

# マルヨシ通信 No. 44



Tel:048-970-0021

## HARUMI FLAG

東京オリンピックピックの選手村の跡地は「ハルミフラッグ」という名前で開発されています。完成すると湾岸エリアの再開発区域約 18 ha (東京ドームの約 4 倍) の土地が 24 棟 5632 戸(分譲戸数 4145 戸残りは賃貸) 1万2000人が居住する巨大な街に変貌します。具体的には三井不動産、住友不動産、三菱地所など日本を代表する大手不動産会社11社が共同で開発し販売します。2018年に東京23区で売り出された新築マンションの戸数が1万6千戸なので、今後のマンション市場にも大きなインパクトを与えます。



ハルミフラッグの販売予定時期は**今年5月下旬**と言われていますが、入居時期は2023年3月の予定です。契約して手

付金10%を払ってから引渡しを受けるまでに4年弱の時間差があります。住宅ローン金利は引き渡し時期の金利条件を適用されるので買主は金利が上がらない事を願うだけです。引渡しなが長引く理由はオリンピックの選手村として使われた後、完璧なリフォームを行い新築マンションとして引き渡す事や、小中学校などの社会インフラを作ったりする為に2年くらいの時間が必要とのこと。



### 【ハルミフラッグの良いとこ】

- ①**眺望**：眺望は抜群でレインボーブリッジもよく見えます。尚、タワーマンションは50階建てで1455戸あるそうですが選用手用宿舎には使われません。
- ②**居住面積**：選手村の住居として使われる為、狭小イメージを持たれないよう最

多面積帯は85m<sup>2</sup>台です。湾岸エリアの新築マンションの平均面積は70m<sup>2</sup>と言われていますのでかなり広くなります。

### 【ハルミフラッグの気になる点】

- ①**立地・交通の便**：直線距離は銀座まで2.5kmと近いですが、バス・電車を使っても移動は東京駅まで一時間位かかり陸の孤島です。東京都は専用のバスレーンを使って一度に130人が乗れる連接バス(πBRT)を新橋駅まで運行させると言っていますが人口比で考えると頼りないです。
  - ②**社会施設の少なさ**：新しい街なので商業施設、医療機関、教育施設、外食店などが圧倒的に不足しそうです。
  - ③**その他**：海風による塩害、地震が発生した際の土地の液状化などが心配
- 肝心の売り出し価格ですが現在未発表です。ネット上では様々な予想が出ていますが集約すると税込み坪275万円程度で物件の面積が85m<sup>2</sup>だとすると7千万円程度が妥当なところではないかと言われています。23区の新築マンションの販売初月の契約率は2017年68.1%だったものが2018年には62.1%と6ポイントも落としているので第一期の販売は割安価格で出てくるのではと言いつ噂もあります。



うさぎ追いし彼の山...  
ふるさととは遠きにおいて思ふもの

## 私のふるさと紹介

新シリーズ



是非「名門」「板倉ゴルフCC」でプレイしてみてください。ICが近くにあるので都からのアクセスも良いです。利根川と渡良瀬川が合流する場所でもあるので新鮮な川魚が豊富に獲れ「ナマズの天ぷら」や「鯉マスの天ぷら」や「鯉の洗い」が有名です。是非ご賞味下さい！

おしま まさのり  
**尾島 雅典** (売買営業部)

私の故郷は、群馬県の板倉町です。板倉町ってどこ?と思う方も多いかも知れませんが、「暑い街」として有名な館林の隣町」と聞けば何となく場所はイメージできるでしょう。左の地図をご覧ください。群馬県の南部に位置し栃木県、茨城県、埼玉県との県境に接した場所にあります。半日で4県を回れるというところで小学生の時に自転車を漕いでぐるりと回ったこともありました。最近では、3歩で渡れる「三県境」としてメディアで取り上げられる事もあります。田舎感が凄くて私としては恥ずかしいです。(笑)まわりが田んぼだらけの場所です。これといって有名な観光資源はありませんが、ゴルフ好きな方は是非名門「板倉ゴルフCC」でプレイしてみてください。ICが近くにあるので都

たかの じゅこ  
**高野 実子** (賃貸管理部)

私は神奈川県横浜市青葉区で育ちました。23歳まで親と一緒に暮らしていた実家はリフォームをしながらもそのまま残っています。時々癒しを求め、実家を訪れます。横浜という港を連想される方が多いと思いますが、横浜市青葉区(以前は緑区)は50年ほど前は丘陵地や田んぼが多かった地域です。生まれてまもなくして、私は実家のある青葉区に引越しました。当時は山を切り開いて住宅地を造成している最中で、周りには何もなくて、あるのは山を切り開いた坂道ばかりでした。東急の田園都市開発の真ん中という感じでした。当時の写真を見て幼い頃の実家周辺の景色をそれとなく思い出しました。

実家へは東武スカイツリーラインから田園都市線へ直通で行ける為、電車を利用することが多いです。北越谷からだと距離にして約60km1時間半ほど電車に乗ります。都内を抜け、多摩川を越え神奈川県に入る瞬間はいつもふるさと(実家)に帰ってきたと実感する瞬間です。



たけだ かずまさ  
**竹田 和正** (賃貸営業部)

私の出身地は新潟です。新潟は海産物とお米がおいしいので、お盆と年末の帰省時には食えることが一つの楽しみになっています。つば貝が特に好きなので、朝市で買ってよく食べるのですが、市場の空気を吸うと新潟だなあという気分になったりします。実家の近くには田中角栄の家がありよく話題に上がります。

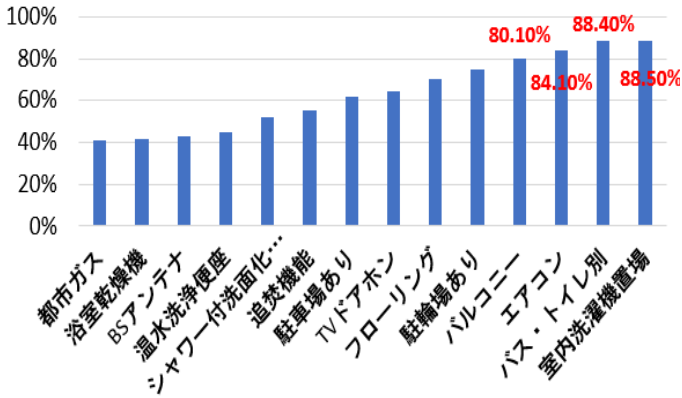
東京の田中角栄邸から3回曲がると新潟に着くという話は有名ですが、実際に検証した人もいたようで、本当に3回曲がると新潟へ到着するとの事が「月曜から夜ふかし」という番組でも取り上げられていました。確かに東京と新潟は比較的簡単に往復できるので、個人的には田中角栄さん有難うございますという気持ちです(笑)。湯沢温泉郷などは家族でよく行っていましたが、最近は全然行けないので、また温泉巡りなどしたいなと思っています。新潟以外の温泉巡りもしたいのでお奨めの秘境湯などあれば是非教えてください。



## 越谷市賃貸住宅市場の最新状況

年初にあたり、越谷市の賃貸住宅市場の動向を整理してみました。データ提供のご協力を頂いたのは当社も会員になっている不動産専門の有効ポータルサイト「LIFE FULL HOME S」です。1月25日(H31年)時点の越谷市の賃貸物件掲載数15,774件のデータを使わせて頂いておりますが、この数は越谷市の民営借家(30,284世帯)の約半数に相当しますので統計データとしては精度が高いと思います。

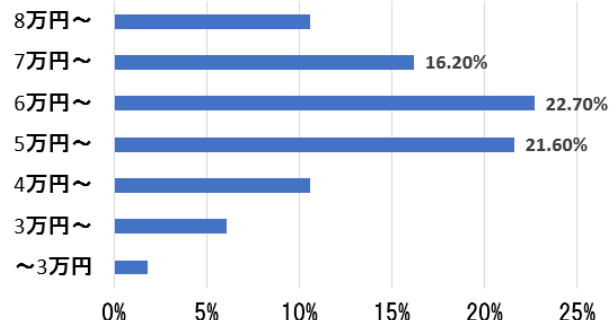
### ① 設備充足率の高いアイテム



ホームズに登録された掲載物件の中で 80% を越える設備充足率は バス・トイレ別 88.4% エアコン 84.1% バルコニー 80.1% 室内洗濯機置場 88.5% の4品

### ② 家賃

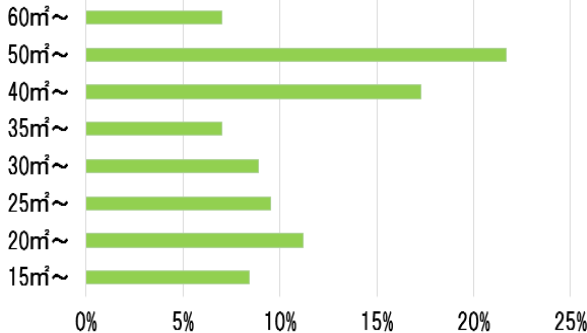
#### ② 入居者の検索する希望家賃



越谷市で賃貸住宅を探されるお客様の 22.7% が 6万円台、21.7% が 5万円台、16.2% が 7万円 となっています。6割のお客様が 5～7万円台 で探されているということです。

### ③ 専有面積

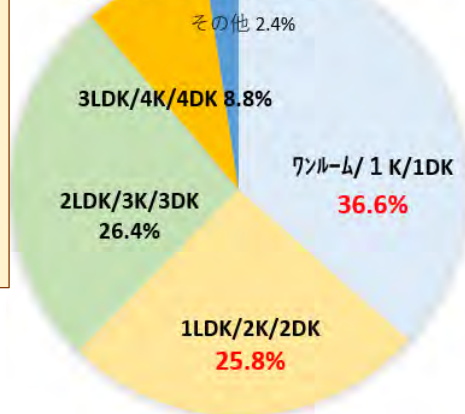
#### ③ 入居者の検索する住居の大きさ



住居の大きさについては、40～50㎡台 の物件を検索されるお客様が 全体の4割近く になります。

### ④ 部屋の間取り

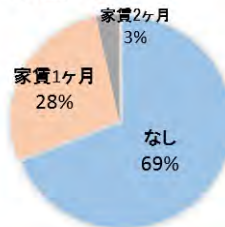
#### ④ 部屋の間取りの検索



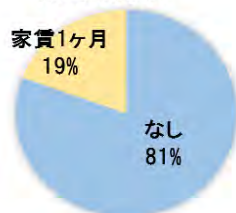
ワンルームタイプ を検索される方が 36.6%、1LDK を検索される方が 25.8%、2LDK が 26.4%

### ⑤ 敷金と礼金の揭示

#### 敷金の揭示



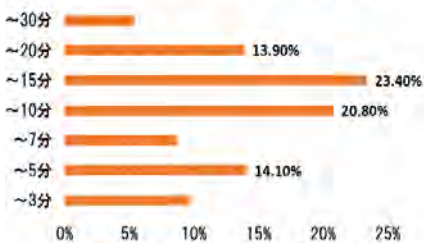
#### 礼金の揭示



敷金については 7割、礼金については 8割 が 無し と揭示しています。

### ⑥ 駅までの徒歩時間

#### ⑥ 入居者の検索する駅徒歩時間



駅からの徒歩時間は 15分以内 で検索する人が 23.4%、10分以内 で検索する人が 20.8%、一方、5分以内 で検索する人が 14.1%



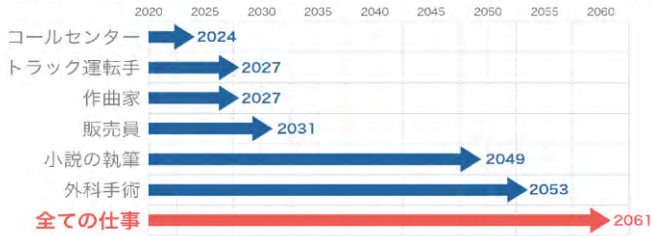
5Gという言葉だけでも知っていらっしやる方は多いと思います。これからの時代を方向付ける非常に重要な要素になりました。その前に5Gと密接に関係するAI（人工

知能）のお話をさせて下さい。左記の表はオックスフォード大学が発表したAIが人間を上回る確率が50%を越える時期を予測したもので50年以内にはあらゆる産業でAIが人間を上回ります。身近な例ではコー

ルセンターは2024年となっていますのでクルームの電話をしても答えるのはロボットという時代が直ぐ目の前に迫っています。ソフバンクの孫正義社長は「人類史上最大の革命」「A

### AIの進化予測

(人間を上回る確率が50%になる時期)



### 50年以内にAIがあらゆる面で上回る

(出典) オックスフォード大学, "When Will AI Exceed Human Performance? Evidence from AI Experts" 20

ーを制する者が未来を制する」と仰っています。AIにより全ての産業分野において構造転換が求められる時代になったと言えるでしょう。AIの進化を支えるのが5Gネットワークの開発であり、5GなくしてAIの進化はあり得ません。次項で1Gから4Gまでの進化の歴史を簡単に説明しますが、4G段階までは音声、メール、画像、動画を如何に早く大量に送るかという開発にのぎを削って参りましたが、5Gはスピードだけ比較しても現在主流の4Gの100倍になるので見える世界や使用目的が桁外れに違って来ます。

### 1G〜4Gまでの歴史

日本で最初に携帯電話が登場したのは1979年で日本電信電話公社(現NTT)が自動車に積載する形でした。保証金20万円の他に毎月3万円の基本料と一分間で90円の通話料がかかり使用者はごく一部の限られた人達だけでした。その後、持ち運びが出来る携帯電話が登場したのが1985年ですが、重さ3kgの肩掛けシヨルダーホンと呼ばれていました。ここまでは第一世代(1G)のアナログ方式で音声通話だけでした。バブル絶頂期でお台場のディスコ「ジュリアナ」が脚光を浴びてました。

1990年代に普及した第2世代(2G)はデジタル方式に変わり、携帯電話で電子メールが使えるようになりました。インターネットが利用できるNTTドコモの「iモード」が始まったのも2Gの時代です。2000年代に登場した第3世代(3G)では、音楽配信や画像のやりとりができるようになりました。4Gが始まったのは2015年頃です。90年代には毎秒数十〜数百キロビット程度だった通信速度が、4Gでは数百メガビットまで加速し、動画がストレスなく楽しめるようになりました。2時間の映画をダウンロードするのに2000年代初頭は21時間もかかっていましたが、4Gでは30秒程度で済むようになりました。

#### 【一口メモ】

Q: 通信速度や容量を表す Kbps Mbps Gbps とは何か?

A: 一秒間(per second)に伝える事が出来るデータ量を表すもので Kbps の 1000 倍が Mbps、Mbps の 1000 倍が Gbps

(具体例)

メール	100Kbps~1Mbps
HP 閲覧	200Kbps~2Mbps
You Tube 視聴	500Kbps~3Mbps(低画質)
高画質動画視聴	3Mbps 以上

Q: 現在一般に使われている3Gと4Gのデータ送信容量を教えてください

A: **3G** 数 Mbps~14.4 Mbps (3.5G 42Mbps 等もあり)

**4G** 75~150Mbps

(特例: NTT ドコモの4G Premium 788Mbps)

第1世代(1G) 音声通話のみ	1980年代	10キロビット
第2世代(2G) 携帯メールが登場	90年代	数十～ 数百キロビット
第3世代(3G) ネットの閲覧広がる	2000年代	1～ 100メガビット
第4世代(4G) 動画視聴も一般的に	現在 (15年ごろから)	数百メガビット～ 1ギガビット
第5世代(5G)	20年前後	10ギガビット

## 5Gの誕生

さて本題の5Gに戻ります。次世代通信5Gは通信速度が4Gの10～1000倍の10ギガビット、通信容量は1000倍以上です。ハイビジョン画質の2時間程度の映画をダウンロードするのに約1・5秒しかかかりません。4Gでは解像度がフルハイビジョン(2K)程度の映像しかやりとりできませんが、5Gなら解像度がフルハイビジョンの4倍の「4K」や16倍の「8K」などの高精細な映像がスムーズに受信できます。5Gが実用化されれば、スポーツ中継で複数のカメラの映像を瞬時に合成し、視聴者が見たい視点から観戦できるようにするなど超高速・大容量の特徴を生かした



新たなコンテンツが登場しそうです。5Gは2020年頃から運用開始予定で各国とも歩調を合わせる必要がある為本格的に実用化されるのは2022年頃と言われております。通信速度を向上させる為には800MHz～1GHzの周波数帯域幅が必要です。高い周波数の電波を低消費電力で確実に届けるアンテナ及び伝送技術、ファイアなどと結びソフトウェア技術など様々な課題があります。5Gのメリットについては高速大容量の他に「超低遅延」があります。現在のネット回線ではテレビの報道番組の中継でもお馴染みですが、こちらが話しかけて先方が応じて来るまでに若干のタイムラグがあります。5Gによりこのタイムラグが無くなります。超低遅延の威力が発揮されるのは「遠隔医療」や「自動運転」です。遠隔治療では手術用ロボットのメスやカメラの動きを医師の動作とピタッと合わせる事が必須です。自動運転も車に送った命令に対し車が直ぐ反応してくれなければ重大事故に繋がってしまいます。



奥の医師が遠隔地手術ロボで執刀。他の医師はモニターで状況共有

トラックの隊列走行のイメージ



トラックの隊列走行のイメージ



5Gのある未来の生活がどうなるのか具体例を一部ご紹介いたします。

もう一つのメリットとして「多接続」というものがあります。1平方キロメートル当たり100万以上の機器を同時に5Gの通信回線で動かせるというものです。あらゆるものがインターネットに繋がる「I。I。」の世界が広がるというのですがこちらは国際仕様が確立されていないこともありフル仕様の実用化は数年遅れるようです。

## 5Gを通じて見える未来の生



アパレル産業は縮小傾向にあり斜陽産業と言われ続けておりますが、一社気を吐く1988年創業の若い企業があります。ブランド名「ゾゾタウン」で会社の名前は株式会社ZOZO、創業者は前澤友作社長です。前澤氏については大物人気女優との交際や今年の新年のお年玉として彼の個人ツイートアカウトにリツイートしたら抽選で100人に100万円を贈るなど話題に事欠きません。

日本のアパレル業界の巨人と称されるのはユニクロのブランドを展開するファーストリテイリング(ユニクロ)です。売上高2兆1300億円、税前利益2400億円、株式時価総額5兆4千億円(2019年1月21日)、国内店舗数827店、海外店舗数は1241店(2018年8月期決算)という規模感です。一方ZOZO(ゾゾ)ですが、前期(2018年3月末)の売上は984億円、経常利益3



27億円と売上においては24倍以上の差があります。ゾゾは売上の9割以上を衣料品の受託販売に頼っています。衣料品だけを扱う通販サイトと考えて下さい。但し、ヤフーや楽天と違



ZOZOの6ヶ月株価推移 2018/7/25 4720 2019/1/21

りますが、最近では安売りのサイトと思われるイメージ低下を嫌ってオンワードやミキハウスがゾゾから脱退する事が決まりました。株式市場はいち早く反応し上記グラフの様で過去半年間で株価は半分に急落しました。

うところはゾゾは各出店者の商品の写真撮影、サイトへの掲出、商品保管、梱包、発送を全てゾゾが代行し在庫が過剰になった商品についてはゾゾが割引セールを提案をします。現在のゾゾの仮想店舗への出店者数は1183店舗、取扱いブランド数は7千を超えます。特徴的なのはゾゾは買取責任を負う訳ではありませんが、受託手数料は売上×28%と非常に高率でデパートの受託販売料と同じレベルです。通販ライバルの楽天やヤフーの受託料は2〜7%です。ゾゾに出店している有名ブランドとしてはユニテッドアローズ、ポルスマス、ビームス、スナイデルなどがあり

ユニクロの柳井正社長はゾゾのビジネスコンセプトに手厳しい評価を下しています。衣料品のビジネスには「生産背景」が必ず必要だと説いています。「ユニクロは全世界150ヶ所以上の工場と提携し、安価ながら高い品質と機能を誇るユニクロブランドを築いてきた。フリースやヒートテック下着は糸の一本々を束しなると共同開発し地道な努力を続け膨大な時間と費用をかけてヒット商品にした。そういう生産面の知識、経験が背景にないといずれ消費者も出店者も離れて行く。川上から川下までしっかり管理して品質を維持しながら一着ずつ実店舗で製造、販売して行くのがアパレルビジネスの王道だと」説いています。

## プライベートブランド創作への道程

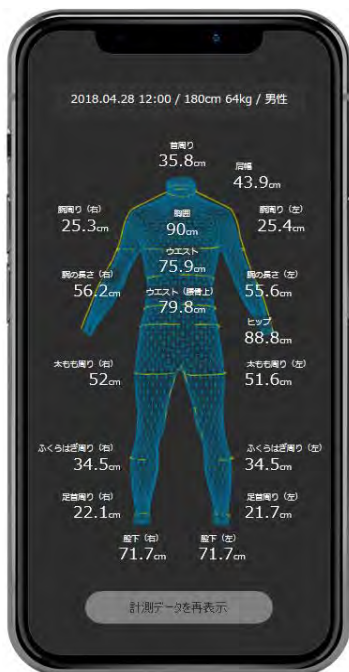
一方、ゾゾも受託販売だけに安住せず、プライベートブランドも併せ持つ衣料品サプライヤーへの脱皮を図っています。その一つの表れが2016年11月から始めた「ゾゾスーツ」の無料配布で昨年7月末時点で112万枚を配布済みです。ゾゾスーツとは採寸の為に黒地に無数の白いドットがあしらわれたモノです。このスーツを着てスマホで360度撮影をすれば胸囲、ウエスト、ヒップ、袖丈、股下などのサイズを正確に読み取り、個人にピッタリのオーダースーツを作りますという触れ込みで始めました

「大きめのMとか小さめのL」という曖昧な表現をなくそうというものです。個人の体型データの記録がソゾに残ってしまう不安もあります。顧客は一度採寸すれば次回以降は簡単に注文出来る便利さを得られます。ソゾ側はリピートオーダーを半永久的に獲得出来るという目論見もあり、この研究開発に100億円近い費用を投じて来ました。衣料品通販の致命的な欠点は何と言ってもその場で採寸出来ないサイズの問題でした。然し、このアプリを使って一度計測しておけば次回からの注文は自分の体型にフィットした洋服を注文できるという発想です。



24箇所のサイズがミリ単位で表示され、標準寸法との比較も出来る優れたもののアプリ。

自身の体型維持の管理にも役に立つと好評



ソゾの注文紳士服の価格は3万9900円(税込)です。通常注文紳士服は10万円以上します。価格面でも話題になり多くの注文が入りました。ところが生産が追いつかず3週間で発送する予定が3

ヶ月もかかってしまいました。実際にソゾの洋服を着た方々のネット上での書き込みを見てみると自分の思い通りの商品が届いて満足ですという書き込みは少ないように思いました。多い意見がソゾは大きめに作っておいてお客様からのお直し依頼があれば大き目のモノを直す方が安全だと考え大きめに作っているのではない。自分はもう少し脇が絞ってあるデザインにしたかったというような多種多様な意見がありました。お客様の好みは必ずしもご自身の体型通り作れば良い訳ではなく、着衣により体型を補正したいという願望まで含めて微妙な問題がある事が分りました。太っている体型の方が全員ずん胴型の洋服を好んでいる訳ではないというデジタルで対処出来ない新たな課題があることが分りました。衣料品通販の弱点をAーを使って克服しようとしたソゾのチャレンジは賞賛するものの、ビジネスとしての成功にはまだまだ時間がかかっています。

前出の柳井社長はソゾスーツについて「あれはおもちゃ。店頭で店員に測ってもらい個人の好みも細かく伝えて仕立てるのが注文服」と切り捨てています。一方ではソフトバンクグループ代表の孫正義氏やホリエモンこと堀江貴文氏は前澤社長のチャレンジ精神を高く評価しています。若者が寸暇を惜しんで働く事を是とする柳井社長と出社は週3日で良いという前澤社長の考え方に大きな差があり、今後の両者の動向が注目されます。



【前澤友作社長メモ】 1975年千葉県鎌ヶ

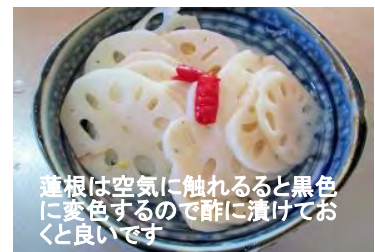
谷市で生まれる。千葉県への県民愛が強く、早稲田実業高等学校のある早稲田には自宅から一時間半掛けて通学。会社も幕張に置き、自宅は京成千葉線のみどり台にある100億円の豪邸。

早実時代からバンド活動(ドラマー)に夢中になりそのまま進学できるにも関わらず早稲田大学には進学しなかった。バンドをやりながら海外楽曲のCDやDVD販売を始めたところ、これが当たりの即座に1億円の売上を上げた。その後、ファッション通販サイトNOZOTOWNを創設して現在に至る。2017年の年収100億円、資産300億円。フォーブス誌公表の日本の資産家18位にランクされた。「身長162cmの僕でも格好良く見えるスーツを」と言う願望がソゾスーツ創作に繋がったと本人弁。

## 蓮根（レンコン）の奥深い効用

レンコンが大好きで積極的に食べているという人は少ないと思います。地味な食材ですが、実は昨今レンコンが風邪の予防に大変効力を発揮すると話題になっていきます。風邪の菌が体内に侵入して、最初に攻撃を加えるのは呼吸器や腸などの粘膜系統です。過食、寝不足、生活の不摂生などを続けると体力に自信がある人でも血の流れが悪くなります（＝血流障害）。血流が悪くなると呼吸器や腸の粘膜系統に負担を掛け免疫力を弱めてしまいます。呼吸器や腸のバリアーを強化するにはレンコンがお奨めだと言います。

レンコンには植物繊維が豊富で、腸内の運動を高めて体の内側から体温を高めてくれる効果があります。その結果



蓮根は空気に触れると黒色に変色するので酢に漬けておくとうまいです



高水圧で一本ずつ泥を落とす手作業で収穫されます



からし蓮根なら熊本（上）  
明太子蓮根なら博多

便通が良くなり、腸内細菌のバランスも整えられて便臭の予防になります。お肌の調子も良くなります。油との相性が良いので、キンピラと混ぜて素揚げしても良いですし、酢に和えても美味しく頂けます。新年のおせち料理には酢蓮根が欠かせないアイテムになっていきます。さっぱりして歯ごたえも良いなどの理由もありますが、蓮根には穴が沢山あいていることから昔から「見通しがきく」ので良い発想が出来るという言い伝えもあり食べる人もいます。また、蓮の花は極楽浄土の池で咲くことから「穢れのなしい人」になれるとか、美しい薄桃色の花から多くの種が採れることから子づくりにも励んでいる若い夫婦にはお奨めなど色々な願望が込められています。最も多く収穫しているのは霞ヶ浦がある茨城県で日本全体の43%を収穫しています。収穫時期は10月～12月です。冬の冷たい水に浸かっただけの作業には頭が下がります。

### 今後の勉強会の開催予定です。

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

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・上級相続コンサルタント 小山哲央

日時：H31年5月26日（日）14:00～16:00

題目：相続勉強会 第5期生 ⑥回目

「相続発生後の対策」

講師：当社代表・上級相続コンサルタント 小山哲央

日時：H31年4月28日（日）14:00～16:00

題目：相続勉強会 第5期生 ⑤回目

「生命保険を100%活用する方法」

講師：当社代表・上級相続コンサルタント 小山哲央

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](mailto:seminar@0021.to)
- ② 専用電話：048-978-1121

弊社管理物件  
入居率  
94.5%  
1,906戸  
2019.1.20 現在