時代ならマンションでの共同生活も考えられるが、これからは難しい時代になったかもしれない。

マンションを買うなら、高額な資金を使わずに済む中古にして、**いざとなれば逃げられるようにするのがプロの買い方**でもある。

限界団地

長野大の大野晃教授が提唱した“限界集落”とは、「65歳以上の高齢者が集落人口の半数を超え、冠婚葬祭をはじめ農業用水や生活道の維持管理などの社会的共同生活の維持が困難な状態に置かれている集落」。

その団地版が“限界団地”。この限界団地の現状と今後の対策などを特集した記事が日本経済新聞に掲載された。

・住民の約3割が65歳以上の松戸市“常盤平団地”。2001年に死後3年が経過した孤独死が発見され、対策に動き出した。自治会では安否確認のため新聞販売店と連携や見回りをし、高齢者向けのサロンも開設。最近では安全・安心な団地として人気が出ているとのこと。

・古くなってきた団地では建て替えによる再生の取り組みもあるが、東久留米市の“滝山団地(築39年)”では、**あえて建て替えてはくなく大事に使う道を選んだ**。滝山団地では、芝生をきれいに刈り揃え、防水や外壁の工事で手入れを行き届かせる。中古価格が600～800万円と手ごろなため、借りるより安いと新婚夫婦などの若者が入居することも多い。このように団地の価値を高めれば、若者も呼び込み、好循環につながっていく。

マンションって将来どうなるんでしょうか？という相談は多い。どうなるんでしょうか？という問いかけには二つの意味合いがある。ひとつは“いつまで使えるのか”という**構造的**なこと、もうひとつは“どのような状況になるのか”という**利用的**なこと。

構造的なことは建築の専門家ではないので一般的な見解しか答えられないが、構造耐久性としては60年前後は持つと思っている。ただし、主要構造部であるスケルトン部分はそうであっても、**インフィル部分の内部は現代生活に適應できるかどうか未知数**。

今回の記事で、滝山団地のように住民意識が高く、価値を高める努力を惜しまなければ、**長く快適に暮らしていることが可能であるという明るい兆し**も見えてきた。価値が高まり生活できることが分かれば、それは資産価値としてもある程度は維持される。

しかし、理想的な成功例の影には、手間暇を惜しまない熱意がある人や管理会社などの努力があるはず。このような人がどれだけいるのか、購入する時に判断するのに限界はあるが、現地で**管理状況や住民意識を細かいところからたくさん感じて欲しい**。これがマンション選びの肝。

私自身も高度成長期の団地の一部屋を所有している。その部屋には父親が住んでいる。先日、テレビ配線を行うため、久しぶりに訪れたら、外壁が塗り替えられ、階段もコンクリート剥き出しからタイル張り?のように改修され、玄関も鉄の重たいものから現代風の新しいもの?に取り替えられていた。

この状況を見た時、不動産屋の目として、まだまだ長く使えそうだなと感じることができた。そこには団地という言葉から抱く一般的なイメージである暗さは感じず、明るくほのぼのとしたもの。

遠くなった“昭和”の哀愁を懐かしみ、団地の写真集出版やサイト公開など、団地ブームというものがあるそうだが、なんとなく分かるような気がした。

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/>