

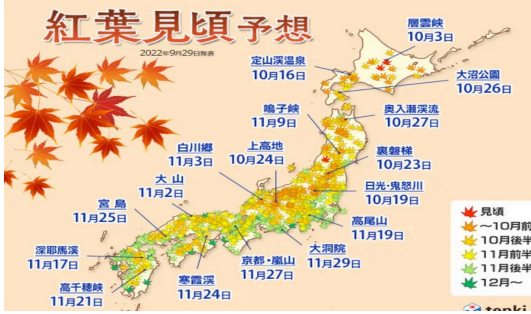


Tel:048-970-0021

マルヨシ通信 No.89

世界遺産紅葉地6選

最近、秋が短くなってきて感じますが、地球上で3ヶ月毎の明確な四季がある国は日本以外では余りないと思います。地震台風などの多さと引き換えに神様が授けてくれた贈り物かも知れません。先号でも申し上げましたが、紅葉の26色種というのには世界でも断トツの多さ。今号では「これからでも間に合う世界遺産紅葉地6選」と題しまして、旅情を誘う紅葉の地をご紹介します。全国旅行支援制度の恩恵を得られればイイですね



日本気象協会 9/29 発表
2022年紅葉見頃予想



岐阜県 白川村

↑ 素朴な日本の原風景。暮らしの中で感じる里山への郷愁。合掌造りの家屋が114棟点在する集落群。最初、周囲の山々が紅葉に染まり次第に里に下りて来ます



山梨県 河口湖畔

← 世界遺産の富士山を借景に河口湖畔には約500本のもみじが植えられ、巨木を集めた「もみじ回廊」が有名です。富士山は世界自然遺産ではなく「文化遺産」です。神秘性も含め宗教、芸術、文化観が認められたという事です



京都 清水寺

↑ 開山は平安建都直後だが、現在の建物は1633年徳川家光が寄進。例えに出て来る「清水の舞台から飛び降りる覚悟」の舞台の高さは14mあり4階に相当。鏑対策の為、釘を使っていない

【日本の世界遺産内訳】

文化遺産 20件 (897)
自然遺産 5件 (218)
*カッコ内は世界全体



京都 天龍

↑ 1339年足利尊氏が後醍醐天皇を供養するために建立した寺院。京都の西端に立地し境内の曹源池庭園を前面にして背景に嵐山の紅葉が覆いかぶさる姿は絶景。近くに嵯峨野竹林があります



広島県 厳島神社

↑ 平清盛の命により1168年建立された寝殿造りの神社。一帯は安芸の宮島と呼ばれ日本三景の一つ。神社の朱色が紅葉に溶け込んでいます



兵庫県 姫路

← 2015年に大修理を終えた姫路城は、1600年代初頭の城郭建造物として世界的にも類い稀な美的完成度を誇っています。城を借景とした紅葉の庭園の遊歩道も秀逸です



コロナ終息後に私が行きたい場

コロナは終息した訳ではありませんが、夢は枯野を駆け抜ける心境で、旅を渴望している社員に投稿して貰いました。今号投稿者は前シリーズ受賞者3名

たかの
じつこ
高野 実子 (貸貸管理部経理課)



私がもう一度行ってみたい場所は沖縄県石垣島から10km離れた地図に載っていない幻の島で正式名称は「浜島」です。石垣島から船に乗って30分ほどで浜島に着きます。海の真ん中にぼつりと浮かぶ小さな島は端から端までが500mほどで本当に小さな島ですが、行った人にか分からない感動が沢山あります。幻の島は潮が引いた時だけ出現する島なので地図に出ていません。綺麗に透き通ったエメラルドグリーンの海と白い砂浜は誰もしが想像以上に感動すると思います。潮が戻って来るまでの限られた短い時間しか滞在できないので、その貴重な時間を大切に味わうという気持ちでひしひしと湧いて来ます。海が好きの人には言わずもがな、好きじゃない人も一度は訪れてみて欲しい場所です。浅瀬のシユノーケリングでサンゴや熱帯魚が見えるほか、運が良ければウミガメも見えます。いつかまた行きたいと思っています。

ふくい
しんご
福井 慎悟 (貸貸管理部経理課)



私の行きたい場所として、地元群馬県にあります伊香保温泉石段街をご紹介します。群馬三名山のひとつ榛名山の中腹、700mほどの標高にある伊香保温泉ですが、頂上の伊香保神社まで365段の階段が続いています。私が石段街に行く際には必ず山白屋というお店に立ち寄ります。伊香保温泉石段街に100年以上続く和雑貨と小物とおみやげのお店で、店内には群馬の創作こけしや上州だるま、和紙の文具などが、ところ狭しと並んでいます。そのほかにも射的屋さんやカフェなど色々なお店が立ち並びます。石段の中腹まで登るとロープウェイ駅があり、終点の見晴駅から3分ほど歩くと、上ノ山公園の展望デッキに到着します。展望デッキからは草津白根方面から谷川連峰、赤城山までの大パノラマを見渡すことができ、秋には紅葉が美しいスポットになっています。

やまのまき
山崎 せつ子 (取締役)



皆様にお越し頂きたい場所として私の故郷山口県の周防大島町をご紹介します。周防大島は瀬戸内海にある3番目に大きな島で、面積は山手線内側の約2倍あります。岩国空港から車で40分です。島は一日あれば一周できます。今は旅する蝶として知られているアサギマダラの大群が飛来して観光客を魅了しています。11月はみかん狩りの観光客で賑わいます。島の沖合で沈没した戦艦陸奥の艦体や遺品・資料が展示されている陸奥記念館、明治時代に4千人近い島民がハワイに移した歴史を伝えるハワイ移民資料館、シーボルト上陸記念碑、なぎさ水族館等見所も沢山ありますが、海沿いをドライブするだけでも十分感激するほど風光明媚な島です。サンシャイン・サザンセトというホテルが真白い砂浜際にあって壮観です。夜は満天の星空から星が降り注ぎ、潮風に誘われ至福の時を過ごせます。

「ローン定数」を上手く使え

冒頭から『ローン定数』という金融用語を持ち出すと読者の中にはそれだけで抵抗感をお持ちになられる方もいらっしゃると思いますが、知っておくと必ずお役に立つと思いますので最後までお読み頂きたいと思います。

ローン定数とは借入金額に対する年間返済額の割合を表す指標です。分りにくいという方もいらっしゃると思いますので、実際に即して次の質問をさせて下さい。どちらが儲かるかと言う話になるので面白いと思います。

Q・・・賃貸アパートを購入する為に、あなたは銀行から5000万円の借入を行おうとして2つの銀行から下記の条件を入手しました。あなたがオーナーでしたらどちらの銀行から借りますか？

銀行名	金利	返済期間
A行	3.0%	25年
B行	1.0%	15年

一般的に考えると金利差が3.0と1.0で2%もある訳ですから、返済期間が短くても1.0%の金利条件のB行を選択すると思います。ところが答えは返済期間が長いA行を選択した方がお得という事です。それを示

す表がローン定数表になります。借入金額の大小は関係なく、借入金額に対する年間の返済額の割合です（年間返済額÷借入金額）

返済期間	10年	15年	20年	25年	30年	35年
0.5%	10.25	6.92	5.2	4.26	3.59	3.12
1.0%	10.51	7.18	5.52	4.52	3.88	3.39
1.5%	10.77	7.45	5.79	4.8	4.14	3.67
2.0%	11.04	7.72	6.07	5.09	4.44	3.98
2.5%	11.31	8	6.36	5.38	4.47	4.29
3.0%	11.59	8.29	6.66	5.69	5.06	4.62
3.5%	11.87	8.58	6.96	6.01	5.39	4.96
4.0%	12.15	8.88	7.27	6.33	5.73	5.31
4.5%	12.44	9.18	7.59	6.67	6.08	5.68
5.0%	12.73	9.49	7.92	7.02	6.44	6.06

ローン定数の低い方が資金調達コストが少なく済んでいる事になるので、金利が2%高くても返済期間が10年長いA行の提案を取った方が良いという事になります。

次にローン定数の数値が正しいか検証してみましょう。その為には年間の返済額を計算する必要があります。ローン金利計算のソフトは無料のものがネット上で沢山掲出されております。借入金5000万円の年間返済額をA行、B行の提案条件から算出してみました。金利の高低よりも大事な事は何と言っても

銀行名	年間元利返済金額	ローン定数
A行	2,845,268円	5.69
B行	3,590,967円	7.18

「返済期間を長くすべき」という鉄則をご理解頂けたと思います。最後にローン定数をどの様に使えば良いかを実例を引いてご説明致します。左下表の様に実質利回りからローン定数を差し引いてその差（イールドギャップ=Yield Gap）を算出して下さい。一つの投資の目安として適正且つ安心の手残り現金利回り（Y/G）は3%以上と言われています。

【購入検討物件概要】

- 1.物件価格 6,000万円
(構成) 自己資金 1,000万円 + 銀行借入 5,000万円
- 2.年間家賃収入 600万円 (表面利回り =GOP 10%)
- 3.年間運営費 120万円 (修繕・管理費・固都税等)
- 4.差引収入 480万円 (実質利回り =NOI 8%)

行名	実質利回り - ローン定数	手残り現金利回り (イールドギャップ)
A行	8% - 5.69%	= 2.31%
B行	8% - 7.18%	= 0.82%

ローン定数は10月23日の資産管理セミナーで森講師より説明させて頂きました。対面説明を希望の方は今後の資産管理セミナーにご参加下さい。

年末までいっしょっておかないと損！

2022年も残すところあと1ヶ月と数日になってしまいました。師走の慌ただしい時期に入って参りますが、年末は税額控除の締切期限にもなるので、忙しさにかまけて「忘れ物」がない様にしっかりと段取りしておく必要があります。年内に済ませておきたいアクションとして3点提案させて頂きます。

① ふるさと納税

ふるさと納税は、自分が生まれ育った地域や応援したい自治体を選んでお金を寄付する制度です。確定申告などで手続きをすると、所得税の還付と住民税の控除といった税制面での優遇措置が受けられ、実質2000円の負担金で寄付額相当の返礼品を受け取れる仕組みとなっております。これらの税金を払っている人はふるさと納税をやらない手はないと思います。還付



や控除の金額は所得によって年間の上限が定められているので上限額を事前にチェックしておかれないでしよう。年内の**受付期間は、12月31日**までですが、振込の場合は金

融機関の年末の営業時間や曜日によってズレが生じ年内着金とならず、来年分になってしまう心配もあるので間際にしない方がいいです。また、人気の返礼品は予定日より早く締め切ってしまう場合がある事と、正月用に受け取りたいのであれば配送遅れもあるので早めに手続きをしておくようにしましょう。

② 医療費控除

医療費控除には、通常の医療費控除のほかにセルフメディケーション税制と呼ばれる特例も存在します。通常の医療費控除は年間で支払った医療費が**10万円**(総所得金額が200万円未満は5%)を超えた部分が、**所得より控除**されます。セルフメディケーション税制というのは風邪薬など薬局で購入した対象の市販薬の年間支払いが**1万2千円**を超えた場合、その超過分が所得より控除される特例



です。このどちらかを選択して適用する流れとなっていますが、いずれも医療費控除の計算は1月1日から12月31日までに支払った費用が対象であり、確定申告にて申請を行います。そのため、12月の早い

段階でどれだけの額となっているのかを仕分けして計算しておけば、確定申告の時期に「あともう少しで控除できる金額だったのに…」という残念なケースも防げるようになります。もしも通院を先送りしていたり、常備薬を切らしていたりするものがあれば、医療費控除も念頭に入れて早めに行動するようにしましょう。

③ マイナンバーカードの申請



マイナンバーカードは国がマイナンバーカードの普及や活用促進のために1人当たり最大**2万円**分のマイナンバーカードを付与してくれる制度です。マイナンバーカードの申し込み期限は2023年2月末ですが、ポイントを貰う為の**マイナンバーカードの交付申請期限は2022年12月末迄**ですので、マイナンバーカードを保有されていない方はお早めに申請を行いたいです。付与してくれるマイナンバーカードの内訳はマイナンバーカードの新規取得5千円、健康保険証としての利用申込7千5百円、公金受取口座の登録7千5百円となっております。

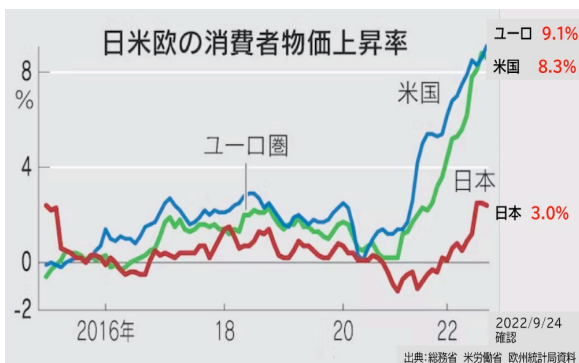
気の抜けないインフレ

〜特別寄稿・小山哲史〜

左記のグラフをご覧ください。世界主要国の消費者物価指数CPI（前年同月比）の推移を表したものです。日本、米国、欧州とも21年1月迄は概ね2%以下で推移しておりました。その後、新型コロナやウクライナ問題など大きな変動要因があり22年8月の段階で、ユーロ圏は

9.1%、**米国は8.3%**、**日本は3.0%**となり、欧米の物価指数は急騰しました。ニューヨークでは一風堂のラーメン一杯が280

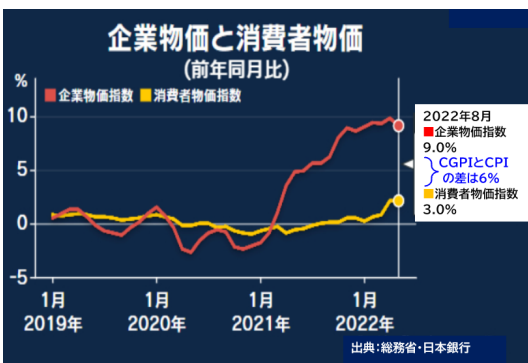
0円で日本の3倍近い価格になっています。英国では10月から電気ガスが8割も値上がり一般的に家庭では毎月4万8千円もの支払に



なるこの事です。続いて日本の物価の現状です。22年8月現在の日本の消費者物価指数は前年同月比**3.0%**で上昇傾向にあります。が米国やユーロと比較すると未だ低い水準です。

生鮮食品やエネルギー関連を除いたコアコア

CPIは**1.8%**で、日本は8月時点ではインフレとは言えませんが10月からは6千5百品目以上の価格が上がっているためCPI数値は上がるでしょう。引き続き左のグラフをご覧ください。22年8月の**企業間物価指数**(GPI)と消費者物価指数(CPI)を表したものです。企業間物価は**+9.0%**(前年同月比)とオイルショック以来41年ぶりに高騰しています。



グラフを良く見ると企業物価指数と消費者物価指数の間に**6%**もの大きな開きがあります。企業物価指数が消費者物価指数を**6%**上回っているという事は、今のところ**企業が値上がり**を吸収して

れているという事です。「良いものを安く提供する」と言う企業側の誠意の表れと取る人もいます。ところが、長い間デフレマインドが浸透している日本人には「値上げ」は受け容れられないだろうと企業は考えました。値上げをすれば消費者は買い控えになり「収入増」よりも「数量減」により売上を落とす事にならないか心配した訳です。こうした背景から企業は上昇した原材料費分を自社で呑み込む事により、商品価

格の値上げを先延ばしにして来ましたが。今後、原材料費の上昇が長期化すれば企業が耐えられなくなるのは明らかで、先述の如く、既に多くの企業が22年10月から堰を切った様に値上げを始めました。今後、企業物価と消費者物価の差は徐々に縮まって来るでしょう。

報道によれば年末にかけてユーロや米国は更なる利上げを行い、インフレを収めようとする様です。それでも物価上昇が収まらず更に金利を上げ続けなければならぬ局面が来ると、世界の株式市場は経済不安からストーンと下落する恐れがあります。

日銀が物価上昇を抑える為に景気引き締め策に転じて、政策金利を上げたりすると不動産にとっては逆風です。多くの債務や在庫を抱える企業並びに個人のリスクや負担は増して来ます。欧米、韓国、中国の主要都市の不動産市場はバブっているため利上げも止むを得ないと思いますが、日本は東京の一部エリアを除けばバブルではありません。

暫くは物価の上昇、日銀の金利政策、コロナやウクライナ情勢の進展、為替や株価動向などを日々チェックしながら色々な判断、決断を下さなければならぬ『**気の抜けない状況**』になったと思います。本紙も引き続き皆様のお役に立つ様な情報をお伝えして参ります。

年金繰り下げ受給ってどうなの？

当社の資産管理セミナーに参加された男性のAさんより『年金の繰り下げ受給』についてご相談を頂きました。Aさんは投資や資産運用の経験がない方でしたが、ご自分で調べたところ、年金の繰り下げ受給がローリスク・ハイリターンで最強の老後対策になるのではないかという事で意見を求められました。

【Aさんの資産状況と希望】

- ◆ Aさんは現在62歳だが、65歳までは同じ職場で就労でき、その後も70歳まで働くつもり
- ◆ 夫婦ともに今のところ心身共に健康に暮らしている。子ども2人は既に結婚して独立している
- ◆ Aさんが65歳から貰える年金は国民年金と厚生年金を合わせて年間250万円
- ◆ 現在手持ちの金融資産は60歳で貰った退職一時金を含めた2,000万円で借金はなし。
- ◆ 自宅は持ち家があるが、その維持費や生活費を考えると年間最低でも350万円は欲しい



本格的なご相談は社労士の先生にされた方が宜しいのではないかとお話ししつつ、あく

までも一つの意見として次の様に回答させて頂きました。

◆ 経験がない状態でいきなり資産運用や投資を始めるのはリスクが大きいので、止めた方が良い。

◆ 結論から言うとAさんの考えに賛成。**年金の繰り下げ受給は安定した高利回りを得る方法になる。**手持ち資金が2千万円あるなら、万が一65歳以降の就労先がなく収入が途絶えても70歳まで手持ちの金融資産を取り崩して生活費に換える安全弁もある。

◆ Aさんの状況を考えた場合、年金の繰り下げ受給を申請して70歳から100万円上乘せの年金受給を受ける選択肢が一番ローリスク（国の年金制度が破綻しない限り元本割れはない）、ハイリターン（5年で42%増、年間複利回り6.1%）になる。

年金の繰り下げ受給の仕組み

ここで【年金の繰り下げ受給の仕組み】につき説明致します。

(1) 先ず用語の定義をしておきます。65歳から受け取る年金の**貰い始めを遅らせ（enjoy）**るを、「**年金の繰り下げ受給**」といいます。受給開始年齢を引き上げて年金の繰り下げ受給を請求するという様な言い方をします。

受給年齢を5歳早めて60歳から年金を受け取る「繰り上げ受給」の制度もありますが、ややこしくなるので今号では繰り下げ受給だけに絞って解説します。

(2) 繰り下げ受給を請求すると、65歳になった月から繰り下げ受給を請求した月の前月までの月数に0.7%をかけて計算されます。（複利ではありません）受取る時期を遅くすればするほど、割が増しされる仕組みになっています。例えば、1年（12カ月）遅らせると0.7%×12ヶ月＝8.4%、3年遅らせると25.2%（0.7%×36ヶ月）、5年（60ヶ月）遅らせると42%増額できます

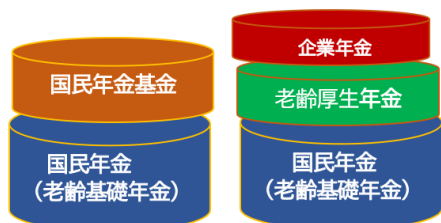
(3) 本年（22年）4月1日から繰り下げ受給年齢の上限年齢が70歳から75歳に引き上げられ、仮に65歳で75歳からの繰り下げ受給を請求すると0.7%×120ヶ月＝84倍の年金を75歳から貰える計算になります。

(4) 具体的な例を上げます。Aさんの場合は65歳から貰える受給額が250万円ですが、70歳迄受給開始年齢を引き上げることにより250万円×1.42＝355万円と105万円を上乗せで受給出来ることになりました。Aさんの希望した70歳以降になる迄

の年間収入350万円を維持する事は可能になります。

(5) 日本の年金制度の概要を左図に示しました。会社員、公務員は老齢基礎・老齢厚生との2階建ての年金を受給することが出来ます。繰り下げ受給は老齢基礎年金と老齢厚生年金のうち少なくとも片方、あるいは両方を選択によって決めることが出来ます。

【日本の年金制度】



第1号被保険者
自営業・フリーランス・学生等の方
第2号被保険者
会社員・公務員
*このほかに第2号被保険者に扶養されている配偶者等の第3号被保険者という括りがある
出典:国民年金基金HP

全ての国民は20-60歳の間、保険料を支払って年金保険に加入していれば、65歳になると老齢年金を貰えるようになる。年金の加入者は上記の図の様に職業で分けられる。厚生年金の保険料(報酬の18.3%)は個人と企業が折半で負担する。年金額は物価変動等により毎年若干の変動がある。

(6) 繰り下げ受給については受給者本人が70歳に達する前の待機期間中に亡くなってしまったりいづれかの理由で亡くなってしまう場合があります。この場合でも65歳からカウントして死亡した年齢までの年金を遺族(民法で相続人)が受け取れます。但し、受給額は繰り下げ加算の増額された金額ではなく、65歳から受け取る予定だった金額になります。例えば68歳で死亡した場合は3年分の

年金を遺族が請求すれば受け取れます。Aさんの場合は250万円×3年＝750万円です。遺族の範囲は「3親等内の親族」です。優先順位は配偶者、子、父母、孫、祖父母、兄弟姉妹になります。請求しなければ貰えませんので相続人の方はお忘れなく。

(7) 繰り下げ受給をした人が70歳になる前の待機中に亡くなった場合、その配偶者は遺族厚生年金を受ける事が出来ますが、この遺族年金の計算には繰り下げ受給による増額は反映されません。つまり、繰り下げ受給をしても、遺族年金額は変わらない(加算の対象にはならない)ということになります。(遺族年金については配偶者自身の老齢年金や子どもの有無、年齢などの要件を問われます)

(8) 受給を遅らせた分の年金を、増えた年金で取り戻す、言い換えれば「元を取る」までの期間は、一般的には年金を繰り下げた年齢にもらい始めてから12年です。66歳から繰り下げ受給すれば78歳、70歳からなら82歳になってようやく総受給額がトントンになる、という事です。増額は一生続くので、取り返し終わった後は長生きをすればするほど得、ということになります。

ります。65歳男性の平均余命は19・85歳、女性は24・73歳(厚生労働省R3年発表)ですので得をする人の方が計算上は多いことになりま。女性の方が男性より5歳も長生きするという事で奥様だけ繰り下げ受給するという選択もあります。

年金繰り下げ受給 まとめ

- ① 65歳で繰り下げ受給を選択したら78歳超えまで生きないと損。参考までに厚生労働省が発表したR3年の平均余命は65歳の男性は84・85歳、同女性は89・73歳となっておりますので得する可能性の方が高そうです。又、待機中に受給者本人が亡くなった場合でも相続人が65歳から亡くなった時までの増額のない通常額の年金を請求して貰う事が出来ます。長生きに自信のある方は是非繰り下げ受給を選択して下さいと言っても何歳まで生きられるかは誰も分かりませんね。
- ② 70歳迄安定収入が見込め、年金収入に頼る必要のない方にはメリットがあります
- ③ デメリットですが、老齢年金は雑所得扱いであり、増額された部分にも所得税がかかる事や繰り下げ期間中は配偶者の加給年金が貰えないことなどがあります。

執筆者：小出 誠 貸付管理部 トータルライフコンサルティング サルタントフィナンシャル・プランナー2級技術士

日本の医師の3分の1に当たる12万人が参加している情報交換サイト、メドピア（MedPeer）が全国の医師7万人に健康食品ベスト5についてアンケートを取ったところ下記5品目が選ばれました。5品目全て毎日摂っていらっしゃる方は我が意を得たりですね。

医師が選ぶ健康食品ベスト5

りんご		食物繊維、ビタミンC、ポリフェノールが豊富で腸内環境を整え快便を保ち、肌荒れ、冷え性、睡眠障害を取り除く効果がある。体内の抗酸化を促進し動脈硬化やガンの予防にも効果あり
ブロッコリー		ビタミンC、カロテン、ルテインなど抗酸化の成分が多く動脈硬化やガン予防に効果。茎に含まれているスルフォラファンはビタミンCの20倍の強力な抗酸化作用がある。ピロリ菌も減らしてくれる
納豆		ナットウキナーゼという酵素が含まれており強力な血栓溶解作用があり、心筋梗塞など血管系の病気には効果大。コンドロイチンが含まれているので関節の老化を防いでくれる
ヨーグルト		腸内環境を整え糖尿病、肥満、癌などの予防に役立つ。空腹時に食べると胃酸が過度に分泌されヨーグルトに含まれるビフィズス菌や乳酸菌の効果が薄れるので食中、食後に食べるべし
トマト		リコピンが多く含まれ体の酸化防止に役立つ。悪玉コレステロール体外に排出し善玉コレステロールを体内に残すので動脈硬化や生活習慣病の予防対策になる。抗肥満対策にも役立つ



尚、同サイトでは高齢者が避けるべき老化を早める食品として次のアイテムを紹介しております。冷凍食品、アイスクリーム、ハム・ソーセージなどの加工肉、揚げ物、小麦使用のパン、パスタ、マーガリン、バター、餅 理由はトランス脂肪酸、塩分、糖分が多く血糖値を上げてしまうとの事

'22年 **12月11日（日）** 14:00~16:00
資産活用セミナー3回シリーズ第②回
「不動産活用における初期設定の重要性」
不動産のリスクを考える
講師：当社資産管理部 課長 森 大悟

'23年 **1月29日（日）** 14:00~16:00
相続セミナー 特別講座
「不動産オーナーの為の確定申告」
年一回のこの時期 恒例・好評の人気講座
講師：税務法人シリウス代表 田中博史先生

'23年 **2月26日（日）** 14:00~16:00
相続セミナー 10期生向け 第③回
「賢い生前贈与のススメ」
贈与をうまく活用することにより節税対策に
講師：当社代表取締役 小山 哲央

'23年 **3月5日（日）** 14:00~16:00
資産活用セミナー3回シリーズ第③回
「期間を考慮した真実の利回りとは」
考え方がわかれば、不動産投資は失敗しない
講師：当社資産管理部 課長 森 大悟

場所：(株) マルヨシ本社ビル2階 研修室

今後の勉強会開催予定

当勉強会はどなたでも**無料**でご参加頂けますが、お席に限りがございますので、参加を希望される方は事前にお電話 Tel **048-940-0880** 又は seminar@0021.to にメールでお申し込み願います。

弊社管理物件入居率
96.12%
2522戸 (+1戸)
2022.10.28 現在