



Tel:048-970-0021

マルヨシ通信 No. 33

哲央の部屋



桜は 60~80 年が寿命。海外からもその長寿維持技術に高い評価



ソメイヨシノ (染井吉野)

待ちに待った桜の季節がやって参りました。皆様は桜の花の種類を何種類言うことが出来ますか？桜の原種は9種類ですが花びらの形、色、開花時期により6百種類もあるそうです。今号では代表的な桜4種類とその人気観桜スポットをご紹介します。



日本の桜の8割はソメイヨシノと言われておりピンク色の美しい大柄の花弁が豪華絢爛で人気があります。左上の写真は樹齢135年の日本最古の桜・ソメイヨシノで青森県の弘前市にあります。同市の桜祭りは4月下旬から二週間開かれ、お堀を埋め尽くした「花筏」は息を呑む美しさです。

なまめまのじよおもひ出す桜哉

松尾芭蕉 (1688年)



ヤエザクラ (八重桜)

八重咲きになる桜の総称で一重咲きの桜より豪華に見え、花びらの数が多いのが特徴でチアガールのボンボンの様だと例えられます。



弘法大師ゆかりの東寺五重の塔と枝垂桜。古都には枝垂桜です

ヤエベニシダレ (八重紅枝垂)、シダレソメイヨシノ (枝垂染井吉野) と色々な種類があります。京都府を代表する花にもなっています。満開時は木全体が濃いピンク色に染まり目に鮮やかです。



シダレザクラ (枝垂桜)

枝が垂れている桜とすることでシダレザクラと読まされています。別名で糸桜とも言います。他にもベニシダレ (紅枝垂)、



<番外編> 富士山麓の芝桜



日本の原風景のような河津桜。青空と菜の花の黄色の見事な色彩コントラスト



造幣局敷地開放の為、3月中旬から約1カ月限定



富士山周辺で 80 万株の芝桜 4/中~5/中が見頃

名前の通り、開花が早い品種は真冬の1月頃から咲き始めます。花弁の量は少なく、濃いピンク色でひっそりとしたイメージです。有名な場所は何と言っても伊豆半島河津桜で、2月中旬から咲き始め3月になると満開になります。

カンザクラ (寒桜)



八重桜が見られる有名な場所は大阪市の造幣局の「桜の通り抜け」で560Mの桜のトンネルを抜けます。



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。

おしま まさのり
尾島 雅典 (売買営業部)

私の癒しの場所は温泉です。社会人1年目から3年間、山形県で一人暮らしをして一人温泉巡りにはまりました。1日かけ何か所の温泉地を巡れるか挑戦した事があるのですが、結構体力を使い3ヶ所で断念してしまいました。やはり1日の入湯回数は2、3回が良いということとは納得です(笑)山形県の温泉ですが、日帰りなら百目鬼(どめき)温泉。泉質もさることながら天空に蔵王連峰や星空を仰ぐ立地は最高でした。300円という安さで市内から近くおススメです。あとは秘境にある姥湯(うばゆ)温泉。ひたすら断崖絶壁のガードレールがない未舗装の狭い山道をするのですが、道に迷ってないかと何度も不安になるような場所でした。山の岩肌が剥き出しの硫黄泉源泉掛け流しで、まさしく自然が生んだ秘湯の地でした。辿り着くまでの苦労があったので強烈に覚えています。いつか家族を連れてもう一度訪れてみたいです。



岩肌むき出し姥湯温泉



たかの じゅんこ
高野 実子 (賃貸管理部経理課)

私の癒しの場所は神社です。ここ数年、縁があって年に何箇所か各地の神社に参拝に行きます。昨年は十数か所の神社に行きました。私にとっては、伊豆にある伊豆山神社と秩父にある三峰神社は特別相性が良い神社と思っています。行くたびに強い「気」を感じ、元気をいただいています。旅をした先々でも近くに神社があれば、必ず立ち寄って参拝をします。お参りをする事によってパワーを感じ、明日からまた頑張ろうと思えます。遠くの神社だけでなく地元的神社も大切にしています。心を和らぎ清めたい時などに行ってみると穏やかな気持ちになり癒されます。ミイハーですが、最近お参りの際に購入する御朱印の収集も始めてみました。筆で書かれる書体には筆者の個性があり、感動をすることもあります。まだまだ数少ない収集ですが、あとで見返す楽しみもしてこれからも行った先々で御利益をいただきながら、集めていきたいと思っています。



三峰 伊豆山神社御朱印



いいた すすむ
飯田 康博 (賃貸営業部)

私の癒しの場所は伊豆にある「虹の郷」という公園です。この庭園には【SLと自然が楽しい花の国】という副題があり、日本庭園やイギリスの庭園を模した広大な自然が見られます。季節ごとの花も植え替えられ、四季も感じられる場所です。本物のSLやレトロバスに乗れるのも楽しみです。SLに乗るときや遮断機が降りたところを通る姿は周りの庭園もあり非日常的な世界に引き込まれます。写真を撮ることが好きな私にとってはどの場面も非常に撮りどころです。余計なBGMもなく、非常にのどかな雰囲気なので写真撮影に没頭出来ます。大自然を背景にイスに座って読書三昧もおススメです。時間と空間を贅沢に使いながら楽しむことが出来る場所です。この癒しの場所を見つけたのもほんの偶然で、バイクで一人旅をしている時に通りがかりで見つけました。陽春のひと時、今年には家族と共にこの贅沢な時間を過ごしてみたいと思います。



面積は東京1km²の10倍



航空機乗客に止めてもらいたい 17 の行動



誰もが快適で楽しい旅行を願っています。

米国の Business Insider というビジネスニュース専門のウェブサイトが現役の客室乗務員 60 名にインタビューして「乗客に止めてもらいたい 17 の行動」という記事を掲載したところ多くのネット反響がありました。日本人にも参考になるので採り上げてみました。

1	搭乗してすぐに、客室乗務員に頼みごとをする	離着前後は最も忙しく緊張を強いられる場面。搭乗するなり水や新聞雑誌や毛布をリクエストされても困ってしまう
2	頭上の荷物入れを独り占めする	大きな荷物は頭上の荷物入れに、小さなバッグは座席の下に収納してくれれば、他の乗客が収納場所不足で困らない
3	クルーに挨拶を返さない	快適な旅をするのに、挨拶くらいは返して欲しい。クルーも人間です。
4	タイミングを考えて欲しい	飲食の配膳しているときに、ゴミを手渡したり毛布や新聞をリクエストするのは止めて欲しい（通路は長い間ふさげない）
5	前の座席の背面や隙間に足を置く	前の座席の背面を叩いたり、揺すったり、隙間に足を置いたりしないで欲しい
6	コーヒーを頼むときに、ミルクや砂糖が必要かどうか言わない	最初から何が必要か言ってくれるだけで、何百回も同じことを聞かずに済む
7	自分で持ち上げられないような重い手荷物を持ち込むのは止めて	重いキャリーケースを機内に持ち込んで、自分じゃ重すぎて頭上の収納に上げられないと CA の助けを頼むのは止めて
8	飛行機が着陸態勢に入ろうとする時に、トイレに駆け込まないで	トイレに入った客が戻って来ないと着陸態勢に入れないので遅延につながる
9	声をかけても、ヘッドフォンを取らない人がいる	飲み物を何にするかなど、CA が声をかけた時はヘッドフォンを取ってきちんと対応して欲しい
10	客室乗務員の気を引くために、身体に触る人がいる	つつかれたり、引っ張られたり、過去何度も触られた。それでもひきつった笑顔で対応せざるを得ない
11	シートベルトサインがついているのに、トイレに行こうとする人がいる	全員着席せよとサインがついていても、『我慢できない』とトイレに駆け込む人がいる。2 歳児でもあるまいし
12	第一希望のメニューを選べなかったからといって大騒ぎをする人がいる	ここは機内であって、5 つ星レストランではない。第一希望の食べ物が無いと言って、そんなに怒らないで欲しい
13	ギャレーでヨガを始める人がいる	長距離だとヨガスタジオであるかのように、ギャレーでストレッチを始める人がいる。ギャレーは私達の神聖な仕事場
14	明らかに客室乗務員のせいではないことを責められても困る	フライトが悪天候で突如 U ターンとかルート変更しても CA に怒らないで欲しい。私たちが早く家に帰りたいのは同じ
15	CA が、機長と全く同じ情報を持っていると期待されても困る	CA は天候、ルート、着陸時間など機長と同じ様な情報を持っていると思われ、色々質問されても困る
16	機内でポルノを見ている人がいる	スマホやタブレットでポルノを見ている男性客がたまにいる。機内は公共の場であり CA も含め多くの人が不快に思う
17	勝手に酒を持ち込んで飲む人がいる	勝手にアルコールを持ち込んで飲んでではダメ。酸素が薄く、フライトが長くなれば、脳に影響を与え事故にも繋がる

実家（地方空家）の処分と家族信託

「実家は地方にあるが、子どもが全員都市部に移住し、今は老親だけが田舎に暮らしている。老親を看取った後の実家の処分が悩みだ」という話を時々聞きます。そんな方々にお役に立てる解決策として今号では家族信託を取り上げてみました。

老親を田舎に残しているケースで、最も多い相談は、老親の将来における介護の問題、そして老親を看取った後の実家の処分の問題です。子が全員家庭を設け、東京や大阪等の都市部に居を構えており、近くで老親を支えることがままならない場合、老親が突然倒れたり、自活が難しくなった場合に現地でのような対応ができるか、非常時に備えた体制作りは必要です。老親の健康状態や要介護度合によりますが、場合によっては、在宅生活をやめ、高齢者施設に入所するというタイミングを計ることも必要になります。その場合に、もう一つ大きな課題として持ち上がるのが、「介護費用」「入所費用」の捻出の問題です。

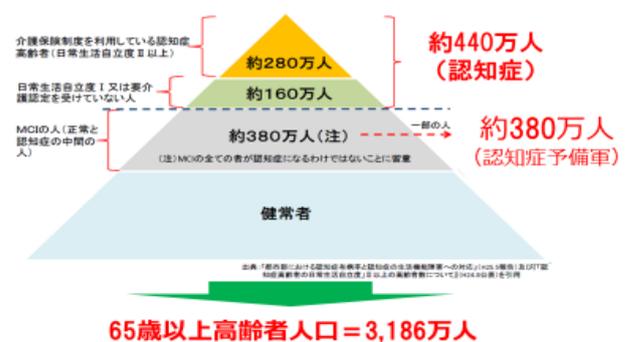


老親の年金収入（場合によっては賃貸不動産等からの賃料収入や株式・投資信託等からの配当金収入も）と入所費用等の支出のバランスを考えた時に、どのタイミングで実家を処分し、現金化して介護費用に充てたら良いかという要望・相談が多く見受けられます。現在は老親が生活の本拠地として使用しているので、今すぐの売却は想定していかないけれど、これから数年〜10年以内を目途に実家を売却したい、あるいは老親が亡くなった後の引き継ぎ手のない実家を売却処分したお金で分配したいというニーズは高いです。とは言うものの、地方の不動産事情を踏まえると、売りたいときにそう簡単に売れないリスクが都市部よりもより一層高いと言えます。

さらに、いざ実家を売却しよう・売却できるというタイミングで、老親に認知症が発症して、物事の理解ができなくなってしまうと、老親自らが売主になることができなくなります。つまり、老親の判断能力の低下・喪失による売却不能の事態になれば、成年後見制度を利用して、後見人が実家を売却することになりますので、「売りにくい物件を売る」ためにさらに「時間と手間がかかり」、「売った後も家庭裁判所や後見監督人への定期的な報告をしなければならない」という悪条件が重なる可能性があります。

認知症高齢者の現状

平成25年厚労省研究発表



65歳以上認知症有病者440万人+予備軍380万人=約820万人

⇒65歳以上の(4)人に1人が認知症を発症する可能性あり

当社の相続セミナーで使っているパワーポイントの資料です。予備軍まで含めると65歳以上の4人に1人が認知症を発症する可能性があります。

「成年後見人の特別業務とは？」

- ・被支援者が多数の収益不動産を所有しており、入居者との賃貸契約、修繕発注、管理者との業務委託契約などの締結を行う。
- ・訴訟、調停、遺産相続協議、不動産の売却。
- ・前任の後見人が不正発覚などで解任され、新たな後見人がその対応を行った場合。

成年後見人の報酬は家庭裁判所が決められていますが、一般的な目安となる金額は左記のように裁判所から公示されています。

【成年後見人の一般的な基本報酬金額】

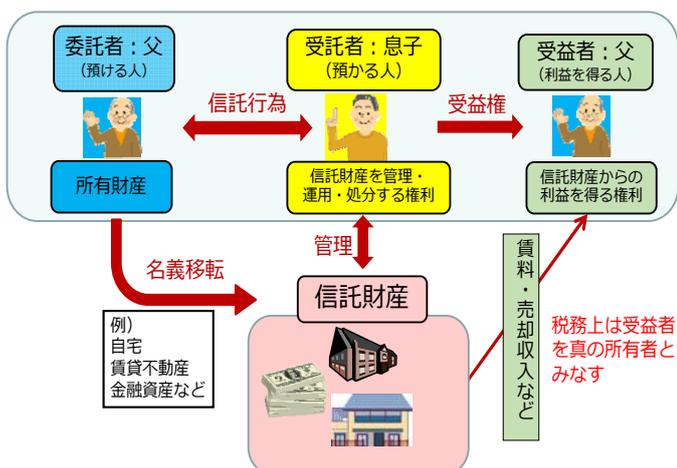
- ① 被支援者の管理財産が 1,000 万円以下
…………… 月額報酬 2 万円
- ② 同 1,000 万円以上 5,000 万円以下
…………… 月額報酬 3~4 万円
- ③ 同 5,000 万円以上… 月額報酬 5~6 万円

【成年後見人の特別業務の報酬例】

- ① 被支援者が不法行為を受けたことで起こした訴訟に勝訴し管理財産を 1,000 万円以上増加させた
……………約 80~150 万円
- ② 被支援者の配偶者が亡くなったことによる遺産分割調停を申立て、調停を成立させて 2,000 万円の遺産を被支援者に取得させた。
……………約 55~100 万円

以上のように成年後見人制度は費用がかかるだけでなく、特別業務に入った場合は家庭裁判所の許可を必要とするので時間もかかります。

家族信託の基本スキーム



委託者(父)が存命中は受託者(息子)に所有権を移しますが、受益者は父のままです。委託者(父)が認知症に罹患して判断能力をなくす前に組成が必要です。

そこで、成年後見人制度のデメリットを解決できる可能性があるのが『家族信託』です。家族信託とは、「信託法」という法律を根拠とした最先端の財産管理手法で、老親に代わって、子が負担なく老親の財産を管理処分できる仕組みです。老親が元気なうちに、将来に備え、子に財産の管理・処分を託しておくことで、もし将来老親が自ら売主たる立場を全うできない場合に、子が管理処分を担う者(＝受託者)として、スムーズに売却活動ができるようになります。

家族信託の実行によりやっと現れた買主への売却機会を逃すことなくスムーズに売却ができる。

さらに、成年後見人制度のデメリットを解決できることに加え、売却後の金銭も親子間の信頼関係に基づき、裁判所等への報告義務の負担を負うことなく、子の管理のもとで生涯にわたる老親の生活・介護・入院・入所費用に充てることができます。さらに家族信託の良いところは、老親の存命中に売却処分しなかった・できなかった場合でも、遺産分割協議を経て相続登記をするという手間をかけずに、引き続き受託者たる子が単独で売却できるという点もあります。最近巷で話題の『空き家問題』は、実は、売りたいときに売れる準備ができていなかったばかりに、老親の相続まで問題を先送りにしてそのまま放置するケースが問題の一端であるというのが実情です。

これから先、人口減・経済縮小・東京五輪後の不動産価格の暴落等、展望が厳しいと予測される中、都市部でも不動産を売りづらい時代が来ます。地方の実家の有効活用や売却処分については、老親の元気なうちに、早め早めの備えをしておくことが重要です。

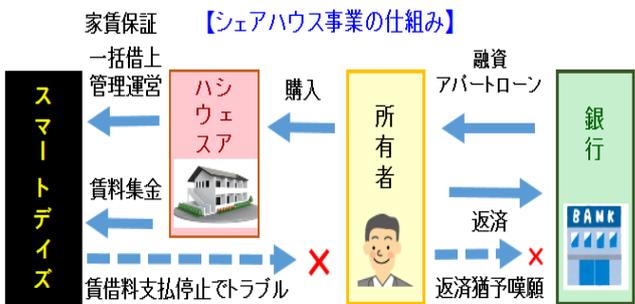
当社は全国津々浦々に940店舗の加盟店を有するセンチュリー21グループに所属しておりますので、地方にあるご実家の不動産処分の際はお役に立てると思います。お気軽にご相談下さい。

かぼちゃの馬車とサブリース
 シェアハウスってどうなの？
 サブリースってどうなの？

かぼちゃの馬車と言えばシンデレラ物語に出て来る童話の世界の作り物ですが、かぼちゃの馬車という名前をブランド名にした投資用シェアハウスが破綻し大きな社会問題になっています。



ぼちやの馬車の事業会社はスマートデイズ（SD・東京都中央区）と言い2012年に創設され、わずか5年間で投資家約800人に1万1259戸以上の女性専用シェアハウスを販売して来ました。ところが最近の入居率は50



%を下回る物件が増えSDは30年間の賃料保証をしていたにも関わらず、資金繰り悪化により今年の1月分よりローンの返済額さえも払えない状況に陥りました。SDの投資家集めは巧妙に行われました。有名女性タレントをイメージキャラクターに起用しテレビC

Mを大々的に打ち続けただけでなく創業者で前社長の大地則幸氏は入居した女性を人材派遣会社に紹介することにより本人の年収の25%を紹介料として受取る事が出来るので家賃設定を低くしていても財務基盤はしっかりしている事をPRして来ました。左記は大地氏が執筆した著書で人材派遣会社からの紹介料が入るので家賃ゼロ・空室有りでも儲かりますと

家賃0円・空室有'でも儲かる'大地則幸
不動産投資
 住まい×仕事、女性専用シェアハウスだから実現した社会貢献型ビジネス

述べていますが入居者ゼロなら紹介も出来ません。更に左上の図にあるようにワンルームの場合、各室に

ワンルームの場合
 1階 トイレはキッチン込み
 2階 トイレはキッチン込み
 8万円×4部屋=32万円

シェアハウスの場合
 1階 共用部(トイレ/バス/キッチン)
 2階 共用部(トイレ/バス/キッチン)
 5万円×10部屋=50万円

シェアハウスの方が... **18万円/月 家賃収入が多い**

バス、トイレ、キッチンを設けるので4室しか作れないが、シェアハウスの場合はそれらが全て共用になるので同じ面積で10室作れる。シェアハウスの家賃は通常7掛け以下なのでワンルームの場合、8万円と設定するとシェアハウスでは5万円となります。計算結果、ワンルームの月家賃は8万円×4室=32万円。一方のシェアハウスは5万

円×10室=50万円でシェアハウスの投資効率が高い事を力説しています。

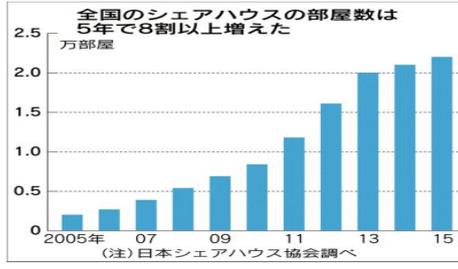
SDの事業構想を後押しする為にスルガ銀行が果たした役割も大きいです。スルガ銀行は静岡県、神奈川県を中心に130店舗を運営する地銀です。個人向けローンに強くインターネットバンキングも積極的に進めております。日経インデックス400社の構成銘柄に採用されていますので信用もあり、財務・経営基盤は悪くありません。

SDで物件を購入したオーナーの大半は年収600万円〜1000万円以上の会社員や経営者です。シェアハウスは1棟の土地代・建築費合わせて平均1億円です。スルガは大半のオーナーに金利3.5〜4.5%で貸し付けています。毎月の返済額は30年ですから元本・金利(4.5%とする)は合わせて50万6千円になります。SDは8%の利回り保証していたので毎月66万6千円の賃料が投資家に払われ、50万6千円の返済をしても投資家の手元には16万円が残る計算になります。管理料など別途経費が差し引かれますが、大半の投資家はこれで老後の生活も安泰と思ったことでしょう。シェアハウス投資についてはスクライムベストメントパートナーズ(東京都中央区)も借上げ賃料が払えず破綻しました。この事業にもスルガ銀行が個人向けローンを出しています。

スルガ銀、一時返済猶予

シェアハウス所有者に

スルガ銀行は21日、シェアハウス（共同住宅）の借主に対し、返済猶予の措置を講ずると発表した。これは、シェアハウスの借主が、収入減や失業などの理由で返済が滞り、生活が苦しい状態にある場合に、返済の滞りを解消し、生活が安定するまで返済を猶予する。猶予期間は、返済滞りが発生した日から最大3ヶ月間とする。また、返済猶予期間中は、借主の信用情報に返済滞りが記録されない。スルガ銀行は、シェアハウスの借主に対し、返済猶予の措置を講ずると発表した。これは、シェアハウスの借主が、収入減や失業などの理由で返済が滞り、生活が苦しい状態にある場合に、返済の滞りを解消し、生活が安定するまで返済を猶予する。猶予期間は、返済滞りが発生した日から最大3ヶ月間とする。また、返済猶予期間中は、借主の信用情報に返済滞りが記録されない。



かぼちゃの馬車の誤算

SDが利回り8%を謳って投資家を集めたのは罪深いところがありますが、入居率が予想をかなり下回ったのは市場のニーズを読み取れなかった調査分析不足が原因ではないでしょうか？

シェアハウスアンケートを取ったところ、シェアハウス入居に興味を持っている人は22%いたが、22%の中で全く見ず知らずの

人と共同生活をする事に抵抗がない人はその半分という結果が出ておりました。シェアハウス支持派は全体の約1割という事になります。実際にシェアハウスに住んでいる人に話を聞いたところ次の様な不満や不安があったそうです。

- ◆ゴミ出し、ゴミ分別、ゴミを出した後の清掃を守らない人がいてよく揉める。
- ◆トイレ、風呂場、リビングなど共用部分の清掃を順番制にしても、守らなかったりいい加減な清掃で済ましてしまおう人が居る
- ◆部屋が汚い、臭い人がいる。そういう人は共用部にも私物を置きっぱなしにしている
- ◆洗濯物を干すスペースが足りない。洗濯機の中が汚い、カビ臭い。
- ◆寝る時間が違って隣室の音がうるさい
- ◆出勤・通学時間が同じだとトイレ、洗面所、台所は混み合いストレスになる
- ◆風邪をひいたり、ノロウイルスになったら直ぐ感染しそう
- ◆異性が遊びに来た時に気まずくなりそう
- ◆日本人は「個」の生活を大事にするのでシェアハウスは馴染めない

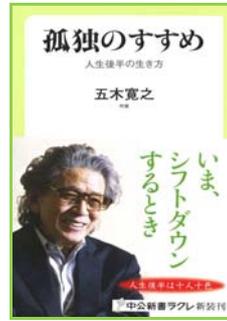
かぼちゃの馬車の事件はシェアハウスの人気のあるなしだけを論じるだけでは意味があり

ません。「サブリース業」のあり方についても疑問と反省を投げかけました。日本弁護士連合会は2月17日付で国交省大臣と内閣府特命金融担当大臣に対し次の事項を早期に法律に定める様意見書を提出しました。

- ① サブリース業者と関連の建設会社に対し家賃変動リスクや投資資本回収に必要な月額賃料などの説明を義務化。
- ② 賃貸住宅管理業者登録制度を義務化。サブリース業者に登録義務を課す。
- ③ 金融機関が賃貸住宅への融資を行う際、将来的な賃貸物件の需要見込み、金利上昇や空室・賃料低下リスク等の説明義務を銀行法施行規則に明記する事。

サブリース業者に登録や説明義務を課しても今回の様な事件がなくなるかと言っと正直心もとないです。「8%の高利回りを30年間に亘って保証する」という言葉から疑ってかかるべきでした。20年ローンなら毎月の銀行への返済額は60万円で金利(4.5%)の生涯支払総額は約450万円です。一方、30年なら毎月48万円の返済額で金利総額は720万円となり何と270万円も余計に金利を払うことになります。銀行にとってはおいしい商売です。サブリース業者の甘言に惑わされることなく投資家自らが正確な判断ができる様勉強しなければならぬ時代になって参りました。

百歳人生を生きるヒント 五木寛之
〜長寿時代の新しい生き方の提案〜



中公新書 ラクレ



日経プレミア ¥842

作家の五木寛之さんが精力的な執筆活動を続けています。五木さんは85才で左足が不自由なほか、歯、耳、目などの衰えを感じ自分の体と相談しながら老後を楽しんでいるそうです。五木さんは40年前「青春の門」で一斉風靡し、本誌読者の皆様の中にも沢山のファンがいらっしゃると思います。晩年は「親鸞」を上梓して毎日出版文化賞を受賞し、哲学、宗教、歴史にも造詣が深い文化人です。今号でご紹介するのは「百歳人生を

生きるヒント」と「孤独のすすめ」の二冊です。内容的には似たような内容ですが、いずれも十数版の版数を重ねて多くの人に読まれています。以下作者のメッセージの一節です。
今、日本は未曾有の長寿時代を迎え誰もが健康や経済の不安を抱えながら生きてゆくことになった。これからの時代は100歳までの長い道を如何に歩むかと言うことに照準を絞って自分の生き方をリセットして行く必要がある。これまでに、人生で輝くのは50歳までが前提だったので我々は今、人類史上の大転換期に置かれていると考え、次のような節目を付ける必要があると思う。
50代 下山の人生歩む覚悟を
60代 生活をリセットする
70代 下り途中の丘を楽しむ
80代 しがらみ捨てて自由に
90代 無尽蔵の記憶に遊ぶ

今後の勉強会の開催予定です。

日時：H30年3月25日(日) 14:00~16:00

「不動産オーナーの為の法人設立」

～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

日時：H30年5月13日(日) 14:00~16:00

「障がい者住宅と戸建て賃貸」

～激動の賃貸経営時代を生き抜く為に～

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

資産
管理

日時：H30年4月22日(日) 14:00~16:00

題目：第4期 No.5「生命保険を100%活用する方法」

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6月24日(日) 14:00~16:00

題目：第4期 No.6「相続発生後にできる対策」

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

当勉強会はお気軽に、無料でどなた様でも参加出来ます。ご希望の方は下記①メール又は②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電話：048-970-0021

弊社管理物件
入居率
94.3%
1,812戸
2018.2.24 現在