



ライフサポートニュース

(住まいと生活に役立つ情報誌)

不動産取引の現場で起こっているリアルな情報に独断を交えながら解説し、これから住宅購入を考えようという方から、すでに購入した方まで、どなた様にも役立つ情報を掲載しております。

2010/08/08 No.83

目次

1. 住宅購入環境のチェック
2. しばたのつぶやき
3. 暮らしの情報
4. アドバイザー研修日記

(発行) 株式会社 プレシーク 代表取締役 柴田 誠
千葉県柏市酒井根5丁目2番1

TEL 04-7176-1611 info@preseek.jp

www.preseek.jp www.preseek.org

◆住宅購入環境のチェック

不動産市場の現場を見ていると、建売住宅では、完成まで待っていると、いい区画は売れてしまう、という話を聞きます。

このような状況は、住宅購入がしやすい環境が整っていることで、**購入希望者が動き出した**ことによります。ただし、このような購入環境は、全員に共通する外部環境と個々に分かれる内部環境とに分かれ、誰にでも同じ判断となるわけではありません。

◆外部環境

1.不動産価格

昨年が、振り返ると底だったと思われます。

今年に入り、前半は横ばい状況でしたが、在庫・販売ストック数の減少、地価も持ち直してきております。現在、カンフル剤的な要素があつてのものと思われ、今後、大きく上昇するには景気回復なども必要になることから、**極端な上昇にはならない**と思われませんが、購入する環境として、情勢は整っております。

2.金利動向

先日、**長期金利は7年ぶりの低水準**になりました。これは平成15年の景気（地価も）が底をうっていたとき以来ですので、これ以上の低下は考えづらいものがあります。年内は大幅な上昇はないかと思われ、金利情勢だけを見ると、絶好のタイミングかと思われれます。

3.税制

史上最高とうたわれる住宅ローン減税。ただし、来年以降、**徐々に控除額が減少**することから、現在の状況が最適であることには変わりません。また、住宅取得用の贈与税の軽減も来年以降減少する予定です。

◇内部環境

1.雇用・収入環境

企業の業績は回復基調にある模様です。これがそのまま雇用や収入の安定に繋がるのであれば問題ありません。各自それぞれ、置かれている状況により判断は分かります。

2.支出環境

購入する時、お子様がいらっしゃるご家族構成で判断し、お子様の誕生から成長に伴う**教育費支出**で、家計・住宅ローン返済に支障がきたしてしまうといけません。

3.緊急対応環境

内部環境の変化などにより、いざという場面が生じたとき、**どれだけの対応環境にあるか**を見ておく必要があります。例えば、現在は専業主婦だが、親が近くに住んでいて、いざとなれば働けるような環境にある、などです。とくに育児面でのサポートを期待できるか。緊急的な対応に使える貯蓄（援助）などがあるのか、などを見ておく必要があります。

☆総括

外部環境に関しては、なかなかこれ以上は望めないような購入環境にあると言っても過言ではないかもしれませんが、判断の分かれ目になるのは、**購入する方の収入や支出など内部環境**になります。

内部環境が整わないまま、外部環境だけの判断で購入することがないように、専門家に相談しながら、判断されることをお勧めします。

「しばたのつぶやき」

【通算ホームラン数】 (10:59 AM Aug 7th)

高校野球の通算ホームラン数。まぎらわしいし、比較しづらいから、練習試合のカウントは外してほしい。プロ野球でオープン戦の本数を記録とする？

【金利動向】 (10:42 AM Aug 5th)

日銀の金融緩和策は当面継続、長期金利は低位安定基調。住宅ローンの金利も変動金利や短期固定系の金利も現在の水準で維持しよう。ただし、何年も同様かは分かりません。ねんのため。

【生活費】 (10:24 AM Aug 5th)

勤労者世帯の1ヶ月の生活費は31.9万円。家計簿からみたファミリーライフ（平成22年8月 総務省統計局）ここでいう生活費には、住宅ローンの返済や生命保険料は含まれておらず、それらの支出は約11万円。

【高校総体サッカー】 (10:11 AM Aug 5th)

市立船橋、優勝。流经大柏は3回戦敗退。さいきんの戦績は見えていないが、千葉の感覚では、市船<流经のイメージ。流经大柏は、京都代表に8:0、国見に3:0と好調な出だしたが。

【地価動向】 (6:10 AM Aug 5th)

今朝の日経で、首都圏住宅地の地価が上昇しているということが掲載されていた。地価が上昇方向であるという記事そのものは、違和感はないが、松戸市上本郷で前年比60%upの数字を見ると、データの信頼性がないことは分かる。60%も地価が上昇したら大変だよ。

【フリーライダー】 (8:16 AM Aug 4th)

いるいる、たぶん、よそでもうちでもいる→『人の仕事を評論したり口出ししたりはするが、自分からは動こうとしない社員』フリーライダー（ただもらい社員）

http://twilog.org/preseek_shibata

【リバースモーゲージ】 (1:22 PM Aug 3rd)

東京スター銀行のリバースモーゲージでは、今月からマンションも対象とし始めた。融資限度額はマンション評価額の50%で上限5,000万円。リバースモーゲージは、自宅を担保に老後資金を借り、死後に売却して返済する。金利は3%超。長生きして利息が加算されて評価が下がったらどうなるのかな。

【傾聴のスキル】 (1:11 PM Aug 3rd)

聞く8割と話す2割が“会話の黄金バランス”。相手に気持ちよく話してもらおうといっても、相手の話の腰を折らずに、最後まで聞き通すというのは意外とむずかしいものです。

【品川区】 (1:02 PM Aug 3rd)

品川駅よりも南にあるのに北品川駅。むかし、大崎駅から徒歩10分程度の品川区西品川（だったかな）に居住歴あるが、地名・駅名・行政区分が複雑な品川（港、目黒）「子育てするなら品川区」と言われても、住居費用が高そう。

【長期優良住宅】 (1:47 PM Jul 31st)

いえるか（住宅履歴情報）の管理や、所有権移転の際の手続き、行政への報告（未報告や虚偽報告は罰金）、計画的な維持管理を、一般の購入者（所有者）はできるのかな。そういう習慣がないのに。きちんとフォローできるハウスメーカーや不動産会社を選べるかがポイントになるのかも。

【宮部みゆき】 (10:53 PM Jul 29th)

何度か著作のなかに、住宅や不動産に関する記載があるが、業界内部にいないと分からない微妙なところまで表現されている。どうしてここまで知っているのか。才能か、知り合いに関係者がいるのか、繊細な調査か、はたまた業界の経験があるのか。

この他は http://twilog.org/preseek_shibata

「くらしの情報」

◇ 今が旬！とうもろこし～直売所（逆井）

とうもろこしはかじって食べます、ナナです。
食欲の秋と言われているけれど、夏だって美味しい旬
の野菜や果物がたくさんあります。

今回、紹介するのは **とうもろこし！**



畑の持ち主が、収穫の時期になると小さい小屋を建て、
とれたてのとうもろこしを販売。私も知人から教えて
もらい販売開始を楽しみにしていました♪
去年より小ぶりでしたが**甘くて美味しい～！**
とれたてなので**新鮮でプリプリ**です。
土・日は路上駐車で混み合っています・・・。
1年ぶりに買い付けにくるということもあり
まとめて20～30本買っていきます。
おじさんがオマケしてくれますヨ（価格：1本80円）
是非、食べてみてください☆
柏市逆井555（逆井中学校のテニスコート裏手）
※小さい小屋が目印、販売時間 13:00～

◇ 道の駅しようなん

こんにちは。アヤです。
私、野菜はほぼ道の駅で購入しています。やっぱり旬
の新鮮な野菜はうまいからです。
そしてめずらしい野菜も手に入ることがあります。
道の駅でしか見たことがない野菜・・・。

今回は「**オクラの花**」でございます。



デカイでしょ。

黄色くてフワフワした花びらをしています。
これは市場には出せないよなー。すぐしおれちゃいそ
う。母から「生で食べられるから、千切りにして鰹節
と醤油で食べる」と教えられたので、言われたとおり
に。がくと雄しべ雌しべは落としました。



スミマセン・・・。

盛り付けのセンスは全くなくて。

お醤油を絡めるために箸で混ぜたら粘りが出てきま
した。**オクラの花はオクラと同じようにネバネバする
んだー。**とダンナと感動。
特別目立った味はなく、歯ごたえがしゃくしゃくして
いてとても食べやすかったです。
ダンナは「酒の肴にいいな～」と最後は取り合いにな
るほどでした。

そしてどこでも買えますが、やはり新鮮さで味がぜん
ぜん違う**トウモロコシ**や**枝豆**はオススメです。
家に持って帰ってすぐに調理すると「**甘～い！**」
モロコシ嫌いのダンナも道の駅で買ってきたやつは食
べます。

そして下の娘は、食べ物屋さんで出てきた枝豆は一切食べなかったのに、道の駅の枝豆はものすごい勢いで食べます。

そして安い！

他のスーパーの**特売レベル**でいつも購入できます。しかし、商品がいつまでもあるわけではないです。午後3時くらいに行くとガラーンとしていることも(休日は確実に)。道の駅に行くなら午前中がおすすめです。

道の駅しようなん

住所：千葉県柏市箕輪新田 59-2

営業：9：30～18：00

定休日：毎月第2水曜

◇ 2010年7月17日：成田スカイアクセス開通

北総鉄道印旛日本医大駅から成田空港までの成田新高速鉄道が開通し、都内と成田空港が近づきます。

同路線を通称“成田スカイアクセス”とよび、北総鉄道と成田新高速鉄道の両沿線を、空港への入り口に当たる街として通称“SKAGATE シティ”と呼ばれるようになりました。

この街は、昭和54年に街開きをした“千葉ニュータウン”が中心となります。もともと、北総鉄道は同NTから都内への通勤路線として利用されておりました。

北総鉄道の特徴としてあげられるのは、運賃が高いことです。この運賃は、千葉県や沿線自治体の政治問題にもなるくらいで、新聞紙面を賑わせます。

今回のスカイアクセス線開通を機に、また、千葉県知事選挙の公約もあって、運賃値下げ問題が大きく取り上げられておりました。現状、わずかながらの値下げが検討されているようですが、どのようになるか不透明な部分も残っております。

運賃問題は、まだ課題を残しておりますが、今回のスカイアクセス線開通に伴って、明らかによくなったことは、**アクセス特急という速達列車が新設**されたことによる都心へのアクセス向上です。



最速160kmの新型スカイライナーやスカイアクセス線そのものは、成田空港を利用する方にとっての価値となりますが、**都心へのアクセス向上は、地域住民の方にとって、かなりの利用価値が期待**できます。

北総鉄道のホームページに公開されておりますダイヤ変更を見ますと、従来からあった特急・急行（通勤時のみ）はそのままだに、単純に**アクセス特急の増発**となりました。

通勤特急的な要素の従来の速達列車が、新設のアクセス特急に併合されることにより、利便性向上が小さくなることを懸念されておりましたが、これは回避されたようです。

新設アクセス特急の停車駅は、成田空港～印旛日本医大の各駅と**千葉NT中央、新鎌ヶ谷、東松戸**、高砂以西はエアポート快特扱い。

同列車が停車しない駅の利用客にとっても、**途中駅での乗り換えが可能なダイヤ編成**をしており、また、乗客の分散もあって、利便性は高まります。

この開通以後、**地域住民や事業者が増え、生活の利便性が高まり、経済効果と地域の発展が期待**されます。当面は、新型スカイライナー目当ての鉄ちゃんによる経済効果は期待できそうです。

「住宅購入アドバイザー研修日記」

現在、大学4年生のちいです。就職活動を終え、最後の学生生活を楽しむための資金作りをしようと仕事を探した結果・・・不動産会社。

何千万というお金をかけて購入するなんて大学生の私にとってはまったく想像できません。でも、☆夢は素敵な家族とマイホーム☆、という気持ちだけは持っています。

そう！不動産会社を訪れる**お客様は夢を叶えようとしているんだ♪**ということに気がきました。

そんな大切な瞬間に関わる不動産会社の一員として責任を持って働いていきたいなと思っています。

◇ 卒業制作（不動産編）

不動産会社：プレシークで働き始め、約1ヶ月が経ちました。物件の確認をしたり、地域について調べたり、住みやすい家について、考えたり・・・この仕事をしてなければ絶対に考えなかったことを考えているなあと感じている今日このごろです。

置かれている環境で新しい知識が増えていくのってとても楽しいし、自分の人生を感じられて面白いです。

（私の友人は不動産について無なので）色々経験してたくさん知識を増やしていきたいなあと思います。

『あとがき』

不動産情報を掲載した「不動産情報サイト東葛を公開致しました。（<http://www.kashiwa-preseek.jp/>）

また、このニュースレターをご覧の方は、非公開情報もご覧いただくことができます。サイトの左側メニュー「会員ページ」をクリックし、

< <http://intern.house-adviser.jp/> >

さて私は来年の4月から社会人になる身としてここで働かせていただいている訳ですが、来春このプレシークを卒業するにあたり、「もし私が住宅を購入するのなら」ということで、卒業制作を作ります！！

みなさんが住宅購入するにあたり、考えること・決断することをこの研修日記を通して考え、来年の春に答えを出したいと思います。

営業さんであったり、住宅を購入されたスタッフさんがいる恵まれた環境の中でたくさん調査して、感じて、考えて、記事にしていきたいと思いますので、よろしくお願い致します。

以下のような流れで考察していきます。

- 6月：買うか借りるか
- 7月：一戸建てかマンションか
- 8月：新築か中古か
- 9月：建売か注文か（新築一戸建てなら）
- 10月：エリア
- 11月：資金計画
- 12月：物件探し（業者や業界）と現実のギャップ
- 1月：購入手続き
- 2月：総括

皆さんの意見も聞きながら考えていけたら嬉しいです。毎月楽しみにしていて下さいね☆

ID：preseek と PASS：71761611 をご入力ください。情報掲載のリクエストも受け付けております。

残暑厳しい季節ですが、体調にはご自愛頂き、楽しい夏をお過ごしください。今後ともよろしく願い申し上げます。（しばた）