

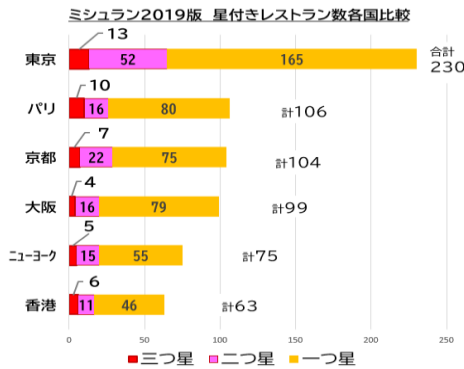
# マルヨシ通信 No.60



Tel:048-970-0021

## ラーメン・おにぎりのミシュラン

情報通信やAIの分野をリードする巨大企業の頭文字を繋げた米国のGAFAYや中国のBATTHが世界を席巻しています。然し、彼らが力を合わせても勝てない専門分野が日本にあります。「食の世界」です。左のグラフをご覧ください。世界中のレストランで提供される料理の格付けで有名なミシュランが与えた1つ星から3つ星までのお墨付きの数を都市別にまとめたものです。ミシュランの格付けは1



931年にフランスで始まり2007年にアジア初の東京版が発行されました。この記念すべき最初の年から東京は世界

一の星数を誇る美食の街になりました。同誌編集長のリュック・ナレ氏は東京版創刊号に寄せて次のコメントを載せています。「数世代、数百年かけて伝えられた日本の料理人固有の技術と伝統は世界の

どの都市のレベルよりも高い」。ナレ氏は東京の美食が一朝一夕で出来上がったものではない事を見抜いていました。

ミシュランの審査員はホテル・料理学校の卒業生が多く1年間の研修と先輩社員との同行を経て適正を判断され認められれば、ホテルやレストランの審査員になります。大抵は匿名で訪問し公正を守るため支払いも行いません。審査員は3年以内同じ店を再訪出来ません。左の表は審査の基準を示しています。ピブルマン賞という5千円以下の食事が出来るコスパの良い店

★★★	①料理の美味しさが最上級 ②この食事を目当てに旅行する価値がある卓越した料理
★★	遠回りしてでも訪れる価値がある素晴らしい料理
★	そのカテゴリーで特に美味しい料理
ピブルマン	星は付かないが5000円以下で食事ができるコスパの良いレストラン。ピブルマンとはミシュランタイヤのキャラクター

麻布 幸村	麻布	日本料理
神楽坂 石かわ	神楽坂	日本料理
かどわき	麻布十番	日本料理
かんだ	元麻布	日本料理
カンテサンス	錦旗山	フランス料理
虎白	神楽坂	日本料理
ジエール・ロション	目黒	フランス料理
鮎 よしたけ	新橋	寿司
まさ村	大森海岸	懐石料理
龍吟	日比谷	懐石料理
ロオジェ	銀座	フランス料理
すきやばし次郎	銀座	寿司
寿司さいとう	赤坂	寿司

のカテゴリーも制定されました。更に左端には2019年版の3つ星13店を掲載しています。あなたが真の美食家なら全店踏破されるは如何でしょうか？

ミシュランは庶民の味もカバーしています。驚くなけれ、205円(税別以下同様)でミシュランを味わうことが出来ます。2016年南大塚のラーメン店「鳴龍」(なぎりゅう)が担々麺で一つ星を獲得しました。お店は以前にも増して大繁盛となり、遂に日清食品がグループアイドルにして全国のコンビニやスーパーでミシュランの名入りで販売を始め好評を博しています。



鳴龍 担々麺 ¥800 絶品の味



星は付きませんが世界で初めておにぎりというカテゴリーで「おにぎり浅草宿六」がピブルマン賞を受賞したことも大きな話題になりました。おにぎり一筋創業来66年の店主にとってはさぞかし感無量だったでしょう。



いくら 680円  
さけ 290円  
味噌汁 140円



カウンター越しに注文しフワフワ、パリパリを食べます。持ち帰りも可能です。

タイヤ会社のミシュランが食の格付けを始めた理由はドライブルガイドを作ったのがきっかけです



# 私の美味礼讃

中国4千年の歴史の中で最高級のグルメと言われた満漢全席を凌駕するグルメ料理の数々を36名の社員が1年間にわたりご紹介致します

## 山崎 せつ子 (アセットマネジメント事業部)

北越谷東口のタイ料理店「チョークティ」を紹介させて頂きます。タイ人のご主人と日本人の奥様が14年前に開業。本格的なタイ料理を楽しめます。弊社の隣にあるので時々ランチで利用します。ランチメニューは3種類。スープとデザート込みで850円です。辛旨で大人気の①ガバオガイ(鶏ひき肉のバジル炒め目玉焼き乗せ)辛さは好みて調節して下さいます。次は②プーパッポンカレー(蟹とたまごのカレー炒め)若かりし頃訪れたバンコクの「ソンプーンシーフード」で食した本場のプーパッポンカレーを思い出します。最後は越谷グルメにも取り上げられた③カオパツオブサップロツ(パイナップル炒飯)トムヤムクンと一緒に食べるのがお勧めです。タイ料理は野菜や具がたっぷり体に良いです。コロナウィルス対策は何と言っても抵抗力をつけること。これからの暑い季節に汗をかきながらエスニック料理を楽しんでみませんか? テイクアウトも可能です



## 飯村 竜朗 (アセットマネジメント事業部)

私は今年の5月に入社致しました。前職はマルヨシの協力業者でもある建設会社で注文住宅の請負営業をしていました。マルヨシの信用を重んじ、地元で根ざした堅実な社風に魅かれ、転職を決意しました。建物の改修、建て替えのご相談、土地の有効活用のご提案等建物に絡んだお話しでお役に立てればと思います。宜しくお願い致します。

さて、私のお薦めのグルメは新越谷駅前、JR武蔵野線のガード下にある、「じとっこ組合」の宮崎地頭鶏の炭火焼きです。宮崎では地頭鶏を愛情を込めて「じとっこ」と呼ぶそうです。このお店では宮崎から毎日新鮮なじとっこを仕入れています。鶏肉と思えない炭火焼きの濃厚な味わいは初めて食べた時に感動しました。熱い鉄板で出てきますので、熱々の状態で食べるのがおすすめです。特に宮崎の焼酎サワーとの相性は抜群です。新越谷でお食事の機会がありましたら、一度試しに訪ねてみては如何でしょうか?



## 内藤 千恵美 (債管理部経理課)

若い頃からカフェや喫茶店が大好きで一眼しフ片手によくお店を巡っていたので当時から好きだったお店を3店ご紹介させて頂きます。先ず渋谷の老舗喫茶店として有名な①茶亭羽當(さていはとう)です。このお店は注文してからコーヒー豆を挽いて下さいますが、どんなカップで運ばれてくるのか毎回とても楽しみでした。店内は程よい灯りと音楽によって静かな時間が流れています。次にふわふわのシフォンケーキに冷たいもりもり生クリームがイチオシの②「松涛カフェ」も是非お勧めしたいです。お店はスクラブル交差点を抜け喧噪から少し離れた東急百貨店の脇道にあります。最後に草加駅から少し歩いた③「カフェギャラリーコンバーション」を紹介します。古民家風でとても居心地よいこのカフェでは、厚焼きホットケーキが一押しです。息子も大好きで家族で訪れています♪





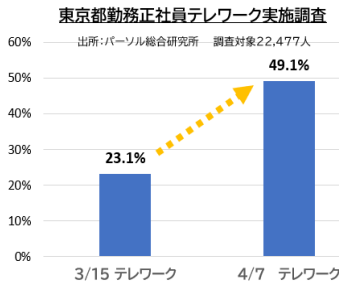
# 「コロナ禍後の不動産市況予測

特別寄稿 小山哲史

私のような街の不動産会社の人間が「コロナ禍後の不動産市況」を予測するなどおこがましい話ですが、毎日現場を見ている視点からの予測という事でお許し下さい。この記事は5月末に執筆しております「コロナウィルスの第二波は襲来しておりません。世の中は「やっと経済復興に着手できる」という気運になって来ました。米国の失業率悪化や暴動が日米の株価に影響しないか不安という状況下にあります。

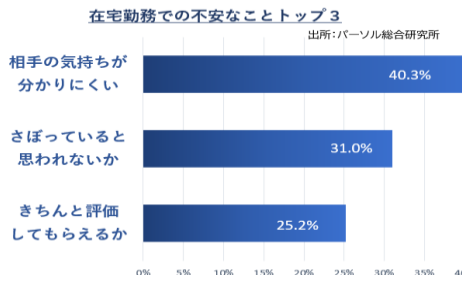
**結論：在宅勤務やテレワークは馴染むも越谷の不動産市場への影響は軽微**

人材紹介の大手でジャスダック上場企業の(株)パースル総合研究所が4月12日に東京都内に勤める正社員22,477人にネットでアンケート調査をしたところ49.1%の人がテレワークをしているとの事でした。1ヶ月前の3月15日に行った同様の調査では23.1%でしたから4月7日の緊急事態宣言を境にして、1ヶ月で倍以上に増えたことになりました。



コロナ禍が終息しその結果、通勤電車で都心に通うのはもうごりごりだと感じたり、在宅勤務の方が集中して仕事が出来るといった人が増えて都心の一極集中は無くなるのでしょうか？私の答えは「ノー」です。私は越谷の不動産会社の人間ですから、都心から郊外に居る移す人が増えれば大変嬉しいのですが、その様にはなりそうも無いと思います。都心の一極集中に関しての私の予想は「コロナ禍前と後で大きな変化はなく一極集中は今後も速くは弱まっても相変わらず進むだろう」と思います。下の表にある様に在宅勤務も効率では優れていても心の内側にある気持ちの問題まで解決することは出来ないと思います。

根拠を少し肉付けします。下段グラフにある様に共働きの世帯数比率が年々増えていきます。総務省の2015年国勢調査の結果では64.4%が共働きでしたが、5年間の時の経過とコロナ禍を経てこの比率は更に高くなっていると言えそうです。今回のコロナ禍で夫の収入の激減を妻の収入で支えたという事例も多く伝えられています。共稼ぎが成



日本は地方自治体ごとに法人住民税・事業税がほぼ変わることなく合計15%超かかります。もし、越谷市が広い土地と法人住民税・事業税を今の半分にしようと宣言したら多くの企業が越谷市に移って来て、社員も引越して来るでしょう。現実問題として日本では自治体ごとに法人住民税が変わることはありません。会社が動かなければ人も動きません。都心の一極集中を避けるには法人住民税の比率を変えるなど大胆な決断が必要だと思います。



り立つためには職住接近が一つの大きな要素であり、その他に医療施設、お子様の学校の問題などを考えると都心の住宅を引き払って郊外の戸建に移って来るという需要が急に高まる可能性は少ないと思います。

# 「コロナがあぶり出した日本の問題点

評論家の寺島実郎氏が「新型コロナが問題を引き起こしたのではなく、日本が潜在的に抱えていた問題をあぶり出した」という発言をユーチューブで行い、的を射た表現だと評価されています。今回のコロナ禍は多くの人の命や経済活動の機会を奪い甚大な被害をもたらしました。喉元過ぎれば熱さを忘れる」ではなく「これを早期に解決しないと大変なことになる」という日本の問題点を3つあぶりだしてみました。

## (1) ICT (情報通信技術) 分野の遅れ

ダボス会議で有名な世界経済フォーラムが2019年10月に発表した世界各国の国際競争力ランキングで日本は前年より1ランク下がって6位になりました。評価項目は労働市場、金融システム、ビジネス活性化、市場規模、イノベーション、インフラ、健康、ICT適用などがあります。日本より上位

国際競争力ランキング

2019順位	2018順位	国・地域
1	2	シンガポール
2	1	米国
3	7	香港
4	6	オランダ
5	4	スイス
6	5	日本
7	3	ドイツ
8	9	スウェーデン
9	8	英国
10	10	デンマーク

出所：世界経済フォーラム2019

で大国と言われるのは米国だけです。6位はまずまずの位置でしょう。ところが

一日に何時間パソコン(PC)からインターネットに接続しているかを各国別に調査した結果があります。世界デジタル統計(DIGITAL 2019)が調査したものです。日本は41位の2時間20分で2位韓国が約5時間ですからその半分です。日本は

一日に何時間PCからインターネットに接続するか？ WEF2019

1	フィリピン	5時間 4分
2	韓国	4時間 55分
3	コロンビア	4時間 49分
4	ブラジル	4時間 43分
5	台湾	4時間 17分
6	メキシコ	4時間 11分
7	ポルトガル	4時間 8分
8	ロシア	4時間 6分
9	米国	5時間 4分
40	中国	2時間 33分
41	日本	2時間 20分

ネットの環境は世界9位です。まずですが、使い切れていないという解釈が出来ます。

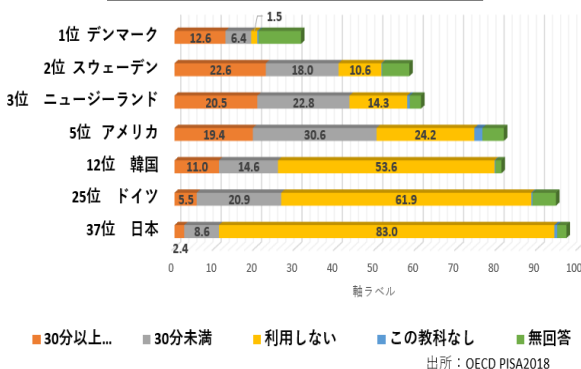
日経新聞が各地で10万円の給付金の手続きが渋滞している状況を5月22日の朝刊で伝えております。品川区の場合は受付から3週間経った5月19日時点で1万1900件のオンライン申請があったものの、この日までに振り込めたのは僅か680件でした。調布市、高知市、東大阪市は行政がオンライン申請に対応できず途中から郵送処理だけに絞りました。日本はICTにおいては周回遅れの二流国になってしまいました。

## (2) 日本のICT教育の震撼する遅れ

日本の大人はICTに弱いだろうがせめて子供たちの世代はうまく行っているだろうと期待して日本のICT教育の実情を調べてみました。結果は惨憺たる有様でした。2018年OECD(経済協力開発機構)が国際学力到達度調査PISSA2018を実施しました。調査は79ヶ国・地域の約60万人の15歳(日本の高校1年生)の生徒を対象に実施され、日本の教育現場におけるICT活用状況はOECD加盟国の中で最下位の37位と言った結果が発表されました。具体例で言えば一週間に教室の授業でデジタル機器を30分以上使った生徒の割合は日本は2・4%です。それどころか83%がデジタル機器を利用しないとなっています。

一方、別の調査で一人様ゲーム機を1週間に毎日操作するという生徒は日本は23・6%で世界1位という余り有難くない結果になりました。ゲームを操作できる環境があるという事はネット環境は十分整っているという事なので、一刻も早くゲーム機を卒業してデジタル機器を使った教育の時間を増やして頂きたいものです。

1週間のうち教室の授業でのデジタル機器を使う時間(%)

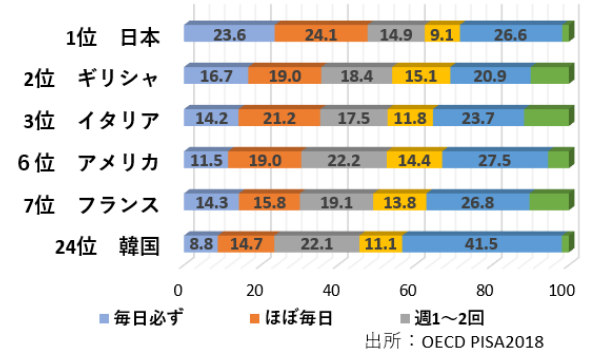


日経新聞が今回のコロナ禍で休校中の公立校1213校に対しオンライン授業を実施しているか調査をしました。調査日はコロナ禍ピークの4月21日でした。調

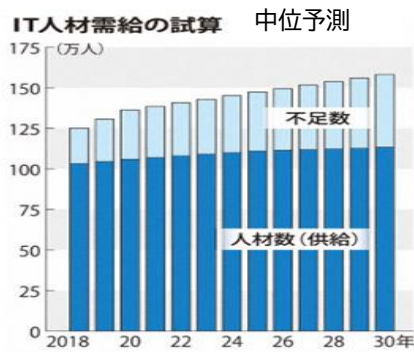
査の結果、学校が独自に制作した動画（一歩通行）を使用した授業を行った学校は10%、**双方向のオンライン授業を行った学校は僅か5%しかなかった**そうです。コロナ禍はICTの活用を促進する絶好の機会でしたが益々世界から取り残されてしまう怖れを強く感じます。日本の現在のICT担当大臣は78歳で初めて大臣職に就いた方で電子署名に逆行する印鑑議連の会長です。台湾のICT担当大臣は世界の頭脳100人にも選ばれた38歳のICT天才です。

下段のグラフは経済産業省が作成したICT人材需給予測です。ここで言うICT人材というのはExcelやWordが出来る

一人用ゲーム機で遊ぶ時間 (%)



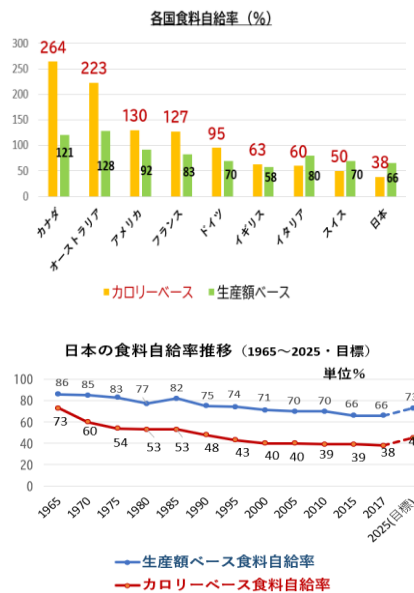
という一般人のことではなく高度なAI技術、プログラミング技術、ロボット開発が出来るという人材です。2030年の段階で少なくとも見積もって41万人、中位で59万人、一番保守的に見た高位で79万人ICT人材が不足すると予測しています。ICT教育は語学と同じ様に小さい子供の頃から早く慣れさせるのが良いと言われています。問題は生徒へのデジタル機器の供与やICT教育が出来る先生の育成に一刻も早く金と時間をかける事です。



(3) 食料自給率の低さ

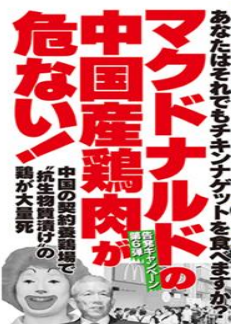
今回のコロナ禍で大きな問題となったのがマスク不足でした。不足した原因は日本のマスク自給率が20%しかなく大半を中国から輸入していたからです。自給率と言うと一番心配なのが食料の自給率です。食料の自給率については生産額基準とカロリー基準の2通りがありますが、金額の高い美味しいものである必要はないので、ここではカロリー基準だけの話をします。日本は1965年には73%の自給率を維持していました。その後、坂道を

転げ落ちるように年々自給率を落とし2017年には38%という先進国の中でも極端に低い自給率になっています。(左記グラフ参照) 幸い、主食の米は100%の自給率ですがそれ以外は低い数値となっています。豚肉49%、鶏肉64%、鶏卵96%、牛乳・乳製品60%の自給率となり高そうに見えますが、家畜の飼料となる穀物はほぼ輸入ですので外国産飼料の分を除いた純粋な自給率というところ鶏卵96%の自給率は12%まで低下します。豚肉の自給率49%は6%まで低下します。



資料：農林水産省「総合食料自給率」上下とも

週刊文春'13/5/12号



食料については自給率の他にも食品の安全確保と品質管理の問題も常に監視が必要です。

かなり深刻な問題があまり出されて来ましたが、何れも次世代に送りたくない課題です。



米国不動産取引の透明性と公開性  
〜日本より5年先行で学びがたっぷり〜



当社はセンチュリー21グループに加盟しており、米国ロサンゼルス、サンフランシスコ、ニューヨークのセンチュリー21加盟店と交流をしております。今回のコロナ禍によりカリフォルニア州は3月15日よりロック

ダウン（都市封鎖）に入りました。5月中旬以降段階的に緩和されていますが、第二波・第三波の感染を恐れ緊張は続いています。そのような混沌とした状況下で店舗は閉じていても営業マンはネットを駆使して売買契約をまとめておりコロナ禍でも前年比3割減の売上に留めているとの事で詳しく聞いてみました。

結果として分かった事は日米両国における個人のプライバシーの取り扱いの差により日本は透明性や公開性が劣っているという事です。更に紙偏重の印鑑文化から脱却出来ずネットを使っている契約も米国には5年以上遅れています。コロナ対策で日本政府や自治体は補助金、支給金、融資の用意があることを発表しましたが実際にお金を入手する迄に驚くほど多くの時間がかかっています。ネットの低識字率に問題がある訳ですが、役所だけでなく我が不動産仲介業界でも日米でどれだけ

の差があるのか調べてみました。次の3つの地図をご覧ください。ロサンゼルス空港から南に車で一時間弱のアーバインという閑静な住宅地の地図で当社と親交のある不動産会社が立地しています。イメージとしては東京の世田谷区という感じです。**地図①**は赤いピンにより現在売却中の住宅を一目で見ることが出来ます。個々の住宅の写真、売却価格、面積や設備仕様などを実に詳しく見ることが出来ます。写真の左上には物件を掲載してから何日経過しているかという表示があり物件の鮮度が一目瞭然です。



4月の南カリフォルニアの不動産売買取引件数は前年同月比31%減の13,826件。中心価格約57百万円。7件に1件は実物見ずに取引完了。



**過去の取引実績**

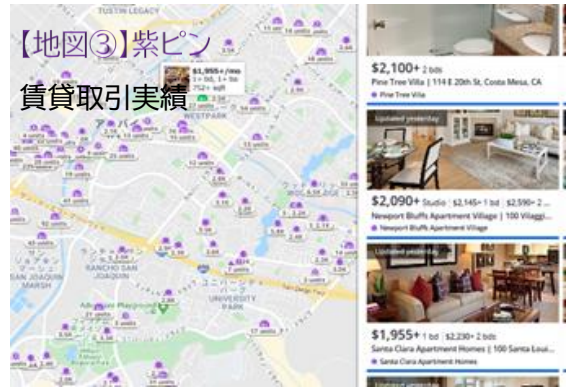
9年間で1.5倍に値上がったなど取引実績が正確に分かります

Date	Event	Price
5/8/2020	Sold	\$565,000
3/11/2020	Listed for Sale	\$565,000
10/7/2015	Sold	\$495,000
8/25/2011	Sold	\$355,000
7/20/2011	Listed for Sale	\$369,000

**\$565,000** Sold 05/07/2020

3 bds | 3 ba | 1,230 sqft  
18812 Thornwood Cir #24, Huntington Beach, CA

**地図②は黄色いピン**により過去6か月間の売買契約の実績が表示されています。驚くのは当該住宅の写真画像をクリックして行くとその住宅が最初に新築で売り出されてから今日までの売買の履歴が全部見える事です。画面左下に具体例をあげました。2020年5月8日に或る住宅が \$565,000 (=61百万円) で売買取引されました。この住宅を地図上で示している黄色のピンをクリックすると当該住宅の写真が出てきて、更に写真をクリックすると過去の取引実績が瞬時に出て来ます。新築時の2011年に最初の買主が \$355,000 (=38百万円) で購入し、中間に一人挟んで9年間に3名の買主が登場した事になります。売却価格はいずれも購入価格を上回り直ぐ売れています。



**地図③は紫色のピン**により賃貸住宅の賃料や仕様が分かります。近隣のライバル物件の賃料が分かるので自分の物件の賃料を決めるときに参考になります。売却物件と同じ様に

画面をクリックすれば詳細が分かります。米国は個人の住宅ローンの金利がほぼ全額控除されるので、マンハッタンやシカゴ等の大都会を除くと持ち家志向の人が多いです。

ここに説明した地図①～③はIT(情報技術)の力だけで簡単に出来た訳ではありません。裏でMLSが支えています。全米には800近いMLS(Multiple Listing Service)不動産情報共有サイトがあり、全ての不動産仲介会社は地元のMLSの会員となります。会員となった不動産会社は顧客から預かった売却物件や売却済み情報は24時間以内にMLSに登録しないと罰金を伴う罰則を受けるため必ず登録します。日本にもレインズという情報共有サイトがありますが、情報量、公開性、有用性においてMLSよりの劣ります。

MLSは過去20年分の取引実績を全て保存していますが、レインズは実績データを報告する義務を会員に課しておりません。理由は日本では幾らで取引されたという様な事はプライバシーの侵害と言うことで公には開示出来ないので。米国の様に取引の内容が全て開示されることについては反対意見もあるかも知れませんが中古市場の活性化と流通促進を図るためには日本も見習うべき点が多くあります。物件の問題点や過去の履歴から将来の値動きを予測出来、買主や投資家の立場に立つと非常に検討がし易くなります。

加えてほとんど全ての物件は360度カメラで撮った数多くの画像やツアーガイドの様に営業マンの音声説明付きの4K動画を見ることが出来ます。また、米国では中間に登記の瑕疵調査や権利の移転手続きを行うエスクロー会社や保険会社が入ります。白アリ、カビ、アスベストなどの物理的瑕疵について専門会社が調査を行い、調査報告書や安全性を担保する証明書を発行します。報告書は近隣に性犯罪者が居住していないなどの項目も含め100ページ近い膨大なデータ量になります。米国の場合、上述の様に多くの専門家によるサポートがあるので買主は実際に物件を視察していなくても購入判断をする事が出来ます。忙しい投資家は情報が豊富にあり安全性

も確保されているという事で特に電子契約を好み、近年は増加傾向にありました。

この様な下地があったからこそ米国では今回のコロナ禍でオンライン接客や電子契約が積極的に採り入れられ普及率が一気に上がりました。一方、日本でも電子契約を普及させる為には電子署名が法的に有効であることが必須条件ですが、電子署名は既に合法化されており、残念ながら日本は昔からの印鑑文化を踏襲しておりますので紙による契約からなかなか脱却出来ない状況にあります。遺言書は被相続人が必ず自署押印することになっております。高額物件の売買契約を電子契約で行う事も難しいでしょう。然し乍ら、**駐車場や賃貸アパートの契約更新の様**にリスクが少なく簡単な内容であれば**電子署名で済みます**という時代はもう近くにきており、当社もその方向に舵を切って行きたいと考えています。

【電子署名一口メモ】電子署名及び認証業務に関する法律(2000年5月31日法律第102号)により「**電子署名は押印や署名と同等の法的効力を持つ**」と定められた。安全性を担保するために事前に認証機関へ届け出て「**秘密鍵**」を取得する事。並びにいつ契約書に電子署名が行われたかを認定会社のクラウドサービス上に**タイムスタンプ**という形で証跡を残さなければ有効にはならないという安全策も取られています。



作品名/工程

①

②

③

鳥の止まり木



芯棒にピーナツバターを塗る



数種類の植物の種を巻きつける



完成。鳥は喜んで種をついばむ

Air Plant



片方の辺を折り曲げボンドで付ける



磁石を付ける



植物を入れて壁に飾れば Air Plant

紙粘土にして  
果物皿を作る



芯棒をぐちゃぐちゃになるまで煮る



ヘドロの様に堆積した芯棒を冷まして紙粘土の様にして形を作る



絵具で簡単に色付けて果物皿の完成

ミニプランター



一辺に切り込みを入れ折り畳む



筒の中に土と種を入れる



水をかけて生育を待つ

トイレット・ペーパー芯棒の役立て方

英国でもステイホームが行われています。ある投稿者が使い終わったトイレット・ペーパー芯の再利用をフェイスブックで紹介していました。

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

予約制です

コロナウィルス感染拡大防止の為、3月～6月に開催を予定しておりました相続勉強会は全て中止とさせて頂きました。次回は7月26日の勉強会の開催を予定しております。

日時：2020年7月26日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第6期生 ⑥回目

「相続発生後の対策」

相続発生前に準備しておかなくても諦めないで下さい

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8月30日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第6期生 ⑦回目

「家族信託」一番人気のセミナーです

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下記の電話番号又はメールにご予約願います。Tel 048-970-0021 又は [seminar@0021.to](mailto:seminar@0021.to)

弊社管理物件入居率  
97.0%  
2,290戸  
2020.5.31現在