

ランダム・トリビア (雑学)

あわただしい年の瀬を迎えるようになり今年も一年があっという間に経ってしまったと感じています。今回は年末特集ということで脈略ないままに私が最近知ったトリビア (雑学) を披露させていただきます。

① 日本の紅葉は世界でも例を見ないほど美しいです。その理由は肥沃な土壌や豊かな水資源もありますが、年間を通じての寒暖の差が大きいこととされています。結果として日本には20色の葉の色があり、二番目に多いカナダでも9種類の葉色しかないのです。我々は自然の恵みをたっぷり受けていることになりません。



② 日本で一番多い姓名は「佐藤」で200万人弱、1・54%を占めます。引き続いて鈴木、高橋、小林、渡辺という姓になります。ちなみに私の姓「小山」は約20万人で93位となっています。

③ 韓国で日本のセンター試験に相当する大学修学試験が11月12日に行われ64万人が受験。騒音防止のため、英語のリスリング試験が行われる午後1時10分から15分間国内のあらゆる航空機の離発着が停止されました。さすが学歴大国です。

④ コメダ珈琲がここ数年20%近い売上前年比で伸びており今年は500億円を突破する見込みです。現在は全国に644店舗ありますがこの勢いでは更に増えるでしょう。珈琲一杯は410円もしますがくつろぎの空間と落ち着いた雰囲気をもとめて常連客が多いそうです。



⑤ 海外留学資格取得に必要な英語力判定試験TOEFLの2013年成績で日本はアジア最下位に近い24位で、中国(6位)、韓国(11位)、台湾(20位)という非英語国のライバルに負けています。中国は成績の良い人達だけが受験したという説もありますがオリンピックを控えてこのままでは恥ずかしいです。

⑥ NHKの大河ドラマ

「花燃ゆ」で何度も登場している我が国の初代総理大臣になった伊藤博文。我々には千円札の肖像で有名ですが、無類の女性好きで明治天皇からも注意を受けたことがあるそうです。生涯で6〜7人と浮名を流したとのことですが、それだけ人を惹きつける魅力があったのでしょうか。



⑦ 米国共和党の大統領候補で不動産王ドナルド・トランプを急追しているベンジャミン・カーソン(64才)は結合体双生児の頭部接合分離手術でも話題になった脳外科医です。こういう人が突如大統領候補になるというアメリカは懐が深く、面白い国ですね。



Dr. Benjamin Carson

優しさと親切心◎ の3名を紹介いたします。

賃貸管理部

わたなべ 渡辺

ともたか 朋貴

日々の業務を行うにあたり、私が重視しているのは、①オーナー様よりお預かりしている建物をきれいにする(定期巡回清掃業務) ②空室をどうやって満室にするか設備・リフォームの提案をする ③入居者様よりの苦情や要望等に迅速に対応することです。

賃貸住宅は美化・保全を続けて行けば築年数が経過しても入居者の退去防止につながります。「築年数は経っているが、いつも清掃が行き届いている」「定期的に清掃や巡回をしているから安心だ」とお客様からお声がけを頂くと私たちはとても幸せな気持ちになります。

私は管理業務とは単なる代行業務ではなく、人と人との繋がりを大切することが大事だと思っています。 難題にも親身になって対応するこころで多くの方々「喜ばれ、会社や社会に貢献できれば幸いだ」と思います。

私の好物はトマトとアップルパイです。趣味はテニス、映画鑑賞、海に行くことです。



売買営業部

いしじま 飯島

えつこ 江津子

当社で働くようになり一年あまりです。前職は損保代理店の営業部の事務を14年。その後子育てをしながら販売の仕事を5年間経験しました。

現在は売買営業部でインターネットの物件掲載に関わる仕事や営業の補助をしております。新しい物件の室内写真を撮りに行った時、お客様に関心を持っていただけるようなコメントを入れる作業をしておりますが日々勉強の毎日です。昔から不動産のチラシを見るのが好きで、素敵な家に住みたいという憧れもあるので今の仕事はとても楽しいです。

社内の雰囲気は、年齢・性別に関係なく全員が家族のように仲が良くアットホームです。社長の人柄と方針でお客様に喜んで頂くのが全ての始まりとスタッフ全員が熱い思いを共有し常に前向きなものがに入っています。

休日は、小学生の息子と過ごす時間が楽しみです。最近では友達同士で何処にでも行く様になり成長を感じます。



賃貸仲介部

さとう 佐藤

さとみ 里美

今年の春から賃貸仲介部でインターネットの物件入力を担当しております。前職で一般事務職に就いておりましたのでパソコン業務には慣れているつもりでした。ところが、実際に物件入力してみるととても専門的で一つの情報を入力するためにネットで検索したり、電話で確認したりと、単にカタカタと入力すればよい訳ではありませんでした。その為、時間がかかり戸惑いなどありましたが、社内の先輩や仲間から励ましとアドバイスを貰い半年が過ぎようとしています。(皆さん有難うございました。)

お客様がお探しの物件に対して必要な情報をお届けする大切な役割ですので、今後も責任を持って紹介を続けて行きたいと思っております。

家族三人揃った休日はなるべく外出するようになっています。三人とも美味しいもの、温泉

が大好きで共通の趣味と言ってもいいかもしれません。私自身としてはこの時期、合間をみて編み物を楽しんでいます



埼玉県 & 越谷市 トリビア
こんなこと知ってましたか？

1位	新越谷	143千
2位	せんげん台	60千
3位	松原団地	55千
4位	北越谷	53千
5位	越谷	48千

東武鉄道 HP より



北越谷駅東口

① 北越谷駅の乗降客数は昨年実績で一日平均52,745人。市庁舎のある越谷駅48,128人を上回ります。越谷市の最大乗降客駅は新越谷駅の143,125人です。北越谷駅に急行が停まってくれば、せんげん台を抜く可能性がありますよね。

② 東武スカイツリーラインは全国私鉄の中で最長の複々線を誇っています。北千住と北越谷区間(18.9km)が私鉄最長の複々線で運行されており、第二位の京阪本線(12.5km)に大きく差を付けています。JRでは東京と大船区間(49.4km)など幾つか長距離の複々線があります。

1位	香川	68.6
2位	大分	68.3
:		
46位	埼玉	33.7
47位	東京	32.7



出典：厚生労働省「2010年医療施設調査」

1位	徳島	304.0
2位	東京	303.7
3位	京都	302.3
:		
45位	千葉	170.3
46位	茨城	166.8
47位	埼玉	148.6



③ 埼玉県の人口当たりの医師数は全国で最下位にあります。ちなみに65才以上の高齢者に限定した人口当たりの老人ホーム数も46位で最下位に近いです。公共インフラの整備が人口増加に追いつかない状況を呈していますが、下段の県別平均年収と比べるとバランスを欠いています。

1位	東京	1958
2位	三重	1939
3位	福井	1911
30位	埼玉	1453
47位	沖縄	507

出典：厚生労働省「賃金構造基本統計」



1位	東京	580
2位	神奈川	525
3位	愛知	518
4位	大阪	498
5位	滋賀	484
6位	京都	474
7位	兵庫	474
8位	静岡	468
9位	埼玉	468
47位	沖縄	333

④ 厚生労働省がH25年の全国都道府県別平均年収を公表しました。埼玉県は静岡県に肉薄して9位になっていますが東京より2割低いです。一方、世帯当たりの貯蓄額は全国ランク30位で平均より低い水準になっています。貯蓄が苦手な県民性でしょうか？

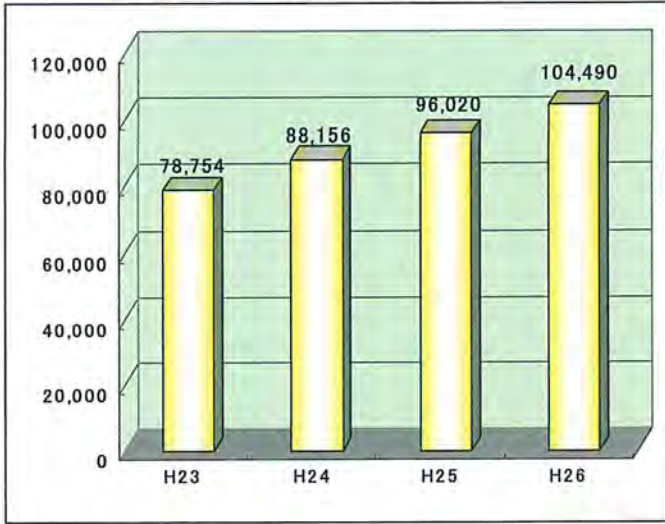
遺言書の有用性

〈全国で遺言を残す人が増加中〉

今号難易度 ■■■□□□

当社では1.5年前から相続セミナーを開催するようになりましたが、公正証書遺言作成の際の証人のご依頼を受けるケースが増えて参りました。そこで感じるのは法定相続分どおりに相続財産を分ける方は意外に少ないということ。高倉健さんや宇津井健さんの例を出すまでもなく、最後に自分を看取ってくれた人に厚く遇している点は人間が生まれながらに持っている惻隱（そくいん）の情ではないかと思えます。

公正証書遺言件数過去4年間推移



日本公証人連合会 HP より

法定相続分どおりに分割しないケースでは揉め事が起こる可能性が高まります。しかし、遺言があれば、残された親族間の争いを軽減し、あなたの大事な人にあなたが渡したいと思う財産を渡すことができます。遺言を書くことというのは**財産保有者の責務**といっても過言ではありません。

特に左記に掲げる親族状況等をお持ちの方は**遺言書を作成することをお勧めします。**

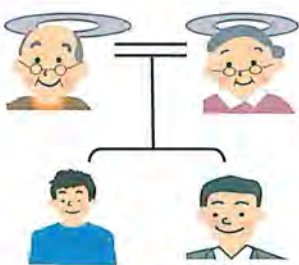
- ① 法定相続人に知的障害者・認知症の者がいる場合。
- ② 法定相続人に未成年者がいる場合。
- ③ 法定相続人に家系を壊す危険性のある者がいる場合。(反社会的組織に属しているなど)
- ④ 法定相続人行方不明(あるいは音信不通で連絡が取れない)の者がいる場合。
- ⑤ 法定相続人に先夫や先妻の子がいる場合で、交流がないとか仲が悪い状態の場合。
- ⑥ 夫婦間に子がいない場合。
- ⑦ 愛人との間に子がいる場合。
- ⑧ 家業を継ぐ子に事業用財産を相続させた場合。
- ⑨ 現在別居中で事実上離婚状態にある場合。
- ⑩ 被相続人自身が高齢で認知症に罹患する恐れがある方。

上記の10項目に共通する問題点は、相続発生時に残された法定相続人が集まって遺産分割協議を結ぼうとしても簡単に合意に至らない可能性が高いということです。こうなると、相続財産は全て凍結され預金の引き出しや解約も出来ずお葬式代や生活費の捻出にも困るという事態が予想されます。

ご参考までに相続税申告期限は被相続人が死亡したことを知った日の翌日から10ヶ月以内となっております。納税者自ら申告することが必要です。申告期限内に申告をしなかった場合にはペナルティが課される場合がある為、期限内に申告書を提出しておきたいものです。

主な財産は自宅だけ。子ども2人が相続人。

上記10項目にはあげておりませんが、被相続人とその配偶者が亡くなり2人の子とも(相続人に残された財産は長男が同居していた自宅だけというケースを考えてみましょう。



事例の相続家系図

このようなケースでは次のような分割方法が考えられます。

① 自宅を相続人全員のものにして売却し、現金化して相続人で分ける。

年数を経た二世帯住宅ですから建物そのものの市場価値はないでしょう。土地も広めで金額も多分大きくなりますから個人に一括で売るには10ヶ月以内に買主を決めなければならぬという期限の定めが足かせになります。住宅開発業者に売ることも可能ですが、個人に売る場合に比べると2〜3割引かれることを覚悟しておいた方が良いでしょう。

② 自宅土地の一部を売却

自宅の土地が広大であればその一部を売却しその売却代金を次男に相続させる方法もあります。土地は分割すると資産価値が減ってしまいます。分割すると接道出来ない土地になってしまうなど物理的な問題も起こり得ます。

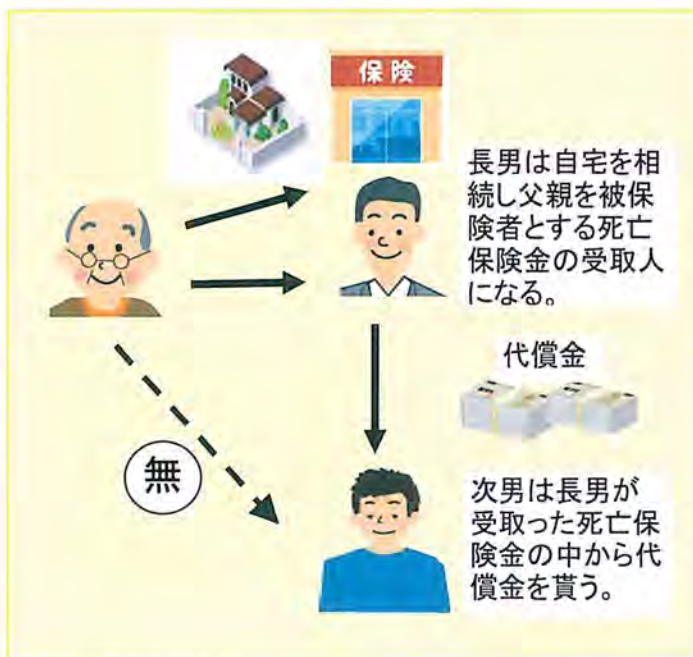
③ 長男が自宅を相続して住み続ける。

一般的には同居をして、両親の世話もした長男が自宅を相続するのが自然なように思います。

③の分割方法を選んだ場合は、次男は何も受け取るものがないということを長男に主張し、争いの火種が生まれる可能性があります。

代償分割

この場合の問題を解決する為には長男が次男に代償金を払う「代償分割」という方法があります。代償分割のミソはあくまでも遺言書や分割協議書の中で相続発生に関連してたくさん相続した者が他の相続人にその見返りとして代償金を払うことを明記することです。もしこの様な手続きを踏まずに、長男が次男にポンと現金を渡しただけでは税率の低い相続税ではなく、税率の高い贈与税の対象になります。



代償分割は相続発生後に分割協議で処理すれば良い話ですが、兄弟間の争いを回避する為に被相続人が生前に遺言で道筋をつけてあげることも可能です。

長男が次男に払う現金がない場合は被相続人(父親)を契約者・被保険者として長男を保険金受取人とする死亡保険を付保することで現預金を準備することが出来ます。保険料の払込み方法は次の3通りがあるので被相続人の資金力に応じて決めて下さい。長く生きた場合は当然の終身払いの支払い総額が一番大きくなります。

- a) 全額を一括で払う一次払い
- b) 一定の期間払い込む有期払い
- c) 亡くなるまで払い続ける終身払い

相続の問題はケースに応じてさまざまな準備や対応方法があると思います。前述の遺言書や代償金の準備など各家庭ごとに必要性の高さは異なると思います。いずれにせよ、早い段階での準備が望まれます。

当社では相続支援コンサルタントの資格を有する社員が複数名在籍するほか、相続に強い税理士事務所とも提携しておりますので何なりとご相談下さい。

「原状回復工事の定義とは」

司会 今回は原状回復工事がテーマです。

E 最近、あまりトラブルは聞かれなくなりましたが、皆さんはいかがでしょうか。

E 退去の時は畳や襖はもちろん、壁のクロス
の張り替えと、必要なら床の補修などの原
状回復工事をしています。敷金返却で問題
になることはないですね。借主からはルー
ムクリーニング費用しか徴収していません
から。

O 僕も同じです。

K 同じですね。

Y 私は原状回復工事として、もう少し細かな
ところも手を入れていきます。前の借主の生
活感を消したいのです。後から住む人が気
になるだろうと考えてのことです。

司 生活感を消すとは？

Y 例えば、女性が一番良く見る水回りで、キ
ッチンのコーキング部分が黒く変色して
いたり、下の戸を開けると内側にカビや水
浸みの跡があったり、蛇口の接続部分に黒
い汚れが詰まっていたり、ユニットバスの
接続部分にも黒い汚れが付着していたり
していますよね。クロスや畳を綺麗にして
も、ああいう部分が残ってしまい、逆に目

立って気になると家内も言っています。



蛇口の黒ずみ



押入れの白カビ

O 掃除を徹底するということですか？

Y いえ、キッチンの戸の内部はペンキを塗り
ますしコーキングもし直します。生活感を
感じさせてしまう箇所というのは水回りだ
けでなく洋間や和室を問わず、収納の内部
にも必ず現れます。壁・床・天井の取替と
補修だけの工事では防ぐことのできない
「経年劣化」です。なるべくそれを感じさ
せないことが現状回復だと思っています。

O でも費用負担が大変でしょう。

Y それが悩みの種ですが、そうすることが借
主さんから部屋を選んでもらえる理由にな
るし、家賃の値下がりのカーブも、緩やか
にできると思っています。

E どのくらい費用をかけるのですか？

Y 通常の原状回復で家賃の2ヶ月、それ以外
の生活感を消すための補修や交換に2ヶ月
で合計4ヶ月分を目安にしています。

E それを全てご自分の負担で？

Y ルームクリーニング以外はそうですね。

E 2ヶ月分を余分ににかけていますが、その
代わり室内のどこを見ても古さを感じさ
せるところはないですよ。もちろん新築と
はいきませんが、「築年数の割に綺麗な部
屋ですね」と言われます。

K でも、退去の度に4ヶ月分の費用負担は
大きいですよ。

司 Aさんはいかがですか？

A Yさんの話を聞いていて、僕も退去の度に
とっていました(笑)。僕も退去の度に
しっかりと工事をしています。おそらく僕
たちとは「原状回復工事の定義」が違うの
だと思っています。Kさんは、原状回復工事と
は何だと思えます？

K 原状回復とは、「入居以前の状態に戻す」
ことではないですかね。

A そうですよ。そのように言われています
が、僕は次の入居募集のために商品価値を
整えることだと考えています。前の借主さ
んが入居中に使用すれば当然に傷みます
し、新築供給などで環境も変わりますから、
退去のあとは、もう一度商品価値を取り戻
す必要があります。それが原状回復工事の
目的だと考えています。Yさんも同じでは
ないですか？

Y ええ、私もそう考えています。

E 「商品価値を整える」と、「入居以前の状態に戻す」のは違いますか？

A 微妙な言葉の綾（あや）みたいになりませんが、仮に、入居前も「商品価値があった」としても、壁・床・天井の取替と補修だけでは、「入居前の状態には戻らない」と思います。それ以外の細かなところに前の借主の生活感が残っていると、戻ったとは言えないと思うのです。だから退去の度に、徹底してやります。

K それは分かるのですが、費用を掛け過ぎて収益が出ないのではないですか？

Y そうですね。僕もそこが悩みです。

A 僕は、借主さんにも負担してもらおうような工夫はしています。確かに、退去の度に、合計で4〜5ヶ月分の工事費用は負担が重いですから。

Y どんな工夫ですか？教えてください。

A 物件の1つは特殊でペット可にしています。でも募集は「ペット相談」です。そこでペットを飼いたいお客様には、「無条件でペット飼育OKではないので、飼う場合は特約として、通常の敷金とは別にペット敷金を2ヶ月お預かりして、明け渡し時に返却しないことに同意して」と説明します。さらに「故意過失が認められる場合は、敷

金で足りない分も損害賠償としてお支払いいただきます」となっています。これを契約書の約定にしっかりと書いて、そして署名をしていただきます。なので、全部とは言いませんが、かなりの部分を借主さんに負担していただいています。

K 契約書に署名したとしても、消費者契約法違反で訴えられたらどうでしょう。

A まあ確かかなとは言えませんが、一応、契約書の約定を説明するくだりは、了解を取って録音しています。「ご理解いただけましたか？」と聞いて「はい」と答えてもらっています。裁判になったことはありませんが、録音されているので「聞いてませんでした」は言えないので、諦めるかな、と思っています(笑)。

O スゴイですね、用意周到。録音するとは！

A スマホで簡単に出来ますよ。

Y ペット可でないときは？

A 国土交通省のガイドラインに沿った負担ルールを定めて、契約時にしっかりと説明します。たとえばクロスは6年でほとんどゼロになるようにラインが敷かれて、その前に退去するときは、何割かを借主に負担いただくようになっています。

E 故意過失の場合はどうしていますか？

A 僕の説明は「壁のクロスは故意過失に関係なく退去の際に必ず貼り換えますので、そのときに減価償却が残っている分はご負担ください」と言って、国土交通省のガイドラインと同じ表を見せて納得いただいています。その他の経年劣化が認められている部位はすべて同じです。

E 国交省ガイドラインとは見解が違う？

A 契約自由の原則ですからね。確かに消費者契約法は厳しい壁ですが、筋が通っていることを、しっかりと録音までして説明しています。退去後の交渉では負けませんが、もし裁判になっても、簡単に負けるような契約内容ではないと思います。

Y なるほど！参考になりました。



苦節 10 年、試作品数百本を経て日本のメーカーが完成させた世界初の技術です。

逆に開き逆に閉じて濡れた面が内側に来る二重布の為、車に乗り込んだ後、足を元をビショビショにしません。



<http://gaxumbrella.com>

(税抜)¥34,000 傘の価格としては驚くほど高いですが、今話題の商品で You Tube でも紹介されています。



新コーナー

これは便利！
新商品紹介



下記要項にて第2回目の愛情相続勉強会を開催致します。第1回目の勉強会は10月17日に開催し、約30名の会員様にご出席頂きました。未だ若干お席に余裕がございますので、是非ご参加下さい。

相続は裾野が広く内容によっては深い分野の知識を学ぶこととなります。当勉強会を通じて最新の政治・経済・社会情勢を学ぶことも出来ます。現在の会員様の中には昨年一年間にわたり全6回のセミナーに皆勤いただいた方もいらっしゃると思います。今後の開催予定とテーマは下記のようになります。会員様を固定し集中して学べる勉強会にしたいと考えております。

愛情相続勉強会
第2回勉強会開催のお知らせ
2016年1月31日(日)



10月17日二期生向け第1回目のセミナーの様子です。時事ネタや芸能ネタも取り入れ面白おかしく、いつもの小山スタイルで進めてさせて頂いております。

1回	相続と遺言の基礎知識 (済)	4回	賢い生前贈与のススメ	6月予定
2回	公正証書遺言の作り方 1/31(2016)	5回	生命保険の活用法	9月予定
3回	財産把握とその評価 4月予定	6回	相続発生後に出来る対策	10月予定

<第2回相続勉強会の開催要項>

日時：2016年1月31日(日)

14:00~16:00

場所：「ほっと越谷」セミナールームA
北越谷駅東口ロータリー徒歩1分
パルテきたこし3F

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：asakura@0021.to
3. Fax：048-970-0031

「最後に一言」

7月から半年間マルヨシ通信を「愛読頂きまして有難うございました。突然「マルヨシ通信」を送られて驚かれたお客様もいらっしゃると思います。来年はより地元愛にあふれ、充実した手作り情報誌にしたいと考えております。皆様、良いお年をお迎え下さい。



株式会社マルヨシ
代表取締役 小山哲央