



まどかりビングニュースは、  
地域のことや不動産のことを紹介していきます。

## 1. 福岡地域の情報

この頃、久留米に行く用事があり、久留米の街を調べたりしています。  
近年、久留米を含む筑後地区は毎年のように水害が発生して、そのたびに多くの被害に見舞われています。  
今回久留米市のハザードマップを初めて見たのですが、筑後川流域は浸水時3m以上浸水地区に指定されており、ハザードマップでは真っ赤に染まっています。

ハザードマップは、久留米市ホームページの以下のアドレスから確認できます。  
QRコードからも確認してください。

<https://www.city.kurume.fukuoka.jp/1050kurashi/2040bousaianzen/3099webhazmap/>



筑後川の河川敷には、秋にコスモスが咲き誇り、爽やかな気持ちになります。



筑後川が氾濫すると、周辺は大きな被害を被ります。

## 2. 投資の話 不動産投資とキャッシュフローについて

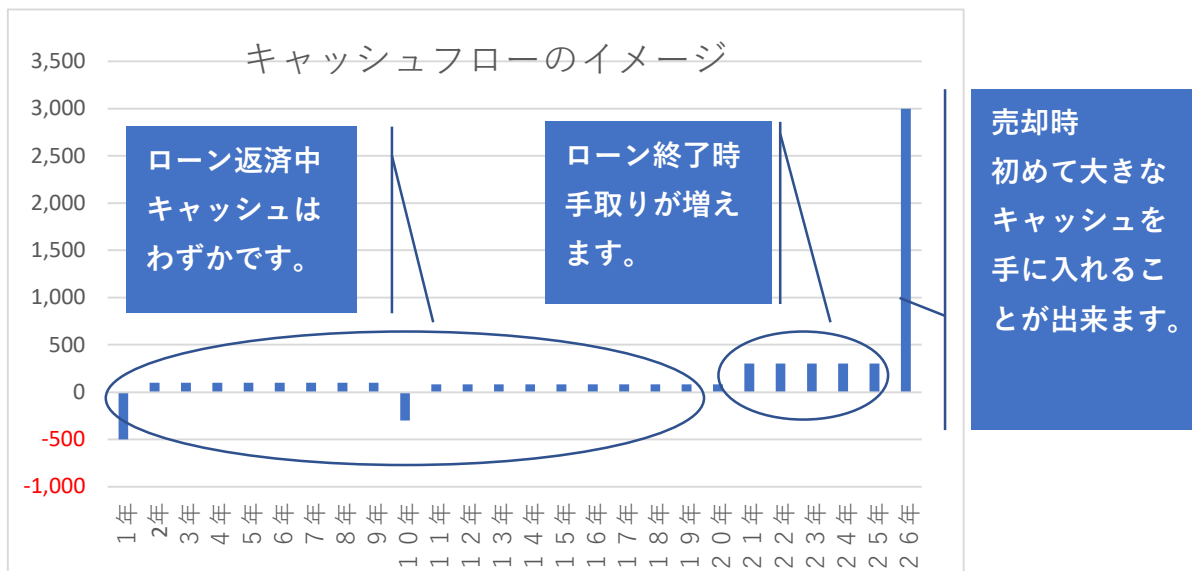
投資物件は満室できちんと家賃は入っているのに、お金が足りなくなることがあります。キャッシュフローがしっかりと管理できていないことから起こることです。

不動産賃貸は、借入金を返済している間は資金的に大きく儲かるわけではありません。1億円投資して、表面利回りが8%として、売り上げは800万円です。

1億円を20年、2.5%で借りた場合の年間返済額は約600万円です。

それから、諸経費を差し引いて、売り上げに対する税金を控除した場合、お手元に100万円残るでしょうか？

不動産投資は、返済が行われている間は大きなキャッシュは発生せず、売却時に大きなキャッシュを生みます。そのため、返済がキチキチの投資計画では資金がショートすることがあります。



ランドセットのアパート投資で、お客様へのご案内資料に、8000万円のローンを組んで、年間の収入が6万円というのを見たことがあります。

35年間の計画は当初のままで、家賃の値下がり等考慮されていない計画でした。よくこれで融資が付いたと思います。

**不動産投資は通常のキャッシュフローは厳しく、売却時に初めて大きなキャッシュを得ることが出来るものです。**

### 3. 不動産について

不動産を売却する際に、その土地が埋蔵文化財包蔵地であるかどうか問題になります。

包蔵地である場合、開発行為を行うためには行政に届け出て試掘調査を行う必要があります。本掘の場合、その費用が発生する場合があります。

ところで、発掘された文化財は誰のものでしょうか？



文化庁のHPに以下のような記載があります。

出土品の取扱いに関する制度とその運用

発掘調査に伴う出土品のうち都道府県教育委員会等による鑑査の結果文化財と認定されたものは、ほとんどが所有者が判明しないものであるためその所有権は国庫に帰属する。

ここで、その土地の持ち主のもではないのかという疑問がわきますが、公益財団法人 横浜市ふるさと歴史財団 埋蔵文化財センターのQ&Aに以下のような記述があります。

「埋蔵文化財（出土品）が発見された場合は、拾得物（落とし物）として取り扱われます。なぜなら出土品は誰のものであるか分からないからです。落とし物を勝手に持ち帰って所有することは占有離脱物横領罪（または遺失物等横領罪）という罪になります。占有離脱物横領（せんゆうりだつぶつおうりょうざい）とは、占有（所持）者の意思に基づかずにその占有を離れ、誰の占有にも属してない物を不法に領得（りょうとく）することで、つまりは誰のものか分からないものを勝手に自分のものにしてしまうことをいいます。」

つまり、土の中にあるものは、誰かが落としたもので、それは必ずしも土地の所有者が落としたものではなく、以前その土地を持っていた人や第三者がそこに落とした落とし物ということになるようです。

それにしても文化庁の言い分では、価値のあるものが見つかった場合それは国のものだと言わんばかりの記述で、笑ってしまいました。

まあ、文化財として認定されるものは個人が所有するより国がしっかり管理してくれたほうが良いとは思いますが。

## 4. ブックレビュー 「チャート式基礎と演習 数学 I + A」



### チャート式数学

受験生の定番として長年親しまれている自学用参考書。例題とその解法を学び、類題を解き進めることで、典型問題の対応の仕方が身に付けられる形式になっています。難易度は、赤 > 青 > 黄 > 白の順。

白チャートシリーズチャート式数学の中では最も難易度が低く、初学者の導入や基礎固めに適したシリーズ。

黄チャートシリーズ 旧課程で高い評価を受け、副教材として進学校から準進学校まで幅広く使われている。

青チャートシリーズ 旧課程以来絶大な評価を受けており、進学校の副教材として最も多く使われている。

数学に対する憧れと、教科書を前にフリーズしてしまう現実の狭間を 高校以来既に40年引きずって生きてきました。

一年の計は元旦にありと一念発起、松の内にTSUTAYAに行き、非常に状態の良いチャート式 基礎と演習 数学 I + A いわゆる（白チャート）を購入しました。

前の持ち主が、手を付けないでそのまま売ってしまったのか、まるで新品のよう。

白チャートにしたのは、自分の実力を知っているからです。

本編は全部で420ページほどの厚さで、解答も同じくらいの厚さ。

一日1ページ、無理なくやっていけば1年で大体1冊終わります。3年後には数IIIまで行きたいなあ。1000円で購入したから、1000円で1年間楽しめて、知識もつくなんて、なんて素晴らしいことだなんて思っています。

若いころ出来なかったことが、今出来るようになれば、それはとても幸せなことだと思います。



**LIXIL不動産ショップ**  
まどかりビング

《発行元》

LEXEL 不動産ショップまどかりビング  
株式会社ライフ・バリュー・クリエーション  
〒811-1302 福岡市南区井尻5丁目4-7  
TEL/092-558-0157 FAX/092-558-0156  
弊社ホームページ <http://life-value-creation.com>

