



Tel:048-970-0021

マルヨシ通信 No. 30

平成 29 年 12 月吉日
埼玉県知事免許(8)第 13716 号
株式会社マルヨシ
発行者：小山 哲央

哲央の部屋

全国お雑煮トレヴィア

本誌が皆様のお手元に届く頃にはお正月の準備に入られているご家庭もいらっしゃると思います。今号では全国各地のお雑煮を取り上げてみました。小さな碗の中にそれぞれの郷土の温もりが感じられます。

北海道 肉じゃが味雑煮



北海道はもともお雑煮はなかった地域ですが開拓団の雑煮がごちゃまぜになって北海道ならではの形に仕上がりました。餅は、焼かない煮溶け

た感じの切り餅。出汁は鶏ガラの濃いしょうゆ味。具材は、鶏も肉、玉ねぎ、にんじん、ナルト。北海道といえば特徴的な汁が甘いこと！関東の人は「肉じゃがの汁みたいない味」と言うそうです。具材の甘いたまねぎは北海道ならではです。

岩手 くるみ雑煮

豪華なくらまで乗っている具たくさんのお雑煮からわざわざお餅を引っ張り出



東京 江戸雑煮

にさらにさっぱりとこつてりの全く違った味の食べ合わせで一度に二つの味を楽しむ事が出来ます。くるみダレがたまらなく旨いのでやみつきになるそうです。



東京の一般的なお雑煮は、昆布とかつおを合わせたさっぱり出汁。鶏肉、小松菜・ほうれんそうなどの青菜、なると、しいたけなどと一緒に、焼いた角餅が入っているのが特徴です。東京のすまし汁はみりんとしょうゆで作る甘めのしょうゆ味が主でみりんを入れない西日本の薄口しょうゆ味と違います。

京都 白みそ雑煮

京都の一般的なお雑煮は、こっくりと深



博多 ぶり雑煮

てお餅は丸餅。具材もすべて輪切りや丸のまま加えられるのが特徴です。なんといっても彩り豊かな真つ赤な金時人参は欠かせません。かつお出汁と白みそのマイルドで品のある甘みと繊細で優雅な味わいがこれぞ京都という感じですが、



博多雑煮の三種の神器は『フリ・かつお菜・あごだし』だと言われています。出世魚「ぶり」が碗の真ん中にドーンと置かれている

のが特徴です。出汁はとびうおの煮干である「あご」を使用したあご出汁ベースのすまし仕立て、かつお菜は高菜の仲間、茎の部分の味がカツオ節に似ていることが名前の由来といわれています。
皆様どうぞ良いお年をお迎え下さいませ。



手を休めた時にふと「ああ、また行きたい」と思う癒しの場所をご紹介します。

こやま てつお
小山 哲央 (代表取締役)

もし、「人生の終わりにもう一度訪れたい所はどこですか?」と聞かれたら、私はスイスのツエルマット(Terrence)と即答します。30年前に小さな子供の手を引きながら訪れた記憶が今でも鮮明に残っています。標高二千メートル近い高原で周囲を山々に囲まれ、ダイナミックな自然の中にヤギや羊が放牧され、のどかな景観を作り出しています。山小屋のレストランが日本では考えられない豪華仕立てでした。都会の一流レストランの様にクロスを敷いたテーブル、銀のナイフ、フオークを使っての本格的なスイス料理を素晴らしい自然を眺めながらじっくり堪能させて貰いました。驚くのは30年前に既に電気自動車しか入山を許されないほど環境への気配りがされていたことです。アルプスのハイジの物語を生み出したツエルマットが青い紺碧の空の下に広がっているのも環境対策の努力の結果でしょう。



アルプスは本当に雄大です

やまもと さやか
山本 彩楓 (賃貸営業部)

私のお薦めする癒しの場所は、生まれ育った岩手県の自然豊かな風景です。写真は今年のGWに帰省した際、母と一緒に出かけた雫石町の小岩井農場で撮りました。真っ青な空、雄大な草原、可愛い羊の群れを見ながら食べるソフトクリームは濃厚で上品な格別の味わいでした。地元に住んでいる時はごく当たり前の景色だったのですが、埼玉に引っ越して5年、たまに帰省する際にこうやって家族と一緒に色々な所に出かけてみると子供の頃には感じなかった自然の素晴らしさに気づき、何だかとてもいやされます。他にも、西和賀町の錦秋湖や、花巻市の釜淵の滝など、マイナスイオンを感じる場所が沢山あり、帰省のたびに新たな魅力を発見するのが私の楽しみの一つです。目立った観光地は少ないですが、ありのままの自然や美味しい食べ物が沢山ある素敵な所なので、是非一度岩手におでんせ! (岩手の方言でおいで下さいという意)



¥350 冬でも販売

しもだ かずひろ
下田 和弘 (経営企画部)

私は群馬県富士見村で生まれ育ちました。平成の大合併により今は前橋市になっています。国定忠治で有名な赤城山麓にある人口2万2千人の田舎です。群馬は山に囲まれていてどの方向でも遠くに山が見え、山に囲まれた風景に心が癒されます。他県の人は群馬については空っぽ風以外に何も思い浮かばないと思います。結構お勧めのポイントがあります。草津温泉、伊香保温泉は有名だと思いますが、草津温泉から更に山を登っていくと草津白根山の頂上に着きます。頂上には火口に水が溜まって出来たカルデラ湖があります。カルデラ湖の周りには有毒ガスの為木々が生えておらず、無機質な色の地表ですが、湖面は美しいエメラルドグリーンの色をしています。この幻想的な風景が私のおススメする癒しの場所です。他に水沢うどん、吹き割の滝、尾瀬の湿原、我妻溪谷の紅葉等ご紹介したいものは沢山あります。群馬県観光大使の下田でした。



エメラルドグリーンの湖面

中高年からの歯の管理 ～噛む力の維持が大切～

読者の皆様はご自分の歯を何本お持ちですか？ 厚生労働省や日本歯科医師会が80歳になっても20本以上の自分の歯を保とうと提唱し、公益財団法人「8020推進財団」が創設され30年経ちました。何故20本かと言いますと親知らずを除く28本の歯のうち少なくとも20本以上自分の歯があればほとんどの食べ物を噛み砕くことが出来、おいしく食べられるからというのが由来です。噛む力を維持する事は栄養摂取の偏りを防ぎ、歯周病の進行や筋力の低下を招かない為に重要です。

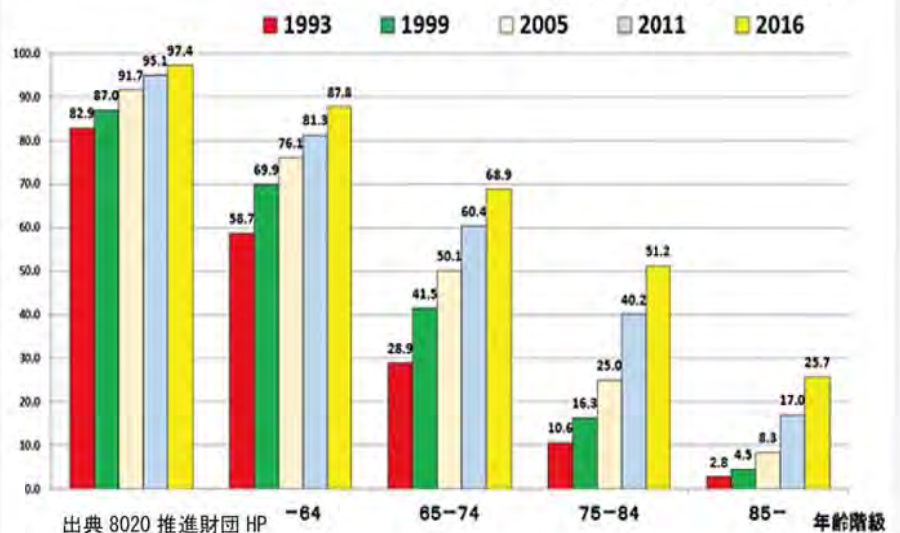
下段のグラフをご覧ください。国民運動の甲斐があつて1993年から2016年にかけて各年齢層にわたり20本以上自歯を保持されている方は増えております。例えば75歳～84歳の自歯保有比率は1993年に10・6%だったものが2016年には51・6%まで急激に改善しています。

65歳以上は喪失歯の急増期

一方、65歳以上になると歯を失うケースが増えて来ます。70歳代では一人当たりの平均喪失歯数は9本となっています。結果として歯数が少なくなると軟らかい食べ物ばかり食べて

8020(現在歯20歯以上)割合の年次推移

資料:厚生労働省「歯科疾患実態調査」



顎の骨や筋肉の運動量が減り、血液の循環が悪くなり脳の老化を招きます。認知症を発症する可能性が高まります。5年前に92歳で天寿を全うした女優の森みつ子さんは最後まで自分の綺麗な歯を全て維持されていました。どんなに忙しくても就寝前は歯間ブラシも使って30分以上の歯磨きをされていたそうです。



- ① 一口食べるのに30回噛む習慣をつける。
- ② 歯磨きだけでなく歯間ブラシも使う。高速目つ微細な動きで歯垢を掻き出してくれる電動歯ブラシも効果あり。歯垢には僅か1ミリグラムの中に10億個の細菌が棲み付いていると言われています。
- ③ かかりつけの歯科医院で定期的に健診を受ける。成人の80%が程度の差こそあれ、歯周病に罹患しているというデータもあります。歯周病は自覚症状なく進行していて気づいたら手遅れという厄介な病です。
- ④ 歯数が減ったら入れ歯などで噛む力を維持する

竹中平蔵先生の時流講演抜粋

特別寄稿 小山哲英

10月28日に竹中平蔵先生の講演があり聴講して参りましたので、その内容を抜粋してご報告致します。竹中さんのセミナーは過去何度か聴講しいつも学ぶことが多いです。十数年前のセミナーでは羽田空港が早期国際化に踏み切らなければ日本の将来はないと力説されておりました。その後、千葉県の反対など紆余曲折はあったものの羽田空港が国際化して大多数の国民は良かったと思っているのではないのでしょうか。

本講演当日の一週間前に衆議院議員選挙の開票があったので、政治の舞台裏ではこういうことがあったと面白い裏話から始まりましたが、本誌では割愛させて頂きます。竹中さんの講演は「これからの時代を読み解く 4つのキーワード」と言うテーマでしたのでその内容に沿って進めます。*資料は全て当社で揃えたものです。

竹中平蔵先生プロフィール
1951年和歌山県生まれ一橋大学経済学部卒業後ハーバード大学の准教授、慶応大学の助教授を経て2002年郵政民営化を進める小泉首相に請われて金融経済財政政策担当大臣、参議院議員、総務大臣の要職を歴任。
現在は慶応大学の教授の他、政府の各種諮問委員会の委員を務める。



これからの時代を読み解く 4つのキーワード



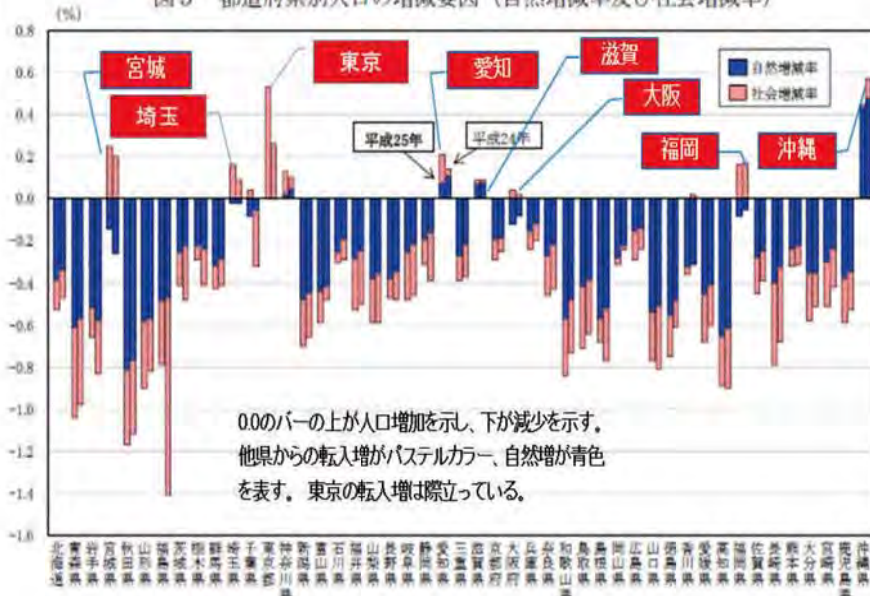
その1「東京」

下段右にある都道府県別の人口増減グラフをご覧下さい。平成24年と平成25年の人口の増減を表しています。2年連続で人口増になっているのは8都府県（沖縄、東京、宮城、福岡、埼玉、神奈川、愛知、滋賀）しかありません。中でも東京への人口流入は際立っており平成25年の人口流入は前年比0.5%（約7万人）を超えています。更に下段左の表にあるように大学の都心回帰も続々と進められています。郊外にキャンパスを置いてはこれからの少子社会に向けて学生の定員割れを招く死活問題になると心配するからでしょう。著名米旅行誌では米国を除く世界の魅力ある都市ランキング1位に東京は2年連続で選ばれています。

おもな大学の都心回帰

地域	大学名	キャンパス所在地	(移転前→移転後)	移転年
首都圏	専修大	生田 (川崎市)	⇒ 神田 (東京都千代田区)	平成 24年
	帝京大	相模原 (相模原市)	⇒ 板橋 (板橋区)	
	東京理科大	千歳 (千歳市)	⇒ 水道橋 (千代田区)	25年
	明治大	和泉 (杉並区)	⇒ 中野 (中野区)	
	青山学院大	相模原 (相模原市)	⇒ 青山 (渋谷区)	27年
	大妻女子大	狭山台 (埼玉県狭山市)	⇒ 千代田 (千代田区)	
	拓殖大	八王子 (東京都八王子市)	⇒ 文京 (文京区)	
	近畿理科大学	久寿 (埼玉県久寿市)	⇒ 神楽坂 (新宿区)	28年

図5 都道府県別人口の増減要因（自然増減率及び社会増減率）



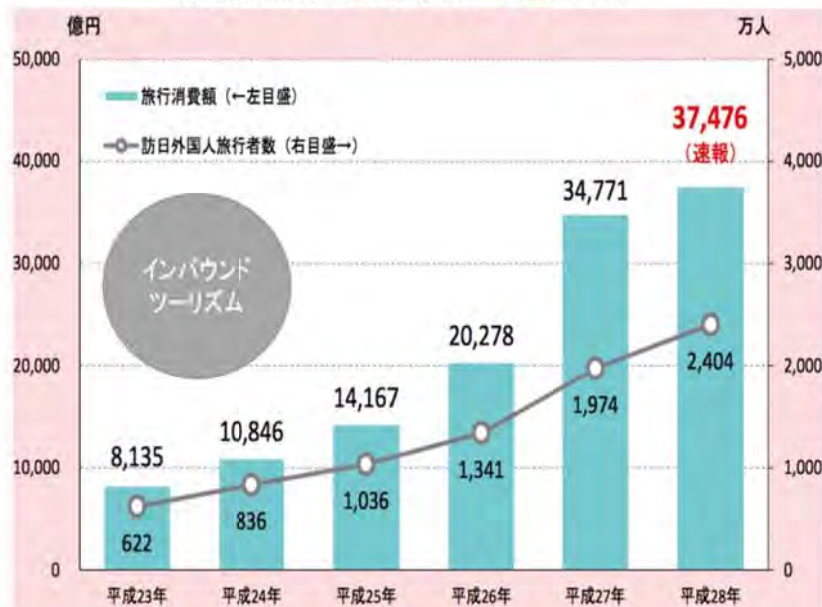
世界都市魅力ランキング 東京が2年連続首位

米旅行誌
日経 2017.10.19

その2「インバウンド・外国人観光」

左記は昨年までの訪日観光客数と消費額の推移です。今年は10月末の段階で既に2400万人を突破したと言うことなので、昨年の2割増しの観光客数が見込まれています。経済効果としても4兆円近いお金を落としてくれる一大産業なので今後更に活性化され投資の対象になるでしょう。一方では京都の神社仏閣の近くでゴミの投げ捨てがあるなど観光公害も増えているので細かいフォローも必要です。

観光客数は5年間で3倍 同消費額は4.5倍になった。



その3「リカレント教育」

リカレント教育というのは学び直しという意味です。例えばネットの発達により自宅のパソコンから簡単に振込みが出来る様になり銀行のカウンター業務が縮小され大量に行員が余ります。一方、サイバーセキュリティ要員は20万人足りないといわれています。世の中が求めている新しい技術や知識を学び直すことにより貴重な人材を活性化させようという動きが政府や産業界に生まれています。



その4「第4次産業革命」

18世紀後半に蒸気機関の発明による第4次産業革命が誕生しました。20世紀初頭には電気の発明による第二次産業革命、1980年代にはコンピュータを駆使しての自動化により第三次産業革命が興りました。そして2010年

第4次産業革命とは？

AI (人工知能)	演算能力、記憶能力は人間の脳より格段に優れている。人間がAIを超えられる領域は想像力のみと言われている
Deep Learning (深層学習)	AIが更に進化したものでより人間の脳に近くなった技術。世界No.1の棋士を連破したGoogleのアルファ碁が有名。スポーツの野球の審判は不要になる。
IoT (全てのモノに繋がるインターネット)	外出先からスマホを操作してエアコンを入れ、風呂を沸かす。車の自動運転が可能にする。
ビッグデータ 一つの事象に対し膨大なデータ	新たな大量データを分析し、新たな価値を生む。例えば通販で買いたい商品を検索すると関連商品のバナー広告が何週間にもわたり出てくる。
フィンテック(金融+テクノロジー)	身近なモノではお財布携帯、ネットバンキング、銀行の窓口業務が大幅に削減される。窓口行員はいなくなり富裕者個別相談に。
ブロック・チェーン	暗号化データを共有して低コストで金融取引の不正や改ざんを見破る
ドローン + AI	土木工事現場で多用。農作業で害虫の生息個所だけに農薬散布。

以降、ネットやAI(人工知能)の発達により我々は第四次産業革命の真っ只中にいます。この革命のスピードは物凄く早くオクスフォード大学のマイケルオズボーン教授は10〜20年以内に米国の労働人口の47%はAIを使った機械に代替されるとの事です。

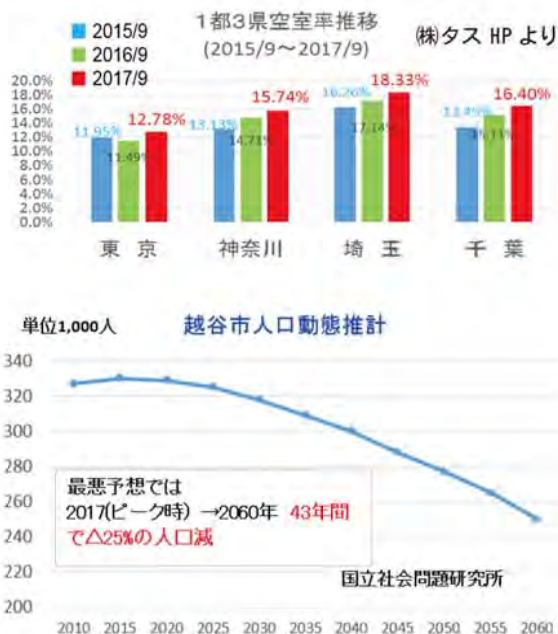
障がい者住宅による賃貸経営

11月26日(日) 障がい者住宅のご紹介をテーマとした賃貸経営勉強会を開きました。30名以上の方が参加され熱心に聴講され活発な質疑応答も行われました。2時間の講義を本誌の2千字で説明するのは無理があります。が、読者の皆様には概略だけでも是非お伝えし、ご関心を持って頂きたく本号で取り上げました。先ず、左記の地図をご覧ください。北越谷駅徒歩10分圏内での一年間で建設済み、あるいは建設予定の新築賃貸住宅を示しています。駅近でこれだけの新築物件が出て来たら賃貸住宅市場はどのようになるでしょう？



北越谷駅徒歩10分以内の最新物件8件。このほかに更に3物件の新築計画がある模様。

マクロの数字も検証してみましょう。一都三県の過去3年間の空室率の推移と越谷市の人口動態の予測です。越谷市は人口・世帯数共に2017年にピークを迎えますが、その後2060年までの43年間で空室率は最悪ケースの予測で25%も人口が減ります。埼玉県空室率は首都圏の中でも一番悪く、大手鑑定評価会社の(株)タスの調べに拠れば2066年9月には16・25%だった空室率が2017年9月には18・33%を記録し状況は年々悪化しています。



障がい者住宅とは？

人口や世帯数が減少の一途を辿る状況の中で賃貸住宅ビジネスに当てはめると、その影響は築

年数の古い、駅から遠い物件に真っ先に及びます。それでは築古、駅遠の物件を所有している大家さんや未利用地、低稼働地、空き家を抱えている地主さんはどうすれば良いでしょうか？ 今回の勉強会で当社は一つの対応策として障がい者住宅を提案させて頂きました。障がい者住宅とは障がいを持つ方々が共同生活を行い、規則正しい生活を学んで自立を目指す住まいでありグループホーム(「G H」と呼ばれています。何故、障がい者G Hが土地活用の一つの選択肢として近年注目をされているのか？ 理由は明快です。障がい者G Hの供給率はどの地域でも一桁台で供給が必要に迫っています。

次ページ右上の表をご覧ください。先ず、越谷市の人口は2018年10月末現在で33万3千人です。行政が補助金支給のために障がい者認定をしておりますが、越谷市の障がい者は12,518人です。障がい者の中で身体障がい者は寝泊りを伴うG Hでお預かりする障がい者ではないので計算から外します。知的障がい者1,841名+精神障害者1,833名=3,674名がG Hに入居の可能性のある方々になります。対するG Hの供給数は僅か66室しかありません。G Hの供給率は $\frac{66}{3,674} = 1.79\%$ となり、高

高齢者施設の充足率40%と比べると需要が高く、供給が低く、施設の事業体とは通常20年超の長期賃貸契約を結びますから賃料の回収漏れや下落のリスクもかなり低いです。

厚労省「障がい者福祉計画」より	埼玉県	越谷市	草加市	春日部市
総人口	7,238,391	332,931	246,066	237,965
身体障がい者	194,158	8,844	6,306	7,279
知的障がい者	42,472	1,841	1,303	1,455
精神障がい者	41,845	1,833	1,354	1,401
知的+精神障害者数 (a)	84,317	3,674	2,657	2,856
GH定員数 (b)	3,173	66	80	118
GH供給率 =(b)÷(a)	3.76%	1.79%	3.01%	4.13%



<参考例> 敷地面積 75 坪 延床面積 228 m² 二階建
居室数 10 戸 駐車場 3 台 バス・トイレ共同



勉強会では近隣住民との問題につき質問を受けました。当社は19年間障害者施設の管理をして参りましたが、近隣住民からの苦情は特にございませんでした。施設に対する社会の受け留め方も時代の変遷と共に変わり、理解も深まっています。

	大手による20～30年 家賃保証のアパート	20年一括借上 の障がい者施設
市場性	人口減少、築年数・立地・家賃は常に競争に晒される	障がい者は年々増加し、2045年にピークを迎えるこれから成長期のビジネスモデル
安定性	10年後、15年後、20年後の経営状況は読めない	事業者と20年間の家賃契約なので経営は安定。家賃下落は10年で1%、15年2%、20年で3%
収益性	表面 7.1%	表面 8.4%
コスト	入退去時の改修費用内外の保守管理	入居者の入退去による改修費用は発生しない。保守管理費用は少ない。
リスク	家賃保証（長期の家賃保証ではなく数年ごとに見直しがある）	運営会社の倒産（障がい者認定により運営会社には国から補助金が支給されるので経営安定に繋がる）

注) 収益性を表す利回りは建設コストや外構工事の量や仕様により変わります。GHの場合施設内装は運営会社が施行するケースが多いです。

勉強会では投資家あるいは未利用地を所有している大家さんの立場としてアパート経営と障がい者住宅のどちらの投資の方が事業として収益性が良く、リスクが少ないかを比較検討してみました。その結果をまとめた表が次のようになります。

日本人の誕生日多い順ランキング

あなたの誕生日は何位ですか？ 左の表は暗号表ではありません。今、ネット上で話題になっている1981年～2010年に生まれた方々の多い少ないを表したチャートです。厚生労働省の統計を基にしたものです。2月29日が人口が最も少ない366位は当然です。12月は22日が1位（一番生まれた方が多い）ですが、翌12月23日は346位です。



	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
1	365	152	141	362	8	183	114	33	102	23	133	287
2	364	120	244	2	7	198	107	60	126	24	149	302
3	360	137	92	43	354	212	104	36	98	29	359	253
4	340	192	316	315	352	228	148	69	215	95	332	301
5	25	162	217	246	355	174	106	41	127	56	105	286
6	34	160	235	250	330	201	101	54	195	64	140	294
7	94	182	257	267	22	245	11	31	109	84	169	270
8	200	164	311	222	13	151	81	18	115	123	272	296
9	319	170	314	337	42	240	113	75	99	180	281	323
10	291	96	205	247	61	171	66	19	59	349	255	218
11	153	357	262	280	103	197	80	27	52	297	236	263
12	139	329	248	313	122	157	91	39	58	88	299	124
13	138	172	325	331	213	259	117	224	89	175	327	321
14	132	119	310	298	147	254	87	335	30	189	317	278
15	345	243	279	290	110	145	63	341	348	208	273	225
16	154	227	241	312	142	166	77	309	130	188	268	230
17	83	284	233	275	150	191	55	53	12	256	269	193
18	74	293	221	265	134	165	68	21	6	303	277	125
19	73	328	258	308	238	187	100	62	14	300	288	177
20	49	242	343	214	194	144	129	38	16	185	181	97
21	47	292	353	179	168	203	78	67	9	264	199	45
22	79	231	336	202	156	178	48	93	10	234	216	1
23	70	251	204	155	163	190	20	136	351	271	361	346
24	116	295	252	173	239	186	46	108	71	318	338	26
25	112	282	304	143	184	146	51	85	3	322	176	4
26	72	320	326	135	232	158	65	118	5	289	206	28
27	86	307	334	37	261	161	35	111	17	276	283	131
28	90	305	339	44	207	209	32	128	15	260	285	159
29	167	366	344	358	274	196	57	220	40	249	333	347
30	121		342	237	219	226	50	210	82	229	324	356
31	223		350		306		76	211		266		363

今後の勉強会の開催予定です。

日時：H30年 1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

相続
対策

題目：越谷市民活動支援センター主催・市民講座
「相続入門」～知る・知らないが大きな差～

講師：小山 哲央

日時：H30年 2月4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

資産
管理

「不動産オーナー向け確定申告の周知な準備」

特別講師：税理士法人シリウス代表・田中博史先生

下記の写真は本誌6～7ページで紹介させて頂いた11月26日の資産管理セミナー（障がい者住宅による土地活用事例）の会場の様子です。約30名の聴講者が真剣に耳を傾けられ質疑応答も活発で熱気に包まれました。



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（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
94.4%
1,807戸
2017.12.2 現在