



Tel:048-970-0021

マルヨシ通信 No.100

令和5年10月吉日
埼玉県知事免許(9)第13716号
株式会社マルヨシ
発行者：小山 哲央

哲央の部屋

100号刊行のご挨拶



マルヨシ通信編集長の小山哲央です。お陰様で弊誌は今号を持ちまして100号を刊行する事が出来ました。これもひとえ

に皆様方のご支援があつての賜物だと感謝申し上げます。話は変わりますが、私は駅ナカにある10坪くらいの本屋さんが好きです。今、一番話題の本、売れている本をランキング付きで店頭に置いています。狭い売場で賃料も高いので真剣勝負の度合いがヒシヒシと伝わって来ます。ランキング表を毎週付け変えるだけでなく、本の内容を説明する手書きのポップも頻繁に変えています。弊誌が目指す方向はまさしくこの「駅ナカ本屋」です。旬な話題を凝縮して分かり易く皆様にお届けする。読者は不動産オーナー様が多いので相続や不動産絡みの話は2〜3割入れる。海外の話題も1〜2つ入れる。自社の宣伝は行わない。この様な編集方針を今後も続けたいと思います。皆様のご意見、ご感想がございましたらメールを頂ければ幸いです。今後の編集に採り入れて行きたいと思えます。



神宮外苑銀杏(いちよう)並木

300mの通りを146本の銀杏で並木を形成。写真は早朝6時の銀杏並木。人跡が付いてなくまるで黄金の絨毯の上を歩く様です。神宮外苑は再開発計画により樹木の伐採が論議を呼んでいますが銀杏並木は伐採しません



北海道定山溪温泉

札幌から1時間弱で便利だが、静粛性と自然の景観は維持。定山溪は写真の様に赤・黄・橙・緑と木々の色彩が豊富なのが特色。私自身冬訪問は何度かありますが、紅葉時には是非訪れてみたいですよ

今年の夏は気象庁の過去のデータがある125年間で最高の気温でした。(東京平均気温7月28・7℃、8月29・2℃)。10月に入り、漸く暑さも和らいできた様です。世界で明確な秋のある国や地域は少ないです。我々日本人は世界最多20種以上の色彩による紅葉を愛でる事が出来ます。紅葉が美しい場所は全国至る所にありますが、その中で私は次の5箇所に行ってみたいと思えます。

世界中猛暑が続いて良い事は何もなかったと思いきや、仏南部は日照量が多くポジョレーヌーヴォーは期待出来そうです

*メールの宛先は下記に願います seminar@0021.to



越谷市 花田苑

地元の紅葉スポットです。江戸時代の名主・宇田家の長屋門を復元した回遊式日本庭園が花田にあります。1991年開園と比較的新しいですが面積2.1万㎡と広く、日本の庭園100選にも選ばれています



京都 高台寺(ねねの寺)

豊臣秀吉の正室北政所が秀吉の菩提を弔うために1606年に建立。ねねの人柄に感服した家康が財政支援をした事もあり壮大な造りです。弊誌52号('19年10月)でも詳しく採りあげています



滋賀県高島市メタセコイア並木

「紅葉 Walker」という専門誌で人気ランキング全国No.1になった場所です。2.4kmに亘り500本のメタセコイアが植えられています。私は車が好きなのでオープンカーでトコトコ走ってみたいです



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思いを込めて投稿して貰いました

尾城 学 (売買営業部)



東京→LDN 13hr
LDN北西 740km



私が行きたい所はゴルフ発祥の地イギリスのセントアンドリュースゴルフ場です。世界で最も古いゴルフ場で発祥年は1552年です。日本は戦国時代でした。片やゴルフクラブ、片や刀を振り回していたという大きな違いがあります。私は数年前よりゴルフにはまっており、深く入り込んで行くところの競技の奥深さに魅了されます。ゴルフは最初羊飼いが羊を追いながら、退屈しのぎに石ころを棒で転がす遊びから始まった様です。ホール数を18と決めたのも極寒のスコットランドではウイスキーをチビチビやりながらプレイするのが習わして携帯容器(180ml)を飲み干すのが18ホール目だったという事です。世界の4大ゴルフ大会の全英オープンを5年に一回は開催しており、「聖地」と言われております。海の強風、冷たい雨、人の背丈以上のバンカーが至る所にあり苦労しそうですが、自然と神が創り上げたこの聖地で是非プレイしてみたいです。

飯島 江津子 (売買営業部)



毎年2月開催のラン展は圧巻



県立牧野植物園 8ha

私が行きたい所はドラマ化で注目を集めた牧野富太郎博士の故郷高知です。昔は植物とかハイキングとかあまり興味がありませんでしたが、年齢と共に自然に触れる事が好きになってきました。高知市に牧野植物園、出身地である佐川町に、草花と一緒に佐川の町が一望できる牧野公園があるそうです。その公園は、明治時代に牧野博士が東京から送ったソメイヨシノをきっかけに、現在では日本の桜の名所100選にも選ばれているそうです。また公園の近くには、「酒蔵の道」と呼ばれる東西約200mの通りがあり、白壁土蔵が両側に立ち並び、昔ながらの風情とお酒も楽しめそうです。牧野植物園では、春にフラワーショーも行われるそう、色鮮やかな草花の絨毯を見に行き、植物園内のレストランのテラス席でのんびりとした時間を過ごしてみたいと思います。園内のコンコン山広場からは、お天気が良いと太平洋が見えることもあるそうです。

小園 健人 (売買営業部)



私が行きたい所はいつも夜、大変お世話になっている美味しい焼酎の銘柄が多数ある鹿児島県です。焼酎の原料は多数ある中で人によっては臭く苦手という声も多いところではありますが、私の好みは芋焼酎が一番です。勝手な小園ランキングでは、第1位が黒霧島となります。良い意味で芋臭い香りのすっきりとした味わいとなり、毎日の晩酌に最適で、価格も手頃でお財布にも優しいです。第2位が赤兎馬となります。芋臭さは黒霧島に比べて抑え目ですが、フルーティーな香りで清酒のような高級感があります。価格がほんの少しお高いという点で、黒霧島を超えられなかった点があります。第3位が森伊蔵となります。有名、味は抜群、ただ本当にお高い。何かのご褒美でグラス一杯が限界という、プレミア過ぎる焼酎です。鹿児島県には小園ランキング全ての酒造があります。料理も美味しいと聞いており、大好きな芋焼酎を飲みながら鹿児島を感じたいです。

4年落ちのベンツを使った節税

「車買うなら社用車にして4年落ちのベンツが最強」というあるあるがあります。「ハッ」と感心し面白そうな内容でもあるので調べてみました。「社用車」「4年落ち」「ベンツ」の3語がキーワードとなります。まず、「社用車」です。名前の如く会社が所有し、業務用に使う車です。法人の場合、社用車の購入費やカソリン代・保険料などの維持費の経費算入は100%認められています。それでは個人事業主の場合はどうでしょうか？「車はプライベートにも使おうでしょう」と税務署に言われて家事按分比率は50%となり、半分しか経費算入が認められないと言つのが一般的です。車は購入費、維持費共に高額なのでこの差は大きいです。社用車は強いです。

4年落ちの10万円なら初年度全額償却可

次に、4年落ちの中古車に拘っているのはどういう理由でしょうか？ここで出て来るのが減価償却を使った節税対策です。自動車や機械設備などの資産は使っていく間に価値が減ってきます。税法上、購入価格が10万円を超える資産は購入価格を期間按分し、減価償却費として経費算入して下さい

というルールになっています。減価償却の方法には毎期一定の償却率を掛けて算出した額を費用として計上する「定率法」と一定の額を計上する「定額法」があります。定率法の方が初年度に多くの減価償却費を計上できる為、定率法を選択する方が節税になります。税務署の取扱いは法人の場合「定率法」になり、個人事業主の場合は定額法になります。（個人事業主でも事前に税務署に届け出れば定率法に変更可能です）**新車の減価償却期間**

減価償却費の計算方法とは？

普通車(新車)の耐用年数は6年 軽は4年。
下記例題計算は200万円の軽の新車の場合です



耐用年数	定額法	200%定率法 償却率
2年	0.500	1.000
3年	0.334	0.667
4年	0.250	0.500
5年	0.200	0.400
6年	0.167	0.333
7年	0.143	0.286
8年	0.125	0.250
9年	0.112	0.222
10年	0.100	0.200

(耐用年数)は6年で、年間償却率は0.333%です。定率法を使って新車価格525万円で購入したベンツの3年後の資産価値を計算すると155万円になります。高級車は残価率が高いので3年後にこのベンツは78%の409万円で売れます。409-155=254万円の簿外資産(帳簿に出していない含

み益)を残している事になります。売却すれば利益が出てその分の税金も払う事になるので**厳密に言えば節税と言つより課税の繰り延べ**と言った方が正しいです。
左記出典 かりパー
中古車検索サービス



ベンツ CLA200 残価率
新車価格 525万円
3年落ち 78%
4年落ち 63%
5年落ち 55%
7年落ち 27%



レクサス CT 残存価率
新車 428万円
3年落ち 65%
5年落ち 63%
7年落ち 38%

それでは4年落ち中古のベンツで同様の計算をしてみましょう。中古は次の式を使います

耐用年数 // 新車で購入した場合の耐用年数 - 過去使用した年数 + (過去使用した年数 × 20%) * 耐用年数は最低2年 * 1年未満の端数は切捨

6-4+(4×0.2) // 2.8 // 2年 (1年未満の端数は切り捨て) 4年落ち車の耐用年数は2年となり、償却率は1.0なので4年落ち車

は初年度で全額償却出来ます。購入価格330万円もの高額商品が一年で全額経費算入出来るというのは驚きです。3年後の7年落ち(残価率27%)で売却したとすると既に初年度に償却済みなので売却額142万円がそのまま簿外資産になります。償却費は月毎に算入されるので決算期初月に購入しないと12ヶ月分の償却が取れないので注意下さい

大谷選手の類まれなる「コミュカ



今、世の中で注目度No.1の人と言えば岸田首相や孫正義さんではなく、間違いなく米大リーグ野球選手の大谷翔平さんではないでしょうか？ 160kmの剛速球を投げながら本塁打王も獲得するという成績で米メディアも地球上でNo.1の野球選手だと賛辞を送っています。一方、野球から離れて大谷選手のコミュニケーション能力の高さを絶賛する声が上がっています。理由は要点を簡潔に分かり易く多少のユーモアや比喩を交えて話す点が活字にしやすく、ネットに載せやすいとの事です。また、必ず質問者の目を見て丁寧に受け答えする所作が身に付いており、スーパースターがこんなにも礼儀正しく応じてくれたというだけでその記者は即刻大谷ファンになるそうです。

今年3月の世界野球大会（WBC）決勝のアメリカ戦の試合直前の緊張感高まる中、大谷選手が皆の前で伝えた「**懂れるのは止めましよう**」という名言は今年の流行語大賞に選出されるのではないのでしょうか？ この名言が凄



ールド・シュミット、ムーキー・ベッツという超スーパースターの個人名を次々と出して懂れるのは止めましようと言った事です。結果として米国チームは日本に敗れましたが、名前が拳がった人達は後でその動画をみて大谷選手からの大いなるリスパクトに体が震えるほど感激したそうです。

実は2006年に日本が優勝した第一回大会でチームのリーダー格だったイチロー選手から発せられた言葉と雰囲気似ていたそうです。イチロー選手は「胸を張って大リーガー達に臆する事なく戦おう」と他の選手を鼓舞しました。イチロー選手と大谷選手の言っている内容はほとんど同じですが、メジャーリーガーの個人名を出したところに大谷選手の非凡なコミュニケーション能力のセンスが光ります。試合直前の緊張感の中での発言なので、対戦相手のスーパースターが後で動画をみて感激してくれるだろうという打算など一切なくごく自然に自分の感情から出ている言葉でした。米メディアも試合後すぐに英訳して動画で世界中に流しました。米国を応援する米国人ファンからも「この男は野球の神様だ」「史上最も礼儀正しい鼓舞スピーチ」といった感服の声が寄せられました。

下段右は大谷選手が花巻東高校の時に書いていた目標・目的シートです。（弊誌74号でも掲載）

体のケア	サブリメントをのむ	FSQ 90kg	インステップ改善	体幹強化	細ぶらさない	角度をつける	上からボールをたたく	リストの強化
柔軟性	体づくり	RSQ 130kg	リリースポイントの安定	コントロール	不安をなくす	力まない	キレ	下半身主導
スタミナ	可動域	食事の杯朝うけ	下肢の強化	体が固くない	シグナルコントロールをする	ボールを前方でリリース	回転数アップ	可動域
はっきりとした目標的をもつ	一番憂いしない	頭は冷静に心は熱く	体づくり	コントロール	キレ	袖でまわる	下肢の強化	体重増加
ピンチに強い	メンタル	雰囲気は流されない	メンタル	ドラフト8球団	スピード 160km/h	体幹強化	スピード 160km/h	肩周りの強化
波をつくばない	勝利への執念	仲間を思いやる心	人間性	運	変化球	可動域	ライナーキャッチボールを増やす	ピッチング
思いやり	人間性	感謝	計画性	あいさつ	ゴミ拾い	部屋そうじ	カウントボールを増やす	スライダのキレ
礼儀	信頼される人間	継続力	プラス思考	応援される人間になる	本を読む	ストリートと同じフォームで投げる	フォームで投げる	実行力をイメージ

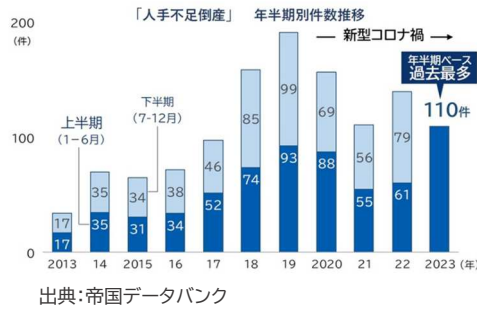
真ん中の8球団からドラフト1位を獲得するという目標の為に8つの努力を続けようというモノですが、左下に「人間性」「運」という日常生活に関わる項目があります。人間性を高める為に「感性」「愛される人間」「計画性」「感謝」「継続

力」「信頼される人間」「礼儀」「思いやり」と更に8つの努力があります。人間性を向上させる為に感性を磨くという事を高校生の時に既に努力目標にしていたのは驚くばかりです。大谷選手は右肘の靭帯を痛め二度目の手術を行いました。「二刀流を止めるつもりは全くない。人のやった事のない前人未到の道を究めたい」という姿に多くの人が感動しエールを送るのを止めません。



人手不足倒産増加

帝国データバンクの調べでは従業員採用難等により人手を確保できず、業績が悪化した事が原因となって倒産した「人手不足倒産」が、2023年上半期（1～6月）に累計100件発生しました。2013年に統計を始めて以来最多となっています。ポストコロナ



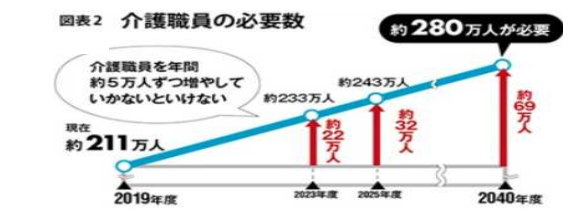
に向け「さあこれから」と考えている企業の腰を折る様な形です。理由は毎年60～70万人の人口減と低賃金、劣悪な労働環境を改善できない企業から人が離れて行く状況が考えられます。

下記のリクルートワークス研究所が作成した「2040年の未来予測・業種別の不足数」をご覧ください。多くの業種で不足しますが、ひっ迫度合いで言いますと輸送・運搬のドライバーが100万人、建設現場作業員が66万人、介護サービスが58万人、保険医療専門職が82万人などの不足数を上げています。また、この表に出ておりませんが業種横断職種として「システムエンジニア」は現在

未来予測の職種別シミュレーション

職種	2030年不足数	40年不足数	40年不足(%)
ドライバー	37.9万人	99.8万人	24.2
建設	22.3万人	65.7万人	22.0
生産工程	22.1万人	112.4万人	13.3
介護サービス	21万人	58万人	25.3
商品販売	40.2万人	108.9万人	24.8
接客給仕・飲食物調理	17.9万人	56.6万人	15.1
事務・技術者・専門職	21.3万人過剰	156.6万人	6.8
保健医療専門職	18.6万人	81.6万人	17.5

※リクルートワークス研究所の「未来予測2040」を基に作成



配膳ロボット 1台で2人分の配膳作業 <NECプラットフォームズ>

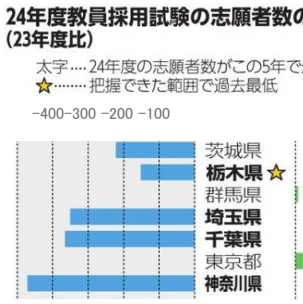


カレーライスのレトルト湯煎とサラダ取り出し・配膳完全無人 <川崎重工>



60万人不足が2040年には100万人を超えるだろうと言われています。この人出不足を解消する為には外国人労働者や移民の導入も考えられますが、円安、賃金安の状況では米国どころか中国、台湾、韓国、豪州にも呼び寄せ条件で負けてしまっています。このような状況の中で企業はITやロボットを使って、人間の仕事を一部でも機械に置き換えようと必死の努力をしておりますので幾つかの例をご紹介します。

最後に人出不足問題で深刻なのが公立教員志願者数が毎年減少している事です。埼玉県は前年比▲4・5%、350人も減っています



鉄筋結束作業は過酷。8割をロボットに代替可能。 <建口ロボテック>



重量物の自動運搬ロボット <建口ロボテック>



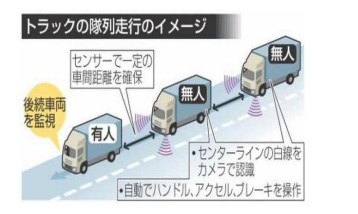
人・モノの無人運転イーパレット 東京パ・ラジックで試験運行 <トヨタ自動車>



山間部の住人に出来立ての牛丼をドローンで届ける <吉野家>



大型長距離トラックを先頭車両だけ有人にして運転。 <ソフトバンク>



自動運転配送ロボット <京セラ>



ドン・キホーテ既成概念打破の経営

驚きの安さで何でも揃うディスカウントストア「ドン・キホーテ」。グループとしての売上高は今年6月期決算で1兆9367億円で前年比5・8%増、営業利益は105



2億円（同18・7%増）で好調です。激動の小売業界で創業以来34年間増収増益を重ねて来る事が出来た理由と創業者安田隆夫氏について調べてみました。

ドン・キホーテは1989年9月に開業していますが、その10年前に創業者の安田隆夫会長は手持ちの全財産800万円をつぎ込み西荻窪の18坪の狭小店舗で「泥棒市場」という小売店を出店しています。そこ

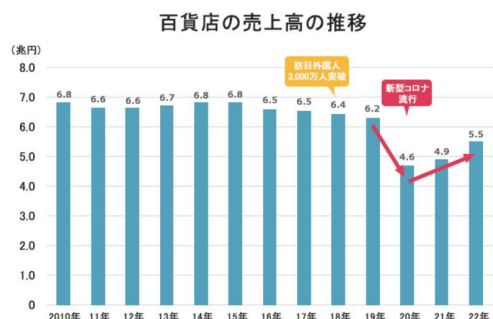


で売っていた商品は金融処分量、バッテリー、廃番商品、サンプル品等「安い、使い物にならない様な商品も多かった」という店でした。名前からして怪しげな店ではありませんが泥棒市場を売っていた訳ではありません。いつ潰れてもおか

しくない様な店でしたが、数年後には年商2億円の繁盛店に大化けし、安田会長の商売センスが光り始めた時期でした。全て現金仕入れなので早く確実に売らなければ店が潰れるという緊迫感の下、気迫が充満していたそうです。この時に培った消費者の動向分析や商品仕入れの交渉力など全てがドン・キホーテを起業する際の血肉になったそうです。（同氏著書「情熱商人」より）

小売業界の現状

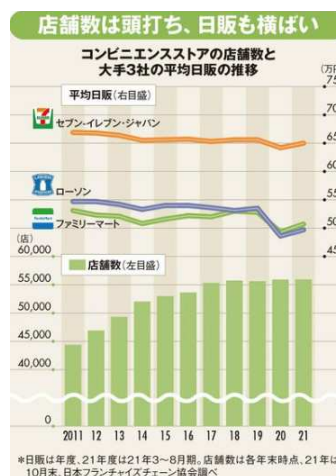
ここで小売業界全体の状況を俯瞰する為に業界の中で中心的な存在である「百貨店」「コンビニ」「通信販売」について簡単に説明します。左記のグラフをご覧ください。全国の百貨店の売上は年々減少し昨年は5・5兆円です。コロナ前はインバウンド需



出典：経済産業省

要で活況を取り戻す場面もありましたが、大栗田の中国人旅行客は少なくなりました。テパ地下の食品売り場を除くと存在意義が問われています。

コンビニについては左記グラフの様に大手3社の店舗数は2017年以降横ばいです。一日



「通信販売（物販）」は年々伸びています。2014年に6・8兆円だった市場規模（売上）



出典：22/8月電子取引にかかる市場調査（経産省）

が8年後の2021年には約2倍の13・2兆円まで拡大しました。数年以内に20兆円超えを達成する勢いです。

ドンキの躍進

この様な状況の中で旗艦店ドン・キホーテを擁するパン・パシフィック・インターナショナルホールディングス(PPH)は前述の様に創業以来

日本の小売業の売上高ランキング

(出典：デロイトトーマツ会計事務所)

順位	企業名	売上高 (億円)	営業利益 (億円)	営業利益率 (%)	ROE (%)
1	セブン&アイ・ホールディングス	11兆8,113	5,065	4.29%	8.71%
2	イオン	9兆1,168	2,097	2.30%	2.19%
3	PPIH (ドンキG持ち株会社)	1兆9,367	1,052	5.43%	15.65%
4	ヤマダホールディングス	1兆6,005	440	2.75%	5.05%

* ユニクロのファーストリテイリングは小売業の区分だが製造部門もあるので本表では除外
* ROEは自己資本利益率の略で資本金を如何に上手に使うて利益を上げたかが分かる

【PPIH】(パップ・シフィック・インターナショナル・ホールディング)
-1980年9月4日創業 '00年東証一部上場
-店舗数 724店(日本 617店, 米国 65店, シンガポール 15店)
-正社員数 2,343人 全世界連結 17,107人
(数字はいずれも 23/6/30 時点)
【安田隆夫会長】1949年岐阜県生まれ 1973年慶応義塾大学法学部卒業 2015年世界展開を考えシンガポールに転居

をご覧下さい。営業利益率や自己資本利益率は、はるかに他社を凌駕しており健全な財務状態である事が覗われます。



34期に亘り増収増益を続けています。特に2020年からは東南アジアやアメリカの店が次々にオープンした事もあり飛躍的に伸びています。財務状態はどうでしょうか？ 左上の表

上げ潮の通販業界と違い店舗で物を売るドンキはお客様を自店舗に引き込まなければなりません。ドンキの取った戦略は次の通りです

(1) 小売業界で効率的に儲ける王道は「小品種・大量販売」です。コンビニ業界王者のセブンイレブンでさえ効率化と利益追求の為に商品種を絞る様になりました。一方のドンキは真逆の経営方針を取っています。「多品種・少量販売」です。少量販売を目指していると言う訳ではなく少量しか売れなくても良いから多品種の店を出せという意味です。同社の6ヶ条ある企業理念の第2条に「いつの時代もワクワク・ドキドキする買い場を構築する」と言うのがあります。「お客様に時間と労力と交通費を使ってわざわざ店舗に来て頂く為には、ワクワク・ドキドキがなければならぬ。これが通販との差別化だ」というのが安田会長の考えです。

(2) 同企業理念第4条に「変化対応と相続的破壊を是とし、安定志向と予定調和を排する」と言う文句があります。一例ですが、シンガポールのスーパーの野菜売り場で中国産のキャベツは302円していました。一方、日系デパートの食品売り場では日本産キャベツは1035円で売られていました。この間隙を縫う様にド

ンキは日本産キャベツを465円で販売したところ飛ぶように売れたそうです。何故、地元の日系百貨店の食品売り場で売られていたキャベツの半値以下で売る事が出来たのでしょうか？ 理由はドンキは船便を使い、日系百貨店は賞味期限を考慮して航空便を使ったからです。ドンキは1ヶ月の船旅でも鮮度を保つ事が出来る高性能の冷蔵コンテナを輸送業者と開発しました。加えてキャベツの生産地の農家と交渉して大量に購入する事を条件に低価格で仕入れる事が出来ました。

(3) 他にも工夫は沢山あります。自社開発商品を4千品種作りしました。ポップライターの千人もいて朝から晩までポップを書き続けます。それも全店舗が同じ色彩や文字デザインで仕上げ、統一感を出します。激辛商品だけを販売する「激辛ドンキ」を開店し、読みが外れて過剰在庫になった商品を売る「しくじり市」を設ける等ワクワクして貰える仕掛けを考え、実行しています。



次々にポップを書いて行く



しくじり市で客を呼ぶ



激辛商品だけを売る店

東武スカイツリーライン'22年乗降客数と当該駅最高公示地価('23.1.1)

順位	駅名	乗降客数 1日平均人数	前年比 増加率%	公示地価住所	公示地価 単位:千円/m ² ・順位
1	北千住	382,081	8.8%	千住2丁目	3,640 ①
2	新越谷	134,580	7.6%	南越谷4丁目	405 ⑥
3	草加	78,019	6.1%	草加高砂2丁目	550 ④
4	竹ノ塚	63,092	6.8%	竹ノ塚6丁目	743 ③
5	春日部	61,279	6.3%	春日部中央1丁目	364 ⑦
6	西新井	58,836	7.9%	西新井栄町2丁目	992 ②
7	獨協大学前	51,352	10.6%	栄町2丁目	307 ⑧
8	せんげん台	49,089	7.3%	千間台西1-10	228 ⑨
9	越谷	45,340	7.1%	弥生町14-20	495 ⑤
10	北越谷	44,841	8.9%	北越谷2-4	227 ⑩



左記の表は東武伊勢崎線
(浅草〜伊勢崎)の北
千住以遠の沿線各駅の
乗降客数トップ10駅を
表にしたモノです。同
ず目についています。

東武伊勢崎線 乗降客数増加

東武鉄道は毎年、各駅の乗降客数を自社のホームページ上で公表しております。賃料相場にも影響はあるので当社でも必ず目についています。

表の右半分には最寄り駅周辺で一番公示地価の高い地点の地価と地名を表記しましたその結果、左記事柄に気づきました。

◆北千住が乗降客数と公示地価の両方共に断トツの1位になっている。東武鉄道は1899年に北千住〜久喜間(40km)で営業運転を開始しており、同駅は東武



の創業の地。北千住駅近の公示地価(最高)は23年1月1日評価で㎡当たり3百64万円、前年比8%も上昇している。大学が6校集積して若者が多く勢いがある

◆公示地価は都心に近い駅の周辺ほど高値になっている。竹ノ塚(74・3万)と草加(55万)はたった2駅の違いだが25%も公示地価の差がある。「東京」と言うブランドの力は強い

◆春日部の乗降客数6・1万人、せんげん台は4・9万人と越谷の4・5万人を上回っているが、地価では越谷が高い

【番外編】伊勢崎線55駅の中で最少乗降客数は終点伊勢崎の4つ手前「世良田(せらだ)」駅で僅か434人です



今後の勉強会の開催予定

場所(株)マルヨシ本社ビル2階研修室
*注意↓11月5日のみ開始時間が16時です。

'23年 11月12日(日)14:00~16:00

相続セミナー 11期生向け 第③回

「生命保険の賢い活用」
生命保険は相続の万能選手です！ 生保の賢い
使い方を提案します。NISA 改訂の中身解説

講師：当社賃貸管理部 保険担当 小出 誠

'24年 1月28日(日)14:00~16:00

特別セミナー

「不動産オーナーの為の確定申告」
年一回この時期 恒例・好評の人気講座
毎年暮れ発表税制大綱の要点も一早く解説

講師：税理士法人シリウス代表
田中博史先生

'23年 11月5日(日)16:00~18:00

緊急・特別企画 オーナーの為の秋の戦略会議

「資産価値の最大化の為、今やるべき事」
来年2月の確定申告に向けて今秋中に手を打
っておくべき事柄がいくつかございます。例：少額減
価資産の特例適用はR6年3月末で終了

講師：当社代表取締役 小山 哲央

'23年 12月10日(日)14:00~16:00

相続セミナー 11期生向け 第④回

「生前贈与」
いよいよR6年1月1日より新しい贈与制度が
始まります。知識の入れ替えが必要です

講師：当社代表取締役 小山 哲央

ご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** **要予約**

弊社管理物件入居率

96.52 %

2,629 戸(+23 戸)

2023.9.30 現在