

保険及び借入・投資についての提言

今般自然災害等による保険会社の損失、赤字経営が続く銀行が多く発生し、銀行・保険会社にこれ迄のような甘い期待を抱くことをさせない為に以下のお知らせを致します。

一、建物保険について

- ①来年の1月から3回に分けて多くの地域で地震保険料が引き上げられます。
- ②地震保険は他の保険とは異なり、地震保険は国・損害保険は民間が共同運営します。
- ③地震規模が大きく保険金総額が一定額超の場合、国も保険金を負担します。
- ④地震による家屋倒壊や火災は、火災保険では補償されません。
- ⑤地震保険の契約期間は最大5年です。

JAの建物火災保険はオーナーに一番不利な積立式保険を提案することが多いです。解約時には元割れ損が殆ど生じます。又地震保険も同じです。支払金額が多過ぎます。従来の建物更生の積立式の商品はいずれ無くなっていく。(現在農協のみ)

- ⑥H27年10月より商品・保険料が改定され内容・期間・支払方法の見直しが必要です。
- ⑦H27年10月以後保険期間は最長10年(従来36年)となりました。

証券を見ると無駄なものが80%見られ、加入忘れ等も生じています。又、地震保険未加入の方が多いのが現状です。現在の契約を解約し、新規に入ることが得な場合もあります。自己判断せず、事前にご連絡ください。

二、借入金と金利について

借入金利についても、当方へ事前相談の無い方や一般利用者は、現在当方で斡旋している金利の2~3倍の方が80%以上おります。借入当初は当方も立会い、一般の銀行・JA等より金利を低く設定しました。固定期間終了時は当方を介さずにオーナー様と直接金利変更して損をしているケースが見られます。銀行にとっては高金利が得だからです。

三、銀行紹介の生保・投資信託について

銀行が付き合いで加入させる、生命保険や投資信託もほぼ99%損が発生しています。80%以上のオーナーは勉強不足等でミスを生じております。また経営相談もせず、何のために賃貸事業をしているのか分からないオーナーも多々存在します。

経営は、税務と不動産の両面から深い経験・知識で指導を受けないと黒字とはなりません。

平成30年10月 吉日

石上事務所 代表 石上 忠男

048-944-4548(代) 048-944-4251Fax