



Tel:048-970-0021

マルヨシ通信 No. 24

平成 29 年 6 月吉日
埼玉県知事免許(7)第 13716 号
株式会社マルヨシ
発行者：小山 哲央

哲央の部屋

世界と日本の類似観光名所

今号は世界と日本で似たような原風景や様相を呈している人気の観光名所をピックアップしてみました。

② マチュピチュと竹田城



マチュピチュ。ペルーにある15世紀のインカ帝国の遺跡。標高 2,430m



兵庫県朝来市にある標高 354m の山城 1443 年山名宗全が築城。雲海に浮かぶ天空の城

① バリと輪島の棚田



インドネシア バリ島の棚田



石川県輪島市白米の千枚田(世界農業遺産)

④ リオのカーニバルと青森のねぶた



リオカーニバル 起源 1880 年 人出 5 百万人 毎年 2 月開催



青森ねぶた祭り 起源 1781 年 現在の形は戦後 人出 2.7 百万人 毎年 8 月初旬

⑤ キュウヘンホフと富良野



オランダ・キュウヘンホフ公園 世界一の花の公園 32Ha.



北海道富良野ラベンダー畑 富良野全体畑面積 250Ha.

⑥ ひまわり



1970 年ソフィア・ローレンとマルチェロ・マストロヤンニ共演で大ヒットした「ひまわり」のロケ地はウクライナで今でも現存。戦争で引き裂かれた夫婦の愛をひまわりになぞらえた不朽の名作。



北海道北竜町「ひまわりの里」7/下~9/下がシーズン。作付面積は国内最大 23Ha.

⑦ 自由の女神



N.Y 1886 年(米国独立 100 年記念) 高さ 93m



お台場 2000 年 高さ 17.4m

2017年
新シリーズ

隠しておきたい私のプチ自慢！

ええカッコしいは嫌われると思う。でもそこを取ってこじ開けて披露して貰いました。

おしま まさのり
尾島 雅典 (売買仲介部)

プチ自慢になるかどうか分かりませんが、私は道路地図や鉄道路線図が大好きです。正直、自分で書いていて結構マニアックなやばい話だなあと思っています(笑)。小さい時から親の部屋に置いてあった地球儀を借りて暇さえあればくるくる眺めていたせいか、高校で一番得意な科目は地理でした。大人になってからはドライブが趣味ではないにも関わらず、ほぼ見る為だけに国内地図を買って、自分が行ったことがない場所や、過去に行ったことがある場所を思い出しながら妄想を楽しんでいます。

また、最近は鉄道路線図にもハマっています。車内の路線図を見つけると、この駅とあの路線がつながっているんだあと考えながらつついつい見入ってしまうことがあります。4月から東武線のダイヤが改正され、せんげん台駅から一部の下り特急列車で乗車券があれば無料で乗車できるようになりました。仕事帰りに特急列車に乗って帰るのは多少のプチ自慢かもしれません。



たかの じつこ
高野 実子 (賃貸管理部)

私が唯一自慢出来ることは、「私はマルヨシの一番のファンじゃないか」と言う事です。私は社員の中でも2番目に長く勤め、社歴は15年目となります。更に勤める前から、偶然にもマルヨシを通じて賃貸住宅を探し、最近マイホームを購入しています。よく考えたら私の人生の約半分はマルヨシと深く関わっています。何となく入店した店舗がマルヨシで、いつのまにかこの会社の雰囲気の良いに惹かれ、これからも人生を共に歩んでいく大切なパートナーになる事は間違いありません。住まい探しはその人の人生を左右する大事な仕事です。心を豊かにし、幸せを感じる住まいを提案する仕事に就いている私は幸せものです。そしてこの環境の中ですばらしい仲間巡りに会う事が出来た事も特筆すべき事柄です。マルヨシのファンでいたからこそ、この幸せを噛みしめることが出来たと会社や周りの方々に感謝しています。私の自慢はマルヨシのファンである事とマルヨシの素晴らしい環境下で働けることです。



まつゆり
松村 啓 (賃貸管理部)

私のプチ自慢はバイクのハーレーに乗っていることです。きっかけは中学生だったある日、ふと目にしたハーレーのロゴマークに衝撃を受けたことです。衝撃のロゴマークをタンクに描いたハーレーは当時の私には、とてもワイルドでアメリカを感じさせるものでした。以来、ハーレーのロゴが入っている物や、雑誌などを集めるようになりました。「大人になったら絶対にハーレーに乗るんだ」と夢を膨らませていました。大人になって実際に乗り始めたところ、乗る以外の楽しみがあることを知りました。それは、自分好みにカスタムを行うことです。メンテナンスも出来る限り自分で行います。いわゆる『バイクをいじる』楽しみです。パーツやオイルの交換、車検も自分で陸運局に持ち込んで行います。天気の良い日に自分の好みを形にしたカスタムハーレーに乗っていると自然にやけて来てちょっと危ない人に見られているかも知れませんが(笑)そんな私のカスタムハーレーも、実はプチ自慢の一品です。



10年後に生き残る職業

左のグラフはある業種の過去5年間の売上の推移を表したものです。左の業界は2・8%の減少、右の業界は74・1%の増加になっています。読者の皆様はこの2つの業界名を言い当てる事が出来ますか？



答えを言います。

左は百貨店業界で2016年の売上は5兆9千万円です。右は通販販売(IEC)業界で同年売上は14兆8千万円となっています。本屋さんも2000年には全国

で2万5千店舗ありましたが、2015年には40%減の1万3千店舗になりました。アマゾンの台頭や電子書籍の普及が大きく影響していると思います。本屋に行くとインキの臭いを嗅いだり、本に囲まれ知識欲を刺激されるワクワク感がなくなるのは寂しい限りです。中古本取引のブックオフは2年連続の赤字で閉鎖店も増え業績不振に陥っています。

以上はごく一部の事例ですが、この10年で減少あるいは消滅した業種や職業は少なくありません。駅の改札係、街の電気屋、時計屋、洋品店、リサイクルショップ、レコード店など枚挙に暇がありません。10年の月日が経つのが本当に早いと感じます。それでは今後10年間はどのような仕事や職業が生き残っていくのか私の持論を述べさせていただきます。鍵は3つあります。

(1) A- (人工知能) や技術革新に置き換え

られる仕事ではないこと。例えば、一瞬の閃きやユニークな個性が必要とされる創造的な職業で文筆家、音楽家、絵描き、漫画家、企業家、技術者。

(2) 人間的な触れ合いが求められる仕事。保育

士、料亭の女将、バーテンダー、個別の提案が出来る営業マン、教師、弁護士、医師、栄養士、料理人、アナウンサー。

(3) 供給過剰になっていない職業。公認会計士

は2000年に16,656人でしたが、2014年には2倍の33,977人になりました。社会労務士は2005年に26,460人でしたが、2014年には1・46倍の38,878人に急増しました。土業の資格者数は気がつかないうちに増えています。需給バランスは大丈夫でしょうか？

2013年にオックスフォード大学の教授が今後10〜20年以内には次の職業が90%近い確率でなくなるだろうと論文を発表したようです。その共通点はA-に置き換えることが可能な単純作業や創意工夫を余り必要としない仕事と言う事です。農業や飲食関係は入っていません。自然を相手にするもの、口に入れるモノは未だ人間の関与が必要ということです。

- 銀行の融資担当者
- 電話オペレーター
- レジ・切符販売
- 小売店販売員
- 一般事務員
- ホテルの受付
- 税務申告専門の税理士
- 大型トラック・ローリーの運転手
- 旅行代理店
- 時計修理屋
- 図書館の補助員
- 塗装・壁紙張り
- 造園・用地管理作業員



キャディーさんも少なくなりました



エレベーターガール：昔はこういう仕事もありました

過去10年間で消えた職業もありますが、ユーチューブへの投稿で生計を立てるユーチューバーなど新しい職業もどんどん出て来ています。経営者の端くれとして益々変化が激しくなり、新しいことが次から次に生まれてくるこの時代に生き残る事を幸せに思います。

間違いだらけの情報セキュリティ ～これだけは知っておこう～

国内ウェアラブル端末
検出数推移



マホの発達により情報化社会の恩恵を間違いなく受けておりますが、逆に脅威にも晒される時代になって参りました。情報を正しく理解して

5月12日欧米やロシアなどで、大規模なサイバー攻撃があり、病院など公共機関や企業のサービスが中断するなど大きな影響が出ました。イギリスの国営放送BBCによれば日本も含め世界99カ国、約7万5000件の被害が確認されたとのこと。なぜ12日に世界同時多発的に被害が発生したのか？一斉攻撃を計画した者が何者で意図は何なのかなど詳細ははっきりしておらず次の攻撃を考えると不気味です。左記のグラフはウイルス対策ソフトの開発・販売では国内最大手の㈱トレンドマイクロが発表したランサムウェア（身代金要求型ウイルス）の日本国内検出数です。2015年と2016年の1年間で何と10倍近く(6,700→65,400件)爆増しています。我々はインターネットやス

リスクや脅威に立ち向かう必要があります。今号では読者の皆様に基礎的な知識を得て頂く為に、情報セキュリティに関する間違い・勘違いを4つ挙げさせて頂きます。

間違い①

ウイルス対策ソフトを入れて いるから大丈夫

ウイルスを作る「攻撃者側」の立場で考えてみましょう。現在誰でも簡単に様々なウイルス対策ソフトを入手する事が出来ます。その中で代表的なものを幾つかインストールし、自分の作ったウイルスを使って自分のパソコンに攻撃を仕掛けます。そしてウイルス対策ソフトでは検知されないことが確認できれば自分で作ったウイルスを世の中に拡散できます。一方で、怪しい動きをしているウイルスを検知したウイルス対策ソフトメーカーは直ちにワクチンを作りますが、「感染」から「駆除」までに時間差が生じます。この期間は新しいウイルスに対し完全無防備になります。ウイルスは全世界で一日に100万個も作られていると言われます。新しいウイルスが次々に出て来ますのでウイルス対策ソフトの防御率は半分以上と考えたほうが良いという専門家もおります。



間違い②

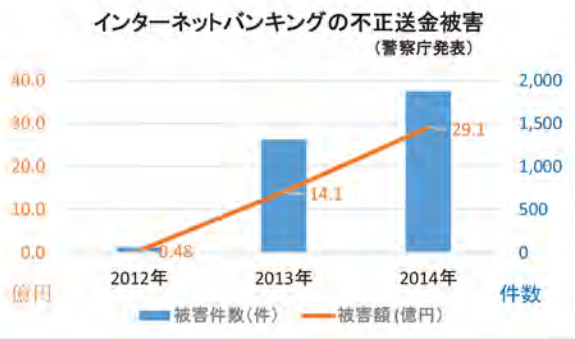
怪しいサイトには行かないから 問題ない

「私は怪しいウェブサイトには行っていないから大丈夫」と考えている人は多いと思います。訪問すべきでないサイト（例：アダルト、ドラッグ、暴力）へのアクセスを制限するウェブ・フィルタリング機能を使って危険性の高いサイトには行けない設定にするのは良いことです。しかし、ネットサーフィンをしていただけなのに突然被害に遭うというケースも出て来ています。2014年3月にマレーシア航空の墜落事故が起きました。多くの人がネット動画を見ました。しかしこのニュース動画にパソコンを遠隔操作するウイルスが仕掛けられていて多数の人が被害を受けました。所謂「便乗詐欺」の手口です。加えて注意が必要なのがドライブ・バイ・ダウンロード攻撃です。正規の企業のホームページ等に悪意のあるプログラムを仕掛けます。閲覧者は何も知りませんからいつものように何気なく利用しようとHPを開いただけで不正プログラムがインストールされてしまい、インターネットバンキングの不正送金が行われてしまうという怖ろしいことが起きます。アマゾンや某銀行になりましたネットバンキング詐欺など幾つかの事例が出ています。

間違い③

不正送金被害にあっても銀行が
何とかしてくれる

自宅や会社にいながら入出金や送金処理ができるインターネットバンキングの利用者が増えています。パソコンをインターネットに接続した上でお金のやりとりをするので攻撃者が目をつけるのは当然と言えるでしょう。預金者を不正送金等から守る為の法律として「預金者保護法」があります。ただし、この法律は個人の預金を保護する為の法律であり、法人企業は適用対象外です。法的には、法人がインターネットバンキングで不正送金被害にあったとしても、銀行は補償をする必要がありません。個人の場合、金融機関は原則として全額を補償します。但し金融機関が個人預金者に促している



ワンタイムパスワードやウイルス対策ソフトなどのセキュリティを導入していない場合は、預金者の過失となり補償額が減額されたり、重大な過失と認定されると補償されないケースも出て来ます。

間違い④

自分がサイバー攻撃に遭うなんて信じられない

世間では連日のようにサーバー被害の実態が報道されていますが、周囲から被害を受けたと言ったような話を聞いたこともない。まさか自分がその様な災難に遭うはずがないと考えている経営者は多いと思います。2015年上半期の警察庁の調査によると不正送金に関する被害金融機関の77%は信用金庫だそうです。大手銀行は対策が進み、目下攻撃者の対象はセキュリティ対策が弱い中小金融機関に移ったという事です。「俺はネットのことは良く分らないから部下に任せている」という年配の経営者は無関心ではいられなくなる状況にきています。無関心な経営者や個人こそ攻撃者にとっては狙い易いと言ったことになりませう。

「当社はサイバー攻撃を受けましてコンピュータが2日間ダウンしました」と言うような情報は企業の信用失墜に繋がります。回復しても風評被害が高まり死活問題になりますので表に出てこないケースが多いです。これからサイバー攻撃者は益々弱いものを狙ってくるとお考え下さい。

自分でできる基本的セキュリティ対策

以上述べて参りました事態に対応する為に、本紙の読者様がご自分でできるセキュリティ対策を列記します。本来はこの内容だけで一冊の分厚い本になるくらいの量があります。紙面の限りがありますので詳細説明を省かせて頂きます。多少専門的になりますので、第一歩としてこれだけの細かい対策が必要だという認識をして頂くだけでも結構です。

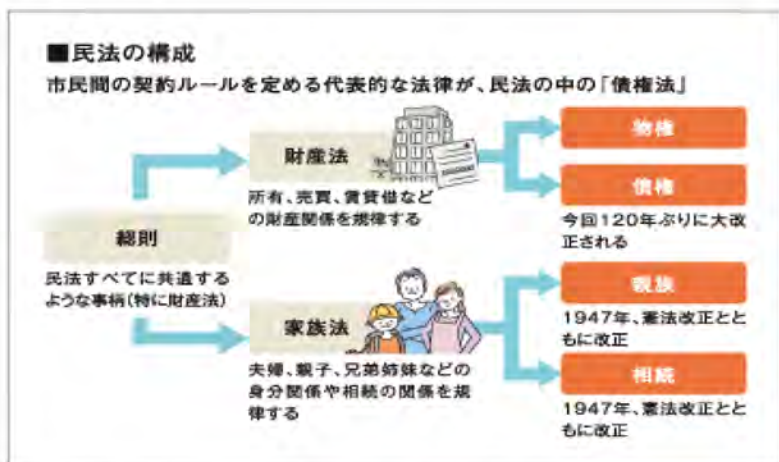
- ① Windows のシステムとセキュリティが常に最新のバージョンになっているか
 - ② Internet Explorer, Google Chrome などのブラウザが最新の状態になっているか
 - ③ Java, Flash が最新の状態になっているか
 - ④ ウィルス対策のソフトが最新状態になっているか
 - ⑤ 重要な情報は必ずバックアップをしておいて、万が一ランサムウェアの攻撃を受けてもデータ喪失リスクを最小限に抑える備えをしておきましょう
 - ⑥ ネット上で使用するパスワードは誕生日など見破られる簡単なモノにしないこと
 - ⑦ パソコンの電源は使用終了時には必ず切っ
- て外部からの遠隔操作が出来ないようにしておきましょう。

その他にも沢山の防御策があります。複数の対策を用いて「多層防御」を行いましょ。



120年ぶりの民法改正

お金の貸し借りや物の売買といった債権分野（契約に関するルール）を大幅に見直す改正民法は5月26日、参院本会議で賛成多数で可決、成立しました。法案の周知を図って3年以内に施行されます。約200項目の見直しが行われ、明治29年以来120年ぶりの抜本改正が行われました。今号では賃貸不動産経営者が知っておいたら役に立ちそうな改正内容をピックアップしてみました。まずは、民法の構成を左記に図示します。



民法は憲法、商法、刑法、民事訴訟法、刑事訴訟法と並ぶ6法の一つ。総則があり、その下に財産法と家族法がある。今回は財産法の中の債権についての改正が行われた。

敷金は原則返還に

改正法は賃貸借の終了時に家主は敷金から未払い賃料などを差し引いた額を返還しなければならぬと明記。借主は現状回復の義務を負うが、通常の生活で生じた傷や経年劣化については修繕費を負担する義務はないといっています。どこまでが経年劣化になるのかという詳細については東京都都市整備局のホームページに「賃貸住宅紛争防止条例・トラブル防止ガイドライン」があり、分り易く説明されています。この分野は東京都がリードしており、他県の過去の判例でも基準として使われる事が多いので参考にしてください。例えば、冷蔵庫裏の壁が黒くなったりするのは経年劣化で貸主負担です。しかし、冷蔵庫下の水漏れ放置による床の損傷は借主負担です。また、「入居当時と同じ状態に戻すこと」というように特約を設けても無効になる可能性が大きいと説明しています。

<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp>



¥290(税込)でこのような冊子も販売中です。PDFデータなら無料でダウンロード出来ます。詳しくは右 HP をご参照下さい。

法定利率5%から3%に改正

利息を発生させる約定で利率が規定されなかった場合、民法で定める法定利息を使います。現在5%の固定制ですが、改正後は当初の法定利息を年3%とした上で3年ごとに見直す変動制に変わります。

保証債務の極度額設定

個人の連帯保証人については「個人根保証契約」にかかる規定が適用されることとなり、保証をする対象の「極度額」を予め書面又は電磁的記録で定めなければ当該保証契約は無効となります。要するに連帯保証する範囲を「〇百万円まで」と定めて上限を決めることにより、連帯保証人が際限なく負担を求められる事態を防ぐことが出来ます。契約の途中で賃料が増額されたときでも、増額分に対する保証責任が連帯保証人には及ばないこととなります。

入居者やその保証人になる親御さんなどには良いように見えますが、金額が示されたことで却って連帯保証人になる事を躊躇する場面が増えかねません。あるいは連帯保証人にな

る事を敬遠して家賃保証会社を利用しようとするケースが増えることとなります。結果的に賃貸借契約に伴う賃借人の費用負担が増加するので、反動でオーナーさんに対しての賃料交渉が厳しくなる事も予想されます。

賃借人による「修繕権」

民法には以前から賃借人による「修繕義務」が規定されています。今回の改正はこれに加えて、賃借人の故意・過失による損傷については賃借人に修繕義務がないことや賃借人が自ら修繕する事の出来る要件が明文化されます。賃借人が修繕の必要性を知ったにも関わらず相当の期間内に必要な修繕をしないとき、あるいは急迫の事情がある場合には、賃借人が自ら修繕出来るとした内容です。勿論賃借人には何の落ち度も過失もないことが前提です。

しかし、この改正は借主と貸主の認識や意識の差が大きくて揉める可能性があります。本当に必要な修繕なのか、借主の過失ではないのか、修理を行った業者の見積もり金額は妥当な金額だったのか揉める要素が沢山あります。それを防ぐ為には、賃貸借契約書の中で細かく取り決めることですが、複雑になるこ

民法

とは確かです。

<設備の不具合チェック>

設備	確認箇所	確認方法
トイレ	タンク 管	○給水がきちんとできるか ○排水に異音はないか(詰まり、水漏れ)
キッチン	蛇口(排水はシンク下) 排水口 ガスレンジ(ガス栓) 換気扇 給湯	○水が出るか ○水漏れ(給水、排水) ○排水に異音はないか ○ガスが付くか ○ガス漏れ(匂い) ○換気扇が動くか ○給湯温度は十分か
風呂(シャワー)	給湯 蛇口(シャワーヘッド) 排水口	○給湯温度は十分か ○水の出具合 ○蛇口・シャワーの水漏れ ○排水に異音はないか
洗面所	蛇口 排水口 給湯	○水の出具合 ○蛇口の水漏れ ○排水に異音はないか ○給湯温度は十分か
エアコン	本体 ドレーン(管)	○冷暖房がきちんと温度を維持するか ○ドレーン(管)からモズ漏れはないか ○リモコンが動くか
照明	各所	○点灯するか
洗濯機置き場	給水 排水	○給水できるか ○排水に異音はないか

入居後のトラブルを防ぐ為、当社では上記のようなリストに基づき入居時に賃借人に細かく確認して貰います。

未払い金の消滅時効

未払い金や滞納金が請求出来る期間を定めた消滅時効は業種ごとにバラバラでしたが、「請求出来ると知った時から5年」に統一されます。例えば、現行法ではスナックのツケなど飲食店の消滅時効は1年、弁護士報酬2年、病院の治療費は3年、個人間の金銭の貸し借りは10年など複雑な未払い金の返還請求期間(消滅時効)を改正して「請求出来ると知った時から5年」に統一されます。

事業融資にかかる個人保証

中小企業が金融機関などから融資を受ける際に、経営と無関係な第三者の個人を保証人とする場合は公証人による意思確認が必要となります。

国民生活センターによると最近はいんターネットの通信販売をめぐるトラブルが相次いでいるとのこと。例えば「お試し価格500円の健康食品を注文したら定期購入になっていて数万円払わされた」と言うような相談事項が多数寄せられているとのこと。商品を購入する際に取引条件が意図的に小さな文字で書かれており消費者は「注文時に気がつかなかった」と後悔しています。これまで民法には取引条件を表示した約款に関する規定がありませんでした。今回の改正法ではネット取引の「同意する」ボタンを押すなどして消費者が合意した場合には消費者は約款を理解していなくても有効だと明記されます。ただし、消費者に一方的に不利な契約内容は無効となることも明記し、消費者保護にも配慮した形になっています。内閣府認定の全国消費者相談員協会も「事業者側は約款をもっと大きな字で分かり易く表記すべき」とこれからも約款について厳しく監視して行く姿勢を示しています。

約款の定義や要件を明確化

話題本紹介 New Book

儒教に支配された
中国人と
韓国人の
悲劇



講談社α新書
¥840(税抜き)
2017年2月発行
出版社発表で15万部を超えたとのこと。

ケント・ギルバート氏は昔TVのクイズ番組に出ていたアメリカ人の弁護士、宣教師という程度の認識でした。最近では文化人類学、宗教学、政治力学についての執筆も多く米国人から見ると日本人と韓国人、中国人の違いなどは参考になります。連日、北朝鮮、中国、韓国がらみのニュースが報道されていますが、実のところ何故彼らは反日、抗日思想で敵対意識が強いのか理解出来ないと言う日本人は多いと思います。日本から中国への政府開発援助(ODA)は過去30年以上に亘り累積3兆円を超えているそうです。日本統治時代、日本は35年間で韓国に総額60兆円のインフラ投資を行い、戦後は賠償金として韓国の国家予算の2年分(約1兆円)を渡しました。しかし、中韓両国から感謝の言葉は聞こえて来ません。「何故感謝されないのか?」という単純な疑問に対し、著者は文化大革命により儒教の「仁・義・礼・智・信」が抜け落ちて中韓は儒教の悪いところ取りをしたと論じています。この理論が正しいかどうかは読者のご判断にお任せしますが、歴史教科書に出て来なかった色々な史実を学べる本と言えます。

今後の勉強会の開催予定です。

日時：H29年6月25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B

題目：資産管理と賃貸経営(その③)
(将来を見据えた賃貸経営)

資産
管理



(上の写真)5月14日(日)相続勉強会第3期生シリーズ⑤「生命保険の100%活用」の勉強会を開催致しました。過去最多の35名の方が熱心に講聴され盛会でした。

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。ご希望の方は下記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(もしあれば)をご連絡下さい。

- ① メール：seminar@0021.to
- ② 専用電話：048-978-1121

弊社管理物件
入居率
95.34%
1,765戸
2017.5.28現在

日時：H29年7月4日(火) 15:30~16:30

場所：「ほっと越谷」セミナールームB
北越谷駅東口徒歩1分パルテきたこし3F

題目：「相続入門編」 会場違います。ご注意!

越谷市主催イベント・セタフェスタ「市民講座」



相続
対策

日時：H29年7月30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B

題目：資産管理と賃貸経営(その①)

資産
管理

日時：H29年8月27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B

題目：「家族信託」

相続
対策