

マルヨシ通信 No.62



Tel:048-970-0021



テスラの過去1年間の株価推移 **6.4倍**に急騰

一株当たりの
収益力を表す
テスラの株価
収益率(=P
ER)は**76**
8となってい
ます。一方ト
ヨタのPE
Rは**8・7**
です。

EV(電気自動車)時代の到来

1908年にヘンリーフォードが「T型フォード」の量産を行い自動車時代の幕開けとなりました。約100年後の2003年、イーロンマスク(Elon Musk)氏が率いる米国テスラ社(Tesla, Inc)が設立され電気自動車(EV)の時代が到来しました。テスラは創業以来2019年12月まで16年間赤字を続けて来ており借入金も約1・3兆円に達しています。生存しているのが不思議なくらい厳しい財務状況ですが、同社は世界の自動車大手で最大の28兆円を超える株価時価総額を誇っています。2位のトヨタが21兆円で、すから断トツと言えます(7月29日株価)



上級モデルSは大きいです
4970x1964x1445



最上級モデルS
大型モニターだけのすっきりしたダッシュボード



5台のカメラとセンサーで
衝突、盗難を防ぎます

テスラの株は超バブって世間の期待を一手に集めていると言えます。上段左のグラフは過去1年間のテスラのニューヨーク・ナスダック証券市場での株価推移を表しています。驚くべきは2019年8月1日に**\$235**だった株価がコロナ禍の影響をもろともせず2020年7月29日に**\$1499**まで**6・4倍も急騰**した事です。急騰の理由は2019年度全世界の販売台数36万台を達成した事。2020年6月末まで4四半期連続の黒字となり経営に対しての信任とこれから収穫が始まる期待の表れだと思えます。更に一番重要な点は生産された実車に乗った多くのモータージャーナリストが車としての完成度が高いと好評価を与えた事です。紙幅の制限があり詳細まで入れませんが、テスラの特徴をまとめてみました。



ガラスサンルーフの剛性は象2頭乗っても大丈夫

デルS(13・2百万円)で593kmとなっています。10百万円を超えるような有名ブランド欧州車のEVは400km以下なのでテスラのバッテリー能力は際立っています。超高速充電器を使えば30分で270kmの航続距離を得られます。

(2)お客様を喜ばせる仕掛けが満載です。全車標準装備で紫・赤外線防止のサンルーフ、スマホでの自動車庫入れ(縦並列可)、5台のカメラにより360度撮影とセンサー機能、全ての操作を15・17インチの大型モニターで行いシフトレバー無し、前後輪別々の2つのモーターにより悪路雪道曲道での安定走行確保。注文はパソコンからのみ受け付け、ショールームはあるもののそこで契約や代金支払いは行わない。(近々、ネット通販に登場予定)納車から7日間又は1600km走行以内であれば全額返金する等です。世界の自動車メーカーがテスラを標的にして順次EVを送り出して行くと思いが、チャレンジャーには既存の自動車会社だけでなくアマゾン、インテル、ソニーなど異業種の参加も見込まれています。

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

私の美味礼讃



飯島江津子 (アセットマネジメント事業部)

私は、美味しくしておしゃれなお蕎麦屋さんをご紹介します。上尾駅から旧中山道沿い桶川方面へ徒歩7分くらいのところにある『文楽 東蔵』というお店です。実家の近くにあり、以前は文楽というお酒を造っている酒蔵でしたが、2008年にお蕎麦屋さんとコラボして新しく出来たお店です。オーブンキッチンの広々とした空間でジャズを聴きながら立ち立のお蕎麦が食べられるおしゃれなお店です。子供が蕎麦好きという事もあり、実家に行ったらランチに行くことが多いです。お奨めは、彩り前菜4種盛りセットで季節の前菜は、お刺身や揚げ物を少しずつ頂けます。前菜に続いてお蕎麦と蕎麦湯を頂くのが私のお気に入りです。私は車の運転があるので吞めませんが、家族は美味しいお酒も一緒に楽しめます。お隣にある『十一屋酒店』を覗いてお土産として生貯蔵酒と梅酒が好きで買って帰ります。この生貯蔵酒



池野 勇人 (貸貸営業部)

私のおすすめるグルメは、東京都渋谷区宇田川町にある、かつどん屋 「瑞兆」(ずいちょう)です。大学のキャンパスが代々木にあった為、お昼によく行っていました。メニューはかつ丼しかなく、食券を買ってカウンターしかない席に座り、普通盛りか大盛りかを伝えるだけです。かつ丼一筋でやっている人気のお店なので、初めて食べた時の感動は忘れられません。ごはんの上に乗っている卵には甘い味がついていて、半熟の卵が揚げたてのカツに纏わりとても美味しく大盛りでもペろりと完食出来てしまいます。渋谷の繁華街の中に老舗の店舗がぽつんと建っているのが目立ちにくいですが、白い看板に漢字で「瑞兆」の文字を見た際には是非立ち寄りていただきたいお店です。渋谷駅からバスケットボール通りを進み、徒歩10分程のアクセスの良い場所にあるので渋谷で、お買い物ついでに覗いてみて下さい!



濱崎 真喜子 (経理部)

私は昨年8月に入社し現在経理部に所属しております。仕事柄、店頭や現場に出て皆様と接する機会はございますが、不動産大好き人間ですので今の環境に大変満足しています。そんな私のお勧めは、ホテルオークラ東京別館「ダイニングカフェ」の【シュリンプマカロニグラタン】です。シンプルかつ王道でありながら、チーズソースは濃厚で深みがあり、一口食べると思わず笑みが溢れる、とても美味しいグラタンです。お店で食べるそれはもちろん絶品なのですが、「コロナ渦の中」「この美味しさを家庭でも楽しんでいただきたい」とシェフがレシピを公開してくれました。早速チャレンジ! 流石にシェフの味には及ばないものの、とても美味しく出来ました。家族からの評判も良く、我が家の食卓に頻りに並びます。「ホテルオークラシェフのこだわりレシピ」で検索をし、ご家庭でホテルの味を楽しんでみては如何でしょうか?



インターネット入門(第2回)

今回はインターネットに接続するデバイスであるパソコンやスマホを使う上でお役に立ちそうな豆知識をお伝え致します。

【1】電池を長持ちさせる方法

スマホやノートパソコンにはリチウムイオン電池が入っています。スマホの電池の交換は使い方にもよりますが通常2〜3年とのことです。使い方によって電池の寿命が1年以上も違いますので電池を長持ちさせる方法を紹介します。



- (1) スマホやタブレットとしてパソコンに最適な温度の範囲は摂氏0度から35度と言われています。使用でなく保管の場合でも最高温度は45度と言われています。(Apple社説明)。パソコンはもう少し許容範囲が広そうですが、電子機器は熱に非常に弱いので暑い夏に車の中にスマホやパソコンを置きっぱなしにしておくと寿命を縮めることになります。
- (2) 充電を同時に行うのは控えて下さい。

アップルのリチウム電池は容量の80%までは高速で充電をします。この負荷がかかった時に機器を同時に使用(=放電)すると更に負荷がかかり寿命を縮めることになるので充電中の使用は控えて下さい。

- (3) 充電が満タン(=100%)になったらコンセントを外して過充電を避けた方が良いでしょう。

- 4) ノートパソコンはエアコンと同じように起動時に大きな負荷がかかります。電源をこまめに切らずに家庭においても事務所と同じように朝、電源を入れたら夜まで切ったり入れたりを繰り返さない方が良いでしょう。

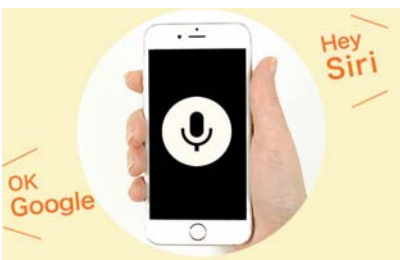
- (5) バッテリーは空になるまで使い切るのを避けて下さい。特にパソコンやタブレットなどの場合、長期間使わずにいてバッテリーが空のまま放置されることがあります。使わない場合でも時々チェックして40%程度は充電しておいて下さい。

- (6) 画面の明るさを最高にせずに半分以下程度の設定にしておいたら長持ちします。

尚、バッテリーの交換はご自分のスマホの**設定** ↓ **バッテリー** ↓ **バッテリーの状態** ↓ **最大容量** をご確認ください。最大容量が新品(100%)と比べて**80%以下なら交換の時期**です。

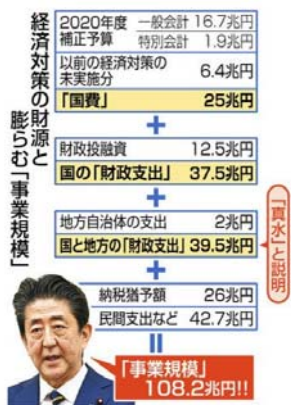
【2】スマホの音声入力機能は便利です

最近のスマホの機種はiPhoneでもアンドロイドでも音声入力ができるようになりました。入力の「ツ」は文節を切らずに、「且つ」余りゆっくり話さずに「一気に話しかけた方が認識して貰い易い」です。Apple社のアンケート調査では音声入力システム(=SIRD)の使用頻度上位3つは「天気予報」「計算」「交通経路情報」とのことです。音声入力は細かい指先の操作が苦手な高齢者や視覚障がい者には特に大きな効果を発揮します。例えば363×13の計算をするのにスマホの計算機の小さなキーボードの数字を叩くより音声で入力した方が早く回答を得ることが出来ます。Siriを使つてiPhoneのホーム画面で「設定」をタップします。一覧から「Siri」を選択し「Siriを有効にする」をタップする(この時Siriを有効にできます)。Siriの起動方法は簡単です。「ハイ・シリー」と話しかけるかホームボタン(iPhone Xの場合サイドボタン)を長押しするとSiriが起動します。起動したら話しかけて下さい。アンドロイドの場合は「OK Google」になります。



今話題のMMT(現代貨幣理論)とは

人気キャスターの辛坊治郎氏が先日TVのバラエティー番組で「国債は国民の借金であり、60年後に償還期限が来るので孫の代にツケを残すだけ」と発言しておりました。今回のコロナ禍で政府は経済対策として108兆円の事業規模の予算を組み左図の様に25兆円は国債を財源としています。日本の国債の残高は2019年度末の段階で既に897兆円に達しており日本の財政危機は益々深刻な状態になると警鐘を鳴らしておりました。辛坊氏のほかにも評論家



の池上彰氏や竹中平蔵氏も同様に緊縮財政の必要性を論じておりました。一方、

ネット上では「反緊縮財政」を掲げる論客も増えて参りました。経済評論家の三橋貴明氏、上念司氏、自民党参議院議員の西田昌司氏らが今回の未曾有の経済危機を乗り切る為にはもっと大量の国債を発行してインフレを起こし経済を活性化させなければ日本はデフレ脱却出来ず沈んで行くだけと論じています。彼

らの理論のベースとなっているのが20世紀最大の経済学者ケインズが1936年に発表した「消費は美德」と言うケインズ理論を凌駕すると言われるMMT(現代貨幣理論)です。MMTはニューヨーク州立大のスデファニーケルトン教授により提唱され、同氏は昨年7月に日本の国会議員会館でも講演をしております。講演の中で「日本がMMT

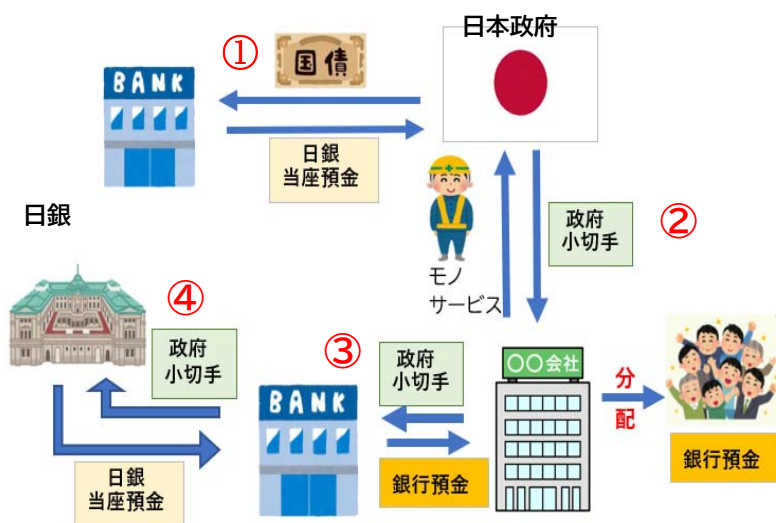


NY州立大ケルトン教授

に基づいた経済政策を実施すればデフレ脱却の力になりMMTの成功モデルになる」と述べております。コロナ禍で日本

経済は打撃を受けており、政府には今後の経済回復に向けて重要な舵取りをして貰わなければなりません。従来の緊縮財政が正しいのか国債を使ったMMTが正しいのか読者の皆さまにもご判断頂きたくMMTの中身について出来るだけ分かり易く説明させて頂きます。下段右下のイラストに沿って説明します。

① 政府が国債を発行し民間銀行が国債を購入する。国債は政府が銀行から金を借りた時に発行する借入書。銀行は「日銀当座預金」からその代金を払う訳で国民の預金を使って国債を買っている訳ではない(高名な経済学者でも誤解している)



*注) 銀行が所有している「日銀当座預金」と言うのは馴染みがないが、銀行が自分で稼いだ利益や資本金を日銀に預けているその口座の事を言う。7/14 現在で 520 の金融機関が合計 446 兆円を預けている。2016 年より -0.1% のマイナス金利

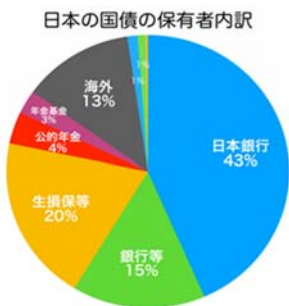
- ② 政府は銀行から借りたお金でモノやサービスを民間企業に発注し企業には政府小切手で支払う。
- ③ 企業は政府小切手を銀行に持ち込んで現金に換え、その現金で物を買ひ、社員に給料を払い、投資活動を行う。
- ④ 銀行は企業から入手した政府小切手を日銀に持って行って現金に換え、自らの日銀当座預金にて保管する。その後、銀行は①に戻って国債を買うスタートに着く。

(1) 国債が大量に発行されれば政府の国債残高は増えますが、民間には現金が沢山出回ります。民間に現金が沢山出回るといことは所得が増え、投資も活発になるので売上や利益も増えて経済成長に結び付きます。結果、左記の公式の様になります。

政府の国債発行量増加 ⇨ 民間の資産増加

⇨ インフレーションが起こり経済成長につながる

(2) MMT支持者は日本の国債が破綻するのは考えられないと言います。破綻とは国のお金が足りなくて元本や利息を払えなくなるといことです。ところが、現在の日本の国債の状況を見ると、左上図にある様に約900兆円の4割以上は日銀が買っており左下図にある様に異次元緩和で2013年から日銀の国債買い増しの勢いは増えています。加えて国債の金利は年を追うごとに下がり続け現在0.05%以下



年固定(程度)です。財務省の信用創成作戦は見事に成功してこんなに安い金利でも国債が売れないどころか増えています。買い手がなくなる理由での破綻は考えにくい状況です。実のところ、この20年ぐらいでギリシャ、アゼルバインなどいくつかの国が破綻していますが全てのケースでユーロやドルなど外貨建ての借金を返せなくて破綻しています。一方日本の国債は全額自国通貨の円で発行されています。その円が足りなければ日銀は更に新札を刷って通貨量を増やしています。ここが家計の財布と大いに違う点です。我が家には打出の小づちなどありませんが、日本政府には国債という小づちがあります。米国もEU主要国も大量の国債を発行しています。

(3) 経済成長に必要な特効薬はインフレーションです。インフレーションとはモノの流通が少なく需要が旺盛な為にモノの価格が上がって行くことです。ところが過去20年間、日本政府は緊縮財政を続けて公共事業を絞って来ました。企業は内部留保を増やしました。1975年日本は初となる赤字国債を発行し、時の大平正芳蔵相は「万死に値する。一生かけて償う」と述べ、借金をする事がどれほど罪深いものかと言う例えになりました。それでも今日まで国債を発行しない年はなく金融緩和は行われま

したがモノやサービスの消費が行われずインフレーションは起こらずデフレーションは解消されていません。

(4) 日本の国債が破綻する究極の原因は日本が外貨を稼げなくなった時ですが、この論理も現時点では考えにくいとMMT支持者は説明します。左のグラフは財務省が出している統計で1996年から2018年までの「日本の経常収支+金融収支」を表しており毎年ほぼ右肩上がり伸びており2018年には700兆円近くになっております。外貨を稼ぐ力は心配する必要はありません。日本の個人金融資産は1800兆円以上あるのに、経済活動を示す日本のGDPは550兆円ぐらいしかありません。使われていないお金が大量にありこの間労働者の平均賃金は年々減って個人消費は伸びていません。今まではMMTをベースにした財政出動と緊縮財政を中立的な立場で説明したつもりですが読者の皆様はどの様にご判断されたでしょうか？コロナ禍の緊急時において我々は重要な岐路に立っています。先ずは定額給付金の10万円はタンスにしまわずに消費しましょう。



(参考: 財務省 国際収支状況)

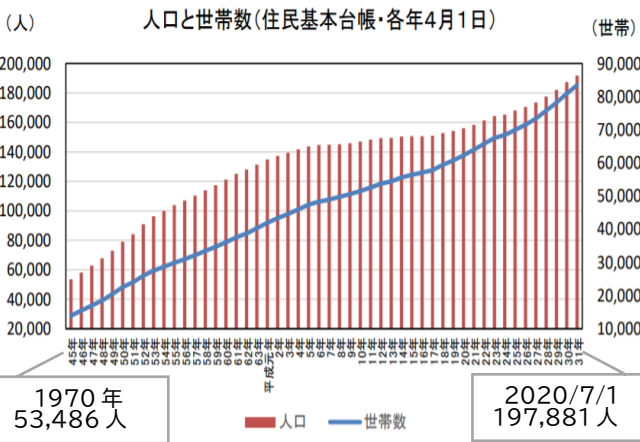
行政区首長の力量が住み心地を決める

コロナ禍の状況になって各地方自治体の首長の力量の差が一目瞭然と評価出来る時代になって参りました。一躍全国銘柄になったのが大阪府の吉村洋文知事(45)と北海道の鈴木直道知事(39)の二人です。さわやかさと共に政治家に必要とされる大事なポイントで決め切る決断力と正しい判断力を持っています。知名度では後塵を拝しますが人口92万人を抱える東京都世田谷区の保坂展人(のぶと)区長も好評価を得ています。PCR検査体制について世田谷モデルを提唱し「誰でも、どこでも、何度でも」というキャッチフレーズで一桁アップの2〜3千人の検査数体制を整える事が行政の責務と頑張っています。

非常事態になるほど首長の性格や力量は明確になります。平時から地道に実績を積み上げて来ている市長と行政組織を紹介したいと思います。越谷市からも近い距離にある千葉県流山市です。2005年につくばエクスプレス線が開通し、市の新拠点となっている「流山おおたかの森駅」から秋葉原まで25kmを25分で繋ぐようになり非常に便利になりました。2019年の人口増加率は下段右の表にある様に全国第9位の2.74%増加数5074人と

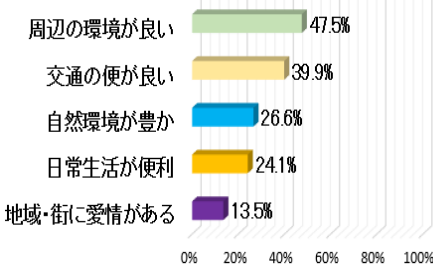
人口増減率ランキング2019 全国TOP50

順位 (増減数順位)	市区町村(都道府県)	人口 (2019住基)	増減率	増減数	自然 増減数	社会 増減数
1(321)	占冠村(北海道)	1,508	4	58	-9	67
2(354)	知夫村(島根県)	638	3.91	24	-3	27
3(34)	千代田区(東京都)	63,635	3.86	2,366	190	2,176
4(4)	中央区(東京都)	162,502	3.62	5,679	1,179	4,500
5(354)	渡嘉敷村(沖縄県)	725	3.42	24	1	23
6(361)	北大東村(沖縄県)	591	3.32	19	9	10
7(14)	大阪市北区(大阪府)	127,346	3.19	3,938	314	3,624
8(32)	名古屋市中区(愛知県)	86,653	2.98	2,505	25	2,480
9(7)	流山市(千葉県)	190,534	2.74	5,074	690	4,384
10(58)	福津市(福岡県)	64,729	2.62	1,650	-9	1,659

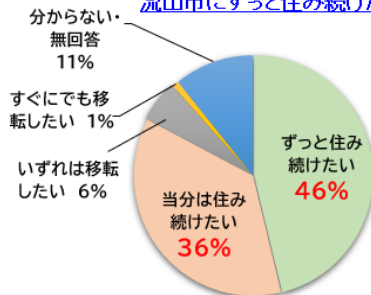


ついでに、北海道、島根、沖縄の様に十数人の移住者が来るだけで増加率が上がる人里離れた村の様な行政区を除くと流山市は全国5位の増加率になります。加えて市外からの流入数を示す社会増加者だけを見ると4384名で東京都中央区に次いで僅差の全国2位の増加数になります。2019年の単年だけ増加した訳ではなく千葉県では2016年より4年

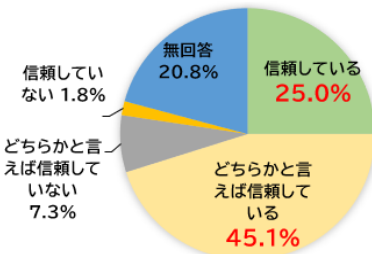
流山市に住みたい理由は何ですか？(1057人×2票)



流山市にずっと住みたいですか？



流山市の行政について信頼していますか？



連続増加率の高い市となっています。高い増加率の背景には高い居住満足度がある訳で同市が毎年行っている市民の意識調査では左記のグラフが示す様に82%の居住者が「住み続けたい」、70%が「行政を信頼している」と回答しています。住み続けたい理由は周辺の環境が良い、交通の便が良い、自然が豊か、日常生活が便利という回答になっています。

アクロス福岡 25年経ちました



1995年 竣工時

福岡の都心「天神」にアクロス福岡という公民複合施設があります。館内には左下の写真にある様に1800席の本格的なシンフォニーホールがあります。アクロス福岡は、自然環境そのものを取り込んだ建築だと言えます。ステップガーデンと名付けられたこの壮大な緑化部分は14階60mあり頂上まで登って行くことが出来ます。自然との共生を考え植物の人工的メンテナンスは最小限にしています。小山の如く山おろしの風が吹き小動物も生息するなどアクロス



現在の姿。毎年経年変化と四季が楽しめます



アクアソイルという4層の滋養土が植物を生育



最高の音響設備を備えたシンフォニーホール

福岡は自然に近い環境です。世界に類を見ないグリーン建築の先駆的作品であり、都心における市民の癒しでもあります。設計を行ったエミリオ・アンバーツ氏が竣工時に発した「25年後、ここに山ができる」という予言が現実となりました。福岡に行く機会がございましたら是非足を運んでみて下さい。



街中登山道の入口です

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

7月26日(日)の「相続発生後の対策」は3人席をお一人様使用にし、検温、消毒、マスクの感染防疫対策を施した上で11名の参加者様をお迎えし無事実施致しました。

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」

家族信託はメリット沢山。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

日時：2020年10月4日(日) 14:00~16:00

題目：越谷市民活動センター主催 Cafe Tomo

コーヒーを召し上がりながら気軽に「相続」のお話をしましょう

市民センター主催の招請講座です。

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9月26日(土) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第7期生 ①回目

「相続の基礎知識と遺言書の作り方」

7期目の新たな講座。内容は6期目より更に進化

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11月8日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第7期生 ②回目

「財産把握とその評価」

節税に繋がる色々なヒントをお伝えします

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でご予約願います。Tel [048-970-0021](tel:048-970-0021) 又は seminar@0021.to

弊社管理物件入居率

97.7%

2,284戸

2020.7.30現在