

ごあいさつ

夏の炎暑は峠をこしたものの日中はまだまだ残暑厳しく、本当に身体が安らぐほどには至っておりません。この時期、朝夕は寒暖差で体調管理が難しくなります。併せて、コロナは変異株も現れ、その感染力たるや衰えを見せておりません。健康には格段の注意が必要でしょう。わが国もそして世界も、新型コロナ、ウクライナ問題、インフレ、景気停滞、地政学リスクなど多くの難事を抱えたまま秋から冬へと向かいますが、今のところ、これらに明確な「解」を得ることを出来ずにいます。

経済に関して、世界的なインフレの波が広く押し寄せています。米国など諸外国は高金利政策でインフレの抑制を狙っていますが、わが国は日銀の黒田総裁が発表した通り、低金利政策継続の方針を崩していません。この内外金利差から円は一時大幅安となりました。その後揺り戻しもあり、幅は小さくなりましたが、これからも為替の動きから目を離せません。

わが国では、物価が高騰している中で働く人の賃金停滞が指摘されています。2021年に発表されたOECD（経済協力開発機構）の統計によりますと、日本の賃金はこの20年間ほど横ばいが続いています。他の加盟国が1割から3割ほど上昇しているのに比べ、低迷が顕著です。ただ、賃金を上げるためには「労働生産性」を高めなければなりません。OECDの統計によると、20年のわが国の労働生産性は49.50ドル（加盟国中第23位）です。これは米国の1時間当たりの労働生産性80.54ドル（加盟国中第4位）の約6割でかなり低いものです。改善が求められます。

賃金が上がり消費購買力が高まり生産やサービスが活性化し、経済循環にプラスとなれば言うことはありません。政府や評論家も経済活性化を図るため、賃金アップを実行しようと叫んでいますが、原材料費の高騰、流通コストなど、企業収益を阻む要素が増大しています。競争力と財務基盤が比較的強い大手企業は賃上げ分を吸収できる多少の余地があるかもしれませんが、中小零細企業にとって賃上げはかなり高いハードルのように見えます。実は、この中小零細企業と言われる企業群が、わが国の大部分を占めているのです。言うは易しですが、企業は今より更なる機械化、DX化を図り、効率化を進めなければなりません。一段上の企画力・開発力を培う必要があります。また、わが国の企業全体として大手企業は下請け企業など中小企業からの仕入れ価格の引き上げにも理解を示す姿勢が求められるでしょう。一方では、税制等の政策面でのバックアップが必要となるかもしれません。

不動産も例外ではありません。コロナを機に大きな変化が起きています。リモートワークなどに見られる在宅生活の新様式、eコマースの普及による商業店舗の無店舗化などが見られます。その場所に行かなければ提供を受けられない業種を除いて、今後もeコマースは広がりを見せていくことでしょう。また、不動産の実務となる物件情報の提供方法、売買や賃貸の契約方法などにも変化が起きています。これからの「不動産」もDX時代に適したビジネスの形態をとっていかなければなりません。そのためにもITスキルを持った人材の確保は重要です。いい人材を繋ぎとめるには賃金や処遇を他業種と遜色のないレベルにしなければなりません。

わが社は、これからも不動産に関する質の高い情報を提供するとともに社員のスキルアップを図り、皆さまにご満足いただけますよう努力してまいります。ご支援の程お願い申し上げます。



不動産を使った老後資金の調達方法について

ご存知のように我が国は世界一の長寿国です。しかしながら、高齢化に伴いリタイア後のセカンドライフの期間が長期化し、老後資金の不足が心配されています。金融庁のワーキンググループが発表して話題となった「2,000万円問題」も記憶に新しいところです。最近、テレビや雑誌などで「リースバック」や「リバースモーゲージ」という言葉を頻繁に聞くようになりました。どちらも自宅の土地建物を活用した資金調達方法で、不足する老後資金を補う方法として注目されています。



しかし、最近では大手不動産会社や金融機関以外でも取り扱うようになり、消費者が仕組みそのものを十分に理解しないまま利用し、トラブルになるケースも出てきているようです。そこで、「リースバック」「リバースモーゲージ」の仕組みとメリット・デメリットについてご紹介したいと思います。

リースバックとは

リースバックとは、自宅をリースバック業者に売却し、買主であるリースバック業者と賃貸借契約をして、家賃を支払いながら今までどおり住み続けることができる仕組みです。リースバックの流れは次のようになります。

- (1) 相談 (2) 物件査定 (3) 契約締結(売買契約と賃貸借契約) (4) 決済

買い取り代金は一括で支払われるのが一般的ですが、現金化されるのは業者によって異なり、申込みから2週間から1ヶ月程度です。

メリット	デメリット
売却をしても、現在の自宅に住み続けられ、売却を周囲に知られないのが最大のメリットです	買主は下落リスクを考慮して売却価額を査定するため、周辺相場の60～90%程度と低くなりがちです
リースバック業者が買主となるため、「一括現金買い取り」で現金化が早いといわれています	買主が「利回り重視」するために、リース料(家賃)が周辺類似物件の相場よりも高く設定される可能性があります
買主に所有権が移転するので固定資産税・都市計画税の支払いがなくなります	賃貸借契約は「定期借家契約」で締結されることが多く、ずっと住み続けられる保証はありません
物件価額の下落リスクや家屋の維持管理費の負担がなくなります	修繕費が売主負担と定めてある賃貸借契約もあります
「再売買予約権」をつけて契約することで、将来的に買い戻せる可能性があります	買主が利益を乗せるため、買い戻し時の価額が売却時より高くなることもあります
自宅を相続する者がいない方にとって、自宅をあらかじめ現金化することで遺産分割を円滑にできます	住宅ローン残債が買い取り価額よりも多い場合、家賃支払いするための安定収入がない場合は、利用制限されることもあります

リバースモーゲージとは

リバースモーゲージとは、自宅の土地や建物を売却することなく、それらを担保にして金融機関から融資を受ける仕組みです。「逆住宅ローン」ともいいます。

一般的に毎月の支払は利息のみで、契約者が亡くなった後、相続人が自宅を売却して元金を一括返済します。

メリット	デメリット
自宅に住み続けながら、融資限度額の範囲内で一括または分割して老後資金を借り入れすることができます	長生きすればするほど融資限度額が減少し、老後資金が不足するリスクがあります
金融機関によって異なりますが、生前は利息の支払いのみで、元金は契約者の死亡後に自宅を売却して一括返済します 現金による返済も可能です	融資限度額は定期的に見直しされるため、不動産価格の下落時には、融資限度額が上回ってしまい差額を返済しなければならないおそれがあります
自宅の所有権は持ったままです。自宅を手放したという喪失感はありません	借入可能額が通常の担保評価額の50%程度と低く評価されています
契約者の死亡後に借入金を配偶者に引き継ぐことができる商品もあり、配偶者が住まいを失うリスクを回避することができます	死亡後に自宅を売却するため、契約する際に推定相続人の同意が必要となる場合が多く、手続きに時間がかかります
一般的に資金使途が限られている「限定型」ですが、使途を問わない「自由型」もあります	担保価値のある土地が対象なので、戸建てが基本で、マンション(1室)は対象外にしている金融機関もあります

まとめ

以上が「リースバック」と「リバースモーゲージ」のメリット・デメリットの概略ですが、それぞれの特徴をよく理解した上で利用することが重要です。

	リースバック	リバースモーゲージ
対象物件	戸建て・マンション(1室)	原則、土地付き建物
対象者	個人・法人	個人
年齢制限	なし	制限あり(銀行ごとに異なる)
住宅ローン	残債があっても利用可	抵当権が設定されていると利用できません
資金使途	自由	制限あり(限定型)
所有権	リースバック業者	本人
売却額・融資限度額の目安	評価額の60~90%程度	評価額の50%程度
家族の同居	可能	配偶者のみ
相続人の同意	不要	必要
契約終了	買い戻し特約を付けることができる商品もあります	自宅を売却して元金を一括返済

詳しい内容については、直接リースバック業者や金融機関のホームページや窓口でご確認下さい。
一般的なことでしたら弊社にお問い合わせいただいても構いません。

(問い合わせ先)
ソリューション事業部 勝木 龍巳
TEL 092-713-5600

防

災

あなたと、あなたの家族を守るために。

家庭内での防災ルールを作りましょう



9月1日は防災の日です。

近年、大雨や台風による被害が全国各地で発生しており、今後大規模な地震の発生も予測されています。

災害に直面すると冷静な判断ができなくなりますが、日頃から家族で防災について話し合いルールを決めておくと、いざという時に混乱やトラブルを避けることができます。

家族で話し合いながらマニュアルを作ることで、家族一人一人の意識が高まるばかりでなく、家族に合った防災対策が準備できます。



家族で話し合っておきたいこと

国土交通省や各自治体のホームページなど、インターネットからハザードマップを入手することが可能です。ハザードマップは随時更新されますので、定期的を確認するようにしましょう。

●家族との連絡方法を複数用意する

災害時は電話やネット回線が混雑し、つながりにくくなります。いろいろな方法で自分や家族の居場所を確認できると安心です。

やり慣れないことを緊急時に初めてやるのは難しいので、平常時にどんなものか確認しておくことが必要です。

- ・ 家族で事前に決めた場所に張り紙(家族だけがわかる場所)
- ・ Twitter、LINE などの SNS
- ・ 災害用伝言サービス

災害用伝言ダイヤル…メッセージの録音再生ができるサービス
災害用伝言版サービス…安否情報を文字で登録・確認できます。
災害用音声お届けサービス…安否情報を音声で登録・確認できます。



●家族一人一人の身の守り方を事前に話し合う

いつ起こるかわからない災害。家族が一緒の時に起こるとは限りません。勤務先や学校などで災害にあった時どうするか、状況に合わせた身の守り方を話し合っておくと安心です。

●避難時にすべきことを実行順にリスト化する

いざ震災が起こった時は、誰もがパニック状態になってしまうかと思います。すぐに対応しなければ危ないことや避難するためにしなければならないなど、実行順にリスト化しておくとう便利です。特に電気や火の始末は震災後の二次災害につながります。大切な我が家を守るためにもしっかり決めておきましょう。

また、避難時に持ち出すべきものもリスト化し、貴重な書類なども何をもち出すか決めておきましょう。

●家族全員がわかる避難先を決める

小中学校、公民館、高齢者施設など家族が通っていたり、場所がよくわかる施設を設定しましょう。設備や大きさ、衛生面も考慮して決めましょう。

事前に家族で一度行ってみると災害時にもわかりやすく安心です。

参照 <https://www.homelife-kanri.com/useful/disaster/01/>

お役立ち情報

福岡市のホームページの防災情報トップのメニューでは、三つのカテゴリー（「知る・学ぶ」「備える」「行動する」）で、役立つ防災情報を公開されています。

防災関係の主なハンドブック

福岡市ホームページ防災情報トップより

<https://www.city.fukuoka.lg.jp/bousai/index.html>

女性の視点を活かした
防災ミニブック

マンション防災・減災
マニュアル

避難生活ハンドブック



女性や子育て家庭等で必要な備蓄品の紹介や、女性の災害体験談などの防災に関する情報を掲載したミニブック



福岡市がマンション等が多いことを踏まえ、熊本地震等で被災された方々の体験談をもとに、日常生活の中での備えや災害時にいかに対応するかをまとめたマニュアル



過去の災害を体験された住民の皆さんや被災者を献身的に支えた関係者の声をもとに、過酷な避難生活を生き抜いていくためのすべを伝えるために作ったハンドブック

大学芋や大学ノートの「大学」は どこの大学？

Quiz

大学芋や大学ノートの「大学は」どこの大学？

A. 早稲田大学 B. 京都大学 C. 東京大学 D. 慶応大学

大学ノートの歴史と由来 ●●●

日本で初めて大学ノートが販売されたのは、1884年（明治17年）のことでした。最初に大学ノートの製造・販売を行ったのは、現在の東京大学の目の前にある文房具店「松屋」だったとされています。現在では東京大学として知られていますが、当時の東京大学は東京開成学校という名前で知られていました。それまでのノートは、半紙を束ねた雑記帳のようなものだったが、海外から帰国した東京開成学校の教授のヒントで、洋式の紙を使ったノートが販売されました。東大の前で売られていたから「大学ノート」、分かりやすいネーミングでしたが、1冊の値段が1,500円ほどという高級品だったため、学生たちにとっては「敷居が高い」文具だったようです。

そんな大学ノートに着目した人が現「コクヨ株式会社」の創業者である、黒田善太郎さんです。それまでの大学ノートは紙が糸で綴じられていたため、綴じ込み部分に近いところでは「字が書きにくい」という問題がありましたが、糸ではなく糊で表紙と中の紙を固定し、開きやすくかさばりにくい大学ノートを1959年（昭和34年）に発売しました。最初の大学ノートから16年の歳月が流れた1975年（昭和50年）発売の大学ノートには会社として新しいブランド名が付けられることになりました。大学の構内を意味する英語「Campus（キャンパス）」を採用。「Campusノート」の誕生です。「Campusノート」は改良を重ねながら、今日まで愛用されています。2022年現在のデザインは5代目。

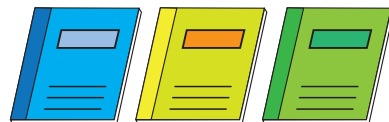
大学芋の歴史と由来 ●●●

大学芋が初めて作られるようになったのは、昭和初期頃だったと考えられています。日本は不況だったことから、学費に困っていた東大生が大学芋を作って販売したところ、学生たちの間で評判が広まり、たちまち人気の食べ物となりました。

Quizの答え



C. 東京大学でした！



大学芋や大学ノートの「大学」はどこの大学？ / 毎日雑学 | ダ・ヴィンチ Web (ddnavi.com)
「大学ノート」はこうして進化した～横罫線に込めた開発チームの熱き思いとは？ (hicbc.com)

ハト

先日、自宅でのことです。

ベランダの手摺に1羽のハトが止まっていた。小首を傾げてこちらを見ている。私は、すぐさま勢いよく窓を開けてみましたが、ハトは危害を加えられないことを見透かしたように、身動きもせずじっとこちらを見たまます。しょうがないので今度は窓から身を乗り出して手を叩いたところ、ようやく飛び立っていきました。

ハトはとても繁殖力が高く、ほぼ1年中卵を産むことができるそうですが、暖かく餌も豊富な春(3月頃)と、その時生まれた雛が繁殖可能になる半年後の秋(9月頃)は、特に巣作りする鳩が多いそうです。

伝書鳩がいるほど、ハトは鳥類の中でも特に帰巢本能が強い生き物です。一度自宅のベランダを気に入られてしまうと、何度追い払ってもまた戻ってきてしまいます。そして、巣でも作られようものなら、大量のフンと鳴き声に悩まされ…。しかも、巣に卵や雛がいる場合、『鳥獣保護法』により保護されていますので、自力で駆除することが難しくなっています。



やはり一番大事なのは、なるべく早い段階でハトに嫌われることです。決してベランダを「優良物件」認定されてはいけません。

そのためには、普段から以下のことを心掛けておくとういことです。

- ・頻繁に人の気配を感じさせる。安心できる場所ではないと思わせる。
- ・物を置かない。天敵から身を隠す場所を与えない。

それでもハトが度々寄ってくるようになったら、忌避剤を置いたり、防鳥ネットを施すなど直ぐに対策を取りましょう。見て見ぬふりは後々自分を苦しめます。数年前の私のように・・・(巣立ちを待つ羽目になりました)。



★地籍調査、「優先実施地域」進捗率は 80% に

国土交通省

国土交通省は 6 月 27 日、21 年度の地籍調査の実施結果を公表した。それによると、21 年度末の調査実績は 832 平方キロメートルに及び、全国の「地籍調査対象地域」での進捗率は 52%、「優先実施地域」では同 80% となった。土地の境界や面積などの基礎的な情報である地籍は「土地の戸籍」とも呼ばれ、51 年の国土調査法制定時から、主に市町村が主体となって調査を進めてきたものだ。地籍の明確化は重要で、土地取引の円滑化、災害からの早期復旧・復興や効率的なインフラ整備、まちづくり推進にも大いに資する。調査の成果については、自治体が保有する GIS 等に取り込んだ上で、行政サービスの効率化に役立てる。また、法務局へも送付され、登記記録の修正や登記所備付地図として利用される。

★「いい部屋ネット・街の住みこち」九州・沖縄版トップは福岡市中央区

大東建託

賃貸住宅情報サービス「いい部屋ネット」を提供している大東建託（東京都港区）は 7 月 13 日、「街の住みこちランキング 2022 九州・沖縄版」を発表した。それによると、トップは 3 年連続で福岡県福岡市中央区だった。2 位は同県同市城南区。3 位は、昨年 7 位から順位を上げた沖縄県中頭郡北谷町となった。福岡市中央区は全国でもトップにランクされている。

★温暖化ガス排出量を 30 年度に半減へ、電気自動車 (EV) シフトなどで

福岡市

福岡市は二酸化炭素 (CO₂) など温暖化ガスの排出量を 2030 年度までに 13 年度比で 50% 削減する計画を打ち出した。国の 46% を上回る削減目標だ。太陽光発電の普及などで 19 年度にほぼ 3 割減までこぎ着けた。部門別では住宅など家庭部門、事業所など業務部門がそれぞれ 47% 減少しており、全体の削減をけん引した。16 年に策定した「福岡市地球温暖化対策実行計画」の改定案をこのほど市議会の生活環境委員会に報告した。半減へのカギを握るのは電気自動車 (EV) など次世代自動車の普及促進だ。購入や充電インフラの整備の補助を通じ、同分野の削減ペースを速める。

★火災保険の値上げ、今秋 10 月 1 日から

大手損害保険各社

大手損害保険は今年 10 月に 1 割強の火災保険料の値上げに踏み切る。家計負担は 2015 年以降の累計で約 3 割増えることとなる。保険会社は 12 年連続の赤字により収益構造が悪化しているためだ。損害保険大手 3 グループ傘下の主要 4 社（東京海上日動火災保険、損害保険ジャパン、MS&AD 傘下の三井住友海上火災保険、あいおいニッセイ同和損害保険）の火災保険損益が赤字だ。近年自然災害が多発し、保険金の支払いが膨らみ、赤字は常態化している。18 年度と 19 年度には大型台風が直撃し、年間 1 兆円規模の支払いも発生。災害が比較的少ない年度も工場や設備の老朽化や、保険金の支払いに備える再保険料の上昇も響いている。これまで度々保険料を引き上げ、採算改善を図ってきた。今年 10 月の改定では 11～13% 程度の引き上げとなる。15 年以降の累計値上げ率は約 3 割に達する。首都圏の戸建て住宅の場合、年 3 万 8000 円の保険料が 10 月以降は 5 万円を超える見込みだ。家財でパソコンなどを対象とした少額保険金の支払い廃止、家財補償の自己負担額引き上げも盛り込む。また、不正請求についても監視も強化するという。各保険会社により具体的な取り扱い異なるため契約者は確認が必要だ。4 社は、自然災害の影響を平年並みとして、近年中に黒字化を図っていく。※今年も北陸・東北地方で豪雨災害が発生した。これについても新たな保険金支払いが生じるものと思われる。将来の保険料に影響が出てくるかもしれない。



不動産の有効利用について総合的なコンサルティングを行っています。住宅、事業用ビルや駐車場、レンタルボックスの企画、テナント募集から賃貸管理業務など、一貫したサービスが当社の自慢です。 セイワ通信編集部:平島康廣