

マルヨシ通信 No.72



Tel:048-970-0021

青もみじの世界

夏の風が吹き、若葉が萌える爽やかな季節がやって参りました。もみじ(紅葉)といえば紅く色づいた秋の楓(かえで)を思い浮かべますが、最近初夏の「青もみじ」という言葉を見たり聞いたりします。青もみじとは春の若葉からごんごん深みを増す緑の若い楓の事をいいます。

日本には楓の品種が25種類もあり、もみじはその一種です。歌人吉田兼好は有名な随筆集、「徒然草」の中で「卯月ばかりの若楓 **すべてよろずの花 紅葉にまさりてめでたきものなり**」と三つ歌を詠み、「あらゆる花や秋の紅葉より若楓(＝青もみじ)が素晴らしい」と語っています。今号では京都の三寺が映し出す「青もみじ」と「紅もみじ」の幻想の世界をお届けします。いずれも山際にある寺院で独特のしっとり感と自然の格別な色彩感覚を有しています。重厚な社寺の建物と瑞々(みずみず)しい青もみじの鮮やかな緑が非常にうまく調和しています。



吉田兼好(1283-1352)
「つれづれなるままに...」
で始まる徒然草を著す

【紅葉(もみじ)】

【青もみじ】

【貴船神社】
水の神を祀る、全国五百社を数える貴船神社の総本宮。縁結びの神様として崇められ、677年建立の古寺としても有名

【瑠璃光院】
比叡山の麓にある浄土真宗の寺として大正末期に造営された。青もみじ紅もみじの時期のみ一般公開。数寄屋造りが美しい

【光明寺】
室町時代1391年創建。天才重森三玲作庭の枯山水庭園波心が有名。深緑の苔と秋の紅葉で別名「虹の苔寺」とも言われている



朱塗りの柵や灯籠が神秘的



灯籠の朱色と新緑のコントラストが見事です



有名な「机の部屋」
紅葉の反射で息をのむ美しさ



紅葉に劣らず青もみじの反射も素晴らしいです



まさしく紅葉の絨毯です



もみじのトンネルが美しい
もみじ参道。風が抜けて行きます

京都府京都市左京区鞍馬貴船町

京都府京都市左京区上高野東山55

京都府長岡京市粟生西条ノ内26-1



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。これから一年間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あくまで個人の感想で免責とさせていただきます)

こやま ていお
小山 哲史(代表取締役)

私が皆様にお奨めしたいお買い得品は閑散期に行く宮古島のシギラセブンマイルズリゾートです。敷地は優に100万坪を超え海岸線の距離は約7kmもあります。宿泊施設も全室スイートの高級ホテルからコテージまで8つのブランドがあります。レストランはホテル内だけでなく沖縄料理、宮古牛の鉄板焼きなど敷地内に20店舗もありどこも美味しいです。敷地内にはゴルフ場、温泉などもあります。何と言っても最高の贅沢は白砂と紺碧の青い海です。沖縄から更に300km遠方に飛んで来た甲斐があったと誰もが感じる綺麗な海で熱帯魚やウミガメを目の前で観る事が出来ます。私のお気に入りの宿泊施設は5星のアラマンダスイーツです。宿泊料金は2名1室の場合、盛夏の繁忙期なら18万円以上、閑散期の11月～5月なら4.5～6万円台(税・サ込み)です。

私がお買い得に推薦したい予約月は閑散期ギリギリで海にも入れる5月末です。



アラマンダスイーツホテル

はまさき まきこ
濱崎 真喜子(経理部)

私はワインを少し冷やして呑むのが好きでとうとうワインセラーを買ってしまいました。ゴアバスタイルのワインセラー8本収納です。音が静かで温度調節が出来るのでいつも適温の14度で呑むことが出来とても美味しく頂けます。

白ワインなどキンキンに冷やして呑みたい時や冷やし忘れたときは1本用の急冷具「ラビットアイス」がおススメです。予め冷凍庫で冷やしたものをボトルやビールに装着すると5分後に約10℃まで下がり1～2時間持続します。



ワインセラー 23,100円



ラビットアイス 1,870円

家呑みに忘れてならないのは、黒胡椒。カンボジアの胡椒は有名ですが、私のおススメは有機農園で栽培している「アルズ」さんの「カンポッドペッパー」です。珍しい塩漬けは生胡椒なのでそのままおつまみなどに乗せるとフレッシュな風味が最高です。この充実した3点セット

で私の家呑み生活は最高です!



塩漬け黒胡椒 1,100円

こいで まこと
小出 誠(貸貸管理部経理課)

最近買って良かったもの。まずは「ゴルフのキャディバック用ネームプレート」ネット通販で探したら1つ950円(税・送料込み)。アクリルプレートや革バンドの色やデザインも自由に選べ送料込みの価格です。友人の分も作りサプライズで渡したら大喜びでした。ゴルフ用だけじゃなくアイディア次第で利用価値あり。



7 colors

次は「アロママスクスプレー」。コロナは早く終息して欲しいですが、マスクが蒸れる季節になってリフレッシュに最高です。おまけに除菌も出来ます。ドラッグストアのPB品ですが690円(税込)



最後はこれ!「三幸の揚せん(甘口しょうゆ味)150円前後で売っているとあります。味は濃いめですがお勧めです。やめられない止まらな





セルバ出版
2021/2/25 発行
¥1,760

米国不動産投資で
成功した人の自著
ですが自慢話や技
術論はなく、小気

味良い助言や意見で読後は清涼感に包まれます。著者の浅野ヨシ氏は24年前に19歳でスーツケース一つと数万円を握りしめ、誰も知らない、何のツテも、不動産投資の知識もないままに憧れと大志を持って渡米し成功を収める事が出来ました。同氏の略歴は左記にまとめました。米
国不動産投資に絞ったマニアックな本ですからベストセラーではありませんが、ネット上の書評は高く5星になっています。今回本誌で紹介する理由は成功の秘訣を探るといふより、日米間の政治、文化、制度の違いを乗り越えて奮闘してきた浅野氏の姿勢には、同業者として耳を傾けてみる価値があるのではないかです。

【浅野ヨシ氏の略歴】1976年生まれ。19歳でアメリカへ移住し、カリフォルニア州で不動産投資を始めた。対象はアパートやオフィス等の商用不動産。現在はテキサス州ダラスに移り住み780室(資産額約67億円)の収益物件を保有・管理。テキサス州は全米一の人口増加率を誇っている。米国土トヨタが4年前にカリフォルニア州からテキサス州に移転したのは有名。

浅野氏が本書の中で述べている助言や指摘をまとめてみました。

① マインドセットが全てに優先

24年間アメリカでやって来て、成功する為には**マインドセット(心構え)**が何よりも重要。

「心構え」とはどんな局面になってもポジティブシンキング(前向き姿勢)を維持せよという事。現状維持はゆでガエルと同じでチャレンジしないと脱落する。若い人は快適ゾーンから殻を破って欲しい。お金を稼ぎたい、資産を増やしたいと思ったら短期転売(Flip)により物件の売却益(Capital Gain)も得られるようにしないと賃貸収益だけでは大きく稼げない。「自分たちには出来ない。能力がない」と思わないことだ。

② 金融知識(フィナンシャルリテラシー)

マインドセットが出来たら金融知識を増やすべき。お金の知識や考え方について、自分は**ロバートキヨサキの本**を沢山読んだ



③ 好きな分野で投資

今の世の中、大きく稼ごうと思ったら**金融不動産** ITの3つのどれかに関わる事だ。今後、資産インフレーションで現金の価値は目減りして行く。現金を持たないで他の資産に変えておく必要がある。株でも良いが、自分的には住所があって物件が目に見える**不動産(有形資産)**の方が入り易かったので不動産にした。株はギャンブル的な要素があり毎日画面とにらめっこしなければならず、自分にとってはストレスが高いので無理と思った。不動産のメリットはもう一つある。レバレッジを掛けられるという事だ。手元資金が50万円しかなくても物件を担保にして金融機関からお金を借りて2000万円の物件を買って数年後に市況が良くなってから売却し、より大きな売却益を得る事も出来る。株はゼロになる可能性もあるが、有形資産の不動産はゼロになる心配は少ない。

④ 出口戦略の必要性

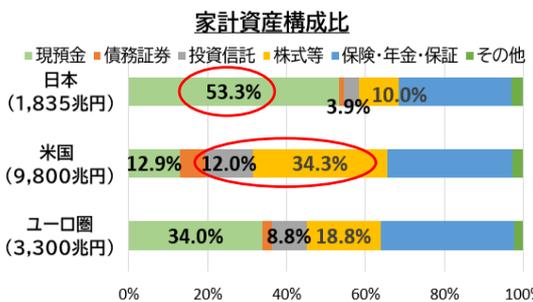
日本の投資家は**出口戦略**を立ててないことが多い。一方のアメリカは毎月の賃料収入だけでなく何年後に幾らで売って幾ら稼ぐという計画を立てて投資を行っている。こういう出口戦略を立てて投資して行くことが大事だ。

お金って不浄なモノ？ ～家康の呪縛を解き放て～



日本は国際的に見てパソコンやインターネットの環境は整っているものの「リーディング（情報活用能力）やネット常識に関してはデジタル先進国とは言えない状況になっています。同様に「金融リテラシー」についても世界の主要国の中で大きく後れをとっています。

金融リテラシーを具体的な修行科目で言うと**投資、資産運用、株式、企業会計、税制**などです。欧米先進国が高校生の段階から金融教育を行っているのに対して日本はごく一部の私立高校を除いて金融教育を行っておりませんでした。文部科学省はやっと重い腰を上げ、若年期からお金に関する正しい知識を学ぶためのマネー教育施策として、2022年



出典：日銀調査統計局 (2018/8)

度から高校の新学習指導要領に「資産形成」の内容を組み込む方向で準備を始めています。周回遅れではありませんが、動き出した事は評価したいと思います。上図は日本、米国、ユーロ圏の家計の金融資産構成を表

したものです。日本は現金・預金の構成比が**53・3%**と突出して高いです。一方、米国は**現預金が12・9%**しかなく、**投資信託や株式が資産構成の約半分46・3%**を占めています。（日本は同項目の構成比**13・9%**です）。銀行の定期預金金利**0・01%**と云う時代に現預金の家計の資産構成比の半分以上を占めていて良いのでしょうか？

当社のセミナーでも良く引き合いに出す**72の法則**と云うのがあります。現在の元本を複利で倍にする為に必要な年数を算出する法則です。72を金利で割ると答えとなる年数が出て来ます。左上に例を上げます。47年前でしたら何もなくても郵便局に定期預金をしておけば**7・5%**の金利だったので

"72"の法則による元本を倍にする年数の求め方

該当年	郵貯定期金利	計算式	元本を倍にする為に必要な年数
1974年	7.50%	72 ÷ 7.5 =	9.6年
2021年	0.01%	72 ÷ 0.01 =	7,200年



今号のテーマにはこの本もおススメです

10年弱で倍になりました。一方、現在は**0・01%**の金利なので倍にする為に**7200年**もかかってしまいます。天文学的な年月です。

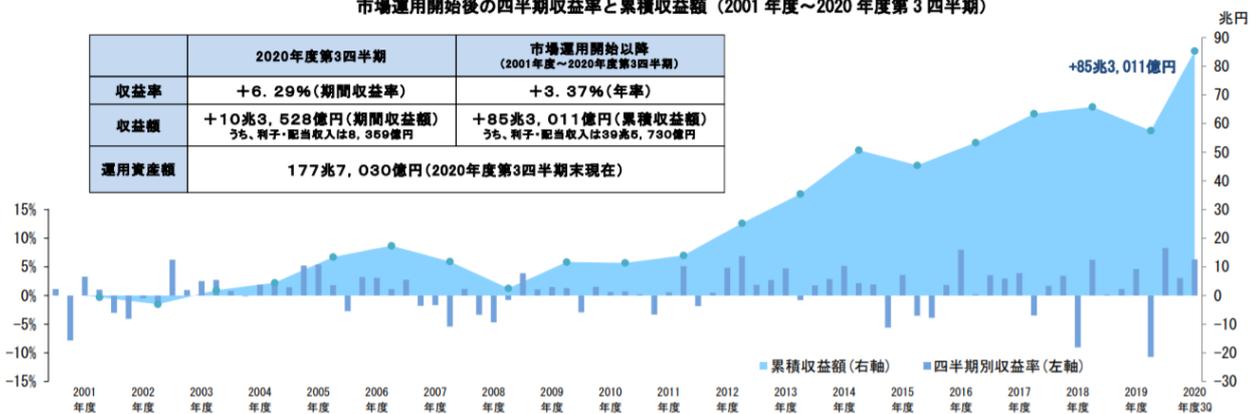
日本人は投資よりも貯蓄志向が強くその理由は金融教育の欠如という点を述べさせて頂きましたが、根本には安心・安全を第一義に考えているという背景があると思います。国民の年金を運用する機関で厚生労働省所管の「年金積立金管理運用独立法人」(GPIF)と云う組織があります。GPIFは運用資産額**177兆円(2020/12月末)**で世界最大規模です。2001年発足以来の20年間の累積収益額は**85・3兆円**です。収益率は年率**3・37%**です。上記の72の法則に当てはめると21年間で元本を倍にしました。

GPIFのホームページを開くと次のような「投資原則・行動規範」が出て来ます。

- (1) 年金事業の運営の安定に資する様、専ら被保険者の利益のため、**長期的な観点から、年金財政上必要な利回りを最低限のリスクで確保**することを目標とする。
- (2) 資産、地域、時間等を**分散**して投資することを基本とし、短期的には市場価格の変動等はあるものの、長い投資期間を活かして、より安定的に、より効率的に収益を獲得し、併せて、年金給付に必要な流動性を確保する。

市場運用開始後の四半期収益率と累積収益額 (2001年度~2020年度第3四半期)

	2020年度第3四半期	市場運用開始以降 (2001年度~2020年度第3四半期)
収益率	+6.29%(期間収益率)	+3.37%(年率)
収益額	+10兆3,528億円(期間収益額) うち、利息・配当収入は8,359億円	+85兆3,011億円(累積収益額) うち、利息・配当収入は39兆6,730億円
運用資産額	177兆7,030億円(2020年度第3四半期末現在)	



GPIFが四半期毎に公表している運用開始以来の累積収益額と収益率です。GPIFが運用している年金資産は皆様方のお金であり、謂わば家計の資産の一部です。読者の皆様はGPIFが皆様からお預かりした年金基金を全く運用せずに、先述の銀行の定期預金に置いてリスクゼロを維持した方が良いと思われませんか？

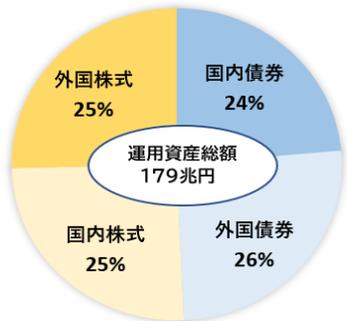
上段のグラフで見て取れませんがプロを集めたGPIFと云えども万能ではありません。2019年第2四半期には約



GPIFに次ぐ世界第2位のクジラはノルウェー年金基金で約120兆円

20兆円の損円の損失を計上しております。当時、新聞ではだいぶ酷評されましたが、GPIFは一貫して投資は長期ビジョンで考え実行しているの理解して欲しいと説明してありました。その後は30兆円近い収益の積み重ねがあるので確かに長期で考える必要があるという事を身を持って示してくれました。GPIFは豊富な資金量を有することから金融界のクジラと称されています。クジラの動きは国民全体が監視しておりますので先述の投資原則に書かれている超長期投資や分散投資の基本方針から逸脱すれば直ぐに非難的となります。分散投資で言えば左図に示したように国内・国外の株式と債券をほぼ4等分し、株式や債券購入の対象となる業種にしても自動車、電気、小売り、不動産と分散を図り地域についても日本、米国、中国をバランス良く組み合わせています。言いたいの家計資産構成

GPIF資産構成割合 (2020/12末)



比で現預金が50%以上と

この状況からはこの脱却しても良いのではないかという事です。

日本には「お金を稼ぐ」とか「お金の話をする事を恥ずかしい」「お金は不浄なモノ」という考えまであります。何故そう言う文化が出来たのか紐解くと色々な説があります。中でも有力な説は徳川家康が国民に武器を持たせておく事の危うさを知り国民が清貧に甘んじて、我慢をする事を美德とする文化を作ったのではないかと言われています。いい例が参勤交代で大名は資金を蓄えることが出来ず、お金を扱う商人が一番下層の卑しい身分に置かれお金は悪いモノだというマインドコントロールを300年近くして来たという事です。家康は辞世の句で「人の一生は重荷を負うて遠き道を行くがごとし。不自由を常と思えば不足なし」と詠み労働の美德、貯蓄、儉約、我慢を訴えて来ました。中国人の世界では頭を使って瞬時にお金を儲けたものが尊敬と称賛を得るようです。不労所得を得るのは悪だと言う教えは儒教にもありません。日本でも漸く不労所得が悪いモノだという概念が消えて来たように思います。500年以上にわたって続いた家康の呪縛から解放された様になります。現金・預金を寝かしておくだけではそれこそ「金融難民」になってしまうと気付く人が増えて来たのではないのでしょうか？

「コロナ禍を生き抜くホテルの新戦略」 「朝食と温泉で独自性をアピール」



したら1泊3万円以上する30㎡の部屋ですから人気沸騰になるのも頷けます。帝国ホテル側の事情としては先期の連結決算で最終損益が86億円の赤字になったという背景があります。

コロナ禍の影響でステイホームが奨励され、人々の生活のパターンが少しずつ変わっています。仕事に集中したい。家族に迷惑がられません。テレワークをしたい。資格試験勉強のために自分一人だけの空間にこもりたい。以上のような様々な理由から自宅以外で快適に過ごせる場所を求めるニーズが高まって来ました。一方では都心のブランドホテルも空室率改善のために廉価な長期滞在プランを発表しております。口火を切ったのが帝国ホテルで30泊36万円より(税・サ込み)の長期滞在プランを今年の3月15日よりスタートすると発表をしました。目論見はずばりの中し99室が4時間で完売になりました。通常で

帝国ホテルに引き続き続いて京王プラザホテルが

株共立メンテナンス過去5年間売上・純利益推移 (億円)



を開業してからです。年間の売上と経常利益の推移を上のグラフに示しました。コロナ前の2020年3月期まで売上は順調に伸びていましたがコロナ後の2021年3月期の決算では前年比48.5億円の売上減少を

朝食付きで30泊21万円、ニューオータニが朝食付きで30泊75万円プランを出しております。更に衝撃的な価格が横浜グランドインターコンチネンタルで27㎡の部屋を31連泊15万円で売り出しこちらも即完売しました。(価格はいずれも最初の発表当時のモノです)

ブランドホテルでないビジネスホテルも稼働率を上げるための色々な工夫をしております。ビジネスホテル業界で長期連泊プランを企画し、実践しているのが「ドミトリー」を経営する(株)共立メンテナンスです。共立は1979年設立で40年間にわたり学生寮や社員寮の管理運営を行って来ました。現在でも寮については507施設3万8千室の管理運営を行っています。ビジネスホテル業界に参入したのは1993年に最初のドミトリー(埼玉県谷塚)

記録し結果として純損益は▲122億円の赤字となりました。売上減少の7割はホテル部門に起因します。共立の置かれている状況は以上の通りですが、彼らは指をくわえて状況を眺めているだけではなく必死に営業努力を続けている姿をご紹介します。

左記に示したのは共立の「コ」です。「よい朝のために。」という副題が付いています。ホームページにはその副題を付けた理由を解説をしています。そのまま引用します。



よい人生は、よい朝の積み重ねでできている。だから私たちは、翌日の元気のために心を満たす温かい食事、たっぷり湯を張ったお風呂、寛げる空間をご用意して、「おかえりなさい」とお迎えします。一日の終わりにほっと肩の力を抜いて、ぐっすりと休めるように。

通常、ホテルなどの企業理念は「お客様の為に一生懸命尽くします」という通り一遍の文で処理されます。然し、ドミトリーはユニークです。お客様にはゆっくろくつろいで頂いて、よい朝を迎えて欲しいというメッセージを発信しています。その為にホテルは天然温泉のお風呂を用意し、無料の夜泣きソバ



カツオのたたき丼
高知の特選朝食



無料の夜泣きソバ
薄味にしています



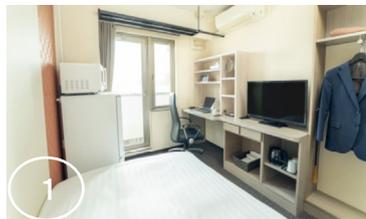
コロナ禍では全部小鉢に取り分けられています。準備の手間が大変です

共立の最初の事業は40年以上前に寮給食の賄いからスタートしたそうです。ホテル事業の随所に寮事業の経験値が活かされています。寮事業があるので食材の大量仕入れも出来ます。



一部の施設を除きほとんどが天然温泉です

や湯上りのアイスキャンディーを提供します。そして夜が明けて朝になったら50〜60品目のバラエティーに富んだ朝食を用意させて頂きますというホテルの営業指針を示した強いメッセージを発しています。筆者も幾つかのドミーンに宿泊しましたが天然温泉の施設が多く、朝食には必ずご当地特選品が出て来て豪華さには圧倒されました。「風呂」と「朝食」では絶対競合他者に負けないという強いこだわりを感じました。



- ① ドーミー浅草の室内
- ② 長期滞在者向け郵便ポスト
- ③ 同コインランドリー
- ④ 同宅急便保管庫

情宣を始めました。「ドミーン」は東京都内の11施設を含め網走から沖縄まで全国に85施設ありますが、長期滞在者向けに内装を変えたり、設備を増やして展開しているのは今のところ南浦和、武蔵境、西葛西、浅草、梅田東など数か所だけです。左の写真の様に2ドアの冷蔵庫、電子レンジ、大きめの机や大きめのテレビそして収納を提供しているこの事です。元来寮施設の運営ノウハウがあるので長期滞在者向けの施設運営はお手の物でしょう。



ドミーンが長期滞在型のプランを発表したのは今年の4月で未だ日が浅いです。上のワークプレイスドミーンというロゴと「泊まれるオフィス。住むホテル」というキャッチを付けて

ドミーンは長期滞在プランの料金設定は下記の様になっています。

ドミーンは沖縄や函館などリゾート地にもあり長期滞在が可能です。今注目のリゾート地で自然に囲まれながら仕事をするワーケーションが出来ます。

ドーミーイン長期滞在プラン

プラン名	①ロング365		②マンスリー-90		③マンスリー-30		④ウィークリー	
	365~730泊		90~364泊		30~89泊		4~29泊	
利用期間	365~730泊		90~364泊		30~89泊		4~29泊	
料金タイプ	1泊当	30泊当	1泊当	30泊当	1泊当	30泊当	1泊当	30泊当
A	4,000円	120,000円	4,500円	135,000円	5,000円	150,000円	5,000円	165,000円
B	4,500円	135,000円	5,000円	150,000円	5,500円	165,000円	6,000円	180,000円
C	5,000円	150,000円	5,500円	165,000円	6,000円	180,000円	6,500円	195,000円
D	5,500円	165,000円	6,000円	180,000円	6,500円	195,000円	7,000円	210,000円
E	7,000円	210,000円	7,500円	225,000円	8,000円	240,000円	8,500円	255,000円

①90日分前払い ②朝食は上記表には含まれておりません。別払いで月1.8万円と3万円の2種類より選択します ③清掃は週一回(希望があれば一回@1500円で追加可)



Iザ・ビーチタワー沖縄 146㎡の広い部屋でワーケーション。宿泊期間や時期により6,600~21,450円/泊

た時、昔を振り返ってあの時は半分以下の料金で思いもかけない体験が出来たと笑い話で済む日常に戻ればと願うばかりです。

コロナ禍という状況が続く状況下でホテル各社は売上減少を食い止めるようと試行錯誤を繰り返しながら必死の努力をしています。一方、我々庶民はコロナが終息し通常の生活に戻っ



「アーンして」
昔ラブ、今介護



最初は面白おしく、最後
はちょっと悲しい

シルバー川柳
詠み人知らず



すだれ髪 満額払
うの？ 散髪代



寂しくて、振り込
め詐欺犯と長電話



虫歯なし、当たり
前だろ 総入れ歯



カード増え
暗証番号
裏に書き



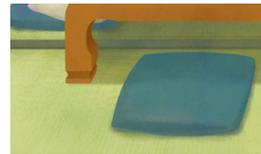
へそくりの 場所
を忘れて妻に聞く



確かめる 昔
愛情 今寝息



歩こう会 アルコ
ール会と聞き違い



土地もある
家もあるけど
居場所無し



景色より トイレ
気になる観光地



マイナンバー
ナンマイダー
と聞き違い



昔の悩みは恋の動悸
今は不整脈の動悸

今後の勉強会の開催予定

場所：全会とも「マルヨシ本社ビル」
2F 研修室です

日時：2021年 7月18日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第8期生第2回目

「財産把握とその評価」

相続財産の把握は相続対策の1丁目1番地です

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：2021年 7月25日(日) 14:00~16:00

題目：資産管理セミナー 3回シリーズの①

「アパート建築は本当に相続対策か？」

アパート建築以外の対策も含めてご説明します

講師：資産管理部リーダー 飯田 康博

日時：2021年 8月22日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第8期生第3回目

「賢い生前贈与ノススメ」

相続の節税対策は贈与知らずに出来ません

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

完全予約制です

弊社管理物件入居率

97.83%

2,428戸(+8戸)

2021.5.31 現在