



Tel:048-970-0021

マルヨシ通信 No.27

ターコイズブルーの魅力

世の中に青色系の色と言うのは60種類以上あるそうです。コバルトブルーの青空とか青紫色の秋茄子とか枚挙に暇がありません。その中で一段と気品があり格調高い青色がターコイズブルーです。ターコイズブルーは自然界のトルコ石から発祥したもので青と緑の混色です。



色のメッセージとしてはネガティブを払いのけ、非常に明るいエネルギーを持つ勇氣の色と言われています。女性のピアスやネイルにはフォーマルドレスにも合わせられる色として好んで選ぶ女性も多いです。さて、このターコイズブルーですが、もう一つ大きな特徴があります。世界トップクラスの海洋湖水観光地では海の色、水の色がターコイズブルーになっています。以下、ご紹介させていただきます。



カナダ・ロッキー山脈のバンフ国立公園内にあるモレーン湖はカナダ氷河湖で、氷河の雪解け水によって形成されています。背景にはテンピークスと呼ばれる連峰を配し、澄んだターコイズブルーの湖水が鏡となる非常に美しい湖です。



景勝地である万座毛を望む沖縄の代表的な万座ビーチ。白い砂浜と透明度の高いターコイズブルーの海は多くの観光客を集める。マリンスポーツのメニユーの豊富さは日本随一の豊かさです。



仏プロヴァンスのヴェルドン峡谷は、ヨーロッパで最も深い峡谷と言われ、深さ700m 長さは25km。ターコイズブルーにややグリーンを帯びた鮮やかな湖水の色が特徴です。



ギリシャのザキントス島の青の洞窟。ザキントス島はイオニア諸島における最大の島で、ターコイズブルーの海面とどっしりとした洞窟のたたずまいはギリシャ神話の世界です。



中国四川省九寨溝にある世界遺産の自然保護区。8月8に地震がありました。標高2〜3kmの山地に百以上の沼が連なりターコイズブルーの湖水は湖底迄透き通って見えます。



タヒチ島の北西260kmのボラボラ島は1周約30kmの小さな島ですが、ターコイズブルーの海に囲まれフランス領ポリネシアで最も美しいと言われています。写真は一泊20万円のフォールシーブスホテル

隠しておきたい私のプチ自慢！

ええカッコしいは嫌われると思う。でもそこを敢えてこじ開けて披露して貰いました。

わたなべ
ともたか
渡辺 朋貴 (貸貸管理部)

私はマルヨシに入社して10年目です。振り返ればあっという間に時間が過ぎて本当に様々な経験をさせて頂きました。ここではその中でも特に印象に残った、私のプチ自慢の話を見せていただきます。それはマルヨシの所在地である大沢のお祭りに参加した事です。お祭りと言いつと、盆踊りや阿波踊り、屋台などを想像される方も多くいらっしやると思いますが私が参加したお祭りは神輿(みこし)祭りでお神輿を担いだ事です。お神輿を担いだ事のある方ならご存知かと思いますが、お神輿はとても重くて熱気があり体のあちこちが痛く汗だくになります。然し乍ら皆で協力して掛け声を合わせて担ぐお神輿はとても楽しかったです。勿論、地域のお祭りなので日頃一緒に仕事をさせて頂いて貰っている設備や内装会社の皆さんと仕事以外で汗をかいて一体感を出せた事もお神輿祭りの醍醐味でした。参加出来た事が私のプチ自慢であり、参加させて頂いた事に心から感謝しております。



いのうえ
あきこ
井ノ上 明子 (貸貸管理部)

学校卒業後、私は「マリークワントコスメ チックスジャパン」という化粧品会社で働いていました。マリークワント(MQ)は化粧品だけでなく元々ミニスカートが大ヒットしたブランドだったのでファッションも扱っているブランドでした。何店舗か異動し最後に働いていたお店が池袋西武百貨店でした。池袋はスタッフ数も当時は15名程いてMQの中では大型店で全国で一番忙しいお店と言われていました。副店長として働くようになり、衣料品を目当てに来店したお客様に化粧品を紹介したり新規顧客の開拓や売上増進に必死でした。特に心がけていたのは全員接客です。自分が担当でないお客様にも積極的に声をかけました。日々の努力が実り、徐々に自分を指名して下さるお客様が増え、キャンペーン時には開店から閉店まで予約が一杯で休憩も取れませんでした。経験を積み、メイクアップアーティストとして壇上でメイクアップ講座の講師をしたこともあります。売上も全国1位になり副賞で海外旅行にも何度か行きました。以上が私のプチ自慢です。



2001年 タイにて

こいで
まじこ
小出 誠 (経営企画部)

ご縁を頂いて、今年の7月からマルヨシの一員に加えて頂きました。本当の意味で「お客様の為」を考え、その上での「成長」を追求している社風に感動し、入社を決めました。58歳という年齢での「新人」ながら、不動産のことは全くの素人。実は生命保険業界に約20年間在籍していました。相続に続く当社の「超不動産分野の開拓戦略」に則り採用されました。私のプチ自慢であり、得意技は「超能力」(人は「手品」と言います)です。もともと、新卒で入社した会社が玩具メーカーだったこともあって、子供を喜ばす事が大好きでした。自分の子が幼稚園児の時、近所の父親仲間と「お父さんと遊ぶ会」を作ったこともあります。今では相手になってくれる子供もいないので、大人相手に宴会などで小技を披露させて頂いていただいています。話しかけ難い風貌!?!らしいですが、見た目と中身は違いますが、お気軽に声を掛け下さい。勿論、本職の生命保険に関するご相談も大歓迎です。



牛乳瓶眼鏡をかけ
これから手品開始!

高額療養費制度

日本人の部位別がんの罹患数で大腸がんが増えております。国立がん研究センターの2016年統計に因るとがんの罹患部位別ランキングは(1)大腸(2)胃(3)肺(4)前立腺(5)乳房と発表されています。常日頃から定期的に検査をされることをお奨めします。今日の本題ですが、皆さんは大腸がんの治療では総額幾らくらいかかり、個人負担は幾らになるかご存知でしょうか？

大腸がんの治療では、検査費、診察費、入院費のほか受ける治療によって手術や化学療法、放射線治療などの費用が別途必要です。例えば、一般的な大腸がんの切除手術を受け、2週間程度入院した場合、総額で30〜50万円はかかると言われています。こんな高額出費は出来る訳ないと諦めないで下さい。一部の先進医療を除き、健康保険で3割負担(人により1〜2割負担)となり、更には高額療養費制度を活用する事が出来ます。

一般的な治療費の相場



大腸がんの検査で必須ともいえる内視鏡検査

の費用は3割負担で1万2千円ほどです。開腹手術、腹腔鏡手術はどちらも数十万〜50万円程度が一般的といわれています。しかし、切除するがんの数によって難易度が変わるため、複雑な手術であればあるほど高額になります。抗がん剤治療では、使用する薬や治療スケジュールによって異なり、数万〜30万円と幅があります。放射線治療は、1回につき3000〜5000円が相場ですが、継続すると高額になっていきます。重粒子線治療などの先進医療を受ける場合は、3割負担の対象とならない為、300万円程度の費用がかかると言われています。

高額療養費制度とは？



高額療養費制度とは、月々の医療費(先進医療を除く)が自己負担限度額を超えた場合、その差額分が払い戻されるシステムです。年齢と収入によって限度額は異なりますが、例えば70

歳未満の男性が月収50万円未満で50万円の医療費がかかった場合、自己負担額は下記の様な計算式に基づき、82,430円になります。
「価格ドットコム 高額療養費」で検索すると試算表が出て参ります。

民間の保険に入る場合

民間の医療保険やがん保険に加入していれば、手術費や入院費の給付を受ける事が出来ます。特にがん保険はがん治療に特化している為、医療保険よりも手厚い給付を受けることが出来ます。例えば、医療保険には入院給付日数に限度がありますが、がん保険にはありません。他にもがん診断されたら数百万円程度の一時金が払われる保険もあります。先進医療特約や抗がん剤治療特約、ホルモン療養特約などが保証内容に含まれる場合もあります。

日本人が死ぬまでにがん罹患する確率は約半数と言われています。がんは治療にお金がかかり長期治療になる可能性が高い病気です。高額療養費制度という公的なセーフティネットはあるもののこれは最低限の抑えと考えた方が宜しいと思います。

<自己負担額の計算式>

$$\begin{aligned} & ¥80,100 + (¥500,000 \\ & - ¥267,000) \times 1\% = \\ & ¥82,430 \end{aligned}$$

家族信託とは？

8月27日に相続勉強会「⑦ 家族信託」を開催致しました。当日は法的な解釈と実務面の解説のために当社顧問の吉田学・司法書士にも同席頂き、参加者の鋭い質問にも答えて頂きました。家族信託については過去に本誌No.4でも採り上げましたので、今号では制度の基本的概念の説明は簡潔にして、実例を多く紹介させて頂きます。信託法改正に伴い民事信託（家族信託）が誕生して10年が経ち、この制度も徐々に浸透して参りました。おさらいになります。通常の遺言相続と違う家族信託の有用性は次のような点です。

■後見制度に代わる財産管理を円滑に行う

父が認知症の発症等で判断能力を喪失した場合、従来は成年後見制度により財産の保全を行って来ました。しかし、賃貸契約の締結、大規模修繕、建替え、売却などについて制約がありました。家族信託を使うことにより財産管理を受託者である息子が円滑に行う事が出来る様になりました。

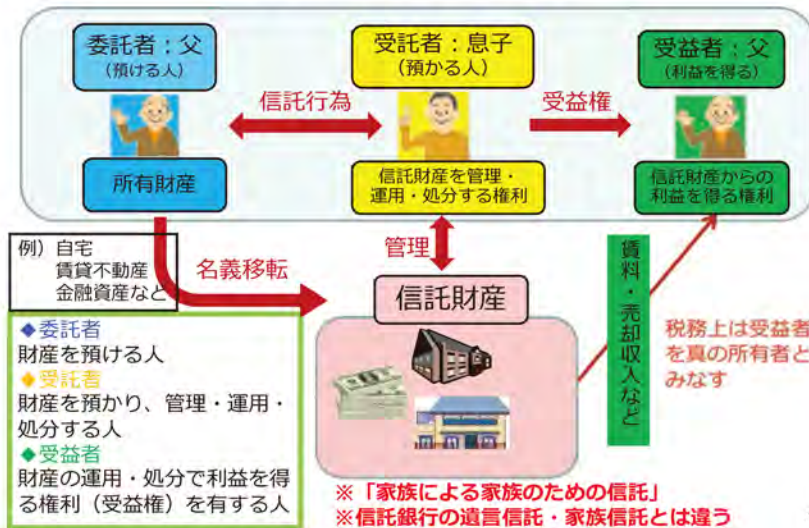
■2次相続以降の資産承継を可能にする

「遺言」の機能は本人死亡後の財産の最初の承継者を指名出来るだけです。家族信託は2次相続以降の承継先まで自分で指名出来ます。（祖父が孫を指名するケースなど）

■不動産の共有問題の紛争防止に活用可能

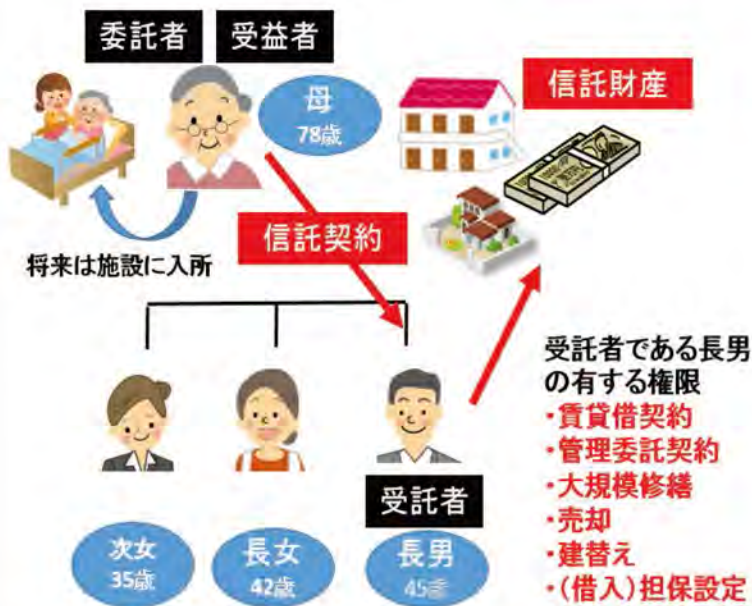
不動産を共有名義にすると共有者全員が同意・協力しないと換価処分が出来ないなどの問題が発生します。家族信託を使うと共有者全員が有する管理処分権限を受託者に集約させることで資産の凍結を防ぐことが出来ます。

家族信託の基本スキーム



家族信託の実例紹介

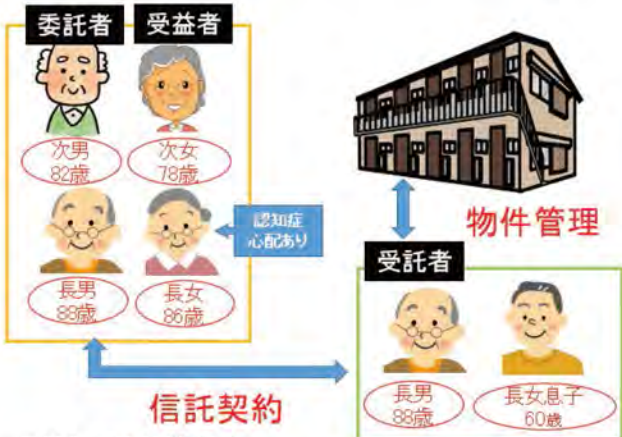
ケース① 高齢者施設入居後の資産管理



① 父は早くに他界しこれまで母が自宅・アパート・現金など約2億円の資産を管理して来た。母は現在は健康だが将来、認知症を発症したり、施設に入所した場合の事を考え、長男を受託者とした信託契約を結び長男に権限を委託する事を決心した。

② 条件として母は自分が存命中はアパートの家賃と年金から施設代を払い、自宅は売却しないこと。死亡後は売却、換金しても良いしアパート経営を続け、賃料収入を得ても良い。いずれのケースでも子供3人で仲良く平等に分けることを長男に託した。

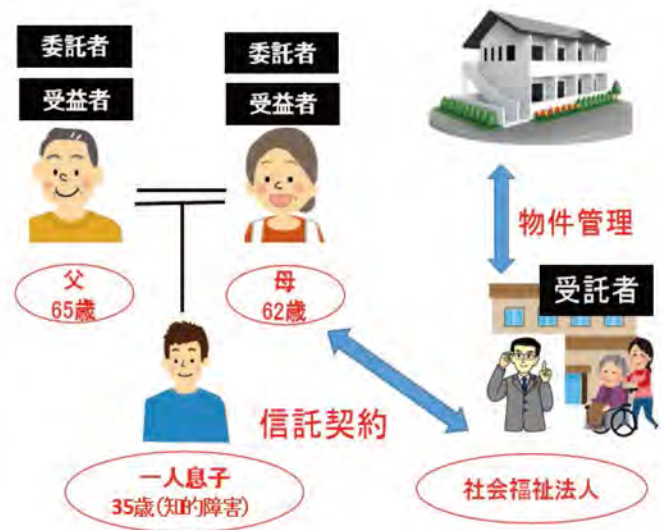
ケース② 共有不動産のトラブル回避



- このケースのポイント
- ① 共有者に高齢者が多いのでいつ何時誰が判断不能又は死亡になるかも知れない。
 - ② 古いアパートなので改修、建替え、売却などの決断を早い時期に行わないと入居者を取り逃す。
 - ③ 長女の息子(60歳)が長男(88歳)と共に受託者になり管理を行う。長男は自分のこれまでの管理経験を長女の息子に伝承してゆく。

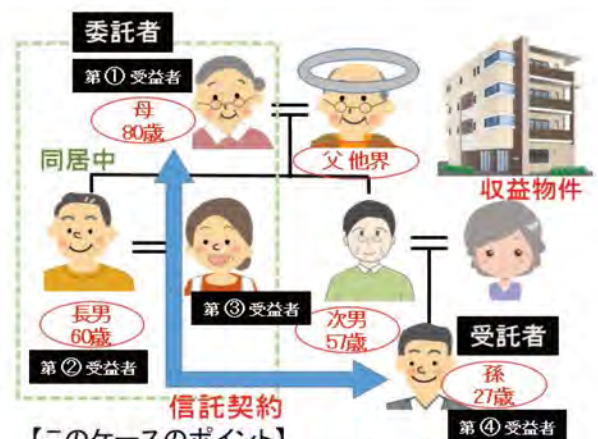
- ① 両親は既に他界し、兄弟4人(78〜88歳)で古いアパートを共有している。現在は長男(88歳)が管理している。何もしないと経年劣化するだけなので今後、4人の便益を考えて改修、建替え、売却など幾つかのケースを検討している。
- ② その様な状況の中で最近86歳の長女の物忘れが激しくなって来た。長女は自分の判断能力の低下を感じ、息子(60歳)に承継させることを既に公言している。
- ③ 話合いの結果、長男と長女の息子の二人を受託者にして信託契約を締結した。長女の息子は叔父の長男から管理ノウハウを学ぶ。

ケース③ 障害者のいる家庭の財産承継



- ① 父(65歳)と母(62歳)は健常に暮らしているが、一人息子(35歳)が知的障害を患っており自分たちに万が一のことがあった場合、誰が息子の世話をしてくれるか心配している。
- ② 経済的には賃貸アパートを所有しているのでそこから賃料収益を息子の生活経費に充てたいと考えている。
- ③ 検討結果、非営利の福祉法人と信託契約を結び同福祉法人に受託者になって貰い、息子が生涯経済的に困窮しないように段取りした。

ケース④ 家督相続と孫への資産継承



- 【このケースのポイント】
- ① 長男夫婦には子供がいない。母が死亡すると長男が受益者になる。長男が死亡すると長男の嫁が受益者になる
 - ② 長男の嫁が死亡すると嫁の遺言がなければ大半の財産は嫁の一家に引き継がれてしまう。母は家を断絶させない為次男の子供(孫)を残余財産の受取人にして信託契約を結んだ。

- ① 母(80歳)は家督を重んじ、自分の死後も一家が断絶するような事があってはならないと肝に銘じ、子供がいない長男夫婦の死亡後は次男の子供(孫)に残余の財産が渡るよう孫を受託者として信託契約を結んだ。
- ② もし孫との間で信託契約を結んでおかないと、長男の死後長男に残された財産の四分の三は長男の嫁が相続し、嫁の死後は嫁の実家の親族が相続する形になる。それは母の意向にそぐわないので左記の図にあるように孫を受託者とする信託契約を結ぶ事とした。

米国不動産の現状

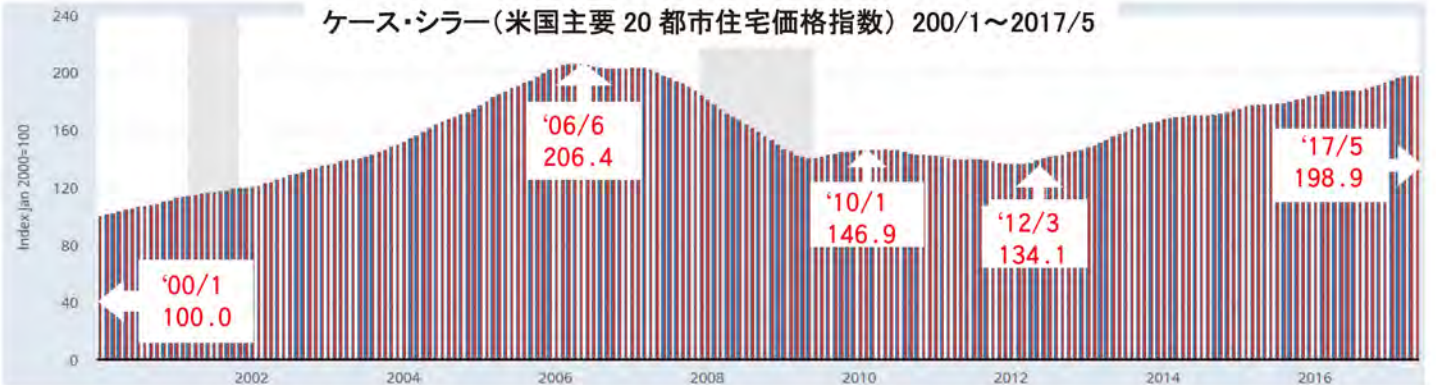


前号では公示地価と日本の金余り現象について記事を書かせて頂きました。銀座四丁目では前年比26%も上昇したことは皆様も覚えていらっしゃるでしょう。今号では目を海外に向けて米国の経済と不動産市況について書かせて頂きます。米国不動産の動きは株式ほどの即時性はありませんが、日本の不動産市況にも影響がありますのである程度は気に掛けておかれた方が宜しいと思います。政治的に不安定なトランプ大統領の新政権下ではありますが、米国内住宅不動産市況は現時点でも引き続き好調を維持しております。



米国の不動産市況を測るデータとしてはケース・シラー指数(=CS住宅価指数)を使います。CS指数は格付け会社で有名なスタンダード・アンド・プアーズ(S&P)が毎月調査対象地域の住宅売買取引のデータを集計し、2000年1月を100として指数化

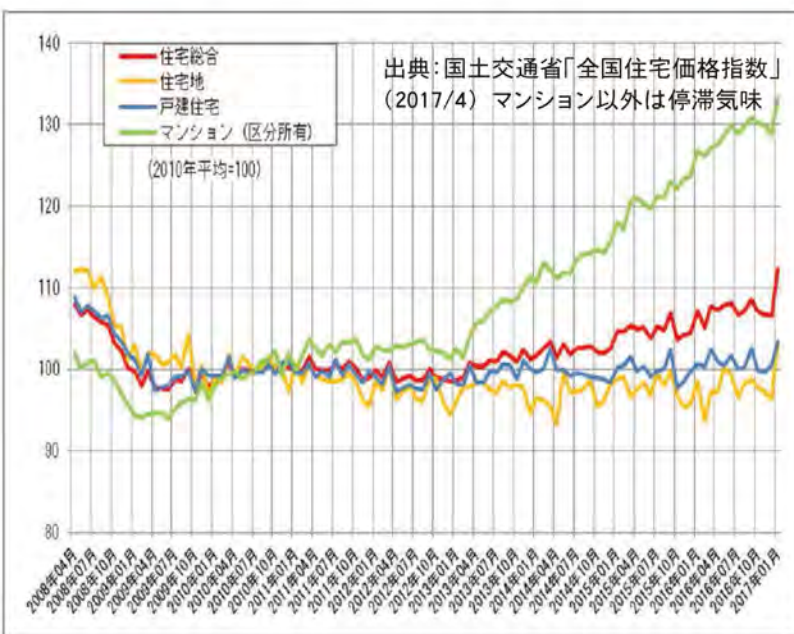
ケース・シラー(米国主要20都市住宅価格指数) 200/1~2017/5



します。指数はニューヨーク、ロサンゼルス、シカゴなど大都市に加えてシアトル、マイアミ、ボストンなど人口50〜60万人の中核都市を加えた**主要20都市**のデータから算出しております。

指数のピークは2006年6月に到来し2006・4を記録しています。2000年に指数100でスタートしてありますので住宅価格は2倍以上になったことを指します。その後、2008年9月にはリーマンショックの引き

金となったリーマンブラザーズの倒産が起こります。それから指数は下がり続け2012年3月には最低値指数134・1となります。底値を記録した後は毎月小刻みに上がり続け、2017年5月には198・9を記録し、このままの勢いが続けば年内には過去最高の206・4を上回る可能性は十分あります。ご参考までに国交省が2017年4月に発表した日本の全国住宅価格指数は2010年1月を100として2017年1月は112%となっており、米国ほどの伸びはありません。



米国の不動産市況を語る上でもう一つ大きな特徴があります。左記の表はこの一年間(2016/5~2017/5)の主要7都市のCS指数比較を行ったものです。

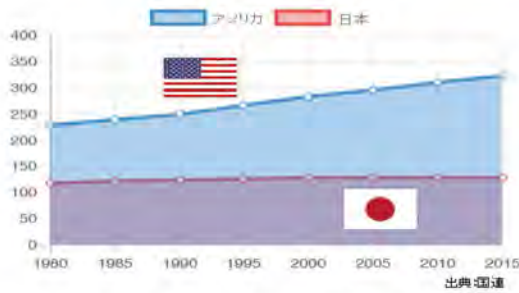
デトロイト107.6%とかシアトル113.3%など地方都市の伸び率が大都市を上回っています。日本のように東京一極集中と言うようなことがない訳です。

	都市名	2016/5/1 指数	2017/5/1 指数	過去一年間 伸び率
東部	ニューヨーク	181.37	187.25	103.2%
	シカゴ	247.98	261.83	105.6%
中部	デトロイト	106.32	114.37	107.6%
	ダラス	163.79	176.51	107.8%
南部	マイアミ	212.95	222.4	104.4%
	ロサンゼルス	247.98	261.83	105.6%
西部	シアトル	199.82	226.42	113.3%

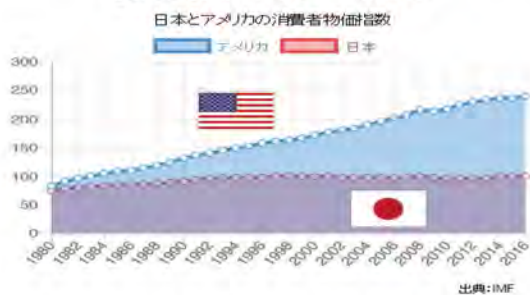
底固い米国経済

トランプ大統領が「強いアメリカの復活」を標榜して登場して来た時に、逆に心配で米国経済はかなり疲弊、脆弱化しているのではないかと捉えているメディアもありました。しかし、不動産の数値を見るとほとんど全ての都市が前年を上回っています。以下の章で、米国経済は底固く、更に将来性もかなり期待出来るのではないかというデータを紹介致します。ミラー効果で我が日本国はどうだろうか考えるヒントに

人口推移の比較



健全なインフレーション



なります。近い将来を予測するデータとして、先ずダウ・ジョーンズの株価推移から見て行きましょう。下記グラフにあるように2014年6月末と3年経過後の2017年6月末の指標を比較すると40%近い21,349.63まで上昇しています。2008年秋のリーマンショックにより、一時足踏みしましたが、非常に早く回復した米国経済を予測する上で次の3つのデータも重要です。人口増加、インフレ率、失業率データです。

「アメリカ (NYダウ)」



米国失業率 10年推移(2007~2017)



最高失業率 2009年10月 10.0%

最低失業率 2017年7月 4.3%

(出典: 米国労働統計局)

国の経済力を端的に表すのが人口要因である事は否めません。東南アジアの新興国、豪州、に加えて米国も上段左図にあるように毎年人口が増えています。2000年1月の時点で米国の人口は2億8千2百万人、日本は1億2千7百万人でした。ところが2017年4月になると米国は3億2千5百万人、日本は1億2千6百万人。米国は17年間で43百万人も人口が増えたのに対して日本は1百万人減っています。適度で健全なインフレ率も経済成長には欠かせません。右図の失業率が過去10年間で最低数値4.3%まで減少した事も米国経済にとっては好材料です。人種問題等の火種はありますが米国の経済と不動産市況は概ね堅調です。

新製品 ご紹介

水で貼れる老眼鏡

老眼が進むことにより、お
気に入りのサングラスをか

けたいが手元が良く見えなくなっ
て来たといった悩みを一挙に解決
してくれる商品が現れました。サ
ングラスやゴーグルなどに老眼鏡
の機能を簡単に追加できる水で貼
るだけの老眼鏡で「Hydrata
c」と言います。米国NEOP
TX社の製品で日本での価格は
2900円(税別)です。度数は
+1.5 +2.0 +2.5 +3.0の4種類を用
意。レンズ素材は熱可逆性ポリウ
レタンで、しなやか且つ耐摩耗性
に優れ、傷が付きにくいのが特徴
です。何度でも付け外しができ、
中性洗剤で軽くすすげば洗浄可能
です。東急ハンズ
や全国のめがね
店、釣り具店のほ
か、オンラインシ
ョップのケニー
リーダーズで購
入できます。

<http://www.kennyreaders.com>



本誌は話題の商品を紹介したものでその商品の
機能や内容を保証する立場ではございません。

表面サクサク中もっちり

オーブントースターには3千円程
度のものから2万円を超えるもの
まで様々なものがあります。現在
注目の商品は、何と言っても「パ
ルミューダ・ザ・トースター」で
す。ネットでの評判が拡散して売
れているようです。このトースタ
ーでトーストを焼く場合には、付
属の5ccカップ1杯(右写真)
の水をトースターに入れます。こ
の水が霧状になってパンを覆うこ
とで、表面はサクッと焼き上げつ
つ、中はふんわりもっちり焼くこ
とができます。普通のトースター
だとパンの中心部分がべちゃんこ
になってしまうこともありますが、
このトースターで焼いたパン
はふっくらしています。総菜パン
も、このトースタ
ーで温め直すと焼
きたてのように戻
すことができます
す。



¥22,900 (税別)

今後の勉強会の開催予定です。

日時：H29年 9月24日(日) 14:00~16:00

場所：「越谷市民活動支援センター」

越谷駅東口徒歩1分ツインシティB棟

5階 セミナールーム A+B

題目：資産管理と賃貸経営

資産
管理

②「税とうまく付き合う不動産経営法」

下の写真は去る8月27日開催した相続勉強会3
期生向け第7回「家族信託」の様子です。35名
の皆様が熱心に聴講され、質疑応答も活発に行わ
れました。



日時：H29年 10月15日(日) 14:00~16:00

場所：「越谷市民活動支援センター」

越谷駅東口徒歩1分ツインシティB棟

5階 セミナールーム A

題目：「② 公正証書遺言の作り方」

相続
対策

当勉強会は先着順、無料でどなた様でもお気軽に参
加出来ます。ご希望の方はメール又は専用電話のい
ずれかの方法で事務局に住所、氏名、電話、メール
アドレス(もしあれば)をご連絡下さい。

① メール : seminar@0021.to

② 専用電話 : 048-978-1121

弊社管理物件
入居率
93.95%
1,788戸
2017.8.25 現在