



●不動産・住宅ローン・保険・資産運用・相続など、ライフプランに不可欠なお金の話をFP（ファイナンシャルプランナー）の方々に教えていただきます。

株式会社 ムーラン

代表取締役
ファイナンシャルプランナー
(CFP® 一級ファイナンシャルプランニング技能士)

村田 巖 Iwao Murata



<プロフィール>

1963年8月21日生まれ (52歳)
秋田県立大館鳳鳴高校、東京経済大学卒。
大手住宅メーカー、青森市内の不動産業者を経て、
2008年3月株式会社ムーラン開業。

<その他保有資格>

・不動産コンサルティングマスター ・宅地建物取引士
・管理業務主任者 ・福祉住環境コーディネーター2級 など
※二種証券外務員試験合格者

第15回
「不動産の動向と
住まいの購入」

青森の地価動向

今年も3月下旬に公示価格が発表されました。全国的には8年ぶりに上昇とのことですが、三大都市圏を除く地方は、まだ下落が続いているようです。

ただ、青森も含め、その下落率は縮小傾向にあります。また、全国的には地方から大都市圏へ、各地方都市においては郊外から街中へという傾向が顕著であり、地方でも街中の一部には上昇に転じる地点も出てきました。

青森市では「浜田2丁目」が2.1%上昇しています。

不動産市場の動向

今春の土地取引は例年になく旺盛に感じます。これには以下のような要因が考えられます。

- ①2月に入り急激に雪解けが進んだことが市場参加者の動きを促進。
- ②日銀のマイナス金利政策が住宅ローン金利の低下を促したこと。また、直近では

住宅ローン金利を逆に上げる金融機関が出始めたことにより「今が借り時だ」という心理地合いを生んだこと。

- ③近年の建設業界の人手不足による人件費増、円高も含めた建設資材の値上がり予測等により、建設費は今後も上昇するであろうこと。又、来年の消費税増税による“今のうちに...”という心理の喚起。これらの要因が複合的に作用し、不動産取引が活発化しているのだと思います。

住まいの購入・新築にあたって

住まいの購入・新築をお考えの方にとっては、社会的な情勢は良好な環境にあると思います。ただ、住まいは高額な買物になりますし資産の購入という側面も併せ持ちます。

基本的な知識・考え方を身につけ、ご自身の今後の家族状況の変化などを十分に勘案し意思決定していただきたいと思います。

その「基本的な知識・考え方」のうち、2つを下記に例示します。

①物件価格について

この“リブインあおもり”にも多くの情報が掲載されていますが、これら情報のひとつひとつにそれぞれ売主が存在し、その売主の事情も個々に異なります。客観的な指標から導き出される価格と比べ割高なもの、割安なものが混在します。

“値引きされてトクした”とか“値引きしてくれなくてソン”というのは一概に言えるものではありません。

②建物の坪単価について

どのような工法にあっても平面で正方形を重ねた総2階は最も割安に建築できます。単純に考えても同じ延床面積で平屋を造れば、その延床面積に合わせて屋根、基礎を造らなければいけません。そうした意味では、平屋はとても贅沢な建て方と言えます。

「基本的な知識・考え方」をしっかりと身につけることは、満足できる決断を生む礎となります。

インターネットや本などによる調査とプロへの相談を併用し、基本的な知識・考え方を蓄えましょう。



FP(ファイナンシャルプランナーとは)?

あなたや家族の夢や希望をかなえるための人生設計=ライフプランについて、金融、税制、不動産、保険、年金制度などの知識を備え、あなたの立場で考えアドバイスや資産設計を行い、併せて実行を援助する専門家です。

不動産の売買、賃貸、管理
ご相談下さい。
相続対策や有効活用法の提案など
総合的にサポートします。

(公社)青森県宅地建物取引業協会会員 青森県知事免許(2)第3284号



〒030-0821 青森市勝田1-5-12 (みちのく銀行本店北側)

■営業時間/AM9:00~PM6:00※火曜日はPM2:00まで ■休業日/水曜日・祝日
■TEL : 017-718-2741 ■FAX : 017-718-2742

■URL <http://www.moulin-fp.co.jp> ■E-mail moulin@basil.ocn.ne.jp

