

発展を目指す企業家のための経営指南役

No.506

平成21年 2月 23日(月曜日)

社 外 重 役

Selected Clients & Professionals Relationship

発行)株式会社ノースアイランド
 東京本社)東京都千代田区丸の内3-2-3 富士ビル5F
 Tel.03-3216-2004 Fax.03-3216-0439
 大阪支社)大阪市北区堂島2-1-31 京阪堂島ビル5F
 Tel.06-4799-2004 Fax.06-4799-0539

F P

税務会計

業者まかせ禁物、複数物件から厳選 新しい部屋選びはじっくり吟味

例年、3月は新年度に向けてあわただしい季節だが、不況下でも卒業、入学、就職、退職、転勤などライフサイクルは確実に人生に刻まれる。その中で大きな問題は「住居」である。社宅のない転勤者を含め、新社会人など個人で住宅の賃貸借契約を結ぶのは慎重さと時間を要する大仕事といっている。

いつの時代も大原則は一つ、現地に足を運び自分の目で確かめることである。それも、現地に留まって、時刻などの条件を変えて最寄り駅までの時間や日当たり、騒音を確認するのが理想といえる。

その前段階として、まずインターネットを使い仲介業者のホームページから現地の「下調べ」を入念に行う作業が欠かせない。これで沿線(最寄り駅、徒歩での所要時間)、住環境、築年数、間取り、占有面積、家賃の相場などが把握できる。もし気に入った物件があっても、複数の業者に当たり詳細をファックスで取り寄せて比較するようにする。そして物件概要、地図、間取り図・方角、賃貸条件、付帯設備、周辺施設、賃料、必要書類等の内容を点検するのである。

保証人の資格には所得証明書が必要なので、証明できない高齢者や無職はなれない。また、仲介料が上限の1ヵ月を超えているところもあるので注意が必要。現場では数件の物件を案内してもらって根気さもある。賃貸住宅市場は供給過剰と不況の影響から、借り手優位の春であるといえよう。

国の借金は12月末時点で846兆円 国民1人あたりは663万円に増加

財務省がこのほど公表した2008年12月末時点での国債や借入金などを合計した「国の借金」は846兆6,905億円となり、前回発表の昨年9月末時点から3兆4,111億円増加、1年前の2007年12月末時点からは8兆6,855億円増えた。一方、地方が抱える長期債務残高は2008年度末で約197兆円と見込まれており、国と地方を合わせた借金は、重複分34兆円を差し引いても1,000兆円台を突破する。

この「国の借金」846兆6,905億円は、2009年度一般会計予算案の歳出総額88兆5,480億円の約9.6倍、同年度税収見込み額46兆1,030億円の18.4倍である。年収500万円のサラリーマンが9,200万円の借金を抱えている勘定だ。また、わが国の1月1日時点での総人口1億2,765万人(総務省統計、概算値)で割ると、国民1人あたり約663万円の借金となる。赤ちゃんや子ども、ご老人など未就業者も含まれていてこの数字であるので、就業者の負担はさらに上に行くことになる。

財務省によると、新規国債発行額は、2008年度(実績見込み)まで4年連続で減少してきたが、2009年度は経済対策の財源を確保するため一転、前年度から8兆円増の33.3兆円を発行する予定だ。国債発行額の実績ベースの過去最高値、1999年度の37.5兆円と比べると約4兆円少ないが、それでも33兆円を超える新規発行が必要な状況にある。

税収の大幅減少が予想されるなか、財政再建の道は遠のきつつある。

今週のキーワード

賃貸住宅市場

人口減、高齢化、供給過剰で不動産不況に拍車をかけている現在、賃貸住宅市場は借り手優位の需給関係にある。03総務省調査によると、全国の賃貸住宅は全体の20%にあたる367万戸が空き家で、その後も低金利を受けて新築が40~50万戸に増えている。それだけに仲介業者は、専任物件などより利幅のある物件を勧めようとする。仲介業者は仲介手数料(上限は家賃1ヵ月分)を借主と家主(宣伝料の名目で支払う)から得るが、宣伝料が上限を超える違法な例もある。