

家を守り引き継ぐということ  
 ～長寿企業入国日本より読み解く～

相続の相談でオーナー様とお話をしていますと多くのオーナー様が家を守って次世代に引き継いで行くことに並々ならぬ強い意思をお持ちだということを感じます。日本には200年以上続いている企業が3146社あり世界の56%を占めているそうです。300年以上続き現在の年商が50億円以上と言う企業は69社もあるそうです。私見ですが、日本人が家や企業を守り未永く継承して行く姿勢は武家社会の影響が底流にあるように思います。(数字出典 帝国データバンク2013)

日本マクドナルドが業績不振に陥っている原因は現在のカサノヴァ社長の手腕が足りないと言うより2004年4月から10年間社長を務めた前社長の原田泳幸氏がアメリカ的な効率と業績一辺倒の経営を推し進めた結果だという分析が多くのアナリストから出ています。60秒で商品をお客様に提供することに注力し食品管理をないがしろにした為に鶏肉の賞味期限切れや異物混入問題が起りました。創業者の藤田元社長の家族経営を完全

否定したために優秀な社員が皆去ってしまった事も無関係ではないでしょう。

一方、最近の嬉しいニュースとして自動車のホンダが苦節30年かけて小型ジェット機(ホンダジェット)を作り上げ昨年末に米連邦航空局(FAA)から販売認定を取得し既に100機以上の受注を抱えているとのことです。1962年創業者の本田宗一郎氏が空飛ぶスポーツカーを作ろうと夢を語りました。その後、現在の米国法人ホンダエアクラフトカンパニーの藤野道格(みちまさ)社長にその遺志が引き継がれ夢が実現したとのこと。30年間には経費ばかりかかって成功の見通しもないような事業を継続するのは反対だと言う声も多くあり、藤野社長は苦しかったことしか記憶にないと語っています。



フェラガモのハイヒールからデザインヒントを得たホンダジェット(上)と藤野道格社長(55歳)

一昨年になりますが、米ボーイング社が1兆円近い炭素繊維複合材の発注を東しに行ったというニュースもありました。炭素繊維は鉄に比べ1/4の軽さながら10倍の強度を持つ脅威の素材です。東しは40年前に開発をスタートし現在世界一位の32%のシェアを握るまでになりました。この間赤字も経験し厳しいいばらの路を歩んで来たとのこと。現経団連会長の榊原定正氏も炭素繊維の開発を担う若きエンジニアでした。



東しの炭素繊維は航空機やシエールガスを運搬する圧力容器など幅広い分野で採用されています。

今世紀に入り、時代の針はグローバルゼーションという言葉掲げて効率経営や業績至上主義に振れました。しかし、今は目の前の業績に一喜一憂せず中期ビジョンで事業を考えようという方向に振れているように思います。

日本人の「相続」にはご先祖様の遺訓や遺志を未永く大切に引き継いで行かなければならないという民族特有の強い思いが込められているように感じます。

## 縁の下の力持ち3名を紹介します。

木村 薫 きむら かおる 総務部(受付担当)

受付担当として入社し、4年目となりました。前職は雑貨販売店の店長をやっておりましたので従業員間の報告・連絡・相談の大切さを実感しておりました。現在は、お客様と接する第一線におりますので報連相の重要性はより強く意識しています。

不動産業界は未経験で最初は不安でしたが、先輩方が親切・丁寧に指導して下さったお陰で直ぐに溶け込むことが出来、楽しく働いています。現在は受付業務の他に、賃貸契約の更新や、駐車場の契約なども行っています。

当社では、「どうしたらお客様・オーナー様・入居者様を選ばれる会社になれるか」を自ら考え行動することが会社の理念になっています。私も自分の持ち場でこの理念に沿い、考え、行動したいと思っています。

休日は、友人とドライブやショッピングに出かけたり、読書をしたり、愛犬マルチーズとのんびり過ごし、癒されています。



流 正子 ながれ まさこ 経理部

当社に入社し経理を担当して10年になります。身内のことを褒めるのははばかれますが、雰囲気の良い働きやすい会社です。

経理の仕事は多種多様で細かいです。同じ領収証でも使用目的が社内用か社外用か、また建物などを直した場合は修繕か建物の耐用年数を増すものかで処理が違って来ます。請求書や精算時の領収証の内容は詳しくチェックして仕分けをしています。

お客様と直接、接する仕事ではありませんが、私が日々心がけていることは会社の方針の「オーナー様やお客様の立場で考える」と言うことです。

個人的な話題をお話しますと昨年から犬を飼い始めました。犬種はポメラニアンで3kgの小型犬です。出かける時の後追いやトイレのしつけなど小さな子供が増えた様で大変ですが、帰宅時にこれでもかと思いを振って出迎えてくれる姿に心が和みます。



井ノ上 明子 いのうえ あきこ 賃貸管理部

定期清掃を担当しております。入社のみっかけは子供の幼稚園のママ友の紹介でした。10年ほど勤めていた化粧品会社の仕事を辞めて新しい仕事を探していた時に声をかけてもらい当社に入社しました。

自分の家の庭の除草も親に頼んでいたくらいですので最初は不安や戸惑いがありました。仲間のアドバイスや協力もあって気がついたら6年経っていました。清掃スタッフ全員が「入居者様に気持ち良く住んで頂ける様に頑張ろう」という気持ちを一緒に共有している空気が好きです。

休日の楽しみは娘2人を連れて2歳の姪に会いに行くことです。生まれた時は1200gにも満たない、とっても小さな赤ちゃんでしたが今では活発で元気な子に育っています。その

他には年に一度行く海外旅行や夏休みのキャンプやバーベキューなどのアウトドアライフを楽しんでいます。



高齢者向け快適住宅とは

私の母親は二年半前に95歳で大往生を遂げました。今でも心残りは母親本人の固辞もあったのですが、自分が住宅・不動産の仕事をしていながら快適な家に住ませてあげることが出来なかった事です。そのような話を親しい間柄のオーナーの内村さんにしたところ彼は義母の為に快適な家を建て一昨年その義母を看取ったと言うことです。享年93歳でしたが今でも新築の家に移った時の笑顔が目には浮かぶと言ってお話でした。

人にはそれぞれの考え方や家庭の事情がありますので昔からの思い出が詰まっている古い家を否定することは出来ません。しかし、現在の高齢者向け快適住宅のレベルがどういふものかを内村さんのご好意に甘えて見学して参りましたので読者の皆様にはポートさせて頂きます。(小山)



玄関周り。右側に車椅子用のスロープがあります。



旧家の門はそのままです。

① 平屋で平行移動

内村さんご自身も67歳で高齢者の仲間入りをしています。現在は健康で過ごしていられしますが、将来を考え平屋建ての住宅にしています。家全体がバリアフリーで段差がない平行移動が出来、階段がないために掃除が非常に楽との事でした。間取りは4LDKで非常にシンプルな設計になっています。地震にも強いです。

② 高い天井と広い廊下

天井高を2・7M取り、採光や通風を良くしています。廊下は車椅子歩行が出来るように1・2M幅にしています。歩行補助の手すりも付けてあるほかに温風も出ています。



玄関の上がりかまちは引き出し型のイスがあり靴の着脱が楽でした。(下)



③ 電気代ゼロで一年中快適な冷暖房

設備面での最大の特記事項は売電による収入で電気代がゼロに収まる太陽光発電設備です。高齢者の最大のお悩み事項は寒い冬の室内を如何に快適な温度に保つかと言うことです。ここではディンプレックス社製のレンガが放出する輻射熱を使った暖房機が一日中ポカポカした緩やかな温風を家中に送っていました。深夜電力を使うのがミソのことでした。

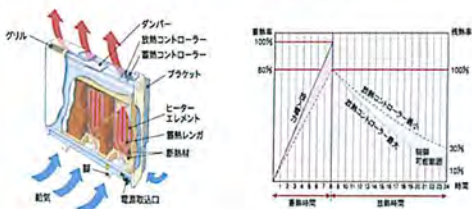


(右)屋根上一面にソーラーパネル

(左)レンガを内蔵した英国ディンプレックス社製暖房機がポカポカ温風を家中に送風。



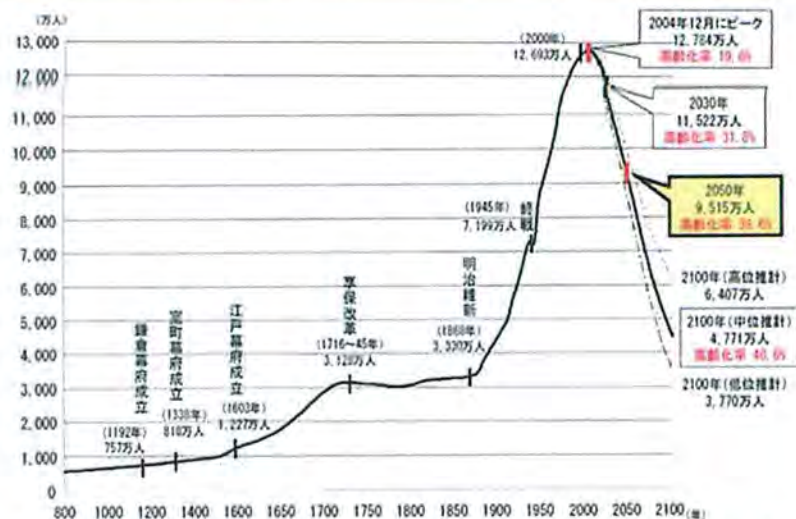
ファンレスタイプは、暖めると上昇する空気の自然対流と輻射熱を利用して、ファンを使わずに室内を暖めます。暖房器内部から空気を取り入れ、上部グリルから自然放熱を行います。



「超空室時代」をどう乗り切るか

「2016年の賃貸管理業界を取り巻く時流や環境はどのようなものか？」についてオーナー様は高い関心をお持ちだと思えます。時流・環境を取り巻く大きな流れとしては何と云っても少子高齢化があります。左記グラフにある様に日本は2004年をピークに人口減になり35年後の2050年までに1億人を切ります。少子高齢化は日本の将来の全ての分野に影響があります。

○日本の総人口は、2004年をピークに、今後100年間で100年前(明治時代後半)の水準に戻っていく。この変化は千年単位でみても類を見ない、極めて急激な減少。



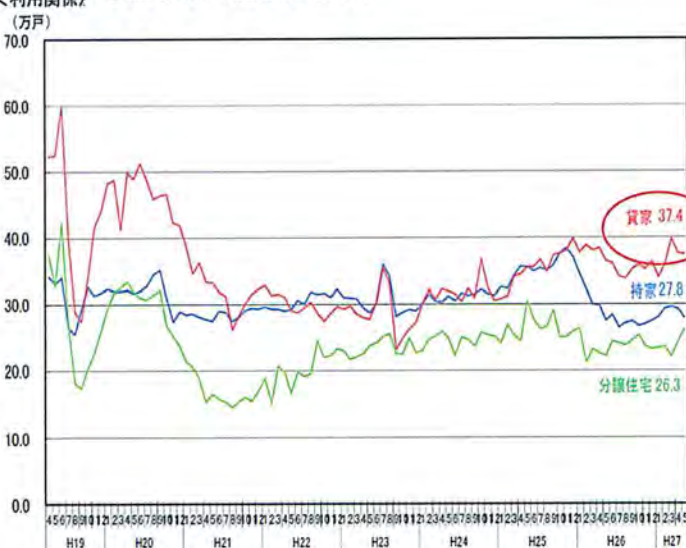
(出典)総務省「国勢調査報告」、同「人口推計年報」、同「平成12年及び17年国勢調査結果による推定推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析(1974年)をもとに、国土交通省国土計画部作成

それでは少子高齢化は賃貸住宅業にどのような変化をもたらすか見て行きましょう。

① 貸家の資産アップし傾向が継続。

左記グラフに示すようにここ数年、貸家の新築戸数は35万戸で推移しており供給過多に拍車をかけ空室率上昇、家賃下落の傾向は続くと考えられます。

＜利用関係＞ 国土交通省「建築着工統計」



② 学生確保受難時代

親の収入が増えていない状況で子弟の学費や生活費の負担が重くのしかかっています。結

果として地方の私立大の人氣が薄れ、親元から通える地元の公立大を選択するケースが増えていきます。中央大学、青山学院大学、東洋大学などの一部の学部は八王子などの郊外から都心に回帰しています。

③ 空き家の増加

2013年の段階で空き家の数は820万戸と言われておりますが、2033年には2150万戸に増加すると予想されています。2015年5月26日には空家特別措置法が完全施行され、空家増加に歯止めをかける為の譲渡税軽減措置も取られるようになりましたが空き家が増える勢いは収まりません。

テナントリテンション(入居者保持)

かかる状況の中でオーナー様が採る対策は次の5つが考えられますが、物件の状況によって一つではなく複合的に対策を立てる必要があります。

1. 何もしない(流れが変わるのを待つ)
2. 家賃の減額・適正化を図る
3. 募集条件変更(敷・礼ゼロ、契約金ゼロ、フリーレント等)
4. リノベーション(大規模再生とプチ再生)
5. 売却

入居期間 (ヶ月)	空室期間(ヶ月)											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
12	92.3%	85.7%	80.0%	75.0%	70.6%	66.7%	63.2%	60.0%	57.1%	54.5%	52.2%	50.0%
24	96.0%	92.3%	88.9%	85.7%	82.8%	80.0%	77.4%	75.0%	72.7%	70.6%	68.6%	66.7%
36	97.3%	94.7%	92.3%	90.0%	87.8%	85.7%	83.7%	81.8%	80.0%	78.3%	76.6%	75.0%
48	98.0%	96.0%	94.1%	92.3%	90.6%	88.9%	87.3%	85.7%	84.2%	82.8%	81.4%	80.0%
60	98.4%	96.8%	95.2%	93.8%	92.3%	90.9%	89.6%	88.2%	87.0%	85.7%	84.5%	83.3%
72	98.6%	97.3%	96.0%	94.7%	93.5%	92.3%	91.1%	90.0%	88.9%	87.8%	86.7%	85.7%
84	98.8%	97.7%	96.6%	95.5%	94.4%	93.3%	92.3%	91.3%	90.3%	89.4%	88.4%	87.5%
96	99.0%	98.0%	97.0%	96.0%	95.0%	94.1%	93.2%	92.3%	91.4%	90.6%	89.7%	88.9%
108	99.1%	98.2%	97.3%	96.4%	95.6%	94.7%	93.9%	93.1%	92.3%	91.5%	90.8%	90.0%
120	99.2%	98.4%	97.6%	96.8%	96.0%	95.2%	94.5%	93.8%	93.0%	92.3%	91.6%	90.9%

年収入 ÷ 月家賃 × 総戸数 × 12ヶ月 × 稼働率

ここでご紹介したいのが左記の稼働率表です。とっつきにくいでしょうが我慢してお付き合い下さい。賃貸物件の収益最大化のポイントには「テナントリテンション（＝入居者保持）」だと言ったことがこの表から分かります。賃貸住宅の収入は左記算式で求められます。

表を理解して頂く為に例を3つ挙げてみます。左下の黄色部分を目指そうと言いつつ訳です。

例① 縦軸の入居期間12ヶ月、横軸の空室期間12ヶ月の稼働率は50.0%です。

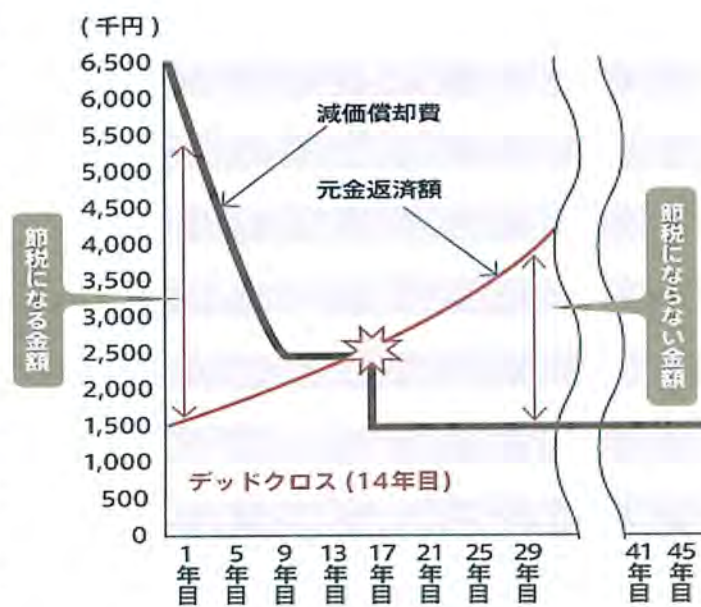
例② 入居期間24ヶ月、空室期間6ヶ月の稼働率は80.0%です。

例③ 入居期間72ヶ月、空室期間3ヶ月の稼働率は99.0%です。

要は長く入居してもらうことは、空室期間を短くすることと同様に重要なことなのです。

デッドクロス現象を知る

駆け足で説明して参りましたが、最後にもう一つプロの賃貸住宅経営者になって頂く為に満室経営でも必ず起こる「デッドクロス現象」について知っておいて下さい。アパートを建てる為に銀行から融資を受けると通常は元利均等払いになります。元利均等払いは曲者と思って下さい。最初は元金の返済が少なく、一方で利息や減価償却費を沢山税控除に計上出来るので払う所得税は少なくて済みます。結果として手元には現金が残ります。賃貸住宅経営の黄金期です。黄金期、平常期の後に厳冬期が来ます。14年目くらいにデッドクロスが到来するからです。元金返済は税額控除の対象になりません。一方で利息や減価



\* 当社の資産管理勉強会で分かり易く説明致します。

オーナーズ座談会

「入居者様の声」をヒントに  
ローコスト・リフォームを

司会（以下「司」とします） 今月は「入居者様の声」の中から「費用のかからないリフォーム」をテーマにして、お話しただきたいと思います。まず最初は「玄関が狭く、靴やコートや傘などを収納するスペースがない」という声が多いのですが、いかがでしょうか。

K 賃貸物件の玄関は宿命的に狭いですよ。間取的にはどうしようもないです。

A 下駄箱等の収納は下から天井まで使い切るべきですね。もし上の部分が空いているなら、棚を設置した方がいいと思います。



使った収納は好評です。天井から床まで切り切りました。

D 壁に「コート掛け」や、「姿見用」のウォールミラーを取り付けて喜ばれたことがあります。

T この前教わったのですが、玄関の隣がユニットバスの場合、「使われていない空間」が生まれるそうです。その部分を上手く使って「傘おき」を作ったオーナーさんを知っています。

司 なるほど。アイデアですねえ。次に玄関以外でも「収納が足りない」という声が多く集まっています。日常の衣類、季節の衣類、使用頻度の低い調理器具や食器類、子供さんのおもちゃなど収納スペースがないと困ってしまうという切実な声ですね。

T 賃貸の「収納不足」は本当に頭が痛いですね。賃貸経営者としては、収納よりも見た目の部屋の広さを優先してしまいます。

K インターネットで注目されるのは「部屋の大きさ」ですからね。

A 収納もアイデア次第ですよ。空間をもっと利用すべきだと思います。上部の空間には、結構なデッドスペースがありますよね。



収納場所を多く欲しいという要望はどの入居者様からもいただけます。

私の16㎡1Kの6畳部屋は「収納なし」ですが、壁の梁（はり）の下に横ポールを取り付けて衣類等を掛けられるようにしています。3メートル以上もあるので、多くのものが掛けられます。

T 洗濯機の上や室内の空いた壁に、棚を取り付けるのも収納アップになりますよ。「棚柱」とか「ガチャ柱」とかいう「棚受け金具」を取り付けるだけで簡単にできます。「下地合板」は必要ですが。

W 収納の中も無駄に空いているスペースがありますよね。上の部分や隅っこなどは、ここに棚を付けたら良い収納になると思います。賃貸物件は狭いだけに「スペースを使い切る」というアイデアが必要です。

司 「コンセントが少ない。洗濯物を干す場所がなく不便」という声もあります。

K コンセントは確かに少ないでしょうね。電気屋さんに頼めば、それほど費用はかからないでしょう。

D 洗濯物干し場の苦言は、陽当たりが良くなればランダの物件でしょうか？ 浴室乾燥機があればいいということかな？

A それよりも、室内に干せる場所があると便利です。よくカーテンレールに洗濯物を掛けてみるみたいだから、そこに、物干しを掛けられる器具を付けてあげると喜ばれ



天井埋込み手動タイプが  
ネット広告では2万円台から。

ます。数千円で済みますよ。

司 最後に、「水回り設備が古いので新しく取り替えて欲しい」という声と、「室内に色味が乏しい。壁も天井も「ほとんどが白っぽい色」で囲まれている」という不満の声が寄せられています。何かアイデアはありませんか？

K 設備は簡単には取り替えられないですよね。最低でも15年くらいは使いたいです。大規模なリノベーションをする時に、一緒に取り替えるのがベストタイミングだと思います。だから簡易的な対応で、入居者さんの要望にこえた方がいいですよね。

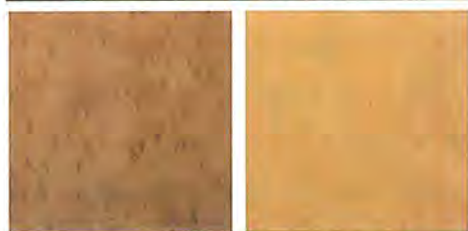
T ダイノックシート（\*注参照）というフィルムを貼るのが良いですよ。キッチンの扉や室内ドアとかユニットバスの壁にも貼

れますし、コストもかからずに、スゴク綺麗になりますね。

A 室内の色が寂しいという声が多いのは、原状回復工事で当たり障りのない「白基調の壁紙」を選んでいるからです。勇気を出して、カラーや模様が入ったクロスを使えば良いと思います。一面に貼るだけで、雰囲気ガラッと変わりますよ。

W 部屋だけでなく玄関の壁やトイレの壁にも、一面だけカラーや模様のクロスを使うと雰囲気が変わりますね。お部屋を見に来たお客さまに「わぁー」と言ってもらえます。それから、壁だけでなく天井のクロスも「模様入り」を使ってみました。入居者さんにも好評です。友人が訪ねてきたとき「いいなー」と言われたそうです（笑）。

■ パーズアイメイプル・グロス: Bird's Eye Maple Gloss



WG-763GN (歪) ● WG-765GN (歪) ●

ダイノックのカラーバリエーション及び模様デザインは豊富にあります。



T 床材も、フロアタイルなど多くの種類が出ていて、色も柄も豊富で楽しいです。置き方次第で色々と表情が変わります。

A とにかく、お金をかけるのではなく頭を使って工夫をしてみましょう。今日ネットですと探すと色々なアイデア商品が沢山出ています。

司 「入居者様の声」には、賃貸経営のヒントがいっぱいですね。本日の皆さんのアイデアは費用もかからないものばかりでした。賃貸経営で収益を出すためには、高い効果を少ない投資で実現することが大事ですね。とても参考になりました。

（\*注）ダイノックは株式会社友スリーエムが製造・販売している硬質塩ビシートの商品名です。従来の壁紙と比べ耐久性や耐水性に優れていて、カラーバリエーションも豊富なので用途は幅広く使われています。

一般的には壁やドア、エレベーターの装飾、補強に使用されることが多いですが、キッチンの流し台、浴室、ドア扉などのインテリアに使われています。粘着材付きフィルムなので施工が楽という利点も高く評価されています。ライバル商品として株式会社サンゲツのリアテックなどがあります。

## 関東桜の名所ベスト3

今号発刊時は桜の開花が各地で始まります。今回はネット調査会社ウオーカープラス社の人気投票で昨年関東ベスト3に入った桜の名所をご紹介します。



### 1位 目黒川沿い桜

4km にわたり目黒川沿いに830本のソメイヨシノを愛でることが出来る。



### 2位 六義園

有名なのは何と言っても15m(H) x 20m(W)のシダレザクラ。流れる滝のようでライトアップが最高。



### 3位 赤城南面千本桜

後ろに見える千本桜と手前の芝桜のコントラストが絶妙。(群馬県)

## 愛情相続セミナー第2回目 <1月31日(日)> は好評のうちに終了致しました。

本紙にてご案内させて頂いた愛情相続セミナー2期生第2回目[公正証書遺言の作り方]は満員の45名の受講者にお越しいただき大好評の内に終了致しました。今回のセミナー終了後、一人の参加者様(70代女性)より次のお言葉をいただきましたのでご紹介させていただきます。



『或る日突然「マルヨシ通信」が送られて来ました。どうせまたどこかの不動産会社が勝手に送って来たものだろうと読む気にもなりません。毎月送られてくるのでふと手にして読んでみると手作り感が出ていて面白いなと思うようになりました。』

同誌に相続勉強会の案内が出ていたので、勇気を持って参加してみました。全然押し付けがましくなく商売っ気もなく、会場全体がほんわかとしていて非常に良い雰囲気でした。勉強になり楽しかったです。次回も是非参加したいと思います。』



下記要項にて「愛情相続」と「資産管理」の勉強会をそれぞれ個別に開催致します。相続も資産管理も知っている・知らないでオーナー様の今後の人生設計が大きく違って来ます。いずれも裾野の広く深い分野ですのでしっかりした知識を身につけて頂く必要がございます。当勉強会は無料でどなたでも応募可能ですが、落ち着いて勉強頂く為にメンバーを固定したく会員登録をお願いしております。今後のセミナー開催予定は下記の通りです。会員登録の上、是非勉強会において下さい。

ご登録頂いた会員様にはセミナー開催3週間前に開催のご案内を郵送させていただきます。

<登録方法...下記いずれかの方法でお名前、住所、電話番号、メールアドレスをご連絡下さい。>

1. お電話:048-970-0021(代) 2. e-Mail:[asakura@0021.to](mailto:asakura@0021.to) 3. FAX :048-970-0031

日時:2016年 4月17日(日)  
14:00~16:00

場所:「ほっと越谷」セミナールームA

題目:相続セミナー③[財産把握とその評価]

日時:2016年 5月29日(日)  
14:00~16:00

場所:「ほっと越谷」セミナールームA

題目:「賃貸経営・資産管理」