

マルヨシ通信 No.66



Tel:048-970-0021

関東6都県代表的初詣神社

「**靈験(れいげん)あらたか**」という言葉があります。神仏に祈る事によって、人の力を超えた不思議な効果や御利益が得られると言つ意味です。誰しもが来年の新年の初詣では**靈験**あらたかにコロナ終息を祈願するでしょう。初詣に行きたくとも行けない状況になるかも知れず今号では関東圏の代表的な神社をご紹介します、誌上初詣をして頂きたいと思えます。

*参拝者数は今年正月三が日の数字です

【東京都】明治神宮 310万人



大正9年に創建された神社で、明治天皇と昭憲皇太后をお祀りしています。東京ドーム15個分もの広大な境内は、ここが東京であることを忘れてしまふようなほどに緑

豊かで神聖な空気に包まれています。本殿でのお参りと合わせて訪れたいのが隣接の「御苑」です。ここは全国一初詣客が多い神社です。



【千葉県】成田山新勝寺 305万人



ミシユランで二つ星を獲得した観光名所であり、関東では初詣スポットとしてもよく知られています。ご利益は開運厄除け、家内安全、商売繁盛、恋愛成就と

全てカバーしています。一般の人でも断食修行ができる珍しいお寺でもあります。境内の敷地は日本の神社仏閣の中でもトップクラスの広さを誇り、参拝者も年間一千万人以上訪れています。

【神奈川県】川崎大師平間寺300万人



正式名称は「金剛山金乗院 平間寺(へいけんじ)」。成田新勝寺・高尾山薬王院と並び、真言宗智山派の関東三大本山の一つです。強力な護摩祈祷(ごまきごう)で災厄

を除く大師として知られ、関東を代表する大寺院です。例年、駅から5百メートルの道筋に初詣客の大行列ができます。



埼玉県の**武蔵一宮 氷川神社**は関東に約280ある氷川神社の総本山。創建は2千年余前で近年は縁結びや恋愛成就にご利益があります。例年200万人の初詣客茨城県の「**笠間稲荷神社**」は京都の伏見佐賀の祐徳と並び日本の三大稲荷に数えられ初詣客は80万人を数えます

「佐野厄よけ大師」

の通称で有名な惣宗寺は、944年に創建され通称の通り厄除けにご利益があるお寺として知られ初詣客は例年50万人

高崎市にある**少林山 達磨寺**は、奉納されただるまの光景が圧巻。境内はだるまづくしてだるま市には例年20万人が訪れます

中国4千年の歴史の中で最高級のグルメと言われた満漢全席を凌駕するグルメ料理の数々を36名の社員が1年間にわたりご紹介致します

私の美味礼讃



山崎 脩斗 (賃貸営業部)

私をご紹介するお店は、春日部駅の西口徒歩3分の鉄板居酒屋ダイニング「絆」です。このお店は、厳選肉の鉄板焼きと、お好み焼きがメインの居酒屋です。シックな雰囲気、居心地が良く、カウンターでは調理シーンが見えます。楽しく料理を待てるのも魅力の一つかなと思います。お値段も比較的リーズナブルなので気軽に足を運ぶかと思えます。お店の中の私の好物は「明太クリーム焼き」です。明太クリームとチーズがたっぷりとかかっけていて、厭きのこない味付けなのでいくらでも食べられます。コロナ禍前の平常時にはママ友や女子会の集いも度々あり女性も入り易いお店です。お好み焼きは大阪流か広島流かお客様の好みを聞いて店員さんが焼いてくれます。その他のお料理も美味しいので、是非一度ご賞味いただければと思います。大中小の個室が3つあり、予約できるのでコロナ禍の会食には個室がお勧めです。



高野 実子 (賃貸管理部経理課)

私のおすすめるお店は北越谷西口の駅近にある居酒屋「ななつみ」です。魚と旬の野菜が中心の料理が多く、必ずお刺身の盛り合わせと野菜天ぷらを注文して、締めには鯛の炊き込み釜飯ご飯を食し、満足感を感じています。鯛は小骨が多く調理人泣かせですが、綺麗に骨を抜いています。お酒好きな人も、そうでない人も美味しい料理とお店の落ち着いた雰囲気、楽しい会話はずみ、気持ちよく家路に着けること間違いなしのお店です。店主の魚についてのこだわりが強く、毎日魚河岸で自ら目利きした鮮魚を仕入れてくるそうです。居酒屋ですが、魚料理のほか季節の旬な野菜をその場で揚げて食べる天ぷらも大変人気です。同じ北越谷には姉妹店の「清藤」があり、清藤は活気のある雰囲気でお蕎麦を使った料理が楽しめます。落ち着いた雰囲気、ななつみと活気のある清藤と同じオーナーで真逆の雰囲気を出しているのは流石です。



渡辺 朋貴 (賃貸管理部管理課)

私がお勧めするお店は、越谷市の弥十郎にある洋食屋さんの「レオン」というお店です。お店はアットホームで落ち着いた雰囲気、居心地が良いです。ランチタイムはいつも混み合っています。店長一人で切り盛りしていますので、待つことが多いですが、予め電話で注文をしておくことあまり待たずにスムーズに料理が出て来ます。時間を取らずに美味しい料理が頂けるのが嬉しいです。お勧めは左の写真にあるハンバーグ・オムプレートです。この料理は「ぴあ 越谷食本」にも表紙で取り上げられており、常連さんも沢山いらっっしゃいます。私の個人的感想ですが先ほどご紹介したハンバーグ・オムプレートは、フワツとして中がトロリとしたオムレツ卵にジューシーなハンバーグと絡めて召し上がると口の中が幸福感で満たされる事、間違いなしです。是非一度お立ち寄り下さい。



インターネット入門 (第5回)
 ユーチューブのお役立ちマメ知識

楽しみも時間も増える中、テレビに飽きた人たちがユーチューブやネットフリックスに移っています。今号では初心者向けに、ユーチューブの知っておくと便利な操作方法裏技、裏知識を集めてみました。



文字起こし

動画内容が全て**文字起こし**されて画面の右側に掲載される。備忘録作成や詳細チェックに有益。動画が英語の場合は日本語変換機能もある。操作方法は画面外右枠下...のマークをクリックすると「**文字起こしを開く**」が出てくるのでそのタブをクリックする

文字起こし

文字起こしを開く

チャンネル登録

AI翻訳なので滑らかではないが意味は通じる

画面右下の歯車マークをクリックすると字幕、画像の画面が出ます

スペースキー

PCの**スペースキー**を叩いて再生・停止操作が可能。画面下段の◀ ▶のマークにカーソルを当てても操作可能だが**スペースキー**を使った方が指をタップするだけなので簡単



字幕
画質

画面右下の歯車マークをクリックすると字幕や画質が表示される。**字幕をクリックすると自動翻訳**の表記があり、日本語から世界60か国語への翻訳字幕が表示される。

画質タブをクリックすると画質の選択が出来る。**720p以上**での視聴がおススメ

大量画面での検索

Google 画像検索で「**You tube 中田敦彦**」と打ち込んで探す方がYou Tubeの検索窓に「**中田敦彦**」と打ち込んで検索するより、文字が読み取れる大きさの基準で比べて一度に数倍の動画が表示される



Wifi環境で視聴

スマホでもYou Tubeは視聴できるが、4G、LET、5Gで視聴すると通信料の課金の恐れあり。**Wifi環境下でYou Tube 動画を見るのが一番良い**

最上段に傘マークが付いていればWifi環境下になっている

人気You Tube番組の目安

テレビは視聴率が直ぐ出ないが、ユーチューブは再生回数で人気動画かどうか直ぐ分かる。動画枠外左下の**再生回数と日付**をチェックすればよい。

ユーチューブに自分が制作した動画を投稿して報酬を得る為には**チャンネル登録者数1,000人と直近12ヶ月で4000時間**視聴された実績が最低限必要。人気ユーチューバーの中田敦彦さんあたりは投稿初日に30万回以上を軽くクリアすることもある

もっと見るタブ

動画枠外の左下に「**もっと見る**」のタブがあり、クリックすると各章の見出し、概要、時間が出る。セミナー視聴なら目次や表出時間が分かるので便利

上手な検索方法

You Tubeの検索窓に文字を入れて自分の観たい動画を見つけるには文章にしないで**短い単語**にして切り離して打ち込んだ方がよい

ユニクロ、アイリス、ニトリの共通点

コロナウィルスが猛威を振るっています。多くの企業が業績を落とし市民生活に影響を及ぼしています。タイヤの世界トップメーカーであるブリヂストンが69年ぶりに赤字転落を発表しました。暗いニュースが増えています。が、コロナ禍にあつて業績を上げている元気の企業が我々の身近にもあります。ユニクロ、ニトリ、アイリスオーヤマです。ユニクロの属するアパレル業界では名門レナウンが今年5月に破産手続きに入りました。ニトリのライバルである大塚家具は赤字脱却が出来ず大塚久美子社長が解任されました。業界として潤っている訳ではなく、前述3社は企業個々の必死の努力で業績を伸ばしています。3社は夫々違う業界ですが、経営理念や方針に共通点があるのではと探ってみました。

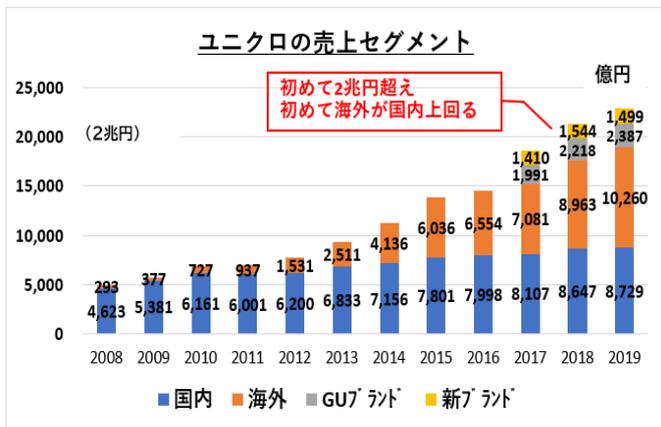
需要創造から市場創造まで支配

顧客が購買意欲を示す商品は低価格でデザインや機能性に優れた商品であることは誰もが同意すると思います。この3社は価格と品質においてライバル他社を凌駕するビジネスモデルを作り上げました。共通点は商品の企画開発から製造、販売までの全工程を一気通貫にして自社で手掛けている事です。一気通貫

にしないと消費者のニーズを的確に汲み上げ直ぐに商品化して発売するという目的を達成出来ないと考えたからです。個々の企業にフォーカスして説明して行きます。

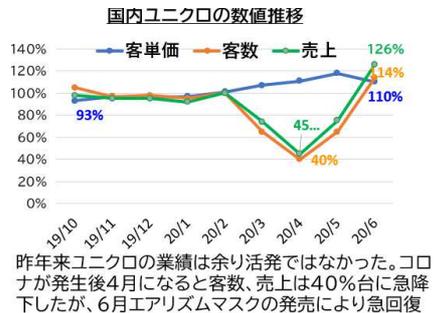


ユニクロが創業地の山口県宇部市で衣料品を販売するだけの小売店にとどまっていたら今のユニクロ



の発展はなかったでしょう。フリース、ヒートテック、エアリズムなど消費者のニーズをいち早く察知し東など素材メーカーと独占提携をして新素材を企画、開発して

商品にして販売する。この一連の流れを一つの会社でやることで驚愕すべきスピード感をもたらした例がエアリズムマスクです。柳井会長は今年4月の決算説明会でマスクの製造には否定的なコメントを出していましたが、顧客からの強い要望があり開発に着手して2



昨年来ユニクロの業績は余力活発ではなかった。コロナが発生後4月になると客数、売上は40%台に急降下したが、6月エアリズムマスクの発売により急回復

たりました。このマスク発売で店舗に来店客が他の商品を買う効果も含め同社の売上はV字回復しました。ユニクロにとってマスクの開発・製造は初めての取り組みだったにも関わらず、特殊3層構造は特許申請中となっており、ユニクロの一気通貫の効果が称賛された一例です。



アイリスオーヤマ株式会社

アイリスオーヤマもユニクロに似て「需要創造」から「市場創造」まで一気通貫で請け負う企業です。同

社は元々大山健太郎会長の父親が大阪で経営していたプラスチック加工のメーカーだった大山ブロー工業所が発祥です。父親の死去に伴い1964年大山会長が19歳で会社を引き継ぎ1980年代より企画、開発、製造、流通そして販売まで手掛けるようになりました。取り扱い商品数は1万6千点で家電、収納、園芸・ペット、日用品・オフィス用品、食品・飲料など多



【新製品プレゼン会議】生活者のニーズに応えるために各部のスタッフが夫々の専門分野から最大限の知恵を出し合う



アイリスの売上と経常利益。2022年に売上1兆円を目指す

種多様です。同社の経営方針はロングセラー商品に頼らず消費者のニーズに常に応え常に新製品を生み出そうと努力する事です。2018年の売上分析では発売3年以内の新製品の売上が62%を占めていたとの事です。新製品を生み出す原動力が毎週月曜日に開かれる新製品開発会議で各新製品につき社員が5〜10分で次々とプレゼンを行います。この会議には全部門のリーダーや専門スタッフが出席して情報を共有します。一つの商品を世に送り出す為に、全社員一丸となって密な連携を行い協力しあうという形をとっています。

ニトリは「製造小売業」に物流を加えた新しいビジネスモデル「製造物流小売業」を確立しました。

お客様の声やニーズに合致した低価格で高品質・高機能の商品づくりの第一歩は原料の調達から始まります。ニトリではこのプロセスを商社などに依存しては「品質・機能を損なわずに価格は半分」という目標は実現不可能と考えます。当社では自社の社員が新製品の素材のチェックから海外メーカーとの交渉まで全て直接行います。ニトリの取扱品目は1万点を超えていますが、その90%以上を海外から調達しています。弊誌63号でもご紹介しましたが、同社の家具部門はインドネシア、ベトナムに大規模な工場を有し強い価格競争力を保持しています。



海外で生産した商品を円滑かつ迅速に全国に広がる店舗に配送する為に巨大な物流センターを設けています。また、2016年には自動倉庫型ピッキングシステムを導入し効率化とコスト削減の布石を打っています。

【3社共通項のまとめ】 コロナ禍でも業績を伸ばしている3社について概要を述べて参りましたが、共通項をまとめてみました。

① お客様が求めている価格や品質の期待を裏切らない。3社とも販売価格は自社の都合で決めていない。この商品なら、お客様はこのくらいの購買価格を考えているだろうという消費者目線での「値じる感、お得感」で価格を決め、その価格を下回る事に全力を集中するという方針を立てている

② ユニクロはヒートテックやエアリズムなどで素材の開発から進め、他のライバル会社が太刀打ち出来ない領域を作っている。固有の技術や自社の強みを持っている。海外売上が半分を占めるのはユニクロが価格だけでなく品質でも他社の追随を許さない技術を持っているから。アイリスは半透明収納ボックスの素材選びに四苦八苦した結果、注射器と同じポリプロピレンの素材を選んだ。これも素材に関しての知見を社内でも共有したから

③ 海外生産、物流効率、AI導入に積極的に取り組んでいる。ユニクロが買い物がこに入れたまま計算できるセルフレジを導入して人員の効率化を図ったのは画期的

④ 商品の価格帯が狭い。お客様が迷ったり考えたりする手間を軽減する為に、出来るだけ「ワンプライス」にして選び易くした。

⑤ 売り場へのこだわりが半端ない。見え方や並べ方、照明の当て方、商品説明のポップ広告に至るまで細かい配慮をしている

未来の事ならホリエモンに聞く

愛称ホリエモン、堀江貴文さん(48歳)の事は皆様よくご存じだと思います。ライブドアを創業した実業家であり、投資家、タレントとしても活躍していますが最近では登録者数120万人超えのユーチューバーとして人気を集めています。昨年は6億円のホンダジェットを購入したとか民間初の商業ロケットの打ち上げに成功したとか話題豊富です。



好き嫌いは別にして自由奔放な言動には影響力があります。同氏の投稿動画の中から、面白そうな箇所を抜き出してみました。

■ 高齢者は老後資金の心配をする人が多いが、残りの人生を快適に生きて行く為に最低限のITリテラシー(ITを自由に使いこなせる能力)を身に着けることがもっと重要。コロナ禍を経てこれからの世の中は益々ITが中心になる。ITが分からない人は「孤立」や「経済損失」を生み難民状態になることが目に見えている。認知症予防にもなるので独学でも、若い人に聞く形でもどちらでも良いのでITの波に乗り遅れないようにすべき。

■ 大企業のホワイトカラーの90%はA-1による業務改善効率化の中で仕事を失う可能性あり。飲食店も注文受けから配膳まで機械に置き換えられる部分かなりあり経営改善の要素は沢山ある。

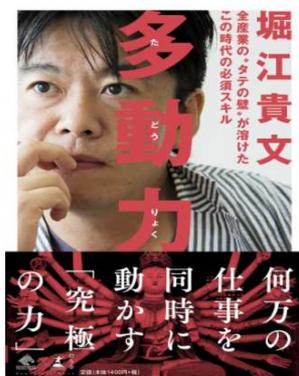
■ 人生は壮大な暇つぶしであり、楽しむべき。お金の一つのツールでしかない。投資先として魅力的な企業には金でなく「楽しい」を追求している人が大勢いる。ホームページに書かれている社長の挨拶で「当社は…」と言っている会社は伸びない。「私はこうしたい」と社長が一人称で自分の主義主張を明確に語っている会社の方が伸びるし、投資する気になる。

■ 未来を予測することも未来に目標を持つこともあまり意味ないと思っている。将来のビジョンは要らない。ビジョンを立てることによって自分にストレスがかかる生活は面倒で抱え込みたくない。あり金は全部使え。貯めるバカほど貧しくなる。お金を使うほどチャンスが増える。(この主張にはお金持ちのホリエモンと我々庶民は違うと反論も多かった)



祝 打上成功
お金を使うほどチャンスが増える!

■ これからの時代に必要な能力は一つの事を「ツツツやる能力ではなく、自分のやりたいことを次から次にやりまくる多動力だ。例えば自動車はインターネットとつながって自動運転が主流になって行く。自動車の



ノウハウだけでなくネットも電気も知らないダメ。業壁をスイスイ乗り越えて行く越境者でなければ駄目。

■ ポジティブシンキングは体力がないと出来ない。最後は体が丈夫で強い人が勝つ。

人生で失った最大のもの

自著「捨て本」

の中で次の様に自身を回顧しています。

『1999年から2年間結婚していた時期があった。いわゆる「できちゃった婚」。週末は子育てへの協力を頼まれ、帰宅するのが憂鬱だった。当時の僕は、4年前ライブドアを創設し、1分1秒で巨額の金を動かし、心身共に疲労困憊していた。そつ言つと冷たい人間と思われるかもしれないが、事情が特殊すぎた。僕たちはまだ若かったのだ。「人生最大」の「切り捨て」だった。息子は昨年成人したが、父親の役目は何不自由ない生活が送れる様、経済的に支援するだけだった』

相続登記はいつ迄に行うの？

相続に関する手続きには期限が定められています。相続放棄の手続きは3か月以内、相続税の申告と納税は10か月以内といったものが代表的です。不動産を相続した人は相続登記をしなければなりません。ここで質問です。「**相続登記はいつ迄にしなければならぬのでしょ？**」

答えは不動産の名義変更にあたる**相続登記には期限が定められていません**。相続登記は面倒で費用もかかるという理由から放置する人も多く、何世代にもわたって放置されているケースもあります。結果として、日本全体で所有者不明の土地の面積が九州全土の面積より1割以上も大きくなり社会問題になっていきます。

相続登記に期限の定めがないと知って安心された方も多いと思いますが、登記を怠ると次の様な不利益が生じます。この不利益を被るのは相続登記をしないで放置した第一次相続人自身より、子供や孫の第二次相続人に当たることが多く、世代が進むほど解決が難しくなっていくみます。どういった不利益が生じるかまとめてみました。

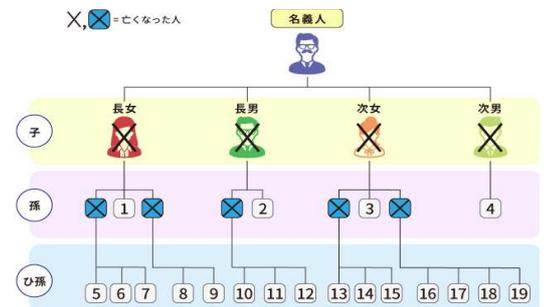
① 売却、担保設定が出来ない 相続登記を

して名義を相続人のものにしなければ相続した不動産を売却したり担保に出したりする事は出来ません。相続登記をしなければ、その不動産の名義は亡くなった被相続人のままになっています。遺言書あるいは相続人同士の分割協議書で誰が相続するかが決まっても、**相続登記をしなければ第三者に対して所有権を主張する事はできません**。



② 相続人が増えると話し合いは困難に

下段右の図をご覧ください。被相続人（名義人）の子供が全員健在であれば、兄弟間のトラブルはあっても比較的話しやすい状況にあります。子供の世代が徐々に亡くなり、相続権が孫の世代に移ると人数も多くなり互いの関係性も薄くなるので話し合いは益々難しくなります。ひ孫の世代では面識のない者同士で話し合うケースになり、住所も分散して分割協議は難航します。遺産分割協議書には相続人全員の実印が必要となる為、時間と司法書士に払う報酬も高くなります。



相続人の世代が若返ると相続人の中には行方不明で音信不通の人が出てくる可能性があります。行方不明者が1人でもいると遺産分割協議はストップしてしまいます。その場合はどうすれば良いのでしょうか？ 解決策として

は民法の規定に従い、「**不在者財産管理人**」を家庭裁判所に選任して貰います。財産管理人は弁護士や司法書士などプロの方が選任され当該不在者の為に財産を管理・保存をする事を職務としています。相続財産の売却処分をする場合には同管理人は家裁に内容を説明して書面での許可を得て分割協議を進行させます。

生死そのものが不明な場合は他の相続人は家裁に対し**失踪宣告**の手続きを取ることになります。その要件は**生死不明期間が7年経過**した時点で死亡と見做され、通常の相続と同じ扱いになります。失踪宣告の申し立てをして家裁に法律上の死亡者として認めて貰わなければ分割協議も登記も進められません。

宮下パーク(渋谷)



東京に新名所がまた一つ誕生しました。渋谷駅徒歩3分の好立地で以前はホームレスのたまり場にもなっていた宮下公園があったところで、施設の名称は「宮下パーク」です。

開発したのは三井不動産で多くの商業店舗が入る低層3〜4階建てのショッピングモール、樹木と芝生に覆われた30メートル長の屋上公園があります。公園にはボルダリング、ビーチバレーコート、スケボー場などが設置されています(全て有料)。北端に18階建240室のホテルがあり、90の商業店舗が出店していますが、スムージー専門店ジャパンなど話題性のある日本初上陸店が9店舗も含まれています。敷地面積10,740㎡、延べ床面積46,000㎡、全長330mに及びます。すり鉢状の渋谷駅を取り囲むように超高層ビルが林立している中でこれだけの緑の空間は貴重な都会のオアシスです。



全長300m 緑の遊歩道 スポーツ施設やおしゃれなStarbucksもあります



全長100m 19店舗の渋谷横丁 店内1200、テラス300の合計1500席 お酒好きの目標は全店踏破です



米西海岸から日本初上陸したJAMBAでは珍しい青色のスムージーが人気です

尚、屋上の公園・遊歩道は渋谷区が管理しておりスポーツ施設利用料は渋谷区民の場合半額になります。(ボルダリングやスケボーの場合、区民なら2時間で500円です)コロナ禍で開業が遅れておりましたが8月からテナントも順次入居し現在は全館開業になりました。コロナ終息後、訪れてみたい名所の一つとして覚えておいて下さい。

今後の勉強会の開催予定

場所:「越谷市民活動支援センター」全会共通
越谷駅東口徒歩1分ツインシティB棟5階

予約制です

日時:2021年1月24日(日)14:00~16:00

題目: 賃貸経営・資産管理セミナー

「サブリース徹底解説」

サブリースの仕組みを理解し対策しましょう

講師: 当社管理受託部 飯田康博、管理部 森大悟

日時:2021年2月28日(日)14:00~16:00

題目: 相続勉強会 第7期生④回目

「生命保険を100%活用する方法」

生命保険は相続の万能選手で有用性抜群!

講師: 当社代表取締役・上級相続コネクター 小山哲央
賃貸管理部 トータルライフ・コンサルタント 小出 誠

日時:2021年1月31日(日)14:00~16:00

題目: 相続勉強会 特別セミナー

「不動産オーナーの為の確定申告と法人化」

申告2週間前 この時期恒例、好評のセミナー

講師: 税理士法人シリウス代表税理士 田中博史先生

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。

弊社管理物件入居率
97.60%
2,373戸(+22戸)
2020.11.30現在