

マルヨシ通信 No.79



Tel:048-970-0021

日本の鉄道風景



新年明けましておめでとうございます。常日頃より、本誌をご愛読頂き有難うございます。今年は新橋・横浜間に日本最初の鉄道が開通して150年目に当たります。ウィキペディアによりますと鉄道ファンは150万人以上いて航空機ファンの3〜4倍になるそうです。日本人は何故鉄道好きなのか？単に鉄道はなくてはならない必要なモノだからという意見もありますが、日本人の場合はモノ以上に人生を投影する情緒的な部分を感じるからではないでしょうか？SL(蒸気機関車)が煙を吐いてもくもくと走っている姿に自らの人生を重ね合わせ、共感している人も多くいます。四季折々の鉄道写真と共に見て行きましょう。



極寒の1月、日が昇ったばかりの宮城県大崎市を走るJR陸羽東線のディーゼル車。(左上) 清新な空気に陽が注ぎ神秘的な雰囲気です。

茨城県下館駅から栃木県茂木駅まで走っている真岡(もおか)鐵道のSLです。厳寒の冬と桜と菜の花が咲き誇る春は全く違った絵姿を映し出しています。



今は観光列車として土日祝日のみの運行で



福島県奥会津只見川に架かる橋梁です。新緑の山々を覆う乳白色の川霧を抜けて白と緑の小さな気動車が渡って行きます。幻想的な風景に心奪われます。



秋田県、由利高原鐵道黒沢駅付近。黄金色に染まった田園の中を玩具の様にトコトコと走っている姿が愛らしく日本の原風景と合っています

左の写真は京都丹後鐵道です。大正時代に架けられた由良川橋梁は水面から僅か6mの橋梁で、海の上を走っている様な感覚で不思議で貴重な体験が出来ます



左上の写真は京都叡山鐵道貴船口駅付近通称紅葉トンネル。左下は秋田内陸縦貫鐵道。紅葉に紫色の列車がおしゃれです



鐵道風景を春夏秋冬の順で巡って参りました。海、山に田園も入れて日本の鐵道は人間の血流の如く各地の風景に深く溶け込んでいます。150年の歴史を刻んできた鐵道王国日本の矜持を感じます。



買って得したおススメ商品

～お値段以上の価値を感じました～

昔にはこれでもかと新商品やサービスがあふれています。当社の社員が独自の視点とセンスでおススメ商品をご紹介します。内容につきましては筆者個人の感想であり免責とさせていただきます。

ささき ひかる
佐々木 光 (売買事業部)

私がオススメしたいのはオーディオテクニカのATHCKSTOXBTというイヤホンです。私は音楽が大好きなので、イヤホンやスピーカー等音響機器には拘っています。今まで幾つもイヤホンを購入してきましたが、ある程度使っていると必ずコードが断線して音が出なくなってしまうしました。どんなに良い音が出るイヤホンでも断線してしまつては意味がありません。今回ご紹介するイヤホンは音が良いのは当然ですが、今まで使ってきたイヤホンの中で一番耐久性があります。購入してから3年程経ちますが未だに断線しません。更に私がこのイヤホンをオススメする理由は、コストパフォーマンスがとても良いからです。イヤホンも物によってはピンキリで、高いものだと平気で数万円してしまいますが、今回オススメのイヤホンは今なら4000〜5000円程で購入できます。音には拘りたいがイヤホンに余りお金はかけられない。そんな方は是非一度お試しください。



すえなが だいし
齋藤 ほのか (IT戦略部)

私が買って得したオススメ商品は、乾燥が気になるこの時期にピッタリの加湿器です。加湿器と聞くと、シャープやアイリスオーヤマを思い浮かべますが、今回紹介するのは像印の商品です。「え？象印は魔法瓶のメーカーじゃないの？」と思う方も多いと思います。その象印が魔法瓶の技術を活かして、普通のポットと同じ構造で、沸騰させた清潔な蒸気でスチーム式加湿をするので衛生面で安心できるといふ利点があります。衛生面だけではなく、手入れがとても簡単です。クエン酸(※別売)を溶かして水を入れ洗浄ボタンを押して、洗浄後に水を捨てれば完了です。ものぐさな私でも苦になりません(笑)。更に連続加湿時間が8時間です。就寝時もしっかり加湿を続けてくれるのもとても頼りになります。チャイルドロック機能付きなのでお子様にも安心・安全です。かなりの人気商品なので、シーズン前に購入しておくのがお奨めです。



お手入れ簡単
「フィルター不要」&「広口容器」
ポットのよびにふたを開けて注ぎかけのボタン給水。



参考価格 アマゾン
¥13,500
(税・送料込み)

すえなが だいし
末永 大土 (IT戦略部)

私のオススメ商品は Atmosph Window2 です。去年の夏にマンションを購入した際に合わせて購入しました。(マンションも購入して良かったです。)この商品は世界の風景が楽しめる窓型のディスプレイです。壁に取り付けて色々な風景を流して楽しめます。コロナ禍で旅行に行けないので、沖縄の海の景色を流したり、今まで行ったことのない場所の景色を手軽に楽しむことができます。また、映像と合わせて音声も付いているので、朝はウグイスが鳴く富士山の景色を流しています。オンライン会議やリモート飲み会時は写真の画像(モルディブの海中)を流しています。初めて見る人は大抵気になってくれるので、話のネタになり助かります。価格は1枚49,280円です。写真はディスプレイを3枚繋げてパノラマ表示にしています。購入前にまずは試してみたいという方は、公式ホームページを確認すると月4800円でレンタルも行っていきます(21年12月確認時)。



大谷選手の現地記事に見る国際化

今年のスポーツ界を席巻した最大の話題は米大リーグ、大谷翔平選手の活躍ではないでしょうか？ コロナ発生源やファークウェイ問題に端を発したトランプ前大統領の中国敵視政策や潜在的にあった人種偏見により、昨年よりアジア系米国人に対するヘイトクライムは勢いを増してきました。その様な状況の中



で大谷選手は米国でどの様に報道されているのかニューヨークタイムズやロサンゼルスタイムズの記事より読み解いてみました。

(1) 有無を言わさない圧倒的な成績を最初に取り上げています。昨年11月19日大谷選手は野球記者30人の満票を得てMVP(最優秀選手)に輝きました。どんなに人格が優れていても成績が伴わなければ注目されません。特に米国ではホームランバッターは首位打者や打点王以上に注目を浴び球史に残ります。大谷選手はベールブルース以来100年以上にわたる誰も挑戦しなかった二刀流に挑み立派な成績を上げました。ニューヒーローを待ち望むアメリカ人の拍手喝采は多かったようです。

(2) 子供に野球を教えている現場のコーチからは大谷選手はとても良いロールモデル(お手本)だと感謝されています。何より「立ち居振る舞いが素晴らしい」です。いつも笑顔で常に野球を楽しんでいる様に見える。尊大やうぬぼれた態度が一切見られず、チームメイトともとても気さくに話し完全にチームに溶け込んでいます。判定が気に食わないと審判をにらみつけたり、バットを叩きつけたりしない。バットボーンにも常に感謝の気持ちを表している。



切見られず、チームメイトともとても気さくに話し完全にチームに溶け込んでいます。判定が気に食わないと審判をにらみつけたり、バットを叩きつけたりしない。バットボーンにも常に感謝の気持ちを表している。

(3) ビジネス界からは「実に謙虚で、小さなミスに気を取られず直ぐ切り替えて次のやるべき仕事に冷静に向き合っている」「一流の人間だからこそストレスを作らない術を知っている」と絶賛されています。誰かがかんしゃくを起こせば周りの人間もそれをストレスと感じて業務の効率が悪くなり、経営にはマイナスだと分析しています。

60年前の1960年の米国国勢調査ではヒスパニック系を除く白人の全人口比率は89%でした。それが60年後の2020年には58%にまで下がりました。非白人の人口が急激に増えた事が理由です。先述のアジア系米国人に対するヘイト

クライムが残っている米国ですが、今のアメリカははるかに多様性に富み、懐が深くなっています。アメリカの野球ファンは人種や国籍を全くと言っていいほど意識しておらず、「実績」「技量」「人格」でプレイヤーを評価しています。大谷選手に対しては当代随一のプレイヤーと言う評価を下した後に「そういえば彼は日本人だった」というコメントが付随的に付いて来ます。この状況は20年前イチロー選手や松井秀喜選手が活躍していた頃、実況放送やメディアの記事の中に常に日本人という枕詞が付いていた状況と比べるとグローバル



* 上記のイラストは Baseball Reference.com という野球データのウェブサイト会社が閲覧者に呼び掛けて各州の人気 No.1 プレイヤーを選んで貰った結果を示す。
大谷選手は 50 州のうち 24 州で人気 No.1 プレイヤーに選出された。

バリゼーション(地球規模の国際化)の進化がこの様な处でも進んでいるのかと実感します。

人の死の告知に関する国交省発表

法律用語で「**心理的瑕疵**」という言葉があります。不動産の取引でも稀に使われます。心理的瑕疵を与えるような物件なら買主、借主に事前に書面で伝えておく告知義務があり、その義務を怠ると「その事実を知っていたら契約しなかったのに」と後で訴えられても反論できず大事になるというモノです。

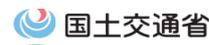
読者の皆様に冒頭からいきなりの質問です。**賃貸契約を結ぶ際に事前告知の義務があるのは次のどのケースでしょうか？**

- ① この部屋の直前の入居者は老衰死だったが長期間放置され、特殊清掃が必要だった
- ② 隣の部屋の入居者は自殺で亡くなった
- ③ この部屋の直前の入居者は入浴中の溺死で亡くなったが特殊清掃は不要だった
- ④ この部屋では3年半前に自殺があった

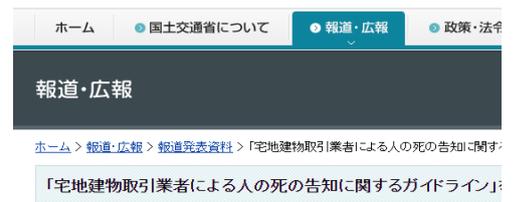
正解を申し上げます。告知義務があるのは①の老衰で亡くなったが長期間放置され特殊清掃が必要だったケースです。②③④は告知義務はありません。心理的瑕疵とは買主や借主に心理的抵抗やストレスを感じさせる事案という事ですが、法的には告知義務にしながら何が心理的瑕疵に相当するのか明確な解釈がなく曖昧模糊となっております。この状況を改善すべく国土交通省は

昨年10月に「**人の死の告知に関するガイドライン**」を

発表しました。ガイドラインですから法的効力がある訳ではありませんが、国交省が専門家部会を立ち上げ一年かけて作った指針なのでそれなりの影響力はあると言われています。



2021年10月8日



心理的瑕疵の例としては①自殺や殺人による死亡があった②周辺に墓地、産廃処理場など嫌悪施設がある③暴力団事務所があるなどです。今回のガイドラインは曖昧な解釈が多かった①だけを取り上げています。個々のケースの判定につきましては下段の一覧表をご覧ください。一覧表の詳細に入る前にガイドラインの概要を左記にまとめました。

- (1) **ガイドラインの適用範囲は居住用不動産において生じた人の死に関する事案に限定**
- (2) 今回のガイドラインにより告知すべき事案とそうでない事案の**線引きが明確**になった
- (3) 賃貸借取引では事案発生後に概ね**3年経過すれば告知義務はなくなる**。売買の場合は告知義務消滅期限の目安は提示されず
- (4) **買主・借主から問われた場合や社会的影響の大きい事案は告知義務がある**

人の死の告知義務 有る・無し	売買	賃貸	
		事案発生から3年経過前	同3年経過後
① 自然死(老衰・持病による病死) 日常生活での不慮の死(事件性のない転落事故等)	無し	無し	
② 上記①の死因であっても特殊清掃が行われた場合	有り	有り	無し
③ 上記①以外の自死・事件性のある事故死	有り	有り	無し
④ 買主(借主)が日常利用する集合住宅の共用部分で上記②または③の事案が起こった場合	有り	有り	無し
⑤ 隣接した住戸・日常利用しない集合住宅の共用部分で上記②又は③の事案が起こった場合	無し	無し	
⑥ 買主(借主)から問われた場合	有り		
⑦ 社会的影響の大きさから借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合	有り		

孤独死の立ち合い現場から報告

管理会社の人間として孤独死の現場に立ち会って来た経験からどのような流れになるのかお伝え致します。ネットでもこういう報告は余りないので現場の雰囲気をご正確にお伝え出来ればと思います。まずどこから連絡が入るかという話ですが、匂いが上がってくる段階まで来てしまうと、ご近所から連絡が入る場合が多いです。新聞配達員さんから新聞が溜まっているとご連絡を頂く事もあり、これは非常に有難いです。理由は大抵2〜3日で発見されるので部屋の中も汚れてなく、事故物件になり得ないからです。他にも生活保護の方の場合は、市役所が絡むので発見が早いことが多いです。一番発見が遅くなるのが、入居した当初は派遣社員で、現在無職かフリーターの方です。更に家賃、水道光熱費等が全て引落しされている方は、連絡を取る事が無いので発見が遅れがちになってしまいます。



では、実際に現地でのどのような対応をするかについて説明します。先ず110番はしないほうが賢明です。110番すると当然事件・事故報告になる訳ですが、まず安否

確認というワードで通報すると、消防車と救急車が全力でサイレンを鳴らして駆け付けて来ます。これは非常に厄介です。何かあったのかと近所の人たちは飛び出してきますし、その後、警察も全力でサイレンを鳴らして来ます。こうなるともう大騒ぎです。管理会社は鍵を持っていても、勝手に入る事はできないので、実際の現場確認は警察もしくは消防や救急が行います。部屋に入る迄は生死の状態は分かりませんが、大抵は匂いで分かります。もし何もなかった場合でも当然良い結果のはずなのに、悪い噂がたってしまう事もあります。一番賢明な選択は近くの交番に直接電話をする事です。あまり騒ぎ立てたくないという個別のお願いを聞いてくれるケースも多いです。意外に思われるかも知れませんが地元の交番のお巡りさんとの関係を持つことは結構あります。親しくなると気を効かせてくれる警察官の方も多いので有難いです。結果的にお亡くなりになっている場合は、救急車が来ますがサイレンの音も控えてもらえるので、肅々と現場確認が進みます。但し、警察はその後



確認というワードで通報すると、消防車と救急車が全力でサイレンを鳴らして駆け付けて来ます。これは非常に厄介です。何かあったのかと近所の人たちは飛び出してきますし、その後、警察も全力でサイレンを鳴らして来ます。こうなるともう大騒ぎです。管理会社は鍵を持っていても、勝手に入る事はできないので、実際の現場確認は警察もしくは消防や救急が行います。部屋に入る迄は生死の状態は分かりませんが、大抵は匂いで分かります。もし何もなかった場合でも当然良い結果のはずなのに、悪い噂がたってしまう事もあります。一番賢明な選択は近くの交番に直接電話をする事です。あまり騒ぎ立てたくないという個別のお願いを聞いてくれるケースも多いです。意外に思われるかも知れませんが地元の交番のお巡りさんとの関係を持つことは結構あります。親しくなると気を効かせてくれる警察官の方も多いので有難いです。結果的にお亡くなりになっている場合は、救急車が来ますがサイレンの音も控えてもらえるので、肅々と現場確認が進みます。但し、警察はその後



事件性がないかどうかの捜査を行うので、匂いが酷い部屋ですと、皆さん涙目になりながら現場検証をします。警察官のお仕事は本当に大変だとつくづく思います。ある警察官は、コロナ禍でマスクをしているのを幸いに鼻にティッシュを詰め上司の方にバシない様に現場検証をしておられました。この様な形で、現場検証が進んでいく訳ですが、警察の方は共同住宅であれば必ず近隣に聞き込みを行うので基本的には孤独死があった建物の住人には事実は公開されません。従い、弊社としては入居者の方に事件性がないなどきちんと報告する形をとっております。

実際、孤独死が原因で退去された方もいらっしゃらなくはないですが、この比率は一割以下です。警察が事件性がないとの判断を下した後、我々管理会社がお部屋に入り、家族への連絡、残存物の処理、特殊清掃などもろもろの処理や手続きを行っていきます。実際に、私自身も10件以上立ち会ってきましたが、なかなか大変な作業です。

次回はどの様に孤独死部屋を復活させて再び収益を得られる部屋に変えて行ったか当社の真骨頂の部分を
お話し致します。

執筆・写真撮影 株式会社マルヨン
資産管理部リーダー 森 大悟

大規模修繕積立金が課税対象外に ～国交省修繕共済組合設立を認可～

区分所有マンション（いわゆる分譲マンション）の修繕積立金は毎年支払った年（事業年度）の必要経費（＝損金）として処理できることは皆様ご存じの通りです。（管理組合規約で返還されない事になっているなどの条件を満たしていなければなりません）

然し乍ら、**賃貸住宅を所有するオーナー様の大規模修繕積立金は現状では積み立てた年の必要経費（損金）として処理することは認められておりません。**分譲マンションであれば

管理組合が設立されていますが、個人オーナーの多い賃貸住宅については積立金の受払いなどの管理業務を行う信頼できる受け皿がなかった為です。当社が加盟している賃貸住宅3団体（全管協、日管協、ちんたい協）は数年前よりこの問題を取り上げ、安心、安全で快適な住宅を提供する為に賃貸住宅においても分譲マンションと同様、積み立てた年の必要経費として処理できる様訴えて参りました

その結果、昨年10月8日付けで**国土交通大臣より修繕共済組合設立の認可を得る事が出来ました。**先述の3団体で共済組合を立上げ、その共済組合にオーナー様が修繕積立金

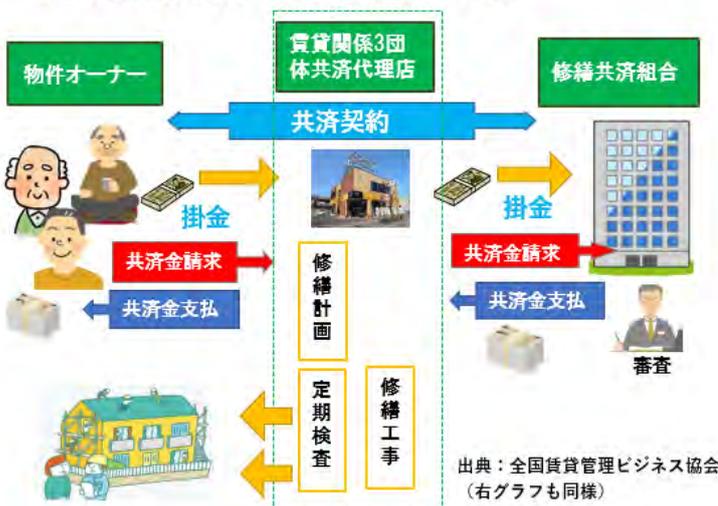
を積立てる事で経費算入される道筋がついたという事です。国交省は9月30日付けで東京国税局から照会結果を受領した上で発表を行っておりますので国税庁も承認している事案となります。新しく設立される組合の名前は「**全国賃貸住宅修繕共済協同組合**」という漢字15文字の長い連結になりますので「**修繕共済組合**」と覚えて下さい。

- ◆全管協・公益財団法人全国賃貸管理ビジネス協会（会員数1800社、管理戸数380万戸）
- ◆日管協・公益財団法人日本賃貸住宅管理協会（1865社、830万戸）
- ◆ちんたい協・公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会連合会（18,414名）

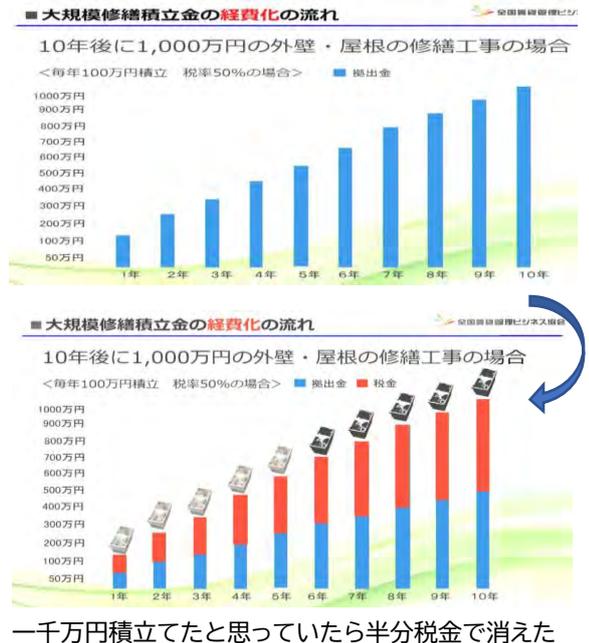
ここから「修繕共済組合」の設立がどんなに画期的な事で、オーナー様にどの様なメリットをご提供出来るか説明致します

10年後に1千万円の外壁・屋根の修繕工事を行う為に毎年百万円ずつ積み立てしてきたとします。仮に税率50%であれば税金で500万円が徴収され500万円の積み立てしかできていない事になります。足らず米の500万円は自己負担となります。折角10年かけて1千万円積み立てても、半分は税金で持って行かれるという事で不公平感とやるせなさ満載です。下段右の上のグラフ状態と想っていたが実は下の状態だったという事です。

【修繕共済】の仕組みイメージ図



次に修繕共済組合の運営の仕組みを説明致します。まず左記のイメージ図をご覧下さい。



(1) オーナー様は共済代理店を通じて修繕共済組合との間で共済契約を結び、共済代理店とは弊社の様な賃貸管理を行っている賃貸管理会社で、信用力担保の為に前述の賃貸関係3団体に加盟している事が条件です。

(2) オーナー様は同代理店に掛け金を払う。代理店は修繕共済に掛け金を払う。

(3) 代理店はオーナー様の物件につき毎年定期検査を行う。早期発見が修繕工事の大規模化、高額コストに繋がるのを未然に防ぐ為。修繕工事が必要と判断されれば修繕業者から見積もりを取り、オーナー様から工事の発注並びに施工をして頂く。工事終了後オーナー様は代理店を通じて修繕共済組合に共済金の請求をして貰う。組合は請求書類に基づき審査を行い共済金を払う

(4) 現状は「屋根・外壁」の修繕工事だけを対象としているが、順調に稼働すれば専用部分の水回りなど工事範囲の拡大を考えている

(5) その他の条件

●お預かりした掛け金の積立残高に対して1%を「システム手数料」として組合に払う。残高が1千万円まで積み上がったら毎年10万円超の払いになるので手数料の

支払額も考慮した長期修繕計画を綿密に作る必要あり。(＊弊社でお手伝い出来ます)

●加入期間は10年から最長50年までとする。10年以内の短期に出来るかどうかは未定。

●共済金は修繕費用の満額(100%)払われるが、建物のクレジットアップに繋がる工事は資本的支出になるので対象外。

●本共済は「掛け捨て商品」なので満期金や割戻金はない。また、積立金全額を使わない場合残金の返済はない。但し、物件の売却に伴い積立金を買主に引き継ぐ事は可能。

●積立掛け金は相続税の対象から外れる。賃貸物件の所有者が推定被相続人(亡くなるであろう人)であれば、掛け金を払う事により現金が減る一方、積立金が相続税の対象にならないというメリットは大きい。

●組合所定の書類に基づき「長期修繕計画書」の提出が必要。保障金額・契約期間に基づき組合で共済掛金を算出しオーナー様に掛け金の請求を行う。

外壁・屋根塗装の必要性

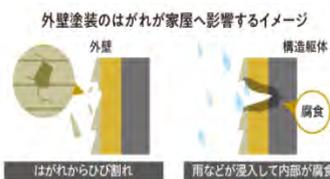
一般的に「外壁・屋根は10〜15年に一回塗

り替えが必要」と言われています。塗料は年月が経つにつれ剥がれてくると同時に品質も劣化します。左写真上から外壁にできる剥がれ、ひび割れ、粉吹き(チョーキング)です。



建物の外壁や屋根は雨風、紫外線に常にさらされ経年劣化します。水分が外壁から内部に入り込めば、内部を腐食させてしまい更に大規模な修繕工事が必要になります。加えて、建物の外観は物件選びの重要なポイントになります。外壁が剥げて色褪せているアパートは似たような物件と比較した場合、どうしても見劣りしてしまいます。外観が美しい建物は手入れが行き届いていると感じられる為、

家探しをしている入居者に「ここに住めば快適に暮らせる」と管理が行き届いている」と安心感を与える事もできます。外壁塗装を行う事は空室リスクの改善にも役立ちます。



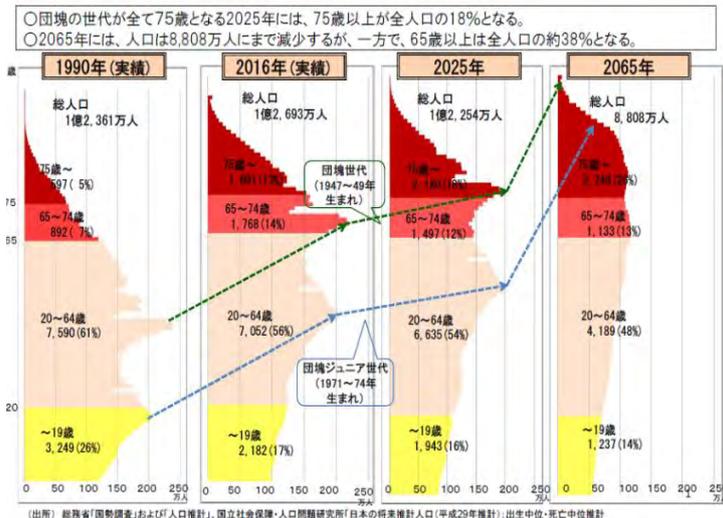
共済組合の発足は今春の予定ですが、先行情報として本誌の読者様だけにお伝え致しました。

年金の繰下げ受給

左記のグラフをご覧下さい。
国立社会保障人口問題研究所
が2017年に発表した日本
の人口ピラミッドの予想です



日本の人口ピラミッドの変化



3年後の2025年には65歳以上の高齢者が30%を占めます。20~64歳の労働人口は54%となり1.8人で1人の高齢者を支える図式になります。人口予想はかなりの確率で当たると言われておりますので、少子高齢化の社会の訪れが

本格的になって来た実感します。特に重要な経済面では年金収入を頼りにされている方が多いと思います。今年4月からの施行を前に厚労省は4つの年金制度改訂を発表しました。そのうちの1つが繰り下げ受給年齢を75歳まで繰り下げた改訂です。ここで読者の皆様に質問です。皆様はまもなく65歳の年金受給資格を得る状況だと仮定します。受給方法につき次の3つのどれを選びますか？

- ① 65歳から毎年100万円の年金を死ぬまで受け取り続ける
- ② 70歳から毎年142万円の年金を死ぬまで受け取り続ける
- ③ 75歳から毎年184万円の年金を死ぬまで受け取り続ける

65歳の受給を5年繰り下げれば100万円が142万円になる訳です。から複利の利回りは7%弱で投資と考えるとかなり良い条件です。公的年金は終身年金

なので長生きすればするほど得になります。70歳迄繰り下げた人は83歳迄生きれば損益分岐点を越えた事になります。果たして自分は何歳まで生きるか分からないところが一種の賭けですが判断材料のヒントを1月30日の下記セミナーでお話致します。是非ご参加下さい。

今後の相続勉強会の開催予定

場所：株式会社マルヨシ本社ビル 2F 研修室
東武スカイツリーライン「北越谷駅」東口徒歩2分

完全予約制

日時：2022年1月30日(日) 14:00~16:00
 題目：相続勉強会 特別セミナー
第一部 年金の基礎知識 賃貸管理部 小出 誠
複雑な年金の仕組みを平易に20分で解説します
第二部 不動産オーナーの為の確定申告と法人化申告2週間前 この時期恒例、好評のセミナー
 講師：税理士法人シリウス代表税理士 田中博史先生

日時：2022年2月20日(日) 14:00~16:00
 題目：相続勉強会 第9期生①回目
「相続と遺言の基礎知識」
単なる入門編ではなく、更に充実した内容で登場
 講師：当社代表取締役・上級相続コネクター 小山哲央

日時：2022年3月20日(日) 14:00~16:00
 題目：相続勉強会 第9期生②回目
「財産把握とその評価」
財産額の正しい把握無くして、相続対策なし
 講師：当社代表取締役・上級相続コネクター 小山哲央

当勉強会はどなたでも**無料**でご参加頂けます。
 ご参加を希望される方は事前に電話番号
 Tel 048-970-0021 又は
seminar@0021.to に
 メールでお申し込み願います。

コロナワクチン
2回接種者のみ

弊社管理物件入居率
97.66%
2,505戸(-26戸)
2021.12.31 現在