

哲央の部屋



霧島ホテル（鹿児島県）

龍馬とおりょうが新婚旅行で湯治した由緒ある名湯。お湯が滝のように落ちてくる奥行き 25m の大浴場や 100 年杉の林を散策できる散歩道が有名。

直ぐ調子に乗るのが私の悪い癖でもありますが、今号では私が過去湯治して気に入った温泉場 10 選を掲載させて頂きます。旅は過去の思い出をつむぎ静かに心の奥に遺してくれる貴重な宝物です。元気で健康で多少の経済的余裕があれば旅に出られません。読者の皆様がそうあって欲しいという私の願いも込めて選ばせて頂きました。温泉っていいですよー！

私のお薦めする温泉場 10 選

前号で CNN が選んだ日本の絶景という記事を掲載しましたところ、ご好評をいただき「私は幾つ行った事がある」というお言葉を各所でかけて頂きました。



乳頭温泉鶴の湯（秋田県田沢湖）

こんなに広いのに源泉かけ流し。足元の玉砂利から乳白色のお湯が



月岡温泉華鳳（新潟県）

6000 坪の大庭園。白玉の湯で綺麗なお肌に。硫黄含有量日本一。



大和屋本店（四国・道後温泉）

旅館の中に能舞台「千寿殿」がある。道後温泉本館から徒歩 1 分



鹿の湯（那須）宿泊施設は無し

1300 年前に開湯。負傷した鹿が治癒の為入湯したのが起源。



宝川温泉汪泉閣（群馬県水上）

四季折々の風景を愛でながら混浴大露天風呂を堪能できる。



酸ヶ湯（すかゆ）温泉（青森）

300 年の歴史がある八甲田山系の温泉。湯は強い酸性。



法師温泉長寿館（群馬県）

'81 年国鉄のフルムーンポスターに採用され人気名湯に。



草津温泉奈良屋（群馬）

源頼朝開湯伝説に由来する草津温泉最古の源泉かけ流し湯。



万座プリンスホテル（群馬）

標高 1800m 朝焼けの露天風呂。旅行サイトで人気上位

住宅・不動産が大好きな3名を紹介します。

梶島 ゆかり 賃貸管理部

以前は携帯電話会社や電力会社で事務職、不動産会社で売買エスクロー業務を担当していましたが、マルヨシに入社して早や10年目となりました。

元々は将来、マイホームの購入に役立つだろうと宅建を取得したのがきっかけで、不動産に興味を持ちました。当社では賃貸営業と賃貸管理を経験し、現在は契約更新業務を担当しております。オーナー様と入居者様の橋渡し役として難しい面もありますが、出来る限りのお手伝いをさせて頂いております。

今年の目標は社内での取り組みを始めている相続について学び、少しでもファイナンシャルプランナーの資格を生かせるようになりたいと思っています。

休日にはカラオケや映画鑑賞、温泉、旅行などに出掛けるのが大好きです。昨年末の休暇期間には、島根、鳥取、岡山、香川、高知へ旅行して来ました。



福田 利雄 賃貸管理部

当社に入社して7年目となります。前職は証券業界・マスコミ関係でした。住環境の向上が求められる中で当社では比較的早い時期から定期巡回清掃作業をスタートしました。今ではスタッフも増えて、作業人員のシフト、巡回コース、グループ分けを綿密に確認して作業を行っています。作業内容としては共用部の掃き、拭き、蜘蛛の巣取り、共用灯点灯確認とランプ切れ交換、消防設備の異状有無のチェック、除草、植栽の剪定、粗大ゴミの回収、不具合箇所のチェック等を行っています。

入居者様の「ご苦勞様です」のお言葉は何よりも激励になります。「マルヨシさんにお願ひしてよかった」と云われる様、これからもスタッフ間のホウ（報告）、レン（連絡）、ソウ（相談）を密にして、より良質の清掃サービスを提供出来る様に努力して行きたいと思っています。

趣味はサイクリング、ゴルフ、詩吟（吟道28年）。健康法は詩吟を通じての、発声と腹式呼吸法です。座右の銘は「気力」「継続は力なり」です。



小林 永美子 賃貸仲介部

昨年5月に入社し現在は賃貸仲介部で物件情報の入力を担当しております。前職は美容師をしておりましたが、手荒れがひどく8年間勤めて辞めました。昔から「将来自分の住む家」に憧れと興味があったのでリノベーションの講習に参加したり、美容師をしながら夜勉強して宅建の資格も取りました。

当社に入社後の新しい環境ではパソコンもおぼつかない状態でしたが、周りの社員さんが懇切丁寧に指導してくれまして日々楽しく仕事をさせて頂いております。

一日中パソコンに向き合っていますが、画面の向こう側には必死にお部屋探しをされているお客様が沢山いらっしゃることを忘れずに仕事をして行きたいと思っています。

好きなことは、美味しいごはん屋さんへ行くこと、旅行、野菜作り、お酒を呑む事、子供と遊ぶこと、読書、海にもくもくことです。



今号の特集では特定非営利活動法人・総合福祉センターTake(以下テイクさん)と表記します)のご紹介をさせて頂き、テイクさんは国の補助を受けて知的障害をお持ちの方が通所により自立訓練が出来るように支援を行っています。通所以外にもグループホームという居住型の施設の運営並びに障害者の家族の相談支援活動も行っていきます。

テイクさんの太田元治理事長にお話を伺いました。太田さんは体育大を卒業され、高校の先生をされていた時に、障害児マラソン大会や聴覚・視覚者卓球大会などの運営に関わるようになり、福祉事業の世界に入ったとのこと。スポーツマンらしく背筋がぴしっと伸びて、意思強靱なお話の中に優しい眼差しがありました。

テイクさんに土地・建物を貸しているオーナー様が中島裕雄さんです。中島さんは従来、自宅隣地を駐車場として貸しておりましたが立地条件や周辺ライバルとの競争激



Take 理事長 太田元治 様

化により稼働率の低下に悩んでいました。当社は中島さんに太田さんを紹介し、テイクさんの福祉施設に長期で土地・建物を賃貸したらどうかと提案させて頂きました。中島オーナーに本事業につき幾つかのメリットを述べて頂きました。

■ 事業体には国から補助金も出ているので家賃の滞納の心配は少ない。10年間の長期賃貸契約を結んでおり、その間家賃の下落や空き部屋を作ってしまう悩みもない。

■ 通所ベースで平日9時〜16時の生活介護型の施設なので夜間や休日は人の出入りもなく平穏を維持できる。

■ 居住用でなく自立訓練の施設なので建築コストも各部屋毎にバス・トイレ・キッチン設ける必要がない為に通常のアパートに比べると少なく済む。

同様にオーナー側が提供する備品も照明器具やエアコンなどに限られているので管理も一般賃貸住宅と比べるとトラブルは少ない。



オーナー 中島裕雄 様

■ 自己満足に過ぎないかも知れないが、多少なりとも人様のお役に立ち、地域貢献をさせて頂いているという喜びがある。読者の皆様の資産活用と社会貢献活動のご参考になれば幸いです。

＜中島オーナーが貸している施設の概要＞

延床面積：各棟 427 m² (写真の様に2階建)
敷地面積：各棟 500 m²未満
開所時期：就労棟 2013年4月(通所者数 36名)
生活介護棟 2015年4月(同 30名)

＜テイクさんのコンタクト先＞

〒343-0022 埼玉県越谷市東大沢 3-7-1
☎ 048-971-5937
ホームページ： <http://www.take.or.jp>

＜お願い＞ テイクさんは古新聞・古紙・空き缶を集めております。毎週木曜日にマルヨシにお持ち頂ければまとめて回収させて頂きます。



第3Take 就労事業棟 (上)

第3Take 生活介護棟 (下)



③ 死亡関連分野



こんな時に貰える(制度名・通称)	取り戻せる金額・割合	主な対象・条件 窓口・申請方法	概要
家族・親戚が亡くなった(埋葬料)	5万円前後	健康保険の加入者や家族が死亡した場合 市区町村、健保組合、協会健保都道府県支部	健康保険の被保険者や被扶養者が死亡した際に葬儀を行った人に対し支給される。続柄で金額は変わるので要確認。請求は2年以内に行う事。
夫に先立たれた(寡婦年金)	老齢基礎年金の4分の3	国民年金に入っていた夫が亡くなった場合 市区町村、年金事務所	国民年金の第1号被保険者だった夫が保険料を25年間以上納めていたにも関わらず、老齢基礎年金を受取る前に亡くなった場合に、扶養されていた妻が受取ることが出来る年金。
妻に先立たれた(寡夫控除)	27万円の控除	妻と死別した、又は離婚して養う子供がいる場合 市区町村年金事務所	その年の12月31日の時点で年収が500万円以下で、扶養する子供がいることが控除の条件。 逆に妻が夫を亡くした場合は「寡婦控除」となり、特定の条件を満たすと控除額は最大で35万円になる。

④ 住宅関連分野



家の内外の段差を解消したい(バリアフリー改修特別控除)	最大20万円	50歳以上の人、要介護者などが住宅のバリアフリー改修工事を行う場合 確定申告により控除	通路出口の拡張、階段設置、勾配緩和、浴室改良、手すり設置などのバリアフリーの改修工事を行う場合に所得税が控除される
古い空き家を解体したい(空き家解体費用補助)	費用の一部	耐震診断で倒壊の危険ありとされた老朽家屋の空き家 市区町村	'81年5/31以前に建築された家屋が対象で、事前に申請が必要など幾つか条件があるので要確認。
耐震リフォームをする(住宅耐震改修特別控除)	最大25万円の控除	'81年5月31日以前に建築された家屋の改修 確定申告により控除	'17年12月までの制度。耐震リフォームでの標準的な改修費とされる250万円の10%(=25万円)がその年の所得税から控除される。
省エネ重視で家を改修した(省エネ改修特別減税)	最大25万円の控除	条件を満たす省エネ改修を行う場合 確定申告により控除	窓の改修や断熱材工事など省エネ関連工事費の10%(最大25万円)が所得税から控除される。
太陽光発電パネルを取り付けた(太陽光発電補助金)	上限20万円の控除	太陽光発電パネルの補助金を予め申請した場合 市区町村	1KW発電するのに必要な設置費用により補助金額は変わる。例年4月中旬に自治体が募集をかけるので申請予定者は注視必要。

2月16日(火)～3月15日(火)の1ヶ月間、確定申告の時期になりました。源泉徴収される専業サラリーマン以外の自営業の個人には憂鬱で煩わしい作業が必要となって参りますが、払うばかりでなく**申請したら戻ってくるお金もある**ことをお知らせしたいと思います。主な還付制度を集めてみました。



① 子・孫 関連分野

*注) 地方自治体により制度の内容が異なりますので詳しくはお住まいの市区町村にご確認下さい。



こんな時に貰える (制度名・通称)	取り戻せる 金額・割合	主な対象・条件 窓口・申請方法	概 要
子・孫が私立幼稚園 に入園した (私立幼稚園奨励 費補助金)	年間最大30万円 前後まで補助	私立幼稚園に子供が入 園している親(自治体 により所得制限あり) 幼稚園を通じて市区町 村に申請	公立幼稚園の3倍近くかかるとさ れる私立幼稚園の保育費が補助さ れる。所得や子供の数により金額は 変わる。申請や補助金の交付は幼稚 園経由なので幼稚園に相談要
子・孫が病気になっ た(乳幼児・子供医 療費助成)	医療費の一部ま たは全額を免除	子供の年齢が「未就学 児」「中学卒業まで」な ど自治体により異なる 市区町村	多くの自治体では、事前に自治体か ら受取った「受給者証」を提示すれ ば病院での会計時に支払いが発生 しない。領収書を役所に提出し、後 日振込みの形で還付する自治体も ある
不妊治療の補助 (特定不妊治療費 助成)	治療一回につき 7.5～25万円な ど	世帯の合算所得が 730万円未満で不妊 治療中の夫婦 市区町村	‘16年度からは42歳までの年齢制 限がつく。体外受精や人工授精につ いて1回につき15万円など(自治 体により加算もある)。通算6回ま で補助される。
子・孫が私立高校に 入学した (高等学校等修学 支援金制度)	年額11万8800 ～29万7000円 (保護者の収入 により差がある)	私立高校生徒の保護者 で世帯年収が910万 円以下 私立高等学校	‘10年からの公立高校授業料無償 化に伴う国の制度。世帯年収910 万円以上なら補助なしだが、250 万円以下なら年額29万7000円 の補助金を受けられる。

② 福祉関連分野



障害があって通院 治療している人へ のタクシー利用券	1枚500円のタ クシー利用券 などの交付	身体障害者手帳、療育 手帳などの所持者 市区町村	身体障害者手帳所持者が対象だが、 骨折・腰痛で通院が困難な場合に利 用券交付の自治体もある
高齢者向け電車・ バス乗り放題パス シルバーパス制度	数千円で公共交 通機関乗り放題 のパス交付	高齢者(東京都だと 70歳以上など自治体 により異なる) 市区町村、電車・バス の定期券発売所	所得金額により差があるが1千円～ 2万円の自己負担で当該地域の電車 バスが一年間乗り放題。 但し、鉄道・バス会社により使えな い路線や制限もあるので要注意

騒音のトラブル

騒音は賃貸物件の代表的なトラブルで、当社の賃貸管理部が受ける苦情の数でも常に上位にあります。このトラブルは次の4つに分けて対応を考えます。

- ① 入居者が騒ぐ音
- ② 入居者の配慮不足による音
- ③ 住宅設備による音
- ④ 普通に暮らしている音



まず①は、飲み会や麻雀などが代表的ですが、騒音元が特定できるので一番対処がしやすいといえます。騒音元に直接注意をして改めていただきます。改めるまで注意し、それでも止めない確信犯なら退去をお願いします。

②の「配慮不足による音」は入居して間もない時によく発生します。特に鉄筋コンクリートの物件に引越してきて、テレビの音を大きくしたり部屋の中で運動したり、自分の出している音が響いていないかと思いついでいる事が理由となります。「結構響くものなんです」と教えてあげると気をつけてくれるようになります。もし騒音元の部屋が特定できないときは、手順1として書面で全世帯に注意文書

を配布します。この書面のポイントは、何月何日何時頃、どんな音がしていたかを明確にして書くことです。手順2として、書面配布でも止まない場合は、騒音元と思われる入居者へ訪問しますが、最初は「〇〇さんのお宅では音が聞こえませんか？」というふうに尋ねます。共同住宅なので思っている以上に音が響いてしまう、ということ伝えると、「自分かも知れない」と改善してくれることが多いのです。

③の「住宅設備による音」は設備や構造上の問題で音が発生する事があります。代表的なのは玄関ドアを閉める音。これはドアクローザーの調整で直ります。室内建具の開閉音は、建具の閉まりが悪いと力を入れて閉めるので音が出てクレームになります。これも調整修理をします。風呂場やトイレの換気扇からの異音や、洗濯機の振動音、全自動洗濯機の使用時に良く発生する「ウォーターハンマー現象」という音など、それぞれに対処します。④の「普通に暮らしている音」は、音を出している側が通常の使い方をしていて可能性が高いケースです。そのときは、クレーム元の入居者宅に訪問して音の大きさを確認する必要があります。担当者が「この音がうるさいかどうか」の許容範囲を判断します。

確かにうるさい時は、「かかとで歩かない」などの注意や、「ドアの開閉を静かに」など、具体的な内容を書いた文書を全世帯へ配布します。それでも改善されず、再度の文書配布でもダメな場合は、直接騒音元へ訪問し、丁寧に歩き方や音が響いている事への対応のご協力をお願いします。音を確認して担当者が「許容範囲内」と判断した時は、騒音を訴えている方に問題があるかもしれません。

過剰反応や神経質な方には、貸室を移動していただくか、場合によっては退去を促す方向で話を進める場合もあります。神経質な方がそのまま住み続けた場合過剰反応の苦情で通常使用している入居者さんが出て行く事になってしまうケースを防ぎたいからです。この様に4つに分けると対処が分かり易くなります。



空室対策の基本

本誌が皆様のお手元に届く時期は賃貸の繁忙期の真っ只中です。「どんな空き部屋でも埋められる」と言う奇策がある訳ではありませんが、空室対策の基本をもう一度おさらいしましょう。多少なりとも空室撲滅に役立つと思います。

ちょっとした特徴を持たせる

空き室にしない為には物件に競争力が必要です。といっても収支を度外視してライバルに「圧倒的な差」をつける為に改装費用にお金をかけても意味がありません。費用をあまりかけずに「ちょっとした特徴を持たせる」ということを考えてみては如何でしょうか？

「ちょっとした特徴とは何か？」ですが、立地や、外観や、設備や、間取りなど、物件によって違います。簡単に言えば他の部屋になくて自分の部屋にはある「勝てる部分」です。玄関を入ったらパッと目につくクロスが貼ってあったり、姿見用の鏡が設置されているとか。あるいはキッチンやユニットバスにカラーシートを貼るだけでも「ちょっとした違い」が演出できます。お客様が見た時に「わぁー素敵」と言ってもらえるような「何か」ですね。

改装等のお金をかけないなら家賃を相場より5%くらい下げるとか、フリーレント等のサービスだって「何か」のひとつになると思います。それらが競争力につながります。

ちょっとした気遣いとアピール

多くの物件の中から部屋を見に来てくれたお客様に「内見していただいて有り難うございます」というお礼と感謝のメッセージを書いて掲示しておくのもちょっとしたアピールです。また、気持ちよく部屋を見ていただくのが大切なので空き家でも天気の良い日は、窓を開け放して空気を入れ替えたり簡単な拭き掃除をされたら良いと思います。部屋はどんなに新しくても人が暮らしていないと、すぐに「埃っぽい」「黴っぽい」不快な空気が充満してしまうので、空気の入れ換えが必要です。

部屋を見ていただいたとき、何も無い殺風景な部屋より生活感の感じられる部屋の方が良いに決まっていますので、玄関マットや照明器具やカーテンなどを取り付けておくのも良いかも知れません。入居者に気に入って頂いたら、そのまま使って貰ったら如何でしょうか？ 学生さんの一人暮らしの場合はカーテン一つ買いに行くのも億劫という人も多いでしょう。



当社管理物件のモデルルームの一例です。



「他の部屋に差を付ける」といっても、予算の都合もあるので「ちょっとした」違いしか演出できませんから「見せ方」が勝負になります。越谷市の平均入居率は80%ちょっとです。100戸の供給に対し20戸は選ばれずに残ってしまうという計算です。一方では予算の限りもありますのでアピールできることは何でもしないといけません。オーナーの皆様は必死になります。

最近の若い人は実家暮らしを通じて温水便座、エアコン、インターネット回線、TVインターホンなどは当たり前の環境で育って来ております。設置費用はかかりますが、これらは最低限クリアしておく必要はあると思います。一度でもその便利さや快適性を体験すると、人間誰しもその基準から質を落とすことには抵抗がありますので。

ほうれん草	ブロッコリー	ピーマン	だいこん	白菜
				

ほうれん草には、体内に蓄積された塩分を排出し高血圧を防ぐカリウムや、便秘・糖尿病に効果を発揮する食物繊維も多く含まれる。

ブロッコリーは皮膚の保護に役立つビタミンAを含みビタミンCはレモンの2倍。美肌作りにも効果大である。風邪予防に効果大。

ピーマンはカロテンを豊富に含み、美肌作りに効果的。

大根の絡み成分のアリル化合物にも、胃液の分泌を高めて消化を促進する働きが認められている。

白菜は一見栄養がなさそうだが、ビタミンC・カリウムが豊富なため、風邪予防に効果的。低カロリーで肥満防止に有効。

寒い冬。鍋料理が美味しい季節になって参りました。動物系たんぱく質だけでなく、**緑黄野菜**も積極的に採られたら如何でしょうか？左記のような効果が認められています。



当日のアンケートから参加者の声：

- A 様(60代女性)：小山社長の熱血講師ぶりについて引き込まれてしまいました。有意義な時間でした。
 F 様(50代男性)：一年前にも同じテーマで参加しましたが、最新の情報を沢山追加していました。
 K 様(60代男性)：今回相続の事例発表があり、やってる人はやっているんだと勇気付けられました。

**愛情相続セミナー第2回目 <1月31日(日)>
は好評のうちに終了致しました。**

本紙にてご案内させて頂いた愛情相続セミナー第2回目[公正証書遺言の作り方]は満員の45名の受講者にお越しいただき大好評の内に終了致しました。今回は受講者様の事例発表という初の試みを行い、一方的な講義でなく双方向の勉強会にすることが出来ました。

「愛情相続」「資産管理」勉強会 次回開催のお知らせ(2件)

下記要項にて「愛情相続」と「資産管理」の勉強会をそれぞれ個別に開催致します。相続も資産管理も知っている・知らないでオーナー様の今後の人生設計が大きく違って来ます。いずれも裾野の広く深い分野ですのでしっかりした知識を身につけて頂く必要がございます。

当勉強会は無料でどなたでも応募可能ですが、落ち着いて勉強頂く為にメンバーを固定したく会員登録を願っております。今後のセミナー開催予定は下記の通りです。会員登録の上、是非勉強会において下さい。ご登録頂いた会員様にはセミナー開催3週間前に開催のご案内を郵送させていただきます。

<登録方法...>下記いずれかの方法でお名前、住所、電話番号、メールアドレスをご連絡下さい。>

1. お電話:048-970-0021(代)
2. e-Mail: asakura@0021.to
3. FAX :048-970-0031

日時：2016年 3月13日(日)

14:00~16:00

場所：「ほっと越谷」セミナールームA

題目：「賃貸経営・資産管理」

日時：2016年 4月17日(日)

14:00~16:00

場所：「ほっと越谷」セミナールームA

題目：相続セミナー③[財産把握とその評価]

ほっと越谷セミナールームは北越谷駅東口ロータリー徒歩1分 パルテきたこし3F男女共同参画センター内にあります。