

マルヨシ通信 No. 39



Tel:048-970-0021

哲央の部屋

意外に知られていない伸びている商品、会社、観光地

日本の大手かばんメーカーのエースでは「ビジネスリュック」の売上が2011年と比べ2016年にはおよそ5倍の489%に増加したとの事です。リュックが注目されるようになったきっかけは2011年東日本大震災だと言われています。震災以降に自転車通勤が増え始め、加えてスマートフォンで両手が使えるとか、夏はクールビズで服装のカジュアル化が進み、いつしか「ビジネスリュック」が数少ない男性発信の大ヒット商品になりました。先述のエース、サムソナイト、PORTERブランドの吉田カバン、登山リュックの老舗ザ・ノースフェイス、TSUMI、など多くのカバンメーカーが競い合う状況になりました。日経新聞の最近の調査では9割の企業がビジネスシーンでリュックでの使用を認めているという事で、漸く市民権も得られたようです。今後、デザイン、機能、品質、価格の競争が益々激しくなると思います。消費者には有り難いことです。



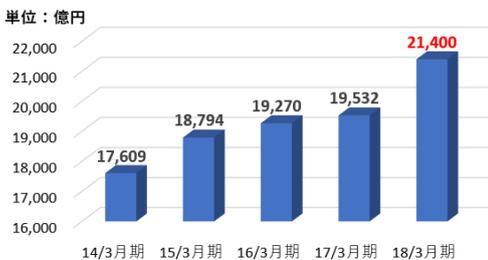
TVドラマで有名な俳優が使用し話題になった某社のリュック

ISUZU

いすゞ自動車というバス、トラックなどの商用車を専門に作っている会社があります。創業1916年の100年企業です。この会社は昔いすゞベレットなど四輪のセ

ダンも作っていました。開業競争に勝てず1991年には500億円近い赤字に追い込まれ、倒産に直面するほどの深刻な経営危機に陥りました。2002年に四輪からの完全撤退を決め商用車に特化したのが大きな転機となり、業績は蘇って2018年3月期の決算では売上高が初めて2兆円を超え2兆1400億円、経常利益も1840億円となり、6期連続の増収増益となっています。国内の販売台数はそれ程伸びていませんがアジア、アフリカなど新興国向けのトラックやエンジン単体、部品の売上が大きく伸びて会社全体の業績向上に寄与しています。企業版「断捨離」の見事な成功例です。

いすゞ自動車株式会社過去5年間売上高推移



の一流ホテルが立ち並び、住民は親切で国際空港が街から近く周辺に世界遺産が3ヶ所あるなど魅力たっぷりです。



成田からの直行便で6時間弱で行けます。年率6%の経済成長率を10年間続けてい

乃木坂46という女性のアイドルグループが「ジューチューで行こう」という新曲をリリースし、そのプロモーションビデオが話題になっています。ネットの投稿では「ロケ地がすごく綺麗だ」というのがこの「ロケ地」の中部にあるリゾート地ダナンです。

るベトナムの中で最も成長著しいのがダナンです。過去8年間の年間成長率は約10%になっています。特に観光業は2017年は前年比16%の観光客数増加と21%の観光収入増加を記録しています。この理由としては世界的に希少価値になってきた白砂の海岸が70kmも続くほか、治安が良く、世界ブランド



日常生活でふと手を休めた時に「ああ、また行きたい」と思う安らぎの場所を紹介します

ささき ひかる
佐々木 光 (賃貸営業部)

私の癒しスポットは、好きなアーティストのライブです。私は安室奈美恵さんが好きで、年に1〜2回は必ずチケットを取ってライブに足を運んでいます。会場は独特の臨場感があり、会場の周りに集結しているファンの方々を見るだけでテンションが高まります！ 最近は特にチケットの倍率が凄く、なかなかチケットが取れないのですが、私は運良く昨年の25周年記念沖縄ライブや、今年行われたラストツアーのファイナル公演にも行くことができ、最高の思い出を作ることが出来ました。これを超える癒しはありません！ご存知の方も多いと思いますが今年の9月で、安室奈美恵さんは引退してしまいます。私はこのニュースが発表される3日前にライブに行ったらばかりでしたので、天国から地獄に落とされた様な気持ちでした。(笑)皆様も、もし好きなアーティストがいらっしゃったら、引退してしまう前には是非一度ライブに足を運んでみて下さい。



阿室さんがデビューした年に私は生まれました

あかおき あきこ
赤荻 亜希子 (賃貸管理部)

私の癒しは、目的地を決めずに走るドライブと、その先で見る夜景です。オレンジに光る高速の街灯の中を好きな音楽を聴きながら走ると、現実逃避でき、心がリフレッシュします(笑)。仕事終わりだと言間的に、お台場ぐらゐまで行って、温泉に入ってマッサージをして帰って来るか、何もせず公園でぼおーとしながら東京タワーを眺めて帰ってきます。

早く仕事が終わった時や休みの前は、横浜まで足を伸ばします。頻繁に泊まることは出来ませんが、横浜ベイホテル東急の部屋から見る夜景が格別です。正面に、観覧車や赤レンガ倉庫を望みながらのお酒は、最高です。また、いつもスタッフの方の接客が最高で、本当に穏やかに素敵な時間を過ごすことが出来ます。年に数回は「普段の自分にご褒美ー！」という理由をつけて行こうと考えています。



横浜のシンボル高さ112mの大観覧車のイルミネーション

ながれ まさこ
流 正子 (経理部)

癒しと聞くと旅行、温泉、緑のある風景、映画、予定の無い一日などが浮かびます。どれも手が届きそうでいて日常ではなかなか実現できません。今一番の癒しは息子のカイロプラクテック院でマッサージを受けることです。友人たちには「自分の息子と施術中にいろいろおしゃべりするのが楽しみでしょう」と羨ましがられます。私も施術中に普段話せないことを聞いてもらったり、逆に息子の悩みや考えを聞き、新しい発見をする事もあります。

年齢を重ねるとあちこちに不具合が出てきますが、肩こりや股関節に効くストレッチ、正しい姿勢や歩き方などをアドバイスしてもらい時々実践して健康に務めています。帰路は足取りも軽く息子に感謝する瞬間です。そんな息子も家に来た時には「お母さんコーヒー飲みたい」「ビールが欲しい」といつもの息子に戻ります。私にとっては息子の求めに應じてかいたいしく世話をやくというのも癒しです。



備えあれば憂いなし ～台風シーズン到来～

東京都の職員として江戸川区土木部長などを歴任し工学博士でもある土屋信行氏が「首都水没」という本を出版しました。同じタイミングで今年の7月西日本豪雨が発生し、多くの人が甚大な被害を受けた事もあり本書を通じて土屋氏が訴えた事が注目されています。



同氏に拠ると東京はゼロメートル地帯が4割を占め、きわめて水害に弱い構造とのこと。仮に利根川

水系で氾濫が起きれば墨田、葛飾、江戸川区の9割は浸水し千代田、新宿、港など他の17区も河川に近い低地には浸水箇所が出てくるとのこと。特に地下鉄は人命に関わるので満潮時の高潮到来なども想定し危ないと思ったから早めに運行を停止し、乗客を車内や構内に留め置かないようにする事が大事だと提言しています。また、すり鉢状の底にある東京駅や渋谷には大量の水が流入するので大容量のポンプを備えておく必要があると提言しています。ネットでの反響は同意するという好意的な意見が多かったですが、いたずらに恐怖を煽るだけと受け留めている人もあります。

一方、皆様の記憶にも新しいと思いますが越谷市も2015年9月6～11日、豪雨によりせんげん台駅周辺をはじめ各地で床上浸水の被害を受けています。越谷市は従来のハザードマップに加



名称	日付	総雨量	時間最大雨量
平成3年台風18号	9月19日から21日	228.0mm	24.0mm
平成5年台風11号	8月26日から27日	224.0mm	24.0mm
平成8年台風17号	9月21日から22日	208.0mm	23.0mm
平成16年台風22号	10月8日から10日	220.0mm	21.5mm
平成20年8月末豪雨	8月28日から31日	143.5mm	51.5mm
平成21年台風18号	10月8日	136.0mm	61.5mm
平成25年台風26号	10月15日から10月16日	217.0mm	35.0mm
平成26年台風18号	10月5日から10月6日	231.0mm	24.5mm
平成27年台風18号	9月6日から9月11日	402.0mm	53.0mm

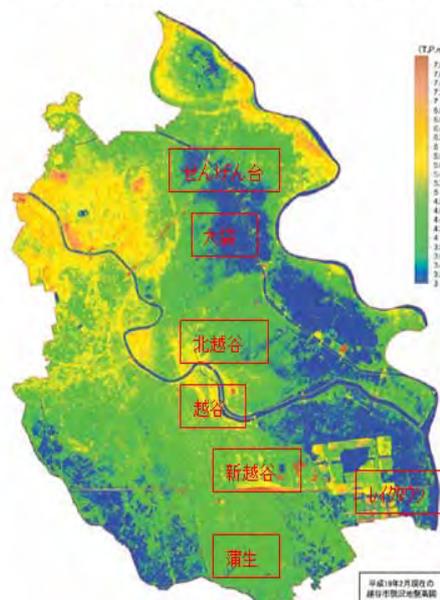
今年の西日本規模の豪雨(676mm)があったら大変です。

ードマップに加え過去の降雨量の実績に基づく「越谷市内水ハザードマップ」も作成し、ホームページで公表しております。これによると3年前の浸水は6日間で総雨量402mm、時間最大で53mmの降雨があった事を示しています。防災の観点からお伝えしますと

今年の7月の西日本豪雨で7月1日～6日の6日間で最大総雨量を記録したのは呉市の観測所で676mm、時間最大雨量は63mmでした。同観測所によれば過去「月間」最

大降雨量の記録は2009年の7月に594mmを記録したそうですが、今回の豪雨では僅か6日間で月間記録をも更新してしまいました。過去の天気予報によれば9月から11月に来襲する台風は次第に進路を東寄りに取る傾向があり、関東・東海地方は警戒が必要との

地盤高・高低図 青色が低地 橙色が高地
青色が濃い区域ほど地盤高が



事です。8月29日の読売新聞朝刊では、特に小さいお子様や高齢者のいる家庭は予めハザードマップをチェックしてどこに避難したらよいかを覚えておく事を提言しています。加えて排泄物を薬剤で固める簡易トイレ、断水に備えて保存飲料水や食器洗浄を不要にする為のサララップ、備蓄食料、乳幼児のミルクなど最低限の備えだけでもしておく事を助言しております。越谷は平坦な土地が多いので土石流による甚大な被害はないと思いが、備えあれば憂いなしです。

人が街作りに求めるモノ

渋沢栄一という日本を代表する経済人がおりました。1840年埼玉県深谷市に生まれ彼が生涯に興じた銀行や民間会社の数は600社以上にのぼるそうです。旧第一勧銀、東京電力、東京ガス、日本郵船など著名会社がほとんどです。渋沢は1918年に田園都市株式会社を設立し川崎市と横浜市の北部に位置する五千ヘクタールの広大な土地の開発に着手しました。今から百年前の話です。その後、開発は1928年に同社を吸収合併した東急グループの手に委ねられ今日に至りました。19



たまた田園都市開発は田園都市線沿線を中心に5000ヘクタール62万人の居住地になりました

96年には田園都市線（溝の口〜長津田）が開通し、中核駅であるたまプラーザ駅が開設されました。1980年代には「金曜日の妻たちへ」というテレビドラマの舞台になり一躍誰

もが羨むプチセレブの住宅地になりました。現在は62万人が住んでいます。

人も街も急速な高齢化が進む

開発から50年経ち、住民と同じ様に街も年齢を重ねました。2015年の調査ではたま田園都市発の中核にある横浜市青葉区の人口は約30万人で65才以上の高齢者数比率は19%と全国水準より7ポイント低いです。ところが、働き盛りの時に家を購入して田園都市線沿線に移り住んだ現在50歳前後の人達が17年後の2035年には65才を超えるようになる。この地域の高齢化率はあつと言つ間に33%まで上がってしまいます。東京近郊では多摩ニュータウン（2900ヘクタール、22万人）や高島平団地（313ヘクタール、5万人）も若い人を中心に人口が激減しており今後一気に高齢化比率が高まって行く問題を抱えています。



鉄道会社の街作りはどこも似ています。駅に近い場所には大型商業施設や自社が開発したあるいは建設予定のマンションが林立しています。それを取り巻くようにして公園や公社の集合住宅があり、更にその

外側に自社が開発・分譲した戸建ての住宅地があります。たま田園都市地域の場合は元々なだらかな丘陵になっていて平坦な場所は少なく坂道が多いです。駅前の喧騒が消え、緑豊かで眺望の良い住宅地が広がっています。一区画あたりの敷地面積が大きく車道と街路樹で分離された歩行者専用道が有り、高級感を演出しています。しかし、一区画あたりが50〜100坪で駅から徒歩10〜20分と言つ事になると値が高過ぎてなかなか買手が付かず、住人の世代交代が行われない為に先述の高齢化現象が加速して行く訳です。

東急グループも2010年に中核のたまプラーザ駅の駅舎をリニューアルしましたが、状況は駅周辺に限定されています。東急は駅前と周辺戸建て地区との分断を防ぐ為に無人運転バスの導入の検討や地域コミュニティーの創設を働きかけるなど対策を練っています。



たまプラーザ駅の外観(上)と内部(下) 2010年鉄道建築協会最優秀賞を受賞。空港ビルと見間違える豪華さ



たまプラーザ駅から10分先の中核駅である青葉台は一日の乗降客が11万人という大き

な駅です。駅舎やそれを取り巻く周辺の商業ビルは確かに立派になっていますが、駅前の風景にアクセントがありません。東急が誘致した「早い、安い、旨い」で売るチェーン店のファーストフードや居酒屋が圧倒的に多いです。スーパー、紳士服、百円ショップも誰でも知っているブランド名の店が立ち並んでいます。また、パチンコ店が4店も駅近の1等地にあります。確かに立派なビルは沢山出来ましたが無機質な色合いで殺風景です。

時代を超えて魅力的な街とは？

2015年に不動産情報提供の大手 H O M E S 総研が全国134都市の住人にアンケートを取り、魅力的な街ランキングを発表しました。調査項目は 教育水準、犯罪率、医療・保育施設、住環境などに細分化されていますが、肌感覚で魅力を感じるかなど感性の質問もありました。その結果1位に選ばれたのは東京都文京区小日向

(こひなた) 地区です。

小石川植物園、後楽園、六義園、東京大学、御茶ノ水大学など都心にありながら自然に恵まれ随所に江



小石川後楽園 水戸藩江戸屋敷内に築庭 7万㎡という広大な面積

戸文化と夏目漱石、泉鏡花、山本周五郎など文人たちの旧居が残り、歴史と文化に培われた情緒が残ります。

若い人が上げた人気の街が代官山、自由が丘原宿です。「街が綺麗で散歩が楽しい。散歩途中に个性的で素敵な店が多く飽きない」という寸評が出ていました。お年寄りに人気のある街が巣鴨、浅草、戸越銀座でした。

人が住んでみたいと感じる街の共通項は先ず教育・医療水準、住環境、安心・安全、行政サービスなど基本的な事項が来ます。これらのハードルをクリアした後は人工的なモノでなく、ごちゃごちゃした小路を歩くワクワク感、商店街での他愛もない会話、歴史の重みなど数値で測れない情緒的な感性の部分が大きいにあるように思います。



品川区にある戸越銀座。1.3kmある商店街 多種多様な商店が連なる



フランス・パリの蚤の市を模した代官山の蚤の市

わが街、越谷への思い

今年日本を訪れる外国人の数は300万人を超えようとしています。調査をするとりピーターが多くなっています。彼らにインタビューをすると、最初は風景や食べ物などに興味を持って来日しましたが、日本の文化、歴史、日本人そのものに関心の対象が広がって来ている事が分りました。観光庁はインバウンドの成功は、歴史とともに培われてきた日本の文化や生活習慣が画一的でなく、飽きがかないからではないかと分析しています。

我々の住む越谷の話します。ご承知のように越谷は日光街道の宿場町です。日光街道は家康が作った全国五街道の一つで日光東照宮の参詣に欠かせない幹線道です。歴代の徳川將軍は毎年必ず訪れていましたので越谷には歴史や文化が残っています。我々のご先祖様が残した貴重な有形無形の資産を末代まで遺し、廃れず衰退しない街にしたいものです。

人間というのはつくづく贅沢だと思えます。どんなに綺麗で便利な街づくりをしても色気のない画一的で人工的な街は魅力的でないと感じてしまいます。さすがの渋沢翁でも百年後に田園都市開発が直面している問題点までは予測できなかった様です。

空室解消対策
〜当社賃貸経営セミナーより〜

8月26日当社代表小山が講師となり「空室解消」セミナーを開催致しました。2時間の内容を5分の速読バージョンでお届けします。ほんの触りだけですが、ご興味を持たれましたら是非、次回の賃貸経営セミナーに足をお運び下さい。(10月28日開催予定。詳細裏面ご参照)

テナントリテンション(入居者保持)

稼働率の計算式は 入居期間÷(入居期間+空室期間)

- 例①入居期間1年(12ヶ月)、空室期間12ヶ月の稼働率は50.0%
- 例②入居期間1年(12ヶ月)、空室期間2ヶ月の稼働率は85.7%
- 例③入居期間6年(72ヶ月)、空室期間12ヶ月の稼働率は85.7%

稼働率表

=12÷14(12+2)ヶ月 =12÷24(12+12)ヶ月

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%

年間収入 = 家賃 × 総戸数 × 12ヶ月 × 稼働率 =72÷84(72+12)ヶ月

稼働率96%以上を黄色のブロックにしてあります

テナントリテンションという横文字で申し訳ありません。入居者保持と言っ意味です。入居12ヶ月で2ヶ月間空室室になってしまった部屋は6年間(72ヶ月)入居して12ヶ月間空室室になってしまった部屋と稼働率は85・7%で同じだと言っ事を説明しました。一度入居して頂いたら一日でも長く入居して貰いましょう。将来空室になった場合の空室リスクを軽減する事が出来ます。次項以降で早く、長く入居して貰っための提言を説明致します。

空室は資産価値の減少も招く

空室が生じた場合次の3つの解決方法を説明しました。

- ① 何もしないで入居者が現れるのを待つ
- ② 毎月の家賃を下げて入居を促進し満室にした(55万円を4.5万円に下げた)
- ③ 空室のリノベーション(150万円×4室=600万円の出費)を行い入居を促進した。リノベを施した4部屋の家賃は5万5千円を6万円に値上げしたが、満室に出来た。

どれが一番有効な解決策ですか?と言っ質問をしていますが、将来の売却を考え資産価値を上げたいとお考えでしたら③を採られたら如何でしょうかという説明を行いました。

空室タイル(どの部屋が空いているか図示します)

(前提条件)
入居平均賃料5.5万円。現在5.5万円で募集中だが12戸中4戸が1年間空室

①現状(何もしない)

結果: 12戸中4空室

5.5万×8戸=44万/月
44万×12ヶ月=528万/年

利回り10%で売却なら
物件価格 5,280万円

②家賃を下げて満室に(家賃適正化)

結果: 満室

(5.5万×8戸)+(4.5万×4戸)
=62万/月
62万×12ヶ月=744万/年

利回り10%で売却なら
物件価格 7,440万円

③リノベーションを行い家賃を上げて満室に

結果: 満室

(5.5万×8戸)+(6万×4戸)
=68万/月
68万×12ヶ月=816万

利回り10%で売却なら
物件価格 8,160万円

<投資効果の検証>
リノベーション費用1室150万×4戸=600万円
増収分 60,000円×4室×12ヶ月=288万円
投資利回り= 288万÷600万=48%
25ヶ月で元が取れます。

③を採択する理由は想定利回りを10%として家賃収入から物件価格を割り戻すとリノベを施したケースが一番高額の資産価値になるからです。資産価値(=物件価格)は画面の赤字で記載した数字になりますが無もしない4部屋空けたままというケースとリノベを

施したケースで3千万円近い差が生まれます
資産価値の算定でも空室の影響は非常に大き
いです。

実家スタンダードが当たり前前の世の中

全国賃貸住宅新聞社 全国賃貸仲介業者300社に聞く入居者に人気の設備 2017

単身者向け	ファミリー向け (ご参考)
1位 インターネット無料 2位に大差をつけての1位。入居者自 身で導入する予定や費用との比較が しやすいことが理由で1位の地位。	1位 インターネット無料 スマートフォン所持が当たり前 になった昨今ではファミリー向 けでも求められるサービス。
2位 エントランスのオートロック 防犯面を重視する単身者も増え ている。	2位 エントランスのオートロック 防犯面を重視するファミリーも 増えている。
3位 宅配ボックス ネット通販の利用頻度が高まった ことが必須となった理由のひとつ。	3位 追いだし機能 帰宅時間が異なるファミリーに 必須の機能。
4位 ホームセキュリティ	4位 宅配ボックス
5位 ウォークインクローゼット	5位 システムキッチン
6位 浴室換気乾燥機	6位 ホームセキュリティ
7位 TVモニター付きインターホン	7位 浴室換気乾燥機
8位 独立洗面化粧台	8位 ガレージ
9位 防犯カメラ	9位 ウォークインクローゼット
10位 システムキッチン	10位 エコキュート(電気)

今の入居者ニーズは、**実家基準の快適な暮らしを求めています**

右記の表は全国賃貸新聞社が毎年出している
賃貸住宅入居者に人気の設備ランキングで
す。数年前のものとは比べると一つの変化があ
ります。以前は必ずランキングしていたエア
コンや温水便座が入っていません。理由は当
たりの前の設備になって来ているからです。
賃貸住宅を探すサイトとして利用率No.1のス
ーモを検索してみました。当社の最寄り駅で
ある北越谷周辺には4580物件が登録され

ていました。付帯設備で何が必要かという設
問がありエアコンにチェックを入れました。
3805件が残っていました。エアコンのチ
ェックを外して温水便座にチェックを入れた
ら、2299件が出て来ました。要はエアコ
ンや温水便座は他物件を駆逐する設備にはな
り得ないということです。若い人は快適な実
家暮らしでこれらの設備は付いていて当たり
前の時代になって来たという事でランキン
グから外されたと言いう事が分ります。(検索日8
月23日)

外観から部屋の入口までが勝負の分かれ目

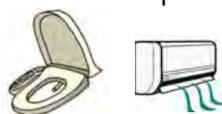
物件に案内されたお客様は、先ず外観を見ま
す。次にエントランスを抜け通路を通って部
屋の前まで来ます。その間にゴミや埃の吹き
溜まりのようなものがあったり、ごみ収集所
の後始末状況、自転車置き場の乱れ、通路に
はみ出して各戸の私有物が置かれていないか
などが瞬時に目に入ります。部屋を見る前に
「住みたいくない住居だな」と思わせたら勿体
無い話です。築古物件でも常
に清掃が行き届いている物件
なら住みたいと思ってくれま
す。部屋の中だけでなく共用
部は非常に大事です。



当社の清掃スタッフ

その他の空室を埋める工夫

- ①【フリーレント】フリーレントには最初の
1カ月分の家賃、敷金、礼金をゼロにする
トリプル・ゼロに加えて保証料、保険料、
鍵交換費用含めてゼロにする完全ゼロもあ
ります。敷・礼ゼロ物件の比率は越谷30・
0% 草加37・0% 春日部51・3%と増
えて来ております(スーモ検索日8月23日)
- ②【条件を緩和の検討】例えば次のような項
目の緩和を検討されては如何? ・ペット
・ルームシェア ・外国籍者 ・生活保護者
- ③【当たり前前設備の付設】
 - ・各部屋エアコン・ウォッシュレット
 - ・追い焚き風呂 ・T・Vドアホン
 - ・インターネット回線
- ④【長期居住者へのメリット供与】
長く住むほど入居者が恩恵を受ける賃貸住
宅にする。2年以上住んで頂けたら〇〇の
設備を設置します。4年以上ならプロのル
ームクリーニングを入れますとか更新料を
割り引きます等を契約時に約束しておく。
- ⑤【繁忙期対策】
賃貸契約の約4割は毎年1〜3月に締結さ
れます。物件仕入れが非常に重要です。3
月末に退去予定の人がいたら商品券とかを
渡して2週間退去を早めて貰う方が得策。



難解な大阪の地名読み方クイズ

今年の6月18日に大阪府北部地震があった際に、菅官房長官が枚方市を「まいかた」と読んでしまい、後刻平身低頭で「ひらかた」と訂正を入れました。大阪は平安の昔から渡来人が多く且つ数々の歴史の舞台にもなった背景があり難解な地名の町が多いです。

今号では皆様に難解な大阪市の地名を読んで頂きます。10問のうち7問以上正解でしたら、あなたは大阪を愛する真の大阪通と胸を張ることが出来ます。関西生まれなら全問です



- ① 放出 (鶴見区) 放出中古車センターのTVCMで読み方を教わった人が多い
- ② 十三 (淀川区) 阪急の宝塚線、神戸線、京都線の3路線が集まる南大阪の中核
- ③ 百舌鳥 (堺市) 3文字ですが読みは2文字です
- ④ 毛穴町 (堺市) だんじり祭りで有名です
- ⑤ 大豆塚町 (堺市) 4文字のうち1文字は無音です
- ⑥ 阿保 (松原市) 大阪府南河内地区に所在。この辺りはコテコテの大阪
- ⑦ 本田 (西区) ほとんどの人はホンダと読むでしょうが違います。
- ⑧ 柴島 (東淀川区) 柴島神社や柴島城など旧跡がある。
- ⑨ 杭全 (住吉区) 平安時代の坂上田村麻呂が名づけたという説がある
- ⑩ 靱 (西区) 地名の由来は江戸時代海産物を扱う問屋が多かった処から

今後の勉強会の開催予定です。

日時：H30年 **9月23日(日)** 14:00~16:00
 場所：「越谷市民活動支援センター」
 越谷駅東口徒歩1分ツインシティB棟
 5階 セミナールーム A+B
 題目：第5期生①「**相続と遺言の基礎知識**」
 講師：当社代表 小山哲央

相続
対策

日時：H30年 **11月24日(土)** 14:00~16:00
 場所：「越谷市民活動支援センター」
 越谷駅東口徒歩1分ツインシティB棟
 5階 セミナールーム A
 題目：第5期生②「**公正証書遺言の作り方**」
 講師：当社代表 小山哲央

相続
対策

日時：H30年 **10月28日(日)** 14:00~16:00
 場所：「越谷市民活動支援センター」
 越谷駅東口徒歩1分ツインシティB棟
 5階 セミナールーム A+B
 題目： **賃貸経営と資産管理**
 講師：当社代表 小山哲央

資産
管理

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

マルヨシ通信の読者の皆様の貴重なご意見・感想を下記のメールアドレスに
 お寄せ下さい。
marutsu@0021.to

弊社管理物件
 入居率
94.6%
 1,862戸
 2018.9.1 現在