



不動産特集！

■□ 火災保険加入時のポイント □■

あまり考えずに加入してしまう火災保険ですが、意識して上手に加入される方とそうでない方では、意外と大きな保険料の差等が生まれます。その意識するポイントがどんなところにあるのか？以下に、簡単に4つにまとめましたのでご参考にしてください。

まずは保険料を安くするポイントです。

1. 保険料は長期で一括払いにされると保険料が安くなります。支払えるのなら、できるだけ長くかけるのがおすすめです。
2. 水害の危険が小さい物件には、水災補償を外すことができる特約のある保険があり、この特約をつけることで、意外と大きく保険料に差がつきます。
3. 必要のない特約を外すことで、火災保険料が安くなります。これは補償内容を細かく見て検証してみてください。

次に、おすすめの特約のご案内です。

4. 個人賠償責任保険特約という特約で、補償内容は日常生活における法律上の賠償責任を負ったときにその責任額が補償される特約で、例えば過失により火事を起こしてしまい、隣家を類焼してしまった場合の賠償責任とか、自転車に乗っていて人を撥ねてケガをさせてしまった場合などの賠償責任の補償もしてくれ、特約保険料も割安でおすすめの特約です。

住宅購入の時に必ず必要な諸費用の1つ1つを注意深く見ていく小さな積み重ねが、住宅購入全体の

ファイナンシャルプランナー 大石 ゆき



■□ 不動産投資における利回りアレコレ... □■

【利回り】には【表面利回り】と【実質利回り】があります。

【表面利回り】とは、その時の収入を物件価格で割ったものです。

家賃収入が月額15万円の物件を2,000万円で購入すれば、
 $15万円 \times 12ヶ月 \div 2,000万円 \times 100 = 9\%$ ということになります。

【実質利回り】とは、経費を考慮した後の利回りのことです。

先ほどは、表面で9%の利回りになりましたが、実際に不動産を持つにあたっては、下記のような各種コストが掛かってきます。

不動産仲介手数料・不動産取得税・登録免許税・司法書士手数料・印紙税・火災保険・
管理費・固定資産税・都市計画税
実質利回りを出す際には借入金利息を除く全ての経費を売買金額に上乘せし計算をします。
通常は1%程度、もしくはそれ以上リターンが下がる時もあります。

投資用不動産を購入する場合には、この実質利回りと考えておくことが重要ですが、その実質利回りで考慮されている経費には、何が含まれているのかも細かく確認しましょう。

ファイナンシャルプランナー 浅井 誠



不動産投資でいう「利回り」について教えてください！！



住宅を購入すると火災保険が必要なんですね。どういうところに気をつけた方がいいのですか？



ありがとう通心 2009.10 第49号

不動産特集

浜松ファイナンシャル
プランナーズ事務所

住宅・不動産で後悔しないための 「転ばぬ先の杖」とは？

朝晩の涼しさが秋の気配を感じる季節となりました。いかがお過ごしでしょうか？

これまでに、あなたの周りで——「住宅・不動産」で後悔した！——という話を聞いたことがありますか？

私自身は、500万円や1,000万円、さらにはそれ以上の失敗をした話を、身近なところでも、1つ、2つ...もっと耳にしています。

マイホーム購入には平均で3,000万円台の予算が掛かりますが、「資産価値の落ちにくい物件を選ぶ」「適切なタイミングで購入する」「自分に合った住宅ローンを組む」などの決断は、極めて重要です。どれか一つ失敗するだけで、数百万円を失う可能性があります。しかし、このような領域に関して、体系的な専門知識を持っていて、冷静に相談できる人や、セカンドオピニオンを聞ける人は少ないです。当社でも「全てを完璧に知り尽くしている人」はおりませんが、個人の不動産売買の実戦経験が豊富なスタッフと、3つの領域に強いファイナンシャルプランナーが連携することで、他にはない、総合的なサポートをお客様に提供しています。もし、今年中に住宅・不動産の購入や売却を検討されている方が身近にいらっしゃいましたら、「転ばぬ先の杖」の1つとして、住宅・不動産に強いファイナンシャルプランナーに相談することをおすすめいただければ幸いです。



浜松ファイナンシャルプランナーズ事務所(株)

代表取締役 山中 崇寛

不動産の購入は、「物件探し」から始めるのではなく、「ライフプランシュミレーション」から始めましょう
感覚の全てが冷静な時に、「住宅購入」と同じライフイベントである、「教育資金」「老後資金」を
考慮したプランを作成しておくことにより
精神的にも財務的にも堅実で健全な住宅購入を進めていくことができます。

浜松ファイナンシャルプランナーズ事務所(株)

〒433-8122 静岡県浜松市中区上島2-1-3 1F

TEL : 0120-493-707 FAX : 053-476-0159

E-Mail : hamafps@yahoo.co.jp

URL : <http://hamamatsufp.jp>

HIAは中立・公正なアドバイ
スを行なう全国の独立系
ファイナンシャルプランナー
を応援しています！



今の不動産の状況はどうなっていますか？

Q. 物件で気をつけるところは
どんなところですか？

■□ 現在の不動産市況について □■

国土交通省指定流通機構が発表しているデータ分析によると、平成21年4月は、中古マンション・戸建住宅ともに成約件数が前年同月を上回っています。各メディアでは、住宅・不動産関連は、不況による深刻な状況と報じられていますが、取引件数が前年を上回るなど、実際の現場では明るい材料も出てきています。

【中古マンション】

首都圏中古マンションの成約件数は、前年同月比6.9%増で、2ヶ月連続で前年を上回っています。首都圏の平均成約㎡単価は、前年同月比9.3%下落、前月比1.2%下落で全月比では2ヶ月連続の下落、前年同月比では1割近い下落率に拡大しています。

【中古戸建住宅】

首都圏中古戸建住宅の成約件数は、前年同月比4.8%増で、2ヶ月ぶりに前年を上回っています。成約平均価格は、前年同月比9.2%下落、前月比4.7%上昇で、前月比では4ヶ月ぶりの上昇です。

【新築戸建住宅】

首都圏新築戸建住宅の成約件数は、前年同月比7.8%増で、4ヶ月連続で前年を上回っています。成約平均価格は、前年同月比10.2%下落、前月比4.4%下落で、前年同月比下落率は1割を超えています。

【土地】

首都圏土地（面積100～200㎡）の成約件数は、前年同月比23.4%増で、5ヶ月連続で前年同月を上回り、4ヶ月連続で増加率が2割を超えています。成約㎡単価は、前年同月比10.1%下落、前月比4.3%下落で、3ヶ月連続で下落し、この市況は、購入ニーズがある方からするとアクションを起こしやすいマーケット状況にあるようです。

ファイナンシャルプランナー 山中 崇寛

■□ 物件の注意点 □■

不動産をいったん購入すると、気軽に住み替えるといわけにはなかなかいきません。売ったり、再び買ったりする時間と労力とコストは大変なものです。

「住んだら不都合で気に入らなくなった」
「多少、妥協して購入したが、我慢できるレベルではなかった」
などということにならないように注意したいものです。
そんな中で意識しておきたいポイントは、目では見えない部分です。
例えば、
・マンションであれば、管理内容や大規模修繕計画、運営状況など、土地や戸建てであれば、接する道路の種類（公道か私道かだけではありません）など
・中古物件であれば、売主の売却理由（なぜ大切な自宅を手放すのか）などが一例の代表的なものとして挙げられます。自身で決断した選択結果が、トラブルや紛争など後悔とならないよう、細心の注意力をもって検討しましょう。

内見のポイント

室内が綺麗な状態かどうかだけに目がいきがちですが、新築物件なら綺麗な状態なのは当たり前です。見落としがちな点をあげてみましょう。

- ・新築物件であれば、網戸や雨戸シャッターがついているかなど
- ・中古物件であれば、建物が傾いて、扉やサッシが開きにくいかなど
- ・土地であれば、道路や隣地との高低差はあるが擁壁（ようへき）がない、など購入時期に予期せぬ費用が発生する可能性がある点には、よくよく注意しなければなりません。



ファイナンシャルプランナー 大石 ゆき

～お客様の声～

このサポートを受けなければ、家を買ったあとでも不安がつきまとい、私達には背伸びしすぎた買い物だったのではないかとこの先、子供ができた時もローンを払っていけるだろうか？など、ずっと頭の隅に心配な気持ちがあったと思います。

生涯を通じてFPの方にお世話になりながら生活していくということは、生活の中でのお金面の不安が取り除かれるので、夫婦で頭を悩ます時間や先行き漠然的な不安感がなくなり有意義な人生が送れそうです。

私たちは、家屋土地のことばかりに目をむけており、金銭面は不勉強でした。このため、「こんな高い物件を購入し本当に大丈夫なのだろうか？」という漠然とした不安に捕らわれ、最後の一步を踏み出すことができずに数ヶ月間その場で足踏みをしていました。

何より、キャッシュフロー分析を人生のエンド・トゥ・エンド（最初から最後まで）でみせてくれるので、今まで暗闇の中を歩いていたのが、霧が晴れたようなすっきりと安心した気持ちになりました。

■□ 相続時精算課税制度について □■

「相続時精算課税制度」って聞いたことがありますか？
生前に贈与された財産に対する税金が「相続時」にまとめて「課税」される制度、つまり、財産を贈与しても贈与の時点では贈与税など課税されず、相続時に他の相続財産とあわせて相続税が課税される制度なのです。

親世代から子世代への財産の移転するために創設されたもので、20歳以上の方が65歳以上の両親から財産の贈与を受けたとき、2,500万円までの財産には税金がかかりません。

さらに、住宅取得等のための資金の贈与を受けた場合には1,000万円上乗せされ合計3,500万円までの財産に税金がかからないことになります。
この住宅取得等の資金の場合は両親の年齢が65歳未満であっても適用されます。

Q. 親からお金をもらって住宅を購入する場合、税制面で優遇があるってきいたのですが？

なお、贈与税が限度額を超えた場合、その越えた部分は20%課税されますが、相続発生時に越えた分の財産も含めてすべて相続税の課税価格に算入され、相続時に引き直されますので、支払った贈与税は相続税から差し引かれるか、相続税の金額を上回る場合または相続税が発生しない場合は還付されることになりいます。

当然ながら、この相続時精算課税の適用を受けるためには、いくつかの条件が必要となりますので、興味がある方は相談してみたいいかがでしょうか？

相続時精算課税制度を知って賢く利用しましょう。

ファイナンシャルプランナー 大石 ゆき

Q. 住宅ローン控除はどう変わったのですか？

■□ 住宅ローン控除 □■

「住宅ローン控除」とは、住宅ローンを借りて住宅を購入し、入居すると税金が還付される制度です。
この制度が2009年に改正され、最大控除額500万円の大型に拡大されました。（表参照）年末のローン残高に控除率をかけた額が、所得税と住民税から戻ってくることになります。

ただし、住民税は、所得税から控除しきれない金額がある場合で、控除額は、所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じた額で、最高97,500円になります。このように、大型ローンを借りてもあくまで還付金の最大は、ご自身の支払った所得税・住民税になりますので、ご注意ください。

また、適用される建物は、登記簿上の床面積が50㎡以上などの条件があります。マンションの場合は、パンフレットの面積が50㎡を超えていても登記簿面積では、50㎡未満になる場合もありますので、お気をつけ下さい。他にも建築年数などの条件があります。
今回の制度改正で新たに長期優良住宅（※）を建てられる方への控除も設立されました。（表参照）
※「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する認定基準を満たす住宅

ファイナンシャルプランナー 浅井 誠

不動産サービスラインナップ

■「住宅購入あんしんサポートパック」

購入における基本レクチャー・ライフプラン作成・ローン提案・火災保険レクチャー・保険見直し相談・不動産実行サポートなど

■「初めての不動産投資サポートパック」

具体例に基づくカウンセリング・ライフプラン作成・物件情報提供・現地案内同行・投資物件購入サポートなど

■「すみやかな不動産売却サポートパック」

不動産売却レクチャー・異なる売却事例に基づくライフプラン作成・物件価格査定額作成・物件売却サポートなど

■「不動産売却or有効活用サポートパック」

不動産売却レクチャー・有効活用レクチャー・住宅メーカー紹介・価格査定報告書作成・売却する際の売却サポートなど

※ サービスによっては、お受けできない地域もございますので、ご了承ください。

不動産サービス 初回相談無料券

●不動産購入●不動産売却●不動産投資●不動産有効活用
上記サービスの初回相談（60分3,150円相当）に利用できます。

有効期限2009年12月末日

ご家族、お知り合いの方もご利用できます。その際には、ご紹介者のお名前をお伝え下さい。

お問い合わせ先 0120-493-707 までお気軽にお電話下さい。