



Tel:048-970-0021

# マルヨシ通信 No.107

令和6年5月吉日  
埼玉県知事免許(9)第13716号  
株式会社マルヨシ  
発行者：小山 哲央  
哲央の部屋

おいでませ。山口へ！

山口は『西の京都』と呼ばれるが、京都とは違う面白さがある。人口19万人のコンパクトな街だ。曲がりくねった小道を歩けば、洞春寺境内の陶芸工房やレトロな喫茶店、気軽に入れるおでん屋や鍋料理の店に出会える。また、市内至る所で温泉が出て山口駅近くには湯田温泉街がある。室町時代創建の国宝瑠璃光寺五重塔も実に見事。京都の八坂神社の分霊を請じ迎え毎年7月に開かれる山口祇園祭も600年の歴史を今に伝えている。



弊誌97号にて米紙ニューヨーク・タイムズが「2023年に行くべき世界52ヶ所」を発表し、岩手県盛岡市が第2位に選ばれた事をお伝えしました。今年も同様に「2024年に行くべき世界52ヶ所」の発表があり日本の山口市が第3位に選出されました。投稿者は昨年の盛岡と同じ鎌倉在住のフリーライターで米国人のクリグ・モドさんです。モドさんの推薦理由は次の通りです。

西国一の権勢を誇った守護大名大内義弘公を弔うために室町時代1442年に建てられ奈良の法隆寺五重塔、京都醍醐寺五重塔共に日本三名塔に数えられている。檜皮葺屋根の軒反りの曲線が美しい



【国宝瑠璃光寺五重塔】

湯田(ゆだ)温泉古稀庵。最高級旅館。各部屋戸建別荘風、源泉かけ流しの露天風呂付。2名1室8万円から



湯田(ゆだ)温泉古稀庵。最高級旅館。各部屋戸建別荘風、源泉かけ流しの露天風呂付。2名1室8万円から

【湯田温泉】

田んぼから湯が湧き出していた事から「湯田」の名がついた湯量豊かな温泉地。山陽路随一の温泉郷として栄え、現在も高温72℃の湯が1日約2千トンも湧き出ている。無色透明のアルカリ性単純泉は、柔らかく肌にしっとり馴染み女性に人気

【山口祇園祭】

小規模ながら毎年7月に市民1000人以上がプレイヤーとして参加する山口祇園祭の熱量が凄い(下写真)

「2024年に訪問すべき世界の52の場所」トップ10をご紹介します。アジアでは3位山口に続き7位シンガポール、34位カンボジアが選ばれました。

2024年 訪問場所 Top10	推奨理由
1 北米大陸 皆既日食(4月8日)	7年ぶり次回は20年後
2 フランス パリ	オリンピック開催
3 日本 山口	「西の京都」以上の魅力
4 ニュージーランド 列車旅行	豪華列車で海山縦断旅行
5 ハワイ マウイ島	山林火災はあったが観光復活
6 アリゾナ グランドキャニオン	大自然に驚嘆
7 シンガポール	空港・ホテル施設年々進化
8 チリ・オイギンス観光ガイド本	ホテル・名所・グルメ紹介
9 インド ラドッカ	ヒマラヤの玄関口、大自然
10 スイス ジュネーブ	素粒子物理学研究所見学ほか



喫茶店「チュラム」



Craig Mod氏

大事にしている世界が大都市の路地裏の何の変哲もないレトロな佇まいの喫茶店やジャズを聴かせるお店です。上の写真の様に店のカウンター端に老人が一人座り居眠りをしてる姿に優しさを感じるところです

【路地裏喫茶店】

モドさん(上写真)が



山口祇園祭 '23/7/20

## 新卒新入社員紹介

### 2024年4月1日入社の名を2名を紹介します



マルコシ通信は自社宣伝を避けていますが当社の新卒新入社員を紹介させていただきます。色々な仕事の中で不動産業界を選んでくれた事、当社で社会人生活を始めた事嬉しい限りです



際写りま  
った余り  
です。余  
がが周  
潜る際  
で魚が  
の泳ぎ  
写真で  
の真寄  
の真寄  
せは魚  
は魚だ  
直怖か  
ったで  
す

さかもと りょうた  
**坂本 凌太** (賃貸営業部)

茨城県  
下妻市出身

私の入社動機は、社長の真つ直ぐな仕事への情熱と、マルコシがスキル向上に対して積極的に支援をしてくれる会社である事に惹かれたからです。趣味はドライブと運動です。自然豊かな道を好きな音楽を流しながらドライブする事が大好きです。運動はジムで筋力トレーニングやランニングをして汗をかくと清々しい気分になるので定期的に運動するように心がけています。学生時代はサッカー部に所属していたので毎日が辛い練習の日々でした。然し、この経験を経て仲間との信頼関係や一つの事に集中する尊さを学ぶ事ができました。自分自身の人間力を高めて、会社の更なる価値向上へ貢献できる人物になりたいです。少しでも早くお客様や会社の諸先輩の方がたの信頼を得られる様に自分のできる事、やるべき事を凡事徹底して完遂し、常に努力と挑戦を積み重ねて行きたいと思えます。先ずは、勉強に次ぐ勉強で資格を取ります

おみね  
**小峰**

るか  
**瑠夏** (賃貸営業部)

越谷市出身



バンド名 toMei  
主にガールズ  
バンドの曲を  
観客数 40-50  
人くらいの  
会場で演奏  
していました

不動産を中心に就職活動をしておりまして、お客様だけではなく従業員の事も大切にしてくださいと社長の人柄に惹かれ入社を決めました。趣味は弾き語りとチアダンスです。エレキギターとアコースティックギターを独学で練習しています。休日には好きなアーティストのライブに行ったり、音楽フェスに行ったりと、音楽を楽しむことが好きです。また、8年間のチアダンス経験があります。大学では軽音楽部に所属し、ギターボーカルとして活動していました。エレキギターは初挑戦だったので、3年間で14曲の演奏を行いました。仕事に関してはお客様に寄り添ったご案内ができるよう努めます。その為にはまず、資格の取得を目指し、お客様に安心して仕事を任せて頂ける様になりたいと思えます。新入社員の今だからこそ、分からない事は先輩方に積極的に尋ね、少しでも早く会社に貢献できる様に頑張ります。

次号より社員投稿コーナーのテーマは新シリーズ「**私の推し**」に衣替えしてお届け致します。「推し」とはオタク用語から発祥した言葉です。自分が鼻息にしている人物、音楽、食べ物、旅先など何でもアリで、自分が気に入っているモノを紹介して貰います。他人の評価は関係ありません。先行して一社員の投稿をご紹介します

あさくら  
としゆみ  
**朝倉 利文** (顧問)

下手の横好きでかれこれ40年近くゴルフをやっています。ゴルフに興味のない読者様には申し訳ない記事になります。ハンディキャップは首都圏近郊の某コースで「16」を頂いており、かろうじてゴルフを語る資格があると思います。私の推しはパターです。テラーメイドのTM2という製品でシャフトがセンサーに付いていて安定した三角形になっています。女子プロの使用率がNo.1のパターです。ボコスコ入る訳ではありませんが、私の感覚には合っていて手放せない一品故「私の推し」にしました



つで中三  
新品。新  
が2.5万  
円から  
半額を  
古角形  
が安心  
感を  
えて  
くれます。



# 日本の食の安全は大丈夫か？

小林製薬が作った紅麹入りサプリメントを摂取した人に腎臓疾患に繋がる健康被害が相次いでおり、既に5名もの死者と4月23日時点で延べ252名の入院患者が確認されています。今のところ原因として分かっているのは同社がサプリメントに製造した紅麹に青カビから生成されるペルル酸という毒性の強い化合物が含まれていた事です。

左のパッケージ写真をご覧下さい。「機能性表示食品」と明記されております。事件が大きく取り扱われる様になって多くの消費者が機能性表示食品というのは曖昧な「ざる表示」だったという誤認に気づかれました。「お腹の調子を整えます」とか「脂肪の吸収を穏やかにします」という食品の機能性を事業者が勝手に表示できる仕組みになっており国がお墨付きを与えた食品ではありません。国が個別に許可した商品はありません。特定保健用食品(通称トクホ)と言います。機能性表示食品の制度は2015

## 機能性表示食品と記載



年に始まったもので届け出だけで表記を許され、届け出件数は現時点で

7千件を超えています。事業者は届け出だけで誤認効果を得られる訳ですから有難い制度です。今回の事件の主原因が青カビの細胞内で合成されたペルル酸らしいという事を小林製薬では見抜けず厚労省が発見して発表しています。紅麹は確かに血圧降下やコレステロールを下げる効果はある様ですが、有毒物質ペルル酸の含有を見抜けなかった事業者

が「機能性表示食品」という美しい表記で健康食品やサプリを野放し状態で製造・販売出来ていた事に驚きと怖さを感じます。視点を変えます。

海外に駐在していた一家が転勤で日本に戻って来て驚くのが日本の食品衛生法の基準や規定が何と緩いかという印象を持ったという話を聞いた事があります。下段の表をご覧下さい。海外で規制や禁止状態にあるものの、日本では何の規制もない代表的な食品添加物をまとめたモノです。トランス脂肪酸などはほとんどの国で禁止されています。それにも関わらず、日本人は美味しいもの、食感の良いモノを賞味期間を長くして低コストで食べたいという願望が強い為、800種類を超える色々な

## 海外では規制・禁止対象だが日本では同対象になっていない食品添加物

禁止添加物	使用効果	予期される健康被害	禁止している国・地域
臭素酸カリウム	パンのふくらみや食感をよくする	肝臓への発がん性が認められた	EU 中国 南米
加工でん粉・12種	粘り気を出したり劣化を防ぐ	体に必要なミネラルが減ってしまう	EU(乳幼児向け食品のみ)
二酸化チタン	白色の着色料でホワイトチョコレートやガムに	発達障害や発がんの促進作用	フランス(2020年より)
ナイシン	ソース、食肉製品、ドレッシング、マヨネーズ保存料	本来は抗生物質として使われる薬品。摂取し過ぎると抗生物質の効力減少	EUではチーズや乳製品のみに限定して使用許可
合成着色料(別名タル色素)	赤いウインナー、紅生姜、漬物、かき氷シロップ	発がん性や染色体異常のリスクあり。子供注意欠落や多動性障害の恐れ	アメリカ、英国では全面使用禁止
カラメル色素	ロースト感、苦味、コクを出す為に菓子、醤油、ウイスキーに使用	砂糖、アンモニア、亜硫酸塩が化学反応を起こして有害物質が発生	国際癌研究機関が発がん性の可能性指摘 米国では表示義務付け
たん白加水分解物	主に旨味成分	クロロプロパノール類と言う発がん物質が発生	米国、EUでは醤油などを中心に使用基準を設けている
トランス脂肪酸	ケーキ、菓子、マーガリン、植物油	心筋梗塞、肥満、認知症、アレルギー疾患を助長	米国、EUでは販売禁止。世界各国で使用制限や表示義務を課している
肥育ホルモン剤	米国、豪州からの輸入肉に含まれている	遺伝子の突然変異で発癌の危険あり。EUでは飼育段階から全面使用禁止	牛肉の輸出国米国や豪州では適正に使用すれば人体への影響なしと発表

添加物が使われている様です。日本人は欧米人とは体格、体質、食生活習慣が違うので添加物の規制や禁止基準が相違する事は理解出来ます。然し乍ら、諸外国の例は参考になります。原材料表示を必ず確認し、例えばトランス脂肪酸の過剰摂取を控えるなど自己防衛意識を持った方が宜しいと思います。紅麹事件は良い教訓になりました



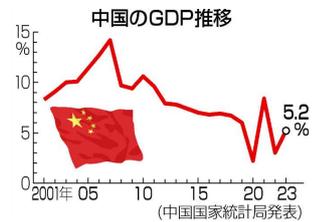
# 中国は今…



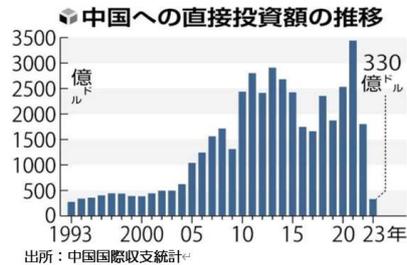
元日中青年交流協会理事長の鈴木英司氏が「中国拘束2279日」という手記を出版し話題になっています。鈴木氏は中国の反スパイ法で懲役6年の実刑判決を受けて服役昨年10月に帰国しました。鈴木氏は企業の駐在員でも技術者でもなく、日中友好の為に30年間に亘り2百回以上中国訪問を重ねた

国の友好に尽力してきた功労者です。スパイ活動をして来た痕跡も見当たらない人が何故6年間も収監されたのか、この辺が中国の闇の部分です。反スパイ法は2014年に制定され今日まで日本人は17名拘束され現在も5名が収監中です。昨年10月にはアステラス製薬の社員が拘束されました。闇と言えば秦剛前外相と李尚福前国防相が昨年から行方不明です。李克強前首相は昨年11月突然の心筋梗塞でお亡くなりになりました。

今、中国経済の減速が止まらない状況です。ここで幾つかの統計データをお示しします。  
① GDP(国内総生産)は2023年前年比+5.2%の目標を達成したと言われていますが、米国の著名シンクタンク、ロシウ

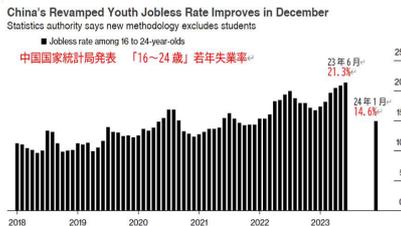


ム・グループに抛れば投資、消費、輸出が落ち込んでいる状態で5.2%はない。せいぜい1.5%程度だろうと論評しております。



ました。更に、反スパイ法強化の現政権下で「自社の社員を中国に出す訳には行かない」「自由が阻害される恐れのある市場で経済は大きく発展しない」と判断する企業が多かった様です

③ 中国国家统计局は昨年6月に若者(16~24歳)の失業率が21.3%と公表して以来失業率の発表を控えて来ましたが今年の1月に突如若者の失業率は14.6%だと発表しました。これに対し北京大学の張丹丹副教授は統計



数字は基準が正しくない。職がなくて田舎に帰って親元で生活している若者が1600万人もおり、その数字を失業率に加えると46.5%になると勇氣ある発言をしています。背景としてはコロナ禍で多くの中小零細企業が倒産して大量の失業者が出たという事です。

開発用不動産は資本の3倍超  
(主要11社計の貸借対照表、23年6月末)

資産		負債・資本	
開発用不動産	6兆3495億円	買掛金	2兆5955億円
その他	5兆9836億円	契約負債	3兆3983億円
		その他	4兆3535億円
		資本	1兆9858億円

出所：日経Web 23/9/1

おり、価格下落はこれからが本番で、債務超過は免れないだろうと言われている。シンガポールの

調査会社I SEASが今年1月に東南アジアの有識者2千人に「米国を採るか中国を採るか」を聞いた結果、米国を採る人と中国を採る人が50%ずつ均衡しました。華僑を中心に中国の復興を期待する人も多いです。

# ドイツは今・・・

かつては「欧州の病人」、今やEU加盟28カ国の経常赤字の8割を稼ぎ出している「一強他弱の一強」と言われているドイツが2023年の名目GDP（国内総生産）で日本を抜いたと話題になっています。「モノ造りに拘る気質がある。自動車産業が経済の中心。国土面積が日本とほぼ同じ。シャイな国民性」など日本とドイツには似たような特徴があります。一方では時間当たりの労働生産性はOECD加盟38ヶ国中、ドイツは9位です。一方の日本は27位（21年日本生産性本部発表で仕事の効率面では圧倒的に日本をリードしています。また、4人に1人が移民という積極的な移民政策を採って経済発展に繋げている点も日本と大きく違います。ドイツの最新状況をまとめてみました。

2023年名目GDPランキング

1位	USA	約26兆9500億ドル
2位	China	約17兆7000億ドル
3位	Germany	4兆4561億ドル
4位	Japan	4兆2106億ドル
5位	India	約3兆7320億ドル

【ドイツ豆知識】

人口	8,436万人(日本の2/3)
平均賃金	US\$58,900 (日本の1.4倍) OECD 2022年統計
面積	357,592km <sup>2</sup> (日本の95%)
主要産業	自動車 産業機器 化学品
元首	オラフ・シュルツ首相(65歳) (21年12月就任、任期5年)
実質経済成長率	2021 +3.1% 2022 +1.9% 2023 Δ0.3% 2024 +1.3 (政府予測)
日本企業	1918社進出済('22/10月現在)
失業率	3.2% ('24年2月)

## 大胆な移民政策

EUの中でドイツの一人勝ちと言われる経済政策の要諦となっているのが大胆な移民政策です。この政策は日本にも参考になると思います。2021年のドイツ連邦統計局の公表データでは総人口8千324万人に対し外国人または移民背景の人の人口は2千230万人で27.2%という驚異の数字です。因みに日本の外国人人口は3百万人弱で2.4%です。移民を送り出している代表的な国はトルコ(12%)、ポーランド(10%)、ロシア(6%)等です。ロシアのウクライナ侵攻後ウクライナの難民105万人を受け入れる決断をしたのも非常に早かったです。移民の受け入れは戦後まもなくして始めておりドイツ政府は移民受け入れが国力を上げて行く為の新たな投資と考え、職業訓練や教育を授け育成にも力を入れています。今や移民背景の人たちの大学進学率は38%まで上がって来ており、移民背景でない生来のドイツ人の44%に追いつくところまで来ています。最近では中東やアフリカの難民が移民として定住するようになり経済的困窮から窃盗などの犯罪も増えている為、受け入れに反対している政党もありますが、国として移民を積極的に受け入れる方針は変わらない様です。

## 日本超えも高揚感なし 内憂外患のドイツ

ドイツ経済は先進国の中でも製造業が強く自動車、機械、化学といった産業が経済の柱となっています。特に自動車産業は全製造業売上の約20%を占めるなど国際市場におけるドイツの競争力の源泉となっています。左端の2つの表をご覧ください。上段表①が22年の輸出総額のランキングです。中国や米国に次いで面積も人口も圧倒的に少ないドイツが第3位に食い込んでいます。下段表②にドイツの輸出入の相手先国リストを載せました。輸出の最大相手先が米国で輸入の最大相手先は中国です。最大相手先である米国と中国は現在情報通信、宇宙、AIの先端技術や同機器の取り扱いを巡ってテカップリング(分断)状態であり、ドイツの立ち位置は非常に微妙です。更にロシアからはLNG(天然ガス)の供給を絶たれており、この冬ドイツ政府は代替供給元の確保に奔走しました。順調に見えてもドイツの内憂外患は続きます

【表①】2022年輸出総額

中国	3兆5444億ドル
米国	2兆643億ドル
ドイツ	1兆6761億ドル (約250兆円)
オランダ	9,648億ドル
日本	7,468億ドル

【表②】ドイツからの輸出(22)

国名	(百万ユーロ)
1 米国	156,208
2 フランス	118,168
3 オランダ	112,261
4 中国	106,762
5 ポーランド	92,679

ドイツへの輸入(22)

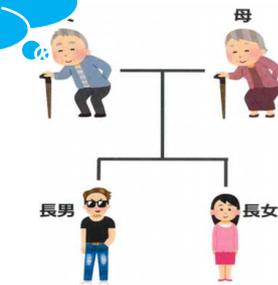
国名	(百万ユーロ)
1 中国	192,830
2 オランダ	114,998
3 米国	93,338
4 ポーランド	78,322
5 イタリア	73,177

4月17日に相続セミナー第11期生第6回「家族信託」を開催致しました。主任講師の小山哲史の他に、当社の顧問弁護士松本新太郎先生にも同席して貰いました。今号ではセミナーに参加出来なかった読者の為に、出来るだけ分かり易く「家族信託」の仕組みと有用性を説明させて頂きます。

【家族信託のメリット】

- (1) 被相続人（父と仮定）が認知症になり判断能力を失った場合でも、事前に信託契約をして長女を受託者にしておけば長女が口座の管理をする事が出来る。相続発生に伴う金融機関の口座凍結は回避出来るので、遺された妻（母）の生活費も直ぐに引き出せる。認知症により判断能力を失うと契約行為は無効になり、信託契約は出来ない。
- (2) 被相続人（父）が認知症になっても、信託契約に基づき長女（受託者）は父が所有していたアパートの管理（賃貸契約の締結、リフォームなどの工事発注）や売却が出来る。
- (3) 遺言書の場合は被相続人（父）が亡くなる迄の一次相続（父↓妻・子）に対してのみ効力を有する。一方、家族信託は2次（子の代）や3次（孫の代）の受託者や受益者も父が指定することが出来る。

父の思いを信託契約に遺す



- 【事例研究】 先ず、家族関係を説明します。
- (1) 父母はアパート経営で生計を立てている
  - (2) 長男はギャンブル好きで放蕩息子で家に寄り付かず、親の面倒を見る気もない
  - (3) しっかり者の長女は近くに住み、親の事も良く気にかけてくれる

父は高齢故アパートの管理から引退し次の内容の信託契約を結ぶ事にした。

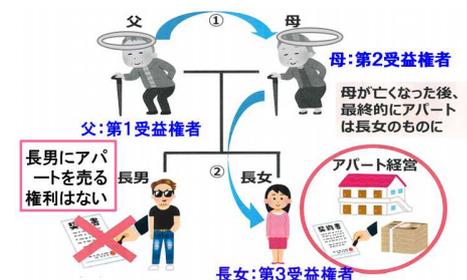
- ① 長女を受託者として管理を任せる
- ② 父が存命中は父が委託者・受益者となり、アパートの家賃収入は父が受け取る。父の死後は母が第二受益者となる。
- ③ 父母の死亡後、長女が第三受益者としてアパートの受益権を相続する。長女はアパートの経営を続け収益を得ても構わないし、売りたいと思えば売っても良い。
- ④ 長男は浪費家で長男に少しでも権利を遺していたら長女がアパートの管理や売却で苦労するのは明らか。従い、家族信託契約によりアパートについて長男は何の権利も持たない様に定めておく
- ⑤ 遺言書では財産の引継ぎ先を1次相続の父から妻・子までしか指定できない。一方家族信託であれば信託財産の受益権を長

【質問コーナー】

Q1 被相続人が締結した家族信託契約書と遺言書の中身が違っていた場合、どちらが優先されるでしょうか？

Q2 家族信託契約に対し遺留分侵害額請求を行使する事は出来るのでしょうか？

A2 委託者（父）及び第一受益者（父）が亡くなった後、第二受益者（信託契約に記載）に対して遺留分侵害額請求（注）を行使できる。第二受益者がいない場合は「残余財産帰属者」に対して同請求を行使できる



# DCR(借入金償還余裕比率)

当社のセミナーでも時々申し上げるのですが、アパート経営も立派な事業です。この事業経営を行うにあたっては成長性や収益性を見る事も大事ですが、長期間にわたってコツコツと経営して行く事業の性格上「安全性」をチェックして行く事が最も重要と思われま

安全性をチェックする指標としては**損益分岐点**(費用が売上を超えない事)があります。が、もう少し詳しくチェックする方法として DCR(Debt Coverage Ratio 借入金償還余裕比率)指標があります。

冒頭から小難しい横文字を出して申し訳ございません。マルヨシ通信はパソコンやスマホを触った事もないような読者も沢山おられますので、丁寧にご説明致します。賃貸経営を行う上で知っておかれた方が良い指標です。是非最後までお読み下さい。DCRは事業の安全性を見る上で世界的に使われている共通指標です。世界の金持ちが日本に来てホテルを買おうかと検討する時、必ずDCRを聞いて来ます。その際、DCRは「1.3」を超えておられますと答えれば、相手は最低限はクリアしているので検討してみようかとなるはず。簡単に申しますと家賃収

入(売上)から修繕費などの費用(金融費用は含まず)を引いた**営業収益が銀行に払う元本や利息の何倍あるかという指標**です。DCRを計算する為には事業収支表を作成する必要があります。今回は事例紹介の為に左記の様な収支表を作ってみました。前提条件は表の下に記載しましたのでお確かめ下さい。

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
平均家賃 (円/月)	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000	65,000
稼働部屋数	12	12	12	12	12	11	11	11	11	11
①家賃収入	9,360,000	9,360,000	9,360,000	9,360,000	9,360,000	8,580,000	8,580,000	8,580,000	8,580,000	8,580,000
a. 固都税	247,000	247,000	247,000	247,000	247,000	247,000	247,000	247,000	247,000	247,000
b. 修繕費	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000	720,000
c. 管理費	514,800	514,800	514,800	514,800	514,800	471,900	471,900	471,900	471,900	471,900
d. 火災保険	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
e. 元金返済	4,320,166	4,385,416	4,451,651	4,518,887	4,587,138	4,656,420	4,726,748	4,798,139	4,870,608	4,944,172
f. 利息返済	1,470,379	1,405,129	1,338,894	1,271,658	1,203,407	1,134,125	1,063,797	992,406	919,937	846,373
②支出合計 (a-f)	7,372,345	7,372,345	7,372,345	7,372,345	7,372,345	7,329,445	7,329,445	7,329,445	7,329,445	7,329,445
③運営費用 (a-d)	1,581,800	1,581,800	1,581,800	1,581,800	1,581,800	1,538,900	1,538,900	1,538,900	1,538,900	1,538,900
④営業収益 (①-③)	7,778,200	7,778,200	7,778,200	7,778,200	7,778,200	7,041,100	7,041,100	7,041,100	7,041,100	7,041,100
⑤銀行返済 (e+f)	5,790,545	5,790,545	5,790,545	5,790,545	5,790,545	5,790,545	5,790,545	5,790,545	5,790,545	5,790,545
⑥税前手残 (①-②)	1,987,655	1,987,655	1,987,655	1,987,655	1,987,655	1,250,555	1,250,555	1,250,555	1,250,555	1,250,555
DCR = ④ ÷ ⑤	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34	1.22	1.22	1.22	1.22	1.22

【前提条件】①アパートローンの借入は1億円 期間20年 金利1.5% 投資利回りを見る為に自己資金投入はゼロとした。家賃は最初の10年間変更なしで6.5万円/月とした。6年目からは12室のうち1室は空室になると想定した。

**【DCR 計算方法解説】**

①家賃収入 (1~5年目)  
6.5万円 x 12室 x 12ヶ月 = 9,360千円

②運営費用 (修繕費等 a-d)  
= 1,582千円

③営業収益(①-②) = NOI  
= 7,778千円 (売上対比 83%)

④銀行返済 = 5,790千円 内訳 ↓  
元本 4,320千円  
利息 1,470千円

**DCR 計算**  
= ③ ÷ ④ = 7,778 ÷ 5,790  
= **1.34**

<税前手残り現金> = ③ - ④  
7,778 - 5,790 = **1,988千円**

- 1~5年目は12室の稼働率100%とした結果、DCRは1.34になった。6~10年目は年間通じて1室分空室とした結果、DCRは1.22に下がった。
- 銀行からの借入れ条件は1億円、20年、金利1.5%とした。金利上昇リスクを考えるとDCRは1.3以上欲しい。
- 築年数が若いうちにDCRの数値を高め、将来必要とされる大規模修繕やリノベーションなどの資金需要に備えたい。築年数10年以下の物件ならDCR 1.5以上を目指したい。
- 事例の損益分岐点(=BE)を計算した。支出合計(7,372千円) ÷ 満室時家賃収入(9,360千円) = 78.8%。全業種平均とほぼ同じ数値だが不動産の場合はリスクが大きいのでBEは70%切りた



新音楽ジャンルご紹介

英国リーズの音楽祭典参加  
9万人の聴衆 15/9/30

を行って過去最高の24万人を動員しました。

自主公演の他に各地の音楽フェスティバルへの参加を含めると50万人以上の観客動員数を記録し、現在世界を席巻しているグループです。彼女たちが歌っている音楽はハードロックより更にハードな爆音、金属音爆竹音に近いメタルロックです。公演の半数近くは席のないオールスタンディング（全員立った状態）でステージに合わせ多くの観客が体を揺らし、輪になって踊る人たちもいます。BMはデビューした2012年から海外でのライブ活動を積極的に行っており、海外の根強いメタルファンからの支持を集めて人気を博し、日本に逆輸入されて日本のファンを増やしたグループです。BMを生み出したのは東証プライム

日本の女性3人のグループで現在世界を舞台に人気を博しているベビメタル（BABYMETAL）（B=A=B=Mと略）をご存じでしょうか？  
2023年は世界25ヶ国94公演のワールドツアー



ロンドンの音楽の聖地 Wembley Arena 23/4/15 観客数 12,500人

上場の芸能プロダクション（株）アミューズの小林啓氏です。小林氏は重低音金属音のメタルサウンドとボーカルの中元すず香さん（26歳）の伸びのある透明感のある高音がうまく融合して絶対人を惹き付けると確信し、新しい音楽ジャンルとして世に送り出しました。結果は大成功です。観客動員数は年々増えており、各地の音楽賞も沢山受賞しています。中本さんの両側では岡崎百々子（ももこ）さん（21歳）、菊地最愛（もあ）さん（24歳）がキレのあるダンスを披露しています。歌手の加山雄三氏（87歳）は雑誌のインタビューで「初めて彼女たちの曲を聴いたのは2014年だった。歌は上手いし、ダンスはキレキレ。バンドの演奏技術も世界最高レベルで『これは絶対、世界でウケる』って確信していたらその通りになった」と賛辞を惜しみません。皆様は先ず、YouTube

の検索窓に「ベビメタル」と打ち込んで彼女たちのライブ映像をご覧下さい。騒音に聞こえてしまいうか脳天に突き刺さる快適音楽に聞こえるかは貴方次第です

'24年6月16日(日)14:00~16:00

相続と資産管理セミナー 特別講座  
「税金のあれこれ全てお話しします」

本誌上でも税金の話をお話ししていますが、複雑で難しいお話を対面講座で易しく説明致します

講師：税理士法人シリウス 代表 田中博史先生

'24年9月15日(日)14:00~16:00

相続セミナー 12期生向け第①回  
「相続と遺言の基礎知識」

知る・知らないの1mmの差が人生の大きな分かれ目になります。一緒に勉強しましょう。

講師：当社代表取締役 小山 哲央

'24年7月21日(日)14:00~16:00

越谷市民活動支援センター主催 CafeTOMO  
今年で6日目、越谷市の市民講座招請受け開催

「相続入門 ～知る・知らないが大きな差～」  
不動産会社だからこそ知り得た、現場で起こった相続の悲喜こもごも。是非、お聴き下さい

講師：当社代表取締役 小山 哲央

ご参加希望の方は事前に

お電話 048-940-0880 又は  
[seminar@0021.to](mailto:seminar@0021.to) にメールで  
お申込み願います。

入場無料 要予約

7/21のCafeTOMOのみ会場は越谷駅東口徒歩1分の越谷市民活動支援センターになりますのでご注意願います

今後の勉強会の開催予定  
場所(株)マルヨシ本社ビル2階研修室

弊社管理物件入居率  
97.34 %  
2,676戸(+22戸)  
2024.4.30現在