

《随想》

私の戦後六十年 ⑰

栗城博



平成七年はいろいろと新たなことに取組んだ年であった。私の還暦祝いを、妻と子供たちは形通りの「赤いチャンチャンコ、大黒頭巾、座布団」で祝おうと計画してくれていたようだが、まだ若いという自負もあったし、一丁上がりで片付けて欲しくないという思いで丁重に断った。その代わり、ミンクのストール付きの毛皮のコートをプレゼントしてもらった。それを着て、若さとしてやれっ気と事業意欲を誇示したいという気持ちであった。そんな気持ちからいくつかの新しい企画に取組んだ。

その一つが『住まいるのおはなし』というタイトルで、タウン誌「リベルタ」に不動産購入に関するアドバイス記事の連載だった。話の内容は、マイホーム購入で成功するための基本を解説したものだ。ユーザー向けに書いたのだが、同業者の営業マンが「営業に使わせてもらっています」「アドバイスに使わせてもらっています」と、札を言われたことが何度もあったから、的確な内容として皆さんのところに届いたと思っている。

また、『スマイル』という月刊不動産情報誌を発売して無料で配った。この情報誌は、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市を中心に、瀬谷区、旭区、泉区など、相鉄線・小田急線の駅別に、交通・所在地・価格・坪数・間取りなど、新築・中古・マンション・売地と種別に分け、常時1000物件以上掲載の充実したものだった。今ならネットで簡単に言う情報発信を、専任の担当を置いて製作した。購入希望者には6ヶ月間無料で送った。このような地域に密着した詳細な不動産情報誌は画期的で、「不動産情報BANKのJRC」を商標していた当社に相応しいと大変好評だった。評判が良かったので、別冊『賃貸情報誌』もつくり、空き室で困っている大家さんの入居斡旋から、家賃の滞納管理まで手を広げていった。

不動産購入セミナーを始めたのもこの年であった。「確かな知識をもって行動すればマイホーム購入に失敗しません」と呼びかけて、大和市生涯学習センターを借りて①資金計画と頭金、②買う時にかかる費用、③手付金と預かり金の違い、④契約書の内容解説、⑤知って得するあれこれ等、お金の話が中心のセミナーを行った。

宅建協会の推薦を受けて、大和商工会議所の2号議員となり、不動産業部会の役員として商工行政に関わるようになったのもこの年だった。

秋には、JRCとは別に新会社『アサヒホーム』を、リフォームその他増改築工事を目的に設立した。のちの建築工事業に進出する始まりであった。

年が明け、平成8年になって(財)住宅保証機構に加入し住宅性能保証の登録業者となった。阪神淡路大震災から一年が経ったこの頃から、現場検証の結果が発表されてきた。際立っていた内容が二つあった。倒壊した建物の多くは、建築基準法に耐震基準が定められる昭和五十六年以前の建物が多かったことである。もう一つは、建築業者による手抜き工事が横行していたのに、ユーザー側として対応する術が無かったということだった。

つづく

持ち家と賃貸どちらが、お得でしょうか？

先日、新聞に持ち家と賃貸のリスクに関する比較が掲載されていたのでご紹介します。持ち家も賃貸も、それぞれ一長一短があるので一概に言えませんが、持ち家の場合、一般的にほとんどの資産が国内不動産となるため、金融資産を分散しても今回の東日本大震災のような自然災害の多い日本では、リスクの分散が十分と言えないようです。

また、持ち家ではないことで生じるリスクは主に2つあります。1つは持ち家と比較して老後資金を多めに準備する必要があります。住宅ローンは完済すれば毎月の支払いは無くなりますが賃貸住宅は払い続ける必要があります。また、毎月の負担額が同じ場合、ローンの返済より貯蓄する方が難しく、ローンの返済は精神面や節約の意識が高まるようです。

2つ目は生命保険の必要死亡保障額が膨らむことです。持ち家で住宅ローンを利用している場合、団体信用生命保険の加入が義務付けられているので、本人の死亡や高度障害などでローンの返済が不可能となってしまった場合、返済義務がなくなります。なので返済義務がなくなった分の準備すべき老後資金が減少します。

必要死亡保障額は各ご家庭で変わりますが、30歳で試算した場合、賃貸住宅派は約8,000万円、持ち家派は約4,200万円となり保険料の差額は35年間で約180万円になります。上記のことを踏まえると持ち家派が有利になります。

自宅を担保にして金融機関から借入し、年金という形で受け取ることができ、死亡によって精算される「リバースモーゲージ」の制度も視野に入れると、持ち家派の方が老後の資金も自宅に住みながら調達できる為、ますます有利であると言えます。

持ち家派のリスクの例

- 購入時、自己資金を出す場合貯蓄が減少する
- 固定資産税、修繕費など維持管理費がかかる

賃貸住宅派のリスクの例

- 賃料を一生払い続けるため持ち家より老後資金を多く準備する必要がある
- 賃料を払っても自分の資産とならない
- 家族が増えたり賃料などの値上げなどで毎月の負担が増える場合がある
- 生命保険の必要死亡保障額が多くなる



地震保険に加入する方 増えています

社)日本損害保険協会から、東日本大震災における地震保険の受付件数や、支払い金額等が発表されています。

日本における全ての損害保険会社の合計件数ですが、東北地方はもとより関東甲信越を含めた受付件数は619,048件で、そのうち調査完了件数は551,607件。支払い件数は478,344件で、支払い保険金が、901,643,665千円となっています(平成23年6月2日現在)。尚、各県毎の受付件数や支払い件数等の詳細は、日本損害保険協会のホームページで確認する事が出来ます。

一方では、当社が代理店を行なっている保険会社だけの数字ですが、東北地方で地震保険に加入しているのに、現在も未手続きの契約が6000件あり、1件1件確認を行なっているそうです。

そもそも地震保険に関しては、1964年6月16日の新潟地震などで、火災保険は罹災者救済策として役立たなかった経過から1966年に地震保険に関する法律が施行され、地震保険が誕生しました。時の総理は、「田中角栄」さんです。

地震保険は独立の保険ではなく、火災保険(住宅総合保険、店舗総合保険など)の契約に付帯する形(オプション)になっており、原則は付帯するものだが、付帯を希望しないときには確認欄への押印が必要と少し変わった扱いになっています。

また地震保険に関しては、損害の巨大性に対処するため、政府が再保険することとなっています。

火災保険(主契約)の保険金額の30~50%に相当する範囲内で保険金額を設定することになるが上限があり、建物5,000万円、家財1,000万円となっています。

なお、1回の地震について支払われる保険金の総額の限度は5兆5千億円と定められおり、これは関東大震災クラスの地震が発生しても全額支払可能と想定されている金額となっています。

上記のように、地震保険は政府管轄の保険ですので、どこの保険会社で加入しても保険料は同一です。震災から4ヶ月……。地震保険に加入する方が増えています。ご希望の方には、パンフレットを送付しますので、お問合せください。

木本 史晴