

哲央の部屋

フリマのメルカリ



世の中めまぐるしく変わってゆきますが、読者の皆様はフリマのメルカリをご存知ですか？「何やそれ？」と言われるそうですが、実は私も最近までメルカリを知らませんでした。メルカリと言うのはインターネット上で展開されているフリーマーケットです。このサービスを提供している会社は創業者の山田進太郎CEOにより2013年7月に設立されたばかりですが、既に1000億円の企業価値があると言われています。高評価の理由は現在、日米併せて月間4000万回のダウンロードを超え、同流通額も100億円を突破して支持者が爆発的に増えたという事です。似たようなネット上の仕掛けでは楽天



メルカリのアプリのインストールにより会員になります。

ークションやヤフーオークションと言うサイトが先行していますが、メルカリはスピードが早いです。買手がネット上で自分の欲しい商品を見つけるとその場でクリックして売手が買手の申し込みを確認すれば取引成立となります。楽天やヤフーのオークションサイトでは売手が一円でも高く売りたいので一定の時間をかけて買取り価格が上昇して行く形になっています。売手には良いでしょうが、買手にとっては欲しと思った品物がその場で直ぐ手に入らず価格も決まってしまうというフラストレーションが起きます。オークションの取引を促進するために出品者によっては「即落価格」という価格表示もありますが一般的に高めです。

メルカリはそういう買手のフラストレーションに目をつけ、その盲点を突いた仕掛けが功を奏したと言えます。上記オークションサイトと同様、買手は売手に直接代金を払う形でなく、メルカリに払った後、メルカリは買手の商品受領確認を得て自らの手数料10%を差し引いて売手に商品代金を支払うというシステムを採っています。買主はメルカリに対しての手数料負担はありません。メルカリの出品、商品選

択、決済まで全ての工程はパソコンでなくスマホで対応する形なっています。例えば、今使っているゴルフのクラブを売ろうと思ったらスマホのカメラで写真を数枚撮り、コメントや希望価格を付けて出品し、後は買手からの反応を待つだけです。メルカリは3分で一連の作業は完了出来ると説明しています。買手は値引き交渉も出来ます。出品数は3年間であつという間に伸び、現在常時50万個以上の品が画面上で閲覧出来ます。

一方、出品者から不良品を掴まされるなどトラブルも起きており、サイト運営会社のメルカリではそういう出品者を排除しようとしています。売主が最初から騙そうと悪意を持って参加していたら取り締まるのは難しいです。買主はその辺も見越して高額品や機械、家電製品を避けることが防衛策でしょうか。

楽天もメルカリの成功を見過ごしている訳ではなく2014年11月にメルカリと同じ機能の「ラクマ」を開設しました。メルカリが売主より徴収している10%の販売手数料を無料にして後追いついていますが、クレーム対応の円滑性や売却スピードの向上が求められています。

私のはまっているコト、凝っているモノ、紹介したいもの

ここでご紹介する事項は全て個人の感想であり、製品や内容を保証するものではありません。

おおくほ ゆうま
大久保 佑真 (賃貸仲介)

私が高ハマっていることは今の暮らしをいかに充実させられるかです。今年の4月より親元を離れ一人暮らしを始めまして、暇さえあれば筋トレをして自分を鍛えています。実家暮らしをしていた頃も筋トレはしていましたが去年の冬からサボってしまった体がなまってしまいました。引越の際自分自身の体力の衰えを感じ、それを感じかけに再開しました。筋トレといっても自宅でできる簡単なトレーニング方法なのでお隣さんや下の階の方にご迷惑をおかけしないよう細心の注意を払い楽しくトレーニングをしています。賃貸仲介の仕事をしておりますのでその辺のマナーは良く分っています(笑)。

一人暮らしと言えば料理です。当社の某先輩に「大久保君絶対料理しないでしょ」と言われていました。その言葉に発奮してできるだけ自炊をするように心がけています。学生時代餃子店のアルバイトをしていたこともあり、得意料理はチャーハンやマールボー豆腐、焼餃子など中華です。今後は中華以外にもレパートリーを増やして行きたいです。



たかの じつこ
高野 実子 (賃貸管理部)

私は最近ゴルフを始めました。以前から興味を持っていましたが、チャンスに恵まれずにいました。最近になって当社内でゴルフをやりたいと思っている人達が意気投合し、ゴルフ部を発足させました。私もその部員となったのがゴルフを始めたくっかけです。まだ月に1回打ちっぱなしに行く程度の活動ですが、普段体を動かさない私にはとてもいい運動で、ストレスの解消にもなっています。

ゴルフ部の中には上級者もいれば、私のように初心者もいます。普段仕事の話しかない人達と、ゴルフがうまくなりたいという共通の目標に向かってひとときの時間を過ごすことが出来るのは楽しいです。練習後は会食をしながらゴルフ上達の方法だけでなく世間一般の雑学も仕入れることが出来るので、良い刺激を受けています。私の目標はまず空振りをする事なく、まっすぐにボールを飛ばすことです。

近いうちにグリーン上で颯爽とプレイできる日を目指して頑張っていきたいと思います。



こいずみ けんしゅう
小泉 賢修 (売買仲介部)

私が高ハマっているものは「カレー」です。食費節約と昼食を選ぶ面倒さに嫌気をさして弁当でレトルトカレーを持って来る様になったのが始まりでしたが、欧風やインド、タイ、ネパール等、豊富なバリエーションにいつのまにか魅了されてしまいました。レトルトはご当地物が沢山出ていることも魅力です。有名どころの横須賀海軍カレー、変り種で栃木のイチゴや静岡の抹茶カレー、著名な名店ブランドのカレーも高いクオリティーで再現されています。

気が付けばほぼ毎日、365日中300日はカレーを食べていました。今はなかなか買いに行くことが出来ないでレトルトは食していませんが、休日にはカレー屋さん巡りをしています。おススメどころとしては浅草橋にあるストーンの焼きカレー、北千住のライカノなど。中でも柏の中華大島が旨い! 色が黒くなるまで炒めたタマネギが濃厚なうまみを作り出し、名店で修行した店主の絶妙なスパイスが食欲を駆り立てます。アスリート達も推奨しているカレーに皆さんも是非ハマってみてください。



日本人の死生観を考える
 ～望まないケアもあるのでは～

小山 哲央

麻生副総理兼財務相がまた失言で問題になりました。「90歳になって老後が心配とか、わけの分かんないこと言っている人がこないだテレビに出ている。いつまで生きているつもりだよと思いつつながら見ていた」という発言がやり玉に上がりました。

現在、認知症の有病者が予備軍まで入れれば860万人になる一方、介護職員の数は30万人以上不足していると言われています。これらの数字は今後ほとんど増えで行き20年も経たずに認知症有病者は予備軍を入れなくても1000万人を軽く超え、介護職員の不足数は100万人を突破するという様に言われています。従い、医療や介護にかかるお金と人材の不足は深刻な問題です。

麻生さんをものすごくかばった言い方をすれば、国家の金庫番として現在の医療・介護の制度を破綻させてはならないという心配のあまり先述の様な発言がポロツと出てきてしまったのかも知れません。一国の財務相の物言いに批判はあるものの私は日本人の死生観を改めて考えてみました。

最近私の遠い親戚で86歳のおばあさんが亡くなりました。この方は脳溢血で倒れ3年間意識混濁の

寝たきり状態でした。長野県の介護施設に入っていました。この施設では自ら食べられなくなった人に食事介助で流動食を胃に送り込み、投薬や注射をして一生懸命延命を図ろうとしていました。見舞いに行ったら私は逆に延命措置が虐待措置になっているのではないかと思うくらい小さな体になっっているのを見て驚きました。

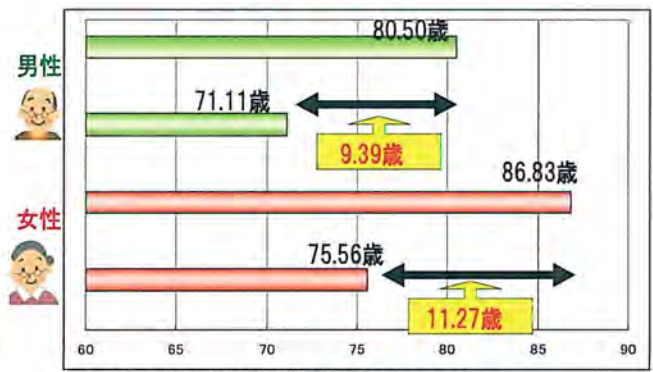
私は現在65才ですから高齢者の仲間入りをしています。我が身に置き換えるとなんか何でも長生きしたいというより重度の介護状態で周りに迷惑までかけて生き延びるのは真つ平ごめんと考えています。日本人の死生観は戦争で多くの尊い命を失ったので生き残った人間は長く生き残る義務があり、それが先祖様への供養になると考えているのではないかと思います。私は自分の死生観を他人に押し付ける考えは毛頭ありませんが、私のような考えの人間が今後は少しずつ増えてくるような気がします。オランダ、ベルギー、スイスなどでは安楽死が



合法で医師による自殺幫助も一定の条件の中で認められています。フランスでは本人が希望すれば人工的な延命措置を中止出来る法律も制定されています。

深刻な話題になってしまいましたが、世界第一位の長寿を誇る「平均寿命」とは別に周りに迷惑をかけず自分のことは自分でやる「健康寿命」が大事という意識は国民の間で急速に芽生えています。健康寿命を意識する事により健康者である時から快食、快眠、禁煙、適度な運動という健全な生活パターンを守ろうと努力している人が増えて来ていると思います。

平均寿命(上)と健康寿命(下)の差



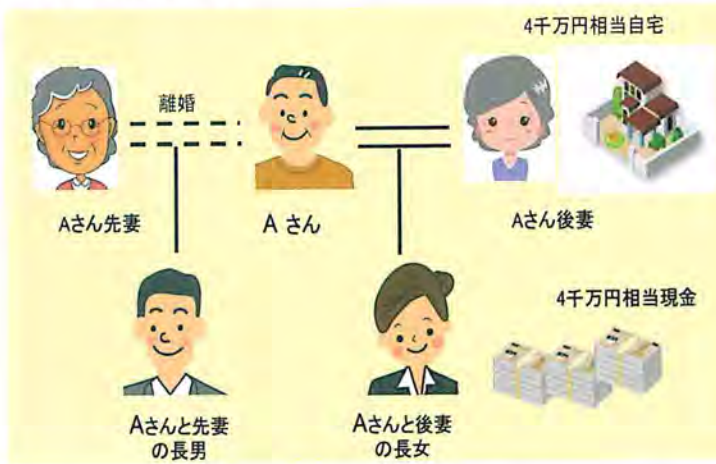
出典: 上段 平均寿命(2014年): 厚生労働省「平成26年完全生命表」
 下段 健康寿命(2013年): 厚生労働科学研究費補助金「健康寿命に関する研究」

相続勉強会で何度となく説明させて頂いた平均寿命と健康寿命の差のグラフです。

何らかの事情で、特定の相続人に財産を相続させたくないというケースがあります。例えば、Aさんのケース。Aさんは若い頃に離婚・再婚し、後妻との間に生まれた長女と共に親子3人で長らく生活してきました。今回遺言を作成して、自宅を後妻に、現預金を長女に相続させたいと考えています。実は先妻との間に生まれた長男がいるのですが、先妻と離婚以来数十年間疎遠で会ったこともなく、長男には何も相続させるつもりはありません。

<Aさん相続家系図>

Aさんの希望は先妻との間に生まれた長男に一切相続させず、遺産全額を後妻と後妻との間に生まれた長女に相続させたい。



このような遺言書を作成することは自由にできませんが、長男には実子としての遺留分があり、Aさんの死後に後妻や長女に対して遺留分減殺請求をしてくる可能性があります。それで、Aさんは悩んでいるのです。このケース、遺留分は後妻が1/4、長男、長女がそれぞれ1/8です。Aさんの死後、長男が遺言の内容に納得しない場合、Aさんの遺産の1/8に相当する額を後妻と長女に請求することができ、そうなると後妻も長女もこれを拒むことができません。

遺留分額は相続発生時を基準に算出されますので、遺産が不動産の場合、正確な金額は出せません。従って、現時点での金額を当てはめたと、将来的な増減も多少考慮しながら対策を考えることとなります。自宅の時価が4000万円、現預金が4000万円だった場合、遺留分額は後妻2000万円(8000万円×1/4)、長男と長女はそれぞれ1000万円(8000万円×1/8)です。そして問題は、長男がこの1000万円の遺留分減殺請求をしてきた場合、後妻と長女はどちらが幾ら支払うことになるのかということです。結論から言うと、長男が後妻及び長女に対して遺留分減殺請求できる金額は、後妻及び長女が遺贈により取得した財産の価額からそれぞれの遺留分額を差し引いた価額の割合で按分となります。(下記表参照)

後妻及び長女の遺留分金額と長男が後妻と長女に遺留分減殺請求した場合の按分金額



【後妻】受贈金額 4,000 万円－2,000 万円[後妻の遺留分額]＝2,000 万円



【長女】受贈金額 4,000 万円－1,000 万円[長女の遺留分額]＝3,000 万円

よって、長男から各人への遺留分減殺請求額は以下の金額となります。



【後妻への請求金額】1,000 万円×2,000 万円／5,000 万円＝400 万円



【長女への請求金額】1,000 万円×3,000 万円／5,000 万円＝600 万円

遺留分請求受けても現金で払えない場合

長女は相続した現預金4000万円の中から600万円を長男に渡せばいいので問題はなさそうですが、後妻は大変です。自宅しか相続していませんので、400万円は自らの財産の中から捻出しなければならず、それが難しければ自宅を売却して現金化するか、長男に自宅の持分を差し出すしかありません。Aさんが後妻に安心して自宅を相続させてやりたいと思うのであれば、この長男の遺留分減殺請求に備えてどのような遺言にしておくべきかということをしつかりと検討する必要があります。基本的に考えられる対策は次の通りです。

【対策① 長男の遺留分に配慮した遺言書】

長男に最低でも遺留分相当額(1000万円)の財産を相続させる内容の遺言を作成する様にします。長男には何も相続させたくないという気持ちはあるかもしれませんが、長男からの遺留分減殺請求により後妻が窮地に陥るよりは、自分の気持ちを少し抑えて長男にも最低限の財産を相続させる様にしておく方が賢明です。

【対策② 遺留分の行使方法の意思表示】

民法には、遺言者は遺留分減殺請求の順序について意思表示することができる旨が規定されています。そこで、自宅を妻に安全に相続させるために、「長男が遺留分減殺請求する場合は長女に相続させた財産から減殺すること」という文言を遺言の中に記載しておくまします。長女は現預金4000万円を相続するわけであり、しかも長男自身の遺留分を3000万円も超えているわけですから、この中から1000万円全額を長男に支払うことができます。つまり、後妻は何も支払う必要がなく、自宅は安全に守られます。

【対策③ 遺留分放棄の活用】

Aさんが長男に連絡を取って遺留分放棄について同意を取り付け、長男に家庭裁判所へ申立てを行ってもらいます。家裁で遺留分放棄が認められれば、Aさんは長男の遺留分を気にすることなく妻と長女に全財産を相続させる旨の遺言書を作ることができます。但し、家裁に遺留分放棄を認めて貰う為には長男に放棄の代償として幾らかの現金贈与をする事などが必要になるでしょう。また、そもそも長男が遺留分放棄に同意してくれなければAさんがこれを強制することはできず、この方法は使えなくなります。

尚、対策①又は②の方法を取る場合は、先に遺留分対象財産自体を減らしておくこと更に効果が高くなります。遺留分対象財産が減れば、長男の遺留分額も減るからです。例えば、Aさんが掛金2000万円を支払ってAさん死亡時に長女が2000万円の保険金を受取る内容の生命保険に加入します。生命保険金は原則として遺留分対象財産にはなりませんので、この保険に加入することで遺留分対象財産は8000万円から6000万円(自宅4000万円+現預金2000万円)に減り、長女の遺留分相当額も1000万円から750万円(6000万円×1/8)に減ります。この状態にした後、①又は②の対策を実行するのです。ちなみに、保険金が高額であったり、遺産の総額に対する保険金の比率が相当高くなったりするようなケースでは、例外的に保険金も遺留分対象財産と認定される可能性があります。よって、現預金4000万円全てを保険に替えるのは注意した方が良いでしょう。以上のように、誰かの遺留分を侵害する内容の遺言を遺したいと思う場合は、遺言書の作成と共に遺留分対策を行っておかなければ、その遺言が争いの種になる可能性があります。具体的にどういった対策が最も有効かは、遺言者の財産の内容やご家族の状況によって異なります。まずは、当社までご相談ください。

外壁塗装の基礎知識

建物が経年劣化してゆく中で外壁塗装は10、20年周期で必ずやってきます。多額な費用がかかりますので、工事の発注内容や業者選定は慎重に行う必要があります。オーナー様ご自身が基本的な知識を身に付けておくだけでもトラブルや後悔を未然に防ぎます。

手抜き工事によくある4つの原因

- ① 下地処理の手抜き
通常塗装作業では塗料の付着を良くするために事前に下地処理を行います。が、これを手抜きすると塗料が上手く乗りません。
- ② 塗り回数の不足
通常塗装工程は下塗り、中塗り、上塗りといった具合に数回の塗り工程を経ります。中塗りを省く場合もありますが、最低でも2回以上は塗らなければなりません。塗る回数を重ねることでムラを無くし、塗膜を強固なものとするためです。当然塗り回数が増えることで手間も費用も増えるので、この回数をこまかして手抜き工事を行う業者が存在するのです。
- ③ 塗材の過剰な希釈

これはなかなか見抜くことはできません。一般的な施主が塗料の希釈濃度なんて知る訳はないですし確認もしません。薄めている現場を見ても「そんなものなんだろう」と思うだけでしょう。こんな業者にあたってしまったらなすすべもありません。当然塗料を薄めて使えば材料費は安くなるから悪徳業者の利益になります。

④ 指定の塗装材を使わない

例えば、フッ素系塗料を指定したのにシリコン系塗料を使っていたというケースです。塗料により水の弾き、汚れの付着度、発色の良さなどの違いは出ますが、それを判別できる能力がある施主もそうじゃないでしょう。



優良業者を選ぶための3つのポイント

このような被害に遭わないために、優良業者を選ぶための3つポイントを以下に紹介致します。

(1) 建設業の許可業者を選ぶ

建設請負金額500万円以下の工事を請負うには建設業の許可業者でなくても良いので外壁塗装などのリフォームを施工する業者は建設業の許可が要らない場合が多いです。大きな会社だから信用できるというものではありませんが、建築業の許可を持っている業者のほうが行政のチェックも入るので会社の体制が整っていると言えるでしょう。

(2) 見積りを複数社から取る

複数社から見積もりを取り、見比べて下さい。各項目の比較はもちろんですが、細かい見積書や写真入りの実績紹介などを出してくる業者は細かい仕事をします。何でも「一式」という大雑把な見積書は、後で大きな追加料金を請求されることがありますので注意が必要でしょう。

(3) 実際の工事実績を聴取・見学する

親しくしている不動産会社や大家さん仲間から、外壁塗装を行って満足いく施工ができた大家さんがいれば紹介してもらいましょう。可能であればその施工物件を見学させていただくと良いでしょう。





外壁塗装の種類

外壁塗装に使われる塗料にはどのような種類があるのでしょか？耐久性や施工費用はどのようなのでしょか？4種類の塗料をその特徴とともにご紹介致します。外壁塗装はサイディングでもモルタルでもALC（軽量気泡コンクリート）のことで旭化成のヘーベルが有名）でも必要になります。

早い話、タイル以外では塗装が必要だと思っただけであれば良いです。塗装に使う塗料に関しても多くの製品が提供されており、特徴に関しても様々なため、費用対効果で選択して頂くようになります。



外壁塗装の必要性は経年で必ずやって来ます。

塗料種類	長所	短所
アクリル 	施工費が安い。発色の良さからデザイン性を重視したい場合や、鮮やかさを強調したい場合に使用される。	耐候性が悪い。最大でも10年保たず、7～8年保てば良いほう。材質が硬いが故にひび割れてしまったり、剥がれてしまいます。短期間での日々のメンテナンスが必要。
ウレタン 	ウレタン系樹脂を主成分とする塗料。塗膜が柔らかく密着性に優れ、価格、耐久性、機能性などにおいて他の塗料と比べバランスが良いことから万能塗料とも言われている。仕上がりに関しては光沢のある色合いの綺麗な仕上がりになる。	耐候年数に関してはアクリル塗料よりは長いものの、10年程度が目安となる。
シリコン 	費用対効果と内容に優れた素材。ウレタン塗料もコストパフォーマンスに優れた塗料ではあるが、その上位塗料ともいえるのがこのシリコン塗料。仕上がりは美しく、塗装後も長期にわたって美しさが保たれる。	施工費はウレタン塗料よりも高くなるが、耐候性も長くなるので、長期間補修が要らない。約10～15年程度は補修が要らないと言われている。
フッ素 	他の塗料と比較して寿命が長く、耐候性も長くなる。加えて耐熱性や耐寒性にも優れた効果を発揮する。フッ素塗料の主な用途は飛行機の外壁塗装や、デザイン性を重視した建築物などの外壁などの塗装に使用される。	飛行機に使うくらいなので何から何まで非常に優れた塗料だが、性能が良いということはそれだけ価格も高い。それゆえ、アパート・マンションの塗装でフッ素塗料を使うことはまず無い。

如何でしょうか？ 外壁塗装は待ったなしでやって来ますしコストもかかるのでオーナー様には頭の痛い話です。外壁素材・外壁塗料というと、専門的なイメージがありますが、基本的なことからえ押さえておけば、施工者と交渉するときに役立ちます。

当社は外壁塗装の請負工事実績も沢山ございますので何なりとご相談下さい。

塗料種類	期待耐用年数	費用	防カビ・防曇・耐汚染性
アクリル	5～8年	安価 ↓ 高価	低い ↓ 高い
ウレタン	8～10年		
シリコン	10～15年		
フッ素	15～20年		

ジャンケン必勝法

世界ジャンケン協会（カナダ・

トロント）に因ればじゃんけん

は単なる偶然ではなくデータを解析することにより勝率を高めることが出来るとのこと。同協会が発表している基本セオリーの一部を紹介致します。



① じゃんけん素人の男性は最初は**大抵グーを出す**。

グーは力強さの象徴であり、気持ちが高揚している時はグーを出すのが自然の流れ。

② 相手が素人ではなく**策を講じて来そうな人物だ**と思つた場合は、**チョキを出しておく**。何故ならば相手はあなたを素人だと思ひ、あなたがグーを出すと予測してパーを出すからだ。

③ じゃんけん素人は二度のゲームで続けて同じ手を出して勝つた場合、**三回目はたいいてい別の手を出して**くる傾向にある。素人は同じ手は3度も通
用しないと予測するので2回グーを出した人は3回目は**チョキかパーを出す**。

④ 統計によると人がグーを出す割合は35・4%、パーを出す割合は35・0%、**チョキを出す割合は一番少なく29・6%**とい

うデータがある。従い、何を出せば良いか迷ったらパーを出しておけば引き分けか勝ちにつながる可能性が高い。



賃貸管理セミナー3回シリーズ第一回目

「賃貸経営成功の3ヶ条」2016年5月29日

は好評のうちに終了致しました。



聴かずかさや物怖じ以上に他のオーナー様の体験談が面白くシェアタイムはメンバー倶楽部のサロンの様な雰囲気になりました。

本紙にてご案内させて頂いた主題の賃貸管理セミナーは約40名の熱心な皆様にお越しいただき好評の内に終了致しました。

今回は各テーブルに進行役が入り、参加されたオーナー様間でご討議を頂くシェアタイムの時間を設けました。皆様真剣に討議され良い試みだったと好評でした。次回以降もシェアタイムを設ける予定です。

下記要項にて「愛情相続」と「資産管理」の勉強会をそれぞれ個別に開催致します。相続も資産管理も知っている・知らないでオーナー様の今後の人生設計が大きく違って来ます。いずれも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応募可能ですが、落ち着いて勉強頂く為にメンバーを固定したく会員登録をお願いしております。今後のセミナー開催予定は下記の通りです。会員登録の上、是非勉強会において下さい。

ご登録頂いた会員様にはセミナー開催3週間前に開催のご案内を郵送させていただきます。

<登録方法...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:seminar@0021.to 3. FAX :048-970-0031

日時:2016年 7月30日(土)
14:00~16:00 **満員にて締切らせて頂きました**
場所:「ほっと越谷」セミナー
題目:賃貸管理セミナー3回シリーズ第2回目
「家賃収入大幅アップの事例など」

日時:2016年 8月28日(日)
13:00~14:00
場所:「ほっと越谷」セミナー
題目:愛情相続勉強会2期生向け第5回
「生命保険を活用した相続対策」