



Tel:048-970-0021

マルヨシ通信 No. 42

平成 30 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



大阪・ドイツ・クリスマスマーケット

大阪新梅田シティで 11/16~12/25 ドイツの X'mas が楽しめます。120 年前の木製メリーゴーランドや焼きソーセージが人気です。



ドイツ・クリスマスマーケット

ドイツのクリスマスマーケット。国内 150 ヶ所で開かれ日本と違った雰囲気 X'mas を楽しめます。最大から最古まであります。



六本木けやき坂

シャンゼリゼに似た構図を探したらこれが一番近いです。六本木けやき坂 400m に 120 万球の青色 LED と正面に 落ち着いた橙色の東京タワー



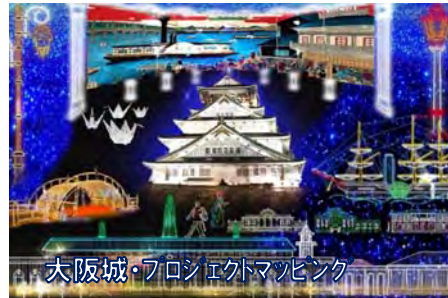
パリ・シャンゼリゼ通り

世界で最も美しい大通りと言われ凱旋門からコンコルド広場まで 2 km 続きます。多数の B 級グルメの屋台も出店しています



東京駅・プロジェクトマッピング

12/24~12/28 東京駅ミチテラス 2018「ひかりのゲートウェイ」という題目のプロジェクト・マッピング。物凄い人気で昨年は混乱避け中



大阪城・プロジェクトマッピング

12/1~3/3 大阪城公園で天守閣を借景に 300 万個の LED で幕末維新の歴史絵巻をプロジェクト・マッピングで表現



ニューヨーク・ロックフェラーセンター前

ニューヨーク、ロックフェラーセンター前の有名な巨大 X'mas ツリー。荘厳で厳粛な雰囲気は数々の映画の名シーンを盛り上げまし



稲佐山から望む長崎市内

333m の稲佐山頂から望む長崎市内は日本 3 大夜景に。イルミと街全体の夜景は違うが長崎は外せないです



江の島湘南の宝石

11/23~2/17 関東 3 大イルミネーション・スポットの認定受。江の島展望灯台中心に光の



青の洞窟 渋谷代々木公園

11/30~12/31 渋谷代々木公園けやき並木 800m が幻想的な青一色の光に包まれます

世界と日本、冬のイルミネーション

寒い冬。空気が透き通って夜景が映えるファンタジーの世界はどんな人にも感激と癒しを与えてくれます。今号では世界の主要都市と日本の人気の光のページェント・スポットをご紹介します

します。日本は電飾を大量に使っておとぎの世界を作りますが欧米は歴史的建造物を背景に厳かな落ち着いた雰囲気をお迎え下さい。皆様、良いお年を



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

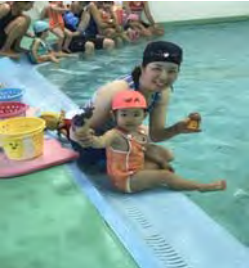
もり
たいし
森 大悟 (賃貸管理部)

私の癒しの場所は長野県志賀高原です。私の趣味がスキーで、シーズンになると必ず滑りに行く場所が志賀高原のスキー場です。今では、行かない年があるとか”もやっとした”気分になってしまいます。勿論、夏に行っても涼しく、景色も素晴らしいので十分行く価値がある場所ですが、山頂から見ると一面雪景色のスキー場はまた格別の癒しを私に与えてくれます。私は、スキー場の近くの宿に泊まる事がほとんどです。スキー宿というと、余りクオリティが高くないと思われるかも知れませんが、実は長野県は温泉も沢山あり、素晴らしい景色を眺めながら浸かれる温泉宿も数多くあります。最近、「志賀高原白い温泉深谷の湯」という温泉宿に泊まりましたが、客室の露天風呂から眺める景色は大変素晴らしかったです。スキーやスノーボードをされない方でも、是非一度訪れてみては如何でしょうか？



しもた
あきこ
下田 亜紀子 (総務・経理部)

私の癒しの場所は、娘と通っていたベビープールです。娘が1歳2ヶ月〜3歳5ヶ月までの間、月8回60分のプールに通っていました。最初は娘の体力作りの為に始めた習い事でしたが、だんだんと私自身がはまってました。最初は水に入ることを怖がっていた娘が、水に潜ることを覚え、ジャンプして飛び込むようになり、足を動かして進むことを覚え、息づきができるようになり、最後には一人で15メートル程度泳げるようになりました。これは3・5才児にしてはなかなか凄いことのように思います！プールで娘と過ごす時間は、仕事のことも家のことも、主人のことも全て忘れて、娘と向き合っていて笑い合い、心を通せる時間となっています。家にいるとどうしても家事や雑務に追われてしましますが、プールに入っている時間は携帯にも出られませんので、全神経を娘に注ぐことができます。小さいお子さんをお持ちの親御さんは親子で一緒に参加する習い事をお勧めします！



やまち
みなみ
山地 未奈美 (総務・経理部)

私の癒しの場所は九州の宮崎です。一度宮崎の友達の親戚の家に遊びに行った時に案内してもらい大変感動しました。先ず、高千穂峡です。9万年と12万年前に阿蘇山が大噴火し高千穂峽に阿蘇の熔岩が流れ、浸蝕されてきた峡谷です。高いところで100m、平均80mの断崖が7kmも続いています。峡谷には、日本の滝百選に選ばれている落差17mの真名井(まな井)の滝などがあり、新緑と紅葉の時期は本当に美しいです。貸ボートもあり、ボートから頭上を見上げる景観も壮観です。

次に何と言っても鬼の洗濯板と称される日南海岸です。砂岩泥岩互層が浸食によって形成された鋸歯状海岸線が続きます。国定公園にも指定され海岸線の長さは青島から串間まで90kmもあるそうです。海岸線を走れば「南国」の雰囲気満たされることでしょう。宮崎は大自然のユニークな造形を沢山見れるので気持ち大きくなり癒されます



高千穂峽

「こんなところにもA-」が

最近、成田や羽田から海外旅行に出かけた方はお気づきになったと思いますが、入国管理のゲートの横に顔認識の装置が置かれ、出入国者のパスポートの写真と画面に映った本人の顔を即座に識別して問題なければゲートが開きます。既に米国では数年前から採り入れられておりましたが、A-（人工知能）の時代の幕開けを象徴するようなシーンです。より身近になったA-を「こんなところにもA-」という題目でお伝えします。



開発には一年間にわたり数千万件の膨大な量の消費者の嗜好や消費性向をA-を使って分析し、味覚、価格、パッケージデザインを決めました。菓子の形はとんがりコーン形状にしてビールを飲みながら口にほおぼり易いサイズまできちんと計算しました。その結果、発売と同時に人気商品になったとのことです。

①【スナック菓子の開発にA-を】ロツテ製菓（韓国）は「お一人様」にターゲットを絞った辛いソースを絡めたチキン味のスナック菓子の販売をスタートします。この新商品



②【中国警察当局】は新進気鋭のA-企業クラウドウォークと協力し顔認識技術など治安維持に効果的なA-の研究に拍車をかけています。駅構内や繁華街など人

の多い場所に設置された監視カメラに顔認識技術を組み込み、容疑者や手配中の犯人逮捕に大いに役立っています。日本でも空港、駅、繁華街に監視カメラを取り付け、逃亡中や失踪中の容疑者を見つけ出そうという試みはスタートしています。



③【奈良先端科学技術大学院大学と大阪大学】の共同研究チームは、認知症傾向を早期に発見する新たなソフトを開発しました。PC上のアバター（本人

分身）から発せられる簡単な質問（家族の話題や趣味など）に答えるだけで認知症の兆候を発見できるとのこと。回答者の発音の明瞭さ、対応のスピード、顔の表情デー

タを分析し実験結果では約92%の確率で認知症の罹患度合いをその場で判定出来るそうです。



④【酪農・畜産業】においてもA-の使用ケースが次々と報告されています。「家畜の死亡や疫病罹患を早期に発見するシステム」「飼育工程管理」「発情期・妊娠の早期察知」など人間の目では見逃しがちな兆候を把握し、リスク管理や生

産性向上に繋げようとしています。家畜に取り付けられたウェアラブル端末や、厩舎内のカメラ・センサーから得られたデータ（体温、体重、動作パターンなど）をA-で解析して早期に警告を鳴らします。牛や馬の出産では人間が24時間寝ずの番で対応する過酷な労働により後継者が出来来ないという深刻な状況がA-活用により少しでも改善されるようです。

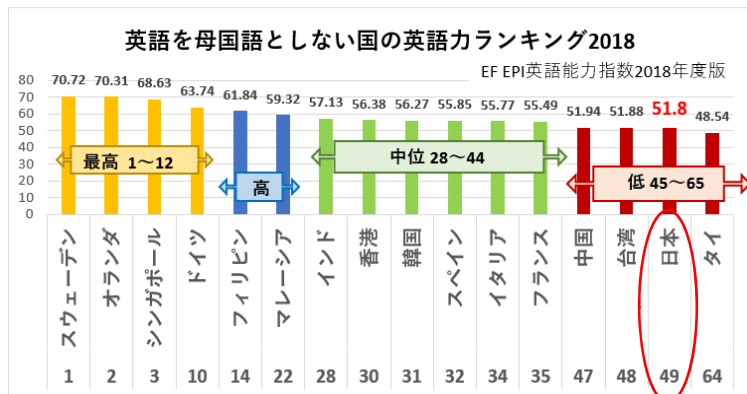
10年以上前迄将棋プログラムソフトは、人間のプロ棋士に全く歯が立ちませんでした。然し現在はトップクラスのプロ棋士が負け続けてしまう逆転現象が起きています。10年後人間はどの様にA-と向き合っているでしょうか？ A-が時代を席卷して行く事だけは確かな様です。

日本人の英語力 世界49位

世界116ヶ国で海外留学・語学教育事業を展開するイー・エフ・エデュケーション・ファースト（EF）は11月2日英語能力指数2018年度版を発表しました。EF社は無料のオンライン英語能力測定テストを非英語圏の世界88ヶ国・地域の130万人を対象に行い結果を公表しています。2011年からスタートしているのが認知度も得てその精度も向上して来ているようです。左の表をご覧ください。



さい。結果として、日本の英語能力指数は88ヶ国中49位で英語能力レベルは3年連続「低い」位置付けとなりました。



2018年のランキング上位は1位スウェーデン、2位オランダ、3位シンガポールとなりました。日本は世界88ヶ国中の49位、アジア21ヶ国中の11位という順位です。GDP世界3位、大学進学率58%というデータと比較するとアンバランスな状況です。更に悪いのは2011年にこの調査が始まった時に日本のランキングは44ヶ国中14位でした。2016年では72ヶ国中35位となり、今回は更に落ちて49位になりました。巷にはこれでもかというくらい大量の英語塾やネットで英語を学ぶ機会の提供がある国も珍しいです。その理由を探ってみました。

英語が上手くなる人、ならない人

ニューヨーク在住40年のノンフィクションライターである田村明子さんが「英語が上手くなる人、ならない人」という著書を出し、「うまくなる為のヒントをあげています。著者曰くこの本を読めば英語が上手くなるという特効薬ではないが学ぶ姿勢などを伝えているのでこれから英語を学ぶとか、一から学び直すという人には参考になるのではないかと述べています



- 【英語がうまくなる人はこんな人】
- ◎聞き上手は、必ず話し上手になる
 - ◎観察力がある人
 - ◎面倒がらずに辞書を引く人
 - ◎自分の考えを整理して言葉にできる人
 - ◎友だちをすぐに作れる人
 - ◎何とか英語で意思を伝え様と諦めない人
 - ◎暗記の得意な人
 - ◎音楽、映画好きで音感が良い人

- 【こんな人は、英語がうまくなりません】
- 日本語がきちんとしていない人
 - 依存心が極端に強い人
 - 人の話を聞かない人
 - 全てについて好奇心が薄い人
 - 恥をかいたり、失敗することを怖がる人
 - 完成された文章でないと話さない人
 - スラングを頻繁に会話に入れ得意がる人

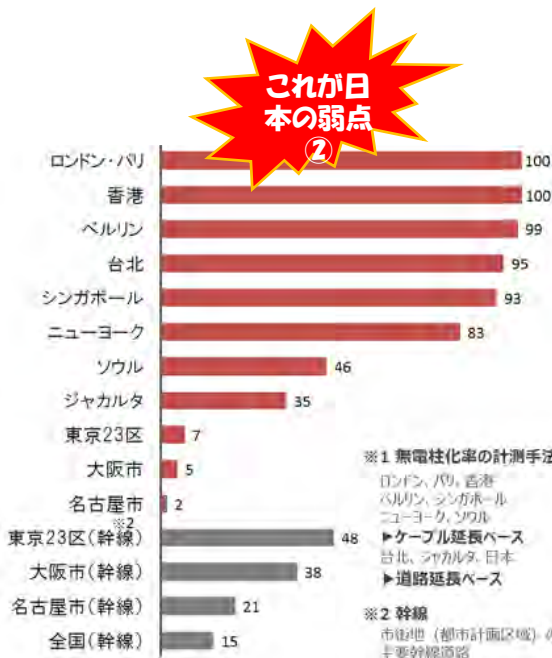
日本の停滞とは逆に順位を上げている国がベトナム（41位）です。繁華街のコーヒーショップに行くスマホにイヤホンを付け発音を繰り返して必死に英語の勉強をしている若者が目に付きます。英語が上手くなれば必ず報酬アップに繋がるので誰もが必死です。ここに英語習得の原点があるように思います。

脱電柱社会 キーワードは低コスト化

最近テレビでは日本を賞賛・礼賛する番組が多いですが、本誌では逆に日本が世界の標準からかなりの劣っている事例を紹介致します。左記にロンドン、パリ、ニューヨークと東京の写真があり、数字が書かれています。



この数字は何を表しているのでしょうか？ 表題に出ているので直ぐお判りになったと思いますが、無電柱化率を表しています。東京23区は幹線沿いこそ48



%の無電柱化ですが、23区の道路全体では僅か7%の無電柱化でアジアの主要都市よりかなり遅れをとっています。無電柱化のメリット



としては①景観・観光 ②安全・快適 ③防災の3つがあります。日本は地震を始め自然災害が多く、

下記の写真にある様に電柱倒壊により救助やインフラ復旧の為に緊急車両が通行できず被害甚大になったケースが幾つも報告されています。

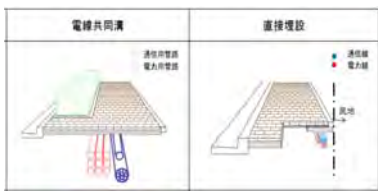


日本では何故無電柱化が進まないのか？

左記が無電柱化が遅れてしまった理由です。

①当事者が多い。道路管理は国や自治体。電柱・電線の所有者は電力・通信会社。その監督官庁は電力が経産省、通信が総務省と分かれており費用の負担も簡単には決まらぬ。

②コストの問題が大きな障害となっている。日本は電線共同溝を採用している。1kmあたり約5・3億円かかる。欧米・アジアは直接埋設で日本の1/2〜1/4との事。



イギリス、フランス、ドイツでは直接埋設方式、アメリカ、カナダでは管路方式で無電柱化を進めており、各国ともに「工事の簡便化」により低コスト、工事期間の短縮を最優先しています。日本は土庄によるケーブルの経年劣化等を考え直接埋設は避けて来ました。しかし技術革新により耐久性を持つ管やケーブルを使う事が出来る様になったので、共同溝に頼らない直接埋設も各地で導入されるでしょう。



1400km 推進計画がスタート

遅ればせながら、国交省は2018〜2020年の3年間で全国1400kmの幹線道路の無電柱化を目標に据えました。これにより第一次緊急輸送道路の無電柱化は34%から42%に上がり、世界文化遺産周辺地区は37%が79% 景観法に基づく景観地区は61%が70%に無電柱化率が上がるそうです。

下記は川越市の無電柱化の実施前後の写真です。観光客は倍の60万人になりました



昨年8月、大手住宅メーカー「積水ハウス」がこともあろうに地産師グループに63億円を騙し取られたという驚愕の発表を行いました。誰もがグループ売上2.2兆円、年間約5万戸の住宅販売を誇るプロ中のプロがいつも簡単に騙されてしまうことの怪奇さと地産師グループの恐ろしさを感じたと思います。読者の中にも空き地や空き家を所有されている方は沢山いらっしゃると思います。この度、地産師グループの一人が逮捕された事により事件の中身が明るみになって来ました。ご自分の大切な財産がいつ何時、知らない間に売買されているかも知れません。この事件を他山の石とせずにお気をつけ下さいという意味で採り上げてみました。

事件の概要

東京五反田の駅徒歩3分の超一等地600坪を舞台に事件は起こりました。当該地は海喜館という3代続く旅館でSさんとという女性が単独所有していました



旅館業はSさんが高齢による体調不良等もあり数年前に閉じました。その後、多くの不動産会社が土地の売却を促して日参していたようですが、Sさんは「親からの土地を売る気はありません」とビシッと断り続けて来ました。しかし、都心の一等地でこれだけのまとまった面積ゆえに業界では垂涎の的だったそうです。そこで地産師グループが暗躍しました。詐欺の手口は簡単です。左記の写真は実際に偽造されたパスポートですが、名前はSさんですが写真は全くの別人でした。印鑑証明も同じ様に偽造

されSさんに成りすました犯人はこれらの偽造書類を使ってまんまと手付け金63億円を手にしておりました。積水ハウスの買値は70億円であり、その9割が手付金として払われました。市場価格は100億円を越えてもおかしくないと言われている売却価格が30億円以上も安いことや売買予約だけで手付け金を9割も払うのは常軌を逸しており、釈然としない事実が続いています。積水ハウスが責を焦るあまり地産師に騙されたという見方をしている評論家もいます。さて、結局ですがSさんはこの後、お亡くなりになりました。



した。当該地は相続人である2人の弟さんに相続され、相続に伴う所有権の移転の仮申請が行われ受理されました。積水の売買予約がついた土地の所有権が何故移転出来たのでしょうか？ 要は登記所も当該地はトラブル案件である事を認めたということです。売買予約は無効ということになり、積水はSさんの成りすまし女とそのグループに騙されたことになりました。

警視庁が常時抱える地産師の案件数は近年20〜30件で推移しており根絶は難しいという事です。何故ならば、仲介業者、弁護士、司法書士が揃って「私も騙された」と言えば人は臨時で雇われた成りすまし犯の一人だけになり逮捕に結び付かないからです。事件に巻き込まれない手立てですが、土地に管理会社などを明記した看板を立て、整地をしてきちんと管理している。ほったらかしの土地や空き家ではないというイメージを前面に出しておく事が重要ではないでしょうか？

パスポートの顔認証も出入国管理ゲートで採用されるようになりました。全国の登記所でも顔認証が徐々に普及して事件を未然に防げる一つの手段になる事が期待されています。



相続法改正のポイント

11月24日に相続セミナーを開催し、来年より2020年7月迄に順次施行される相続税法改正ポイントにつきお話をさせて頂きました。今号では改めて改正の要点を説明させて頂きます。まず、改正6項目は左記になります。

改定項目	ポイント
① 自筆証書遺言	◎財産目録など一部で自筆することを免除。(パソコンOK) ◎法務局での保管制度を新設。保管分は検認が不要に
② 配偶者居住権	配偶者が自宅に終身住み続けられる居住権を新設する
③ 配偶者保護	婚姻期間20年以上の夫婦間で贈与された自宅を遺産分割の計算から除外
④ 介護貢献	子の配偶者などにも介護の貢献分の金銭請求を可能にする
⑤ 遺留分	◎遺留分に満たない分は現金で受け取れることにする。 ◎減殺請求でなく「遺留分侵害額請求権」に改正。 ◎現金を直ぐに用意できない場合、裁判所の判断で支払期限を延ばせる。
⑥ 仮払い制度	相続発生後、遺言がなくても条件を満たせば相続人全員の合意がなくても一定額の預金を引き出せる。金額は、相続人1人当たり「預金額の3分の1×法定相続分」

① 自筆証書遺言の制度見直し

- (ア) 財産目録は自筆でなくパソコンでもOK
 (イ) 自筆証書遺言の法務局での保管制度の創設。保管分は検認手続きが不要になります

② 配偶者居住権の新設

- (ア) 父が亡くなり母と子一人で遺産分割する場合、母は居住権を得られ息子は所有権を得る
 (イ) 母存命中は居住権が優先。子は所有権を有していても処分できない。金額配分ルールはない
- | | | |
|-------------|---|----------------------------|
| 妻
1000万円 | + | 居住権
1500万円
*居住権は登記可能 |
| 子
1000万円 | + | 所有権
1500万円 |

③ 配偶者保護

- (ア) 婚姻期間が20年以上の夫婦なら、配偶者に住居を生前贈与するか遺言で意思表示すれば住居は分割対象から外せる

④ 介護貢献の親族は金銭請求可能に

- (ア) 相続人以外の一定の条件の親族が介護をした場合、相続に関する権利がなくても遺産の相続人に金銭を請求出来る。
 (イ) 親族の条件とは6親等以内の血族と3親等以内の姻族ならOK

⑤ 遺留分の改正

- (ア) 遺留分に満たない分は現金(金銭債権)で受取れる
 (イ) 相続人に対する生前贈与は相続開始前10年間になされた贈与に限って算入

⑤ 仮払い制度

- (ア) 相続発生時被相続人の預金は凍結され葬祭費の支払いにも困窮する
 (イ) この様な事態を救済する為に、条件を満たせば相続人全員の合意がなくても単独で仮払金を引き出せる。
 (ロ) 仮払い金額は(相続人一人当たり)

$$\text{預金額} \times \frac{3}{10} \times \frac{1}{\text{法定相続分}}$$
 *金額上限1.5百万円の条件が付く見込み

質 お酒を呑んだ後、ラーメンを食べたいと思うのは何故？ また、締めラーメンって体に悪い？

答 飲酒をするとアルコールが血液に吸収され、アルコール血中濃度が高くなり血糖値が減少します。体は血糖値を補充する為にお腹が空いたサインを出します。同時にアルコールが水分を吸収して軽い脱水症状を起こしてしますので水分（スープ）と炭水化物（麺）が合体したラーメンは両方の需要を満たす食品となり飲酒後にはうってつけです。ラーメンのスープには肝臓でアルコールの分解を助け、血中濃度を下げるイノシン酸が含まれているという効用もあります。



質 注射器の中に空気が入ると死ぬこともある。正しいか？

答 死に至る事もあります。注射を打った時に血管に空気が入ってしまうと

空気の影響で血管の閉塞が起こり血液の流れがスムーズでなくなってしまう。但し、致死量は空気20ミリリットルと言いますので意図的に操作しない限り20ミリリットルもの空気を注射器の中に入れることは困難と言われています。従い、医療ミスで空気が入って死ぬという心配はご無用でしょう。



質 コーヒーは体に良いのか、悪いのか？

答 コーヒー自体には体に悪い成分は一切含まれていません。コーヒーに混ぜる砂糖の過剰摂取が胃腸の調子を悪くします。コーヒーに含まれるカフェインは副交感神経を刺激して血液の流れを良くし、疲労回復などの効果があります。アメリカの調査機関は一日に4杯のコーヒーを飲むことにより口腔癌や子宮内膜癌の抑制になると発表しています。コーヒーは砂糖を入れないうで味わいましょう。



今後の勉強会の開催予定です。

日時：H31年1月27日（日）14:00~16:00

題目：税務関連オープン講座

「不動産オーナーの為に確定申告準備と法人化」

講師：税理士法人シリウス代表
田中博史 税理士



2/15からの確定申告準備は大丈夫ですか？

日時：H31年2月10日（日）14:00~16:00

題目：相続勉強会 第5期生 ③回目

「財産把握とその評価」

講師：当社代表・相続コンサルタント 小山哲央

日時：H31年3月24日（日）14:00~16:00

題目：相続勉強会 第5期生 ④回目

「贈与を活用した相続対策」

講師：当社代表・相続コンサルタント 小山哲央

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階

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
94.7%
1,870戸
2018.12.2 現在