

# マルヨシ通信 No. 31



Tel:048-970-0021

哲央の部屋

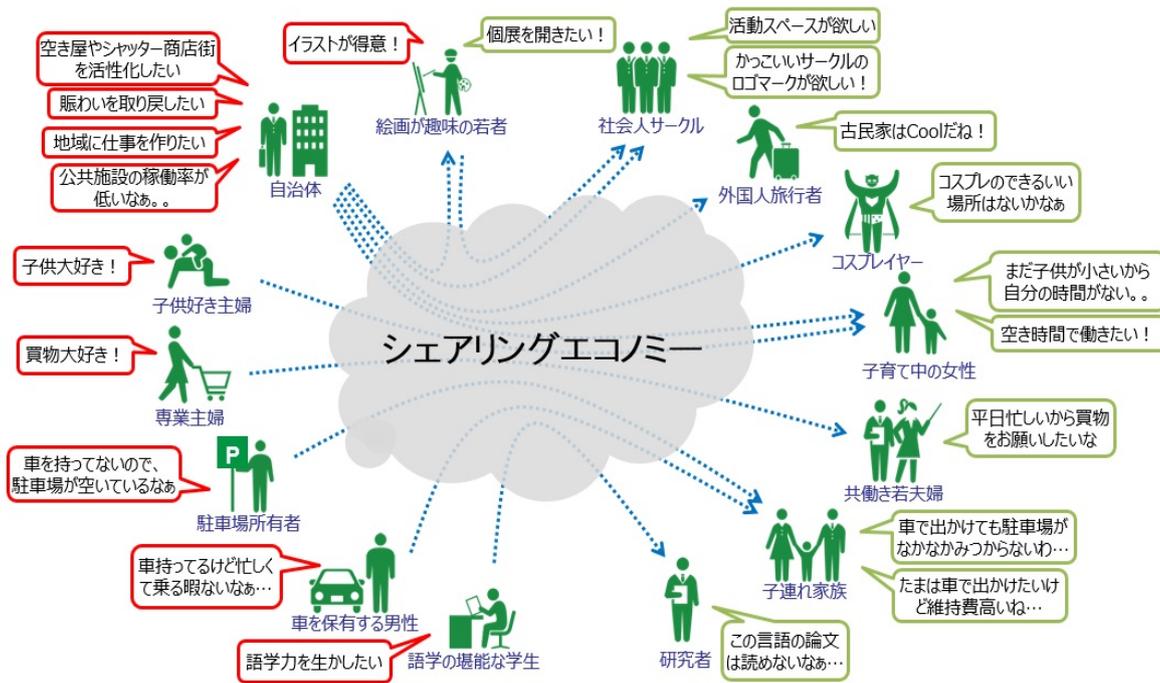
## シェアリング・エコノミー

皆様、明けましておめでとうございます。  
 平素よりマルヨシ通信をご愛読いただき  
 まして有難うございます。

2018年がどのような年になるか色々な予測がされておりますが、本誌では幾つかの切り口の中で今年個人間でモノやサービスの貸し借りをを行うシェアリング・エコノミー(SE)が益々進化・拡大して行く年になるのではと確信しております。

ー ー 関係の市場調査に強い情報通信総合研究所によるとSE関係では2016年1兆1800億円の取引があったとのことですが、2025年には10兆円規模に成長すると予測しています。SEを代表する業態としては元祖はオンライン・オークションのヤフオクから始まり、個人の住宅を短期で貸し出す所謂「民泊」のAirbnb、モノを売り買いするメルカリ、タクシーの個人代行を行うUberなどここ数年で次々に誕生しています。背景にはSE市場を牽引する若者がスマホを使いこなし、自分が気に入った衣類であれば新品でなくても構わない

などモノやサービスに対しての価値観が変わってきた点があります。勿論、急速な1の進化やその支援があつての話です。左記がSE市場が10兆円産業に伸張すると



予測させてくれる各取引分野の形態図です。具体的に動いているサービスをいくつかご紹介させていただきます。



**airCloset**  
 スタ일리ストが自分の好みに合わせて選んだ服の3着セットがレンタルできる



**TaskRabbit**  
 引越し、掃除、簡単な修理など家庭内の仕事を手伝うサービス。日本では昨年イケアが買収して家具組立要員を派遣している



**Anyca** 個人が所有する車の貸し借りを。現在の登録会員数は4万人。貸出し前に車両の撮影や保険付保も義務付けられトラブルがないようにしている



**akippa** 全国の空いている個人宅の駐車場や月極め駐車場を貸し出す。検索→予約→支払までをアプリで完結出来る簡便さが受けている。当社でもサービス実施中。



手を休めた時にふと「ああ、また行きたい」と思う癒しの場所をご紹介します。

山崎 せつ子 (売買営業部)

私の故郷は長寿の島で知られる山口県の瀬戸内海に浮かぶ島、周防大島町です。淡路島、小豆島に次ぐ面積138平方キロの島です。越谷市の2倍ちょっとの面積ですから大きな島です。瀬戸大橋で本土と繋がっています。当地には老齢の母が一人で住んでいる事もあり、私は毎月母の顔を見に故郷に帰っています。

周防大島町は最近になりNHKの「あさいち」や民放の「YOU何しに日本へ」などテレビでもよく紹介されています。あのねのねの清水國明さんが町内の無人島で生活していることでも取り上げられました。島内には日本ハワイ移民資料館、戦艦陸奥記念館、作詞家星野哲郎記念館など見所も沢山あります。しかし、何と言っても島々の濃淡が織り成す自然の美しさは圧巻です。自然に癒された方は是非「おいでまっせ周防大島へ」



末永 大士 (IT戦略部)

私がお奨めする癒しの場所はVRZONE NEとおひろcaféです。普通、癒しの場所というと長閑な自然あふれる場所を思い浮かべますが、私はそうした風景よりも今まで体験したことのない物事を体験できる場所で癒しを感じます。VRZONEとは、新宿に昨年の7月から期間限定(終了時期未定)でオープンしたVRの体験型施設です。近年VRやMRの機器が色々発売されていますが、この施設では最新のVR機器を用いたアクティビティが体験できます。お薦めはマリオカートVRです。

次におひろcaféですが、こちらは簡単に言うとスーパー銭湯と漫画喫茶を合わせたもの凄くおしゃれにした場所です。

ここではおひろミステリーという体験型ミステリーイベントが面白く、雰囲気も大変良かったです。それぞれホームページがありますので興味ある方はご覧下さい。

MR (Mixed Reality) 入工  
現実の複合仮想世界を映す



青柳 由紀 (賃貸管理部)

私は癒しを求め、国内外問わず旅行をする事が好きです。つい最近訪れた場所は韓国ソウル。出産後10年ぶりの友人との旅行でした。韓国の冬は最高気温が0度に届かず極寒なのですが女同士のワイワイで身も心もポカポカに満たしてくれました。先ずはお腹。韓国料理という辛いというイメージですが、辛さは自分で調整できます。安くて美味しい食べ物が沢山あります。中でもタッカンマリ鍋という長ネギやニンニクなどの香味野菜と鶏を丸ごと一羽入れて煮込む鍋料理は絶品です。シンプルですが奥深い味で健康によくカラダが温まります。プラブラするなら東大門総合市場がお奨めで革製品のお店が有名です。街の至る所に女性の関心が高い美容のお店が沢山あります。あかすり、汗蒸幕、チムシルバン、骨気、エステなど。心身の健康と美しさがアップする韓国旅行は私を元気にしてくれる癒しの機会です。



## 完全個室のファーストクラス

読者の皆様は昨年何回海外旅行をされましたか？「海外旅行したい気持ちはあるが、長時間機内に閉じ込められるのは嫌だ」というような理由で敬遠されている方もいらっしゃると思います。お任せ下さい。昨年11月2日シンガポール航空(SQ)がホテルの部屋のようなファーストクラス・スイーツのお披露目を世界各国のメディアを集めて行いました。

下段の写真のように完全個室でリクライニングシートと収納可能なベッドを配してまさに空飛ぶホテルルームです。SQは世界1位の総合評価を4年連続で受賞している航空会社です。5年以上の機体は使わず、CA(客室乗務員)は肌荒れを起したり、体重増加でサロンケバヤという制服が着れなくなったら地上勤務に異動させられるほどサービスやホスピタリティーに気を配っている会社です。残念ながら、ファーストクラスの個室化はアラブ首長国連邦のエミレーツ航空が既に始めていましたが、こちらは席を囲ってあるだけで話題にもなりませんでした。このスイートルームはエアバスA380sという大型機に導入され



サロンケバヤ  
仏巨匠ピエール  
バルマンのデザイン



ることになっています。既存の同機体のファーストクラスシートは12席ですが、スイーツ仕様では6部屋に減らして2階のデッキフロアーに中央の通路の左右に1部屋ずつの配列にするようです。驚いたのは右の写真にあるようにカップルで一部屋ずつ占有する場合は中央のパネルを外して一緒の部屋にしてダブルベッドで使うことも出来るようです。ベッドは収納可能でソファにも使えるとのことですが、190cm x 68cmのサイズなので寝返りをうつには少々厳しそうです。ベッドの隣にはリクライニングシートもあり、離発着の時はこのシートに座るよう求められます。このシートもイタリアのポルトローナ・フロウ(Poltrona Frau)という高級家具のメーカーが特別に製作したとのこと。下段の写真はこのスイーツを使用する6名の乗客用に2部屋設置されたトイレ、シャワー、化粧室です。3ユニットが仕切られており、



夫々が広い作りになっているのに驚かされま  
す。  
ご参考までに同じ機体の  
ビジネス(写真左上)  
とエコノミークラス  
(左下)の仕様は従来  
と余り変わりません。

このスイートルームを搭載した機体は既に昨年12月21日にシドニーに向け最初の飛行を行いました。2020年までに新旧取り混ぜて19機になるA380sのファーストクラスを全てスイーツタイプに変えるようです。肝心の航空運賃ですが、SQの来年1月の東京-シンガポール間はエコノミー7万1千円、ビジネス29万円、ファースト95万2千円でした。スイーツの価格は未発表です。

民法改正で賃貸経営はこう変わる

120年ぶりとなる民法大改正法案が昨年衆参両院を通過・成立し、6月2日に公布されました。この改正法の施行日は、公布の日から起算して3年を超えない範囲内と政令で定められており、現段階では平成32年(2020年)4月1日から施行されるという見方が強いです。賃貸経営のオーナー様にこれだけは知っておいて欲しいというポイントをまとめてみました。

賃借人の原状回復義務の明確化

新法621条

賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(通常使用及び通常損耗並びに経年劣化を除く)がある場合において、賃借人が終了したときはその損傷を現状に復する義務を負う。但し、その損傷が賃借人の責めに帰す事が出来ない事由によるものであるときは、この限りではない。

解説

新法では赤字で記載した条文がポイントです。即ち、通常の使い方をしていれば「退去時のクリーニング費用や、汚れてしまったクロスや張替えなどの原状回復費用は払わなくても良い。預けた敷金は全額戻ってくる。」という解釈になります。

左記に公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会(日管協)が作成した賃借人に修繕代を請求できる・できないの具体的なアイテムを掲載しました。エアコンやハウスクリーニングの費用は請求できない修繕項目になっているので賃借人に負担して貰う為には賃貸契約を結ぶ際に特約を付けておく必要があります。同協会の指導では特約は暴利的でないなどの客観的、合理的理由が必要だと述べております。

■賃借人に請求できない修繕

- ☐ エアコン・ハウスクリーニング
- ☐ 家具の設置による床のへこみ
- ☐ 冷蔵庫の後部壁面の黒ずみ
- ☐ ポスター掲示等のための画紙の穴

■賃借人に請求できる修繕

- ☐ タバコ等のヤニ・臭い
- ☐ ペットによる傷・臭い
- ☐ 風呂の水垢、カビ等
- ☐ 戸建て住宅庭の生い茂った雑草

【出典】公益財団法人日本賃貸管理協会ガイドライン

賃借物の一部滅失による賃料の減額

新法611条

賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をする事ができなくなった部分の割合に応じて減額される。

解説

日管協が公表しているリスク・マネジメントマニュアルでは賃料減額と免責日数の目安は次のようになっています。

状況	賃料減額割合(月額)	免責日数
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5,000円	3日
電気が使えない	30%	2日
テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5~50%	7日

【計算例】家賃10万円の物件でトイレが3日間使えなかった場合の家賃減額金額:

家賃100,000円 x 減額割合30% x 日割り3日/30日 = 免責日数1日 = 2,000円減額

新法465条の2

- ① 一定の範囲に属する不特定の債務を主たる債務とする保証契約であつて法人でない保証人は、主たる債務の元本、利息、違約金等について、極度額を限度としてその履行する責任を負う。
- ② 個人根保証契約は、前項に規定する極度額を定めなければその効力は生じない。

解説

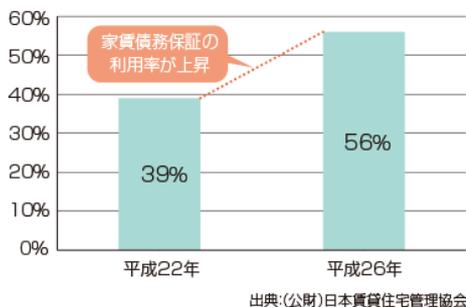
賃貸借契約書に連帯保証人は賃借人が負った負債のうち、幾らまで負担しなければならぬ(＝極度額)と記載するようにというのが改正の内容です。但し、従前の契約には極度額は適用されません。また、改正後に契約更新する場合でも極度額を定める義務はありませんが、極度額を定めなければ保証効力を失います。

極度額を使い切った時点で、債務があつても連帯保証人に請求できなくなります。つまり実質無保証状態になります。それでは使い切らないように極度額を思いっきり高額にすれば良いではないかという議論がありますが、

妥当な極度額は契約期間中も家賃、原状回復費用、損害賠償等を考慮した金額設定が求められていますので、貸主側の一方的な言い分だけで決められません。

賃貸管理業界の一般的な見方としては、金額が明示されることで保証人を断られるケースが増え、家賃債務保証の利用が増加すると見込まれています。下のグラフにある様に3年前の段階で保証会社の利用割合は56%になっていましたが、今後更に高まるでしょう。

民間賃貸住宅における保証会社の利用率



極度額の記載例

●頭書 連帯保証人

<input type="checkbox"/> 連帯保証人	極度額	<input type="checkbox"/>	円	・ <input type="checkbox"/> 家賃	ヶ月
<input type="checkbox"/> 家賃債務保証会社	社名				

●契約条文

(連帯保証)\*一部略

- 第〇条 連帯保証人(以下丙という)は、賃借人と連帯して更新後も本契約が存続する限り、本契約から生じる乙の一切の債務を負担しなければなりません。
- 2 前項の丙の負担は、頭書(○)及び記名押印欄に記載する限度額を限度とする。
  - 3 丙が負担する債務の元本は、賃借人又は丙が死亡した時に確定するものとする。

新法607条の2

- 賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げる時は、賃借人はその修繕をする事ができる。
- 一 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにも関わらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
- 二 急迫の事情があるとき。

解説

右記の新法条文の解釈で問題になるのは、相当の期間内とか急迫の事情という当事者間で判断が分かれる可能性のある文言が記載されていることです。これは色々なケースが想定されるので数字等を用いての明確な線引きができないからでしょう。日管協マニュアルに拠れば次のようなケースは急迫の事情と認定されるこの事です。

「2日前からトイレが使えなくなり、家主に修理依頼の電話をしたが、繋がらなかったため勝手に業者に修理を依頼した」

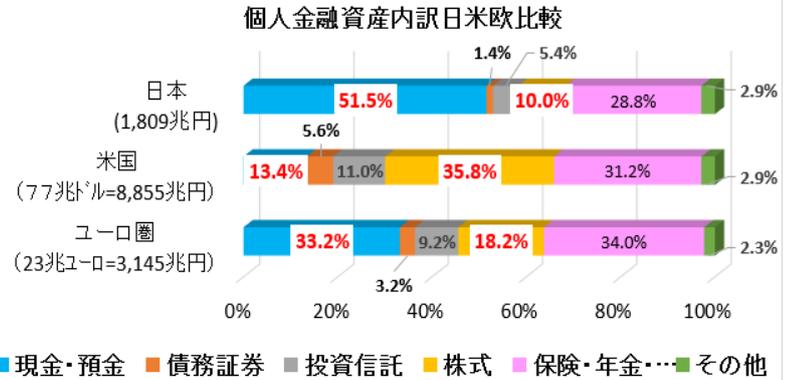
**施行まで1年ちょっとになりましたので今回の民法改正の要点をお伝えしました。**

今月よりつみたてNISA開始

つみたてNISAが今月から始まりまし  
た。昨年の3月に本誌第21号で個人確定拠出  
年金(イデココ)を採り上げました。ネ  
ット上の書き込みやメディアの評価では「  
DECO」と「つみたてNISA」につ  
いてはそれぞれ厚労省と金融庁がバックア  
ップしており、デメリットよりメリットの方  
が多いので投資や資産形成に経験のない人  
でも申し込んだ方が良いという意見が多い  
です。今号では今話題のつみたてNISA  
について出来るだけ分かり易く解説させて頂

きます。まず、NISAが生まれたそもそ  
も論を簡単にお話します。背景は次の個人金  
融資産内訳日米欧の比較表を見て頂ければ

出典：日銀、FRB、ECB が 2017 年 6~7 月に公表したものを編集部にて編集



一目瞭然で  
す。2017  
年6月時点  
で日本の個  
人金融資産  
は1800  
兆円ありま  
すが、その半  
分以上が銀  
行の預貯金  
口座に据え  
置かれてお  
り米欧と比  
べるとお金の  
生きた使

い方がされていないという点にあります。根元  
を辿るとお金儲けに対する国民の意識の違い  
や金融、証券、保険、年金などの実学を教える  
学校教育のカリキュラムがないなどの問題が  
横たわっているのかもしれないが本筋から  
外れますのでここでは言及しません。

市場のお金を動かす為には現預金の割合を減  
らして少しでも投信や株式に移行させたい政  
府・金融庁の方針や強い意欲が見受けられま  
す。

つみたてNISAとは？

つみたてNISAの概要を説明致します。つみ  
たてNISAは投資信託です。株式投資ではあ  
りません。「投資信託などやった事がないのでや  
り方が分からない。大きな額での投資は怖い」と  
いう方はご安心下さい。つみたてNISAは小  
額からコツコツ積み立てるといふ安全性の高い投  
資を行います。毎月3万3千円を限度として20  
年間コツコツと積み立てます。また、投資できる  
商品は金融庁がお墨み付きを与えた安定的に資産



形成ができる商品に限定されて  
いますので、他の投資方法より  
も比較的风险が小さくなりま  
す。2017年11月22日現在で  
124本あり、この数は増えて  
行くと思込まれています。長期  
で安定的に資産形成をしたい  
人、あるいは忙しくて投資対象  
銘柄を自分で選んで投資するの  
が億劫な人向けの制度です。そ  
の中で最大のメリットはつみた  
てによって生まれた利益にかか  
る税金(20%)が非課税になる  
ことです。

「つみたてNISAと通常の株式投資」を一通り理解いただく為に、現行NISAと通常の株式投資との比較表を作ってみました。3通りの投資信託や株式投資を見比べてその機能の違いやメリット&デメリットが浮き彫りになると思います。

項目	つみたてNISA (小額投資非課税制度)	現行NISA (小額投資非課税制度)	通常の株式投資
年間投資可能額	40万円まで	120万円まで	制限なし
制度利用可能期間	2018年～2038年	2014年～2023年	無期限
売却益・配当に対する非課税期間	20年間	5年間 だがロールオーバー(更新)すれば最長10年間	税制優遇なし
投資できる商品	投資信託・ETF 投資できる商品に金融庁の定める条件あり。特定企業の株を大量に買う投資ではない(*注①)	株・投資信託・ETF・REIT *注②ETF、注③REIT	株・投資信託・ETF・REIT・債券
利用者の条件	20歳以上の国内居住者	20歳以上の国内居住者 19歳以下 80万円/株ジュニアNISA有り	制限なし
開設できる口座数	1人につき1口座(複数の証券口座で開設できない)		証券会社ごとに開設可
資産の途中引き出し	いつでも可能		
マイナンバー提出	必須	2018年より必須	必須ではない
どのような人向けか?	小額からコツコツと長期で安定的に資産形成をしたい人向け。ドルコスト平均法により価格が高ければ少なく、低ければ多くという安定した購入方法を採用。インデックス型からアクティブ型まで4段階ある。	つみたてNISAと通常株式投資の中間を取りたい人向け。税優遇を受けながら現物株式投資やつみたてNISAで適合外となった投資信託を購入したい人向け。	リスクを取ってもいいので大きなリターンを目指す、株やアクティブ投信などに投資をしたい人向け
損益通算・繰越控除	損益通算不可、繰越控除不可		損益通算可能、損の繰越控除(最大3年間)可能
販売手数料(購入時1回きり)	販売手数料はゼロ。運用手数料(=信託報酬)は0.5～1.5%	販売手数料発生	

<注釈>

- ① 金融庁の定める条件：TOPIX など国内資産に投資して比較的风险の少ないインデックス型から海外資産に投資するアクティブ型まで明確に分類した。対象商品は金融庁への届出制。毎年の運用管理手数料にも上限が定められインデックス型 0.5%以下からアクティブ型 1.5%以下とし、費用明細は投資家に通知。購入手手数料は0%(ノーロード)。毎月定額購入
- ② ETF(=Exchanged Traded Fund)：上場投資信託と訳され TOPIX や日経平均株価指数などを基準になる株式を組み入れて指数と連動させるのでリスクは比較的小さいとされる。
- ③ REIT：不動産に特化した小口投資ファンド。1口10万円以下のモノもある。
- ④ 現行NISA(120万円/年)とつみたてNISA(40万円/年)の両方の併用はできない。どちらかを選択する必要あり。

	つみたてNISA	現行NISA	個人型確定拠出年金 IDECO
年間に投資できる額	40万円まで (累計800万円)	120万円 (累計600万円)	144,000～816,000円 (会社員～自営業により異なる)
掛金の所得税控除	X	X	○
資金の途中引き出し	いつでも可能	いつでも可能	原則60歳になるまで不可
利用者条件	20歳以上	20歳以上	20歳以上60歳まで
売却益・配当の非課税 (= 20.315%)	○	○	○

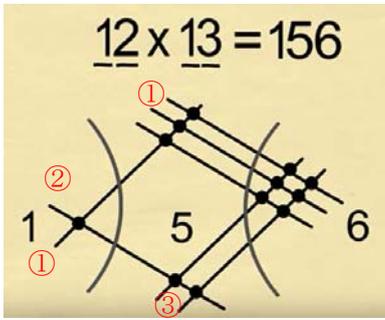
DECOもリスクを少なくして個人の資産形成を進めて貰おうと国が優遇政策を用意して支援しているものです。株式投資までは踏み切れない人もこの2つは利用しない手はないと考える人が多いです。

つみたてNISAとIDECOの比較

NISAと同じく、運用益にかかる税金が非課税になる制度に個人型確定拠出年金(=IDECO)があります。この制度は投資信託などを積み立てて老後の年金を作る制度です。運用益にかかる税金が非課税になるのは同じですが、それぞれの制度で大きく異なるのは運用期間です。IDECOはあくまでも年金の上乗せを目的とした制度で、原則60歳まで資金を引き出す事が出来ません。5年、10年後に使うお金の運用には向いていません。掛金が所得税控除の対象になるのはIDECOだけです。つみたてNISAも

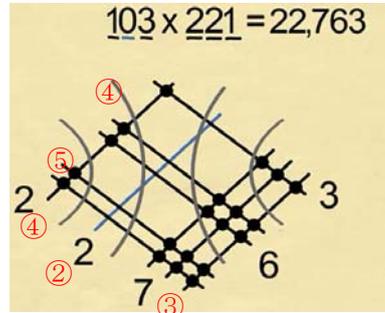
あら不思議、新しい掛け算の計算方法が話題です！

斜めに線を引いて交点を数えるだけで掛け算が簡単に計算できる新しい計算方法が話題です。999×999の計算は大変です。



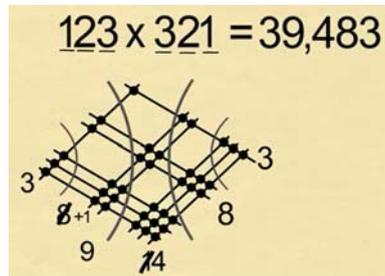
先ず一番シンプルな計算です。

- ① 左下から右上に1本線を引きます
  - ② スペースを空けて同方向に2本引きます
  - ③ 左下から右下に1本線を引きます
  - ④ スペースを空けて同方向に3本引きます
- ★ 枠で隔てられた交点を足して合計数字を書き出します。1、5、6=156が正解



0の線を引きますが、交点は計算に入れません。

- ① 左下から右上に1本線を引きます
  - ② 色を変えて0の水色線を同方向に1本引きます
  - ③ スペースを空けて同方向に3本線を引きます
  - ④ 左下から右下に2本引きます
  - ⑤ 同方向に2本、スペース空けて更に1本引きます
- ★ 枠で隔てられた交点を足して合計数字を書き出します。2,2,7,6,3=22,763が正解



交点の数が一つのブロックで二桁になった場合は左隣のブロックを一つ足す形になる。

例)左から3つ目の枠の交点の数が14になった場合、そのブロックの交点は4として左隣の交点の数が8+1=9になります。

★ 交点の数は左から 3,9,4,8,3=39,483が正解

今後の勉強会の開催予定です。

日時：H30年1月28日(日)14:00~16:00

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

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

相続  
対策

日時：H30年3月1日(日)14:00~16:00

題目：「贈与を活用した相続対策」

講師：小山 哲央

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

相続  
対策

日時：H30年2月4日(日)14:00~16:00

① 賃貸住宅経営激動の時代どう生き残るか

講師：小山 哲央

② 不動産オーナー向け確定申告の周到的準備

講師：税理士法人シリウス代表・田中博史先生

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

日時：H30年3月25日(日)14:00~16:00

「不動産オーナーの為に法人設立」

～法人化したいオーナーが急増している訳～

講師：税理士法人シリウス代表・田中博史先生

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

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。ご希望の方は下記①メール又は②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](mailto:seminar@0021.to) ② 専用電話：048-978-1121

弊社管理物件  
入居率  
94.24%  
1,810戸  
2017.12.23 現在