

マルヨシ通信 No. 43



Tel:048-970-0021

日本橋再生プロジェクト

皆様、明けましておめでとうございます。

本年は 4 月末に平成天皇の皇位禅譲による新天皇の大嘗祭や新元号への移行がございませす。東京オリンピック・パラリンピックの前年ということもあり、何かと気ぜわしい一年になりそうですが、皆様方におかれましてはご健勝で過ごされる事を願って止みませす。

左記の楽しそうな画像をご覧下さい。日本橋地域ルネッサンス百年計画委員会が



公開したモノです。「日本橋川を覆い隠している首都高速道路が地下に移設され、橋の上に青空が広がる。水辺を生かした景観整備が進み、春には川沿いが桜の名所になる」というイメージで描かれたものです。日本橋は 1603 年江戸幕府開府とともに建てられ旧五街道の起点となりました。現在の日本橋は明治 44 年に建てられ 20 代目に当たるそうです。前回の東京オリンピック開催の前年 1963 年にコストと効率優先の犠牲となり、日本橋の上空には醜悪な首都高が架かり半世紀以上が経過しました。



歌川広重作東海道五十三次「日本橋」大名行列と手前は魚の行商

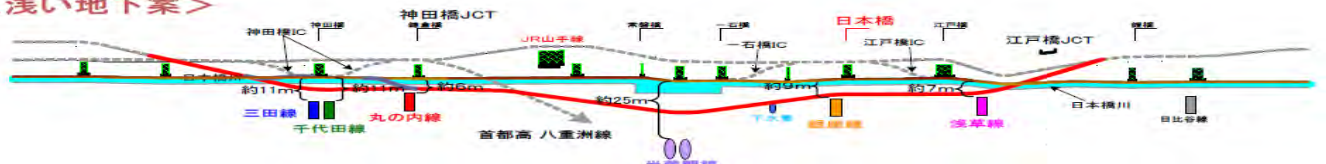


日本橋は長さ 49m 幅員 27m の小さな橋ですが日本一有名な橋

日本橋に青空を取り戻そうという運動は 20 年前に起こり 10 年前には「日本橋に青空を取り戻す会」が正式発足しました。政府への嘆願書の署名は 45 万人に達しました。その結果、2017 年 7 月 21 日に国

交省の石井大臣と東京都の小池知事が日本橋周辺の首都高速の地下化に向けて取り組む旨の正式発表を行いました。国家的プロジェクトとして認定されたということです。距離にして 1・2km と短いですが、下図に示した様に日本橋川の下を抜け、何本かの地下鉄路線や高層ビルを避けて工事を行いますので発表時には総事業費 3200 億円と言われていた予算が 5000 億円に跳ね上がりました。工事は来年のオリンピック後に首都高速道路の撤去作業から始まり、恐らく 10 年越しの大工事ではないかと言われています。完成の暁には日本橋船着場を拡充し、ビジネス・商業の中心でありながら楽しい「水の都」を演出する予定です。

<浅い地下案>





うさぎ追いし彼の山...
ふるさとは遠きにあいて思ふもの

私のふるさと紹介

新シリーズ

小山 哲央 (代表取締役)

私は東京都荒川区町屋の生まれです。野球漫画「巨人の星」の星飛雄馬一家の想定舞台が町屋らしいです。最近では広島カープの鈴木誠也選手が町屋出身の有名人です。典型的な下町風情で義理人情に厚く、味噌醬油がなくなれば隣近所に借りに行きました。木工製品を扱う町工場が多く、昔は木くずでご飯を炊いていた記憶があります。今から約50年前に千代田線が開通してから俄然便利になり都心の大手町まで6駅15分で繋がります。京成や都電荒川線も町屋という駅があります。私の子どもの頃は鉄道の運転手になりたいと思っており、今こうして不動産業会で働かせて頂いている姿は全く想像出来ませんでした。鉄道は今でも大好きで山手線の新車両のお披露目とかあるとワクワクしながら試乗に行きます。どんな子どもだったかと言つと意外にも漫画が好きではなく小学校高学年の頃から新聞を読んでいます。勉強は余りしなかつたので優等生ではなかつたのですが、大人と話題が合っていたので大人の輪の中に入り自然な気配りが身に付きました。



都電と京成が交差する現在の町屋駅周辺

坂元 美由紀 (貸貸管理部)

私の故郷は白虎隊や大内宿、喜多方ラーメンで有名な会津です。私が育ったのは新潟県境の西会津です。飯豊連邦の山々が連なり阿賀野川が流れる山間部に位置し、まさに超田舎の四世代同居の農家でした。母よりも曾祖母、祖母と過ごす時間が長くおばあちゃん子でした。春には一緒に山に入り、タラの芽やワラビなどの山菜を採りました。その美味しさが分るようになったのは大人になってからでした。夏には毎日畑一杯の野菜を収穫しましたが、採って直ぐ食べられるぬるいトマトが甘くて大好きでした。秋はよく稲刈りを見に行きました。田んぼの中を稲刈り機が走るとあっという間に穂から稲がはずれ、それが不思議で眺めたものでした。冬は雪で農業はお休みですが、朝昼晩と祖父が毎日雪かきに追われていました。子供の頃に日々の生活のなかで四季折々の自然や風景に触れ、ゆつたりとした暮らしを送ることが出来た事は本当に良かったとつくづく思います。



我が故郷には日本の原風景がそのまま残っています

山崎 せつ子 (売買営業部)

私の故郷は山口県の周防(すおう)大島町という瀬戸内海の島です。今年には3全国的に有名になりました。8月にはスーパーボランティアになった尾畠春夫さん(78歳)が2歳の行方不明になった男児を探してくれました。9月には富田林の樋田(ひだ)淳也容疑者(30歳)が自転車で日本一を目指す旅と称して一週間潜伏しました。10月にはドイツの貨物船が大島大橋に衝突し送水管を破綻させ12月1日まで不自由な断水生活を余儀なくさせられました。みかんと漁業の島ですが、穏やかで風光明媚な瀬戸内の海と大島富士と称される620mの高山(だけさん)という観光資源に恵まれています。最近では民宿、旅館、ホテルが出来て観光客で賑わっています。海と山の自然に触れる為に毎年多くの高校生が修学旅行で来島しています。島は長寿の住人が多いので若い人達との接触は大歓迎です。私は4人姉妹の長女として生まれ、自然に囲まれてスロースライフの中で育ちました。今では越谷の生活の方が長くなりましたが、心はいつも大島町にあります



大島大橋は長さ1kmやっとなり復旧しました!

ドン・キホーテの躍進

小売業界において過去29期連続で増収増益を達成し、今年6月の決算では売上1兆円を達成する見込みの企業グループがあります。ドン・キホーテ(以下ドンキ)です。現在店舗数は国内外に429店舗(H30年9月時点あります)。ドンキの創始者の安田隆夫会長(70歳)は2年前シンガポールに20億円の豪邸を建て移住しました。然し、安田さんは隠居生活に入る為に移住した訳ではなくこの一年間でシンガポールに3店舗も新店を出店を果たしました。東南アジア全体に広く展開して行く為に移住したようです。これまでシンガポールで日本の商品を販売して来た大型店は伊勢丹、高島屋、明治屋でしたが、ここにドンキが割り込んで来て小売・飲食業界に地殻変動を起しています。ドンキは日本では安売りの殿堂という若干揶揄された呼称も得てますが、シンガポールでは気どらず直球勝負で快進撃を続けています。シンガポールの店を視察するとドンキ全体の方針や戦略が浮き掘りになり、成長の理由が想定出来ます。お客様を飽きさせないで感動を与える事に全神経を集中している姿には敬服します。



- ① 商品の種類が一店舗(1400~1600品)あたりで3万点を越えており、品目数が豊富。化粧品、食品、医薬品、衣料、家電用品、野菜、おにぎり、惣菜、弁当、軽食店舗群など人間が生活する上で必要なものは全てあると思うくらい多種多様。(多品種少量販売で商品を揃えるのは売れない場合のリスクあり怖い)
- ② 店内全ての商品がメイド・イン・ジャパンあるいは日本製でなくても日本市場向けに作られたというコンセプトにしている。商品説明のポップも意識的に日本語メイン、英語サブで書かれている。店内には随所にジャパン・ブランドという表示が出ている
- ③ 商品量の多さにも驚かされるが一番驚くのは価格。酒類以外は関税がかからないシンガポールでも輸送料や業者の手数料を足すと日本の販売価格の1.5倍は少なくともかかるのが従来の常識だった。ところが、

ドンキの場合は平均すると1.2倍との事。自社コンテナで商品を大量に持って来て輸送コストを大幅に下げているが、この点もリスクを負っている。

④ 更に驚かされるのは日本製の菓子やカップヌードルなど賞味期限が比較的新しい。賞味期限が残余一ヶ月を切ると売れなくなるがその様な商品は置いてない。売れ筋商品を的確に掴んで廃棄にしない商品管理が物凄く行き届いている。

⑤ 航空会社のマイレージと同様、客には累積購入額に応じて4段階の会員カードを発行し、夫々0.5%~2%までの割引を行っている。上位カード保有の優越感を煽る事と顧客管理をしっかりとやっている。

⑥ 日本と同じ様に床から天井までの商品陳列を行っている。(同国の消防法は厳格なのでよくパスしたと思う)段ボールから取り出した姿のままでも即売商品売っている。これと同じ商品が他社の〇〇店なら3割高いとかのポップを沢山掲げており日本ではえげつないと批判されそうだが、当地の客は歓迎している



(上) きなこ餅 一個 S\$2(約80円) 小さな小さなもので売る
(下) 納豆を自店なら S\$3.5 伊勢丹なら S\$4.9 と示すポップ



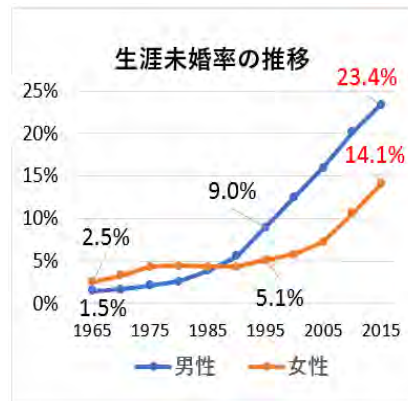
おひとり様ビジネス

今、おひとり様を対象にしたビジネスが静かなブームで伸びているようです。背景には下段の図に示したように2015年の実績値で総世帯数（5千3百万世帯）に占める単身世帯数の割合は34.5%、人口割合で言うと14.5%にまで増えた為です。町を歩いている人の7人に一人が一人住まいという状況になります。



出典:国立社会保障・人口問題研究所

20年前の1995年の単身世帯割合は25.6%、単身世帯人口割合は9.0%という数値でしたので単身世帯急増社会と言えます。単身世帯割合が急増した理由は高齢者人口の増加に伴い、今後益々加速されるようですが、生涯未婚率も2015年の実績値で男性23%、女性14%となっておりこの数値も年々上昇傾向にあるので単身急増社会化の一因になっています。



日本労働連合会が2013年に未婚男女（20〜49歳）3千人に調査した結果、約2割が結婚したくないと考えており、その理由は「自分の自由になる時間が減る」が58%で第1位だったそうです。ちなみに結婚したくない理由の第2位は「結婚したから幸せになれるとは限らない」が50%でした。

前置きが長くなりましたが、自由を渴望しているおひとり様をターゲットにしたビジネスを3ケースご紹介致します。

おひとり様限定ツアー

現在、大手の旅行会社はどこでもおひとり様ツアーの企画を打ち出しております。従来は「おひとり様でも参加頂けます」というキャッチが目に入って来ましたが、今や「友人同士、夫婦などお知り合い同士での参加はお断り致します」と条件を付けており、おひとり様参加者に疎外感を感じさせないように配慮しています。互いに初対面の別の夫婦男女がバスや電車で長時間相席になるなど自由とともに嬉しい緊張感も楽しめるということとで知らない人同士のツアーは好評なようです。また、高齢での参加者が多いので添乗員が必ず同行し宿舎も高級で個室となる為ツアー単価も高くなるということで旅行会社はこの企画を益々充実させるようです。



参加者全員がおひとり参加

おひとり参加限定の旅

ワンランク上のおひとり参加限定の旅

プレミアムステージ **ひとりの贅沢**

「ひとりでもっと贅沢な旅がしたい」そんなお声から生まれました。

大手旅行会社各社のHPを調べた限りではクラブツーリズムが商品数の多さや企画の斬新さで「おひとり様ツアー」に一番積極的に取り組んでいました。上記はいずれもクラブツーリズム

おひとりの様カラオケ

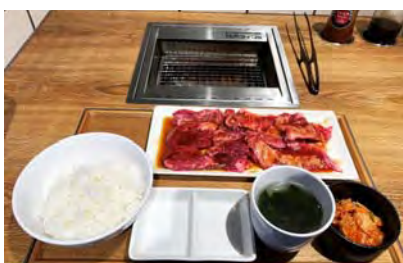


以前は普通のカラオケ店の中に一人用のカラオケルームがありました。2011年11月に**ワンカラ**という一人カラオケ専門の店が誕生し現在まで池袋、新宿、秋葉原、心斎橋など8店舗に増えました。特徴は宇宙船の cockpit を模したような室内になっており客はヘッドホンで自分の歌声を聴きます。本格的ミキサーも備え、持参のCDやUSBなどの記憶媒体に録音出来ます。24時間営業で料金は平日(12:00~5:00)30分毎 450円となっています。変り種はフリールームというスペース貸しもししており6時~17時の時間帯のみ30分毎250円となっています。フリールームの場合、カラオケは出来ませんが、外回りの営業員が報告を書くとかこの時期であれば受験生が使っているそうです。WiFiファイが完備しており、ドリンクバーは無料です。

おひとりの様焼肉

焼肉はみんなで楽しくワイワイ食べるものという様なイメージがついているのが常識でした。店側もロースターを客一人ずつに用意するのは困難と考えていました。それゆえ「焼肉を食べたいけれど一人じゃ店に入りづらい」「一人だと店員に変な目を向けられそう」という人がいたのも事実でした。しかし一人で店に入っ

てじっくり焼肉を堪能し食べるだけに専念したいという人も多くいました。その様な要望に伝えてくれるのが新橋駅から徒歩1分の一人焼肉専門店「焼肉ライク」です。ここは一人一台ずつロースターが用意されており、一人客がじっくりと焼肉を堪能できる店です。店側もおひとりの様仕様を全面に出してPRしています。女性一人で来店する客も増えてくるのが理由です。



番外編 おひとりの様映画

以上のようにおひとりの様が行動し易い世の中になって来ましたが、それでもおひとりの様で行動するのが恥ずかしいとか気が引けるという方はひとり映画から慣れて行かれたら如何でしょうか？ 他の「ひとり」よりぐっとハードルは低いです。劇場や上映作品によっても違いますが、映画の場合は通常半数から3分の1はお一人で来場されているようです。特に、男性の場合は半数以上がお一人です。劇場側も並びの席を用意せずともお一人であれば空いている席にポツポツと入ってくれるので効率が良いとおひとりの様を歓迎しています。客側としても一人で行けば中央の好きな席を確保出来る可能性は増えます。時間も自由に選べます。映画の場合は上映時間が決められているので相手の都合も確認したりすると結構面倒です。一人なら朝起きてからどうしようかと考えるだけで十分です。専門家が指摘するひとり映画の最大のメリットは映画への感情移入度や没入度が断然違うそうです。隣にパートナーが居ると何かにつけ気になってしまうので没入度は低下するようです。もっともヒット映画と一緒に観てパートナーとの大事な思い出にするという方もいらっしゃる様です。

19年度税制改正大綱の主なポイント これだけは知っておいて下さい

昨年12月14日に与党は2019年の税制改正大綱を公表しました。病院の次に苦手なのが、お知りになっていただ方が宜しいと思われる改正項目を抜き出してお伝え致します。

消費税増税と軽減税率

軽減税率対象品目	標準税率対象品目
<p>8%</p> <p>飲料品</p> <p>野菜、弁当、パン、魚、米、精米、飲料</p> <p>新聞</p> <p>テイクアウト・持ち帰り・宅配は軽減税率!</p> <p>線引きの不透明なグレーゾーンに注意! お中元・お歳暮などのセット商品、コンビニのイートインなど</p> <p>8%かな? 10%かな?</p>	<p>10%</p> <p>外食、酒類</p> <p>ビール、ワイン</p> <p>その他</p> <p>レストラン等での食事</p> <p>医薬品・医薬部外品、水道水</p> <p>取り扱い品目の確認が必要 軽減税率対象品目と対象外の品目を両方取り扱っている事業者は、販売の際に税率の確認などが必要になるため、特に注意が必要です。</p> <p>【想定される業種】 ・小売業（イートインスペースのあるパン屋、お酒の販売をしている弁当屋等） ・飲食店（出前を行っているそば屋、お土産のある寿司店等）</p>

出典:日本商工会議所 HP より

今回の税制改正の最大の目玉は今年10月1日より施行される8%から10%への消費増税です。増税に合わせ低所得者負担対策として飲食料品や定期購読の新聞の税率を8%に据え置く軽減税率が導入されます。軽減税率は富裕層も享受できるため、果たして弱者救済になるのかという事と複雑すぎて景気悪化を招くだけという指摘もあります。

軽減税率対象の8%と対象外の10%の品目は上段のイラストのようになりますが、線引きの不透明なグレーゾーンの品目につきクイズを出題させて頂きます。

- Q1** オロナミンCとリポビタンDはどちらも健康ドリンクですが、税率は同じでしょうか?
- Q2** 同じ日経新聞でも定期購読で自宅や事務所に配達して貰う場合とその都度コンビニで買う場合は税率が違うのでしょうか? また、ネット購読の場合は軽減税率対象になるのでしょうか?
- Q3** コンビニでテイクアウトと申告して弁当を買って、コンビニ店外の公共のベンチで弁当を食べました。軽減税率対象になるのでしょうか?
- Q4** ビールは対象外ですが、ノンアルコールビールは軽減税率対象でしょうか?

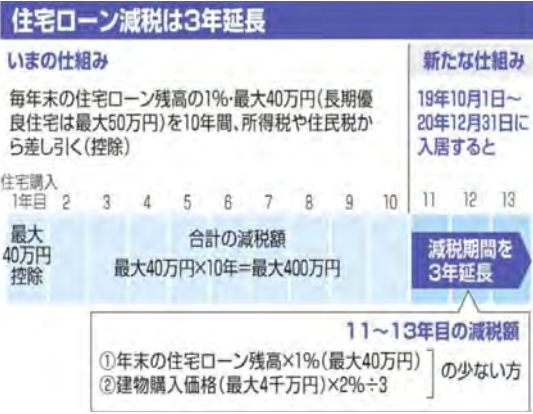
- A1** オロナミンCは飲料なので軽減税率の8%。一方、リポビタンDは医薬部外品なので標準税率の10%。ちなみにリッドフルは飲料で8% **A2** 軽減税率が適用されるのは週2回以上配達される新聞のみです。スポーツ、宗教、政党、業界紙など種類の制限はありません。 **A3** 店の外の公共の場で食べているので軽減税率対象です。コンビニに帰属している外のベンチなら外食扱いの10%です。出前は軽減税率対象です。 **A4** ノンアルコールビールは酒類ではないので軽減税率対象となり8%の税率のままです。

住宅購入支援

前回の消費税増税は2014年に行われ住宅・不動産関連では想定以上の駆け込みと反動減を招きました。その経験と反省から今回は厚い対策を講じております。まず、**住宅ローン減税**を受けられる期間が現行の10年間から13年間に延長されます。対象は消費税率10%を適用され、2020年末までに住宅やマンションの引渡しを受けた購入者です。1~10年目までは、現行の仕組みと同様に毎年末のローン残高の1%を所得税や住民税から控除できます。加えて新たな支援制度では、**建物購入価格の2%を3等分した額と借入残高の1%の金額を毎年比べて低い方の金額を控除して貰える制度**になっています。(建物価格のみが対象となります)

次項右上の例題で分かり易く説明します。

者を対象に最大50万円までが給付されます。



「すまい給付金」も金額拡充、年収要件が緩和されます。現行（消費税8%）では給付金の金額が最大で30万円を対象者の収入要件が510万円以下でした消費税が10

例題：3千万円の物件を買う為に同額のローンを組みました。毎年の元本返済額は100万円なので10年後の借入残高は2千万円となりました。11～13年目の毎年の控除額はいくらになるでしょうか？

解答：11年目のローン残高は1900万円なので1%を掛けて19万円、12年目は同様の計算で18万円、13年目は17万円になります。一方、新たな規定で2千万円(建物購入価格)×2%÷3年間=13.3万円/年と比較します。建物価格に2%を掛けて3年間で割った計算の方が低いので毎年の減税額は13.3万円となります。

小規模宅地の見直し

すまい給付金は新築・中古ともに対象、且つローン減税との併用可能です。その他に耐震省エネ住宅の新築・改築を対象とした商品券やポイント付与も今後発表される予定です。

小規模宅地の特例とは「亡くなった人が自宅として使っていた土地については、配偶者または亡くなった人と同居している親族が相続した場合には、本来の評価額から80%割り引いた金額で相続税を計算して良い」という特例です。下記の表の様に自宅以外にも事業用地や賃貸住宅用地も対象になります。この特例はあらゆる相続対策の中で節税効果が非常に大きいので我々も相続のご相談を受けた場合にはこの特例が使えないか先ず考えます。

	利用状況	限度面積	減額割合
① 事業用宅地	店舗、工場、会社事務所など	400㎡まで	80%
② 居住用宅地	自宅	330㎡まで	80%
③ 特例対象宅地	不動産貸付業(賃貸住宅)	200㎡まで	50%

今回の改正のポイントは①の事業用宅地について「相続開始前3年以内に事業の用に供された宅地等は除かれる」ことになった事です（平成31年4月1日以後の相続から）

但し、その土地の上にある資産が土地の価格の15%以上である場合はこの規制の対象外です。何故この様な改正が行われたか背景を説明致します。世の中には頭の良い納税者が居るものです。相続税80%オフで相続出来るというのはかなり魅力的です。例えば実家で一人暮らしをする母に一人娘がいたとします。娘は自分の夫の持家に同居しているので娘も持家を持っていると見做され、母が亡くなり相続人になった際に小規模宅地の特例を使うことは出来ません。そこで編み出された手法が娘夫婦は住み着いた状態のまま母が娘の夫の家を買い、娘夫婦は賃借人になることです。賃借人になれば家なき子状態になるので小規模宅地の特例を使う事が出来ません。然し、昨年の改正で親族間のこの様な取引があった場合には家なき子要件とは認めないと網がかかりました。今回の改正は似た様な話で「社長が死にそうになったので400㎡になるまで社長の金融資産を取り崩して店舗用地を買い増し、小規模宅地の特例を使って節税しよう」というようなケースに対抗して国税庁が次の指し手として放った改正です。

紙面に限りがございます。税制改正大綱のごく一部しか掲載出来ません。ご興味ございましたら裏面にご紹介しております1月27日の税務セミナーには是非ご参加下さいませ。お待ちしております。

本誌で新作本の紹介は何度かしましたが、映画の紹介をす

るのは初めてです。それほどまでに映画の評価は賛否両論あり難しいです。しかし、

35カ国で公開後一ヶ月の観客動員数と興行収入で共に一位となり今や社会現象ともなったこの作品を紹介せずにはいられません。内容は英国のロックバンド「クイーン」とそのリードボーカルを務めて来たフレディ・マーキュリーの栄枯盛衰を描いた伝記映画です。ここまでご紹介してクイーンやフレディをご存知の方はごく僅かしかいらっしやらないと思います。

それもそのはずでクイーンがデビューしたのは1973年、フレディが45歳の若さで亡くなったのは1991年で一昔前のバンドです。しかし、



バンドや歌手の名前は知らなくてもウィー・アー・ザ・チャンピオンなど知らずに耳に入っていた名曲の数々を覚えていらっしやる方は多いと思います。この映画

は世界73ヶ国で公開後一ヶ月間で60億円以上の興行収益を記録し、日本でも11月に公開後観客数は週を追って伸びているそうです。何故この作品が人々を惹きつけているのでしょうか？ 多くの人が彼らの生き様にご自分の人生を投影しているのではないのでしょうか？

主人公フレディ・マーキュリーはインド系の移民の子で容姿も欧米で受容られていない歯並びが良くない事を気にしており内面で大きなコンプレックスを抱えていました。しかしクイーンはデビュー後3年で一躍スターダムに駆け上がります。第一期黄金時代の幕開けです。80年代前半に第二期黄金時代を作りますが、その後は低迷しバンドは何度も解散の危機を迎えます。誰もがクイーンは終わったと思いましたが、1985年7月にアフリカ難民救済の為に20世紀最大のチャリティコンサート、ライブエイドで6曲を歌い最高の評価を得て甦ります。1991年11月、見る影もなくやせ細ったフレディが突如自分がゲイで不治の病エイズ罹患者である事を公表し、全世界が彼の孤独と苦悩を知ることになりました。映画の後半21分間は涙腺が開きっぱなしだそうです。

今後の勉強会の開催予定です。

日時：H31年1月27日(日) 14:00~16:00

題目：税務関連オープン講座

「不動産オーナーの為に確定申告準備と法人化」

講師：税理士法人シリウス代表
田中博史 税理士



日時：H31年2月10日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第5期生 ③回目

「財産把握とその評価」

講師：当社代表・上級相続コンサルタント 小山哲央

日時：H31年3月24日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第5期生 ④回目

「贈与を活用した相続対策」

講師：当社代表・上級相続コンサルタント 小山哲央

場所：「越谷市民活動支援センター」全会共通
越谷駅東口徒歩1分ツインシティB棟5階

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
② 専用電話：048-978-1121

弊社管理物件
入居率

94.5%
1,875戸

2018.12.22 現在

お詫びと訂正：前号 No.42 に同封のチラシで2月10日の相続セミナーの内容を④「贈与を活用した相続対策」とご案内しましたが③「財産把握とその評価」に訂正させていただきます。