



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。

2011年(平成23年)夏号 No.85

目次

1. 中古住宅の利点と問題点
2. しばたのつぶやき
3. 我孫子野菜直売、カレー、温浴施設
4. 改めて不動産投資について

(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

◆ 中古住宅の利点と問題点

諸外国と比べ、中古住宅の流通量が格段に少ない日本。**建物の資産価値が目減りが豊かな家計の形成を阻害している**一因にもなっており、現在、国は、新築偏重主義から中古住宅にも目を向け始めました。

その動きを見て、不動産業界でも、中古住宅への意識を高め、ビジネスにつなげようと動いております。（諸外国の中古住宅流通比率：60～80%、日本の中古住宅流通比率：10%ちょっと。）

中古住宅の良さは、**なんといつでも価格が第一**に挙げられます。同じエリア、同じ広さであれば数段安い。同じ予算であれば都心に近づける。同じような住まいで、毎月の返済などの負担が軽く済む、など、不確実な時代にリスクが軽減できる。

また、仮に、今回のような大震災で、住宅が被害にあっても、**当初の投資額が小さいため、その後の立ち直りも比較的容易**である。同じ理由で、**収入の変化（減少）にも耐えられる余力**があることになる。

中古住宅の問題点としては、**自分のオリジナル（希望）が反映されづらい**という面があるが、これは、注文住宅にこそ劣るものの、おなじようなデザインや仕様の新築分譲住宅では、そう変わらないのではないかと。

問題点は、住宅そのものよりも、現在の**中古住宅市場の環境**にある。現在新築されている建

物は、さまざまな取り組みの結果、高品位で耐久性にも優れているが、この高品質な建物が中古住宅市場に出回ってくるまでには、今しばらく時間を要する。

現在売り出されている中古住宅は、**絶対的な量も不足し、築年数にもよるだろうが、品質は劣る、もしくは、品質が不透明**でわかりづらい。この傾向は、戸建のほうが、マンション以上に顕著である。

今後、高品質な住宅が多く形成され、それが中古住宅として売り出されてくる量が増加し、さらに、メンテナンス履歴などの品質が透明化されてくれば、今以上に、**中古住宅を選択できるような時代**になると思われます。

日々流れてくる不動産情報に目を通して、「（中古住宅の資料を見ながら）これはいいんじゃない」と思う機会が増えてくることを願うばかり。

中古住宅市場が整備され、**建物が資産として正当に評価**されるようになれば、それだけ、家計の余力にもつながり、生活全般の負担も軽減。もしくは、**住宅コストの呪縛から離れること**により人生が充実したものとなります。

ただし、整備されたとき、**高い評価を得られる建物、長期の使用に耐えうる建物**、であることが求められ、品質が低い、さらに、その後のメンテナンスが甘いと、今までと同じ結果になってしまいますので、ご用心を。

「しばたのつぶやき」

【ツークニスト】

震災や停電により帰宅困難にあったことで、自転車を通勤の足に切り替えた人が増加、**ツークニスト**と呼ばれるらしい。エコにも健康にもいい自転車通勤ですが、実際、自転車で通勤できる人は、会社までの距離がある程度**近いことが条件**。千葉県の郊外からでは、さすがにちょっと厳しいか。

自転車通勤ができないからという理由ではないですが、会社からの距離を縮めたいということで、**都心回帰現象**は不動産市場で起こっております。

【教育費負担】

なんと、住宅ローンと教育費の家計に占める割合は平均すると**50%超**！収入のうち、半分が消えるということ。年収600万円なら、毎月10万円の住宅ローン返済と月額平均10万円の教育費で年間240万円。

可処分所得（手取り）が収入の80%だとしたら480万円でちょうど半分。**残りの240万円**（毎月20万円）で、食費、医療費、衣料費、通信費、光熱費、保険料、自動車維持費、その他もろもろをまかわないとならない。

【災害被害を少ない地域の見極め】

今年の大震災により千葉県内でも各地で被害ができました。千葉県では、**液状化**を代表とした地盤面の問題です。埋め立て地は以前より液状化の危険度が高いと言われており予想通りでしたが、**内陸部でも液状化の被害が多かった**のは意外でした。

田んぼや湿地などの低地部を近年埋め立てた造成地は地盤が弱いから地震対策をするようにという意識は高かったですが、液状化があるという感覚は小さかったと思います。

どの地域で暮らすのでも、ひとつの判断材料になるのが、古くからある建物、わかりやすいのが**寺社仏閣**、このような何度も大きな災害を経ても現存するという事は、そのあたりの地盤面が安定していた結果です。

これからご購入されようとする方は、**地形を読み込み**、災害の危険度を推察してみてください。

http://twitter.com/#!/preseek_shibata

【トリレンマ】

辞書によると、1.どれも好ましくない三つのうちから、一つを選ばなければいけない、という三者択一の窮地。2.三つの好ましくない状況。**三重苦**。

晩婚化時代となり、定年退職後に、**ローンの支払いと教育費と親の介護費**の三つを同時に抱えることになることを、現代のトリレンマ（トリレンマ世代）と呼ばれるらしい。

【2015年問題】

2015年の5060万世帯をピークに、**世帯数が減少**傾向になる一方、既存住宅数5700万戸、さらに新築着工数80万戸（年）と家余りが如実になり、需給バランスが変化、**買主有利な市場**となり、競争力のない物件は、資産価値が大きく減少する。

【タワーマンション】

長期周波による揺れ（韓国では室内の集団ダンスで揺れたらしい）、**停電時の生活危機**などから、高層マンションのデメリットが強く出ました。さらに、震災前から、健康や生活習慣なども懸念されており、憧れのイメージが現実に飲み込まれようとしています。

ただし、私個人として、**マンションの眺望**は捨てがたいものがあり、皆が避けて安くなるなら、逆に買いたくなくとも。地盤なども含めた立地を意識することは必要ですが、**集団心理に惑わされず**、確固たる考えを持つこと、社会や経済、時代の流れを読むことが大事。

【フラット35の金利優遇終了】

住宅金融支援機構は、金利引下げ幅拡大を、当初の予定である12月末より前倒して、**9月末までの申込分で打ち切る**と発表しました。予定より応募が多いからという理由ですが、震災後の財政難も影響？

住宅市場に大きな影響がありそうですが、**揺り戻し、表裏**があるものですから、慌てずに。

※**facebook**を始めました。

<http://www.facebook.com/shibata.makoto>

「くらしの情報」

◇ インド・ネパール料理 タアバン 柏南増尾店

店員さんはひじょうにフランク、
でもぜんぜん感じ悪く思わないのはなんでだろう？



タアバン、南増尾のお店
に行きました。
ひっさびさ。。

そんなわたしの感無量ぶ
りを建物が察したのか、
はたまた、ライトの向きを考えずに撮っちゃったからなのか
びかびかと神々しいまでの写真になってしまいました。

夜、タアバンに行くときは決まって**ディナーセット**。
1280円～。

チキンカレー。

辛さは5段階

だったかな？その
中から選べます。



この、気になる「～」の詳細は、基本の、**チキン、マトン、
キーマ、マメ、野菜、アナンダ**以外のメニューのカレーから選
ぶ場合、+200円だからみたいです。

わたしは大概、チキンか野菜。なのでいつも、1280円。
サラダついてます。

それと、ナン、けっこう
おおいのです。（サフ
ランライスも選択可。そ
れも捨てがたい旨さです）



飲み物付き。チャイかラッシーから。アイスかホットでね。

インド・ネパール料理 タアバン 柏南増尾店

千葉県柏市南増尾 2-4-14 TEL 04-7174-7560

営業時間 ランチ 11:00～14:30 デイナー 17:30～22:00

定休日 火曜日

<http://www.preseek.org/>

◇ Healing Villa ヒーリングヴィラ印西

お昼寝したいときに。

牧の原モアの中にある**ヒーリングヴィラ**へ行きました。
いわゆるスーパー銭湯です。ちょっと大きめな。

あまりに予想の範囲を超えた、**小洒落た館内**におののきな
がら受付にすむと大きなガラ
ス張りが高く天井が造られた開
放的な空間！

おのぼりさんじょうたいでち
よっとぼーっとしてしまいま
した。



受付で、館内着のサイズは選べます。

岩盤浴もある温浴施設なのですが、貸し出される館内
着1セットだけだとちょっとこまるな～っていう場合は追加
レンタルもOK。

その岩盤浴の種類と広さにこれまたびっくり。数えたら、
7種類もありました。よくみたらみんな“サウナ”が付いて
いるので厳密に言えば岩盤浴っていうよりもサウナなのかも
しれませんが・・・千葉県初、とか日本初って書かれたも
のも。ふーん。すごい。

カップル～アベック、家族連れ、わたしみたいなおひとり
様まで老若男女問わず寛容に受けいれてくれます。

あ～、あづい。ってなっているところに「**かき氷**」発見。



380円だったかな？けっこうなボリューム。
その他、アジアなカフェメニューも。

こことは別にレストランもあります。

女性用の仮眠室もある。
健康センターみたいで、
いい!!!



健康センターと違うのは、
すごくすくなくて怖い
感じではないこと。

清潔だし、広々としているし、お隣りの人との仕切りもあるし、うっすら差し込まれる自然光が心地良いし、たっぷりおひるなしてしまいました。

あれ？



ちょっと小奇麗な**バリ風リゾート**を意識した施設なのかと勝手に思い込んでいたら、こんなポスターを発見。

ベトナムってかいてある。よくよく見れば、その下にあるパンフレットや書籍には、バンコクガイドとかも。

中庭も素敵。



マッサージやアジアエステも充実し、いちにちゆっくり過ごせる。

ちなみに、お風呂には牧の原温泉、あり。

ちょっとぬるい(33度)けど

露天風呂の温泉があるのは良いです。

それと、水着必携ですがプールもある!!

ヒーリングヴィラ印西

住所：千葉県印西市草深（そうふけ）2131 牧の原 MORE 内

電話：0476-47-6611

営業時間：10時～22時（最終受付 21時）

※3歳以上でないと温浴施設の利用はできません！

◇ あびこ農産物直売所

我孫子の、手賀沼通りのところにある

あびこ農産物直売所へ行きました。名前のとおり、我孫子の新鮮なお野菜などの『農産物』を直売しているお店。駐車場は、70台分用意されています。

人参。キャベツ。赤しそなんかもある！

それらの奥には**見切り品コーナー**。

当日中とかに調理して食べちゃうお野菜ならぜひこのコーナーで。何が見切り品の基準なのかわかりませんが、そんなところのスーパーなんかよりもずいぶん新鮮なお野菜ばかりです。

茄子や、さやいんげんなどの季節を感じるおやさいコーナー。**きのご類。豆腐**もある。んー、あとは、**お味噌**とか**お漬物**も。

お米コーナー。布佐の井戸水栽培のお米や利根川のお水で育てられたお米などなど。

生バジル!!見るからにあおおとして、おいしそう！これでジェノベーゼとかカプレーゼつくったらおいしくできそうです。

これが今回の戦利品（いや、ぜんぜん戦ってないけどね）。

- 枝豆 330円
- なす 130円
- ズッキーニ 130円
- きゅうり 120円
- ピーマン 130円
- 水菜（見切り品） 50円



きゅうりは、露地栽培というもの。ぼつぼつがおおくてちょっとみたことない姿。**ズッキーニ**はラタトゥイユのために購入。**枝豆**はほんとうに甘みが強くておいしく、これで330円?っていうくらい。

我孫子のお野菜たちはすごいです。また買いにいこう。

あびこ農産物直売所

住所：〒270-1155 千葉県我孫子市我孫子新田 22-4

◇ 改めて、サラリーマン大家さん（不動産投資）

家計負担6大ショック（収入不安、消費税などの増税不安、インフレ懸念、年金崩壊、少子高齢化による医療費負担増大、財政悪化による行政補助の削減など）に直面し、生活を維持するため、老後を無事に暮らしていくため、積極的な策として、不動産投資を目指す方が増加しています。

単純な式は、収入-支出=収入。

家賃で不動産購入資金を賄い資産形成。

家賃10万円（年間120万円）の収入がある部屋を、1,200万円で買うと、購入金額の10%のリターンがあることから、利回り10%。ただし、これは**支出を考慮しない額面上だけなので表面利回り**。

不動産を所有する固定資産税等、賃貸管理会社への管理費、分譲マンションであれば管理費や積立金などの支出を差し引き、**実際、手元に残る金額で計算したのが、実利回り**。

不動産投資の成功事例が計算されている書籍などを拝読すると、実利回りで10%を超え、表面利回り15%という数字が並ぶ。

これらの書籍をお読みになられた方は、同じような数字を期待するが、このような利回りになるには、不動産そのものに厳しい条件があるのも現実。

不動産は完璧、利回りも最高、というのは難しいです。

弊社でサポートした方でも、利回りを得るため、不動産そのものに懸念があっても、それを割り切り、乗り越えた方が、恩恵にあずかれています。ハイリスクハイリターンの原則。

だからといって、ハイリスクを追い求めるのは、資金に余裕があるかた、経験が豊富なベテランがするべきことで、スタートは小さく、経験を積んで、他の投資物件のリターンを考慮できるようになってから、高額な、リターンが大きい案件に行かれるべきです。

初めての方は、**一部屋の分譲マンション賃貸**、もしくは、**賃貸併用住宅**などから始められたらいかがでしょうか。

分譲マンションタイプであれば、管理費などの支出でリターンは減るものの、**建物の維持管理や応急的な対応の際、管理会社（管理人）を使う**こともでき、専業の大家さんとして対応できない副業の方には最適。また、売却もしやすい。

また、**完全分離の二世帯住宅を購入し、片方の部屋を賃貸に出す**。この場合、うまくいけば自宅用の低利な住宅ローンを使い購入できる。軌道に乗れば、自宅部分も賃貸にすると、二部屋の賃貸物件となる。

また、二件目、三件目と、投資物件の数を増やしていこうとする場合、1棟で10部屋よりは、2棟で10部屋、4棟で10部屋の方が**リスク分散**できます。

1棟に集中すると、今回のような**災害リスクが全部に及んで費用負担が一気に生じたり、地域の経済事情**などにより空室率が高まり、返済に影響が出たりします。

世間で言われている成功例が、誰にでも起こる、自分もそうなるはずだと鵜呑みにすることなく、**地に足をつけて堅実に進められます**ように。家計の安定が出発ですから、リスクが高まると本末転倒ですよ。

『あしがき』-----

★不動産情報を掲載した不動産情報サイト

(<http://www.kashiwa-preseek.jp/>)にて

※ **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、

ID : preseek と PASS : 71761611 をご入力頂きますと、沿線別にすべての情報をご確認頂けます。

6月の猛暑、7月の雨、8月の酷暑と辛い気候が続きます。さらに節電による高めの室内気温により、熱中症などを起こしやすくなっていると聞きます。

暑さもまだまだ続きそうですが、どうか体調など崩されませんように、お身体をご自愛くださいませ。

柴田 誠 拝。