Tel:048-970-0021

マルヨシ通信 No. 29

平成29年11月吉日
埼玉県知事免許(8)第13716号
株式会社マルヨシ
発行者：小山　哲央

哲央の部屋

列車で出かける紅葉探し

3ヶ月にわたり日本ほど秋を鮮明に感じさせてくれる国は余りないようです。山々が紅葉に色づいた日本の原風景の中を小さな列車がトコトコ走って行く姿は私たちの旅心を誘います。ＪＲ東日本が車内常備誌トランヴェール９月号で「列車で出かける紅葉探しの旅」を特集しておりましたのでご紹介させて頂きます。

飯山線【おいこっと】長野・新潟

内装はおばあちゃんの家でくつろいでいる団欒をテーマにしています。

「おいこっと」は長野↕十日町駅86km間を2時間半で結び長野県では千曲川、新潟県では信濃川と名を変える川沿いを走ります。風情や情景は故郷そのものでゆったりとした時の流れを感じます。

陸羽東線【リゾートみのり】宮城・山形

足元ゆったりの広いリクライニングシートに大きな窓

運転区間は仙台↕新庄126km。仙台を出発して名勝松島の海の風景を見た後は、渓谷の断崖絶壁がこれでもかと続きます。山間を走る車窓からは鮮やかに色づく東北屈指の紅葉が見え、鳴子や赤倉などの温泉郷から硫黄の香りも漂って来ます。

磐越西線【ＳＬばんえつ】新潟・福島

レトロ感満載の社内は非日常の世界

黒部渓谷【トロッコ電車】富山

「ＳＬばんえつ物語」は先頭の蒸気機関車（Ｃ57形）と7両の客車で編成されています。優美に見えるので鉄道ファンの間では貴婦人と呼ばれています。新潟と会津若松106kmを4時間で結びますが、険しい自然の中をもくもくと煙を吐きながら進む姿に共感を覚える人は多いです。

紅葉の香りを嗅ぐ事出来ますが、寒そうです。

日本一深くて険しいＶ字渓谷を走るトロッコ電車。全長20キロメートルのコース沿線には富山県随一の宇奈月温泉郷、黒部湖、巨大な黒部ダムと発電所、断崖絶壁の紅葉スポットなど見所が満載です。

（*注）ここで取り上げました列車は日・祝日のみ運行されているケースが多いです。事前にご確認をされる事をおススメ致します。

2017年
新シリーズ

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。

流（ながれ） 正子（まさこ）（総務経理部）

皆さんは運動をされていますか？ 私は運動が苦手でなかなか習慣付けられません。50代の初めに歩行困難の病にかかり神経ブロック注射を受けながら休みやすみのウォーキングでした。任天堂のＷｉｉで瞬発力とバランスカを取り戻し病人でも出来る自彊術（じきょうじゅつ）を10年近く続けました。然しながら、日々起こる突発事項、体調不良、暑いの寒いのなどの言い訳から途中で止めてしまいました。病は未だ回復しておらず今でも重いものを持ったり、背中を反ると両足に痺れが出ます。足首に痛みがあるとそれをかばい膝、腰、肩までも不具合が出ます。こんな私にもプチ自慢があります。前屈の柔軟性は中学生の孫にも負けません。前屈は気が向いた時にやって硬くなっていると感じたら納得ゆくまでストレッチを続けます。完全な健康状態を取り戻すのは無理ですが、今回の執筆を機に自彊術とウォーキングを再開しようと思います。病をお持ちの方、是非ご一緒に頑張りましょう。

下田（しもだ） 亜希子（あきこ）（総務経理部）

娘が出来てから変わった事の一つが、大好きなディズニーランドとシーでの過ごし方です。今まではアトラクションがメインで食事はワゴンで済ませることが多かったですが、今はショーがメインでレストランを必ず予約します。そこで身に着けた技が、レストランの事前予約です。ほぼ待ち時間なしで入れるし、ショーを鑑賞しながら食事をする所や、ミッキーやミニーなどキャラクターに会える所もあるのでお勧めです。娘は勿論、私も大喜びで楽しめます。普通に予約を試みると数分で全て満席になる事前予約ですが、今回、私のプチ自慢と言うことで特別に次の2つの技をお教えしますので試してみて下さい。

① 予めログインをする。
② 予約開始時間の2秒前に更新をする。

娘のお陰でディズニーの新たな楽しみ方を発見することが出来ましたが、今は背伸びをして「年間パスポートが欲しいな！」とまで考えています。しかし一人10万円弱。さすがに高すぎて無理と諦めています。

高橋（たかはし） 功子（いさこ）（賃貸管理部）

私は小さい頃から動物、特に馬が大好きでした。中学の時に縁があり念願の乗馬を始めました。私が通っていた乗馬クラブはビジターや会員の方のレッスンのほか、馬が出演する映画、ドラマ、ＣＭ、ＰＶ（プロモーションビデオ）等の撮影の仕事もしていて私もお手伝いをするようになりました。大河ドラマの撮影にも何度か加わりました。

仕事の内容は馬の世話はもちろん現地まで馬を運び撮影用の馬装をして役者さんを乗せます。他に、私はマネージャーをしていたのでシーンごとに使う馬を考えたり打合せに参加したりしていました。時には本番前のカメラテストで馬に乗ることもありました。馬との長時間の移動、夜中や早朝の撮影、長い待ち時間等はかなりハードでしたが、作品を作ってゆく喜びと好きな馬と一緒の仕事は充実して楽しい日々でした。私のプチ自慢は歴史ドラマや映画の撮影に携わる事が出来た事です。

ＩＴ重要事項説明とＶＲ

10月1日から国の制度や法律は色々なことが変わりました。不動産業界においても、大きな変化がありました。それはインターネットを介した重要事項説明、通称「ＩＴ重説」の本格解禁です。不動産の賃貸契約で、ラインやスカイプの対面映像を見ながら重要事項の説明を行うことが10月1日より法律上可能となりました。（宅建業法第35条第１項）＊賃貸契約取引に限定されます。

「重要事項の説明」とは契約書を取り交わす前に入居者が居住する上で必要不可欠な事項や条件を説明することです。具体的な内容は、ガス、水道、電気といったライフラインから契約解除に関する定めや敷金の精算、違約金や損害賠償額の有無、ペット飼育の規約など1時間以上かけて丁寧に説明します。重説は宅地建物取引士が行い、契約を行う場所は原則、仲介会社の事務所で行う事と法律（宅建業法37条2）で定められています。

ＩＴ重説のメリット

お部屋探しは、今や大半の人がスマホやＰＣでインターネットから始める時代です。但し契約するにあたって最後はどうしても、店頭に赴く必要がありました。今回のＩＴ重説解禁はお部屋探しの全てのプロセスを、インターネットで完結することが可能になり入居者様だけでなくオーナー様、管理会社にとってもメリットが多くなります。今回解禁されたＩＴ重説の場合、具体的にはテレビ会議システム、ラインあるいはスカイプ等のビデオ通話などを使って互いの顔を見ながら説明します。質疑応答も行われます。ちなみに契約書と重要事項説明書は先に入居者に郵送し、画面対面での説明後、署名・捺印をして返送して貰います。今回の解禁では最後には紙の契約書や重説に署名捺印をして互いに保持する事と規定していますが、環境が整い次第電子署名に代替されるでしょう。

図 5 ワイプ画面を表示した取引士側の画面イメージ

物理的に移動する必要がないので、遠方や海外からお部屋探しする人には大きなメリットがあります。地方から上京するお客様はお部屋を探す時、契約時そして引っ越しと、計3回のタイミングで上京しなければなりませんでしたが今後は時間もコストも削減することができます。国交省不動産業課は双方向のＩＴ環境を事前にしっかり確認すること、書類を事前に送付して確認しておいて貰うこと、入居者の了承の下、対面画面のやり取りを録音・録画により記録で残す事が適切と助言しております。

国土交通省土地建設産業局不動産業課作成のＩＴ重説マニュアルは左記ウェブサイトでご覧頂けます。
http://www.mlit.go.jp/common/001201030.pdf

ＶＲ（仮想現実視覚装置）

お部屋探しもインターネットの発達により非常に便利になりました。３６０度全天球の画像や動画を自宅や職場にいながらにして実物に近い感覚で見ることが出来ます。直接モニター画面で見ることも出来ますがＶＲを使って首を左右上下に動かし臨場感を味わう事も可能です。どうしても上京して実際に室内を見てみたいという方には事前の候補物件の絞り込みが効果的に出来るようになります。家具の配置プランなどを立体的に考えられる様になりました。

賃貸管理

入居者に人気の設備ランキングに異変
～宅配ボックスの人気が急上昇～

10月16日付全国賃貸新聞に同紙が毎年企画している「入居者に人気の設備ランキング2017」が掲載されました。その結果は左記の通りです。このランキングは全国不動産会社372社から得た回答を基に作成されたものです。現場で日々多くのお客様から直接要望をお聴きしている不動産会社が回答しておりますので、信頼度は高いと評価されています。最近の傾向としてはエントランスのオートロック、TVモニター付きインターホン、防犯カメラなどセキュリティに関わる設備が約3～4割を占めています。更に特筆すべきは今年の異変として宅配ボックスが急上昇して来たことです。単身者の場合で昨年の8位から今年は3位に、ファミリーの場合でランク外から4位に急上昇しました。この理由はアマゾンを始めとするネット通販の利用が爆発的に増えたことに起因します。その結果として、最大手のヤマト運輸はドライバーの供給が追いつかず宅急便の基本運賃を10月1日から27年ぶりに値上げすることになりました。例えば東京から大阪に縦横高さの合計が140センチのスーツケースを送る場合は従来1400円だったものが1780円になりました。ヤマト運輸では一人のドライバーが一日に2百個の荷物を宅配する事もあり、過酷な労働が取り上げられていました。状況を分析すると再配達の荷物が約20%近くあり、再配達を減らそうという動きが賃貸住宅にも宅配ボックスを設置しようという世の中の流れになっていると判断出来ます。

尚、賃貸のネット集客サイトのSUUMOやHOMESの条件検索には宅配ボックスのチェック項目は未だ用意されておりません。早晩、宅配ボックスも入居者の希望条件に入って来ると予想されます。

入居者に人気の設備 ランキング 2017

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」TOP 10

単身者向け 2017	2016		ファミリー向け 2017	2016	
1位	1位 →	インターネット無料	1位	1位 →	インターネット無料
2位	2位 →	エントランスのオートロック	2位	3位 ↑	エントランスのオートロック
3位	8位 ↓	宅配ボックス	3位	2位 ↓	追い炊き機能
4位	5位 ↑	ホームセキュリティ	4位	ランク外 ↑	宅配ボックス
5位	4位 ↓	ウォークインクローゼット	5位	5位 →	システムキッチン
6位	3位 ↓	浴室換気乾燥機	6位	4位 ↑	ホームセキュリティ
7位	ランク外 ↑	TVモニター付きインターホン	7位	6位 ↓	浴室換気乾燥機
8位	6位 ↑	独立洗面化粧台	8位	ランク外 ↑	ガレージ
9位	9位 →	防犯カメラ	9位	7位 ↓	ウォークインクローゼット
10位	ランク外 ↑	システムキッチン	10位	ランク外 ↑	エコキュート（電気）

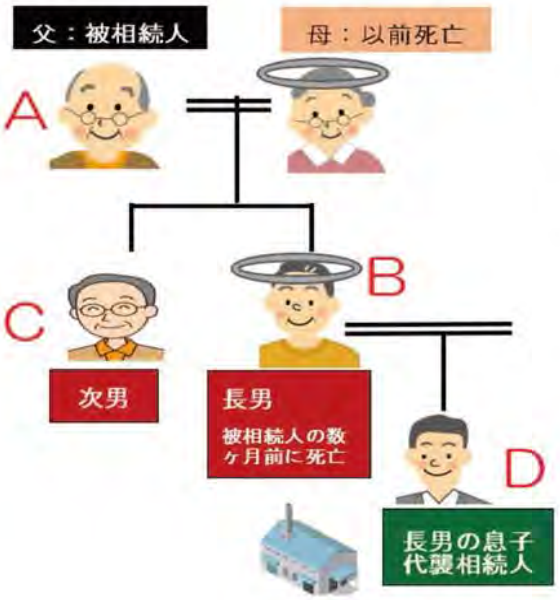
宅配ボックス商品比較表

*出典：全国賃貸住宅新聞（2017. 10.16）

会社名	NASTA	プロボックス	パナソニック	フルタイムシステム
商品名	プチ宅	屋外暴雨仕様ボックス	コンボーメゾン	チャレンジボックス
イメージ写真				
鍵	プッシュボタン錠	ダイヤル式、テンキー式	プッシュボタン錠	タッチパネル式
参考価格	42,000円～72,000円	施工費用込26万円より写真は屋外ダイヤル式	69,500円～111,500円	月9千円で8年契約。初回電気工事費10万円
特徴	世帯数に合わせて台数の組み合わせが可能。一番多い荷物サイズを考慮したコンパクト設計。コンピューター式と機械式の2種類あり。	防水性があり屋外に設置可能。納入後10年間動作保障で故障発生時の部品交換が無料。2～8型ボックスなどサイズは種々。	伝票差込口に伝票を入れ捺印ボタンを押すタイプ。1納品につき1回の押印でいたずら防止が出来る。	メンテナンス付きリース。部品交換代は不要。年に1回定期点検実施。オンラインで24時間365日居住者や宅配業者の緊急問合せに対応。

予備的遺言のすすめ

10月15日に「公正証書遺言の作り方」というテーマで相続セミナーを開催致しました。最後尾の章で「予備的遺言のすすめ」につきお話させて頂きましたが、時間に追われ十分な説明が出来ませんでしたので本誌で採り上げました。事業承継などを考えていらっしゃる方は是非知っておかれると良いと思います。いつもの様に相続家系図を左記します。読者の皆様も一緒に考えて頂く為に質問形式で進めさせて頂きます。



【背景】

① Aさん(84歳)は町工場を経営しており、自分が亡くなった後は一緒に働いている長男のBさんに自分の事業を継いで貰いたいと考え、自分の相続財産の全てをBさんに相続させる旨の公正証書遺言を作成し、10数年後に亡くなりました。

② ところが、Aさんが亡くなる数ヶ月前にAさんの相続財産を全て相続する予定だった長男のBさんがAさんより先に亡くなってしまいました。

ここで質問です。Aさんの遺した相続財産の分割方法につき正しいのはどちらでしょうか？

(第1案)
長男Bさんの唯一の代襲相続人である息子のDさんがAさんの全ての相続財産を相続することが出来る。

(第2案)
Aさんの次男Cさんと長男Bさんの唯一の代襲相続人である息子のDさん（Cさんの甥）がAさんの相続財産を2分の1ずつ相続する。あるいはCさんとDさんの遺産分割協議結果に基づく分割割合で相続する。

解答

第2案が正解です。理由はAさんの作成した遺言書には長男のBさんに全財産を相続させると書かれていますが、BさんがAさんより先に亡くなった場合には全ての相続財産をDさんに代襲相続させるというところまで書かれていません。Aさんが自分の事業を承継して貰うためにBさんに全財産を相続させるというのは当然理解出来ますが、それを超えてBさんが先に亡くなった場合にはAさんがBさんの息子のDさんに同じ様に承継させる意図があったかどうかは推測の域を出ません。

法曹界でもこの問題は混乱を起こしており、平成18年6月には東京高裁が上記の第1案を支持する判決を出した事があります。その後、平成23年2月22日に最高裁が第2案を支持する判決を出しており、これが最終となりました。その判決文は次の通りです。

判決文：「遺言により遺産を相続させるものとされた推定相続人が遺言者の死亡以前に死亡していた場合には、当該「相続させる」旨の遺言書に係る条項と遺言書のほかの記載との関係、遺言書作成当時の事情および遺言者のおかれた状況などから特段の事情がない限り、その効力を生ずることはない」

無用な争いを避ける為、特に事業の承継に関わる遺言書については「相続させる」と指定した推定相続人が自分より先に死亡する確率が例え数パーセントでも特段の事情(＝補充規定)を盛り込んだ予備的遺言にすべきです。

「不安な個人、立ちすくむ国家」
～経産省若手有志の提言～

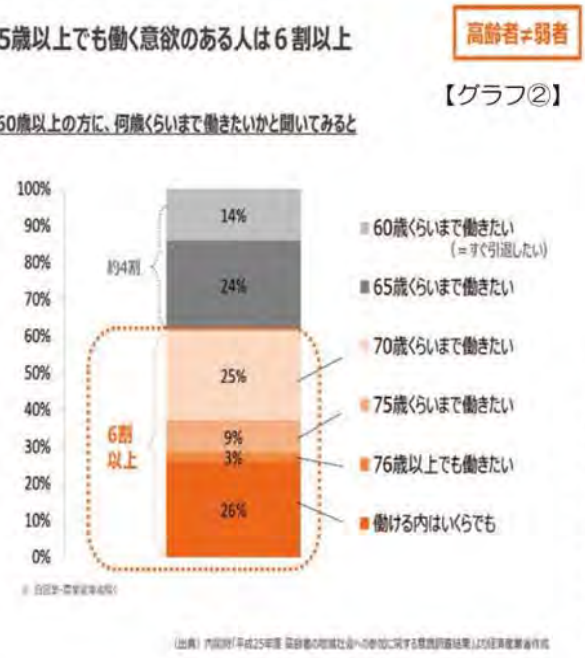
今年５月に経済産業省の30～40代の若手有志30人が作成してネットにアップした「不安な個人、立ちすくむ国家」～モデル無き時代をどう前向きに生き抜くか～という提言書が話題になっています。65ページに亘り今の日本社会の病巣を取り上げ、最後に「我々はどうすれば良いか」という解決策も提案しています。閲覧数がネット掲載後一ヶ月間で１２０万回を超え、反対意見のスレッド（テーマ別掲示板）も多く立ったことで一種の社会現象になりました。今号では旬な話題としてこの提言を取り上げます。尚、この企画は省内横断の公募で有志を集め、通常業務の傍ら作り上げました。若手エリート官僚が指摘した日本社会の問題点から列記します。

序文・旧態然とした日本の社会システム

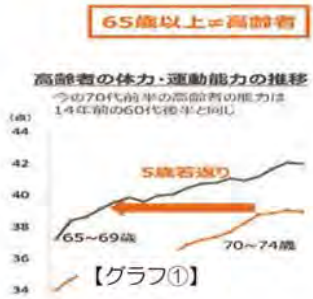
ＩＴの進化、発達により人類はこれまで経験したことのない凄まじいに変化に日々直面しているが、１９６０年代に作られた日本の社会システムは旧態然としていて対応不可能。この事実が国民の焦り、苛立ち、不安に拍車をかけている。次のような問題点がある。

働きたいのに働く場所がない高齢者

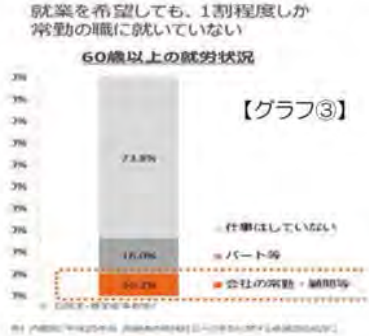
左記【グラフ①】にあるように今の70代前半の高齢者の体力・運動能力は14年前の60代後半と同じ。一方、内閣府の調査では65歳以上でも６割の人は働く意欲を持っている。【グラフ②】ところが現実は就業を希望しても１割程度しか常勤の仕事に就いていない。【グラフ③】



【グラフ②】



【グラフ①】



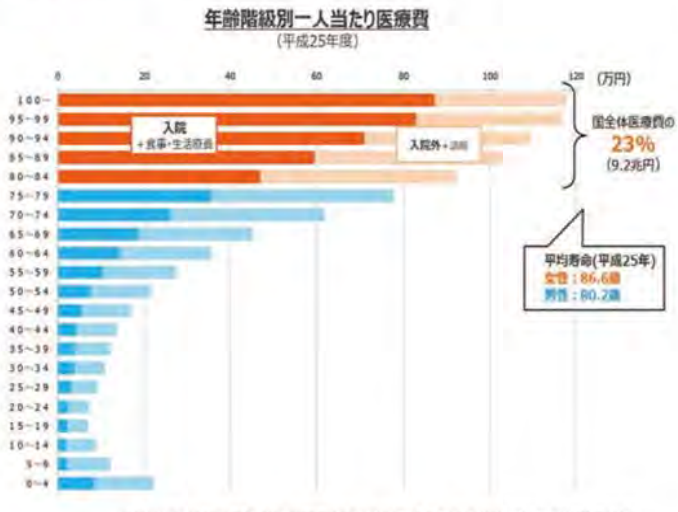
【グラフ③】

医療費の約２割が80歳以上に出捐

日本は高齢者を弱者として扱い、個々に十分な選択の機会を与えず植物人間のようになっていても胃の中に管を通し延命措置を施して来た。結果として、平均寿命は延びたが国民医療費の約23％（９・２兆円）は80歳以上の患者の主に入院費用によって占められている。健康で長生きした後で人生最後の僅かな年月に、莫大な費用をかけてありとあらゆる延命治療が行われる。「終末期の自分」を選択出来ない。【グラフ④】

国民医療費の約２割が80歳以上の医療費であり、その多くを入院費用が占めている。

【グラフ④】

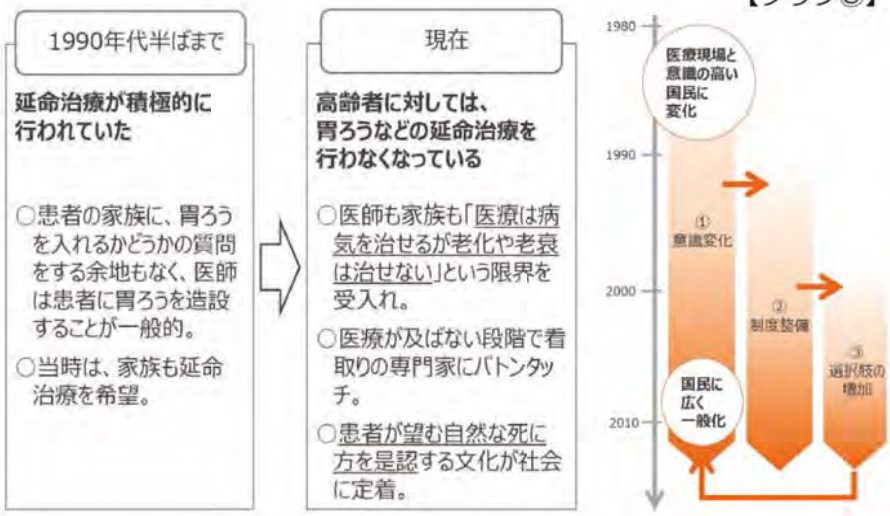


フランスでは医療現場と国民が医療の限界を受け入れ、終末期の選択肢が拡大した【グラフ⑤】。日本でも「無理矢理延命の胃ろう（*注）を望まない人もいるのでは？」と価値観が変わり、胃ろうに対する診療報酬を大幅に切り下げる制度も変わった。結果として、5年間で約4割も胃ろうは減った。

（*注）胃ろうとは胃の中に管を通し、食物、水分、医療品を投与するための処理。

フランスでは、医療現場と国民が医療の限界を受け入れ、終末期の選択肢が拡大

【グラフ⑤】



母子世帯の貧困率50％超の驚き

日本の母子世帯の貧困率は50％を超え世界でも断トツの数字になっている。貧困率とは所得が国民の「平均値」の半分に満たない人の割合で日本の場合は概ね年収200万円に満たない世帯を指す。左記の厚生労働省が平成26年に行った調査では公的補助額を示す再分配所得が高齢者世帯で255万円に対し、母子世帯では47万円と顕著な便益格差が見られた。

日本は弱い者を飢えさせる世界第一位を独走中

一人親家庭の子供の貧困率グラフ。日本の 58% は際立っている。一人親世帯の 85%が母子世帯

戦後、日本は、世界に誇れる社会保障制度を作り上げ、公平性を維持した経済成長を成し遂げた様に思えた。しかし、本格的な少子高齢化が進むなか、過去の仕組みは現在に適応しておらず社会の至るところにひずみが生まれた。その際たるモノが一人親世帯の貧困率で日本は、58％と先進国中で最悪の数字になっている。以上より次の提言をしたい。

◎一律に年齢で「高齢者＝弱者」とみなす社会保障をやめ、高齢者は働ける限り貢献して貰う社会へ移行する。

◎子供や教育への投資を財政における最優先課題にする。限られた歳出の配分を変え、高齢者重視から幼児保育や子供の教育を重視した配分に変える。

◎「公」の課題を全て官が担うのではなく意欲と能力ある企業、個人、地域住民が担い手になる。

以上が提言書の抜粋ですが、公表されるや多くの反論が上がりました。例えば、政府が後ろで糸を引いて「高齢者 vs. 若者」の対立を煽ろうとしているのではないか？　政府は年金受給開始年齢を70～75歳に引き下げたいから理由付けをしているのでは？　過去の経済成長を担ってきた年寄りに更に働けと言うのか？　など様々な意見が寄せられました。読者の皆様は如何お感じになられましたか？

【社会貢献話題２件】

地元の栄進中学校２年生５名が２日間にわたり当社で職場体験をしてくれました。モデルルームの設置、カメラ撮影やネットへの物件掲載も体験して貰いました。

当社が障害者施設を経営している NPO 法人 TAKE さんに毎年温水洗浄便座を贈って来たことに関し、感謝状を頂きました。皆様のお役に立って何よりです。

Sleep Meister

-睡眠サイクルアラーム Life

無料ヘルスケア&フィットネス１位

新コーナー 無料アプリのご紹介

Sleep Meister（スリープ・マイスター）は、端末に内臓された加速度センサーを用いて、人の体動を感知し、眠りの深度をパーセンテージで表示してくれます。また、歯軋り、いびき、寝言の録音機能も付いており気味悪いくらいです。その他にもアラーム機能や年、月、週に分けて平均の睡眠時間、入眠潜時（眠りに入る迄の時間）などを記録してくれます。運動や飲酒のメモも付いており睡眠効率を高める為の方法を自分で学ぶ事が出来ます。

*注）このアプリはアイフォン専用で App Store でのみ入手可能です。

今後の勉強会の開催予定です。

日時：H29 年 11 月 26 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

資産管理

題目：資産管理と賃貸経営

１部：「なぜ投資が必要なのか？」

２部：「障がい者住宅で土地活用」

本誌同封のちらしをご参照下さい

講師： 小山 哲央

日時：H29 年 12 月 10 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

相続対策

題目：「③ 財産把握とその評価」

講師： 小山 哲央

日時：H30 年 1 月 28 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

相続対策

題目：越谷市民活動支援センター主催・市民講座
「相続入門」～知る・知らないが大きな差～

講師： 小山 哲央

日時：H30 年 2 月 4 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

資産管理

「不動産オーナー向け確定申告の周到な準備」

特別講師：税理士法人シリウス代表・田中博史先生

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
94.6%
1,805 戸
2017.10.31 現在