

マルヨシ通信 No.70

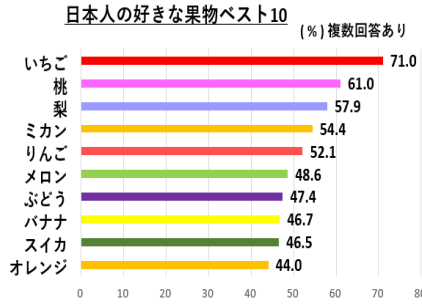


Tel:048-970-0021

イチゴ物語



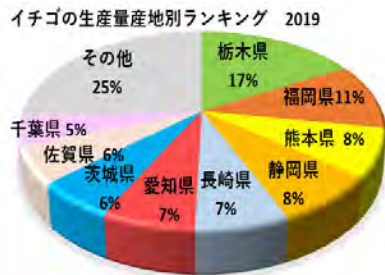
小学館の生活情報誌D・I・M・Eが2017年8月に1万人の読者に行ったネット調査で好きな果物の一位に苺(いちご)が選ばれました。(左図)昨年9月の弊誌63号の「葡萄物語」に続く、果物第二弾として苺について調べてみました。



【歴史】野生の苺は石器時代から食されていました。現在の様に栽培されたのは江戸時代の終わり頃で、1899年にフランス品種

が持ち込まれて本格的な商業生産が始まったそうです。我々が食べている苺は百年くらいの歴史しかありません。日本の生産量は16万トン弱で世界12位です。世界1位の中国は約20倍の生産量321万トンを誇っています。(農林水産省統計2019年)
 【栽培最適条件】苺は日当たりと風通しの良い環境を好みます。生育適温は17℃で比較的涼しい場所が適しています

が、今は環境制御型の植物工場や施設園芸で周年栽培をしている農家が多いです
 【産地】主な生産地は左のグラフの様になっています。全国一位の生産地は「**とちおとめ**」を擁している栃木県で生産量は2.5万トンです。酸味が少なく甘みが強いのの特徴で、苺の中でも日持ちも良いのが好まれています。隣県の埼玉県は生産量12位で約3千トンです。栃木県に続く第二位の生産地は福岡県で有名なブランド「**あまおう**」を生産しています。



苺の品種は60種以上あり各地で日々交配や品種改良が行われておりますので、品種数は更に増えていきます。近年は白イチゴやピンクイチゴも誕生しています。

【苺の効能】イチゴは可食部100g中に62mgのビタミンCが含まれており一日7〜8粒食べれば成人の一日に必要なとされるビタミンCの摂取が出来ます。ビタミンCは風邪予防や美肌効果に有効でそれ以外にも血糖値の上昇やコレステロールの吸収を抑制する食物繊維のペクチンも含まれています。加えて貧血予防、

血圧予防や発がん抑制作用にも期待できます。更に有難いのは、甘くても糖質量が少ない事です。果物で糖質が一番多いのはバナナで100g中に糖質成分は21.4gも含まれていますが、苺の糖質含有量は7.1gとなっており葡萄やりんごと比べても半分以下です。

【苺の見分け方と保存方法】保存方法は乾燥を防ぐためにラップに包むかポリ袋に入れて冷蔵庫の野菜室で保存して下さい。食べる直前までヘタは取らないで下さい。ヘタを取ってから水洗

美味しい苺の見分け方



いすると水っぽくなるだけでなくビタミンが流れてしまいます。日持ちしないので購入日から遅くとも2〜3日以内に召し上がって下さい。



紅ほっぺの重さは80~100g

【番外編：紅ほっぺ】上の写真は三重県の風農園さんが作った特大苺で通常の4倍以上の大きさがあり、一箱に3粒入って一円で販売しています。

オシサンでもハマるスマホゲーム

世代間格差を一番感じるのがスマホゲームではないでしょうか？ マルヨシ通信の大半の読者はその昔インベーダーゲームやスーパーマリオは体験されたと思いますが、現在のスマホゲームの世界がどうなっているかご存じない方が多いと思います。そこで今回は当社のスマホゲーム歴10年以上の若手社員複数名に「オシサンでもハマるスマホゲーム3品」を選んで貰いました。スマホゲームなんて眼と姿勢が悪くなり時間の無駄ではないかと思う方もいらっしゃると思います。然し、これからのIT社会に向けてコンピュータ脳を養う良いツールだという専門家の意見もあるのでこの小コラムも最後までお読み頂けると嬉しいです。昨年5月、10万円のコロナ給付金をネットで申請する際、四苦八苦された方も大勢いらっしゃると思いますが、子どもの頃からスマホゲームを通じてアプリの操作に慣れておくとコンピュータ脳の働いて造作なく処理出来る様です。

ウマ娘プリティダービー

先月の2月24日にリリースされ、3月中旬時点で既に売上11.5億円を突破しセール

スランキングトップを独走中のスマホゲーム《ウマ娘プリティダービー》(ウマ娘)を先ずご紹介致します。ウマ娘はサイゲームス(株)が開発し販売するもので、同社は2020年度売上高1100億円超、社員数2千名の大規模企業というのも驚きです。



内容は実在する競走馬の名と魂を継ぎ、走る為に生まれてきた馬が若い美女に化身してウマ娘となります。ゲームをする人(プレイヤー)は自分の気に入ったウ

マ娘のトレーナーとなり、コミュニケーションを取りながら、二人三脚でレースを勝ち抜いて行き、憧れの舞台トウインクル・シリーズ制覇を目指すゲームとなります。育成シミュレーション型ゲームと呼ばれています。実際にプレイを始めてみると育成に関わる様々な判断と決断が求められる、凝った作りになっているので大変充実した内容となっています。

レースに勝った際のウィニングライブの演出やウマ娘たちの可愛い3Dグラフィック、加えて実在する競馬の史実を元にしたカラフルな勝負服を映し出す映像が非常に奇麗で多くの方がハマっています。開発や制作に5年も

の長期間を要した苦労が領けます。プレイするだけなら無料でプレイできますので一度お試し下さい。積極的に参加しようとする場合は一回300円のガチャを買って強いウマ娘を育てて下さい。

ウマ娘の他にも歴史が好きなオシサンなら戦国時代の武将と乱世を勝ち残るゲーム「獅子の如く」がお奨めです。この作品は2019年7月にリリースされたものですが未だに人気は高いです。織田信長や明智光秀などお馴染みの戦国武将が沢山登場してきます。



コンピュータグラフィックと音響の質が非常に高く、リリースされた当時はそれだけで話題になりました

野球が好きの方には「プロ野球スピリッツA」がお奨めです。3月23日に2021年版もリリースされ実際に活躍している選手が登場

するので臨場感があります。3月の推定売上も48億円と予想されウマ娘に次ぐ2位にランクインしています。



インターネット入門 (第6回)

「検索力の鍛え方」

「ネット検索力がないと生涯損をする」

真新しいスーツに身を包んだ新入社員らしい若者を駅頭や電車の中で見かけるようになりました。一昔前まで企業が新入社員に求めた基本的なビジネススキルは4つありました。

法律 **会計** **IT** そして **語学力**です。ところが最近この4つにもう一つのスキルが加わりました。「**検索力**」です。「なんだ検索力か」と馬鹿に出来ません。別名「**ググり力**」とも言われ、グーグルやヤフーの検索エンジンを使って、如何に自分が欲しい情報を的確且つ迅速に獲得するかが勝負を決めるという事です。ググり力は仕事だけでなく個人の生活においても充実度や満足度に直結します。ちょっと難しく言うと**検索力の差**はそのま



情報格差になり、**検索力がないと生涯で大きく損をします**。検索力があると常に質の高い情報を持っているので周りより何歩も先に行けます。具体的には次の様なシーンでお得な状況になります

ググり力があると

①安く物を買える

②高く売れる

③安くサービスを受けられる

④騙されにくくなり損をしなくて済む

【**時間**】①効率的に使える

②いつでもどこでも瞬時に情報を得られる

③質問をして相手の貴重な時間を奪い迷惑を掛ける事がない

【**人間関係**】①情報を持っている人は価値が高い

②良い情報を先出しすれば人が集まる

③良質な人の高質な情報に触れる事が出来る

【**結論**】昔は知識を得るために質問力を磨いた。今は知識を得る最良の方法は「検索力」だ。

どうやって検索力を磨くか？

◆ 先ず意識改革として人に聞いて知識を得るのではなく、グーグルで検索(ググる)して一人で自己完結させるという発想と習慣を持つことが全ての起点。一丁目一番地です。

◆ ガラケー(従来の携帯電話)でなくスマートフォン(≡スマホ)を持つこと。ガラケーと違いスマホはノートパソコンと同じ機能を有しているので十分な情報量を得ることが出来ます。加えてスマホは、いつでも分からないことがあればポケットから取り出して瞬時に検索し、回答を得る事が出来ます。お金がなくてパソコンとスマホのどちらか一つを選べと言われたらスマホを選ぶべきです。

効率の良い検索の仕方とは？

◆「キーワード」を区切る

とを頭に入れておいて下さい。例えば「越谷で美味しいラーメンを食べられるお店を教えてください」と文章にして検索を掛けるより「越谷 ラーメン ランキング」とググれば直ぐに下記の様な回答が出て来ます



◆ AND 検索

ピンポイントで回答を得たければ検索のキーワードを絞り込んだ方が良いでしょう。例えば「イチロー選手の太リーグ時代の通算本塁打数を知りたいければ「イチロー M L B 本塁打数」と入れればたちどころに「イチロー本」と出て来ます。「イチロー 成績」と入れるより回答を絞れます。

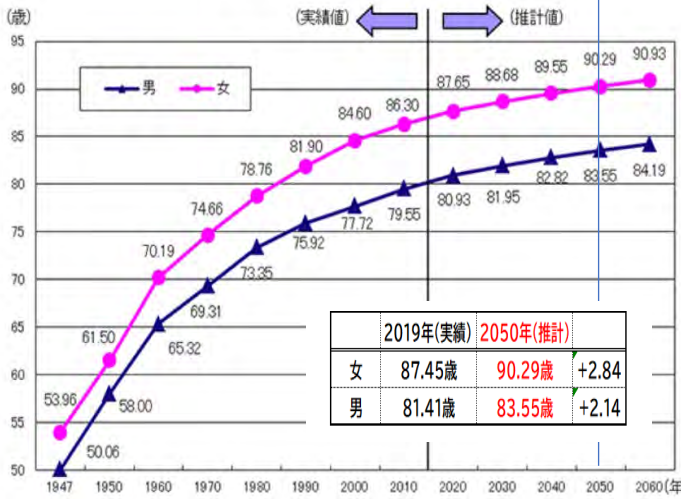
◆ OR 検索

「越谷 すき焼き OR しやぶしやぶ」と検索すればすき焼きもしやぶしやぶも両方やっているお店と、どちらか一方しかやっていないお店を紹介してくれます。漢字の読み方が分からない場合は「読み方 燦燦」と入れれば「さんさん 光り輝くこと」と読み方と意味を教えてください。

◆ 思い通りの回答が出てこない時は「激安」を「格安」に変えませんか？創意工夫が必要です。

**70歳まで働ける社会に
改正高年齢者雇用安定法**

2021年4月1日付けで「改正高年齢者雇用安定法」が施行されました。改正前の同法では企業の社員雇用は65歳までを努力義務としてきましたが、今回の改正により65歳までの継続雇用を義務とし、65歳から70歳までの雇用を「努力義務」としました。高年齢者雇用安定法は1986年に制定されましたが、この時は60歳定年が企業の努力義務とされました。35年後の今日、10歳引き上げられて70歳までの社員の就労確保を努力義務とするように改正が行われたと言います。



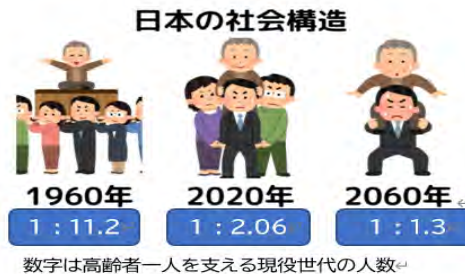
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口 2019」

【改正の背景となる3つの理由】

① **長寿化社会の訪れ** 上段左のグラフをご覧ください。厚生省傘下人口問題研究所の推計では30年後の2050年に日本の女性の平均年齢は2019年の87・45歳から更に2・8歳延びて90・29歳となります。男性も同様に2・1歳延びて83・55歳となります。人生100年時代と言われる長寿社会が目の前に迫って来ています。このデータをみれば70歳まで雇用確保が努力義務になる事は不思議ではありません

② **社会保障費の圧迫**

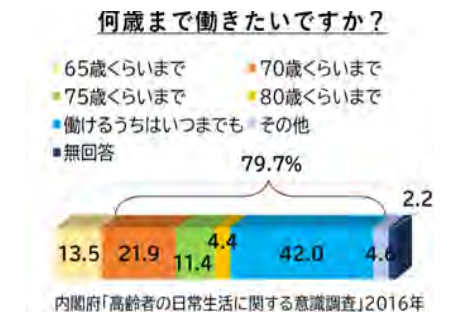
長寿時代とは逆に高齢者を支える現役世代は少子化になります。一人の高齢者を支える現役の割合は「肩上げ型」→「騎馬戦型」→「肩車型」に変わりつつあります。高齢者も働けるうちは働いて貰おうというのが政府の考えです。



③ **労働力不足**

先述の人口問題研究所の推計では日本の生産年齢人口(15〜64歳)は2019年から2050年の31年間で30%(2400万人)と大幅に減少し7649万人から5275万人になると予想されています

④ **65歳過ぎても80%が働きたい**



内閣府が発表した「平成29年版高齢社会白書」によれば80%の人が65歳過ぎても働きたいと考えているとのこと。ただし、ネット上では(経済的に)働かざるを得ないから働きたいと答えている訳で、経済的理由以外で働きたいと考えている人はその半分もいないのではという辛口のコメントも多数ありました。

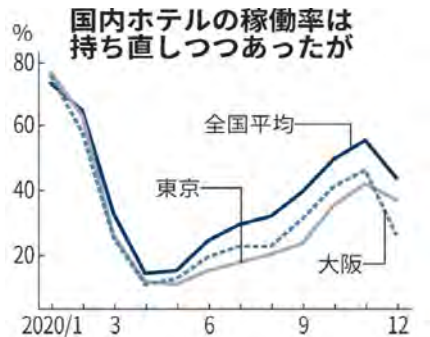
- 最後に日本テレビの報道番組で専門家の立場から東北大学の村田裕之特任教授(加齢医学)が高齢者が組織の中で働くには次の事を心がけるべきとアドバイスしておりました。
- ① あの人がいると役に立ち、助かると思われること
 - ② 専門性を持つこと(但し、専門バカにならず他の分野でも会話に入れること)
 - ③ 健康や体力の不安を感じさせない事
 - ④ 俺の時代にはなどと自慢話はしないこと
 - ⑤ 挨拶、笑顔、感謝の言葉を絶やさないこと
 - ⑥ 自分の子どもくらいの年齢でも常に相手への配慮と敬意を保ち、陰口は封印する。

星野リゾートREIT 新しいビジネスモデル



昨年10月27日(株)星野リゾートの星野佳路(よしはる)社長が日本サービス大賞「国土交通大臣賞」を受賞しました。コロナ禍にあってマイク

ロツリズム(近距離旅行)を提言し低迷していた旅行宿泊業界全体の盛り上げに貢献したというのが主な受賞理由です。星野リゾートは各地域に眠っている観光資源から新しい需要を創出し、高い顧客満足度を維持しています。星野社長は長野県の温泉旅館の跡取りとして1960年に生まれ31歳の若さで社長に就任し、その後約30年間業界の風雲児として走り続けて来ました。慶応大学経済学部卒業後、世界的に有名な米国コーネル大学ホテル経営大学院修士課程を修了しています。長野県の老舗の温泉旅館を根本から変えて、日本有数のホテルグループに成長させた星野リゾートの業績の随所にコーネル大学流の教えや理論が垣間見えます。コロナ禍の不況業種のトップに上げられるホテル業界で気を吐く星野リゾートグループと星野社長についてまとめました。下段のグラフは2021年1月21日の日経新聞ウェブに掲載されたも



ので、昨年一年間の国内ホテルの稼働率を表したものです。全国平均の稼働率を採り上げますと4月～5月には20%を下回りこの時が底でした。そこから持ち直して11月には60%近くまで回復し

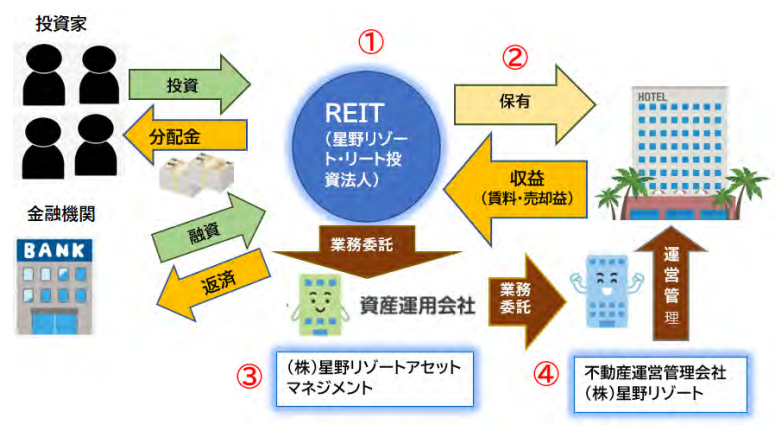
たものの12月には43%まで下がっており、ホテルの損益分岐点はざくっとした数字で言いますと8割以上と言われておりますので大多数のホテルは大きな赤字に陥った訳です。

例えば帝国ホテルは2020年4～9月の前期中間決算で7億円の赤字を計上しています。この様な状況の中で(株)星野リゾートが運営を手掛けている15か所の宿泊施設については平均稼働率を前年の83.3%から▲13%減の70.3% 客室単価は34,028円から▲7.6%減の31,445円の落ち込みに留めてい

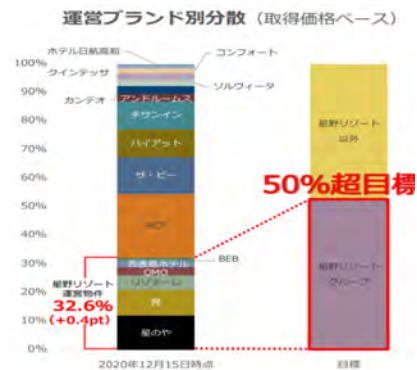
ます。(対象期間は2019/11/1～2020/10/30)国内ホテルの2020年通年平均稼働率は39%という低稼働率ですから星野リゾートの健闘が光ります。

リートによる資金調達

星野リゾートを語る際には同社が投資家からリート(投資法人)という形態を採って資金調達をしていることを除く訳に行きません。左図を使って説明致します。



- ① (株)星野リゾートはホテルの資産を所有している会社ではありません。ホテルの資産は投資家の投資金を集めている星野リゾート(株)が所有しています。
- ② 星野リゾートは昨年末時点で62物件1,627億円の資産を抱えています。星野リゾートは(株)星野リゾートアセットマネジメント(星野リゾートAM)に業務委託手数料を払って資産の運用や配金の事務処理をして貰っています。



④ 星野リゾートAMは(株)星野リゾートと業務委託契約を結び所有しているホテルの運営管理を委託しております。ちなみに星野リゾートAMの社長は秋本健二氏。(株)星野リゾートの社長は星野佳路氏で、星野リゾートがグループ中核会社で各現場で3千人近い社員が働いています。

⑤ 左図の「運営ブランド別分散グラフ」にある様に星野リゾートの総資産の67.4%はハヤット大阪やホテル日航高知など星野リゾート以外の物件取得に使っています。そこから得る賃料収入は59%で星野リゾートブランドの方が高収益率です。ホテルの賃貸料は固定費(最低賃料保証額)と歩合の合算になっています。歩合の決め方も旗艦ホテルである星のや軽井沢や星のや京都の様に自社の関与が高い物件については利益額のみを歩合計算のベースとしています。逆にチサンホテルなどは歩

合部分は一切なく固定の賃料を払って貰う契約にしています。コロナ禍でホテルの業績が悪くても最低保証の固定賃料は取れます。不動産オ

ナーに徹した経営です。星野社長は星野リゾートが関与する物件取得金額を現在の32%から50%に引き上げたいと考えています。星野リゾートが関与した方が高収益率だからです

星野社長は何故リートを使っているのか？

(1) リートは分配が重視される為、3%以上の高い事業収益を上げる事が求められます。ざくっとした数字で言うと1066万円で星野リゾートを購入し年2回の分配金合計が2万円になるというイメージです。投資家と企業(投資法人)はある意味切り切った関係で金は出すが口は出さない。株式会社株主の様に経営への介入がないので星野社長は思う様な経営が出来ます。逆に業績が悪ければ投資家は躊躇なく離れて行くので緊張感には常にあります

(2) 星野リゾートは旺盛な成長志向を持っている企業であり、各地域の老舗の旅館を買収し、リノベーションを施し、社員採用と教育を行い開業にもって行きます。多くの地域での進出を加速する為に多額の資金が必要。儲けは分配するが調達コストのかからない資金を集める事が出来るリートは有用性が高いです

(3) 星野リゾートは東証一部のリート部門に上場しており、上場メ리트として数えられる「信用力」を享受しています。決算や財務資料は非常に丁寧に細かく作られています。

コロナ禍での星野社長の戦略

① 現金を掴み離さない。非常事態には資金ショートしないように早めに手当する。② マイナスだけではない。通常なら買えない物件も突如出てくるので現金が必要 ③ インバウンド需要は当面無理。然し、このマイナスはコロナで閉塞感のある日本人が旅行を渴望しているので必ず穴埋め出来る。④ SDGs 運動推進 (*注)

星野リゾート・グループの代表的なブランド

ブランド名	星のや	界	リゾナーレ	OMO	BEB
特徴	圧倒的非日常感に包まれる。最高級ラグジュアリーホテルを擁する旗艦ブランド	地域の魅力再発見。心地良い「和」にこだわった上質な小規模温泉旅館	洗練されたデザインと豊富なアクティビティを備えた西洋型リゾート	旅のテンションを上げ、街を楽しみ尽くす観光客のためのエコノミックホテル	居酒屋以上 旅未満。ルーズに過ごすホテル
平均宿泊料	約75,000円	約43,000円	約37,000円	約11,000円	約15,000円
施設数(含未開業)	8	18	5	7	2
主な所在地 (写真は下線施設)	軽井沢、東京、京都、沖縄、パリ、富士、武富島	箱根、熱海、鬼怒川、伊東、出雲、阿蘇	トナム、那須、ハク岳、熱海	京都祇園、三条、東寺、大塚(東京)	軽井沢、土浦
下線を引いた所在地のホテル					

*注]上記の他、個性派ホテル8か所、日帰り施設(16か所)スキー、スケート、雲海テラス等がある。

平均宿泊料(=ADR 人/泊)は星野リゾート2020年12月15日決算説明会資料より引用

(*注) ④SDGsとは持続開発可能な社会を作る運動。環境、社会、教育など多岐にわたる

漢字クイズ
人前で恥をかかない為に

言語道断を「げんごごつだん」とか、発足を「はっそく」と読み違えていたらどんなに素晴らしいスピーチでもがっかりですよ。間違えやすい漢字の読み方をクイズにしてみました。一つでも間違えると恥をかくことになるので、全問正解を狙って解いてみてください。ちなみに右記の2つの漢字の読み方は「ごんごごつだん」「ほっそく」が正解です。

Q⑧ 出生率
総人口に対する出生数の割合「しゅっせいりつ」ではない

Q⑤ 茨城県
関東6県のひとつ「いばらぎ」ではない

Q⑨ 間髪
髪の毛一本の余地もなく切迫している様「かんぱつ」ではない

Q⑥ 他人事
自分に無関係な人について話題「たにんごと」ではない

Q⑩ 職人氣質
自分の技能に誇りを持ち、仕事に打ち込む性格「しょくにんきしつ」ではない

Q⑦ 疾病
病気に罹患する事。「しつびょう」ではない

Q③ 灰汁
鍋料理で野菜や肉から出てくる渋み苦み「はいじる」ではない

Q① 乳離れ
乳児が成長して乳を飲まなくなること「ちちばなれ」ではない

Q④ 依存症
誰かに依存しないと平常が保てない症状。「いぞんしょう」ではない

Q② 続柄
血縁関係あるいは婚姻関係を指す語「ぞくがら」ではない

クイズ回答

① ちちばなれ
② ぞくがら
③ はいじる
④ いぞんしょう
⑤ いばらぎ
⑥ たにんごと
⑦ しつびょう
⑧ しゅっせいりつ
⑨ かんぱつ
⑩ しょくにんきしつ

今後の勉強会の開催予定

日時：2021年4月25日(日) 14:00~16:00
 題目：相続勉強会 第7期生 ⑥回目
 「家族信託」
 家族信託はメリット沢山。人気の高いセミナーです
 講師：当社代表取締役・上級相続コーディネーター 小山哲央

日時：2021年5月16日(日) 14:00~16:00
 題目：資産管理セミナー
 資産は増やしても相続税は減る仕組みを解説
 講師：資産管理部リーダー 飯田 康博

日時：2021年5月30日(日) 14:00~16:00
 題目：越谷市民活動センター主催 Cafe Tomo
 コーヒーを召し上がりながら気軽に「相続」や「不動産」の話をしましょう
 越谷市民センター主催の招請講座です。
 講師：当社代表取締役・上級相続コーディネーター 小山哲央

当勉強会はどなたでも無料でご参加頂けます。
 ご参加を希望される方は電話番号
 Tel 048-970-0021 又は
seminar@0021.to に
 メールでお申し込み願います。

予約制です

弊社管理物件入居率
 97.80%
 2,406戸(+4戸)
 2021.3.31現在