

マルヨシ通信 No. 52



Tel:048-970-0021

京都高台寺の紅葉狩り

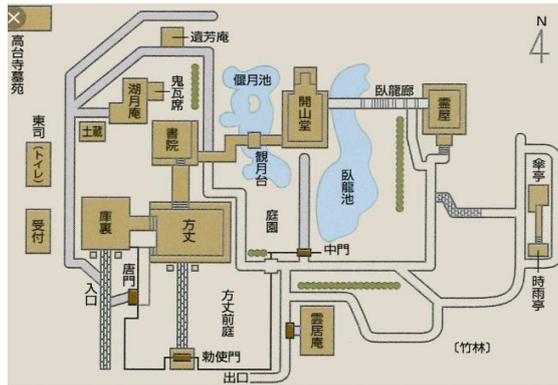


高台寺の紅葉狩りは歴史ロマンと共に

京都の紅葉狩りの名所として女性の人気を集めているのが「**ねねの寺**」として有名な**高台寺**です。ねねは豊臣秀吉の正室として秀吉の天下統一を陰で支えた人物ですが、史実でご存知の様に秀吉の世継ぎとなる子供を授かることができませんでした。ファーストレディーの実権は秀頼を産んだ側室の茶々（後の淀殿）に移ってしまいます。ねねの心の内には大きな嵐が吹きまわっていたと思います。が、秀吉没後ねねは秀吉の菩提を弔う為に朝廷から賜った高台院という名を冠した高台寺を1606年に建立します。ここで財政的な支援をしたのが徳川家康です。時代は既に徳川幕府の時代に入っております。時代は既に徳川幕府の時代に入っております。時代は既に徳川幕府の時代に入っております。時代は既に徳川幕府の時代に入っております。

おりました。ねねの心の内には大きな嵐が吹きまわっていたと思います。が、秀吉没後ねねは秀吉の菩提を弔う為に朝廷から賜った高台院という名を冠した高台寺を1606年に建立します。ここで財政的な支援をしたのが徳川家康です。時代は既に徳川幕府の時代に入っております。時代は既に徳川幕府の時代に入っております。時代は既に徳川幕府の時代に入っております。時代は既に徳川幕府の時代に入っております。

と真逆です。多くの人に慕われたねねの生き方は400年の時空を超えて今でも多くの女性の心を捉えているのではないのでしょうか？寺には白壁に沿い長さ250坪の石畳が敷き詰められた「ねねの道」を歩いて敷地内に入ります。狭い入口から入るので一歩庭内に入ると別世界のような広大な庭園に驚かされます。



庭園は稀代の庭師 小堀遠州の作によるもので東山三十六峰を借景として壮大なスケールになっています。庭園が一番映えるのは池の水面が朱色に染まる秋と言われており10月19日から12月9日まで 秋の特別拝



池の水面に写るモミジ



ねねの道を折れて高台寺入口へ



ねねの道。人力車もあります

観ライトアップが日没から22時まで行われます。高台寺には重要文化財に指定されている沢山の歴史的建造物と工芸品があります。桃山時代の華麗な蒔絵として名高い「高台寺蒔絵」は特に優美で繊細の一言です。蒔絵とは漆で絵を描き乾かぬうちに金粉などを蒔く日本独自の漆工芸です。



高台寺蒔絵(重文)

最後には是非お奨めしたいのが「高台寺洛匠」の「草わらび餅」です。宇治茶の老舗「丸久小山園」の抹茶が使われ錦鯉が泳ぐ日本庭園を愛でながら出来立てで温かく、プルプルでみずみずしいわらび餅を味わうと日本人で生まれて良かったと誰もが思うそうです。この秋はロマンと紅葉と草わらび餅を求めて高台寺に行ってみませんか？



洛匠はねねの道のそばに在ります。混んでいるので午前10時の開店直後の入店がおススメ



錦鯉を愛でながら草わらび餅 抹茶付 1,080円



飯島 江津子 (アセットマネジメント事業部)

私は、さいたま市桜区山久保というところで生まれ育ちました。当時は、田畑が沢山あり子供の頃に夕方習い事に向かう時、田んぼのあぜ道全体がカエルで埋め尽くされ一歩も進む事が出来なくなっていました。た事があります。また、夕暮れのお店の光に集まるカエルが窓にびっちょり貼り付いているのを見た事があります。

6年間徒歩で秋ヶ瀬公園でした。秋ヶ瀬は家族や友達と木登りしたりローラースケートをしに行ったりと身近な公園でした。結婚して越谷に移ってから両親や姉家族と一緒にバーベキューに行くのが恒例の行事でした。バーベキュー炉の予約も出来好きな食材を持ち寄り一日楽しく遊べます。是非ご家族で行かれては如何でしょうか？



秋ヶ瀬公園は 100ha という広大な敷地面積。野球場だけで 11 面もあります



佐々木 光 (貸貸管理部)

私は埼玉県の戸田で生まれ育った人間ですが、故郷として心の中にあるのは北区赤羽です。祖父が赤羽の駅近で寿司屋を営んでいたこともあり、よく泊まりに行っていました。赤羽には今でも都内屈指の大商店街があり、安くて旨い評判のお店が沢山あります。私のおススメはつけ麺の「夏海」でいつも行列が来ています。居酒屋が中心の商店街のようですが、最近では女性が気軽に入れるイタリアンのお店や小じやれたカフェもオープンしています。商店街が中心の街ですと経営的に上手く行かないお店が閉じてシャッター通りになる心配がありますが、赤羽にはそういう現象が起きてなく元気な街です。一つには埼京線、高崎線、京浜東北線、湘南ライナーなどが集まったターミナル駅となり交通の要所になったという理由があります。歓楽のイメージが強い街ですが、オリンピック選手を育てる国立スポーツ科学センターは地元の誇りなので追記しておきます。



巨大な規模の国立スポーツ科学センター

須藤 章子 (総務部)

私が生まれたのは神奈川県にある政令指定都市のひとつ川崎市です。川崎市は7つの行政区で構成されていて、それぞれの区に特徴と魅力があります。私が住んでいた多摩区立石は分区して現在は麻生区立石となっています。麻生区は多摩丘陵の一部を占めていて、全体的に標高は高めで区内の最高海拔点は148mもあります。そのため、近くにあるよみうりランドの花火は1階の家の中からも観賞することが出来ました。東映生田スタジオも近くにあります、当時仮面ライダーの撮影をしていたので、ロケに遭遇することもありました。家の裏は崖になっていて、崖の下には野良犬がいつもいて怖かった記憶がありますがとても自然豊かでした。区の南部には日本最古の甘柿の品種と言われている禅寺丸柿が発見された王禅寺地区があり、最寄り駅「柿生」の由来となっています。麻生区の美しい街並みは1998年に国土交通省の「都市景観100選」を受賞しています。



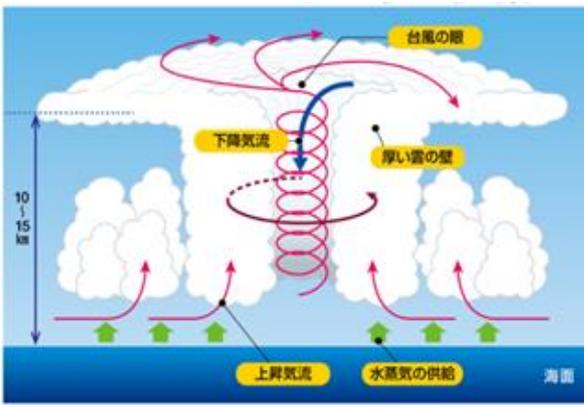
麻生区は人口約18万人。新宿と川崎へ交通至便です

3分で読める「台風」の豆知識

9月9日未明にかけて上陸した台風15号により千葉県を中心に大きな被害が出ました。特に千葉県南部では停電や断水が長い間続き多くの人々が被災しました。今号では台風について知っておいたら役立つような豆知識を集めてみました。

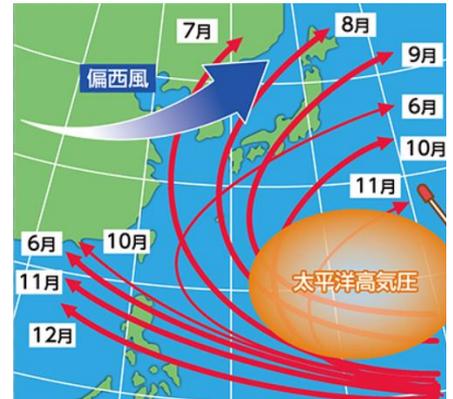
【台風発生のメカニズム】

台風は熱帯の海上で渦となって上昇する水蒸気です。水蒸気を多く含んだ空気が上空で冷やされると、その時放たれた熱で周りの空気が温められさらに上昇気流が強まりスパイラル状の渦になって速い回転が生まれ、台風になります。大きなものでは直径1000kmというこ



となので本州がすっぽり入るくらいです。日本に接近する台風は7〜10月が多いです。夏は海上の温度が上昇し水蒸気が発生し易いことと西から東に吹く偏西風が台風の進路を

日本向けにしています。それでも7〜8月は太平洋高気圧の勢力が強いため台風の上陸を妨げていますが高気圧の勢力が衰えた9月以降は弧を描くように日本に接近して来ます



【風速とヘクトパスカル】

台風の強さを表す数値に風速と中心気圧(ヘクトパスカルhPa)があります。台風15号は中心気圧が955 hPa 最大風速は45 m/s 瞬間最大風速は60 m/s を観測しました。先ず中心気圧ですが、気圧が低いところに空気の吸引口があるとイメージして下さい。中心気圧の数字が低ければ低いほど台風の風の勢いは強くなります。日本周辺の平均気圧は通常1013 hPaです。観測史上最もヘクトパスカルの低い数値は1977年の沖永良部台風で907.3です。死者五千人を超える大惨事を引き起こした伊勢湾台風は929 hPaでした。一方、台風の強さを表すには風速の方が実感があります。気象庁の基準では風速17 m/s (秒速17メートル)を超えるものを台風としています。強さの段階を下段表の

様に3階級に分けています。台風15号の風速は45 m/s でしたので非常に強い階級に入りますが、瞬間風速は60 m/s でしたので猛烈という階級になります。高速道路は風速10 mから15 mで速度規制が入り、東京湾アクアラインのように遮るものがない沿岸橋梁部は風速20 m/s でほぼ確実に通行止めになります。ちなみに地上高が1.7 m、車両重量1.1トンの軽自動車を静止状態で置いて風速35 m/sの横風を受けると横転の危険性があるこのことです。成人男子でも風速54 m/s以上になると立っている事が出来ず店のシャッターが吹き飛び強さです。

台風の強さを判定する風速

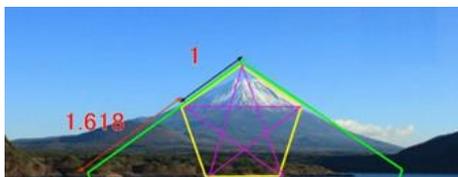
階級	最大風速
強い	毎秒33m以上 ~44m未満
非常に強い	毎秒44m以上 ~54m未満
猛烈な	毎秒54m以上

【台風の目】

台風の目という言葉をよく耳にします。台風の中では強い風が中心部に向かって反時計回りに吹き込んでいますがその中心部で風が弱く雲が切れた区域のことです。直径は平均値で40〜50 km。雨は降らず風もなく青空が見えることさえあります。しかし油断してはいけません。台風は未だ過ぎ去りません。台風が移動すれば再び強い雨や強風になります。もし一つ知っておくべき事は台風は反時計回りの回転なので進路の右側の方が勢力が強く被害が大きくなります。

世界の法則

1 vs. 1.618



富士山を見て老若男女、人種を問わず誰もが「綺麗だ、美しい」と賛美の声をあげます。これは理屈ではなく、人間の脳に左右対称（＝シンメトリー）と黄金比率が最も美しく感じ、心地良いバランスと植え込まれているからです。**黄金比率**とは紀元前400年頃の古代ギリシャの時代に発見された「人間が宇宙空間で最も美しいと感じるのは**1:1.618**のバランス」という法則です。その後、パルテノン神殿、ピラミッド、ミロのヴィーナス、モナリザなどが皆この黄金比率で作られ現代でもアップルのロゴ、葉書、名刺、車や建物のデザインなどに使われています。そこには理論や理屈でない人間の叡智を越えた不思議な法則が存在しているようです。逆に、その様な法則を知っておけば社会生活を送る上での危機予測や人生設計に役立つと世界の学者が色々な法則を競い合って

発表して来ました。今号では世界的に定着した法則をピックアップしてご紹介致します。

◆「パレートの法則」

別名「**80対20の法則**」や「ばらつき法則」などとも呼ばれているパレートの法則とは上位**20%の富裕層が国全体のGDPの80%**を生み出しているというものです。これを会社に置き換えて言うと会社全体の売上の**20%の商品が会社全体の売上の80%**を生み出している法則です。様々な物事が**80対20**という割合になると言う法則です。提唱者はフランスの経済学者ヴィルフリードパレート氏（1848～1923）です。



◆「2対6対2の法則（働きアリの法則）」

2対6対2の法則は前項で紹介したパレートの法則から派生した法則で「様々な物事を3つのグループに分けると割合が**2対6対2**になる」と言った法則のことです。例えば、従業員が100人の会社で「**優秀な社員**」「**普通の社員**」「**ダメな社員**」の3つに分けると優秀社員が**20**人、普通の社員が**60**人、ダメな社員が**20**人と言った割合になるというものです。この法則の面白いのは優秀な社員

だけを集めた特別チームを作ったとしても時間が経つにつれて**一部の社員が徐々に手抜きをして怠け始め2対6対2の法則通りになる**と言われていきます。逆に言えば、**20%の優秀な社員に優越感を持って気持ちよく働いて貰う**ためには**60%の普通の社員と20%のダメな社員が必要だ**という考え方にもなるそうです。働きアリでも同じ様な現象が見られる事から「**働きアリの法則**」とも呼ばれています。

◆3の法則（生存編） 提唱者不詳

- 人は呼吸ができなければ**約3分間**程度しか生きられない
- 人は全血液量の**3分の1**を失うと生命の危険にさらされる

- 人は食料も水分も全く取らない状況下では**3日間**程度しか生きられない
- 人は水分があれば**3週間**は生きられる



◆3の法則（結婚編） 提唱者不詳

- 人は結婚して**3日後**に最初の危機が来る。恋愛時代には分らなかった互いの性格や癖を発見して軽い驚きを持つ

- 人は結婚して**3週間後**までに次の危機が来る。家計のやりくりや実家とのつき合いなど恋愛時代には想定してなかった局面に遭遇して互いの意見や考えの違いに気づく

- 人は結婚して**3カ月後**までに次の危機が来る。結婚前と結婚後の生活の差異や「こんなはずじゃなかった」という相手の変化に戸惑うが我慢して行けるか葛藤する

- 人は結婚して**3年後**までに次の危機が来る。3年間一緒に暮らして我慢する事もあったが、それ以上に幸せを感じるこの方が多かったか天秤にかけて判断する。

◆ハインリッヒの法則

ハインリッヒの法則はアメリカの損害保険会社調査員だったウィリアム・ハインリッヒ(1886-1962)が膨大なデータを分析して提唱したものです。1件の重大の事故の裏側では29件の軽微な事故が発生しており、さらに3000件のヒヤリハット

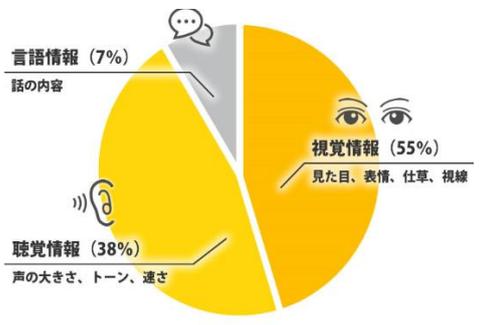
(ヒヤットした・ハットした)が存在していると言った法則のことです。重大な事故を防止する為には、初期のヒヤリハットを決して



うやむやにせず大きな事故や災難の予兆だと心に留め、しっかりと対処していく意識が必要だという教えです。ハインリッヒの法則は「**危機・災害予防のバイブル**」としてJ.R. NASAはじめ世界の主要航空会社等で積極的に採用されています。

◆メラビアンの法則

メラビアンの法則は企業の接客研修などで必ず出てきます。人は相手を判断する際に表情や目線などの**視覚情報が55%**、声の大きさや口調と言った**聴覚情報が38%**、言葉の意味である**言語情報は7%**と言った割合で判断すると言ったものです。つまり、**話の中で矛盾を感じると相手は話している内容よりも視覚や聴覚による情報を重視する傾向にあり、あなたの見た目(視覚)はもちろん、話し方(聴覚)などから話の重要度を判断しています。**



米国UCCLAの心理学教授アルバートメラビアン(1933-)が1971年に発表し法則としては定着しています。

◆72の法則 提唱者不詳

72の法則とはお金が2倍になる期間が簡単わかる便利な算式です。「 $72 \div \text{金利} = \text{お金が2倍になる期間}$ 」という計算式です。例えば「金利3%でお金を運用した場合、何年で2倍になるか」を知りたいときは、「 $72 \div 3 = 24$ 」となるので、約24年間で2倍になることが分ります。

この算式は「 $72 \div \text{お金が2倍になる期間} = \text{金利}$ 」と応用できるので、「お金を2倍にするためには、何%で運用する必要があるか」が分かります。例えば、10年でお金を2倍にしようと思ったら、「 $72 \div 10 = 7.2$ 」となり、金利7.2%で運用する必要がありますと言ったことです。なお、この算式で使用する金利は複利(利子にも利子が付く)が前提であり、算出される結果(期間や金利)は大まかな数字であって、正確な数字ではありません。前述の例ですと金利3%で運用して資金が2倍になるのは正確には24年ではなく23年6ヶ月という程度の誤差です。

ここに掲載した法則は100年以上前に発表され今日も世界中で信頼され使われています。黄金率については紀元前に発見されたと言った事で驚きです。先人に学ぶところが大です。

6万円で会社作れます！ ～合同会社の紹介～

新設法人数（株式会社と合同会社）推移



左の棒グラフをご覧ください。2007年から2018年の11年間の株式会社と合同会社の新設会社数の推移です。ここで「**合同会社**」という耳慣れない言葉が出て参ります。本項では合同会社について説明致します。先ず、2006年5月に新会社法が制定・施行されました。新会社法の主な変更点は次の3点です。**(1) 有限会社を廃止し全て株式会社に統合**されました **(2) 費用や制度面で株式会社はハードルが高過ぎる**という経営者向けに「**合同会社**」が新たに設けられました **(3) 株式**

会社は資本金1円でも設立が可能になり制度上でも自由度が増しました。株式会社の新設数はここ数年僅かながら漸増していますが、**合同会社は2013年から2018年までの僅か5年間で約2倍も増えています**。新設会社の中で合同会社の増加率が高い理由は何故でしょうか？ マルコム通信の読者様は不動産物件のオーナー様で、大半の方は個人事業主のステータスで経営されていると思います。個人事業主を合同会社に変えたらどうというメリットとデメリットがあるのかをまとめてみました。

① 合同会社は6万円で設立出来ます

	合同会社	株式会社
公証人手数料	0円	150,000円
登録免許税	60,000円	50,000円
合計	60,000円	200,000円

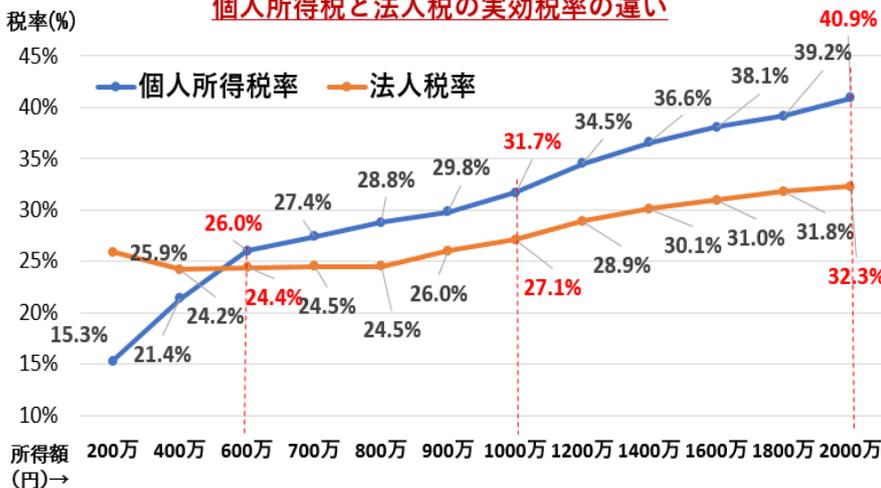
上の表は電子定款にて会社を設立した場合の費用比較です。合同会社は定款の認証が不要なので登録免許税の6万円だけで設立が可能です。(司法書士に申請代行して貰う場合は別途手数料がかかります)

② 合同会社は法人税率や経費控除について、株式会社と同じ水準の適用を受けられます。

個人事業主の場合は経費の範囲は非常に狭いですが、**合同会社は株式会社と同じだけの節**

税効果を得る事が出来ます。節税効果と税率の違いについては今年1月27日に当社主催の「不動産オーナーの為の法人化」というセミナーで使用した「**個人と法人の実効税率の違い**」と「**個人と法人の経費算入可比較**」の2つのデータを左記と次項右上に掲載しましたのでご参考にして下さい。所得金額600万円を分岐点として個人所得税率が法人税率を上回って行きます。所得金額が大きくなればなるほど格差は広がります。

個人所得税と法人税の実効税率の違い



- ①個人：所得税+住民税+事業税+復興特別税の実効税率（所得控除は考慮せず）
②法人：法人税+住民税+事業税の実効税率（資本金1千万円以下 従業員50人以下）

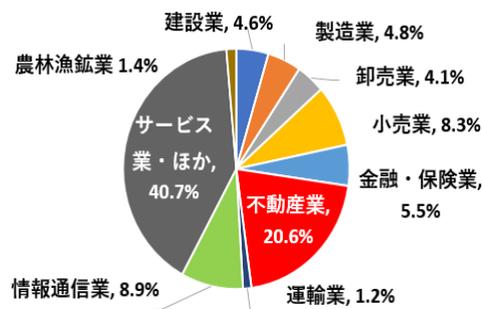
個人と法人の経費算入可否比較 (法人の方が経費として認められる範囲が圧倒的に広い)

	個人	法人
給与	・専従者給与として支払可能 ・配偶者控除、扶養者控除の適用なし ・届出が必要	・役員報酬や給与として支払可能 ・非常勤役員にも支払可能 ・ 配偶者控除と扶養者控除の適用可 (配偶者の所得制限あり)
地代	・生計同一親族への支払は経費計上出来ない	・適正な金額を経費に出来る
減価償却	・強制償却	・任意償却
生命保険料	・生命保険料控除のみ	・ 経費(保険の種類による) *課税の繰り延べ
交際費	・不動産業に関するもののみ	・ 年800万円まで 損金算入可能
車両費	・個人使用と按分	・原則全額経費
社宅家賃	・適用なし	・ 経費適用可
退職金	・適用なし	・支払可能

③ **合同会社は利益配分を出資比率に関係なく社員間で自由に決める事が出来ます。株主總會の開催も必要ありません。**但し、会社の規模が大きくなると利益配分の規程がない事が逆にトラブルの元になることもあります。しかし、家族で経営して出資者の数も少ない不動産賃貸業などは株式会社にする必要はなく、設立費用の安さや節税メリットを狙って合同会社にする事を検討してみても良いのではないのでしょうか? 合同会社における出資者には特に「株主」というような特別の名称がな

く単に「社員」と呼ばれます。株式会社は出資者と経営者が同じとは限りません。しかし合同会社は出資者である「社員」が自ら経営に関する意思決定や業務執行を行うのが原則です。

新設合同会社の業種別比較(2018年)



出所: 東京商工リサーチ

2018年の新設合同会社 28,940社の業種別割合です。不動産業は20%近くになっており合同会社形態に合っていると見做されているようです

最後に**合同会社のデメリット**についても検証しておきましょう。

(a) 合同会社の制度の認知度が低いので取引先や採用の際に求職者からの信用度に欠けます

(b) 合同会社の代表者の名刺の肩書きは「代表社員」あるいは「業務執行社員」であり、従業員と勘違いされる恐れがあります。但し、株式会社には許される「代表取締役」という称号は使えませんが代表社員であれば「社長」と名刺に入れても問題ありません。

個人事業主、株式会社、合同会社の比較一覧表

事業形態→ チェック項目↓	個人事業主	法人	
		合同会社	株式会社
設立費用	◎ 不要	○ 実費6万円～	● 実費20万円～
信用力・知名度	● 低い	● 低い	◎ 高い
求人採用	● 集めにくい	● 集めにくい	◎ 集めやすい
法人格	● 無し	◎ 有り	◎ 有り
節税のし易さ	● 節税しにくい	◎ 節税しやすい	◎ 節税しやすい
役員任期	○ なし (登記費用節約)	○ なし (登記費用節約)	● あり(2～10年)
決算公告義務	◎ なし	◎ なし	● あり
配当	● なし	◎ あり(出資費用 に関係なく)	◎ あり(出資比率 に応じて可能)
税金	所得税	法人税	法人税
社会保険	従業員5人以上 で強制適用	役員一人から 強制適用	役員一人から 強制適用

(d) 合同会社は株式上場が出来ません
(c) 合同会社を設立すると最低でも年7万円の法人住民税が発生し、社会保険への加入が義務付けられます(株式会社も同様の義務があります)
(f) 個人事業主と比べ経理事務作業が増えますが、小規模なら会計ソフトで対応可能

「代表社員」とか「業務執行社員」は一般社員と見られてしまうので株式会社にして「代表取締役」を名乗りたいという人もいらっしゃるかも知れませんが、合同会社がこれだけ急激に増えている背景は無視出来ません。

はとバスの企業努力

旅行業界 No.1 で売上 1兆4千億円の JTB が 2018 期の決算で △151 億円という当期純損失を計上しました。シ



ステム開発の中止や欧州地域の構造改革に伴うものだと説明しています。華やかに見える旅行業界ですが、企画したツアーが不調ならば直ぐ損失に繋がる様にリスクと背中合わせの世界です。その様な中で売上規模は小さいが堅実に利益を上げている優良会社があります。

「株式会社はとバス」という会社で東京都が 38% の株主になっています。ここ 4~5 年は毎年売上で約 170 億円、純利益で約 4 億円と堅実な数字を計上しています。(株)はとバスは時々若手経営者の研修会で「常に旅行企画の創出」を行っている努力型の会社として紹介されています。新規の旅行企画を次から次に出して行かなければお客様は振り向いてくれません。客の立場になれば「こういう必死に努力している企業なら大丈夫だろ」という気持ちになります。秋の旅行シーズンに向けてはとバスの人気が日増しにアップをご紹介致します。

河口湖もみじ回廊と大石公園コキア ¥8,480~ (10/8~11/23)
回廊の長さは 150 ㍎ 夜間は 22 時までライトアップで幻想的



八ヶ岳ゴールデンカーペットと天空の自動遊覧カート ¥8,980~ (10/12~11/19) 標高 1420m を自動運転カートで 25 分間走る



箱根仙石原すすき草原と芦ノ湖クルーズ ¥9,480~ (9/15~11/23) 空と湖面から秋の紅葉を堪能



マルコン通信は一切の広告を排除しております。本稿記事は同社の宣伝広告ではありません。

今後の勉強会の開催予定

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：2019 年 10 月 27 日 (日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第 6 期生 ③回目

「財産把握とその評価」

相続不動産の評価は、節税対策に有益な人気講座です

講師：当社代表取締役上級相続コーディネーター 小山哲央

日時：2020 年 1 月 26 日 (日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第 6 期生 ⑤回目

「生命保険を 100%活用する方法」
生命保険は相続対策の万能選手です！

講師：当社代表取締役上級相続コーディネーター 小山哲央
当社賃貸管理部 トータルコンサルタント 小出 誠

日時：2019 年 12 月 8 日 (日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第 6 期生 ④回目

「贈与を活用した相続対策」

贈与税率は高いが、使い方によって節税効果大！

講師：当社顧問 上級相続コーディネーター 朝倉利文

当勉強会はどなたでも無料でご参加頂けます。参加を希望される方はお席と資料の確保の為に下記の電話番号又はメールにご予約をお願いします

予約制です

Tel 048-970-0021 又は
seminar@0021.to (お名前、住所、
お電話番号、ご参加講座名をお教え下さい)

弊社管理物件
入居率
95.73%
2,114 戸
2019.9.28 現在