

哲央の部屋

この度の熊本地震により、お亡くなりになられた方々のご冥福をお祈り申し上げます。被災された方々には心よりお見舞い申し上げます。

カリスマが好きです

～田中角栄と豊田章男～

私は経営者の端くれとして強烈な個性とリーダーシップを持って時代を切り開いて行くカリスマ人間に興味があります。今回は2人のカリスマについて改めて魅せられました。

4月1日TBSテレビ「中居正広のキンスマ」で田中角栄の特集を放映してありました。高等小学校卒という学歴ながら『日本列島改造論』を引っ提げて1972年総理大臣に就任。比類なき決断力と実行力で大計の日中国交正常化を実現し、関越自動車道や上越新幹線を整備、生涯に30以上の議員立法を成立させるなど、激動の戦後政治を牽引してきた今後不出生のタイプの政治家と言えます。

その経歴から総理就任時には「庶民宰相」「今太閤」と国民に持てはやされ、戦後では最高の内閣支持率を得ましたが、ロッキード事件で受託収賄罪に問われて有罪判決を受け2年数ヶ月で総理辞任に追い込

まれました。田中角栄といえば、類まれな権謀術数と人心掌握術に注目が集まりますが、スケールが大きいわりに人一倍デリケートな一面がありました。浪花節と映画をこよなく愛し、家族思いの人情家だったと言います。半端ではない勉強量で六法全書を丸暗記し、著名大学法学部出のエリート官僚をやり込めていたそうです。40年以上も前の話ですが、今の国会議員や閣僚に比べると何とも熱い、魅力的な政治家がいたんだなと思いつきます。私が角栄さんから何を学んだかといえば「先見性」と「チャレンジ精神」だと思っています。



キンスマでは新潟県の地元陳情団の求めに応じ田中角栄がその場で描いた北陸新幹線ルートの手書きメモを紹介。ネットで拡散し現物を見に来る人も沢山出て大きな話題に。

一方、タイプはがらっと変わりますが、トヨタ自動車の豊田章男社長(60歳)について4月7日号の東洋経済が長文の記事

を書いており章男社長にも惹き込まれました。章男社長は2009年6月に創業家出身者としては14年ぶりに社長の座に就きました。ところが翌年には米国でレクサスの急発進事故が各地で多発し、米政府の公聴会に何度も呼ばれ大きな危機を迎えました。しかし彼は自らの信条である「逃げない。嘘をつかない。誰のせいにもしない。」という3つの教訓を実践してこの難局に立ち向かい解決に導くことが出来ました。公聴会にはトヨタの電子制御装置には問題はなかったという結論を下しました。

自ら国際C級ライセンスを取得してレースにも出る経営者としても注目されました。忙しい経営トップでも「もっといいクルマづくり」を目指す為にハンドルを握るんだと公言しています。2014年にはベストドレッサー賞にも選ばれております。創業家らしくない社長ですが、私なんかは単純にカッコいいと憧れてしまいます。



右が章夫氏。左は章夫氏がテストドライバーの師と仰ぐ成瀬弘氏。成瀬氏は2010年テスト中に不慮の事故死を遂げた。



## 私の はまっているコト、凝っているモノ、紹介したいもの

新シリーズ

ここでご紹介する事項は全て個人の感想であり、製品や内容を保証するものではありません。

おその けんと  
小園 健人 (貸貸管理部リーダー)

私は新しい事を見つけたたり、探したりすることが大好きです。私が今はまっているのが動画配信サイト『YOU TUBE』です。世の中には疑問に思う事が多々ありませんか？ 疑問に思う事があれば、誰かも同じ疑問を持っています。不動産に関りのある事も沢山配信されています。ちょっとした水漏れの直し方や、網戸の張りの直し方など多岐にわたって網羅されています。私も時々参考にする事があり、意外にその通りに出来てしまうものです。(笑)

配信内容も政治、時事ネタ、実験、観光、お笑いとはほぼ全部あると思います。その中で興味を持っていてる配信を見ると関連付けた配信が更に表示され、それを永遠に繰り返し今まで知らなかった事や、興味事項を更に深掘り出来るという一石二鳥の配信サイトになります。

世の中にある様々な疑問の解決や解消のお役に立つと思いますので読者の皆様にも是非YO

U TUBE

のご活用をお奨致します。



あかおき あきこ  
赤荻 亜希子 (貸貸管理部)

私の仕事は長時間の事務作業ということもあり、長年、肩凝りと凝りから来る頭痛に悩んでいました。

そこで、運動不足解消も兼ねて、スポーツジムに通ってみたものの、一人で黙々とマシンと向き合うのが性にあわず、いつしか会費だけ支払ようになってしまいました。

好きなことでないと継続することが難しいと思い、小・中学校とやっていたバレーボールにしようと思いました。まずは、友人が所属しているサークルに入れてもらい、週に1日身体を動かしていましたが1日では物足りなくなり、今は週に2日汗を流しています。最近では、別のチームに練習に行く事もあり充実しています。バレーボールを始めたことで、肩こりや頭痛で悩むこともなくなりました。

身体を動かすことは、血液の流れを良くしてくれ代謝を上げるので、体調を崩さなくなり健康になりました。今後も続けて行きたいと思えます。



ひむかい みゆき  
日向 美由紀 (貸貸管理部)

職場の環境に恵まれ、定期清掃の仕事を始めてから早いもので5年が経ちました。入居者様が安全で快適に過ごして頂けるように日々努めています。

5年前に一戸建てに住み始めたことがきっかけでガーデニングにはまっています。植物を育てることで、視覚、触覚、聴覚、臭覚、味覚の五感を刺激し、感受性や感情を豊かにする効果があると言われています。

未だ小さかった息子をおんぶしてのガーデニングは、背後から手が伸びてきては花を摘まれたりする事が何回もあり大変でした。今ではそれも良い思い出となり、四季折々の花がキレイに咲くようになり、癒されています。

そんな息子も小学生。休日はサッカーの試合、水泳の大会と夢を追いかけるまでに成長しました。息子の一生懸命がんばっている姿を陰ながら応援する事が、今私が一番はまっている事かも知れません。

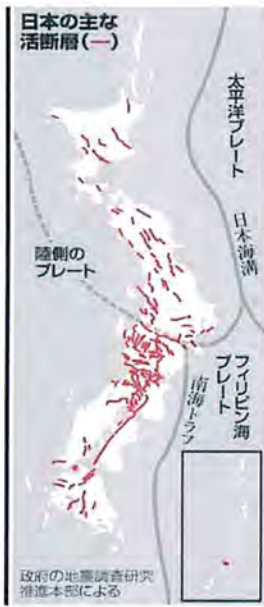




# 熊本地震とびび焼きの国

小山 哲央

4月14日以降メディアは連日熊本地震の被災状況を伝えていきます。私がこの原稿を書いている4月末の時点でも現地では大きな揺れの後に息をつく間もなく、次の揺れが来ています。「避難されている方の不安はいかばかりだろう。早く収まって欲しい」と痛切に思うばかりです。今回の地震は活断層のずれによって起こったと言われています。活断層は全国に2千以上あるというので気が遠くなります。日本列島は北米、フィリピン海、ユーラシア、太平洋の世界四大プレートが交差する地点にありこの様な国は日本だけだそうです。かつて大作「日本沈没」を著した故小松左京氏は、活断層の全国分布図を初めて見た時、「これじゃ我々は、『びび焼き』の陶器の上に住んでいるようなものじゃないか！」と声をあげたそうです。びび焼きとは表面に細かなびびがびっしりと施された美しい焼き物。列島を縦横に走る線形と、陶器そのものの脆（もろ）さが重なり合うという例えです。



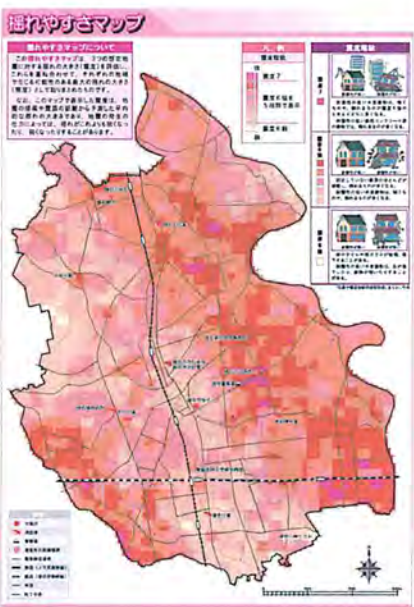
熊本地震直後の4月17日に相続勉強会を開催致しました。当社で行っている最低限の対策として家具の転倒防止用金具の取り付け、自家発電機、25L×6個の飲料水備蓄などを紹介させて頂きましたがまだまだ十分ではないと自覚しております。



国土交通省が推奨している防災グッズ一式

同勉強会では不動産会社の立場から越谷市役所がホームページ上で公表している左記「越谷市地震ハザードマップ」についても紹介させて頂きました。このマップによりご自分の所有されている土地の地盤の強度が判ります。揺れやすさ、液状化危険度、避難場所、地域の危険度など詳細な情報が網羅されています。また、越谷市以外でも国土交通省の指導の下、全国市町村では同様の情報を公開しております。

「ロメモ」万が一、地震の被害に合われた際には後の保険求償を考え、被害の実情を伝える為に片付け前の写真を撮っておく事をお奨めします。



<https://www.city.koshigaya.saitama.jp/map/jhazard/d.html>



後継ぎ遺贈型受益者連続信託の活用

「自分が亡くなったら全財産を妻に相続させ、自分の次に妻が亡くなった時には3人の子のうち確実に長男に当該財産を引き継がせたい。」というような方がいます。しかし、そのような内容の遺言書を残しても有効にはなりません。

何故なら、遺言では、自分が亡くなった時の財産の承継先を指定することはできても、その後（二次相続以降）の指定はできないからです。従って、前述の遺言の「自分が亡くなったら妻へ」という部分は法的に有効ですが、「自分の次に妻が亡くなった時は長男へ」という部分は無効です。妻が誰に相続させるかは妻の自由。これが遺言の限界です。

この夫の願いを叶えるには、夫の遺言とは別に妻も「自分が亡くなったら全財産を長男へ」という遺言書を残すしかありません。しかし、夫が妻にそれを強要はできませんし、もし妻が夫の望み通りの遺言を書いてくれたとしても、夫の死後に妻や他の子供達の要望によって遺言が書き換えられる可能性があります。また、妻が既に認知症等で判断能力に問題が

生じていた場合には、遺言自体作成することができません。同様に、「自分が亡くなったら先祖代々の土地は長男へ。その後、長男が亡くなったときは長男の嫁ではなく確実に孫に継がせたい。」もダメです。土地は一旦長男の嫁のものになる可能性があります。

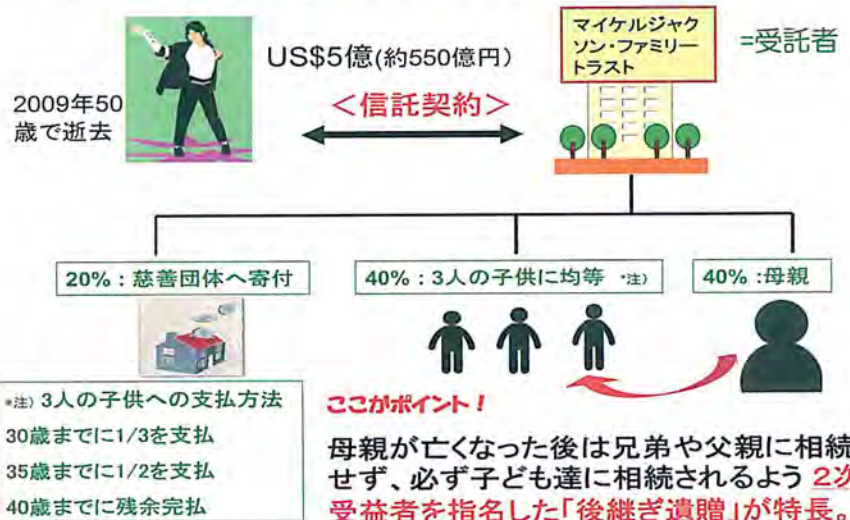
「自分が亡くなったら妻へ、でも自分達には子供がいないので、妻が亡くなったときには自分の弟（又は弟の子）へ。」もダメです。妻が亡くなったときには、妻側の親族に全財産が相続されます。

【遺言より信託】

このように、遺言では先々の財産承継についての指定ができません。ところが、信託という制度を活用すれば可能です。このような信託を、特に「**後継ぎ遺贈型受益者連続信託**」と呼びます。後継ぎ遺贈型受益者連続信託とは、「受益者の死亡により、順次他の者が受益権を取得する旨の定めのある信託」です。例えば、自分の財産を信託財産として『委託者兼受益者＝自分、受託者＝長男』とする信託契約を長男と結びます。そして、その契約の中で、自分が亡くなった後は妻が受益者となり受託者である長男から生活費や医療費の

マイケルジャクソンの後継ぎ遺贈型信託が分かりやすい実例です。

米国での信託事例：マイケルジャクソンさんの遺言信託



給付を受けるようにし、次に妻が亡くなった時にはこの信託を終了して残余財産を全て長男に承継させる旨を予め決めておきます。受益権の承継者を何代か先まで指定しておくということは、実質的には財産の承継者を何代か先まで指定しておくのと同じです。また、信託の設定を長男との契約によって行うのではなく、自分の遺言の中で指定しておくことも可能です。



## 【期間制限】

受益者は何代先までも指定でき、まだ生まれていない孫や曾孫などを指定することも可能です。期間には制限あり。「信託設定から30年を経過した時以後に、初めて受益者となった者が死亡するときまで、もしくは当該受益権が消滅するときまで」が期限です。つまり、信託設定から30年が経つと受益権の承継は一度しか認められないということ。例えば、最初の受益者を自分とし、第二受益者を長男、第三受益者を長男の子（孫）、第四受益者を長男の子（曾孫）と指定したとします。当該信託設定から30年経過した時点で、自分は既に亡くなっていて長男が受益者として存命していた場合、長男の死後は孫が受益者となりますが、孫が死亡したときに当該信託は終了し、曾孫が受益権を取得することはありません。

## 【信託と相続税】

後継ぎ遺贈型受益者連続信託では、受益者の死亡による受益権の承継が発生することに、その受益権が相続税の課税対象となります。その際には、小規模宅地等の評価減の特例などの適用も可能です。つまり、信託を活用しない通常の相続も、信託を活用したのものも、相続税法上は何ら相違ないと言えます。

## 【信託と遺留分】

信託を活用する上で気を付けておかなければならないのは、遺留分との関係です。受益権の承継・取得により他の相続人の遺留分を侵害した場合は、遺留分減殺請求の対象になる可能性があり、特に後継ぎ遺贈型受益者連続信託の場合は、受益者の死亡により次の者が受益権を取得する都度、遺留分の問題が生じるおそれがあります。もっとも、信託と遺留分の関係については専門家の間でも見解が分かれています。遺留分はそもそも関係しないという説や、後継ぎ遺贈型受益者連続信託では最初の受益者が死亡したときのみ遺留分減殺請求の対象になるという説もあります。信託には法解釈の点でまだまだ不明瞭な点もあり、今後の判例等を注視していくしかありません。現時点では、『信託も遺留分減殺請求の対象になり得る』という前提でいた方がよいと考えています。

## 二次相続以降の指定は信託でしかできない

いずれにしても、民法で無効とされている「二次相続以降の財産承継者の指定」を実質的に可能にする手段は、この後継ぎ遺贈型受益者連続信託しかありません。事業の後継者確保、残される配偶者その他の親族の生活保障、障

害を持つ子の生活保障、子のないご夫婦の財産承継、先祖代々の資産の承継者確保など、何らかの事情で自分の死後の先々の財産承継者を指定しておきたい方は、この後継ぎ遺贈型受益者連続信託の活用を検討されたら如何でしょうか。

## 【速報】一時払い終身保険終わりの可能性

生命保険（一時払い終身保険）は分割・納税・節税対策のどれにも使え相続対策の万能選手だとお伝えして参りました。然しながら日銀がマイナス金利の導入を開始したことにより国債の利回りが低下しました。生命保険会社は多くのお金を「国債」で運用していましたが、国債の利回り低下により一時払い終身保険の保険料引き上げや販売停止が相次いでいます。各社、経済状況好転によりすぐに保険料の引き下げや販売を再開したいと発表していますが、あまり楽天的には考えられません。特に社名が漢字表記の会社は厳しそうです。

「一時払い終身保険」以外の生命保険の「年金保険」「養老保険」「学資保険」などの貯蓄系の生命保険もすでに「一時払い終身保険」と同じように販売停止が続いています。相続対策が必要な方は、早目のご検討をお奨め致します。



スーパーホテルから学ぶもの

今、『スーパーホテル』が飛躍的な成長を遂げています。創業者でオーナーの山本梁介会長は25歳の若さで大阪船場の繊維商社を創業3代目として急逝した父親から引き継ぎました。ところが従業員と対立し4年後には会社を畳まなくてはならない挫折を味わいました。幸い、先代の資産が遺っていた為に地方から都会に移り住む単身者向け賃貸マンションの経営に乗り出し最盛期には6000戸を所有するまでになりました。その後、1990年代初頭のバブル崩壊や競争激化によりほとんどの賃貸物件は売却し賃貸管理に専念するようになりました。山本会長の二度目の挫折ですが、ここから山本会長の真骨頂発揮です。

ワンルーム・マンションの経験を生かし、4980円で泊まれる宿泊特化型のビジネスホテルを売りにして1996年に第一号店をオープンし、業界に価格破壊を起こしました。当時、一般的なビジネスホテルの宿泊費は7000〜8000円でした。山本会長はワンルーム・マンションに敷金・礼金・家具家電・光熱費等・清掃代・朝食代を加えた場合、一日あたりいくらになる

かを計算して4980円という販売価格を決めたそうです。目論み通り、消費者はこの価格に注目しホテルの稼働率は常時90%を維持出来るようになったとのこと。



棒グラフは売上(単位:億円) 折線グラフは店舗数を表す

しかし、価格だけで勝負していたらいずれは共倒れになると予測し、これからは質の良いサービスを提供しなければ生き残れない。一円あたりの顧客満足度はリッツカールトンを越えることを目指して次の様な仕掛けと工夫を凝らしました。

ぐっすり快眠に徹底的にこだわる。

ワンルーム賃貸マンションの経営をして来た経験から居住者の最大のこだわりは「ぐっすり眠れる環境」であることを認識し、建物の外観はシンプルにしても睡眠環境にはお金をかけました。外壁も隔壁も防音にし、客室の廊下扉にはゴムのパッキンを付けました。ベッドは1.5×2.3mのダブルサイズにし、フロント横には7種類の枕棚を付けていつでも取替え出来るようにしました。(写真右下) 20人以上の団体客は受けけないという規約も静寂さを保つために設けました。



(上)天井には珪藻土を貼り調湿と臭気抑制効果を。



東京駅八重洲中央口店  
(325室/大浴場あり)  
朝食付き最廉価部屋で  
¥11,000～¥17,600 毎日  
料金が違います。



チェックインと精算は全て機械化しています。ホテルには清掃と朝食調理のパートさん以外は支配人と副支配人とフロントスタッフしかおりません。フロントはチェックインとアウトの間の午前10時〜午後3時と深夜24時〜翌朝まで無人です。お客様には暗証番号をお渡しして夜間のメインドアとご自分の部屋の開錠をお願いしています。 経理・総務・人事労務担当などのバックアップ部隊を各ホテルに置かず自社開発のIoTを使って一元管理しています。



(上)自動チェックイン・精算機

(左)ルームキーはなく、チェックイン時に料金を払って領収書を受取る。領収書に自室開錠の暗証番号が印字されている。お客様にとって領収書は現金と同等に貴重なので紛失は皆無。なるほど！



スーパーホテルは約半数にあたる55の店舗で天然温泉または高濃度炭酸泉の大浴場を備えています。山本会長がドイツを旅行中に人々が健康保険を使って無料で各地の温泉施設を利用しているのを見て改めて温泉の効能に興味を持ち、大阪店で始めました。快適な睡眠に続き、多くのビジネスマンの要望は「たっぷりのお湯に足を伸ばしてつかりたい」と知り実現させました。初期投資で2000万円余分にかかるということでしたが意を決してスタートすると店全体のランニングコスト節減に大きく寄与することが分りました。お客様の自室での入浴が少なくなり水道料が抑えられるほか、清掃の手間も省けホテル全体の生産性の向上に繋がったという事です。今ではバスタブの無いシャワーだけの部屋もあり、一挙3得くらいになっています。



素材にこだわった健康朝食。新鮮野菜と香ばしい焼きたてパンが好評です。

IoTを使ってローコスト経営実現というのはサービス産業にとっては両刃の剣のようになってしまつ可能性があります。実際、2002年30店舗を越えた頃、稼働率が80%から伸びなくなり同社は売上よりも顧客満足度を引き上げる方向に舵を切り直しています。 具体的戦略として LOHAS=Life Style of Health and Sustainability (健康で持続可能な生活様式)を全面に掲げ、安全で清潔な環境、ぐっすり快眠、健康朝食の提供を高いレベルで行う事が会社の理念であり経営指針と決めました。その結果、2009年に引き続き2015年にも日本経営品質賞を受賞するほか、2014年にはJDPowerのビジネスホテル業界顧客満足度第1位の栄冠を獲得しています。 どうすればお客様に喜んで頂けるかパート社員を含む全社員が自分の頭で考える「自立感動型人間」の育成に力を入れています。 支配人や副支配人が抜き打ちで清掃の終わった部屋の床にはいつくばって小さな「ミミヤ」の毛が残っていないかチェックする事も日常茶飯事です。 企業理念や会社の指針について全社員の腹に落ちていなければお客様に支持されることはなく、企業の成長はあり得ないという山本会長の考えはさすがに深いものがあります。



ダイエット中のお菓子の食べ方

- \* 寒天ゼリー (1個 60kcal 程度)
- \* こんにやくゼリー (1個 10kcal 程度)
- \* きんつば、羊羹 (1個 130kcal 程度)
- \* 高カカオ含有チョコレート (5粒 100kcal 程度)

＜一口メモ＞

- ◆和菓子は脂質が少なめです。
- ◆あずきは食物繊維が豊富です。
- ◆同じチョコレートでもカカオの含有量が高いほうが食物繊維やポリフェノールが多い。

出典:女の転職@type



ダイエットを始める時、「甘いものを絶つ！」と決心する方も多いはず。確かにお菓子は砂糖の量やカロリーが気になりますが、甘いスイーツやスナックも食べ方を工夫さえすれば、ダイエット中でも安心して食べることが出来ます。先ずお菓子を食べる時間帯を覚えておきましょう！人の体内には脂肪をため込むピーマルワシといわれるたんぱく質があります。午後2時～3時はピーマルワシの分泌が1日のうち最も少ない時間帯なのでお菓子はこの時間帯に食べると良いでしょう。逆に夜10時を過ぎると脂肪となって蓄積されてしまいます。次に量ですが、ダイエット中の間食は左記の表を参考に、1日100キロカロリーを目安として下さい。



相続勉強会第二期生第3回 <4月17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相続勉強会③[財産把握とその評価]は悪天候ではありましたが約20名の熱心な皆様にお越しいただき好評の内に終了致しました。

＜アンケートで頂いたご意見＞

- ① いつもより質問がたくさん飛んで来てどぎまぎしたが、緊張感もあり楽しかった。(70代女性)
- ② パワーポイントの資料が豊富で綺麗。いつも大変な準備だなと感謝している。(60代男性)
- ③ 一年前に同じ講座を受けたが結構忘れていた。日々勉強が必要と改めて思った。(60代男性)

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、落ち着いた勉強頂く為にメンバーを固定したく会員登録をお願いしております。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、是非勉強会においで下さい。

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](mailto:asakura@0021.to)
3. FAX :048-970-0031

日時: 2016年 5月29日(日)  
14:00~16:00  
場所: 「ほっと越谷」セミナールームA・B  
題目: 資産管理セミナー③「知っておきたい  
賃貸経営成功の3ヶ条」

日時: 2016年 6月25日(土)  
14:00~16:00  
場所: 「ほっと越谷」セミナールームA・B  
題目: 相続セミナー④[生前贈与]