

# ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

## 転職者が多いこの業界

日本経済新聞の夕刊に“第二新卒”の話題が記事になっておりました。私は大学を中退したため、“新卒”とか“就職活動”という経験がなく、大きな組織の会社へ就職することは未知の世界です。

第二新卒とは、新卒で就職後3年以内に転職する人を指す。学生時代は、どういう仕事をやりたいのか、どういう職場で働きたいのかが分からず、とりあえず就職しなくちゃという感じだったのでしょうか。それが、就職してみて何か合わず、なんとなく仕事や会社が見えてきて、改めて就職？活動をして会社を移り、希望を叶える。

不動産業界では、どこかに就職した後、いろいろな理由から転職してきた人が多数を占めています。これは、個人、零細、中小企業が大多数を占める不動産業界の特徴から、この傾向になるのでは。しかし、第二新卒さんが、就職後に“不動産業界で働きたい、不動産が転職だ”と気づいて転職してくるのはほとんどなく、第二新卒を過ぎ、**第三、第四新卒？くらいから不動産業界に入る**ことが多い。第三、第四で不動産業界に転職してくるので、今年も30を過ぎている人が多くなります。ただ、私はこれでもいいのかなと。

先日、大手不動産会社の新卒の方とお会いしましたが、不動産・住宅・住まいという人生に大きな影響を及ぼす業務に、人生経験も社会経験も少ない彼らが担当できるスキルが備わっているのかというと、ちょっと疑問に感じます。※決して、特定の誰かを指しているのではなく、全体的な一般論です。

大手さんですから、知識という面に関しては、それなりの教育をしていくと思います。しかし、不動産業界の中心的な資格である宅地建物取引主任者を所持していることと担当者としてのスキルが一致しないことから分かるように、知識そのものは最低限の絶対条件であると思いますが、それ以上の十分条件にはなっていない。このプラスアルファは**人生経験、社会経験などを積む**ことによって磨かれていきます。とはいえ、根本的な意識、見識などがなければ磨かれようもないのですが。

30を過ぎて転職してくる方は、不動産業界ではなくても、それなりの人生経験、社会経験を積んできているので、知識の面では劣っていても、住まい探しの担当者としては適していることも多い。知識の面は、本やネットで調べる、資料を持ち歩く、上司や専門家に聞いてみるなど、対処法もあります。でも、経験に関しては簡単に得られるものではない。

私なら、知識ばかりの頭でっかちな新卒・若手の担当者より、それなりの経験をしてきている方に担当してもらいたいと思う。経験がある方なら足りない知識をどうカバーすればよいかという知恵もあり、無難に対処してくれると思われる。

また、いろいろな業界から転職してきた人が多い不動産業界では、人種？が多岐に渡り、その中で日々採まれることによって、幅が広く、柔軟だったり、耳学問から得た豊富な知識で引出しが多くなる。

建築に関しては、多くの大学や専門学校で専門的に取り扱っているが、**不動産を体系的に教えるところはほとんどない**。不動産業界に一番近いのは法学部・法律であるが、不動産の部分にどれだけ触れているかは疑問。これも新卒者が不動産業界ですぐに通用しない一因なのであろうか。

住まい・不動産とそれに関わる法律は、家を買うか買わないかは別としても、人生の中で、必ず関わっていくことなのだから、大学の専門的な内容だけでなく、それこそ小学校から教えていかなければならない。学校の社会で教えている内容は、日本経済や社会の仕組みに関することで就職後の仕事では役に立つのかもしれませんが、**もっと生活そのものにも目を向けてもらいたい**。

さて、長々と書いてきましたが、お伝えしたいのは、経験もない新卒・若手の人が担当しても大丈夫かなど“感じた”ということで、危ない、危険、気をつけろと断言しているわけではなく、ただ、そう感じたということ。なぜ、断言しないで、感じたという表現かと言えば、**私自身がまだまだ思っているから**。未熟な私が誰かをつかまえてダメといえるような立場ではなく、私も至らないという日々反省の中、若手は大丈夫なのかなと素朴に思った次第。

新卒、第二新卒、転職のどの道からも優秀で意識の高い方が数多く、この業界に入り、レベル、スキルを向上していくことを切に願い、また、そうなるように私自身も取り組みたいと思います。

## 住宅ローン借り換え時の諸費用

住宅ローンを借り換える際、従前の住宅ローンを返済することと新しく住宅ローンを借りることに必要な諸費用を、借り換えることによる利息の軽減などの効果と比較検証することが必要になり、これを借り換え実行の判断材料にします。

一般的に言われている判断材料としては、**残存借入期間10年・残高1,000万円・金利差1%**ならば諸費用を考慮しても、借り換えが有効であるとされています。それでは、借り換えの際に諸費用がどの程度必要か見てみましょう。

[借り換え諸費用] ※概算 新規住宅ローン1,000万円のケース

- ・従前の住宅ローン返済手数料 2~3万円
- ・従前の抵当権抹消費用 2~3万円
- ・新規の住宅ローン事務手数料 3万円
- ・新規の住宅ローン印紙税 2万円
- ・新規の抵当権設定費用 10万円(※)

※抵当権設定費用のうち、登録免許税は借りの金額により異なりますので、借入金額が多くなるほど、抵当権設定費用も増えます。

この他に保証料や火災保険料が必要になるケースがございますが、従前の住宅ローンで支払っていただければ、返金される金額と差し引きされ、支払う費用が全て必要になるわけではございません。

- ・保証料 10万円
- ・火災保険料 30万円

返金分などを考慮せず、必要な諸費用を合計すると約60万円になります。借り換え目安の一般的な判断基準(10年、1,000万円、1%差)の利息軽減効果は約53万円となり、返金などを考慮すれば、効果の分岐点としても良いということが分かります。

諸費用には固定費部分(借入金額に関わらず一定額)が多いので、**期間や金額が判断基準以上になればなるほど**、借り換えの効果が大きくなります。※期間や金額が変われば金利差が1%に満たなくても効果が出る場合があります。なお、諸費用に関しては一般的な例ですので、実際には各銀行に確認して下さい。

発行 株式会社プレシーク 《不動産購入応援サイト》

〒277-0053 千葉県柏市酒井根5-2-1 TEL 04-7176-1611 FAX 04-7176-1672

ホームページ <http://www.preseek.jp/> <http://www.preseek.org/>

# ライフサポートニュース

住まいとお金に関する話題についてお得な情報や役立つ知識をご紹介します。

## 相続対策の基本

### 1. 財産分けでもめないための対策

法定相続は“平等”ではあるが“公平”ではない。この隙間を埋めるのが遺言であり、その中の“付言事項”が、遺留分・減殺請求に効果が出ます。

相続争いというと“（プラスの）財産”を引き継ぎ、奪い合うイメージがあるが、実際には、不良資産や借金などのマイナス分を押し付けあうという相続争いもある。全てを清算してみたらマイナスということであれば、放棄するということで全員一致するが、トータルはプラスだけど、誰も引き取りたがらない資産があると、遺産分割協議は難航することになる。

**借金は、遺産分割に馴染まず、債権者側の承諾がなければ、法定相続分で相続することになるので、借金の相続を考慮した分割ができるようにしておく。**

### 2. 円滑な納税のための対策

相続税は現金一括払いが原則であり、円滑な納税のために、納税の資金準備をする必要がある。

- ・納税を見据えた遺産分割（ができるように、納税資金用の資産を準備）
- ・生命保険の活用
- ・不良資産の生前売却（売却の諸費用で節税対策にも）
- ・資産組替え

### 3. 相続税を少なくする対策

資産規模を維持しながら、収める相続税を少なくする。

- ・現金を評価の低い資産へと組み替える（資産組替え）
- ・贈与などで資産を移す（納税対策にも）
- ・生命保険の活用（納税対策にも）
- ・養子縁組などで基礎控除引き上げ、税率引き下げ

この相続対策は上記の順番が大切であり、それぞれの対策が相互に反発することもあるので、**総合的な見地からみること、本質を見極めることが大事**になります。

すべてを完璧にという対策はまず無理であり、どこを捨てて、どこを得るか、欲張らずに行うことが相続を成功へと導きます。

基本は、どう分けて、どう納めるのか、それが結果的に節税対策にも繋がります。

## 街かどヘーベルハウス：常盤平さくら通り



テレビCMでおなじみの「街かどヘーベルハウス」が、松戸市にいよいよ登場です！

6月1日に、地鎮祭がありました。その後、基礎工事をおこなっている様子。

## これ買ってもいいのかなあ！？

なんでも醤油かけておけば、なんとかなる。よっしーです。

ビジネスの世界は、1分1秒を争う。勝敗によっては死人も出る。少し大袈裟かもしれないが、取り巻きの中に『どうしてもこの大勝負に勝たなくては！負けたときは死んで詫言なくては。。。』ということも少なからずあるであろう。

不動産購入で死者は出ないが、1分1秒で大きく差が出ることもある。『この物件いいなあ〜』『でも、まだ探し初めだし、もっといいもの出てくるかも』

時間が経過し、自身が少し判断できる頃、ふと探し初めに見た物件がいいものと感じ、確認してみると『終わりました』『契約予定です』『え〜！？いつの物件ですか？』などと不動産業者に言われてしまふ。。

初めての経験ですぐに検討し、結論を出すことは難しい。でも、自分の判断が遅れたことにより、悔しい思いはほとんど辛いものである。我々は毎日不動産のことを考えている、また仕事である。土地がどこかで売れてしまっても、もう馴れっ子である。

嘘である。悔しい、本当に悔しい。しかし、お客さんの悔しい感覚とはまた違う。『こんなに良い物件、もう出ないよお〜』というより、私自身がお客さんに判断させられる材料が提供出来なかった、という意味で。

今期に入っても、数回悔しい経験している。

一度、悔しい思いをした方が、次に同物件出たときの判断するスピードは本当に早いものである。しかし、こんな思いは、しないに越したことはない。

## 食悦爛漫 兆福房

以前から会社の帰り道にあつて、気になっていた松戸市小金原2-8-10の兆福房というお店に行つて参りました。

ただでさえ新しいお店を発見するのが苦手ですが、チェーン店でもなく、値段の予想も出来ないし、子供とか大丈夫かな？ましてや中華？和食？と何を出すのかも分からず、入り口までドキドキ・・・。

メニューを見ると・・・高い安いは人それぞれですが、我が家のエンゲル係数からいうと、ずばり高めです！うな重が1680円、ひつまぶし2600円、お寿司2000円、ランチ懐石は5250円です。

しかしながら私がセレクトしたひつまぶしは国産の肉厚な鰻が2段重ねでびっしりのついで、お茶碗5杯分のボリュームです♪（うち2杯は旦那がお手伝い♪）

味もさることながら、子連れだからなのか、個室へ通してくれたり、折り紙のほおづきを娘にプレゼントしてくれたり、お店を出るときは料理長らしき人までお見送りしてくれたり・・・。

久しぶりにプチセレブな気分になれた昼下がりでした（´▽`\*）

発行 株式会社プレシーク 《不動産購入応援サイト》

〒277-0053 千葉県柏市酒井根5-2-1 TEL 04-7176-1611 FAX 04-7176-1672

ホームページ <http://www.preseek.jp/> <http://www.preseek.org/>