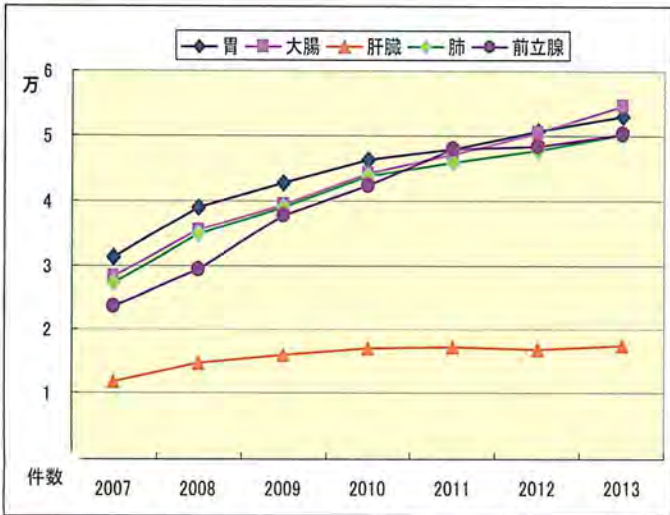


哲夫の部屋

男性のがん、大腸が最多に

夏の猛暑があつたという間に過ぎて、時折肌寒さも感じる今日この頃皆様お元気で過ごしてのことと存じます。

先般、国立がん研究センターが全国のがん診療連携拠点病院の診療実績（2013年）を発表しました。全国のがん登録数の7割に当たる65万例を網羅した最大の集計数ですが変化がありました。男性では大腸がんの症例数が胃がんを抜き最多となりました。



男性のがん発症部位6年間(07~13)推移。国立がん研究センター



大腸がんは食事と密接な関係があり、食生活の欧米化などが増加の背景にあるとみられています。

野菜や穀類の摂取が減った一方、加工肉類や飲酒の摂取量増加、更に肥満も大腸がんが増えた原因に考えられている様です。

医師でもない私が何故こんな話をするのか不思議に思われる読者もいらっしゃると思いますが、実は私は7月末に生まれて初めて内視鏡による大腸検査を行ったばかりだったからです。健康診断は毎年受けているのですが、これまで大腸の内視鏡検査は受けたことがなくお尻の穴にこんな管(くだ)が入ることを想像しただけで戦々恐々としていました。検査結果は何の問題もなくほっとしましたが良い経験をさせて貰いました。

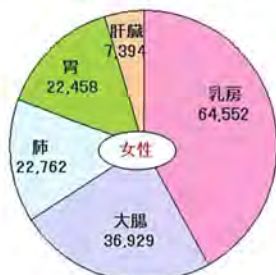
検診中は麻酔が効いていたので途中の経過は全く覚えてなく無痛のままあっという間に終わった感じです。但し、前日のお昼から食事を制限されて大腸洗浄の為に薬剤が入った2リットルの水を飲まされたので終わった瞬間はへとへとになって

いました。然しながらこの洗浄により老廃物は全て洗い流され、おなかの中がスッキリした気がしました。この内視鏡検診ではポリープが見つかればその場で切除してくれるというので、検診も切除も一度にやってももらえるのは有り難いです。

「大腸内視鏡は50歳を過ぎたら男女ともに定期的に行った方が良いでしょう。このがんは絶対防げるから。」と担当の医師も申しておりました。特に今回のがん研究センターの発表のように大腸がんの発症例が増えているのであれば尚更です。検診前は色々脅かされましたが、拍子抜けするほど簡単に且つ無痛で終えることが出来ました。大腸検診を受けられることは非お奨めします。勿論、食生活に気を配ることも重要ですね。



部位別のがん発症例(2013年)
 出典:国立がん研究センター



当社のエース 3名を紹介いたします。

まつむら
松村

けい
啓

賃貸仲介部

早いもので、入社から5年程経ちます。入社前も不動産業に従事しており、そちらでは3年程お世話になりました。元々は、私自身の住まいの購入を考え、不動産業に飛び込みましたが、賃貸業に携わるうちに賃貸業が面白くなり、今では賃貸営業マンとして日々業務に取り組んでおります。

仕事から多くのお客様と接する機会があります。ご案内時にはお客様と一緒にお部屋を内見しお部屋選びのお手伝いをさせて頂きます。結果として、ご入居頂きましたお客様と後日街でお会いした際に、『松村さん、紹介してもらったあのお部屋、快適に暮らしていますよ。』とお声をかけて頂く、お客様のお役に立てたかなと嬉しく思います。賃貸営業の小さな喜びであり妙味です。

休日は、バイクに乗ったり、空手の道場をしております。好きなことができる今の環境に幸せを感じております。



たかの
高野

じつこ
実子

賃貸管理部

入社して14年経ち現在の社員の中ではベテランの域に達しました。不動産業に興味を持ちここで働きたいと思ったのがきっかけです。まったくの素人からのスタートで、最初は戸惑うことばかりでした。賃貸物件の管理業務を行っていく中で不動産業の奥深さや人との関わりが他の業種では経験できない貴重なものだと分かり、もっと関わっていききたいと思いい今に至っています。

入社当初は精神的に弱く、嫌な仕事から逃げていた自分ですが、会社や周りの方々が今の自分を強く成長させてくれたのだと感謝しています。不動産業は常に化するため、お客様のニーズを的確に判断して常に新鮮な情報をお届けできるようにこれからも頑張っていきたいと思えます。

休日は映画を見るのが好きなので、映画館に行ったりリフレッシュしています。最近の私のいち押しはトムクルーズのM・O・A「ローグ・ネイション」で、迫力ありました。



こいずみ
小泉

けんしゅう
賢修

売買仲介部

23歳で入社して今年で5年目になります。賃貸営業として約4年半、8月より売買仲介部に異動となりました。元々住まいにかかわる仕事に興味があり、大学を卒業してから半年だけデベロッパーに勤務しておりましたが、地元を根を張った不動産会社に勤めたいと思い当社に入社致しました。

賃貸営業時代はオーナー様の大切な資産や借主様の快適な生活環境のために尽くしてきましたが、扱う金額の大きい売買仲介部に移ったことで、違った真剣さや緊張があり大きなプレッシャーを感じています。まだ一人で出来る事は限られていますが、お客様のお役に立てるように日々精進を重ね早くひとり立ち出来る様になりたいと思えます。

地元が葛飾区立石で呑み屋さんの多い下町出身ということもありお酒を呑むことが好きです。オフは友人と居酒屋で楽しく過ごすことで気分転換をしています。



外国人向け賃貸住宅運営 ノウハウと実践

5年前の国勢調査の統計ですが、越谷市内に在住している外国人は3500人で全人口の1%強に当たります。内訳は中国人が1020人、韓国人が690人、比国人が620人となっています。現在は更に増えていると予想されますので、外国人向け賃貸住宅の管理につきまとうずればトラブルを避けることが出来るかまとめてみました。

なぜ、多くのオーナーや不動産会社が、外国人に部屋を貸すことを敬遠するのでしょうか？アンケートによると60%のオーナーが、「生活ルールのトラブル」を挙げています。しかし、そのトラブルを実際に経験したオーナーは10%程度で、ほとんどは「なんとなく」「報道や近所の噂」によるものだそうです。最も起きやすい4つのトラブルとは。

①ゴミ出しルール

原因は、外国人にだらしない人が多いのではなく、彼らが日本のゴミ出しのルールを理解していないことです。トラブルを防ぐためには、事前の丁寧な説明と、多くの市区町村で作成している、外国人向けの生活情報が記さ

れた冊子を用意しておきましょう。部屋に備品としてゴミ箱を2つ用意し、それぞれに「① 燃えるゴミ」「② 燃えないゴミ」と英語や入居者の言語で書いておく方法も紹介されています。



自治体のHPにある英文ゴミ分別ルール
中国語、韓国語もあります。

②騒音トラブル

外国人入居者に対する騒音クレームで多いのは「夜中の電話」です。母国に電話するとき、時差と料金の関係で「夜中」になってしまうことがあるのです。これらを防ぐためには入居時の丁寧な説明に加え、賃貸借契約書に騒音につきなりそうな行為について、時間制限や禁止事項を設けて明記しておくことです。

③家賃の滞納

不動産会社や保証会社によると、「外国人の方が、日本人より家賃滞納は少ない」という意見も聞かれます。実際、外国人入居者は「家賃の支払いが遅れたらすぐに部屋を

追い出され国外退去につながるので厳守せねば」と思っている人が多いようです。外国人でもOKの保証会社も多いですから、そちらでリスク回避をすれば問題はないでしょう。

④また貸しや無断同居

これらが起る背景に、海外には「また貸し」「無断同居」が当たり前に行われている国がいくつもある、ということが挙げられます。韓国では、契約者以外の人の同居はOKだそうです。もうひとつの背景として、「外国人は部屋が借りにくい」「日本は入居費用が高い」という事情が関わっています。だから、来日したばかりの友人を一時的に宿泊させたり、部屋代を安くするために複数人で住んだりするのでしょうか。このような事情を理解した上で、日本での「また貸し・無断同居禁止」の条件を契約書に明記し、丁寧に説明することが大切です

理解しにくい「日本の賃貸ルール」

外国人にとって理解しにくい「日本の賃貸ルール」の代表格が、「礼金」と「更新料」と「原状回復費用の負担」です。人気物件なら「礼金」を徴収しますし、物件によっては2年ごとに「更新料」がかかります。また、ルームクリーニング等の費用は借主負担という賃貸条件も多いです。これら賃借人の本国にない賃貸ルールは、理解不足で入居するとトラブルになりますので、しっかり説明して理解してもらうことが大切です。

日本の順位は世界122位！ 先進国より18年も遅れている納税システム

今回は相続から少し離れて税金についてお話させて頂きます。8月1日の日経新聞朝刊で日本の税インフラは世界122位という衝撃的な見出しが躍りました。新幹線、ロボット、ITなど日本の科学工業技術は世界の最先端を誇っており国民の生活も先進国の仲間入りをしていると誰もが思っている中で納税システムは世界122位で著しく立ち遅れていると報じています。理由は複雑な税法、短い申告期間、電子化の遅れ、結果として平均納税準備時間が330時間と米国の2倍の時間になっているとのこと。す。

納税システムが世界的に大きく立ち遅れているという現象は徴税ミスの多さにも影響を及ぼしており700人に1人のミスが発覚しています。

徴税ミスの事例2件

日経新聞は同記事の中で徴税ミスの具体的な事例として、神奈川県伊勢原市の分譲マンション計600戸の固定資産税が40年にわたり過大徴収されていたと報じています。過大徴収の理由は屋根のないバルコニーを課税対象にしていたということ。新規に入居した住人が気付いたとのこと。この事件はテレビのワイドショーでも取り上げられ大きな話題になりました。

また、昨年6月には埼玉県新座市で配管工の夫婦が30年間にわたり3万円の固定資産税を4倍の12万円も取られ続け最終的には延滞税も含めた未納税金が過大な負担になり家を手放すことになったという事件もありました。過大徴収が分かった理由は固定資産税が本来の居住用の小規模宅地ではなく「非住宅用地」として評価されていたのでおかしかった。残念ながら地方税法では還付を受

取られないと考えた背景もあります。伊勢原市は独自に課税台帳の保存期間内であれば還付可能と決めていたので30年分還付することになったようです。600戸の声を無視出来ないと考えた背景もあります。

ミス発生の原因

固定資産税は所得税、法人税、相続税と違い、市区町村が計算して税金が決められる「賦課課税方式」をとっています。納税者自らが納税金額を計算する申告納税方式ではないので徴税ミスが何年もの間放置されているケースが多いです。

固定資産税の計算は市区町村が独自に評価した固定資産税路線価が使われ、通常は時価の7割程度です。

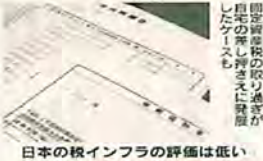
税金 考

気になる光景

本市が今年から約1年、不動産業者からの申告期間中の、地味な都市部の「理に地味な」一面に目を向けようとしている。評価額4倍強の家は多いのか？

「評価額が実際の売却額を上回る場合、固定資産税の準備金不足が原因で、売却後の税金を支払うことになる。これは、税金の準備金が不足している状態だ。売却後の税金を支払うことになる。これは、税金の準備金が不足している状態だ。売却後の税金を支払うことになる。これは、税金の準備金が不足している状態だ。」

徴収ミス 700人に1人



日本の税インフラの評価は低い

総合順位	うち納税分野	
シンガポール	1	5
中国	7	47
日本	20	122

（注）世界銀行のビジネス環境ランキングより

「122位」と報じた日経のデータソースは世界銀行発表の『2014年世界ビジネス環境ランキング』。日本はビジネス環境全体では世界29位だが税インフラが大きな足かせになっている。ちなみに中国の税インフラは120位で日本より上位。

「税インフラ」世界122位

「税金の準備金が不足している状態だ。売却後の税金を支払うことになる。これは、税金の準備金が不足している状態だ。」

固定資産税の税率は評価額×1.4% となります。また、市街化区域内の土地建物の場合は別途、評価額×0.3%の都市計画税が課されます。両方合計すると1.7%になります。土地建物の評価額が合計で1億円なら毎年1.7百万円の固都税がかかるということになります。

(*注: 右記の固都税率は標準であり、市区町村により若干異なる場合があります。)

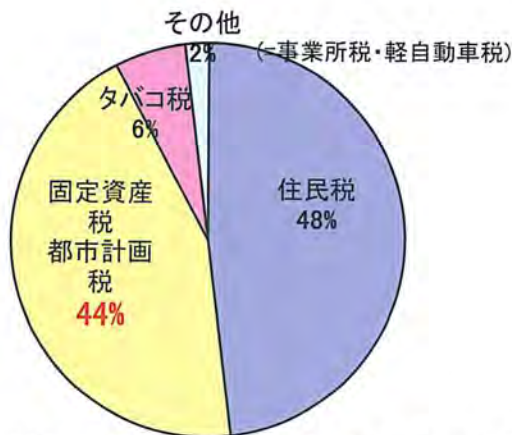
地方税法の法令集で固定資産税の本則は全部で80ページ、付則も同様に80ページと大容量です。

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200m ² までの部分	価格×1/6	価格×1/3
	一般住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

*注)2015年5月26日施行の空家対策措置法により市区町村から勧告を受けた「特定空家」の敷地に供されている土地について上記優遇措置は撤廃された。

例えば家屋の評価額を決める際にも屋根が金属製か樹脂製か、外壁はタイルかアクリルか、板張りかにより評価額が違います。本則80ページのうち、非課税や減税に関する規定は20ページあります。

耐震や省エネ住宅などには優遇措置が目白押しに付けられています。また、住宅用地の評価額については左上図表の減額区分があります。その他に道路の中心線からの距離、日照、高圧線の有無など各種の補正が用意されています。この細かさ納税インフラの停滞を招いています。批判はさておき知らないと思っていると捉えましょう。



上記は越谷市税収入総額 444 億円の源泉分類 (2014 年実績)です。個都税は税収総額の半分近く、約 200 億円です。33 万人の市民1人あたりで計算すると 5.9 万円の固都税を納めている計算になります。

払い過ぎチェック

固定資産税評価額の計算は複雑でプロの不動産鑑定士でも100人が同じ鑑定結果にはなりにくいとも言われています。最低限、次のようなチェック方法が考えられますのでこの機会にご確認されては如何でしょうか？

- ① [住宅地]か[非住宅地]かにより 1/3~1/6の差が出るのでこの項目は必ず確認すべき。
- ② アパート・マンション用地は一戸につき200㎡以下の部分が「小規模住宅用地」として課税評価額が1/6なる。
- ③ アパートの入居者が専用で駐車場を使っていればアパートの土地として1/6に軽減される。
- ④ 店舗を居住用に変えていれば軽減対象になる。
- ⑤ 一般の人も通行する私道であれば非課税になる。
- ⑥ 1月1日時点で家がなければ更地の課税になるので取り壊しは翌2日以降にすべき。
- ⑦ 新築住宅の建物については減額特例がある。細かい条件があるので要確認。(現行法は2016年3月31日までの完工物件が対象)

「ホテル族」への苦情

Q. 隣の入居者がベランダで喫煙するのをやめさせて欲しい、と苦情がありました。「窓を開けてもらえないし、洗濯物にも臭いがついて迷惑」とのことです。「やめさせないなら家主を損害賠償で訴える」とまで言っています。これは、「当事者同士の問題なのでは」と思うのですが家主にも責任ありますか？



この質問は先般、業者間の賃貸管理研修で取り上げられたテーマです。家族に嫌われて、しぶしぶベランダで喫煙する人たちが「ホテル族」と呼んで同情していたのは「今は昔」です。愛煙家の方には肩身の狭い世の中になりましたが、非喫煙者にとってはタバコの煙は迷惑千万です。この事案に詳しい弁護士先生の解説をご紹介します。

「受動喫煙」とは、非喫煙者が喫煙者のタ

バコの副流煙を吸わされることですが、それによる健康被害が広く知られていますから、嫌煙されるのは仕方ありません。今回の入居者は、「洗濯物の臭い」「窓を開けられない」等の苦情を訴えています。これが「家族に喘息の子がいる」「妻が妊娠中」というような事態だったら、もっと深刻な問題になることです。まず、確認したいのは、オーナーさんの賃貸物件は「禁煙アパートではない」ということです。室内やベランダでの喫煙を「禁止する」というような契約内容ではないと思われま。となると、ベランダで煙草を吸う行為を法的にがめることは出来ません。

「受忍限度」

そこで『受忍限度』という概念が登場します。『受忍限度』とは、社会一般的に我慢できる限度のことです。相手の行為が我慢の限度を超える場合には不法行為に該当することとなります。超えていなければ苦情を訴える側が我慢することになります。その判断基準は「社会通念上」「一般常識に照らして」とありますのでやや曖昧ではあります。そこで被害者に質問して下さい。当該喫煙者がベランダで喫煙される「時間帯」はいつ頃でしょうか。一度に何本位を何分くらいかけて吸うのでしょうか。その頻度はどうでしょうか。毎日でしょうか。数日に一回でしょうか。これらの

実態を把握する必要があります。そして、実際に洗濯物に付いた臭いや、窓から室内に入る煙の様子を確認する必要があります（できる限りで結構ですが）。そうでないと「受忍限度を超えているかどうか」の判断がつきません。限度を超えていると判断したら、すぐに注意をしてやめてもらうことです。我慢する範囲と判断されても、「迷惑に感じている人がいる」ことを告げて、気を遣っていただくようお願いすべきでしょう。当事者同士で言いにくければ管理会社を通じて注意を促すことも可能です。

貸主の義務や責任は？

オーナーさんは「当事者同士の問題なのでは？」と仰いますが、今回の件では貸主の責任も存在します。受忍限度を超えた迷惑行為を知っていて「何もしない」のは債務不履行となり、損害賠償の対象になりかねません。しかし「貸主の義務や責任」よりも、入居者に快適に長く暮らしてもらうために、積極的に解決に努力すべきでしょう。この問題を放っておくと、入居者のどちらかの退去に繋がってしまふ可能性もあります。円満に解決することが「貸主の利益」になります。

そこでまずベランダ喫煙に対するオーナーさんの考えを明確にされてはどうでしょうか？

たとえば「今後はベランダでの喫煙を禁止する」あるいは、「禁止」までは踏み込まないまでも、「ベランダ喫煙は他人の迷惑につながるので気を遣って下さい」として、契約書や入居規約に明記し、そのうえで入居者に宣言したら如何でしょうか？

この一文を入れておくことで、貸主の意思は伝わりますので、多くの人は遠慮するか気を遣うようになり今後のトラブルを防ぐこともできます。時間帯、喫煙の量、頻度など具体的な制限数値を掲げておくのも一案です。明確な規定がないのに、苦情がきてから「注意してください」とお願いするのは、対応が後手に回っている感があると思います。



副流煙を Wikipedia で引いてみました。

2003年に施行された健康増進法により飲食店や公共施設・公共交通機関での禁煙が進められることになったが、日本禁煙学会は先進国中最低レベルの実施率と評価している。

一方、米国環境保護局(EPA)は副流煙は煙草の発火点から直接立ち上ることによる温度差から主流煙の数倍もの有害物質を含んでおり非常に危険であると警告されている。

新刊紹介 BOOKs



北越谷駅前の文真堂では前号で紹介した下重暁子さんの「家族という病」が売れ行きNo.1で今号で紹介する曾野綾子さんの「人間の分際」がNo.2となっています(8/31現在)。そういう訳で今号では曾野綾子さんの「人間の分際」を取り上げました。

スポーツの世界では「努力すれば必ず報いられる」などという美談が溢れています。しかし著者の80余年の経験や知識によれば、いくら努力してもダメなことは実に多いという。つまり努力でなしうることは限度があり、人間はその分際(身の程)を心得ない限り、決して幸福には暮らせないと説いています。本書は作家曾野綾子さんが生涯発表した70冊以上の著書からの抜粋です。従い新書ではなく名言集を短冊のようにして編集したもので多少読みにくいです。

しかし、「人間の分際」というテーマがずっと根底にあるという事を理解してその教えを学ぼうという意識で読めば気にはなりません。身の程を知ることの大切さ、やればできると頑張ってもできないことに負けない心の持ち方を曾野さんは教えてくれます。

立ち止まってしまふ事の多い人生に、そんなに悩まなくてもいいのだから、それが人間なのだからと、無理に背中を押すのではなく、大丈夫と肩をポンと叩いて励ましてくれるような曾野さんの教えがとてもコンパクトに詰まった一冊です。

ネット情報では「松岡修造日めくりカレンダー」が30万部も売れて話題になっています。松岡さんの「努力すれば必ず報いられるから頑張ろう」か、曾野さんの「努力してもダメな場合が多いので人間はその分際(身の丈)を知った方が幸福に生きられる」という全く逆の哲学で世の中二分されています。あなたはどちらを支持しますか？



「愛情相続勉強会」は過去一年間で6回開催し延べ 180 名様参加されました。

昨年 6 月 26 日の第一回目を皮切りにこの一年間で合計 6 回の相続勉強会を開催し、のべ 180 名以上の方々にご出席頂きました。越谷という地域の特性かもしれませんが、ご相談をお受けするお客様の相続財産の 9 割以上が不動産という資産内訳になっております。

従来、相続といえば税理士さん、弁護士さん、司法書士さん、金融機関にご相談されるのが通常のパターンになっておりました。財産の把握が相続対策の第一歩ですから相続についての知識や経験のある不動産会社にご相談されるのがよろしいのではないのでしょうか？という思いが勉強会を始めたきっかけです。マルヨシの相続勉強会は下記テーマで年間6回開催致します。

1 回目	相続と遺言の基礎知識	4 回目	賢い生前贈与のススメ
2 回目	公正証書遺言の作り方	5 回目	生命保険の活用法
3 回目	財産把握とその評価	6 回目	相続発生後に出来る対策

セミナー風景：

女性お 1 人やご夫婦での参加も多いです。最近では相続を受ける相続人さんも親子で参加されています。和気藹々とした雰囲気です。和気藹々とした雰囲気です。



＜参加者様のお声＞

N 様：分かり易く有意義な勉強会だった。節税対策でなく分割対策を最初に取り上げたのは合点がいった。

E 様：噛み砕いた説明で良かったです。他人事のように思っていた相続ですが自分のモノにしないと。

H 様：資料がカラーで綺麗に出来ており読み易いです。

愛情相続勉強会 会員登録と第 1 回勉強会開催のお知らせ

下記要項にて愛情相続勉強会の会員募集と第一回目の相続勉強会を開催致します。相続は裾野が広く深い分野ですのでしっかりした知識を身につけて頂く必要があります。当勉強会は無料でどなたでも会員応募可能ですが出席メンバーを固定して 2 ヶ月に一回年 6 回開催致します。

第 1 回目の相続勉強会は下記日程と場所で開催させて頂きます。

会員登録の上、是非勉強会において下さい。

日時：2015 年 10 月 17 日（土）

14:00～16:00

場所：「ほっと越谷」セミナールーム A & B

北越谷駅東口ロータリー徒歩 1 分 パルテきたこし 3 F

＜応募方法＞…下記いずれかの方法でお名前、住所、電話番号、メールアドレスをご連絡下さい。先着 20 名様まで＞

1. お電話：048-970-0021(代)
2. e-Mail: info@0021.to
3. FAX :048-970-0031



勉強会終了時に駐車無料券をお渡し致します。