



# ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：不動産投資ビジネス-1（基礎編）

株式会社円昭ホームページ <http://www.enshow.com>

発行人：前田由紀夫 編集人：中村友一

10月は衣替えのシーズンです。まるでスイッチが切り替わるような気持ちになります。この月は神無月ともいわれ、一説によると各地の神様が島根県の出雲大社に集合し、一年のことを話しあうそうです。よって、各地の神様が留守になってしまい、神のいな月という事からこう呼ばれるそうです。神様の全国集会とでも言いませうか、八百万の神大会とでも言いませうか、日本では海に山に川にモノに神が宿ります。この時期、もう一度、日本的神様のあり方を考えてみたいものです。



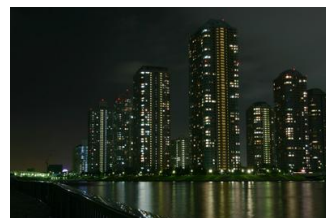
## ■ 不動産投資ビジネス-1（基礎編）

先月、国土交通省が基準地価を発表した。これは都道府県が毎年7月1日時点で調査を行うものである。1月1日時点で調査をする公示価格と共に不動産取引の目安となる。国税庁が8月に発表した相続税路線価額（1月1日時点）は土地の価格を加味したうえで平均を算出するので地価が高い大都市圏の影響を受けやすい。今回の基準地価は調査地点の変動率を単純平均するだけなので、全国平均は2.4%の下落となった。しかし、東京圏、大阪圏、名古屋圏はすべて上昇し、景気回復を思わせる結果となった。この動きは地方にも波及し、不動産デフレを脱した感もあるが、日銀の利上げも影響してか不動産投資は少し落ち着きを見せてきているように感じる。さて、今回は具体的な収益不動産投資に

ついでの基礎的な手法を紹介しよう。初めに、不動産投資で大切なのは場所選びとなる。もちろん先に述べた、不動産価格はしっかりと分析しなくてはならない。なぜなら、基準となる価格はある程度将来の予想も織り込まれ、その価格の振幅と実勢価格との差とで投資リスクの大小を読み解くことが出来るからだ。不動産投資に関しては、机上の計算だけの判断は大変危険である。必ず現地調査をし、その街や商業施設をみて回り、その地域を肌で感じて分析することを勧める。また、対象不動産のある地域の区役所、役場などでは都市計画や震災に関する情報も入手できる。あわせてその地域の人口動態も調べておくとも将来の街の動きが予想できる。何歳の人か何人いるか、世帯数の数や公共交通

機関の乗降者数なども不動産の投資判断には欠かせない材料である。よく、「自分はプロでないから」と言う人がいるが、プロでなくとも現地に足を運べばそれなりに感じることもある。面倒ではあるが投資をする人が現地を「感じる」のが一番だろう。駅からの距離や重要な施設がどのように機能しているかは縮尺の大きな地図と住宅地図で確認しながら現地調査を行う。周辺の類似物件の比較や将来計画も不動産情報誌やインターネットで確認する。さらに、周辺の住人に聞き込み調査を行えば、その地域がどんな特色を持っているかが見えてくる。次に、投資利回りについて考えてみる。不動産のチラシや雑誌、広告から、実質利回8%とか、表面利回り10%とかの数字が目に入る。しかし、不

動産を購入する時は売買価格以外にかかる経費が多くあるので注意したい。また、満室時の利回りは空き部屋が出たときは当然下がる。事業者のうたい文句で満室保証といっても未来永劫保証をしてもらえない。一括借り上げもせいぜい10年くらいが限度であり、中には運用期間中に倒産してしまう会社すらある。車を購入したことがある方はお解かりだと思うが、不動産も購入する時の諸経費や維持費がかかるものである。以下にその主なものを表にしたので参考にして頂きたい。



印紙税	売買契約書やローン契約書に貼付する。 (貼付していないと契約が無効になるものではない)	不動産売買金額が1,000万~5,000万で1万5千円、5,000万~1億で4万5千円(印紙税法による)
登録免許税	不動産を登記するときに収める税金であり、固定資産税評価額を基準に決められる。登記をするとき(引渡時)に納税することになる。	土地評価額×10/1000(所有権移転) 不動産の登記形態によって異なる。 また、司法書士に支払う手数料も別途必要となる。
仲介手数料	不動産業者に支払う仲介手数料であり、上限が決まっている。	不動産売買金額(400万円以上の場合)×3%+6万円(消費税別、上限金額)
ローン手数料	金融機関に支払う手数料。	金融機関によって異なるがそれほど多額ではない。
ローン保証料	保証会社に支払う手数料。 (保証人がいない場合に利用される)	金利と併せて計算されることがあるので注意をする必要がある。
火災保険料	建物を担保にした場合は必ず加入する必要がある。 種類は大きく別けて建物本体と家財の保険がある。	建物の用途や設備、収容人数等によって異なる。 金融機関が質権を設定することを求める場合がある。
不動産取得税	地方税であり不動産を取得した者に課税される。 引渡、登記時にすぐに課税されるわけではない。	固定資産税の不動産評価額×3%を基準とするが、用途によって異なる。(住宅取得の場合は軽減あり)
補修費用	既設の物件場合将来の修繕費を予測する。	建物構造や建築年数によって異なる。
調査費用	必要な場合、専門家に調査を依頼し鑑定評価や調査資料を製作する。	物件によって異なるが、ソフト面、ハード面での調査を行う。

修繕費は管理の程度や施工業者の良し悪しで変わるので専門家とよく相談し、支出予測を立てる必要がある。ま

た、近隣とのトラブル解決に費用がかかる事もあるので近隣対策費として少し予算を計上することも考えたい。

これらを踏まえてしっかり計画をたてれば不動産投資はさほどリスクの高い投資ではないことがわかる。次回

は実務編として重要事項説明書や売買契約書の内容や仕組みについて考えることにする。 前田由紀夫

# 保険を考える

## その11 公的遺族年金について Part.2

公的遺族年金ですが、最初のお子様生まれた年、そのご主人には1,836万円(102万円×18年)の死亡保障が自動的に加わり、その額は毎年102万円ずつ減っていくことになりま

公的遺族年金の支給額(平成18年現在)		
子の数	子のある妻への支給額	子のみの場合への支給額
1人のとき	1,020,000円	792,100円
2人のとき	1,247,900円	1,020,000円
3人以上	1人につき75,900円を加算	

さらに、会社勤めをするサラリーマン等の厚生年金加入者は、以上の保障にプラスして遺族厚生年金を受給することができます。その年金額は以下の計算式により算出されます。

$$\text{遺族厚生年金額(年額)} = (\text{平均標準報酬月額} \times 7.125/1000) \times \text{被保険者期間の月数} \times \text{スライド率}(1.0) \times (3/4)$$

※被保険者の月数が30ヶ月に満たない場合は300ヶ月で計算  
 $7.125/1000 \times 300 \times 3/4 \div 1.60$  ですので

遺族厚生年金(年額) = 平均標準報酬月額 × 1.6  
 として計算すれば簡単です。なお、平均標準報酬月額とは、就職してから現在までの賞与を除いた月額報酬の平均です。月額報酬のランクは9万8千円から最高62万円まで30等級に分かれます。このため、月額100万円以上の報酬を得ている人も計算の対象になる月額報酬ランクは62万円です。また、平均報酬月額を算出する際には、過去の報酬月額について現役世代の賃金水準にあわせて再評価を行い、年金の実質的価値が目減りしないように配慮されます。正確な平均標準報酬月額を求めることは難しいと思われませんが、平成13年度に年金の請求をした人の平均標準報酬月額の平均が約30万円となっていることをひとつの目安としてください。

たとえば3歳と0歳の子供がいる33歳の男性Aさん(平均標準報酬月額30万円)に万が一のことがあった場合には、遺族基礎年金から約124万円、遺族厚生年金から約48万円(30万円×1.6)合計約172万円(月額14万3千円)の公的遺族年金が支払われます。

このAさんに万が一のことがあった場合、遺された妻子が生活していくために25万円の生活費が必要だとします。Aさんの場合、上記のように毎月14万3千円の遺族公的年金が支給されるわけですから、残り毎月約11万円の不足が生じます。たとえば、この不足する遺族生活費11万円をAさんが60歳となる年度まで用意したい場合は、Aさんが60歳となる年度まで11万円が支払われる生命保険に加入すればよいことになります。参考までに、B社の生命保険でAさん33歳が60歳となる年度まで毎月11万円の遺族年金が支払われるカケステの生命保険に加入した場合の毎月の負担額(月払保険料)は4,829円です。



# 軌跡

Vol.04

リスクとハザード

リスクとハザードは双方共に「危険」という意味で使われます。不動産の仕事でも、お客様が、そして我々がどのようにリスクに向き合い、存在するハザードがどのようなものかを見極め、それをいかに回避するかを考えます。つまり、何か積極的に行動をすると危険な目にあうリスクは増加します。そして、明らかに危険であるというハザードに落ちないように仕事を進めます。もちろんハザードが大きなものでない場合は無視することもあります。何もしなければどれだけ大きなハザードもリスクにならないのです。しかし、ビジネスをやっている限り何もやらないわけには行きません。どの不動産に、どのような条件で投資するのか? どう工夫すれば仕事になるのか? そしてもうまいかない場合はどのような対応策があるのか? を絶えず考えます。私のやっている仕事の中で、この「リスクとハザード」との付き合いが一番ストレスを感じる場所であり、思い悩むこともあるわけです。バブル崩壊後は不動産価格の急激な変化はありません。しかし、半年、一年、三年、五年というスパンで仕事を考えた時、色々なリスクやハザードが待ち構えています。最近では資産インフレ、金利の上昇、少子高齢化、二極化等のキーワードを意識します。どうやら、まだしばらくはこの悩みと付き合っ

「東方明珠塔」とは高さ468mのテレビ塔のことだ。三個の球体が串に刺さった形で天に伸びている。到着した時に雲ゆきはすでに怪しく、最上の球は雲の中に見え隠れしていた。ここまできたら記念に最上階まで登るのだ! と、意気込んで100円でチケットを買ってエレベーターを乗り継ぎやってきた。本来ならば近代的ビル群が広がり、我々建築・不動産にかかわる一行は大感激をするはずであった。しかし、無情にも雲は下がりそこには真っ白な世界が広がっていた。諦めて地上におりると歴史博物館のような施設があり、そこで上海の歴史を学ぶことが出来た。模型は精密であり、アナウンスも丁寧である。アヘン戦争、租界の時代から現在に至るまでの変遷がわかりやすく説明してある。また、この地区には世界一の超高層ビル「上海環球金融中心」が建設される予定だ。博物館を後にし、雲に突き刺さる高層ビル群を見上げた。わが社が誕生したわずか20年前は何もなかったこの地に、鄧小平が「改革・開放だ!」と叫んだら、あっと言う間に超高層ビル群が出来上がってしまったわけだから、この国の力強さを感じさせられる。日が落ちてから外灘(黄浦江の対岸)から眺めた浦東エリアの夜景は本当に素晴らしかった。雲が高層ビルにまとわりついて、それがライトやネオンの光で虹色に反射する。生まれて初めて見る幻想的な風景だ。そこには激変の歴史から絶えず変化を続けている上海の夢、上海ドリームのようなものが映った気がして、周りの喧騒も気にならず、ただ呆然と立ち尽くしてしまった。



## 裏チャイナレポート

—上海訪問 その5—

株式会社 円昭 (enshow corporation) では20周年企画として平成18年7月1日から平成19年6月30日までの一年間、関係業者様とも協力し、様々なイベントに取り組んでゆく所存です。皆様のご意見ご要望もお聞かせ頂ければ幸いです。

また、メールマガジン、ホームページでも情報を発信致しますので今後ともご指導、ご鞭撻を頂ければ幸いです。よろしくお願ひ申し上げます。



株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市長和区紅梅町 3-4-2

TEL: 052-841-2701

FAX: 052-841-4301

mail@enshow.com

http://www.enshow.com