

マルヨシ通信 No.80



Tel:048-970-0021



源泉かけ流
 しの部屋付
 半露天風呂
 もこの宿の
 魅力です。

非日常を味わう珠玉の旅館

コロナ禍で思う様に旅行も出来ない状態が続いていますが、終息したらここに行きたい、あそこに行きたいと思いついてる方は多いと思います。今号では贅沢の粋を集めた珠玉の宿5施設を集めてみました。非日常をテーマにしておりますので全20室以下の隠れ家的な宿ばかりで、旅行サイト一休で4・5ポイント以上を獲得している宿に限定致しました。必然的に宿泊費はどの施設も朝夕食付きお二人様で10万円以上になりました。
*表題最下段の数字は「一休」の評価点(5点満点)

「楽 水山」(18室) 北海道ニセコ 4.75

一昨年12月に開業したばかり。ニセコが誇る風趣あふれる四季ごとの里山の風景や大きな羊蹄山が目の前に広がります。建物は平屋で個々の部屋が70㎡以上のゆったりとした造りになっています。

「かわせみ」(12室) 福島県翡翠の里 4.81



を召し上がる
 為に宿泊して
 頂くという料
 理宿を標榜し
 ています。

東北新幹線・福島駅から車で僅か30分の場所ですが、3000坪の広大な自然林庭園の中に佇んでいます。個々の部屋は離れの造りになっており、90㎡以上の広さでゆったりしており自然を身近に感じます。食事(創作懐石料理)にこだわりのあり、お食事

「旅亭・嵐月」(15室) 京都市右京区嵯峨 4.71



林、大覚寺などに近く京都観光の拠点としても便利です。

旅館でなく自らを旅亭と名乗っています。純和風の部屋からは嵐山ならではの四季折々の風情を満喫できます。窓越しに桂川、渡月橋、嵐山を観る事が出来る部屋もあります。ミネラル豊富な嵐山の地下深層水をお風呂に使っています。竜安寺、嵯峨野竹

「竹ふえ」熊本県阿蘇郡 (11室) 4.57



に囲まれお湯に浸かりまったりと過ごすことが出来ます

5千坪の広大な敷地にある竹林の中に露天風呂を配して白川温泉から豊富な源泉引いて来ています。夫々の部屋が別の建物で独立しており、完全な静寂の中で竹

「加賀屋別邸・松乃碧」石川県和倉 4.75



断りしており徹底して上質な大人の空間を作り上げています。

金沢の奥座敷に佇む宿で和倉温泉の豊富な源泉かけ流し、七尾湾のオーシャンビュー、海の幸、山の幸を取り混ぜた加賀料理の真髄を堪能できます。本家の加賀屋は232室 評価4.47だったので、こちらの31室の別邸の評価は本家を上回ります。中学生以下の子どもの宿泊はお



買って得したおススメ商品

～お値段以上の価値を感じました～

巷にはこれでもかと新商品やサービスがあふれています。当社の社員が独自の視点とセンスでおススメ商品をご紹介します。内容につきましては筆者個人の感想であり免責とさせていただきます。

たかの
じつこ

高野 実子 (貸貸管理部・経理課)

私のおススメしたい商品はプロジェクター付シーリングライト popin Aladdin2です。価格は99,800円(税込)で少し高いですが、文句なしに満足できる商品です。このご時世では外出がままならないので映画好きの私は大変満足しています。この商品を知ったきっかけは会社の同僚のお宅を訪問した際に壁に映された映像を見て「何だこれは…！」と衝撃を受けたのが始まりです。その日以来、恋焦がれて1年ほど前に購入しました。休みの日は Netflix, Hulu, U-NEXT, Prime Video などから好きな映画やドラマなど色々な作品を観ています。一見すると照明器具の様ですが、高性能プロジェクターに高音質スピーカーを搭載しています。まるで自宅が映画館になったような気分です。ポップコーンをつまみながら、家で過ごすのが近頃の私の休日の過ごしかたになりました。少し贅沢と思いつくかも知れませんが、テンションも上がり大満足です。



すとう
あきこ

須藤 章子 (総務部・受付担当)

私のおススメ商品はパナソニックのセパレート型コードレススティック掃除機です。コードレスなので、埃が気になった時にサッと取り出していつでも気軽に使える便利さには驚かされていません。しかし乍ら、私が一番気に入っている点は充電器にゴミの自動収集機能が付いている掃除機がなくなった本体を充電器に戻すだけで本体から充電器に勝手にゴミが移動するところなんです。充電器には紙パックをセットしておきますので紙パックがゴミでいっぱいになったら取り出してそのまま捨てることのできるゴミ捨てがとっても楽です。次に掃除機のヘッドですが、ブラシ部分が一般的な1本の長い回転ブラシではなく、円錐形の2本のブラシがついていてペットの毛などをヘッドの両端の径の太い方から中心の細い方へ回転しながら運んで吸い込んでくれます。ブラシに毛がからまないのも、ヘッドの滑りも悪くなりません。掃除もお手入れもとても快適な掃除機です。



すすき
あいか

鈴木 愛佳 (貸貸営業部)

私のおススメ商品は「fino(フィーノ)」というヘアケア商品です。この商品にはヘアマスクとヘアオイルの2種類があります。特に痛んだ髪にオススメで、ヘアカラーやパーマをよく掛ける方には是非一度使ってみて頂きたい商品です。私自身も学生の頃からブリーチを何度も掛けたりパーマを掛けたりしてだいぶ髪の毛を痛めてしまったのですが、この商品を使うようになってからパーマの保ちも良く、指通りも改善しました。今まではヘアマスクのみだったものの、最近新発売したヘアオイルも併せて使う事でより一層の効果が得られました！女性にとって重要な一部になる髪がサラサラで尚且つ良い香りが続くので、髪質に悩んでいる方は是非一度使ってみて頂きたいです。お奨めの使用方法としては、週に2〜3回ヘアマスクを使用し、ヘアオイルは毎日使用します。ヘアオイルは少量を毛先の傷んでいる部分から保湿していく事で一日中サラサラヘアを保てます。



ネット詐欺の手口と対処法



巣ごもり生活が長引くにつれネット詐欺が増えて来ました。マカフィーなどの市販ソフトによるセキュリティ対策では防げません。詐欺の手口と対処策をご紹介します。

【通販詐欺】1月21日テレビ朝日の「グッドモーニング」で人気急増の電動キックボードを通販サイトで購入しようとしたが商品が届かない被害が続出していると報じられました。5万円の商品が在庫整理の為、先着50名様まで2万円の特価という見出しを見て、直ぐ銀行振り込みで代金を払ったものの、商品は届かず詐欺にあったという内容です。



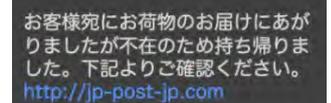
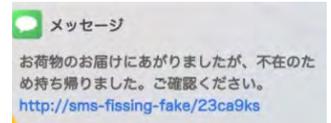
番組に登場した弁護士の方は、通販詐欺に対して次のような対策を示していました。

- (1) 決済方法が銀行振り込みだけと言うのは要注意
- (2) 払込み先の口座名が個人の場合は特に注意すべき（犯罪者は金を入手したら直ぐ口座を閉じて逃げてしまう）
- (3) 商品価格が極端に安い場合も要注意
- (4) 会社概要を見て記載内容に違和感がないか、住所は実在か？

【不在通知詐欺】

携帯電話

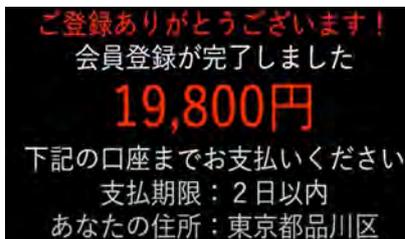
のメールに宅配業者を装った不在通知が舞い込んで来ます。「下記のURLよりご確認下さい」と言う指示に従いサイトに入っていくとアプリをダウンロードさせられ、気付かぬうちに個人情報も抜かれます。ヤマト運輸や佐川急便に会員登録しておく、メールで配送通知を送ってくれ、受取り日時や場所の指定も出来ず。宅配業者員にも喜ばれるのでおススメです。



【ワンクリック詐欺】

携帯電話

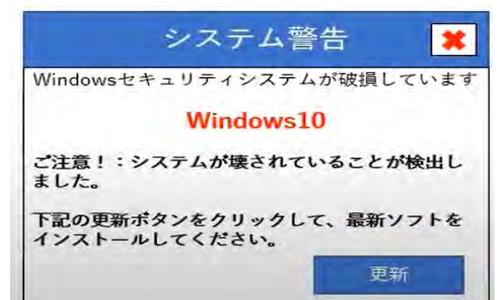
話のメールに下記のようなメールが舞い込んで来ます。クリックした途端に「会員登録が完了しました」と出て来ます。やましいサイトを視聴していた人などが驚いて言われた金額を払ってしまうケースがある様です。最下段に



あなたが〇〇区に住んでいる事も書かれているので自分の情報は全て見透かされていると感じるのでしよう。然し、落ち着いて下さい。犯罪者が把握出来るのは区、市までで番地や建物名は分かりませんので完全に無視して下さい。

【偽ウィルス検知】

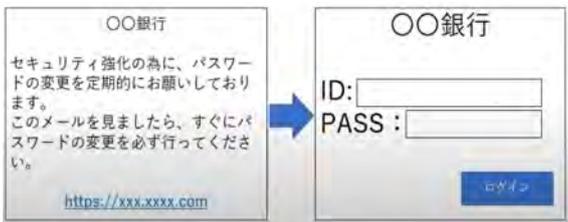
パソコンのメールに下記の様な警告が舞い込んで来ます。指示に従い最新ソフトをインストールする為に「更新」ボタンをクリックするとあなたの個人情報を抜き取られてしまう危険性があります。



【フィッシング詐欺】

あなたの銀行を装った

犯罪者から左上のようなメールが入って来ることがあります。信用してIDやパスワードを教えてしまうとあなたの口座はブ



銀行の偽サイトは本物そっくりに作られています。巧妙に誘導されID PWを打ち込んでしまいます。ご注意ください！

ックされて預金引き出せなくなるだけでなく、犯罪者は現金を引き出して預金は空っぽになる怖さがあります。銀行はメールのやり取りでIDやPWを尋ねたりする事はありませんのでこの様なメールは無視して下さい。カード会社を装った手口も同様です。無視して下さい。

稀代のマーケティング森岡毅が熱い

日本にもこんな素晴らしい事業家がいたという話題です。マーケティングの**森岡毅さん**(49歳)について採り上げさせて頂きます。マーケティングとはマーケティング業務を手掛ける人。つまり、「商品やサービスを売るための**仕組みを作る業務**」に従事する人です。同氏を有名にしたのは同氏が入社した2010年当時、入場者数が730万人で将来が危ぶまれていたUSJ(ユニバーサル・スタジオ・ジャパン)を1460万人に回復させたマーケティングとしての手腕です。日本にもマーケティングは沢山いますが、森岡氏は数学を用いた独自の戦略理論を基に、革新的なアイデアを生み出し事業を成功に導いています。

ここで森岡氏の履歴を簡単に紹介しておきます。森岡氏は1972年兵庫県伊丹市で生まれ、灘高、神戸大学経営学部卒業後、1996年米国の一般消費財メーカーP&Gの日本支社に入社。2010年にはUSJに転職し、その後同社のマーケティング部長を務め、USJの再建を果たしました。2017年にはUSJを退職し、独立して「株式会社刀」を設立し代表取締役就任しました。(株)刀は少数精鋭のマーケティング集

団として、丸亀製麺のV字回復、破綻したかんぽ保養施設ネスタリゾート神戸や西武園ゆうえんちの再建に取り組み、次々と成功を収めました。著述家としても才能を発揮しこれまでに著した88作はほとんどが発行後ビジネス書トップ10にランク入りしています。また、各界の著名人とのインタビューは人気を博しており、初耳学で有名な予備校講師林修先生との対談はユーチューブで220万人の閲覧者を得ております。(下段に画像)

森岡マジックと言われるUSJ再建の一例を上げましょう。森岡氏が入社する前のUSJはハリウッド映画の世界に拘り、客層を絞り過ぎていました。ここで森岡氏の数学による論理的思考が出て来ます。森岡氏の分析によれば全ての娯楽の中で映画の観客数は10%で映画のインパクトは無視出来ないものの映画に拘っている8~9割の客を失くす。加えて大阪の経済圏の人口は首都東京に比べると3分の1でしかなく、広い東京ならいざ知らず大阪でハリウッド映画だけに拘るのは得策ではないと考えました。替わりに日本のアニメを題材



にした施設や後ろ向きに走るジェットコースターなどを採り入れ客層を拡げUSJをV字回復へと導きました。

森岡氏はマーケティングとして成功を収めたというだけでなく同氏の人生哲学が著書やユーチューブ動画により拡散し人々の関心や共感を得ている点が最後に書き添えておきたいポイントです。同氏は23歳の時に阪神淡路大震災を経験し有能で人間味のある大切な友人を亡くしたそうです。その時に痛切に思ったのが「人間って死ぬんだな。一度きりの人生、自分は死ぬのは怖くないが何もせずに死ぬのが怖い。生きているうちに生きた証を遺しておきたい」という事でした。森岡氏は学生時代から数学が得意であり、数学は冷たい客観性を持って問題の解決を論理的に行うツールとして非常に重要だと評しています。然し、数学だけで物事は動かず事業を推進して行く原動力は「熱い思い」に他ならないと述べております。ビジネスに興味が無い方も人生の生き方を教示してくれる同氏の書籍や動画を観てみる価値はあると思います。



孤独死部屋の復活事例

今回は、孤独死部屋をどの様に復活させ入居者を募集していくのかについてお話ししたいと思います。孤独死は早期発見やそもそも起こさなため工夫が第一ですが、起こりうる可能性はどの物件でもあり得ます。先ず、確



認して頂きたいのは入居者の保険の状況です。今はどの不動産会社であっても必ず少額短期保険に加入する事を必須条件としているはず。基本的には

加入して頂いていると思いますが、重要なのはどの様な保険に入っているかです。弊社のオーナー様の場合には、**①家財** **②個人賠償** **③借家賠償** **④修理費用**という4つの保証があります。今回関係するのは**④修理費用**です。弊社提携の保険会社の保証として、部屋内で亡くなった場合に、遺品整理代として最大50万円、特殊清掃費として最大50万円の計100万円まで保険金がおろる可能性があります。では、孤独死が発見された場合、どのような業務を行っていくかですが、前提としてこの少額短期保険はオーナー様からの申請はできません。加入している保険者からの申請が

大原則です。然し乍ら、孤独死部屋は当然保険加入者が亡くなってしまっているため、本人は申請できません。先ず、確認する事は亡くなった方に相続人がいるかどうかです。これは非常にデリケートな問題ですが、基本的には天涯孤独である事が多いです。言葉は悪いですが、天涯孤独である方がその後の処理は楽です。理由として、**相続人がいない場合** **保険申請日から1か月経過後**、オーナー様へ**保険申請の権利が移行される**からです。移行された後は管理会社と連携し、速やかに原状回復に向け工事を行う事ができます。然し、相続人がいた場合は結構厄介です。私が担当した案件では、相続人がいるケースが2割くらいありました。ここではそのうち厄介だった2件を紹介します。

1件目は、相続人が熊本にいたケースです。一応相続人がいるかどうかは警察が追って来ます。このケースの場合は警察の担当者が非常に協力的で、熊本にいる相続人に連絡まで取ってくれました。相続人は障がい者で施設に入所していました。結果として相続人はぎりぎり意思能力があったので、相続放棄の書類を書いて貰い、オーナー様へ権利を移す事が出来ました。

2件目は、相続人同士が争う場合です。私が経験した事例は単純に面倒だから放棄したい

という相続人と、亡くなった後の後始末をオーナーに任せず自分できっちり完結したいという相続人の二者間で争ったケースでした。争うこと自体は止めようもないですが、結果として相続権が確定するまで保険申請が認められないので、部屋の原状回復工事を早く行いたいものなかなか前に進む事が出来ませんでした。

結局、このケースは相続人が責任感の強い人で「最悪足りない費用は自分が負担するので相続確定まで待つて欲しい」と主張され、死後2ヶ月ほど待つて原状回復工事に着手出来ました。

この様に保険申請一つでも事務的にはかなり手続きが複雑になるので、一般的には管理会社に一任してしまった方が早く事は運びます。基本的に亡くなる部屋は1Rや1Kがほとんどです。大抵の場合原状回復の費用は保険金の百万円以内で賄う事が出来ます。

如何でしたでしょうか？ご自身で管理されているオーナー様は今一度、もしもの時の保険を確認しておく事をお勧め致します。

賃貸少額短期保険 家財の様々な損害を補償

1 火災 火災や水災などによる 火災 <small>(火災補償が 適用されます)</small>	2 落雷 電気製品の破損など 落雷	3 破裂・爆発 ガスボンベなど 破裂・爆発	4 水ぬれ お風呂やトイレなどによる 水ぬれ <small>(お風呂や トイレの 破損も補償)</small>
5 落下・衝突 建物外壁からの物体の 落下・衝突 <small>(室内の家財の保護)</small>	6 暴力・破壊行為 騒音などの悪質な行為による 暴力・破壊行為	7 盗難 家財・現金などの 盗難 <small>(盗難の被害者が 必ずしもありません)</small>	8 入居者死亡修理費用 新しい賃貸保険で 補償内容が充実 入居者死亡修理費用 <small>(賃貸中の家財内において、借主 が死亡した際に、借主の遺族が 借主の家財の修理費用を 受け取るための補償費用 (50万円補償))</small>

執筆者 株式会社マルヨシ
資産管理部リーダー
森 大悟

金融リテラシーを学ぶ

金融リテラシーという言葉聞いたことあるでしょうか？ 大半の方は、聞いたことがないと思います。金融リテラシーとは、「**お金に関する知恵や能力のこと**」を言います。これは、金融商品や金融サービスの選択、将来の生活設計などを適切に判断するために、**最低限身につけるべき金融や経済に関する知識や判断力**などを指し、社会人として経済的に自立し、より良い暮らしを送っていく上で欠かせない生活スキルとされています。

残念ながら、日本人は先進国の中でも金融リテラシーが低いとされています。何故でしょうか？ **日本では学校でお金の教育が一切行われていない**からです。投資、利回り、複利効果などの言葉を親や学校の先生から聞いた事があるでしょうか？ 昭和生まれのモデルがあります。著名大学を出て、大企業に就職し、その会社で定年まで勤めあげ、退職後、退職金と年金で悠々自適な生活をおくる。これが理想的なモデルでした。その様なモデルで生きてきた親たちの世代は、一般的にお金の知識を持っていません。持っていないくてもそれほど大きな不利益を被る事なく生活する

事が出来たからです。例えば日本の医療制度を採り上げると日本は皆保険制度です。国民の誰しもが保険適用で医療サービスを受ける事が出来ます。他方、米国では公的医療保険制度を受ける事が出来る人は高齢者、障がい者、低所得者に限られており**大多数の国民は民間医療保険に自分で加入する必要がある**あります。まさしく「自分の身は自分で守れ」です。

医療保険だけでなく、雇用保険や年金制度も日本は国民全員が公的制度で厚く守られています。然し、**こうした国の優しい制度は平成時代までだと認識した方が**良いです。令和時代以降は従来同様の医療制度や終身雇用制度の維持は難しくなり、年金は年々減額されて行く運命です。「**自分の身は自分で守れ**」それが令和以降の**合言葉**です。先ずは、金融リテラシーを身に付け困難な時代に立ち向かう必要があります。欧米など海外では、小学校でもお金に関する授業が行われています。日本の小学生が学校で礼儀作法や掃除の重要性を小さい頃から学んで脳や体に浸み込ませている様に、資産運用や金融に関する最低限の知識を、早い段階から学んでいます。親が子どもにお金を渡し、実際に投資を実践させている例もあります。



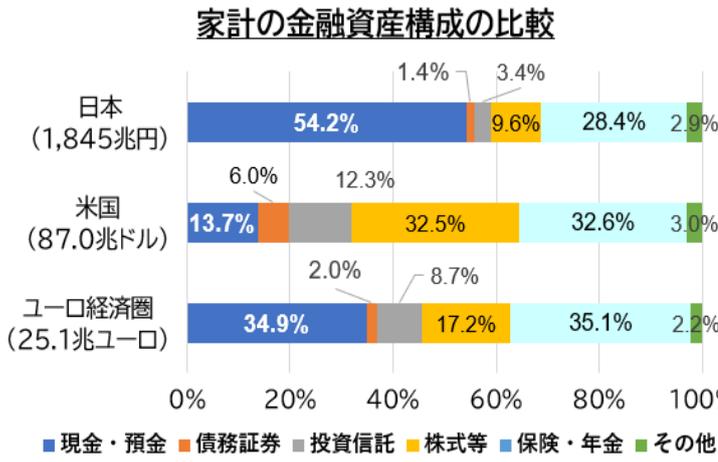
左記は金融庁傘下の金融経済教育研究会が2017年4月に公表した「**最低限身につけておきたい金融リテラシーマップ**」の一部抜粋です。政府としても手をこまねいているだけでなく金融リテラシーの教育を小学生から施行して行うと考えました。本編では中学生、高校生、社会人、高齢者に対しても習得すべき内容を細かく提案しております。高校生のうちから証券市場や公的年金のシステムなどを習得しておくべきという提言は斬新で有効だと思います。

年齢別	習得すべき内容
小学生 	<ul style="list-style-type: none"> ・買い物やこづかい、お年玉、手伝いなどの体験を通じて、お金に関する経験・知識・技能を身に付け、社会の中で生きて行く力の素地を身に付ける (例) ・こづかい帳をつける ・商品の選び方を知り、工夫して買い物ができるようにする ・貯蓄の意義を理解し、計画的に貯蓄する習慣を身に付ける
大学生 	<ul style="list-style-type: none"> ・社会人として自立するための能力を確立 (例) ・仕送りなどの収入と学費、生活費などの支出を把握する ・クレジットカードを利用する場合、借金であることを理解し、支払い可能な範囲で利用する ・金融商品のリスクとリターンについて理解する ・卒業後のライフプランを具体的に描く ・職業選択に必要な能力開発・資格取得 ・基本的な金融商品の仕組みや特性を理解する

政府広報オンライン「最低限身につけておきたい金融リテラシー」 https://www.gov-online.go.jp/useful/article/201404/1.html#table_useful_index

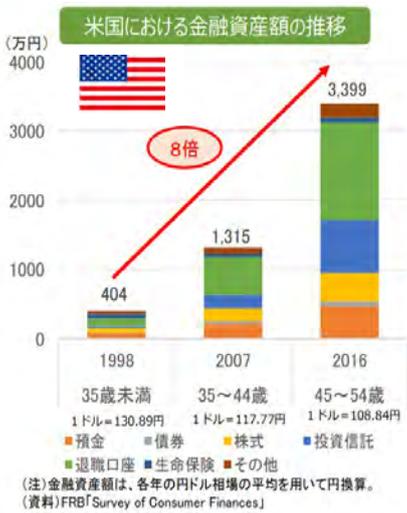
弊誌7号「安いニッポン衰退の恐怖」でも書きました。日本ではお金の価値感が世界基準からズれています。日本には良いお金と、悪いお金という2つの定義があります。良いお金とは「汗水垂らし労働したもの」。そして悪いお金は株式売買や投資信託などの「不労所得」と定義されています。欧米人や中国人に良いお金と悪いお金について質問しても「お金に良いも悪いもない。意味のない質問をするな」と回答されるのが関の山です。

左のグラフは日本、欧米の金融資産構成です。日本の現金・預金の構成比率（54・2%）の



日本銀行調査統計局「資金循環の日米欧比較(2020年)」

*注)国名の下に数字は個人金融資産合計額



出典:金融庁「人生100年時代における資産形成(2019年)」

高さが一目で分かります。ただでさえ、銀行預金の金利が低いのに、これでは、不労取得を得るなど夢物語です。上段の構成比の結果から何が起ったかを示したグラフが左記です。投資信託などで資産形成を継続している米国は、金融資産額が18年間で約8倍に推移しています。一方、金融資産における預貯金の割合が多く、且つ、預金金利がほとんどゼロの日本は金融資産額の推移が20年間で約2倍に留まり、効率的な資産形成が出来ていません。

人にお金を恵む時は、
全員に配った方が良い。
もらった人が恵んでもらったという
惨めな気持ちに
ならないで済むからだ。

金がありすぎると人間は
獣のように警戒心が強くなるが、
金がまったくないと
なりふり構わない本当の獣になる

どうしても一人にお金を恵む時は、その人にお金を貸す形を取った方がいい。貸し借りは対等だから、借りた方が惨めにならないで済む。その代わり取り立てをしてはならない。返せる時に返して貰う様にせよ

お金はあり過ぎてても良くないが、心身とも健全であるためにはある程度のお金が必要である。心の平穏はお金がなければ保てないというユダヤの現実的な教え。「江戸っ子は宵越しの銭は持たない」という粋筋の文化とは全く相入れない

先述の弊誌7号ではユダヤの經典「タルムード」も採り上げました。ユダヤ人の成功の根幹を成す教えで親子代々に亘って問答を繰り返して伝承してきた金言集です。「ユダヤ人は日本人と対極にあって金の亡者だ」というイメージがあるかも知れませんが、ユダヤ人が経済的に成功し世界を動かしている事実は確かです。お金にまつわるユダヤの教えを2つご紹介致します。

シルバー川柳

公益社団法人「全国有料老人ホーム協会」は毎年シルバー川柳を公募しており、昨年は約1・6万通の応募がありました。川柳は笑いだけでなくペーソス(こら悲しさ)や風刺が効いて初めて優秀作品と言えます。笑いと悲哀のバランスが絶妙な入選作品を協会のご了承の下に紹介させていただきます。

夫婦円満の、
秘訣はソーシ
ヤルディス
タンス



婆ちゃんの、
敵は段差とパ
スワード



「密です」
と、言われて
みたい頭頂部



どなたです、
そういう貴方
はどなたです



薄味に、した
ら「コロナ」わ
めく祖母



お見舞いに、
そろそろ来た
らそろそろか



我が家では、
濃厚接触と
んとなし



ゴミ出しの、
俺とカラスは
顔なじみ



テレワーク、
やってみたい
が俺無職



老いたらば、
美男美女かは
二の次に



何をしに、こ
こに来たかと
考える



売ってない、
極楽行きのパ
スポート



今後の相続勉強会の開催予定

場所：株式会社マルヨシ本社ビル 2F 研修室
東武スカイツリーライン「北越谷駅」東口徒歩2分

完全予約制

日時：2022年 2月20日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第9期生①回目

「相続と遺言の基礎知識」

単なる入門編ではなく、更に充実した内容で登場

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：2022年 3月20日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第9期生②回目

「財産把握とその評価」

財産額の正しい把握無くして、相続対策なし

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：2022年 4月17日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第9期生③回目

「賢い生前贈与のススメ」

贈与を活用してより効果的な節税対策を！

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事前に電話番号

Tel 048-970-0021 又は

seminar@0021.to に

メールでお申し込み願います。

コロナワクチン
必要回数接種者のみ

弊社管理物件入居率
98.11%
2502戸(-2戸)
2022.1.31 現在