



Tel:048-970-0021

マルヨシ通信 No. 41

平成 30 年 11 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

紅葉絶景ランキング2018

① 宇治平等院 (京都)



朱塗りの鳳凰堂と池と紅葉の対比が抜群

大手旅行情報誌「じゃらん」が、今年も10月に全国の読者500名以上の投票により「行ってみたい全国紅葉絶景ランキング」を発表しました。どれも甲乙つけ難い絶景なのでランキングは無意味と思いますが紅葉狩りを計画している人はぜひ参考にしてください。紅葉ゆえに秋は四季の中で一番味わい深い季節と言えます。あなたは何ヶ所訪問したことがありますか？

④ 寸又峡夢つり橋 (静岡)



長さ 90m定員 10 名のみの吊

③ もみじトンネル (山梨)



長さ 150mを抜けると富士山が前方

② 蔦沼 (青森)



日の出の朝焼けが紅葉に映える

⑦ ひたち海浜公園 (茨城)



赤いコキアが埋め尽くす癒し系紅

⑥ 鳴子峡 (宮城)



100mの深い峡谷 東北屈指の紅葉

⑤ 姫路城西御屋敷跡庭園



江戸時代の風情と紅葉を満喫

⑩ 香嵐溪 (愛知)



夜間はライトアップで黄金色に染ま

⑨ 明治の森 箕面国定公園



紅葉の紅色の中に落差 33m の白い

⑧ メタセコイア並木 (滋賀)



2.4kmの遊歩道 秋たっぷり



私がお奨めしたい癒しの場所

新シリーズ

日常生活でふと手を休めた時に「ああ、また行きたい」と思う安らぎの場所を紹介します

やまがはな しょうじ
山崎 脩斗 (賃貸営業部)

私の癒しの場所は、自宅から歩いて5分くらいの処にある久喜市の青葉公園（別称 青葉グラウンド）です。とても大きな公園で3・3 Haあります。園内には照明搭付の野球場、芝生のグラウンド、テニスコートそして桜の木が沢山植樹されている遊歩道などがあり市民の憩いの場所になっています。

私は、小さいころからサッカーをやっていたので、悩み事があると一人でボールを蹴ったりしてリフレッシュしていました。今でも時間があると友人と集まりサッカーをしたりしています。グラウンド内では、自然と触れ合えるため、小さな子供たちが虫取りやピクニックなどをしていきます。春には桜の名所として、お花見の観光客で盛り上がっています。私も将来家族が出来たらピクニック、お花見、スポーツなど何でもいいので青葉公園にたびたび足を運びたいと思っています。



こやま ようじ
小山 洋子 (総務・経理部)

(空いている殆どの)時間と(無駄な)お金をゴルフに費やしています。ティーショットが思い切り打てた時やグリーン周りの小技やパターが決まった時の爽快感は最高です。反対に自分を信じ切れず失敗した時は本当にガッカリです。(これって仕事も同じかな?) 最近は年齢のせいかな近場のゴルフ場に行く事が多くなりましたが、年に数回気の合った仲間のおばさん達と行くお泊りゴルフは最高です。プレイ後の疲れた体を温泉で癒し、楽しいお喋りとビールで乾杯すると10歳若返った気分になります。ゴルフは私にとって最高の癒しです。ゴルフの他に学生時代から続けているテニスも自分の子ども年代の人達と一緒に汗をかいたので楽しいです。最近は家でじっとしている日が殆どないですがそんな日がたまにあると我が家の老犬(15歳)とソファで寝そべってTVを観ながら昼寝をするのも極上の癒しです。最後にもう一つ。可愛い3歳の孫娘と遊ぶのも私にとって大きな癒しと幸せになります。



背景に浅間山。右から2人目が私です

たけがはな ゆうじ
滝口 雄斗 (賃貸管理部)

私のお勧めする癒しの場所は、埼玉県草加市にある竜泉寺の湯です。竜泉寺の湯には、10種類以上のお風呂と岩盤浴があります。10種類以上あるお風呂のなかで私がお勧めするのが高濃度炭酸泉です。高濃度炭酸泉は、通常のお風呂より血流が良くなり体の内側から温かくなるのを感じます。自宅だと湯船にゆっくり浸かる機会も少ないので、休みの前日に竜泉寺の湯に行って疲れをとるのが最近のマイブームです。私が竜泉寺の湯で最もお勧めしたいポイントは、岩盤浴の広さと種類の豊富さです。アロマの香りに包まれながらリラックスしたり、汗蒸幕(はんじゅくまく)と呼ばれる韓国式のサウナは、100度以上のサウナとなっておりそこで滝のように汗を流すのもお勧めです。また岩盤浴は男女一緒に利用することができるので、恋人やご家族と一緒に家事の疲れをとりには是非一度竜泉寺の湯に足を運んでみては如何でしょうか?



入場料は風呂と岩盤浴のセットで¥1400

FAANGの台頭

今年の5月**FAANG** 5社の株式時価総額がナスダック総合指数の27%を占め大きな話題になりました。ナスダック証券取引所は世界No.1のニューヨーク証券取引所（時価総額2050兆円）に次ぐ第2位の時価総額1150兆円を誇っており、ベンチャー企業の上場が多いです。ちなみに日本の証券取引所は東京と大阪併せ660兆円ですからNo.2と言ってもナスダックは巨大な存在です。（*数字は今年9月末）

FAANG とはIT時代の先端をリードしている大型テクノロジー会社5社の頭文字を並べたもので下記の一覧表にまとめてみました。5社の今年9月末時点の時価総額を合計すると**376兆円**ですから日本一国のGDPの7掛けという巨大な数字です。日本のGDPはトヨタに代表されるように多大な労力をかけてコッコツと物を作って売る製造業の存在が未だに大きいのに対し、米国や中国ではIT系の会社が株式時価の上位をだちどころに占めてしまつのは驚くばかりです。

FAANG 会社名	主要サービス	簡単紹介	時価総額 (2018/9/5)
フェイスブック	ソーシャルネットワーク	2004年創設 最近個人情報漏れ事件	50.0兆円
アップル	iPhone iPad	1976年故スチーブジョブスが創設	119.1兆円
アマゾン	ネット通販	1996年創設 世界一のネット通販	101.3兆円
Netflix	動画配信	1997年創設 世界最大級の動画配信	16.7兆円
グーグル	検索エンジン	1998年創設 現在 Alphabet-G 入り	88.9兆円

世界株価時価総額ランキング (2008年9月)

世界株価時価総額ランキング (2018年9月)

順位	企業名	時価総額 (08年9月末)	業種	国名
1	エクソンモービル	37兆円	石油	USA
2	ペトロチャイナ	22兆円	石油	CHN
3	ウォルマート	20兆円	小売スーパー	USA
4	チャイナモービル	18兆円	石油	CHN
5	プロクター & ギャンブル	17兆円	生活用品	USA
6	マイクロソフト	16兆円	コンピュータ・OS	USA
7	GE	15.3兆円	金融・電機	USA
8	AT & T	15.2兆円	通信	USA
9	ジョンソン & ジョンソン	14.9兆円	生活用品	USA
10	シェブロン	13.5兆円	石油	USA
22	(*参考) トヨタ	9.9兆円	自動車	JPN



順位	企業名	時価総額 (18年9月末)	業種	国名
1	アップル	120兆円	iPhone iPad	USA
2	アマゾン	107兆円	ネット通販	USA
3	マイクロソフト	96兆円	コンピュータ OSソフト	USA
4	アウファバット(Google)	92兆円	検索エンジン	USA
5	ハーバード・キャピタル	58兆円	投資ファンド (ウォーレンバフェット)	USA
6	フェイスブック	52兆円	ソーシャルネットワーク	USA
7	アリババ	47兆円	電子商取引	CHN
8	テンセント	45兆円	世界一のゲームソフトメーカー	CHN
9	JP モーガン チェース	42兆円	金融	USA
10	エクソンモービル	38兆円	石油	USA
44	(*参考)トヨタ	23兆円	自動車	JPN

10年前のランキングを見るとIT企業はマイクロソフトの1社のみでした。ところが今年9月の同ランキングでは10社のうち、9社がIT系の企業です。この表の中には掲載出来ませんでした。株価時価総額の世界100社ランキングに10年前、日系企業は7社がランクインしてましたが、今年はトヨタとソフトバンク2社のみでした。10年前の石油や製造業がなくなってしまう訳ではありませんが、第一次（蒸気機関）が第二次（電機・石油）にシフトして行ったように世界経済は第四次産業革命と言われるAI（人工知能）の世界に完全にシフト進行しています。上記のランキングからも窺えるように日本の企業や社会は徐々に残り残されつつあります。SIMフリーもキャッシュレスもGRAB(車を呼び出してタクシーのように使える配車アプリ)も東南アジアの国々では多くの一般市民が簡単に使えて生活に役立っていますが、日本では色々参入障壁がありますが、日本はAI十分普及していません。日本はAI後進国にならない様に対策を取る必要があるのではないでしょうか。

人生100年時代 Life Shift

人生100年時代という言葉が最近急に広まって来ました。政府も安倍首相を座長として2017年9月に「人生100年時代の構想会議」をスタートさせました。所得の上昇、医療技術の発達、健康意識の高まりなどにより、1965年から2016年までの50年間で男性の平均寿命は13・24歳、女性は14・22歳も延びたそうです。平均寿命と平均余命の違いについて説明しておきます。2016年の時点で日本人の**平均寿命**は男性が**80・50歳**、女性が**86・83歳**です。現在50歳の男性があと何年生きるかを知るため平均寿命から自分の年齢を引いて80・50-50=29・5歳が自分の平均余命と考えるのは誤りです。下記に厚生省が公表した簡易生命表を載せましたが**50歳の男性の平均余命は32・18歳**で2・68歳長くなります。平均寿命は0歳の新生児で亡くなってしまう子どもまで含めての数字です。50歳まで生きてこられた方の余命は自ずと長くなります。高齢者の場合、老人ホームへの入所の判断や入料の支払い方法の選択をする場合には平均寿命からの概算ではなく平均余命を確認した方が理にかなっています。

主な年齢の平均余命 (H26年)		
年齢	男	女
20	60.90	67.16
25	56.05	62.23
30	51.21	57.32
35	46.38	52.42
40	41.57	47.55
45	36.82	42.72
50	32.18	37.96
55	27.68	33.28
60	23.36	28.68
65	19.29	24.18
70	15.49	19.81
75	11.94	15.6
80	8.79	11.71
85	6.24	8.35
90	4.35	5.66

出典 平成26年簡易生命表 (厚生省)

話を本題の「人生100年」に戻します。平均余命の表より現在65歳の男性の余命は19・29歳ですから65歳まで生きてこられた方の平均寿命は84・29歳になります。現在25歳の男性が40年生きて65歳になった時の平均寿命は**25 + 56・05 + 10・60 = 91・65歳**になります。現在の25歳男性の平均余命である56・05歳に40年後は平均余命が更に**10・60歳**延びているはずだと推論して足し込んだ数字になります。同様に、現在25歳の女性の平均寿命は**98・37歳**になります。

数字の羅列ばかりで理解しにくかったかも知れませんが、読者のお子様やお孫様が25歳だとしたら彼らは人生を100年の長期スパンで考えた方がよいということです。人生設計を80年で考えるのと100年で考えるのではコペルニクス的な発想の転換が必要です。

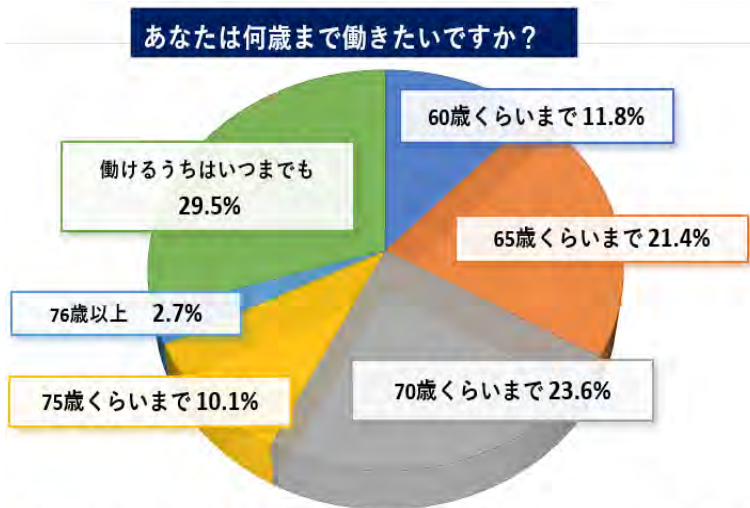


東洋経済新報社 ¥1944

人生100年時代を標榜し、人生設計を变える必要があると提言したのはロンドン・ビジネススクールのリンダ・グラットン教授であり「ライフ・シフト」というタイトルの著書は20ヶ国を超える言語に翻訳され各分野に大きなインパクトをもたらしました。長く生きることは、人間の根源的な欲求でもあるので長寿化は喜ばしいことのようにですが、日本ではこの変化を恩恵だけではなく年金や介護資金が枯渇するなど厄災と捉える向きもあり、「長生きするのモリスクだ」など冗談とも取れないような残念な論調もあります。

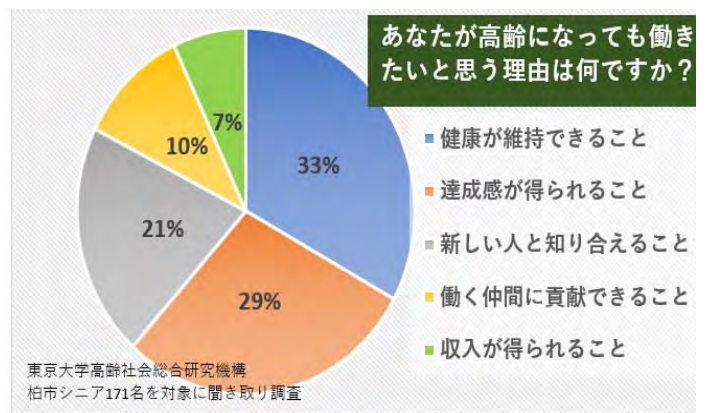
グラットン教授はライフ・シフトの中で生き方、働き方の変革を訴えています。例えば働き方です。現在一般的な人生の歩み方は「**教育**→**仕事**→**引退**」という3つのステージを順に進むことです。各ステージの期間は65歳の引退、80歳の平均寿命というこれまでの時代ならば22年+43年+15年=80年というバ

ランスだったと思います。しかし、100年人生ならば引退後の人生が15年から一挙に35年に延びて物凄く重大な人生の変革です。上述の人生100年時代の構想会議の資料から2つ紹介します。最初のグラフは65歳過ぎても働きたいと考えている人が全体の3分の2もいるということを表したグラフです。



出典：内閣府「H25年度高齢者の地域社会参加意識調査」60歳以上1999名の男女対象

日本人は高齢になってもこんなに働きたい人がいるのかと驚きですが、その理由を調査した結果が次のグラフです。



働く理由としては収入を得られると言う理由より健康維持、達成感、人の出会いを挙げている人が多いという事です。何年後かに年金が減額され生活に余裕がなくなれば働く理

由として収入が第一に来るかも知れませんが、収入を得る為に働きたいという人は7%しかおりません。最初のグラフの回答者が2千人近くで二番目のグラフは柏市のシニア171名にインタビューした結果ですので、正確な調査にはなっていないかも知れませんが、内閣府はこの様に発表しています。

再びグラットン教授の著書に戻ります。現在20代、30代の若い人に対して教授が訴えているメッセージが「場当たりに生きるのではなく多様化時代に生き残れるように自分の人生をシフトさせなさい」ということです。決まりきった仕事を積み重ねるのではなく変化に柔

軟に対応して行く働き方をしなさいと言う命題に対し日本人は苦手かも知れません。AI（人工知能）が進化すれば人がやっている仕事をコンピュータが代行してくれます。そういう新しい時代の生き方として他の人が追いついて来ない3つの能力を持つと言っています。例えばITと法律と会計の3つの分野に強くなればITだけに強い人より多くの引き合いがあるということです。加えて語学力があれば余人に変えがたい度合いは増えます。

多動力

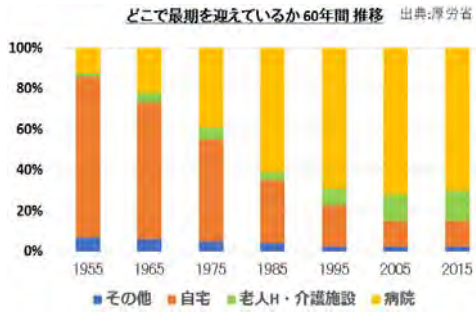
日本でも同じ様な理論を展開している人がいます。ホリエモンの愛称で知られる堀江貴文さんです。堀江さんが昨年執筆した「多動力」と言う著書はベストセラーになりました。一つの仕事をコツコツやる時代は終わった。いくつかの異なる仕事を同時にこなす能力がこれからの時代に求められている。IoT (Internet of Things) と言言葉にあるようにあらゆるモノがインターネットに繋がる水平分業型モデルの社会になってきた。そこで求められる人材は業界の壁を軽やかに飛び越えて行く越境者であり、柔軟な発想を持つ人だと訴えています。



住み慣れた場所での穏やかな最期のために リースバックの「提案」

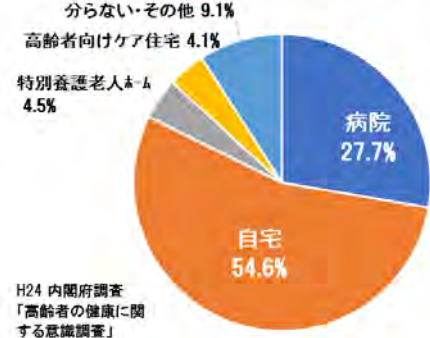
前項の「人生100年時代」というコラムにも関連しますが、平均寿命が延びているとはいえ2015年の段階で年間130万人だった死亡者数は今後伸び続け2040年には165万人まで到達しピークを迎える様です。ここに興味深い調査データが2つあります。一つは人が人生の最期をどこで迎えるかを表したモノです。1955年の段階で自宅死は80%以上でしたが2015年の調査では全国平均で12・7%迄下がりました。

一方、下段のグラフをご覧ください。内閣府が2012年に行った「人生の最期はどこで迎えたいですか」という質問に54・6%の人が自宅と答えています。



自宅で最期を迎えたいと考えているにも関わらず病院や介護施設で最期を迎える人が8割以上を超える理由は医療技術の高度化や核家族の介護力の低下などが背景にあり

人生の最期を迎えたい場所



期を迎えたくない」と希望しており在宅医療のあり方が再検討される動きが出て参りました。



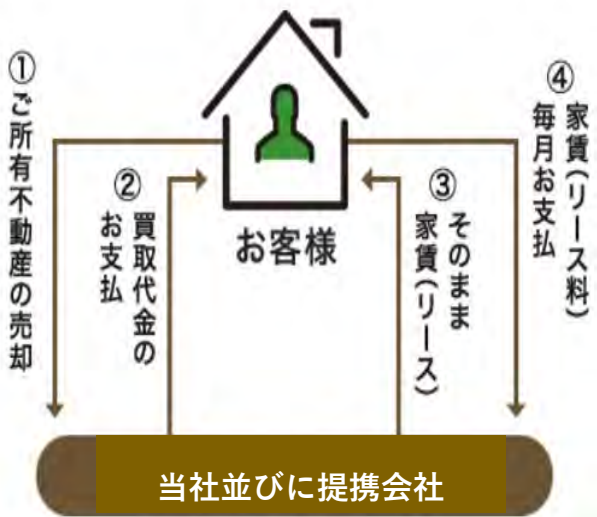
ます。同じく内閣府の調査では9割以上の人が「延命のみを目的とした医療は行わず、自然にまかせて欲しい。多数の管を身体に差し込まれながら最

不動産現場からの提案 “リースバック”

当社においても人生の最終章でどうしたら住み慣れた場所で穏やかな最期を迎える事が出来るか考えておりましたところ、当社が加盟しているセンチリー21本部より「リースバック」という仕組みを紹介して貰いました。

穏やかな老後を迎えるためには家族関係や健康と同様に「資金」も重要な要素になって参ります。十分な資金力がある方は別ですが、少しでも豊かな老後を迎えたいと希望される方は立ち止まって検討してみる価値はあると思います。

リースバックの仕組みとメリット



- ① 所有不動産を当社に売却して頂きます。当社が買い取れない場合は当社が窓口となって提携企業に紹介します。
- ② 所有不動産の売却により所有権は当社ないしは提携会社に移ります。同時に売却代金を一括してお支払いします。
- ③ お客様が当該不動産物件にそのまま住み続けたい場合は、売却と同時に定期賃貸借契約を締結する事により借主になっていただきます。賃貸借契約に関して保証人の設定は不要です。(昨今は親族関係が希薄になり保証人の確保は容易ではありません。)

- ④ 家賃を払うことにより住み続ける事が可能になりますが居住延長も短縮も可能です。お客様が賃貸借契約を終了させたい場合契約期間中でも3ヶ月前にお申し込み頂ければ解約手数料なく賃貸を終了させる事が出来ます。2年間の縛りのような制約はありません。
- ⑤ 所有権は当社に移っておりますのでお客様には固定資産税がかからなくなります
- ⑥ 協議の上、条件が整えば、お客様が一度売却した不動産を再取得する選択肢もございませす。再取得者は売却者本人ではなく相続人でも結構です。
- ⑦ 売却代金の使用用途に指定や制限はございません。老後資金や事業資金にご自由にお使い頂けます。代金を原資にして死亡保険を付保し、相続税を控除する節税も可能です。
- ⑧ 相続税の支払いは相続発生後10ヶ月内です。その前には介護や入院で多額の現金を出費します。借金ではない現金が手元にあるということは大きな安心です。
- ⑨ どんな物件でも買取り出来る訳ではなく審査をさせて頂きます。審査判断は一週間を目処に迅速に行います。

リバースモーゲージとの比較・違い

所有権を活用して老後の資金を得る方法としては東京スター銀行などが提供するリバースモーゲージがあります

リースバックとリバースモーゲージの特徴や違いを比較した表を公正な立場に立つてまとめてみましたので下記をご参照下さい

リースバックが誕生した背景としてリバースモーゲージの条件が厳しく、利用しにくいという声が多かったことは確かです。

比較項目	リースバック	リバースモーゲージ
仕組み	物件の売却と賃貸契約をセット。所有権は買主に移転。 売却契約時に協議の上、 <u>買取り条件</u> を付ける事が出来る。	物件を担保にして融資を行う。借入人が死亡後自宅売却により元本返済。担保以上に売れなかったら相続人が返済。配偶者による融資の引継ぎも可能
毎月の支払い	毎月の家賃払い	使った分だけの利息払い（ <u>年利3%程度で安くない</u> ）
不動産価値判定時期	<u>契約時に売却で現金一括全額受領</u> なので借入金を負うリスクはない	借入人（融資引継で配偶者）の <u>死亡後、物件売却</u> となるので <u>幾らでいつ売れるかリスク</u> があり
審査と査定	売却契約時に所有権が移転し売却代金を受領するので、その後の担保価値変動リスクを見込む必要がない。従い、 <u>リバースモーゲージより物件査定金額は高めに出る</u> 。	融資対象物件の売却時期が不明ゆえ、貸す側の銀行は担保価値の変動を見込んで <u>掛け目は低く審査は厳しい</u> と言われている。融資契約に対し <u>連帯保証人</u> が必要
用途	<u>制限なし</u>	生活費、余暇、医療などへの出費はOKだが、 <u>事業や投資目的への用途はNG</u>
対象物件	戸建住宅、マンション、駐車場、遊休地、工場、倉庫、店舗など <u>あらゆる不動産物件が対象</u>	<u>自宅のみ</u>

* 当社では物件の査定や家賃払いの場合の収支計算のご相談を無料で行っています。メールでも承ります。

知っておくと便利な住宅関連の寸法

日本は1966年に中国起源の尺貫法を禁止し、国際メートル法を採用する事が法律で定められ登記事項は全てメートル表示になりました。しかし建設や不動産の世界では尺貫法が併用され会話にも出て来ます。坪や畳で表した方がイメージが湧き易いのでしょう。改めて住宅に関連した寸法を質問形式でおさらいしたいと思います。

Q1 畳一枚、一畳(一帖)の寸法と広さ(坪)はどのくらいですか？

Q2 一坪は何畳で何㎡ですか？

Q3 一尺とは何センチで、一間(けん)とは何メートルでしょうか？

Q4 典型的なワンルームマンションで27㎡の部屋の場合、居室と居室以外のスペース(風呂場・洗面・トイレ・台所)の比率はどの様な割合になりますか？

A1 畳の寸法は京、江戸、団地、中間など4種類あります。中京間の寸法は1.82m×0.91m=1.65㎡

となります。実際の畳の寸法とは別に不動産広告表示では基準に則り**1畳**は

1.62㎡で計算してきます
 良く昔のドラマに出てくるの
 畳一間の6畳は1.62㎡×
 6畳=9.72㎡となります。
 6畳は10㎡と覚えて下さい。
 ↑ 910 cm
 ↓
 ← 1820cm →

A2 1坪は畳2枚(2畳)の広さで1.62㎡×2畳=3.24㎡となります。

A3 1尺とは長さの単位で30.3cm
 A 4サイズの長い辺とほぼ同じです

A4 国交省は健康で文化的な住宅生活を送る為の最下限面積として単身者の世帯なら**25㎡**必要と指導しています
 下記は27㎡のワンルームですが洋室8畳の面積は約半分とユーティリティの面積は意外に大きいです。



今後の勉強会の開催予定です。

日時：H30年**11月24日(土)** 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第5期生②

「公正証書遺言の作り方」

講師：当社代表 小山哲央

相続
対策

*注) 本号 P-6&7 で記事にしましたリースバックの仕組みのご紹介も取り上げます

日時：H31年**1月27日(日)** 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第5期生③

「財産把握とその評価」

講師：当社代表 小山哲央

相続
対策

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

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、メールアドレスをご連絡下さい。① メール seminar@0021.to
 ② 専用電話：048-978-1121

マルヨシ通信の読者の皆様の貴重なご意見・感想を下記のメールアドレスにお寄せ下さい。
marutsu@0021.to

弊社管理物件
 入居率
95.0%
 1,854戸
 2018.10.27 現在

日時：H30年**12月9日(日)** 14:00~16:00

題目：賃貸経営と資産管理

「貴方の賃貸物件の収益性アップの施策」

講師：当社代表 小山哲央

資産
管理