

マルヨシ通信 No.81



Tel:048-970-0021

桜物語



『世の中にたえて桜のなかりせば春の心はのどけからまし』(この世に全く桜というものがなかったら、春を過ごす人の心はどんなにのどかであるでしょう)この歌は平安の有名な歌人で伊勢物語の作者でもある在原業平(ありわらのなりひら)が詠んだ和歌です。桜がある為に人々の心がかき乱され穏やかでないと言う苦言の様もありますが、桜の素晴らしさを称え強い愛情を表現した作品で1150年経った現代でも最高傑作と称されています。前置きが長くなりましたが、今号では「桜」を採りあげてみました。



在原業平 (825-880)

日本人の美意識に合う桜

先ず、単純な疑問ですが業平の作品に見られるように、何故桜は我々日本人の心を揺さぶるのでしょうか? それは桜の色や形の美しさは勿論ですが、他に二つの理由があると言われています。一つ目は「春を待ち焦がれる感情」です。長く閉ざされた冬がやっと終わり、待ちに待

った春が桜と共にやって来るといふ人々の気持ちの高揚感の現れです。冬があったから桜の春が余計目立つと言えるでしょう。二つ目は「命の儚さ(はかなさ)」です。私たちは桜が咲く前から今か今かと待ち望みニュースや天気予報では三分咲き、五分咲きとカウントダウンします。然し、満開になっても雨風が強い天候が続けば見頃の時期は一週間もたらずに終わってしまいます。日本人の美意識の中に戦国武



将の「潔く散る」とか「主君の為に命を絶つ」と言動を称える感性がある様に、パッと咲いて短命で散ってしまう桜の有り様と重なるからではないでしょうか。

桜の種類

桜には600以上の品種があるとの事ですが、全体の8割はソメイヨシノと言われています。ソメイヨシノの特徴は①ほんのり



薄ピンク色
②花びらは5枚
③花と一緒に葉っぱが出ていない。一方、

上段下の写真はヤマザクラです。こちらは花と一緒に葉っぱが出ているのでワイルドな雰囲気があります。群生地としては奈良県吉野山が有名です。

絵になる桜の光景



を贈ったものが今や百万本に成長して日米親善の架け橋となっています。毎年3月下旬から1カ月もの間全米桜祭りが開かれ相当な賑わいになります。



2つ目は香川県の桜です。ニューヨークタイムズが「2019年行くべき世界52の旅行先」として香川県三豊市の「紫雲出山(しうでやま)の夕暮れ桜の鑑賞」を第7位で選びました。上記の写真でご覧頂ける様に幻想的なピンク色に染まった光景を写し出し夢物語の様です。



買って得したおススメ商品

～お値段以上の価値を感じました～

巷にはこれでもかと新商品やサービスがあふれています。当社の社員が独自の視点とセンスでおススメ商品をご紹介します。内容につきましては筆者個人の感想であり免責とさせていただきます。

浪越 正美 (総務部受付担当)

私がおススメしたい商品は、MTGの「シックスパッド・フィット」40,480円(税込)です。シックスパッドと聞くとEMS(電気で筋肉に刺激を与えてトレーニングする仕組み)で腹筋を鍛える6つのウイング形の商品が有名ですが、こちらの商品は、脚(足裏・ふくらはぎ・前すね)の筋肉のトレーニングに特化した商品です。足裏全体が当たり易い様立体的な形状で、23分のオートプログラムになっており、ウォームアップ・トレーニング・クールダウン迄効率よく計算されていて自動で終了します。勿論個人にあったレベルモードも選べます。ジェルシートも必要なく、軽量コンパクト、乾電池式でコードレスなので、手軽に使用できます。私は、新聞や本を読みながら、就寝前に使用することが多いです。使用した後のすっきり軽くなる感覚がやみつきとなり、購入以来3年間ほぼ毎日使っています。脚のたるさやむくみは無くなり筋力も付いたと思います。



都築 幸子 (賃貸管理部・経理課)

私のおススメ商品は2品あります。先ず、ロボット掃除機ルンバです。家を出る前にボタン一つで掃除を開始でき、終わると充電器に戻り充電されています。細かな所やルンバが届かない所は、従来の掃除機を使いますが、ゴミ捨てさえすれば他に手が掛かりません。床に物があるとその場所は避けてしまう為、床に物を置かなくなりました。綺麗な部屋は気持ちが良い、それだけでもストレス軽減になり、購入まで数ヶ月悩みましたが買って良かったです。もう一点は、ニトリの「グリル・オーブントースター」です。トースターやガスコンロのグリルで使う事が出来ます。魚は皮パリッと焼け、トースターでフライを温めればカラッと揚げたてのように出来上がり、波の溝に余分な油が落ちるのでカロリーカットにもなります。トースターでお餅も焼け、網で焼いた時の様にくっつきません。アルミ製でフッ素加工がされているので、お手入れが楽なのも気に入っています。



竹田 和正 (賃貸管理部・経理課)

私のおススメ商品は GeForce RTX 3060 Ti です。左の表を見て頂くと分かる通り、コスパ最強のGPUであり、40シリーズまでの繋ぎとして私も使用しています。ここところ半導体の値上がりの影響を受けGPUの値段もかなり上がってきていますが、2022年の半ば頃から在庫と価格が改善に向かうとの噂もあります。40シリーズでは性能が2倍という情報が出ておりとても楽しみにしています。また、CPUではIntelの12世代が圧倒的なパフォーマンスのことですが、やはり熱を持つため水冷がほぼ必須となります。最近の水冷はとても進化しており、水冷のみで温度を70℃程度に抑えることができるようです。Core i7 12700Hがコスパも良くおススメできるでしょう。私が使用している囲碁A-1の性能がグラボに依存していることもあり、今後の進化にも期待しています。



Model	Price	Power	Performance	Value
GeForce RTX 3060	18000	300W	0.071	280
GeForce RTX 3060 Ti	19000	300W	0.100	56
GeForce RTX 3060 12GB	18800	300W	0.112	59
GeForce RTX 3060	17900	300W	0.120	59
GeForce RTX 3060 Ti	14800	260W	0.145	51
GeForce RTX 3060 Ti	14900	250W		56
GeForce RTX 3070	17300	250W	0.123	62
GeForce RTX 3060 Ti	17000	250W	0.140	58
GeForce RTX 3060 SUPER	17600	250W		46
GeForce RTX 3060	11110	210W		51

何故？ 何故？ 何故？ の3連発

Aー(人工知能を始めとする第四次産業革命が進行中の現代社会は)一昔前の7年分が1年間に集約して起るドッグ・イヤーが続いています。次から次に知らない事が出て来て、付いて行けるのがやっとだと感じていらっしゃる方も多いと思います。お任せ下さい。世の中の何故？ に対しマルチ通信が、お孫さんに説いて聞かせられる分かり易い解説をさせて頂きます。

①病床数世界一なのに何故ひっ迫？

日本は1000人当たりの病院数・病床数世界一位なのに、コロナになったら途端に病床数がひっ迫していると聞き、国民誰もが啞然としました。日本の医療施設が充実していると言われる数値データを3つ並べます。病床数は160万床で人口千人当たり12・8床、病院数は8、442、人口100万人当たりの



CTスキャナー台数114台でいずれも日本が断トツの世界一位です。然し、日本は世界最高レベルの医療施設大国でありながら、海外よりコロナ感染者数は少ないにも関わらず何度も医療崩壊の危機だと言われて来ました。2月26日の都内病院のコロナ患者病床使用率は54%です。現実にはコロナ患者を受け入れる病院が少なく、救急車のたらい回しが全国で起こっています。医療技術や装置の質と病院・病床数とともに世界最高水準にある日本の医療現場の内側では何が起っているのでしょうか？ 先ず、左のグラフをご覧ください。



日本の病院の官民別病床数を表したものが、民間の病院数が全体の8割を示し、その民間病院の93%は病床数199床以下の小規模病院と言っています。どうい

う事かと言いますと一つの病院に少人数の医師しかいない、いわゆる街の開業医が多いという事です。コロナ感染のような事態では一つの病院で対応できる医師が少なくとも5-10人居て、シフト制を組んで365日、24時間対応出来る「強い病院」の体制が求められました。街医者病院は平時には近所にあるアクセスの良さや気軽さで勝り

ましたが、皆さん独立経営ですから夜間や休日の対応は困難で連携は取れません。他方、病院経営の点では患者を呼び込む為に無理をして使用頻度の高くない高額な先進医療機器を購入しなければならぬなどの負担を強いられることとなります。その結果、人口100万人あたり114台と断トツに多いCTスキャナーの台数です。病院側は必死に稼がねばならず世界的にも図抜けている平均入院日数(左記グラフ(参照)、診察回数、投薬量などのデータに表れています。

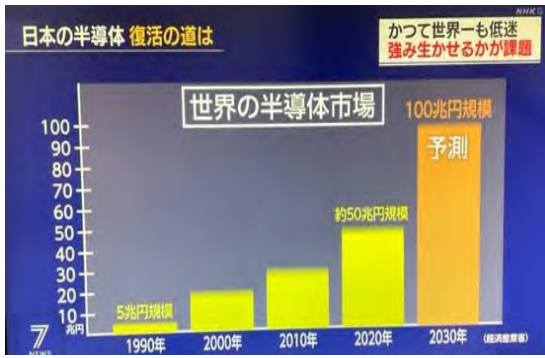
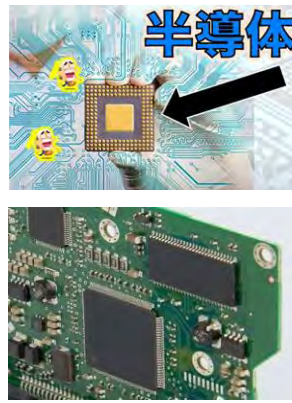


日本の医療業界の問題点が一連のコロナ感染対策で炙り出された印象があります。病院数や病床数が多くても救急車たらい回しで亡くなる患者さんもおられ、

何かが空回りしています。国民が健康保険や税金から払っている医療費の合計は国家財政の半分を占める40兆円を超えています。コロナが不均衡や無理、無駄が多い世界だと教えてくれました。私たちの健康や生命を守って頂いているので深い敬意を払いつつも、医療業界には早期の改善が望まれています。

②半導体とは 故不足なの？

半世紀前、鉄が産業のコメと言われておりました。現代では半導体が産業のコメ以上に貴重な社会インフラと言われています。左のグラフにある様に世界の半導体市場は2020年は50兆円でしたが、10年後の2030年には倍の100兆円になると予測されています。この予想は経済産業省の「半導体デジタル産業戦略検討会議」で示されたものですが



この予測の根拠は後述します。その前に半導体とは何かを説明させて頂きます。半導体とは半導体集積回路の略です。小学生の頃、鉄や銅などは電気を通す「導体」でゴムやガラスは電気を通さない「絶縁体」と学びました。少々ややこしいですが、半導体の素材は

導体と絶縁体の中間の性質を持ったシリコン、ゲルマニウムという物質です。シリコンやゲルマニウムは通常電気を通しません。温めたり、光を当てたり、不純物を加えると電気を通すように変化します。この原理を利用して電子回路を構成する数十億個の電子部品を配したモノが半導体です。代表的な電子部品としては電気の流れを制御するダイオード、小さな電気信号を大きな電気信号に変換したり、オン・オフの切り替えを行うトランジスタなどがあります。これ以外にも記憶装置、演算装置、発光ダイオード等様々な電子部品が開発され半導体が使われています。製造においては、フォトリソグラフィという光学技術を利用することにより、微細な



半導体製造装置 (東京エレクトロン 世界4位)

素子や配線を一つずつ組み立てることなく大量に生産出来るようになったことが半導体があつたという間に世の中に広がった大きな理由です。

本題に戻って半導体の不足している理由ですが、主だった理由は次の通りです。

(1) 半導体メーカーはコロナの影響で経済が停滞すると予想し、積極的な設備投資はしていなかった。

(2) 巣ごもり需要でパソコン、スマホ、家電の需要は急増し、昨年9月頃からは自動車産業も急回復して来ました

(3) ほとんどの半導体メーカーはパソコンやスマホなどの民生用電子機器に注力していた為、手当てが遅れた自動車産業が一番打撃を受け多くの自動車会社が減産を経験した

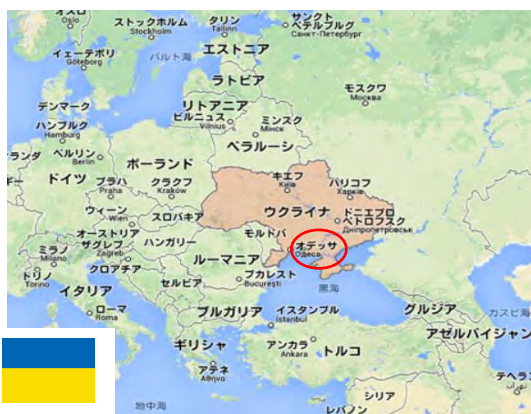
(4) 世界中の自動車に搭載されているチップの1/3を供給しているルネサスや旭化成エレクトロニクスが工場が火災で大きな被害。テキサスで大寒波、台湾で深刻な干ばつが発生

以上は短期的な視点で理由を述べましたが、これらの問題の解決だけなら年内には目途が付くだろうと言われています。然しながら、中長期的にはIoT、AI、5G、自動運転、FA(工場自動化)、ビッグデータの活用によるデジタル社会への移行が世界中でドンドン進んでおり、半導体需要が爆発的に高まっています。この需要に應える為に世界の3大チップメーカー(台湾・TSMC、韓国サムスン、米インテル)は3社総額で17兆円超の大規模設備計画を夫々発表しました。TSMCは1兆円近い投資をして熊本に初の日本工場を造ります。チップメーカーと言うのは集積回路の基盤を作る会社で、40年前は日本が世界市場の半分を握っていました。製造装置や素材製造は日本のメーカーが強いです。頑張りたいものです。

③露は何故ウクライナに侵攻したの？

政治的に見れば、ロシアがウクライナ侵攻を試みるのは、ウクライナの欧米化を防ぐ為である事は明白です。1949年東西冷戦下のヨーロッパでソ連の軍事的脅威に対抗する為に米、英、仏、独を中心とした12ヶ国でNATO（北大西洋条約機構）が結成されました。

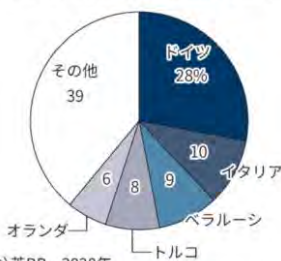
1991年ソ連の崩壊が起こり、その後ポーランド、ハンガリー 更にはエストニアなどバルト3国やルーマニア、ブルガリア等が次々と加盟するようになり現在は30ヶ国が加盟しております。これらの国々はEU（欧州連合）27ヶ国への加盟も果たしています。ロシアにとっては、ウクライナを失うと、東欧における影響力を大きく削がれ、欧州との力学バランスが崩れてしまうという懸念があります。プーチン大統領としてはウクライナが欧米化すれば自身の政権基盤が揺らいでしまうリスクもあります。



学バランスが崩れてしまうという懸念があります。プーチン大統領としてはウクライナが欧米化すれば自身の政権基盤が揺らいでしまうリスクもあります。

経済面に目を転じます。ロシアはアメリカや中国と肩を並べる超大国だと思われがちですが、ロシアの2021年における名目GDPは173兆円と、米国の14分の1、中国の10分の1、日本の3分の1しかなく、GDPを比較するとロシアは小国でしかありません。人口も1.5億人です。然し、ロシアは米国、サウジアラビアに次ぐ世界3番目の石油産出国であり、天然ガスについては世界第2位の産出量を誇っています。ヨーロッパは消費する天然ガスの40%、石油の25%はロシアから輸入しています。ドイツに至っては自国消費の天然ガスの60%をロシアに依存しています。因みに日本は天然ガスの8.7%をロシアから輸入しております。エネルギー関連が自国の歳入の半分にもなっている事はロシアの弱点でもあります。一方、エネルギー利権を握っている事によりヨーロッパ各国の喉元に短剣を突き付けておくことが出来る事がロシアにとって大きな強みです。もう一つロシアの大きな強みは世界第3位の小麦の生産国になっており欧州の穀倉と呼ばれています。ロシアとウクライナの2ヶ国で世界の小麦市場の25%を占めて

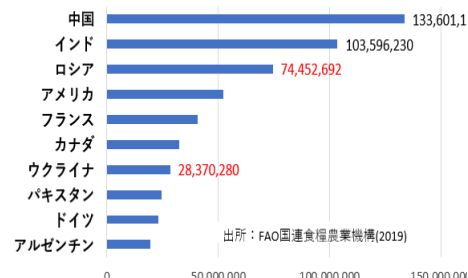
パイプライン経由でのロシアの天然ガス輸出先の割合



(注) 英BP、2020年

小麦の生産国になっており欧州の穀倉と呼ばれています。ロシアとウクライナの2ヶ国で世界の小麦市場の25%を占めて

小麦粉の世界生産量 (t)



いるので、胃袋も握られているという事です。欧米はロシアに対し口座の凍結や外貨決済の停止など厳しい経済制裁を加える事を発表しております。結果として脆弱なロシア経済は

大きな打撃を受ける事になりますが、エネルギーと食料という貴重なカードを握られている手前、欧州各国は強い制裁のカードは切れません。ロシアは地政学的に黒海に面した南側に不凍港オデッサが絶対欲しいので、ウクライナを自国陣営から手離したくありません。

この紛争の日本への影響は直近には天然ガスや原油や小麦などの値上がりがあります。一方、長期的には米国が世界の警察官を下りた為、超大国の武力による制圧は黙認され、エスカレートして行く心配があります。台湾や尖閣諸島に影響がない事を願うばかりです。

【ウクライナ共和国】1991年旧ソ連崩壊により独立。面積は日本の1.6倍。欧州のパン籠と呼ばれる穀倉地帯を有し農業が産業の中心。首都キエフは芸術の古都として知られキエフバレエ団は150年の伝統を誇る。2021年一人当たりGDPは\$4,3004

舐めたらアカン。賃料査定的重要性

不動産業界って、まだまだアナログな世界です。賃料査定も、今までの「経験」や「勘」で行われたりします。但し、これって非常に怖い状況ではないでしょうか？ 根拠もなく、自分の大切な財産に価値を決められていたとしたら、如何でしょうか？



最近、ご相談があったお客様の話をさせていただきます。ある不動産会社の人に、幾らぐらいで貸し出しが出来るのか相談しました。その担当者は「これだったら家賃7・5万円

はいけますよ！」と言われたので、期待してその会社に頼んでみたそうです。結果はどうなったでしょうか？ 全然決まらなかったそうです。1か月以上経っても連絡が来ないので心配で不動産会社に電話をしてみたら「問い合わせが全然なくて、案内も1件しか入っていないんですよ」なんて言われてしまったそうです。挙句、「ちょっと値下げしてみましよう」と言われて「本当に決まるの？」と不安が募ったそうです。皆様もこの様な経験があるのではないのでしょうか？ 最近ですと「A」が家

- ❑ ライバル物件の賃料帯や設備の比較
- ❑ その地域の平均世帯収入
- ❑ 人口数やその伸び率



賃料査定します」というコンピュータを駆使したのもあります。私も使ってみました。精度にかけます。理由は、無機質に抽出すると物件データが一杯出てきてしまつて、結局全体の平均化した結果しか出ないからです。即ち、お部屋探しをする人が選択する基準になつておらず、賃料査定が当てにならない為、満足した結果を得られないという事になりました。手前味噌の様な話になつて恐縮ですが、通常当社では賃料査定や賃料決定はオーナー様とご相談しながら綿密に行います。地域の情報や物件の情報の開示については左記の3点が重要だと思っています。

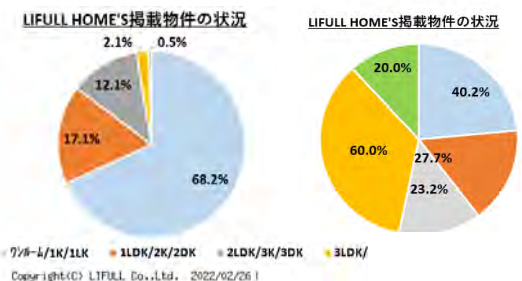
結果しか出ないからです。即ち、お部屋探しをする人が選択する基準になつておらず、賃料査定が当てにならない為、満足した結果を得られないという事になりました。手前味噌の様な話になつて恐縮ですが、通常当社では賃料査定や賃料決定はオーナー様とご相談しながら綿密に行います。地域の情報や物件の情報の開示については左記の3点が重要だと思っています。

北越谷 4丁目付近国勢調査結果



この3つの資料を基に私は「以上のデータから相場は6・5万円前後です」と、今の賃料が高過ぎる事を伝えました。結果的には条件変更後、直ぐに問い合わせが増え2週間で成約に至りました。賃料を値下げした結果、成約になったというのは仲介会社としては複雑な心境ですが、ご相談頂いたオーナー様からは「有難うございます！」と感謝のお言葉を頂きました。

越谷市 賃貸入居者希望間取り



最初にオーナー様が尋ねた不動産会社と、私の提案では何が違っていたのでしょうか？ 違いは、オーナー様が検討する為に必要な情報を全て開示して、一緒に考えていった事が納得感に繋がったのではないのでしょうか。何も情報を開示せず、「決まらないから下げましよう」では思い付きの経営です。一体幾らまで下げれば良いのか根拠も先行きも分からず不安です。次回は「私がオーナー様に開示した3つの情報」について解説させて頂きます。

執筆者 (株)マルヨシ・資産管理部 課長 飯田康博

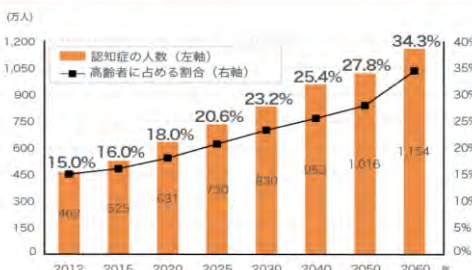
今、注目の生前対策「家族信託」

「家族信託」は当社の相続セミナー6シリーズの中でも人気の講座です。左記のグラフにもある様に信託件数も7年間で3.5倍超に伸びており需要が高まっています。下段の認知症の増加数と無縁ではないでしょう。家族信託について押さえておくべきポイントが2つありますのでご紹介させて頂きます。



出典: 家族信託協会

日本における認知症の人の将来推計



出典: 認知症施策推進総合戦略(厚労省)

認知症と診断されても諦めないで

認知症により判断能力が低下してくると「時間」「場所」「人」の順で分からなくなると言われています。今日が何年何月何日という事が分からなくても、自宅に居て娘のAさんと話している事は理解しています。家族信託を例に挙げますと「自分はどんな財産を持って

生前贈与と家族信託の比較(費用・権限)



生前贈与	検討項目	家族信託
課税	贈与税	非課税
課税	不動産取得税	非課税
課税(2%)	登録免許税	課税(0.4%)
必要	所有権移転登記	必要
必要(家族信託よりは安い)	司法書士報酬	必要(生前贈与よりは高い)
必要(自分で申告すれば不要)	税理士報酬	不要
長男	家員の帰属	父
長男が独断で決められる	物件の管理	父の合意が必要と言う契約も可

- ①上記表の内容は家族信託【設定時】の状況
- ②受益者が亡くなり相続人が受益権を相続すれば相続税がかかる
- ③相続により信託財産を引き継ぐのであれば不動産取得税はかからない
- ④受益権者が信託財産を売却すれば譲渡所得税・住民税がかかる

生前贈与と家族信託

いるか」「その財産の管理を誰に任せるか」「その財産をどうして欲しいのか」(例: 自宅が空き家になったら売って介護費用に充てる等)といった、家族信託の本質的・中核的な部分についてきちんと理解・納得できているか、ということが最も重要と言えます。まだら認知症という言葉もある様に睡眠を十分にとって食欲もあり気分が爽快な時は的確な判断を下せることもありません。当社ではその分野に精通した法律の専門家と連携を取って家族信託契約をまとめた実績もありますので、宜しければお声がけ下さい。

家族信託を検討する時に必ず引き合いに出されるのが「生前贈与」です。上段左の一覧表に家族信託と生前贈与の比較をしてみました。贈与税、不動産取得税が非課税で登録免許税が生前贈与の時の2%に比べ0.4%となりますので家族信託はお得感があると感じています。ここでポイントになるのは税務署が課税して来る対象はあくまでも「受益者」という事です。受益者と言うのは家賃収入や売却益を受け取る人です。ちよつとややこしい話ですが、形式的には受託者に所有権が移転しますが、実質的には受益者が所有権を有しています。受託者である子は委託者である老父より財産の処分権・管理権を与えられたにすぎません。税務署がターゲットとしているのはあくまでも受益者(老父)です。固定資産税だけは受託者が登記簿上の所有者なので受託者に請求が来ます。老父没後に受託者であった子が受益権を相続すれば子が新たな受益者になり、課税対象者は子に移ります。子が受益権を他人に売れば、その売却益に対して譲渡所得税・住民税がかかります。信託が終了した際に、受託者から相続以外の方法で不動産を引き継いだ人には不動産取得税がかかります。

家族信託のセミナーは
6月19日に開催予定です

世の中には自分が無意識なうちに相手を不快にさせている習慣があります。どんな習慣がNGなのか5つご紹介致します。不快にさせる理由が分かっていると修正できます。然し、知らないうちには不快にさせているというのは繰り返し返すのもっと深刻です。思い当たるしがあれば早めに直しましょう。

①



「自分はどんな風に思われているのだろうか?」という事ばかり気にしてフランクに自然体の自分を出せない人。素直に自分を出した方が周りの人も気を遣わず楽しく感じてくれます。

②



相手の気分を害する余計な一言を言ってしまう人。口は災いの元と言う格言にある様に言葉は相手を傷つける凶器にもなります。余計な一言を言わないでぐっと呑み込む様に普段から意識しておく事。

③



相手との歓談中にスマホの操作に夢中になったり、自分のテーブルの上にもスマホを置く人。スマホは相手に疎外感を与え歓談の集中力を妨げます。スマホを操作したければトイレに行くふりをして素早く返信するとかすべきです。

④



いつも睡眠不足の人。睡眠不足だとネガティブ志向になり、イライラして怒りっぽくなると言われています。睡眠不足による疲れた様子は顔に出ます。機嫌悪そうで近づきにくいという印象を与えマイナスです。

⑤



他人の悪口や陰口をたたく人。貴方が悪口や陰口を流す立場になると悪気がなくても周りの人は「情報を伝えてくれて有難う」ではなく、「否定的な人、怖い人、信用できない人」という印象になってしまいます。

今後の相続勉強会の開催予定

場所：株式会社マルヨシ本社ビル 2F 研修室
東武スカイツリーライン「北越谷駅」東口徒歩2分

完全予約制

日時：2022年3月20日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第9期生②回目

「財産把握とその評価」

財産額の正しい把握無くして、相続対策なし

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：2022年4月17日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第9期生③回目

「賢い生前贈与のススメ」

贈与を活用してより効果的な節税対策を!

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：2022年5月22日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第9期生第④回目

「生命保険の活用」

生命保険は相続対策の万能選手。積極的に活用を!

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

賃貸管理部 トータルコンサルタント 小出 誠

当勉強会はどなたでも無料でご参加頂けます。

ご参加を希望される方は事前に電話番号

Tel 048-970-0021 又は

seminar@0021.to に

メールでお申し込み願います。

コロナワクチン
必要回数接種者のみ

弊社管理物件入居率

98.15%
2510戸(+8戸)

2022.2.28 現在