

マルヨシ通信 No. 47



Tel:048-970-0021

5星ホテルの世界最高クラスパ都市

ゴールデンウィークの10連休で人混みや渋滞にはまり、出費も多くかさんで休んだ気がしなかったと言う人も多いと思います。観光地に繰り出すという従来の画一的な休暇の過ごし方とは別に、都心の一流ホテルに泊まり好きな読書やジム・スパに浸り、ゆったりとした時間を過ごすというライフスタイルは如何でしょうか? 「そりゃあ憧れるけど出費がかさんでとても無理」と多くの方が仰ると思います。然し、憧れを現実に出る世界で最もコスパ(経済効率)の良い5星ホテルを多数抱えるマレーシアの首都クアラルンプール(=KL)の状況を紹介したいと思います。海外ロングステイ財団の発表によればマレーシアは日本人が住みたい国No.1に12年連続で選ばれています。ちなみに2位以下はタイ、ハワイ、台湾、比国、豪州、米国本土になっています。マレーシアが選ばれている理由は衛生的で治安が良い。親日国。英語がどこでも通じる。一年中常夏で過ごし易い。地震・台風・火山・花粉症がない。物価は日本の3分の1で安い。KLの超高級マンション価格は東京の同等物件の3分の1。日本

人が2・3万人も住んでいるので日本食には不自由しない。医療施設が整っている等となっています。本題に戻りまして、クアラルンプール、バンコク、東京の一流ブランドホテルの宿泊金を比較してみました。公正を期す為にネット予約のエキスペディアを通じて4月29日時点で6月1日のツインルーム1泊1室(2名使用)の最安値を検索してみました。3都市ともに都心の繁華街に立地する条件としました。

ヒルトン

東京(新宿)



30㎡ ¥62,493

バンコク



40㎡ ¥13,200

クアラルンプール



44㎡ ¥9,290

KLではヒルトンは1万円を切って、もはやブランドホテルではなくなったのではないかと誤解するほど安いです。

リッツカールトン

東京(六本木)



52㎡ ¥106,000

クアラルンプール



40㎡ ¥14,987

グランドハイアット

東京(六本木)



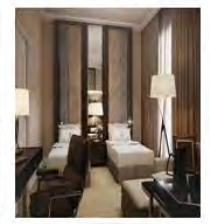
42㎡ ¥64,984

バンコク



40㎡ ¥18,178

クアラルンプール



47㎡ ¥13,665

ホテル代が安くても航空運賃が高くとく懸念されると思いますが、AIRASIAというLCC(低額運賃航空)がKLと羽田を往復5万円前後で就航しており現地邦人はよく利用しています。全日空や日航ですと10万円弱になります。



うさぎ追いし彼の山... ふるさとを遠きにおいて思ふもの

と紹介

新シリーズ

飯田 康博 (賃貸営業部)

私は栃木県栃木市大平町で生まれました。東武日光線の新大平下駅が最寄り駅で越谷からは急行で一時間くらいで行けます。地元では太平山神社が有名で、山登りや神社へ参拝された方もいらっしゃるのではないのでしょうか。頂上には小さなお店があって甘酒や厚焼き玉子が美味しくて、景色を見ながら食べることが毎年の私の楽しみです。私の故郷は典型的な日本の田舎で、見渡す限り田んぼが広がる地域です。子どもの頃は田植えや稲刈りなどを手伝いました。子どもながら手伝いがすごく楽しかったです。田んぼの沼の中で泥まみれで遊んだり、かぶと虫やクワガタがいそうな木を見つけては畏れかけ、朝方にどれだけ獲れているか確認しに回ったりと遊びに没頭することはありませんでした。今、思うと貴重な体験で大人になって子ども頃の頃を振り返ると何と不便な場所に居たんだと実感しますが、当時はそれが当たり前で何の不自由も感じませんでした。



大平町の風景。社内では「栃木のネイチャーボーイ(自然児)」と呼ばれています

八木橋 由里 (賃貸管理部)

私は春日部生まれの越谷育ちなので故郷と呼べる所はありません。一方、私の父は九州の福岡県北九州市小倉から大分県日田市に向かうローカル鉄道単線の日田彦山線(ひたひこさんせん)に揺られて30分ほどの「呼野」(よぶのと読みます)の生まれです。

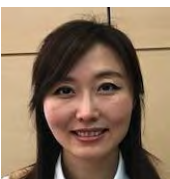
子どもの頃は夏休みになるといつも呼野の祖父母の家に行っていました。これ以上はないと言う究極の日本の田舎で夜空に輝く満天の星以外は本当に何もありませんでした。呼野駅の乗降客は年々減って今は一日160人くらいで列車の本数も一時間に一本になり、とうとう無人の停車駅になってしまいました。今は私の祖父母は共に他界してしまったので呼野に行く機会はなくになりましたが、改めて自分の故郷はどこだろうと考えた時、呼野で無邪気に遊んでいた子どもの頃を懐かしく思い出します。日田彦山線も時代の波に押しされそろそろ消え行く運命にあるのではと寂しく思っています。



日本の原風景の中、新緑を貫って走る日田彦山線

趙 楠 (総務部)

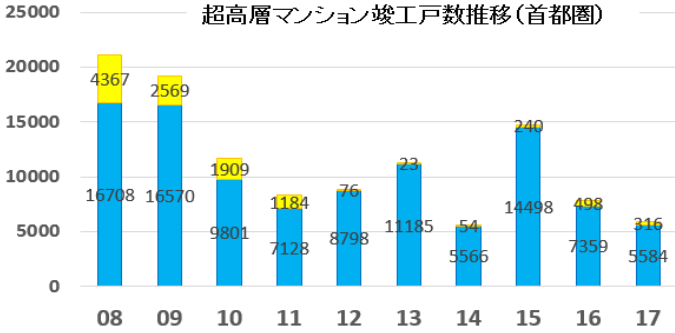
私の故郷は中国の長春です。戦前は満州国の首都とされ新京と呼ばれていました。満州国は現在遼寧省、吉林省、黒龍江省の東北3省に変わり人口も1億人を超えました。長春は東北3省の中核都市で人口も8百万人を超えています。中国最期の皇帝ラストエンペラーと呼ばれた溥儀の歴史の舞台にもなった街が長春です。満州国は日本が13年間統治していた事から今でも市内には日本統治時代の建物が遺っています。今、日本には92万人の中国人が在留しています。3割は東北3省出身者で私もそのうちの一人です。日本で永住権を持って生活している叔母一人の誘いもあって、獨協大学に留学したのが縁で既に20年近く日本に住んでいます。話を長春に戻します。私の故郷の長春は春、秋が2ヶ月ずつと短いですが日本と同じ様に四季があります。一方冬は氷点下30度という極寒の日もあり、長い冬を経て春を待つという意味で「長春」という都市の名前が付いたものと思われれます。



日本が建築した吉林第十医院は今でも使われています

タワーマンション その後

昨年8月本誌38号「タワーマンションの現状」という記事でタワーマンション(以下「タワマン」)の購入は相続税評価額を下げる効果がありますと紹介しました。理由は高層になるほど共有者の土地の持分負担が少なくなるからです。更にタワマンは高層階に行くほど眺望が良く価格が高くなるので実勢価格と評価額の差は高層階ほど格差が大きいと言われています。政府は17年1月以降完成のタワマンには補正率を設け格差是正に努めました。補正を考慮しても40階のタワマンの実勢評価額1億



出所:不動産経済研究所

■分譲 ■賃貸



2千万円の物件が相続税評価額ではその3分の1の3960万円だったという様な事例が残っています。タワマンの現情を調べました。

タワマンの高額維持コストに不安

『一流ホテルさながらのタワマンの豪華なロビー、視界を遮るものがない眺望、下界の喧騒から離れステータスの証を感じる至福のひと時』こういう言葉がタワマンの購買意欲を 取り立てて来ました。加えて相続対策にもなり言うことなしです。然し、この至福の時は未永く続くのでしょうか? 最近タワマンの問題が幾つか浮かび上がってきました。上段のグラフは首都圏にある20階以上の超高層マンションの竣工戸数です。ここ10年間で漸減しております。大きな要因は昨年7月の都内23区の新築マンション平均販売価格は7270万円となり、もはや一般サラリーマンには手が届かない価格水準になっているという理由です。右記の価格はタワマンだけを集めた金額ではありませんが、場所が良く建築コストの高いタワマンの平均販売価格は更に上を行く数字だと思えます。

問題は価格要素だけで竣工戸数が漸減している訳ではなく、維持コストについて将来の不安や懸念が出てきたからではないかという意見もあります。例えば設置されているエレベーターは世界に1つしかない特注品で非常に高額になる事が多く、相見積もりが取れないためエレベーター会社の言いなりの修繕や部

品の交換費用を受け容れざるを得なくなります。足場を組んでの外壁修理が行えない為、ゴンドラなどによる高所作業になってしまいます。風速10メートルを超えると作業は中止となるので工期は長めで非常にコスト高になります。タイルの落下事故を防ぐ為、外壁打診調査は10年毎に定期的に行う事が法律で義務付けられています。更に細かく言えば、タワー式立体駐車場、スプリングラー、泡消化設備、航空障害灯などタワマンならではの特殊設備が沢山あるのでコスト高になります。免振装置が付いていれば積層ゴムを定期的に換えるだけでも相当なコスト高になります。コンシエルジュの常駐や共有施設の警備や清掃のスタッフ数も多くなります。問題は維持費が高くなるのが予測されているながら、近い将来修繕積立金が足りなくなる事が目に見えているタワマンが増えて来ているという現実です。住民も高齢化し年金だけの生活になる人も増えるのでお金の話で揉める事も予想されます。

夕暮れと共に眼下に夜景を愛でて、リビングルームが豪華なバーに早変わりという優雅なタワマン生活はそれほど楽でもな





アンガーマネジメント(AM)という

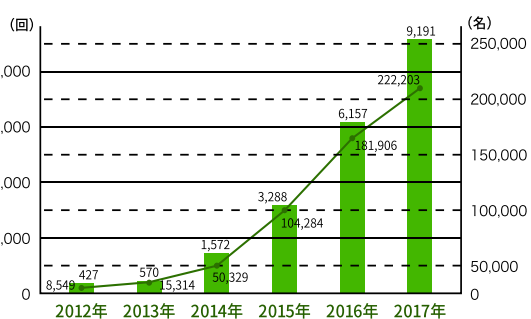
言葉をお聞きになった事はございますか？

日本語に訳すと「怒りをコントロールする方法」という意味になります。1970年代にアメリカで生まれた怒りの感情と上手に付き合う心理トレーニングです。自分や他人の「怒り」に振り回されず「怒り」を上手にコントロールすることで快適な生活やより良い人生を目指して行くこととする為の方法を学ぶものです。怒らない事を目指すといった精神修行ではなく、知識と技術を使って怒りを取り扱うスキルを身に付けるものです。

アメリカでは怒りを上手くコントロール出来れば、人脈も広がり、良好な人間関係を築け仕事の能率も上がって年収が2倍になり平均寿命も7年長くなると言われています。何よりの人前で怒り心頭でわめいたり、騒ぐ人間は一流のビジネススマンではなく、侮蔑の対象になるという文化があります。

遅ればせながら日本では2012年に一般社団法人日本アンガーマネジメント協会(JAMA)が設立されています。同協会はアメリカに本部を置く世界最大規模のナショナルアンガーマネジメント協会(NAMA)の

本支部です。JAMAはNAMAのマニュアルを基にAMの講師を養成するプログラムを作り、セミナーを開催し、講師の資格認定証も発行しています。上記のグラフはJAMAが設立以来6年間で年間何回のセミナーを行い何人の受講者を集めたかを表したものです、セミナー回数(左)並びに受講者数(右)共にここ数年は急激に増えています。



職場、家庭、学校、スポーツ競技の現場など至る処で怒りと上手く付き合えば、損する事が少なくなるというシンプルな原理が分ってきたからではないでしょうか？ 精神障害に陥らないようにPAワハラの人にならないようにAMを学んでいるビジネススマン。一度のミスに怒り狂うより、直ぐ発想の転換をして次のプレイに集中しなければならぬスポーツスマン。社会構造が複雑になればなるほどAMの必要性も高くなってきています。それではそもそも「怒り」とは何でしょうか？ 分析結果を3つのキーワードで紐解いていきます。

①「怒り」は脳が「自分の主張を相手に伝える、又

は押し通す為

②「怒り」は「一次感情」苛立ち、恐怖、不安、恐れ、寂しさといった一次感情が心の奥に遠因としてあり、それらが怒りという二次感情で表に出てきます

③「怒り」は伝染する「売られた喧嘩は買おうじゃないか」という江戸っ子の気風の良さを表す言葉がありますが、人間は怒りに対して怒りで反応します

最後にAMの実践技をご紹介します

(A)「怒りのピークは6秒間」ぐっとお臍に力を入れて怒りの衝動を6秒間抑えて下さい。人を傷つけ、関係を壊すような致命的な言動や行動を止める事が出来ます

(B)「いすべき論は出来るだけ許容範囲を広げておく」自分自身の処世訓で「待ち合わせの5分前には来ている」と決めてあってもその物差しを常に他人に押し付けるとイライラと怒りが増してくる。何でもかんでも自分の「べき論」で縛らないように

(C)「しょうがないことは割り切る」折角の休みなのに今日に限って何故雨なの？とイライラしても天気を変える事は出来ず、不要なストレスを抱え込むだけ。スパッと割り切った次の行動に移った方が賢明

(D)「丁寧な言葉使用と通す」一時の感情で怒っていないと示す為、発する言葉は丁寧

「日本の資本主義の父」 渋沢栄一



5年後に発行される新1万円札の肖像画に「日本の資本主義の父」渋沢栄一が採用される事になったのは皆様ご承知済みだと思います。

渋沢翁は江戸末期の1840年に埼玉県深谷市の富裕な農家に生まれました。当時の日本人の平均寿命50歳以下という時代に渋沢翁の享年は91歳との事ですので驚くべき長寿でした。後段に詳述しますが、渋沢翁が創業に関与した企業は480社あまりにのぼり、うち300社が今でも事業を継続しています。膨大な企業数もさることながらほとんどが一流企業であり、ここに渋沢翁が日本の資本主義の父と呼ばれる所以（ゆえん）があります。今号では我が埼玉県の英雄の足跡を辿ってみたいと思います。



渋沢翁は江戸幕府最後の將軍として有名な徳川慶喜に幕臣として仕えたところから人生の第一歩を踏み出し

ます。1867年には慶喜の命を受けパリ万博や欧州視察の随行員に加わり、その後一年半当地に滞在して先進的な西洋文化、産業、軍備を目の当たりにして驚嘆と感銘を得て日本の近代化に貢献しようという強い決意を持ったとのことでした。

渋沢翁が今回紙幣の肖像画に選ばれた理由は必ずしも沢山の会社の創業に尽力しただけではありません。晩年の1916年渋沢翁76歳の時に「論語と算盤」を著し、「道德経済合一説」という理念を打ち出しております。幼少期に学んだ「論語」を拠り所に倫理と利益の両立を掲げ、経済を発展させ利益を独占するのではなく、国全体を豊かにする為に富は全体で共有するものとして社会に還元する事を説くと同時に自分自身も儲け一辺倒にならないように常に戒めていました。

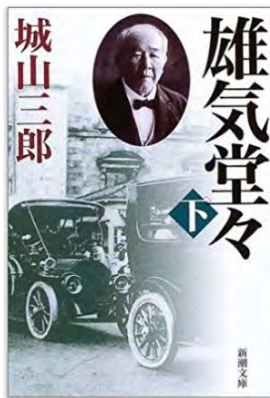
「正しい道理の富でなければ、その富は完全に永續することが出来ない」という金言を標榜していました。彼の手がけた会社が150年以上経っても300社以上現存しているという事実は渋沢翁の理念が正しいことを証明しています。経営の神様と称され世界的に有名な経営学者のピータードラッカーも生涯を通じて企業の社会的責任を論じており、渋沢

渋沢翁が創業に携わった企業の一例 (現在の企業名にしてあります)

東京証券取引所 (初代会頭)	みずほ銀行	東京海上日動 火災保険
東急電鉄	秩父鉄道	京阪電鉄
帝国ホテル	東洋紡	大日本精糖
東京ガス	王子製紙	キリンビール
滋澤倉庫	太平洋セメント	サッポロビール

創業に携わった大学・病院の一例

一橋大学	東京経済大学	二松學舎大学
東京女学館	日本女子大	聖路加国際病院
国士館大学	同志社大学	



い巨大な業績を成し遂げた軌跡が上下巻で克明に記されています。

翁の理念に共感し「開国直後で産業が未熟な日本にありながら彼は世界の誰よりも早く経営の本質は社会的責任に他ならない事を見抜いていた」と称賛していました。
一農夫の出自者がいずれの藩閥にも属さなかったにも関わらず、如何にして維新の元勳と肩をならべる最強の実業家になっていったかを知るには左記の城山三郎著「雄気堂々」がオススメです。150センチの小柄な男が比類な

相続税還付のチャレンジ

一人あたり1・8件というデータがあります。

何のことだか分かりますか？ 平成29年3月末の時点で日本の税理士数は7万6千人です。一方、同年度の相続税申告件数は13万7千件です。一人の税理士が担当する相続税の申告件数を単純計算すると1・8件になるという結果です。実際は相続を得意とする税理士はより多くの申告件数をこなすでしょうから、相続税の申告をしたことがない税理士も沢山存在する事になります。極端な例えかも知れませんが、相続税申告の経験が浅い税理士に申告業務を頼むと言う事は外科手術の経験がない内科医にメスを持って手術をやって欲しいと依頼した様な状況だと言えます。

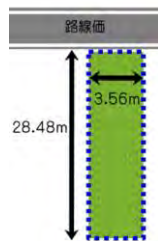
税理士は会社の決算書類や納税申告書を作成するのが主たる業務ですが、相続税の計算については10人の税理士が全員同じ金額で合致するのは珍しいことです。理由は簡単です。相続資産の対象がほとんど不動産になるからです。現金や株などの金融資産であれば会計のプロである税理士が計算した税額に相違が出てくる事は考えられません。以下に紹介しますが、次のような土地は相続税評価額の減額の可能性があります。相続発生から**5年10**

ヶ月以内であれば還付請求が出来ます。土地はこの世に同じものが二つとない個性豊かな顔を持っています。相続税に慣れている税理士かどうかの見極めは、当該土地の現地調査を必ず行って減額要因を一つでも多く見つけ出しているかどうかで判断出来ます。ご自分の税理士が現地調査をせずに相続税の申告を行ったのであれば、逆に還付請求できる要因を多く見つけ出せる可能性があります。

土地評価額減額のチェックリスト

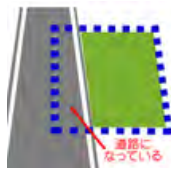
① 普通住宅地で間口距離6m未満、奥行10

m未満、奥行距離÷間口距離の比率が2倍以上であれば減額補正可



② 道路に面していない無道路地なら減額補正率あり

③ 不特定多数の人が通る私道があれば減額対象



④ 道幅4m未満の道路に接地していればセツトバックによる評価額減額あり

⑤ 自宅、事業用地、不動産貸付用地に対しての小規模宅地の特例は検討済みか？

⑥ 500㎡以上の場合、地積規模の大きな宅地評価（旧広大地）の特例は検討済みか？

利用価値が著しく低下している次の様な土地であれば減額可能性アリ。線路際で騒音と振動が激しい、悪臭・土壤汚染、道路との高低差あり、崖地・傾斜地、隣が墓などの忌み地、不整形地、高圧線下、地下埋設物ある土地など



新制度「地積規模の大きな宅地評価」でも2割くらい減額できます

⑦ 利用価値が著しく低下している次の様な土地であれば減額可能性アリ。線路際で騒音と振動が激しい、悪臭・土壤汚染、道路との高低差あり、崖地・傾斜地、隣が墓などの忌み地、不整形地、高圧線下、地下埋設物ある土地など



電車騒音振動地



高圧電線下



崖地



不整形地



傾斜地
傾斜し、最低部分は3m下がっている



忌み地

⑧ 賃貸住宅地であれば借家権(30%)控除可
⑨ 生産緑地も減額可能性あり。納税免除の特例農地になるかは不動産鑑定評価次第

相続税の還付請求は他の相続人の同意を必要とせず単独でも請求できます。成功報酬で請け負う税理士事務所も多いので挑戦価値はあります

相続についての誤解と正しい理解

2015年1月の相続税の改正により東京都内で相続申告書を提出した割合は相続発生件数（死亡者数）に対して改正前8%だったものが12・7%まで跳ね上がりました。本誌の読者の場合はその割合は更に高くなるでしょう。相続税の税務調査の比率は相続税申告全体の20〜30%で、その80%は追徴課税をかけられると言われています。個人所得税の税調比率は全確定申告数に対して3%ですので相続税の税調比率はかなり高いです。相続について最低限の事を知っておくのは、自分や親族の資産・生活を守る上でも大切なことです。当社の相続相談で判明したお客様の誤解と正しい理解の具体例を質問形式で幾つか紹介させていただきます。

Q2 配偶者のヘソクリも「相続財産になる」
○か×か？

A2 ○です。配偶者でも自分で仕事を持つなどして収入を得ていた人は別ですが、専業主婦でもつばら故人の収入に頼っていた人のヘソクリは故人の死亡時に相続財産に加えられると思います。

Q3 相続放棄した相続人でも死亡保険金は受取る事ができるか？ その場合、500万円
の非課税枠を使う事は出来るか？

A3 最初が○で、非課税枠の使用は×です。

先ず、契約者と被保険者が同一人の場合、受け取る保険金は受取人固有の財産になるので相続放棄した場合でも死亡保険金を受取る事は出来ます。次に、相続放棄をした場合は相続人と見做されない為、生命保険金の非課税枠の適用を受ける事は出来ません。ついでに説明すると非課税枠を計算する際の法定相続人の人数には相続放棄した人も含めずので、法定相続人が3人いて1人が相続放棄しても残りの2人は放棄した1人の生命保険の非課税枠の適用を受ける事は出来ます。500万円×3人＝1500万円までの非課税枠の適用が可能です。

Q4 配偶者控除や小規模宅地の特例を使えば相続税の納税額は○なので申告の必要はない。○か×か？

A4 ×です。配偶者控除や小規模宅地の特例を適用する為には、前提として相続税の申告は必要です。きちんと相続税申告をした上で、各種控除枠を使えることとなります。納税額○だから申告不要と放っておくと、無申告加算税や延滞税の対象になりますのでくれぐれもご注意ください。

Q5 遺言書には法的拘束力を持つ内容と持たないものがあります。次の例で○（拘束力持つ）×（拘束力持たない）を付けて下さい。

- ① 誰にどの財産を与えるかを指定する
- ② 臓器提供の希望を記載する
- ③ 遺産分割の禁止（最長5年間遺産分割を禁止し相続人間で共有させる）
- ④ 葬儀や法要に関する希望を記載する
- ⑤ 配偶者に再婚して欲しくないと伝える
- ⑥ 子どもの認知（認知することでその子どもに相続させる）
- ⑦ 負担付遺贈（財産を与える代わりにローン債務を負担して欲しい等の条件をつける）

A5

- ① ○② ×③ ○④ ○⑤ ×⑥ ○⑦

相続

お金を引き出して相続の申告から外した場合は追徴課税の対象になります。

A1

×です。税務署は亡くなった被相続人の預貯金の口座をチェックする事が出来ます。死亡前や死亡後の口座凍結前に多額のお金が引き出されていれば直ぐ分かってしまいます。

Q1

税務署は故人の預貯金の口座までチェックする事はない。○か×か？

医療費、葬儀費用、墓石等に使われる以外の

ドローンの進化・大と小

カリフォルニアを拠点にするベンチャー企業のHOVER SURF社が開発する一人乗りの空飛ぶバイクのホバーバイクが実用化され今年中にドバイ警察で運用されることが決定しました。今回ドバイ警察が採用したモデルは、法規制にあわせて地上5mの高さを時速96km

で飛ぶことができます。現時点での連続飛行時間はまだ10〜25分程度ですが、2時間半で充電可能。さらにフレームを軽い素材に変え容量の大きいバッテリーを搭載することで、航続距離を伸ばせる様改善が続けられています。機体は電気を動力とするのでパワー不足が心配でしたがベンチュリ効果と呼ばれる流体力学を利用して取り込んだ空気の流れを絞り込むことでパワーを強めた独自のモーター

を取り付けています。小型かつ安全に空を飛ぶことができ飛行に必要なシステムやコンピュータも独自に開発されています。どんな高さでも飛んでも快適に座れ



るよう人間工学に基づいて設計されているので安定して飛行できるのが大きな特徴です。驚くのは価格でドバイ警察の購入価格は一台約170万円とのこと。意外にも実用的な価格になっています。航続距離が更に伸びれば近い将来各国で脚光を浴びるでしょう。

ドローンという名称はハチが飛び回る時の羽音に似ているところ由来しています。まさしくハチのように飛び回る世界最小のクワッドコプター（ローターを4枚持つヘリコプター）を紹介致します。本体サイズが45ミリ×45ミリに11・5グラムと5円玉3枚ほどの重さしかなく、手のひらで握って隠せるほど小さいので、狭い室内やクルマの中でも自在に飛ばすことができます。小さいながらもジャイロセンサー内蔵で安定した飛行と着地ができ、本体と4つのアームにそれぞれあるLEDライトを点滅させることもでき虫が飛んでいるかのようです。飛行時間は4〜5分ですが、災害時に建物の隙間に入って4Kカメラで鮮明な映像を撮る事も出来、単なるおもちゃではありません。



Estes社(米)製PROTO X
アマゾンで約1万円

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6月23日(日)14:00~16:00

越谷市共催：市民講座・出番です! わが街NPO

「相続入門」知っている・知らないが大きな差

講師：当社代表・上級相続コンサルタント 小山哲央

初めて相続を学ぶ方に最適な越谷市と共催の勉強会

日時：H31年7月28日(日)14:00~16:00

題目：相続勉強会 第5期生 ⑦回目

「家族信託」

講師：当社代表・上級相続コンサルタント 小山哲央
司法書士吉田学事務所 吉田学司法書士

どなたでもご参加頂けます。

ご参加の際はお席と資料の確保の為に

ご一報下さい。TEL 048-970-0021

又はメール seminar@0021.to

弊社管理物件
入居率

96.99%

2,001戸

2019.4.29 現在