

マルヨシ通信 No.94



Tel:048-970-0021



Dを既に100回以上聴いて迷いや悩みの解決に役立てているそつです。他にも安

を中国古典から学んでいると述べています。一番感銘を受けた本は左の井原隆一さんが著した「人の用方」と言う本で500ページ以上の重厚な書籍です。栗山監督は車の中でこの本の内容を音読にしたC



によりこの監督を男にしたいとチームが一致団結した強さが驚異的な粘りや闘争心を生んだと言われています。栗山監督は人心掌握を得て名将になる為の知恵

人に担がれる事が成功の要因

岡正篤氏や森信三氏など思想家、哲学者の著書を読んだり、聴いたりして心の拠りどころにしたとの事です。勝利の為に選手に厳しい練習を課している指揮官は選手の10倍勉強しなければならないと自己を律しています。何千年もの時空を超えて栗山監督と同じ悩みと持った先人の教えを学ぼうという訳で、お手軽なハウツー本とは深みが違います。栗山監督にとって分厚い中国古典の読書は選手の千回素振り日課と同じ様な効果を与えてくれるそつです。

栗山監督が一貫して強調しているのは「人に担がれる」かどうかです。人がこの人を担いであげようと思ってくれるかが、最大の成功要因だと述べています。日本ハム監督時代に選手だった宮西尚生投手は「(栗山監督は)一言で言うなら、選手想い。絶対に選手を批判したりとか、面子を失くすとかはしない。ずーっと信用し続けてくれる。この監督の為なら、体が潰れてでも投げようと思える人でした」と述べています。大谷選手もダルビッシュ投手もシーズン開幕前の大切な時期でしたが、栗山監督就任が発表されるや日本代表チーム入りを決意しています。地味な存在ですが、吉井理人投手コーチもロッテ球団の新監督に就任したばかりで代表チーム入りは通

常考えられませんでした。栗山監督の下に集結したのは同監督の人柄を慕い、熱意に応えたからではないでしょうか？人柄に加えてもう一つ挙げるとすると栗山監督が米映画「フィールド・オブ・ドリームス」に感銘し、お金を投じて造った少年野球場「栗の樹ファーム」ではないでしょうか？何よりも野球が好きというメッセージを発しており、野球小僧の原点に戻る事を代表選手皆が欲したからでしょう。



北海道夕張郡栗山町にある栗の樹ファーム

【栗山英樹】氏プロフィール(61歳)

1961年4月26日生まれ 東京都小平市出身。創価高校卒業後、東京学芸大学に入学。野球部に入部し最初は投手を務めていたが肘を壊して野手に転向。ヤクルトにはテストを受けやっと入団したものの、2年目に突然のめまいや立ち眩みを覚えるメニエル病に苦しむようになった。努力を続け5年目には初の規定打席到達とゴールデングラブ賞を受賞するが、メニエル病の症状が深刻になり現役生活僅か7年間の29歳で引退した。1991年から20年間にわたり軽妙な語り口で野球解説を務めていたが12年より10年間北海道日本ハムファイターズの監督に就任。2度のリーグ優勝と1度の日本一の功績を残した。09年に白鷗大学経営学部教授に昇進。174cm 72kg



コロナ終息後に私が行きたい場所

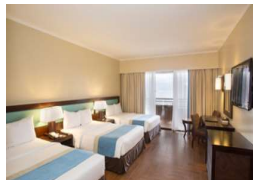
コロナは終息した訳ではありませんが、夢は枯野を駆け抜ける心境で、旅を渴望している社員に投稿して貰いました

すすき たんとき
鈴木 任時（貸貸管理部・管理課）



「コロナ終息後に私が行きたい場所」はスペインのイビサ島です。実は今回の企画が伝えられた時から行きたい場所はここに決まっていました。イビサ島は地中海に浮かぶスペインのバレアレス諸島のひとつです。綺麗な海はもちろん、ナイトクラブが多数あり、著名なDJが集まってイベントを開催し、お酒や音楽等を楽しめる場所です。日本でいうと湘南や逗子といった所を数倍レベルアップした地域と言えはいいでしょうか。のんびり景色を見ながら過ごすのもよし、多少の無礼は許される場所だと勝手に思っています。本題の趣旨とはずれた事を申し上げますが、旅行は色々な経験・発見・感動をもたらしてくれるものだと思います。基本、超インドアですが、あの時あの場所に行っておけばと後悔しない様にしっかり仕事をして時間とお金の余裕を得て、あちこちに旅行したいです。

むらなか せいこ
村中 盛子（総務部）



パシフィック・アイランド・クラブ・グアム（通称PCCグアム）をご紹介します。私がもう一度行きたいホテルです！子供たちが幼稚園年長の時に家族で行ったグアム旅行。初めての海外という事もあり、色んな意味で緊張と不安がありました。何故なら、幼稚園入園直後に行った沖縄では海に怖くて入れない娘たちだったのです。なので、グアムではプールが沢山あるホテルを選びました。結果として色々な種類のプールがあって飽きる事がなく毎日のようにプールで遊び、ビーチにもカヌーなどがあり、海にも入ることができ、とても充実した旅行をする事ができました。また、行きたいですが、全部屋4人部屋の為、5人家族になった今はなかなか行けなくなっていました。次回は姉家族や両親と一緒に大勢で行けたらいいと思います。

ほんだ としき
本田 敏樹（貸貸管理部・管理課）



↑長年の露頭掘りによりパツリと割れた相川金銀山

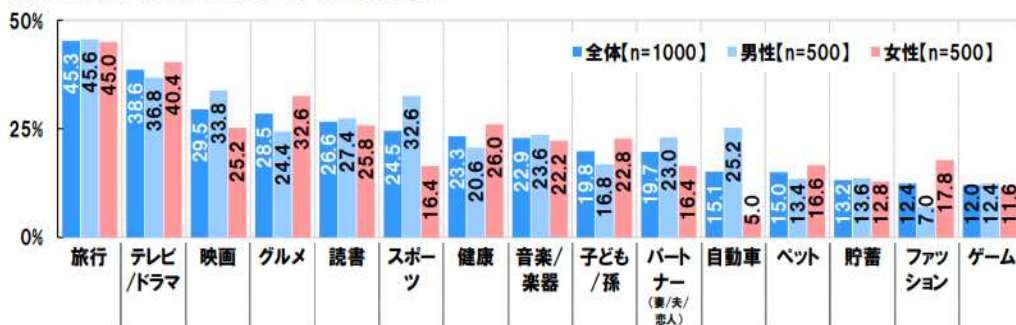
コロナ終息後に私が行きたい場所は、新潟県の佐渡ヶ島です。新潟には何度か足を運んでおり、魚介やお米そしてお酒がとても美味しいです。その中でも佐渡にある北雪酒造さんの日本酒がとても美味しく、好きな日本酒の一つとなっています。またお酒だけでなく佐渡は自然豊かで佐渡金山などの有名な史跡が多数あります。佐渡西三川ゴールドパークでは、砂金採り体験ができるので子供達を連れ一緒に砂金を集め、アクセサリーを作りたいなと思っています。コロナが落ち着いてゆつくり時間が取れる時に家族で佐渡に旅行をし、海や山の大自然に触れあい様々な体験を通して、家族の思い出作りが出来たらいいなと思っています。

←北雪酒造 YK35 ¥4,950



Q1 今の楽しみは何ですか？

◆現在の楽しみ【複数回答形式】※上位15項目を表示

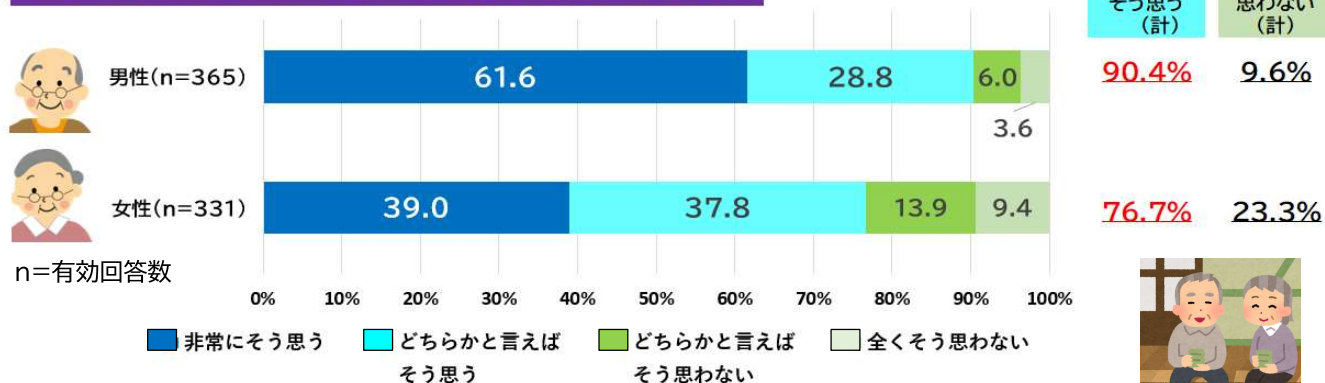


【解説】

- ①男女ともに旅行が楽しみの第一位になっています(男女平均 45.3%)
 ②グルメの楽しみは女性が 32.6% 男性が 24.4%と差がついています
 ③スポーツは男性が 32.6% 女性が 16.4%と差がついています。

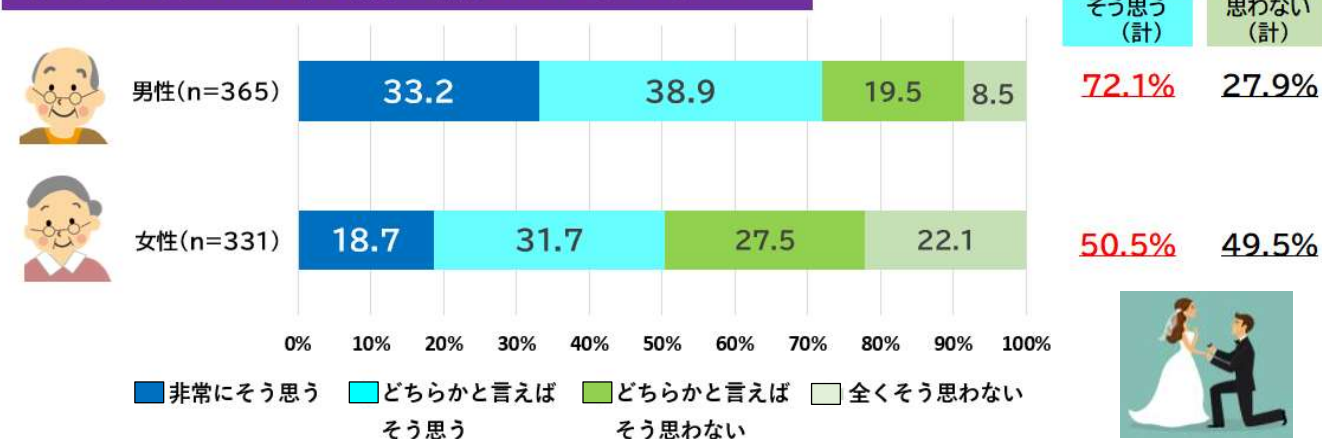
ソニー生命保険は全国の50〜79歳のシニア男女500名ずつ計1千名にアンケートを行い、シニアの生活実態や意識を知るための調査をしております。22年8月に行った調査結果を入手しましたのでご紹介致します。

Q2 あなたは死ぬまで今の相手と暮らしたいですか？



「死ぬまで今の相手と一緒に暮らしたいか？」という設問に対し男性は 90.4%が「そう思う」と回答していますが、女性は男性より 13.7%低い 76.7%が「そう思う」と回答しています。奥様の方が旦那様に対してより多くの不満をお持ちだと推察されるのではないのでしょうか？

Q3 生まれ変わっても今の相手と結婚したいと思いますか？



「生まれ変わっても今の相手と結婚したいか」という設問に「そう思う」と答えたのが男性 72.1%に対し、女性は 50.5%と男性より 21.6%も低いです。このポイントの大差は旦那様が思っているほどには奥様は旦那様のことを思っていないと推察されるのではないのでしょうか？

日本人駐在員による甘言・辛言

コロナによる日本への入国規制が解除され多くの海外在住日本人が久方ぶりの日本滞在を楽しんだ後、様々な感想をネットに上げておりました。外国人観光客とは違った視点で日本に対してココが凄いという称賛と辛口提言が出ておりましたので両方ご紹介致します。

①コンビニが凄い。ありとあらゆる商品が棚に並び種類が豊富で品質が良い。スイーツなどはオリジナル商品が幾つも出ている

②日本の冷凍技術が素晴らしい。冷凍食品や時短食品の種類が豊富で品質も良い。冷凍の寿司も食べたが冷凍と言われなかったら分からない

③工事のスピードが桁違いに早い。1月6日渋谷駅で作業員4千人を動員し線路の切替工事が行なわれたが他の先進国でも1ヶ月はかかる工事を53時間で終えてしまった。段取りも素晴らしいが4千人が文句も言わず、徹夜で作業する姿勢が驚きだ



山手線渋谷駅線路切替工事



冷凍寿司

④電車の発着時刻が正確無比で路線網も網の目の様にあり、車内も静かで乗客は秩序正しく、携帯電話や飲食はしない

⑤都市部にはテーマパーク、文化施設、スポーツイベントが多く楽しみが多い。節分、ひな祭り、風あげと毎月何某かの催しがあり生活に彩りがある

⑥盆栽、漆、刀、日本酒、生け花など奥深い文化と長い歴史が夫々のアイテムの中にある。武道、茶道と極めたら何でも道の世界

⑦食文化が充実している。牛タン、ドジョウ、鰻、あん肝、白子などは繊細な食文化と優れた味覚を持つ日本人がいなければ食卓には上がらなかった



あん肝、白子鍋

⑧47都道府県全てに地元の特産品や温泉地がありバラエティに富んで楽しい。全ての都道府県が観光資源に恵まれている。海外では地方に行くと言安、衛生、インフラの質がガクッと落ちて落胆する国が沢山ある

⑨トイレが清潔で空港、駅、高速のサービスエリアでも最近ではウォシュレットや授乳室が付いていて驚き。トイレの音消しメロデでは公共のトイレは少ない、汚い、怖い。

⑩風呂が凄い。スイッチ一つで適温のお湯が流れ、追い炊き機能があるのは日本だけ。1泊1万円しないビジネスホテルでも露天風呂が付いていたりしてコスパ最高

⑪四季があり、寒暖がある気候は素晴らしい。日本は地震や台風の災害を受ける事もあるが、寒暖の差がある気候については世界中から羨ましがられている。東南アジアの国々は一年中暑く、北米やヨーロッパも冬は長く厳しく晴天の日は少ない。四季がある国は少ないと思うべき。ニュージーランドなど四季のある国もあるが、ほぼ3か月ごとにはっきりとした季節の移ろいを感じる事が出来る国は日本だけ。季節を入れた俳句などの文化は海外では育つ訳がない。

海外在住者から見た日本の問題点

外から見ている日本の問題点を挙げて貰いました。秩序正しさの逆の悪い面が出ています

- ①英語教育の遅れがーT識字率の遅れに
- ②政治や法律が旧態然としている
- ③昇格や給与面で男女間の格差が未だ残っている。企業幹部、政治家、弁護士など専門職での女性進出が遅れている
- ④個性を伸ばす教育がされていない
- ⑤人の目を気にし過ぎる。同調圧力が強く、新しいことに挑戦しようとしていない

実家じまい終わらせました

注目本ご紹介

昨年5月末に発売された「実家じまい 終わらせました」という本が、既に9回増刷を重ね注目されています。



著者はタレントの松本明子さん（56歳）で元祖バラドルとして明るく親しみやすいキャラクターで



地建物で3000万円かけて建てたものですが、売却金額は建物評価ゼロで僅か600万円でした。実質、1250万円の赤字を被ったということです

る空き家サイトに登録後、解体せずにそのままリフォームして住み続けますという買主が現れ、運良く売れたという事です。

「実家じまい」と言うのは少しとっつきにくいテーマですが、これからの時代、避けては通れない課題です。松本さんと同世代の方々の中にはご両親が高齢になり同じ様な問題を抱えていらっしゃる方が多いので、初歩から学びには丁度良いと考え、注目されたと思います。本の表紙の帯に書かれた「私と同じしくじりをしないで下さい」と言うキャッチも効いています。

そもそも「何故25年間も空き家のまま放っておいたのか？」という質問に対し、松本さんは次の3つの理由を述べています。

- ① 両親を東京に呼んで東京で暮らしていたが、いつかは高松に戻ろうと考えていた
- ② 東日本大震災直後だったので東京で震災が起こったら高松を避難先にと考えた
- ③ 維持費は年間12万円程度だろうと推測し大した負担にはならないと考えた。

「どんなしくじりをしたのですか？」という事ですが、25年間に亘る実家の維持、売却と最後の残置物処分まで含め1850万円を要してしまい、全く予想だになかった費用がかかってしまったという事です。

松本さんが実家の売却に要した諸費用の概算(単位:円)

項目	@単価	回数/年	年数	合計
固定資産税	80,000	1	25	2,000,000
電気代	6,700	12	25	2,010,000
水道代	2,100	6	25	315,000
火災・地震保険	100,000	1	25	2,500,000
庭木剪定草刈り	50,000	2	20	2,000,000
リフォーム	6,000,000	1	0	6,000,000
交通・宿泊	3.5~7万	4~10	10	2,625,000
粗大ゴミ出し	100,000	10	1	1,000,000
VHS→DVD変換	400,000	1	1	400,000
				18,850,000

リフォームをしました。結果的にはリフォームしていたので、買手の方もそのまま住む事が出来るという事で気に入られ、希望より大分低い金額ではありますが比較的短期間で売れました。

思いもかけない残置物処理の労苦と経費負担

松本さんは実家を売った後に、一か月以内に残置物を処理しなければならないという事で実家に籠って断捨離に励み、2トントラック7台分の残置物を100万円払って回収業者に引き取って貰ったとの事。家具、家電、衣服、古本など売れると思っていたものはほとんど値が付かず逆に引き取り費用が掛かったとの事。自分が未だ50代だから処理出来たが、実家じまいは精神的、肉体的、経済的に非常に労苦を伴うので早め

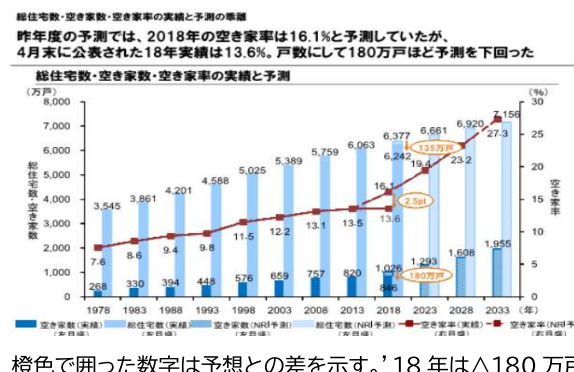
費用負担で特に大変だったのが600万円要したリフォーム代でした。実家の換気や掃除が充分でなかった為にカビが繁殖して床や壁が腐ってきたり、チリや埃が溜まり害虫やシロアリが発生。排水管が錆びてきて悪臭が漂うなどの問題が生じり

空き家の処分が簡単になります

ほっと
ニュース

日本全国で「空き家」問題がクローズアップされて久しいですが、現在日本の空き家数は何戸あるのでしょうか？

下のグラフをご覧ください。総務省の統計が5年毎なので若干古いですが2018年末で846万戸となっています。総住宅数6242万戸に対する空き家率を計算すると13・6%となり7戸に1戸

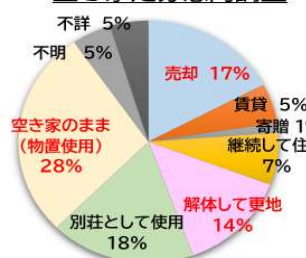


は空き家です。適切な対応を取らなければ空き家数は10年後の2033年には1955万戸空の家率27・3%でほぼ3軒に1軒が空き家という恐ろしい数字になります。OECDが発表している統計でも日本の空き家率は世界で一番高いという結果になっており、その背景には次の様な理由が考えられます。

空き家率が高い国		
世界順位	国名	空き家率(%)
1位	日本	13.55
4位	アメリカ	11.13
8位	オーストラリア	9.84
10位	カナダ	8.70

出典:OECD(経済協力開発機構)統計2020

空き家処分意向調査



国土省2020年1月調査 n=3,912

国土省が'20年に空き家の所有者4千人弱に行ったアンケート調査では3割が解体・売却の意向を持っています。また、5割が物置使用や住居、別荘として住み続ける意向を持っています。

- (1) 家あまり現象の継続。2022年の新築住宅の着工件数は85万戸(戸建50万戸、マンション35万戸)になっており、再建築を差し引いた減失届け出は11万戸です。これでは空き家のストックは増えるばかりです。今後日本の人口は毎年40万人以上減少して行く訳ですから建てた分以上に減らして行かないと空き家だらけになります。
- (2) 空き家の70%は相続から発生している所謂「相続空き家」です。子どもは親元を離れて都会に居を構え、田舎の実家には戻らないので実家を継ぐ者がおらず、必然的に空き家になります。
- (3) 更地にしてしまうと住宅用地の固定資産税が6分の1に軽減される特例はなくなるので、建物は解体せず空き家にしておこうという相続人も沢山います。
- (4) 空き家を売却する為には解体するか耐震リフォームをしなければならぬ。その為の資金を用意したり、業者を決めたりするのは経験もなく結構面倒だと感じている。



す。具体的な条件は法改正後に発表されますが、上記イラストにある様な周辺の環境や景観を損ね、衛生や治安に影響を及ぼす空き家を対象としています。第一段階では特定空き家と管理

- (1) 税制優遇の見直し：倒壊の危険のある「特定空き家」に加え、予備軍の「管理不全空き家」も固定資産税を減らす特例から外します。先述の様に特例から外れると所有者が納める固定資産税は6倍に増えます。具体的な条件は法改正後に発表されますが、上記イラストにある様な周辺の環境や景観を損ね、衛生や治安に影響を及ぼす空き家を対象としています。第一段階では特定空き家と管理

【空き家対策特別措置法改正案】

前項では空き家問題の深刻な状況を説明させて頂きました。日本の将来を考えた場合、空き家問題は早急に処理しなければならぬ喫緊の課題だという事が叫ばれ政府も本腰を入れて対策を講じる様になって参りました。

国土交通省は危険な空き家を減らしつつ、一方では空き家の活性化を図りたいという防御と攻撃を一緒にやって行く「空き家対策特別措置法改正案」を作成しました。同改正案は今年の3月3日に政府の閣議決定を得ましたので、近々施行細則が発表されると思いますが、その概要をお伝えします。

不全空き家数を約24万戸と想定し処分を進めます。

(2)活用促進区域制度・・・空き家の有効活用に向けて、市町村が中心市街地や観光地などを「活用促進区域」に定める制度を設け店舗に転用し易くします。NPOなどを支援法人に指定し、空き家物件をマッチングさせ支援法人に有効活用して貰います。

(3)解体手続き・・・建物を建て替える際の建築規制を緩めます。防災や緊急車両の通行の為、幅4メートル以上の道路に接して建てる義務や不燃構造にする義務の緩和などを検討することです。

【空き家譲渡の3千万円控除の特例】

ここからが本項の一番肝になるお話です。空き家対策で最も大きな効力を発揮すると思われるのが『**空き家の譲渡益にかかると3千万円控除の特例**』です。空き家は先祖代々の土地の上に建てられている事が多いので、都心に近い地価の高い場所であればこの控除の使用可否の結果は特に大きな影響があります。この特例の適用期間は今年の年末迄でしたが2027年12月31日まで延長される旨、昨年末に閣議決定されました。

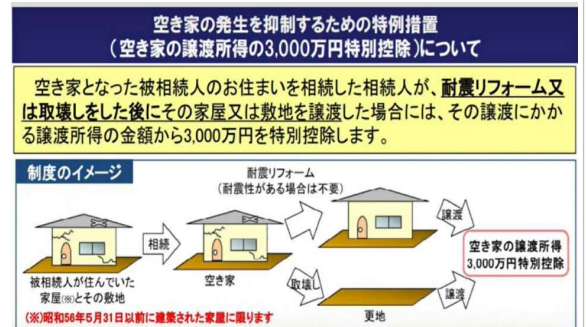
特例適用条件を国交省のHPに掲載されているイラストを付して説明させて頂きます。

- ①2027年12月31日までに当該空き家を売却すること(但し、相続発生から3年後の年末迄に譲渡を完了する事)
- ②戸建て住宅であること(区分所有の集合住宅はダメ)

③売却代金が1億円以下である事(1億円は土地+建物の合計金額で固都税の精算金も含む)

④共有者が複数人いた場合、3千万円の特別控除は夫々の共有者に認められます。例えば、2人の共有者が居れば、3千万円の特別控除は2人に夫々認められ合計すると6千万円の控除額となります。但し、2024年1月1日以降、3人以上の共有にについては1人当たりの控除額は2千万円に減額となります(前項の売却代金合計1億円の制限と混同しない様に)

⑤被相続人が一人暮らしをした後に、施設に入居した場合でも、当該空き家の相続人は譲渡益の3千万円控除の適用を受ける事は可能。(条件として、被相続人が施設入所時に要介護又は要支援認定を受けていた事と自宅に



電気・水道・ガスの一つが通っていた事)

⑥当該空き家が事業又は被相続人以外の者の居住の用に供されていない事(あくまでも一人暮らしをしていた事が絶対条件)

⑦当該空き家は昭和56年5月31日以前に建築された非耐震住宅であること

⑧売却前に耐震改築を施すか、建物を取り壊して更地にする事。但し、令和5年の税制改正により2024年1月1日以降の売買については譲渡後、翌年2月15日までに譲渡人だけでなく、**譲受人(=買い手)**が耐震改築や取り壊しを行った場合でも3千万円の控除特例は適用される様に改正されました。これは大朗報です。空き家の解体や改築の知識がなく面倒だと感じている所有者は沢山いらっしゃると思います。一方の買手は不動産や建築の業者であることが多いので買手の義務に移し替えても良いという改正は的を射ていると思います。

当該空き家の立地が良いので、今後の値上りを期待して持ち続けるという方や相続人が改築や再建築をして住み続けるという方もいらっしゃると思います。そうでない場合は固定資産税や管理維持にかかるコストの負担そして周辺に迷惑をかけていないかの精神的ストレスを考え、早めに処分する方が賢明だと思われます。

空き家の観
望・鑑

のせ

6月18日(日)の
も 詳細 観 致 謝

夜間頻尿対処のセルフケア

多くの人が尿に関する悩みを抱えていますが、日本排尿機能学会は20年に40歳以上の男女を対象にした調査に基づき左記の様な頻尿者数の推測をしております。

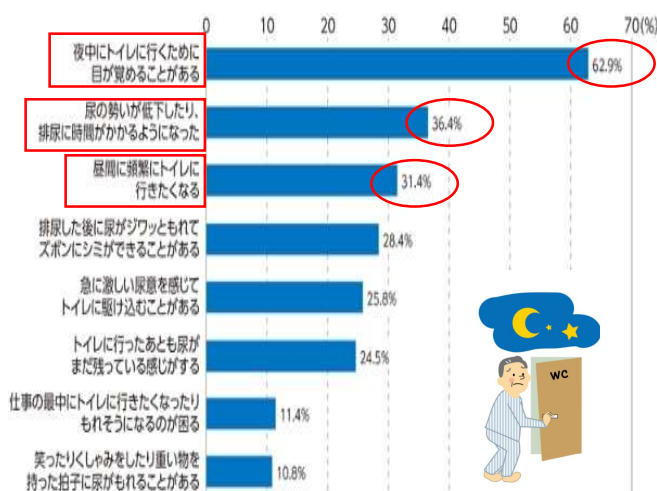
◆就寝後、夜中に起きて1回以上トイレに行く「**夜間頻尿者**」が約**4500万人**

◆昼間に8回以上トイレに行く「**昼間頻尿者**」が**3000万人**

◆尿勢が衰え排尿に時間のかかる「**尿勢低下者**」が**1700万人**

一方、日経ビジネスも「尿の悩みは何ですか？」というアンケート調査を行ってお

日経ビジネス「尿に関する悩みは何ですか？」
調査実施時期 2022年8月 対象:50~70代 560名



り「夜間頻尿」が62・9%と断トツの悩みになっております。（上段左グラフご参照）

夜間頻尿については薬店で購入可能な薬も出ておりますが、同学会では薬に頼らず日常生活で実践できる「**セルフケア**」（**自己対応**）を推奨しておりますので左記にご紹介致します。

◆昼間の水分摂取量を見直す。健康の為に1日2リットル飲むという人もいるが、1・5リットルに抑える事で夜中にトイレに起きる回数が減る事もある

◆同様、夕方以降のラーメンなど塩分の摂り過ぎも、塩分を体外に排出する為に尿が多く作られてしまうので見直した方が良い

◆夜間頻尿者は夜間に出る尿の量が多くなっている。原因の一つは夕方になると足のすねやふくらはぎがむくんでいる場合がある。むくみの対処法として、夕方にウォーキングを行うと良い。

◆同じく対処法として「**弾性ストッキング**」を就寝中でなく昼間着用する

セルフケアで改善しない場合は背後に前立腺肥大や腎機能低下など重大な病が隠れている事もあるので、医師の診察を受ける様にと助言しております。



場（株） 権 階 盤

今後の勉強会の開催予定

'23年 4月23(日)14:00~16:00

資産活用セミナー

「賃貸営業現場から聴くリアルなお客様の声」

コロナで変わった賃貸市況とサプリース

講師：当社資産管理部 課長 森 大悟
課長代理 山崎 脩斗

'23年5月14日(日)14:00~16:00

相続セミナー 10期生向け 第⑤回

「相続発生後の対策」

相続発生してからでも間に合う相続対策は種々あります。諦めないで下さい！

講師： 当社代表取締役 小山 哲央

'23年 6月18日(日)14:00~16:00

【特別セミナー】

「不動産オーナーの為の税と会計基礎知識」
確定申告セミナーで大人気の田中先生。法人化・個人事業主、空き家3千万円控除の税制改正など

講師：税理士法人シリウス代表 田中博史先生

'23年 7月16日(日)14:00~16:00

相続セミナー 10期生向け 第⑥回

「家族信託」

認知症・障がい者対策並びに次世代への確実な財産の承継なら家族信託

講師： 当社代表取締役 小山 哲央

弊社管理物件入居率
98.04%
2556戸 (+14戸)
2023.3.31 現在

参加を希望される方は事前にお電話番号 Tel **048-940-0880** 又は
seminar@0021.to にメールでお申し込み願います。

入場無料