

# マルヨシ通信 No. 36



Tel:048-970-0021

中央の部屋

## 紫陽花や壁のくづれをしづく雨

正岡子規

右記の表題は紫陽花(アジサイ)や崩れている壁などに梅雨の雨が飛沫をあげるように降っている様子を子規が情感豊かに謳った句です。

紫陽花は鬱陶しい梅雨の時期に唯一光彩を放ち我々をファンタジーの世界に引き込んでくれる花です。この花の特徴は土壌の pH(酸性度)が高ければ青色に咲き、低ければ赤色に咲くので、開花している一ヶ月内に青、紫、ピンク、白などに変わります。過去から現在まで紫陽花の色の変化を人間関係に例え詠まれた句、歌詞、小説は沢山あります。今号ではお奨めの紫陽花の観光スポットをご紹介します。

### 鎌倉「長谷寺」



40 種類の紫陽花に囲まれた別名「花の寺」。あじさいこみちと呼ばれる眺望散策路を歩いて山肌を彩る紫陽花の斜面に見とれ、仕上げは山頂から堪能する鎌倉の街並みや三浦半島や相模湾の絶景です。

### みちのくあじさい園



岩手県一関市にある「みちのくあじさい園」は、広大な敷地が売り物。15万㎡の杉山に300種類、3万

株の紫陽花が壮観です。全て観て回ると二時間はたっぷりかかり、汗だくになりますが、満足感と感動は最高です。

### 箱根登山鉄道 あじさい電車



箱根湯元〜強羅間約40分間を車窓から触れんばかりの至近距離の紫陽花を眺めながらゆっくり走ります。夜は7箇所でライトアップされ昼と違った幻想的な雰囲気を楽しめます。

### 東京サマーランドアナベル白い雪山

アナベルとは白い装飾花が球状に付くのが特徴の米国種アジサイの一品種です。密集して咲くと白い雪山のようになりま



### 高幡不動尊

す。巨大プールで有名な東京サマーランドには約60種1万5千株のアジサイが咲き乱れ、目玉とも言える「アナベルの白い雪山」は息を呑む美しさです。



東京有数の紫陽花スポットとして知られる高幡不動尊。境内から山肌にかけて

約7500株もの紫陽花が咲き誇ります。散策路も整備されており子供からご年配の方までじっくり紫陽花を見て回れます。見事に咲く色とりどりの紫陽花と室町時代建立の五重塔が作り出す景観はほとんど絵画を切り取った世界です。

紫陽花は日本原産で花言葉は色々あります。良いイメージでは「辛抱強い愛情」「平和」「悪いイメージでは「高慢」「冷淡」「変節」。両イメージの違いがあり過ぎですね。



浪越 なみこし 正美 まさみ (総務部)

私と主人は旅行が好きで全国津々浦々旅行しています。その中でも癒しの場所を一箇所選んで下さいと問われると迷いなく「沖縄」を挙げます。沖縄には「10年毎年行ってますが沖縄を最高に楽しむ私たちの流儀をお伝えします。①羽田発6時台のフライトで出発し、2泊3日過ごし沖縄発20時台の遅い便で帰って来ます。丸々3日間効率良く使えて得した気分になります ②観光客があまり来ない静かなビーチを当ててもなしに車で移動します。浜辺で蟹と戯れたり、黄金のサンセットを眼にしたり必ず新しい発見や感動があります ③真夏は台風もあり、観光客で混むので避けます。ベスト訪問月はラッとした快適な気候と比較的観光客が少ない11月がお奨めです ④地元の人を通う食堂やSPAを良く利用します。隠れた美味しい食べ物や、珍しいものが沢山あります ⑤意外に知られてませんが沖縄は新鮮で美味しいマグロが安く食べられます。



なんくるないさ〜  
何とかなるさという  
より誠実に生きてい  
ればきっと上手いく  
と解しています



オクマビーチの  
白砂の海岸

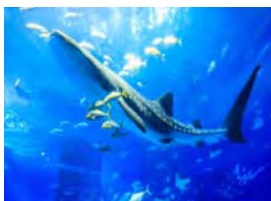
小出 こいで 誠 まこと (経営企画部)

以前「坐禅道場」に通っていたことがありますが。休憩を挟んで約45分×2回＝90分の「癒しの場所」でした。本当に集中する(出来ていたかどうか分かりませんが)と、道場から下山するときは空気が清々しくなっていたのを覚えています。当然、色んな作法があったのですが道場で習った「呼吸法」をご紹介致します。「数息感」といって、心の中で呼吸に合わせて数字を数えます。吸って吐いてで「いち」です。そしてルールが2つ！「数え間違えたらいちに戻る」「他のことを考えたらいちに戻る」です。これがなかなか出来ません。100まで数えられたことなど無かつたんじゃないでしょうか！  
坐禅の基本は「調身」「調息」「調心」(姿勢を整え、息を整え、心を整える)だそうです。よく電車の中で呼吸を整えたりして気分を切り替えたりもしています。(目は開けてます。閉じると寝ちゃいますので)「場所」のご紹介というより、「方法」のご紹介になってしまいましたが、是非お試しください。



都築 つづき 幸子 さちこ (債管理部)

私の癒しの場所は水族館です。水槽で泳ぐ魚をただ眺めているだけでも心が無くなり癒されます。ペンギンがヨチヨチ歩くお散歩シーンでは自分の子供が歩き始めた頃の懐かしい姿と重なり自然と笑顔にもなります。イルカやシャチのダイナミックなショーでは見学者の歓声が沸き起こりストレス発散にもなります。あちこちの水族館へ行き、特に印象に残っているお奨めは沖縄の美ら海水族館と品川アクアパークです。美ら海水族館の大きな水槽で悠々と泳ぐジンベエ鯨は何度見ても感動します。  
品川アクアパークのイルカショーでは室内で音や光の演出が幻想的で見入ってしまいました。レインコートを購入し前列に座るとイルカが泳ぎながら水を飛ばしてくるパフォーマンスもあり、これからの季節にはお奨めです。振り返れば年に数回水族館に行っていたのは、癒されだど気付きました。



沖縄美ら海水族館のジンベエ鯨は体長最大12m。魚類最大個体がジンベエ鯨でジョーズのホオジロ鯨8mより巨大です



# 実社会における「優秀さ」って何？

人生をすごろくに例えると東大はじめ世に言う著名大学を卒業した人達はその時点で「あがり」なのでしょうか？ 日本を代表する有名企業、官僚、国会議員の不祥事が相次いでいます。関与する人達は皆最高学府と言われている大学を出ています。著名大学に入れる能力だけで実社会を渡り歩いて行くのは難しい様です。各種のビジネス書や人の生き方を諭した書物を紐解いた結果、人が実社会で成長し、成功する為には左記のイラストに示した5つ能力が必要とされるようです。



参考文献：ピータードラッカー「マネジメント」スチーブンコヴィ「7つの習慣」アルフレッドマズロー「欲求5段階説」テールカーネギー「人を動かす」

## ① 基礎的能力

知的作業に取り組むときの「集中力」や「持続力」であり、その作業に、どれほど没頭できるか、どれほど継続できるかの能力です。いわゆる「知的スタミナ」と呼ばれる能力で過酷な受験勉強を乗り切ってきた著名大学出の方々には当然持ち合わせています



## ② 学歴的能力

偏差値が高いという意味での「素頭の良さ」で、端的に言えば、「論理思考力」「知識修得能力」「記憶力」などの能力です。世の中が複雑になればなるほど、論理的で冷静且つスピーディーに物事を判断でき、高い事務能力を持つ社員は誰もが部下に欲しいと思います。

## ③ 職業的能力

ここから説明する③～⑤の能力は著名大学出身かどうかに関係ありません。先ず、職業的能力は「仕事ができる」と評されるようになる為に必ず求められる能力です。よく言う「鼻が利く」とか「商売センスがある」と評されるものです。交渉力、営業力、想像力、胆力、根回し力、企画力、ユーモアのセンスといったもので学校の勉強では身に付かないと思います。

## ④ 対人的能力

これは、相手の考えを理解し、相手の気持ちを感じ取る「傾聴力」や、相手に自分の考えを理解してもらい、自分の気持ちを伝える「伝達力」であり、総じて「コミュニケーション能力」と呼ばれる能力です。実は、「コミュニケーション力」の8割は、言葉ではなく、風貌や目つき、表情や面構え、仕草や身振り、姿勢やポーズ、雰囲気や空気といった非言語的能力がより重要とされています。

## ⑤ 組織的能力

これは、一つの組織やチームの中で、リーダーシップを発揮してその組織やチームを適切にマネジメントできる能力です。サッカー日本代表の長谷部誠選手のような存在の人でしょうか。この「リーダーシップ力」や「マネジメント力」のあるなしは、多くの人がそのリーダーと共に働き、共に歩もうと思ってくれる「人間的魅力」や「人間力」が備わっているかどうかというものです。

如何でしたでしょうか？ 大学入学であがりが決まってしまう人生なんて面白くないと思っていました。が、実社会に入ってから③～⑤の能力を磨く事が更に重要と言うことです。

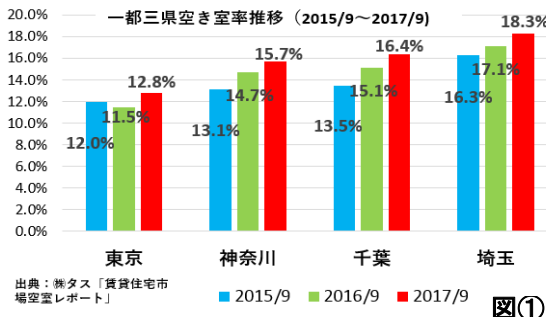
障がい者住宅と戸建て賃貸  
〜新しいブルーオーシャン市場の提案〜

去る5月13日新しいブルーオーシャン(ライバルの少ない成長可能な)市場の提案と題し「障がい者住宅」と「戸建て賃貸」についてセミナーを開催致しましたので抜粋をお届けします。



空き家数は年々増加しており、野村総合研究所の分析では2013年の調査で空き家数は全国で820万戸でしたが、15年後の2033年には2166万戸になり、空き家率は30・4%に上昇すると予測しています。

下記の図①「一都三県空室率推移」をご覧ください。埼玉県は首都圏の中でも空室率が高く過去3年間で毎年1%ずつ空室率が上がり昨年9月には**18・3%**という数字になっております。



図①

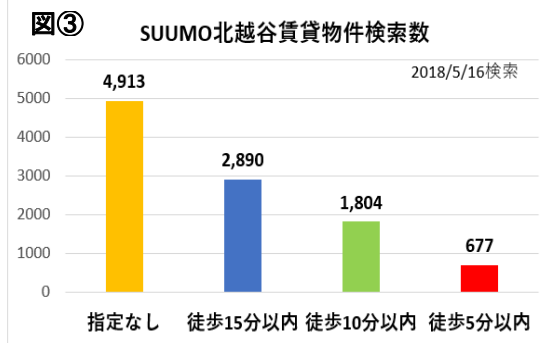
更一的を絞って視点を越谷市に移します。図②は北越谷駅徒歩10分圏内にある新築賃貸マンション・アパートの立地図です。競争原理から言えば新築の徒歩10分ですから一番競争力があります。全部で14物件がこの1年以内にオープン済み、ないしはオープン予定です。



次に、最大手の不動産検索サイトのSUUMOで北越谷を最寄り駅とする賃貸物件数を調べたところ、4913件ございました。(5月16日現在)

賃貸物件の供給者であるオーナー様がかんともし難いのが立地条件です。そこで賃貸物件を探している入居者が駅からの距離をどの程度気にされているか調べた結果が下図③のグラフです。このグラフの読み方ですが、棒の背が低い方が競争相手も少なくなり、選ば

れる確立も高くなるということ。築年数、家賃、周辺環境などは除外して単純に距離だけで言えば5分以内は15分以内に比べて4倍(2890÷677)選ばれる確立が高いと言えます。



この様な状況の中で駅から遠くても収益を上手く上げられる土地活用の方法がないものか検討した結果、今回2つの提案をさせて頂くことになりました。それが「障がい者住宅」と「戸建て賃貸」です。障がい者住宅につきましては昨年11月26日に同タイトルのセミナーを開かせて頂き、本誌の12月号でその概要を掲載させて頂きました。半年後の再演という形ですが、今回は**20年の一括借上げ事業者**という非常に重要な位置に立つ、特定非営利活動法人テイク様の倉野成美理事長にご登壇頂きました。当社は過去19年間に亘りテイク様の施設を管理させて頂いてきた実績がございます。今号では前号との重複を避けるため説明済みの記述は避けませんが、2016年の埼玉県障がい福祉計画によると越谷市では3674名の知



的障がい・精神障がいの方がいらっしやいます。しかし、グループホームの供給数は僅かに66室に留まり供給率は1・79%と非常に低い状態です。この数字はブルーオーシャンの根源ですので覚えておいて下さい。当日のセミナーで倉野理事長と交わした質疑応答の一部を左記にご紹介致します。

Q1 障がい者住宅の補助金制度の内容を教えてください。

A1 入所者お一人ずつその障がい区分に応じて国保連合会や越谷市を通して介護給付金・訓練等給付金が支給されます。これが施設を維持して行くための運営事業者の収入になります。障がい区分1〜6まででサービスに応じて決められている額が事業者を支払われます。

Q2 事業者の倒産リスクはどの様なケースが想定されますか？

A2 給付金は国保連合会から事業者へ直接支払われます。利用者やその家族に支払われるものではないので事業者に収入が無いというリスクはございません。以前、新聞等で或る事業者が水増し請求をして解散させられたというような報道がありました。利用者は入所したままですので、直ぐ次の運営事

業者が引き継ぐ様になりました。

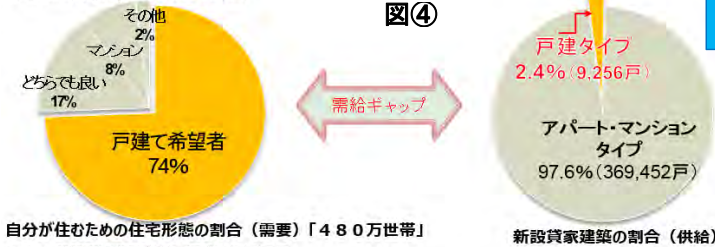
Q3 障がい者住宅を建てる場合、近隣の反対などが心配ですが、現場の状況は如何でしょうか？

A3 建てる前に近隣への挨拶と説明を丁寧にします。利用者並びにご家族と面接を行い、大きな音や声で近隣に迷惑を掛けてしまいそうな方には利用をご遠慮いただくなどの対応しております。昔と違い障がい者住宅に対し世間の理解度も上がって来たと思います。

### 戸建て賃貸の魅力

ブルーオーシャンはどこにあるのか検討して参りましたが、究極の答えは需要と供給のギャップを生じている分野を探すことだと思います。その結果、戸建て賃貸の分野で需給関係に大きなギャップがある事が分かりました。下図④をご覧ください。新築戸建て賃貸住宅の供給は

※20歳以上3,000人への調査



自分が住むための住宅形態の割合（需要）「480万世帯」  
Source：建築統計年報平成26年／平成26年土地白書

新設貸家建築の割合（供給）

- 1 需給ギャップが大きいので高稼働率・高家賃可能
- 2 変形地や狭小地、空き家の活用が可能
- 3 固定資産税や相続税の節税にも使える（戸別ごと分割可）
- 4 万が一入居者なくても売却など出口戦略が豊富

4年前の統計で2・4%しかないにも関わらず二十歳以上三千人に聞いたアンケート調査では74%の人が戸建てを希望しております。新築というくくりを外して全ての賃貸住宅を見てみると左記の図⑤にあるように戸建て貸家の空家率は12・1%となっており、木造アパートの空室率26・6%などと比べると大きな差があります。セミナーでは左記の利点がある事を説明致しました。

賃貸住宅の空き家数と空き家率比率 (H25 全国)

区分	戸数	空き家	空き家比率
戸建貸家	1,807,100	248,900	12.1%
長屋建て	892,200	292,900	24.7%
共同住宅(木造)アパート	2,388,200	867,100	26.6%
共同住宅(非木造)マンション	13,404,800	2,877,900	17.7%
その他	27,700	5,000	15.3%
合計	18,520,000	4,291,800	18.8%

Source：平成25年住宅・土地統計調査

図⑤

相続・賃貸経営のまさかの坂

人生には上り坂、下り坂  
まさかの坂の「3つの坂」  
があると良く言われています。思い掛けない所に落とし穴があるので気を付けなさいという処世訓ですが相続や賃貸経営分野に関連した「落とし穴」を集めてみました。

【固定資産税】の落とし穴

平成30年度は3年に1度の評価替えの年。5月に固定資産税(＝固資税)納付書を買って税額が跳ね上がり憂鬱になった人も多いでしょう。しかし、評価額が多少上がるならともかくいきなり固資税が一気に6倍に跳ね上がるケースがあります。どういうケースかと言いますと賦課期日(1月1日)において古家を取り壊して当該地に住宅が存在してなかったり、建築中だと住宅用地の特例率6分の1が認められず固資税の納付額は6倍に跳ね上がってしまうからです。ただし、諦めないで下さい。従来の所有者またはその親族が同一の敷地で住宅の建替えを行う場合には



一定の要件を満たすと当該地は「特例率適用可」の住宅用地となり固資税は6分の1になります。

落とし穴はこの次です。従来の所有者が自己所有の賃貸アパートを取り壊し、ご自身が出資した会社名義で賃貸アパートを建てる場合は固資税の課税上の所有者が変わったと判断されこの特例は適用されず、固資税が6倍になってしまいます。その後、住宅が完成すれば所有者が会社名義に変わったとしても再度特例を使って6分の1の固資税に戻す事が出来ませんが、一年分だけでも勿体ないです。

住宅用地の課税標準の特例

住宅用地の面積	固定資産税の課税標準	都市計画税の課税標準
小規模住宅用地 住宅1戸につき200㎡までの部分	評価額 x 1/6	評価額 x 1/3
一般の住宅用地 住宅1戸につき200㎡を超え、 住宅の床面積の10倍までの部分	評価額 x 1/3	評価額 x 2/3
その他 住宅の床面積の10倍を超える部分	特例なし	特例なし

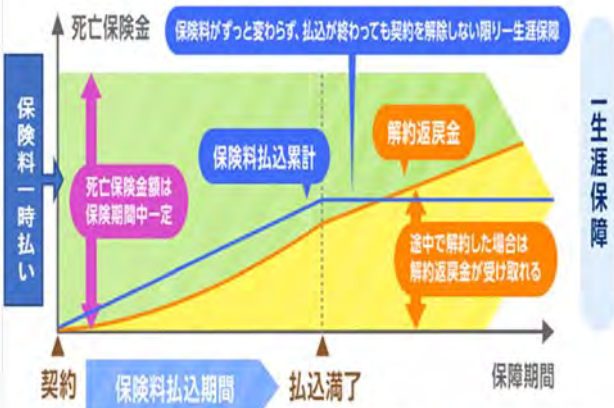


【生命保険】の落とし穴

生命保険がよくある失敗例が加入している生命保険が「終身保険ではなかった」と言う事

が判り、結果として相続人一人あたり500万円の終身保険にかかる非課税枠を使う事が出来なかったというケースです。生命保険には定期保険、養老保険、年金保険など色々ありますが、生命保険の非課税枠を適用するには、死亡保険(＝終身保険)に加入する必要があります。ここまでは落とし穴というより前月号で生命保険を採り上げましたのでおさらいになります。

さて、落とし穴の話です。終身の一時払い保険と有期払い保険では大きな違いがあるということです。一時払いは、掛金(＝保険料)を支払って契約が成立して翌日に万が一の事があった場合、保険金は満額で支払われますが、



有期の全期前納型(一括払い)で契約すれば、翌日に万が一の事があっても一回分の保険料は差し引かれるが残りの保険料は全額返金される。本来の死亡保険金も満額払われる。一時払いは保険金の戻りはない。



掛金(＝保険料)は戻って来ません。

一方、**有期払いの全期前納**という一括払いの仕方があります。こちらは一括払いして契約が成立して翌日に万が一の事があった場合、一回分の掛け金(＝保険料)は差し引かれますが、**残りの掛け金(＝保険料)は返金になり、加えて満額の保険金も支払われる**ということになります。一時払いと損得を比べると大きな差があります。

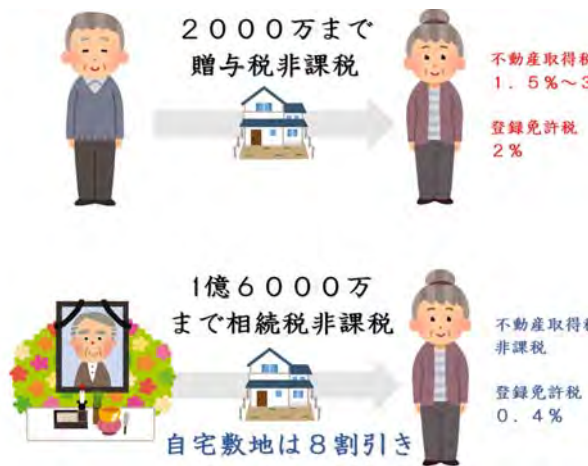
「高齢でどうしても」「一時払い」しか選択できないことはありません。しかし被保険者が50～60歳代で有期払いが選択できる年齢のうちには、**先ず有期払いでの保険加入を検討すべき**です。

### 【おしどりの贈与】の落とし穴



親族間でも不動産等の財産を贈与した場合は、貰った側に贈与税が発生します。しかし20年以上連れ添った夫婦だけが使う事ができる贈与税の非課税特例があります。婚姻期間が20年以上の夫婦で居住用不動産又は居住用不動産購入資金の贈与が行われた場合、基礎控除110万円のほかに最高2000万円まで配偶者控除が出来ると言つ特例です。通称「おしどりの贈与」と言います。

一方、配偶者に非課税で自宅不動産を譲渡する方法には贈与の他に相続という方法もあります。相続による財産の移転は相続税の対象になります。配偶者は原則1億6千万円まで相続税が免除されます。その他に小規模宅地の特例を使えば評価額を80%減額して使う事が出来ます。



2000万円を贈与又は相続で渡す場合、非課税で渡すことは出来ますが、不動産取得税や登録免許税には差が出ます。

2000万円までなら贈与、相続いずれの場合でも税負担の大きな違いはありません。強いて言えばおしどりの贈与は居住用不動産または物件購入資金に用途が限定されます。さて、**落とし穴**ですが、その他の税金に違いがあります。**不動産を贈与により取得すると不動産取得税(＝固定税×3%)と登録免許**

**税(＝固定税×2%)**が別途発生します。2千万円相当の自宅不動産を贈与すると合わせて約50～100万円程度の税金が発生します。一方、**相続の場合**ですが、**不動産取得税は免除され登録免許税も0.4%の8万円以下で済みます**。従い、**不動産取得税や登録免許税だけを考えたら「おしどりの贈与」は適している**と言いがたいです。

然し、**相続税の配偶者控除**についても落とし穴があります。一般的に所得や財産が少ない奥様が先に亡くなると配偶者の1億6千万円の控除は適用できません。配偶者控除が使えないまま時間が経過し、次にご主人が亡くなった時の相続税は相続財産が全てご主人に偏って高額になる為相続人の税負担は重くなります。「ご承知の様に相続税は課税対象額が大きくなるに連れて税率も高くなります。

従い、ご夫婦がお元気なうちに相続財産のバランスを整えて行くこととするのも一つの考えです。自宅の所有権をご主人が100%保持していると奥様が先にお亡くなりになった場合相続税はより多く払う必要が出て参ります。統計的には女性の方が長生きしますが、そうでないケースもございます。夫婦間の相続財産のバランスを取って行くことという考え方は最近の世の流れではないでしょうか？

## 囲碁教室参加のお誘い

将棋の藤井聡太七段(15歳)の目覚しい活躍が世間の注目を浴びています。が、囲碁の世界でも日本の6大タイトルを手中にした井山裕太棋聖(28歳)が国民栄誉賞を受賞して大きな話題になっていきます。囲碁は中国で生まれ二千年以上の歴史があり、日本には聖徳太子が活躍した7世紀頃に渡来したと言われています。

前段が長くなりましたが、当社ではアマチュア囲碁界で数々の栄誉を受けてきた昨年の入社社員、竹田和正(24歳)が主宰する囲碁教室を定期的に関催致します。竹田の囲碁歴は左記の通りです。本人一人で十数人と同時対局する対面打ちも何度となくやっており実力は折り紙付きです。



**竹田和正 (たけだかずまさ)**  
小3 人気漫画「ヒカルの碁」に触発され囲碁を始める  
小5 6段取得  
小6 日本棋院院生  
中2 全日本アマベスト 16  
慶應大学囲碁部レギュラー

日本の囲碁界は年々競技人口が減り現在は250万人と言われていますが世界では80



カ国六千万人の競技人口を有しています。縦横19本の線があり、黒181個、白180個の碁石をどちらがよりのスペースを囲ったかで勝敗が決まります。世代を超えて真剣勝負が出来ます。単純なルール故に奥深い魅力があります。中国では義務教育の一環として採り入れられるほどです。最近では脳に良い影響をもたらすということで脳医学の分野でも研究されています。織田信長や徳川家康も囲碁をたしなみ名人の称号を与えております。一度覚えてしまえばお金をかけずに長く一生楽しめる老後の趣味としても最適です。

囲碁教室(無料)のご参加にご興味ございましたら、必要事項をお書きになり下記メールアドレスにご応募下さい。

[marutsu@0021.to](mailto:marutsu@0021.to)

- ①住所 ②氏名 ③年齢  
④携帯電話、メールアドレス等連絡先 ⑤囲碁経歴  
(未経験者、級位者1~28、1~3段者、4段超)

未経験者大歓迎です!

今後の勉強会の開催予定です。

日時: H30年 **7月29日(日)** 14:00~16:00

場所: 「越谷市民活動支援センター」  
越谷駅東口徒歩1分 ツインシティ B棟  
5階 セミナールーム A+B

題目: 「**家族信託**」

相続  
対策

講師: 当社代表 小山哲央、司法書士 吉田学先



マルヨシ通信の読者の皆様の貴重なご意見・感想をメールでお寄せ下さい。

あて先: [marutsu@0021.to](mailto:marutsu@0021.to)

Q1: 今号を①(全く面白くない) ②(あまり面白くない) ③(普通) ④(良) ⑤(最良)の5段階で評価するとどうなりますか?

Q2: 今後、取り上げて欲しい記事とか全体的なご意見・ご感想があれば教えて下さい。

お知らせ: 6月24日(日) 14:00~16:00 に予定しております相続セミナー「相続発生後の対策」の講師は都合によりまして小山哲央から尾城学(当社売買部課長、上級相続コンサルタント)に替わります。ご了承願います

日時: H30年 **8月26日(日)** 14:00~16:00

場所: 「越谷市民活動支援センター」  
越谷駅東口徒歩1分 ツインシティ B棟  
5階 セミナールーム A

題目: 「**賃貸経営**」~長期空き室撲滅対策~

賃貸  
経営

講師: 当社代表 小山哲央

当勉強会は先着順、無料でどなた様でもお気軽に参加出来ます。ご希望の方はメール又は専用電話のいずれかの方法で事務局に住所、氏名、電話、メールアドレスをご連絡下さい。① メール [seminar@0021.to](mailto:seminar@0021.to)  
② 専用電話: 048-978-1121

ご意見を頂いた方の中から抽選で10名様に新潟産コシヒカリ低溫製法無洗米 2kgをお届けします。



弊社管理物件  
入居率  
**93.9%**  
1,822戸  
2018.5.28 現在