

マルヨシ通信 No. 4

哲央の部屋

3 高から 4 低へ

当社の創業は 1988 年 8 月、バブル経済の絶頂期でした。当時の女性が選ぶ理想の結婚相手として良く言われていたのが 3 高（高学歴、高収入、高身長）でした。あれから 28 年の歳月が流れ、現在良く言われているのが 4 低です。
 4 低とは何かと申しますと次のように解説されています。

「低姿勢」……女性に威張らない。

「低依存」……家事や家計の管理が自分ででき、女性に頼らない。

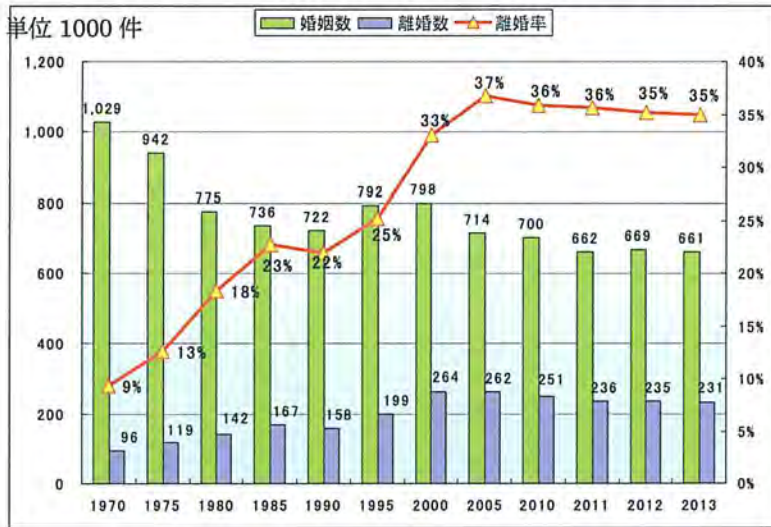
「低リスク」……安定した職業に就いていてリストラされない。

「低燃費」……節約できる男。（うまいネーミングですね）



一昔前でしたら女性に好感が持てる男性とは「気がいい男」が支持を受けておりました。現在は「儉約・節約ができる男」が「気がいい男」を抜き 6 割

日本の婚姻数と離婚数、離婚率の推移（厚労省人口動態統計）



以上の支持を得ているそうです。3 高とか、4 低という言葉は流行語のようにしてマスコミが面白がって広げようとしている意図が透けて見えます。しかし、左図のように離婚率が 35% で高留まりしている現状から判断すると女性の結婚に対する安定志向は根強くあると思います。

次に流行りそうな言葉が「3 強」とのことです。3 強とは「生活力」「不景気」「心身」の 3 つに強いとされる男性です。草食男子に代表される 4 低から、不景気に左右されない生活力があって心身共に屈強な 3 強の男性が好まれるのではないかと予想です。

アッシー君やジュリアナなどの言葉で代表される高度成長期の懐かしい時代は二度と到来しないかも知れませんが、少なくとも「〇〇低」と言われる時代は早く脱して「高」とか「強」の時代に入って欲しいと思います。

私の様に古いタイプの人間は 4 低を持ち合わせている男性を見つけようとする女性にはロボットと結婚するようで大丈夫かなと勝手につぶやいています。

世の適齢期の男性は 3 強時代に備える為に明日から早速ジム通いですね。



当社の注目株 3名を紹介いたします。

すえなが だいし
未永 大士 賃貸管理部

26歳のときに入社し、6年が経ちました。元々は司法書士事務所で資格取得を目指しながら働いていましたが、決済の時に顔を合わせるお客様の幸せそうな顔を目にするうちに、よりお客様の身近に立つ仕事がしたいと考え、不動産業に転職いたしました。現在は法律知識を活かして家賃督促などの賃貸管理業務の他に、コインパーキング事業を担当しています。オーナー様から土地を一括で借り上げ、コインパーキングの事業を始めて軌道に乗った時には今までにない喜びがあります。

空き地の活用法や駐車場の空きが多く困っているオーナー様がいらっしゃいましたら是非ご相談ください。今後は相続関係の知識を高め、従来以上にオーナー様の資産運用のお手伝いができるようにしたいと考えています。

休日は所有している株や為替の値動きを確認するか、映画鑑賞や読書など室内で過ごすことが多いです。好きな映画は「バタフライ・エフェクト」好きな小説は東野圭吾の「手紙」です。



なみこし まさみ
浪越 正美 総務部・受付担当

受付担当として入社し、8年目となりました。前職もクレジット会社の受付業務に従事しておりました。当社の社風は、社長をはじめ皆さん明るく、部下にも同僚にも「ありがとうございます」と自然に言葉が行き交う温かい会社です。だからこそ長く勤めることが出来ていると思います。

現在は受付業務の傍ら、駐車場の契約やお部屋の更新契約のお手伝いをさせて頂いております。お客様との会話の中で、ふと笑顔がこぼれたり、喜んで頂けた時にはとても嬉しい気持ちになり幸せを感じます。

お客様のお話をよく伺い、誠実な対応・責任感・温かみのある接客をモットーにお客様に選んで頂ける不動産会社となる為に少しでも貢献出来る様努力して参ります。

休日は友人と会食したり、天気の良い日は愛犬を連れて家族で海や山ドライブに行きます。温泉に入り、ご当地グルメを食するのが楽しみです。



いいだ やすひろ
飯田 康博 賃貸仲介部

25歳の9月に入社し、2年目となりました。以前は都内でビルオーナーの会社に勤めておりました。結婚を機に埼玉県へ引越し当社に入社しました。入社した決め手は「不動産業は人である」という社長の考えに共感したからです。不動産を通じ、人と人を繋ぐ仕事にやりがいを感じています。

現在は賃貸仲介部にてオーナー様の物件を満室にするべく奮闘しております。近頃はインターネットを見てお部屋探しをするお客様が増えているので、ネット広告の拡充・向上に努めています。ご来店いただいたお客様に対してはお話を伺いながら、私からもご提案やご意見を述べさせて頂いております。オーナー様と入居者様双方に理解を得られるようにすることが大切だと心に留めております。

休日は1歳になる娘と遊び、日々の成長を楽しんでおります。最近ではポタンを押すことを覚えた何となく言葉を理解し始めて多少コミュニケーションが取れるので成長の早さに驚いています。



9月10日越谷を襲った集中豪雨



なぜ首都圏の越谷市で大規模な冠水?

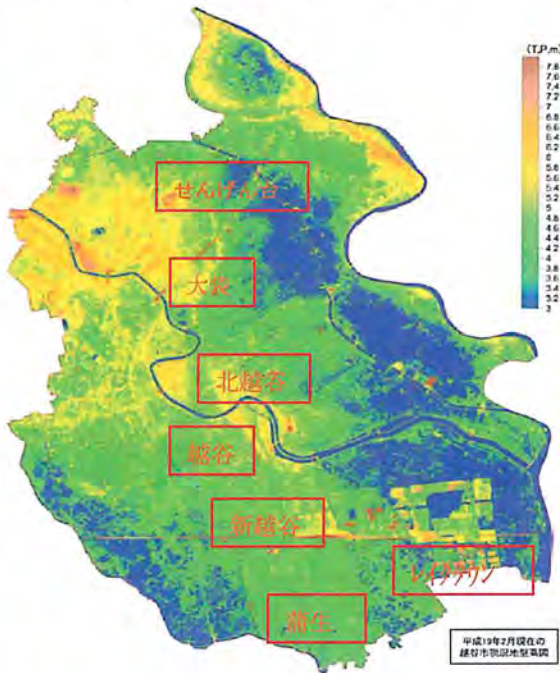
9/10 NHK 7時のニュース

越谷市やせんげん台の駅がこれほど有名になったことはないほどNHKや民放で何度も映し出されました。改めてわが郷土は利根川、江戸川、荒川の一級河川が貫流する肥沃な水田の低湿地だった事を思い起こさせました。9月10日に当地を襲ったゲリラ豪雨のことです。せんげん台の駅は1967年に開設され1メートル近い今回の様な浸水の被害



地盤高・高低図

青色が濃い区域ほど地盤高が低く、水がたまりやすいため、危険な区域となります。



※T.P.:「Tokyo Peil」の略。東京湾平均海面とも言う。隅田川河口の霞ヶ浦島量水標の0を基準として国内における水準の測定の原点となっている。

を受けたのは初めてとのこと。地球の温暖化が我々の想定以上のスピードで進んでおり、今後は想定外のことや再び起こるということを肝に命じておいた方がよさそうです。

左記の図は越谷市が公表しているハザードマップです。東京湾の平均海面をゼロとして青色の地域の海拔は3メートル、緑色が4メートル、黄色が5〜6メートルとなっています。青色の地域が全体の1/4を占めており低地盤の土地が多いことが分かります。市の広報課ではこのハザードマップを使って自宅から避難所までの避難経路を普段から確認しておいて欲しいと伝えていきます。

避難時の心得

冷静に状況判断しながら、安全な避難を心がけてください。

避難の呼びかけに注意を

危険が迫ったときには、市役所や消防署から避難の呼びかけをすることがあります。呼びかけがあった場合には、速やかに避難してください。

動きやすい服装、2人以上での避難

避難するときは、動きやすい服装で、2人以上での行動を心がけましょう。ただし、長靴は禁物です。動きやすい運動靴をはきましよう。

歩ける深さ男性70cm、女性50cm

歩ける深さは、男性で70cm・女性で50cmまでです。水深が腰までであるような高いところで救助を待ちましよう。

水面下は危険です

水面下にはどんな危険が潜んでいるかわかりません。長い棒を杖代わりにして安全を確認しながら歩きましょう。

車での避難は控えて

自動車での避難は緊急車両の通行の妨げになりますので、特別の場合を除き、やめましよう。

| | | |
|---|---|--|
| <p>激しい雨</p> <p>1時間に30~50mm</p> <p>バケツをひっくり返したような激しい雨。道路規制も行われ、避難の準備が必要です。</p> | <p>非常に激しい雨</p> <p>1時間に50~80mm</p> <p>滝のように降り、あたりが水しぶきで白っぽくなります。河川があふれる可能性がある激しい雨です。</p> | <p>猛烈な雨</p> <p>1時間に80mm以上</p> <p>滝のように降り、あたりが水しぶきで白っぽくなります。車や家屋等が水に浸かる可能性が十分強く、最悪な警戒が必要です。</p> |
|---|---|--|

問い合わせ先: 越谷市建設部治水課

Tel 048-964-2111

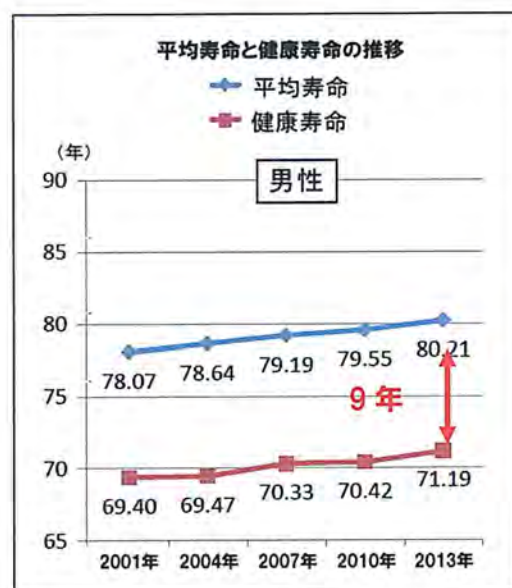
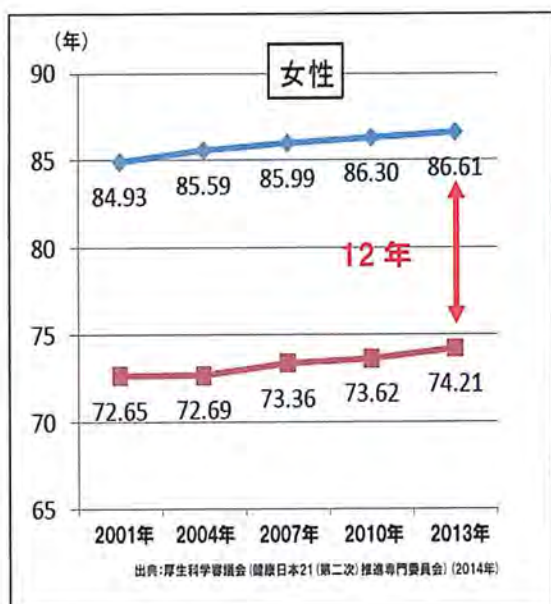
<http://www2.city.koshigaya.saitama.jp/>

万が一の避難のタイミングですが市では雨の降り方を観察して雨量を知り、危険な状態になる前に自分で判断して避難して下さいと訴えています。左記のイラストをご参照下さい。

高齢化社会の財産承継をスムーズにする「家族信託」！

難易度 ■■■□

我が国の**平均寿命**は、厚生労働省の発表によると2013年の調査で**男性80・21歳**、**女性86・61歳**です。一方、判断能力を堅持し自立して健康に生活できる期間を示す**健康寿命**については**男性71・19歳**、**女性74・21歳**と発表されており、両寿命ともに世界一位となっており左記グラフに示すように年々向上しています。厳しい言い方をすると男性は最期の9年間、女性は12年間、健康でない期間を送ることになります。



この平均寿命と健康寿命の差を生む原因の一つが認知症の発症です。2012年時点で、65歳以上の高齢者のうち認知症の人は約462万人、認知症になる可能性がある軽度認知障害の高齢者も約400万人いると推計されており、合計で862万人になります。実に**65歳以上の4人に1人**、**85歳以上の3人に1人が認知症とその予備軍**になる計算です。今後、平均寿命が延びれば、認知症になる高齢者が更に増えるとともに、その期間も長期化することが確実視されています。

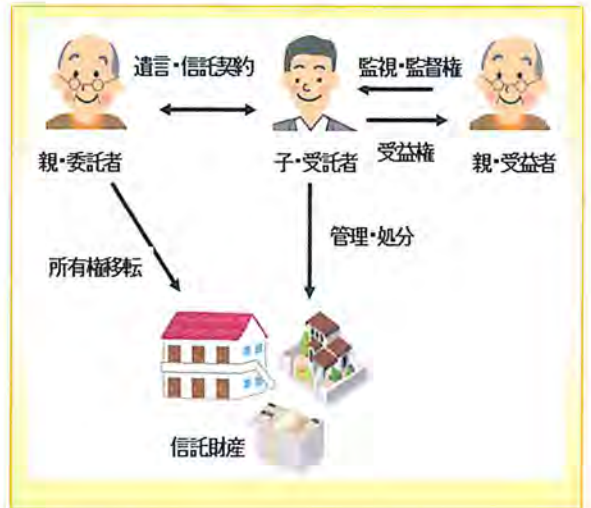
認知症等で判断能力が低下すると、自分の財産を管理したり、様々な法律行為を行ったりすることが困難になります。預貯金口座からの払出しや解約、不動産の管理・運用・売却などができなくなったり、悪質な業者に騙さ

れたりする怖れも出てきます。また、判断能力のない者と締結した契約は法律上無効となりますので、そのような状態の者と契約をしようという相手は通常ありません。

昔は、親がそのような状態になると子が親のサインを代筆して済ませたりしていましたが、法令遵守が声高に叫ばれる今の社会では通用しません。そこで、成年後見制度の活用が考えられます。しかし、成年後見制度は家庭裁判所の監督の下に被相続人を擁護する為に設けられた制度なので、相続人の相続税軽減に繋がる措置であるにもかかわらず相続財産の売却、処分、親族や同族会社への贈与や貸付け、投資商品の購入などは原則認められません。つまり、成年後見制度は制約が多く決して使い勝手がいいとはいえないのです。

そこで最近注目されているのが、2007年の信託法改正により活用方法が広がってきた民事信託であり、中でも特に、信頼できる家族に自分の財産の全部または一部を託す手法が**家族信託**です。家族信託は相続税改定により、相続税を払わなければならない人が増えた事と上記のような高齢化社会についての関心が高まったことにより、最近メディアでも多く取り上げられるようになって参りました。家族信託制度の概要は次①～⑩の通りです。

家族信託の制度解説と機能図表 ↓



① 親が健常なうちに親子で信託契約を結び、子に賃貸不動産を信託する。信託契約は親が亡くなった時点で終了。

② 信託契約締結の段階で登記簿上の所有権は子に移り、子は所有者として親の賃貸不動産を管理・運用して行く。親が委託者、子が受託者となる。

③ 賃貸不動産から生まれる収益（＝賃料収入－経費）はこれまで通り受益者である親のもの。親は委託者であるが同時に受益者にもなる。受益者が所得税の申告を行う。収益が親から子へ移転しない以上、不動産の名義を子に移しても子には贈与税や不動産取得税は一切かからず。

④ 親が元気なうちは親が指導・アドバイスしながら子に賃貸事業の実務を教え、親に判断能力が無くなった後は子が自分の判断で引き続き親のために事業を進めていくことができる。子の判断で売却も可能だが、売却益は親のもの。

⑤ 家族信託の最大のポイントは生前に親から子に所有権が移る点。親がいつまでも所有権を握っていると、万一認知症になったときに不都合が生じる。健常なうちに子に家族信託制度を使って所有権を移しておけば、親の判断能力が無くなくても所有権者である子が自分の判断で賃貸事業を継続できる。

⑥ 生前贈与なら子に贈与税負担が生じるが、信託ならそれもない。また、相続対策で不動産を買い替えたり建替えたり、そのためにローンを組むことも家族信託なら可能。手続きは全て子が行うが、税務上の効果は親に帰属する。つまり、親の相続が発生する直前まで親の意思を継いだ子が相続税対策を実行し、相続税の軽減に繋げることが可能になる。

⑦ 親が亡くなって相続が発生した時は、信託していた賃貸不動産が子に相続され相続税

ベースでの課税になる。税務上は、信託を活用しない普通の相続と何ら変わらない。

⑧ 賃貸不動産だけでなく、自宅や預貯金や自社株等の管理・運用・承継にも家族信託を効果的に使えるし、障害を持った子の将来のための活用方法もある。

⑨ 相続発生後も受託者に所有権が移っている資産については資産凍結を回避できる。

⑩ 受託者である子の暴走を止め試算の散逸を防ぐ為、委託者は予め司法書士や弁護士などを信託監督人として契約の中に設定することが出来る。

親に判断能力が無くなってからでは間に合いません。親が元気なうちに家族信託を採用入れることを検討してみてください。以上が家族信託の概要です。限られた紙面の中だけでは全てをお伝えすることが出来ません。

分かりにくい点もございますので当社では来る**12月13日(土) 14時**ほどと**越谷にて家族信託にテーマを絞ったの相続セミナーを開催する予定です**。本紙の読者でしたらごなたでも参加可能です。(裏面のご案内を参照下さい。)

空室対策実践塾

募集条件を決める判断基準とは

退去が決まった時に、次の入居者さんが一日も早く決まるような募集条件を判断する必要があります。今号はその時の判断基準についてお話いたします。

空室を埋める作業は、まず入居者さんからの退去連絡から始まります。ここから、新しい借主さんが決まって家賃が発生するまでを「できるだけ短くする」ように監督します。次の募集条件を決めるのに2日〜3日を費やすのは時間のロスになりますから、速やかに決める必要があります。だからと言って「エイヤツ」と決めるのではなく慎重に検討して決断します。速やかに且つ慎重に「です。できるだけ高く貸したいので」「この家賃で様子を見てみよう」と、少し高めの実験的な条件を選んでしまうことがあります。それでは、すぐに1〜2ヶ月のロスが生まれてしまいます。「2ヶ月以内で決まる募集条件」を、速やかに慎重に考えて募集業者に依頼することをお勧めします。「2ヶ月以内で決まる募集条件」とは、具体的には、①家賃を下げるか、②住宅設備（エアコンなど）を

追加して家賃を据え置きにするか、③もっと費用をかけて家賃もアップさせるかです。何もしないで、家賃も据え置きで「すぐに決まる」ということは、よほどエリアか物件に人気があるケースでないとは難しいでしょう。大家さんの「できるだけ高く貸したい気持ち」は理解できますが、借主さんの「借りたくなる気持ち」を優先して条件を決めてください。

空室を早く決める為に最も重要なのは、このスタートです。前述の3つの対策のどれを選ぶかは、オーナー様の賃貸経営の目的によっても異なりますが、ひとつの判断基準がありますので紹介いたします。それは、「**物件の築年数に応じて**」という判断基準です。

オーナー様の物件の築年数が5年くらいでしたら、家賃は据え置きか、下げるとしても小幅で大丈夫でしょう。まだ築浅の部類ですから設備の追加も不要のはずです。なら少しでも築年数が新しい方がいい、と考えますから、この時期の募集条件は、家賃の値下げが中心になります。まだ高額のリフォームを施すような時期でもありません。この時点で空室に悩むようでしたら、建物の企画そのものが間違っていたのかもしれない。残念な話ですが、もしそうなら「築5年の築浅」という条件は忘れて、家賃を相場より5%ほど下げて、

早くお部屋を埋めることを優先すべきです。築10年を過ぎると人気が急に落ちる傾向があります。その理由は、インターネットで検索するときに「築10年以内」という条件を選ぶお客様が多いからです。いくらネットに登録されていても、その条件を選ばれると「無いのと同じ」ということになってしまいます。築15年を過ぎると、そろそろ設備や間取が最新のニーズに合わなくなります。また設備が故障し始める時期でもありますので、貸主はある程度のリフォームを検討する時期にあたります。設備の修理か交換、内装を新しくするなどのリフォームを施して家賃は据え置き、というのは、ひとつの選択肢になります。

ただし、次の築20年過ぎで大規模なリノベーション工事を実施する、という選択もありますから、その場合は中途半端にお金をかけないで、家賃の値下げで対応するというのが判断の基準です。築20年を過ぎた物件は、40年50年を寿命と考えると、建物の一生の半分に当たります。このまま、家賃の値下げだけで対応し続けるのもひとつですが、建物の老朽化がかなり進むのと、そのときの入居者さんの質が心配になります。生活保護層を対象にするという考え方もそれを求める社会情勢と需要があるのですから、ひとつの作戦です。

もうひとつ、建物の一生の半分というときに大規模なリノベーションで再生させよう、という作戦もあります。残りが20年ありますから、外壁も含めて、設備や間取りも変えるくらいのリノベーションを考えるにはベストタイミングです。部屋数にもよりますが、総額で1000万円を超える工事となるでしょう。

「築20年の物件に高額な費用をかけるなんて」と思われるかもしれませんが、検討すべきなのは費用対効果です。費用をかけずに家賃の値下げを続けた時と、高額のリノベーション工事を実施した時の、どちらの収益やキャッシュフローに魅力があるか、シミュレーションして比べることは難しくありません。リノベーションなら新たなスタートですから、家賃をアップさせることも可能でしょう。

このように募集条件は、ただ家賃を下げる、リフォームをする、という「その場限り」の対応ではなく、物件の築年数や空室状況に応じて判断すべきです。中途半端なリフォームでは効果がないこともあります。そのためにも、長期的な視野で考えてくれる管理会社に、意見や提案を求めているかがでしょうか。

新刊紹介 BOOKs



本書はいつもの北越谷駅前の文真堂のベストセラー棚には陳列されておりません。しかし内容的には非常に奥の深い示唆に富んだ本で隠れたベストセラーと言えます。アマゾンの読者書評でも4.4星で高評価になっております。

アラフォアの女性著者が現代の老年期を襲う万引き、ストーカー、暴行、DV、売春、ホームレス、孤立死などを徹底突撃取材して現実を伝えており読み応えがあります。日本は世界一の長寿国になりました。人間は加齢と共に円熟するはずが、実際には問題を起こして不良化する老人たちが急増しています。

彼らはなぜ、そうした反社会的な言動に至るのか。他者から必要とされず、社会的責任も解かれた彼らのあえぎとは何か。生き続けるより上手に老いる方が困難となった現代社会で、不器用な彼らの生態から浮き彫りにされる「闇」

を紐解く良書です。NHKなどのメディアが数多く老人の暴力・犯罪・性・ホームレス・孤立死・自殺の問題を取り上げていますが、その多くが「かわいそうだ」「助けてやらなければ」という上から目線で、その結論は地域社会の連帯だとか家族の絆が必要だとのワンパターンの理想像で終わってしまっています。

「仕事をリタイアすると無限の自由が広がって自然に頬が緩んでくるがそれも最初だけ。いくら嫌な仕事でも、毎日やる事があり自分は社会の一員であるというのはそれだけで素晴らしいことだ」という或る老人の回顧発言が本書を読むとジーンと伝わってきます。

同時にこの辺りに高齢者の上手な生き方のヒントがありそうです。人間は自分の生き方や社会との交わり方について死ぬまでのルートマップをしっかりと持っていないと大きな渦に流されてしまうということを伝えようとしているのかなと私は感じました。多角的・精力的に取材されており、あらゆる年代の人に読んで欲しい良書だと思います。

「老人たちの裏社会」 新郷由紀 著

宝島社 単行本 404

「愛情相続勉強会」第一期 25 名の方が卒業されました。

昨年6月26日に第一回の相続勉強会を開催しこの一年間で合計6回の相続勉強会を開催させて頂きました。従来、相続と言えば税理士さん、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。一般的に越谷ですと相続財産の9割以上が不動産と言われています。それにも関わらず何故当社のような不動産会社のご相談を受けて来なかったのか、自省もあり小さな改革の第一歩として6回の勉強会を進めて参りました。

10月17日より第二期に入りますのでより良い勉強会にして行けると考えております。下段に第二期生の募集をしております。未だ、若干名様をお受けできる余地がございますので是非会員登録をされては如何でしょうか？

| | | | |
|-----|------------|-----|-------------|
| 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 |

愛情相続勉強会 第二期会員登録のお知らせ (若干名追加募集中)

相続は裾野の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ございます。当勉強会は無料でどなたでも会員登録可能ですが、積み上げて勉強して行きますので出席メンバーを固定して2ヶ月に一回年に6回開催致します。会員登録の上、是非勉強会において下さい。

日時：第一回 2015年10月17日(土)

第二回 2016年1月31日(日)

時間はいずれも **14:00~16:00**

場所：「ほっと越谷」セミナールーム

北越谷駅東口ロータリー徒歩1分 パルテきたこし

＜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。

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



第一期生の最終第6回目の勉強会テーマは「相続発生後に出来る対策」でした。今までの中で一番難しい内容だったという感想でしたが、皆さん熱心に聴講されておりました。(9/27)

愛情相続勉強会 「家族信託」(番外編特別講座)

認知症に罹患した被相続人の相続対策として成年後見人制度がありますが、相続財産の処分などにつき制限があります。この制度を補うものとして信頼できる家族に自分の財産の全部または一部を託す“家族信託”が生まれました。皆様には是非お伝えしたいと考え、番外編として「家族信託」を用意しました。当社管理物件オーナー様あるいは当勉強会会員様でしたらどなたでもご参加出来ます。」(先着30名様まで)

日時：2015年12月13日(日) (14:00~16:00)

場所：当会場(ほっと越谷)

ご出席希望者は上述会員登録希望と同じ応募方法でご連絡願います。



勉強会終了後に駐車無料券をお渡しいたします。