



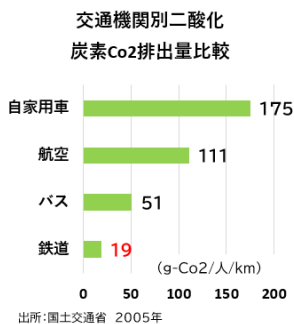
Tel:048-970-0021

マルヨシ通信 No.91

新幹線物語



皆様、明けましておめでとうございます。前号でご紹介した様に昨年は世界各地で自然災害が数多く発生した一年であり、今後SDGs(国連決議の持続可能



ないです。然しながら、用地買収や線路の建設工事、沿線住民に対するの騒音対策など鉄道を通すに

は莫大な資金が必要であり、国土の広いアメリカの様な国では鉄道は衰退産業になってしまいました。皆様は「4時間の壁」と言う言葉を聞かれた事があると思いま

す。どういう意味かと言いますと、現在新幹線は東京⇄新大阪を2時間半で繋ぎます。同区間の新幹線利用と航空機利用の割合は8対2です。同様に東京⇄広島は3時間55分で繋ぎ、利用割合は5対5。東京⇄福岡は4時間58分で1対9となっております。4時間を超えると鉄道より航空機を利用する割合が増えるという分析です。2031年に全線開通を予定している東京・札幌間は4時間を超えて4時間半かかりますが、事業主のJR



グリーン車の上をゆくグランクラス

東日本やJR北海道は新千歳空港が札幌から50kmの郊外にあり、冬は悪天候が多かったりして遅延欠航するので航空機には十分対抗出来ると目論んでいます。

現在、アメリカ、タイ、マレーシア・シンガポール間、インドなど幾つかの国で日本の新幹線を導入しようという動きが出ています。環境負荷の少ない鉄道を見直そうという気運が背景にある事は間違いありません。これまで新幹線が海外に輸出された例としては2007年台湾の台

【世界が注目する新幹線の強み】

① 大量輸送	東京駅を発車する新幹線は1日378本。超高速列車を3分半間隔で運行出来る技術力の高さ
② 安全性	過去58年間で60億人以上が乗車したが事故はゼロ。列車自動運転制御装置で停めるだけでなく早期地震検知装置も備える
③ 正確性	運行1列車あたりで平均遅延時間は0.2秒
④ 車体の揺れ静粛性	高速でカーブを曲がってもワイングラスの水はこぼれない車体傾斜システムや繋ぎ目の少ないレール採用で静粛性を保つ



ダラス・北米トヨタも'14年にロスからこの地に本社を移転しました

北⇄高雄間345kmを結ぶ路線に導入された例があります。米国では住民の反対訴訟などで建設開始が遅れておりませんが、テキサス州ヒューストンとダラス間380kmを90分で結ぶ路線に新幹線を導入する計画がほぼ固まっています。ヒューストンは人口2・3百万人(全米5位)ダラスは人口1・3百万人(全米とダラスの隣接市フォートワースは80万人都市で3市とも人口が急増しており、新幹線事業の成否は全米の大きな関心事になっています。



コロナ終息後に私が行きたい場

コロナは終息した訳ではありませんが、夢は枯野を駆け抜ける心境で、旅を渴望している社員に投稿して貰いました。

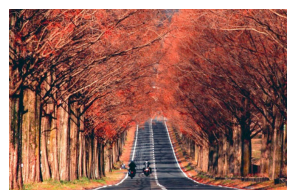
石垣 衣吹 (貸貸営業部)

私がコロナ終息後に訪れてみたい場所はトルコにあるカッパドキアです。私は学生時代にハワイへ1週間旅行の予定を立てましたが当日台風直撃により欠航になり行くことができませんでした。その後コロナが流行しパスポートはあるものの海外旅行に行ることがありません。昨年は海外を避け2カ月に一度のペースで国内旅行に行きましたがどうしても海外に行きたいです！ カッパドキアは早朝の6時頃に朝焼けのグラデーションを背景にくつもの気球がゆつくりと空へ上がっていきます。薄暗かった景色が徐々に染まっていく景色をみながら洞窟ホテルのテラスで朝食を食べ優雅な朝を迎えるというのがとても魅力的です。観光のベストシーズンは4月から10月で日本語ガイドツアーもあるため、異国の文化に触れ世界遺産など歴史も知ることができます。私は自然が大好きなので広大な地に行きリフレッシュしたいです。



八木橋 友平 (貸貸営業部)

私が訪れてみたい場所は滋賀県高島市にあるメタセコイア並木です。道の両側に植えられた約500本のメタセコイアが2・4kmに亘って続いておりツーリング路としても観光名所としても有名です。秋になると美しく紅葉し、黄色からレンガ色に徐々に染まる様は遠景となる野坂山地の山々ともに調和し、新・日本街路樹百景にも選ばれています。11月下旬〜12月上旬から見頃です。コロナが終息したら、自分の愛車であるバルカン400クラシックというバイクで友人とツーリングするのが一つの夢です。メタセコイア並木には、しばらく進むとライダーズカフェ222というお店がありツーリングに疲れた際もメタセコイア並木の景観や自分のバイクを眺めつつ暖かい飲み物でくつろげる為、バイクには御用達のお店となっております。バイク乗りの自分には旅の疲れを癒すオアシスという感じの店です。



今井 沙紀 (貸貸営業部)

私が訪れてみたい場所は、長野県大田市にある星野リゾート「界アルプス」という温泉旅館です。この旅館は懐かしく贅沢な田舎の暮らしを体感するコンセプトになっており、素敵な癒し時間を過ごす事ができます。冬には「かまくら足湯」で信州の冬景色の中、足湯に浸かりながら地元大田市の酒蔵で作られた甘酒が堪能出来、贅沢三昧です。宿に戻れば名物の焼きリンゴやお酒を楽しめる囲炉裏があり、田舎暮らしを体験できます。懐かしいという人間の素朴な感情は、ストレス解消になるといふ説もありますので、リフレッシュ旅に最適です。長野県に住む私の友人は「冬の星空を是非見に来て欲しい」と、ロマンチックな誘い方をしてくれました。田舎の静かな夜に、少し外に出て一息つく瞬間を想像すると、それだけで心が落ち着きます。長野県で贅沢な冬を楽しみたいです



「70歳の正解」 No.2 和田秀樹

前号に続きまして今号でも和田先生の

ご著書「70歳の正解」を取り上げさせていただきます。前号は「食」でしたが今号では高齢者の運動とメンタルについて、読者の皆様のお役に立ちそうな情報を紹介させて頂きます。皆様は定期的に運動されているでしょうか？ ずっと座りっぱなしで朝から晩までテレビを見続けるという習慣は間違ってもやらないようにと先生は警告されています。「ゆっくり歩く」という事がとても良い効果をもたらすという事を先生は力説されています。先生の研究によりまして、高齢者ほど運動不足による体の衰えは早く、75歳以上の場合、2週間動かないと動いている時の7年分も筋肉量が落ちるとの事です。筋肉量が落ちると転倒、骨折、肥満しやすくなります。ウイルスに感染しやすくなります。重症化率も高くなります。



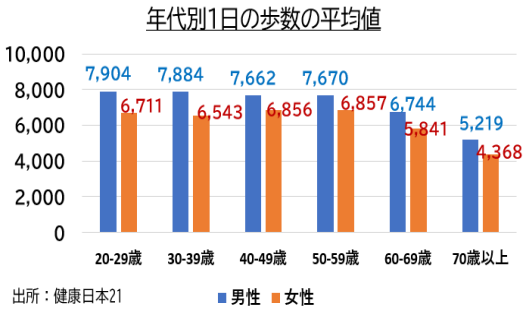
が落ちると転倒、骨折、肥満しやすくなります。ウイルスに感染しやすくなります。重症化率も高くなります。

著者 和田秀樹(わだひでき)

1960年、大阪府生まれ。東京大学医学部卒業。高齢者専門の精神科医として日本の草分け的第一

先生はコロナ禍で全国的にロックダウンが行なわれ「家に閉じこもりなさい」という指針を政府が出した事を心配されておりました。即ち、高齢者が被るコロナの二次被害として高齢者の筋力低下があり、感染拡大と重症化リスクを招くという話です。家に閉じ籠るより外に出てゆっくり歩く有酸素運動を行って心肺機能と筋肉を鍛えておく事が、これらのリスク低減の為に有効だという考えです。心肺機能が正常に働けば、心臓のポンプ機能は高まり、肺が酸素を沢山取り入れてたっぷり酸素を含んだ血液が脳や体の隅々に循環して、細胞が活性化し免疫力も高まるという説明です。

和田先生は走る事は60歳以上の人にはお勧めしていません。理由は呼吸が荒くなる様な運動は高齢者の心肺に負担をかけすぎ、好ましい事ではないとのご意見です。ゆっくり歩く有酸素運動が高齢者には効果的だという事です。長寿科学振興財団の研究結果では65歳以上の男性は7千歩、女性は6千歩を目標として下さいと言っております。



事ではないとのご意見です。ゆっくり歩く有酸素運動が高齢者には効果的だという事です。長寿科学振興財団の研究結果では65歳以上の男性は7千歩、女性は6千歩を目標として下さいと言っております。

【ストレスと鬱に負けない対策】

食、運動に続いて先生はメンタル面のケアについても述べています。イライラしたり腹を立てたり、ストレスを溜めたりすると確実に寿命を縮めてしまうとの事です。イライラしたり腹を立てると交感神経が強く働き、心拍数が増え、血圧が上がります。心筋梗塞や脳梗塞のリスクが高まるほか、自律神経が大きく乱れ良いことは何もありません。イライラや怒りを鎮める方法につき、先生は次の方法を提案しています。

◆深呼吸をする。イライラ中で気持ちを鎮めたいと思ったら呼吸だけに意識を集中して大きく目を閉じゆっくり息を吸い込みゆっくり吐き出す。脳内に十分酸素を行き渡らせる。

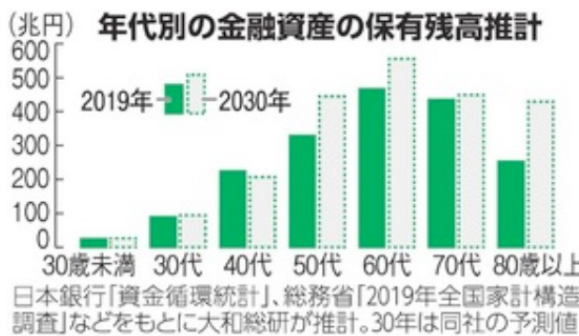
◆自分の好きな物を食べる事。美味しい物を食べている時に、怒る人はいません。ストレス解消に良く食べる事は笑い話でなく医学的にも立証されています。

◆ストレス解消の為に自然界の中で一番力がある太陽の光を浴びる事です。マイナスイオンをたっぷり浴びる森林浴や土と触れ合う家庭菜園、ガーデニングなど大自然の非日常の世界に自分を置いていち早く気持ちの転換を図り、立ち直る事です。自然には治癒力があります。

令和5年度税制改正大綱

昨年12月16日自民党と公明党の税制調査会は「令和5年度税制改正大綱」を発表致しました。大綱とは草案ですから今後1月～3月の閣議決定、国会審議と法案成立を受けて4月から施行される運びになります。大綱には実際の法律文や税金の計算方法までは書かれておりませんが、今回の税制改正の背景、意義、概要が書かれておりますので相続に関連するポイントを抜粋してご報告致します。

相続の改正は【資産課税】と言う項目にまとめられ「資産移転の時期の選択により中立的な税制の構築」を目指すと言われております。大綱の言葉を分かり易く言い換えます。左上のグ



ラフをご覧ください。(大綱には掲出されていません) 日本の個人の預貯金や株式等の個人金融資産を年齢別に分けたもので、合計金額は2019年の段階で2千兆円に迫ろうとしています。棒

グラフの左側の緑色の棒は2019年の段階で個人金融資産の63%は60代以上の方が所有されている事を示しています。11年後の2030年には65%まで伸びて行くと推測されています。一方、40代以下の子育て世代は逆に2030年の数値(右側の棒)が2019年より下がっています。ここに日本の歪があります。資産が高齢者層に偏り、子育てや自宅購入に必要な若い世代の金融資産が全く伸びていません。高齢者の資産を若い世代に移さないと日本の成長や発展はありません。こういう問題がある事を理解して下さい。というのが冒頭の「資産移転時期の…」と言う文言であり、調査会は次の2つの改正案を大綱に盛り込みました。

①【暦年贈与の改正】

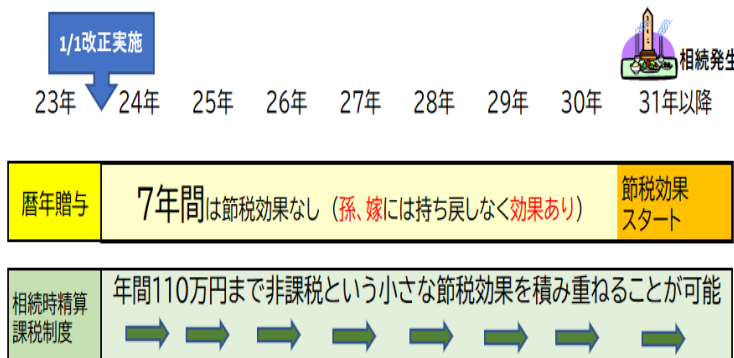
年110万円の非課税枠は現行制度では死亡前3年間分については遡って相続財産に加算される事になっており「3年間の持ち戻し」と呼んでいます。改正案では3年間の持ち戻しに延長してあります。延長することにより早いうちから贈与しておこうかと言う行動になるだろうという読みです。2024年1月1日以降の贈与に新ルールが適用される為、2027年1月1日以降に発生する相続に影響が出ます。贈与をしてから7年後の応当日を迎える迄は1

10万円は相続税の対象になるという事です

②【相続時精算課税制度の改正】 現行制度は60歳以上の父母・祖父母から18歳以上の子・孫への贈与が合計2500万円以内なら何回贈与しても贈与税がかかりません。2500万円を超える部分には一律20%の贈与税を課すというものです。この制度も一旦喜ばせておいて読んで字の如く、相続時には相続財産に加算して相続税を払って下さいという持ち戻し制度になります。節税にはなっていない。然しながら、今回の改正で朗報が一つあります。改正後は年110万円まで非課税になります。

暦年贈与と相続時精算課税制度の併用は出来ません。どちらかを取る選択制になります。機会に相続時精算課税制度に登録する人が増えて来る事が期待されています。

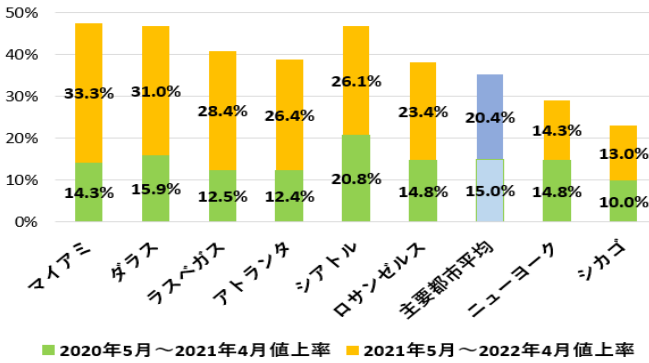
1月29日の確定申告セミナーで田中税理士より詳しく説明致しますので是非ご参加下さい。(裏面案内参照)





当社はロサンゼルスとセンチュリー21加盟
店と長く交流を続けております。その加盟店
の社長に今年の景気を聞くと彼は不動産価格
が25〜30%落ち込む不景気がやって来ると
渋い表情をしております。その理由を聞く
と「ジエットコースターだつて上げれば下り
るでしょう」との事でした。左記のグラフを
ご覧下さい。2020年5月を起点としてそ
の後、僅か24ヶ月間で全米主要17都市の不
動産価格は平均して35%も値上がりまし
た。不動産だけでなく生活物資や公共料金な
どほとんどの商品やサービスの価格が上がり

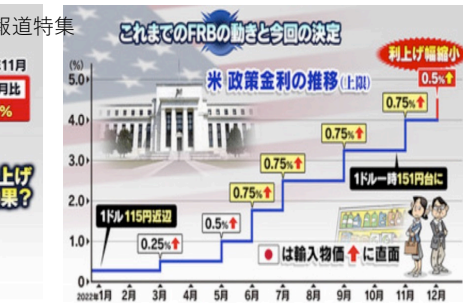
全米主要都市住宅価格年間値上がり率



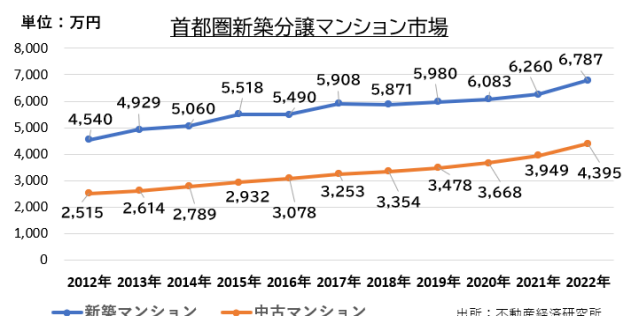
出典:S&P Case Shiller Home Price Indices

強烈なインフ
レに見舞われ
た為、米国政府
は政策金利を
上げてインフ
レの封じ込め
を行う様にな
りました。日銀
に当たる連邦
準備委員会(F
FRB)は過
熱した景気を
冷まそうと

で借りるとします。金利差が3%あると30
年間で払う**金利の差額は3千2百万円**にも
なります。ローン契約の締結時期がたった1
年違うだけで**約1.4倍も余計に払う事**にな
ります。インフレ対策とは言え金利がこんな
に上がってしまうと買い客は引いてしまい
冒頭の不動産会社の社長の嘆き声が変わっ
てしまいます。
一方、日本の不動産市場はどうでしょうか？
昨年暮れ、日銀は10年間続けて来た金融緩



昨年一年間で実に7
回に亘り合計4・25
%の政策金利の引き
上げを行い懸命にイ
ンフレ対策を行いま
した。その結果、一
年前には3%だった住
宅ローン金利は一気
に6〜7%に高騰し
ました。金利が2倍に
なったインパクトを
具体的な数字で計算
してみました。米ドル
だとピンと来ないの
で日本円にしました。
例えば、5千万円の住
宅ローンを30年固定



る事はないと思いま
すが、低金利だと円安
が続くエネルギー及
び輸入物価は上がっ
てしまいます。適切な
金利や為替レートが
どのくらいかは難し
い相談ですが、不動産
業に関して言えば金
利は低い方が有難い
です。
(特別寄稿 小山哲央)

和策を修正し**長期金利の変動許容幅を0・25%から0・5%に**広げました。公定歩合
を上げた訳ではありませんが、事実上の利上
げだとするメディアの報道も多く、市場は円
高、株安に転じました。
左のグラフをご覧ください。首都圏の新築・中
古マンションの過去10年間の価格推移をま
とめたモノです。10年間の値上り率は新築
で1・5倍、中古で1・7倍なので、米国ほ
どの急激な価格高騰ではありません。
日本のインフレ率は昨年10月のデータが前
年同月比3・7%で徐々に上がって来てい
ますが、欧米のように8〜9%という高率で
はありません。CPIが5〜6%という様
な水準になるまでは、日銀が公定歩合を上げ
る事はないと思いま
すが、低金利だと円安
が続くエネルギー及
び輸入物価は上がっ
てしまいます。適切な
金利や為替レートが
どのくらいかは難し
い相談ですが、不動産
業に関して言えば金
利は低い方が有難い
です。

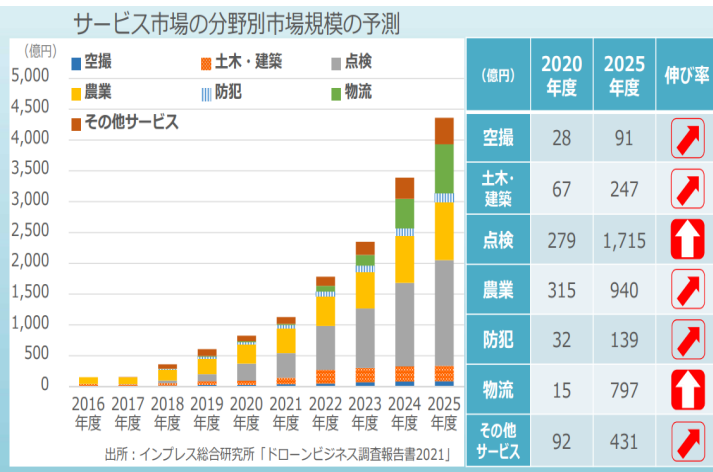
最新のドローンの世界

昨年12月、ウクライナによるロシアへのドローン（無人機）攻撃が相次いで行われました。特徴は国境沿いにある街ではなく、境から400〜500km ロシア領内に深く入り込んだ空軍施設や石油備蓄タンクへの遠隔操作による攻撃です。攻撃された基地の一つは首都モスクワから160kmしか離れてなく、ウクライナが戦争終結に向けてロシアの世論を大きく揺るがす事を目的とした戦略の一つではないかと言われています。

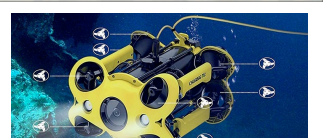


最近ではお掃除ロボ、古くはインターネットやパソコンなど最初は軍事用が開発された商品は沢山あります。ドローンは現在、軍用と民生の双方で使われている商品です。軍用は冒頭に取上げた様に航続距離や攻撃性能が一気に伸びました。一方の民生利用の最先端はどこまで行っているのか調べてみました。まずは世界と日本のドローン関連の売上数字ですが、2022

年終了時の推定で日本が約3千億円、世界全体が約2兆4千億円です。日本の3千億円の売上の内訳は機体や電池・周辺部品などが45%で残りの55%がサービス分野です。サービス分野と言うのはドローンを活用して業務に役立てる分野です。サービス分野の成長なくして日本のドローンの成長はありません。どのような業務分野があるのかその成長性も含めて簡単に説明します。左記の表は2020年度と5年後の2025年度のサービス分野別市場規模の予測です。現在一番活用されているのが農林水産業で農薬・肥料の散布から森林資源や鯨類の目視調査に



使われています。変わってきたところでは水中ドローンが養殖マグロのいけすの中を回遊状態を撮影するのに使われています。



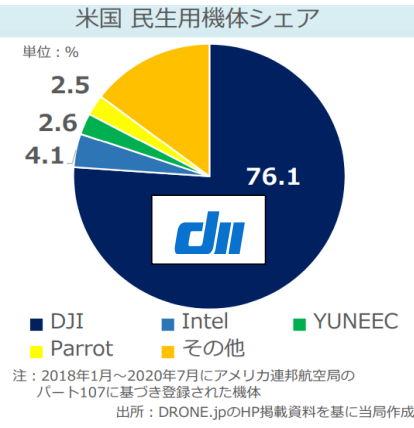
5年間で6倍と今後、爆発的な伸びが期待されているのが点検サービスです。2025年には売上1700億円を超えると予想されています。ダム、橋梁、道路等の長大なインフラの点検を行うサービス分野です。従来は点検工事を行う作業員の為に足場を組んでいたのが、その時間や費用が削減でき、導入効果は非常に大きいです。似た様な分野では建設工事に絡む測量があります。

3番目に大きな成長が期待されているのが、物流分野です。後述しますが、日本は航空法の定めによりドローンの操縦は目視で行う事が義務付けられていました。昨年末、同法の改正により目視の義務が外されました。これにより物流業界でドローンを活用する動きが一気に広がると予想されています。



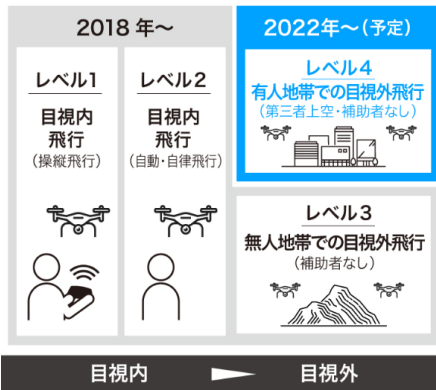
有人地帯の目視飛行（L4）解禁へ

ドローンの世界市場で現在大きな問題になっているのが、世界のドローンの機体台数の約7割をDJIという中国の会社が製造している事です。米国は2019年5月にスマートフォンを始め情報機器を販売していた中国のファーウェイ製品を排除しました。同社の情報機器を通じて情報が全て吸い上げられてしまう事を警戒した為です。米国での利用者が月間8千万人の人気アプリTIKTOKについても中国製という事で排除の動きがあります。同じ様な事がドローン市場にも起こる可能性があります。2018年に世界で出荷されたドローンの機体数は約400万機ですが、日本は全社合わせても15万機（3.8%）に留まっており左記の表ではその他扱いです。DJIの代替をするメーカーを米国や日本は早急にする



必要があり
ます。精密機
械やロボッ
ト技術、そし
てラジコン
模型の世界
で強いとさ
れてきた日

'22/12/5 解禁



の上空を目
視せずに操
縦すること
を禁止する
というモノ
です。然しな
がら昨年12
月5日より
改正航空法

左記のグラフをご覧ください。国内市場の発展を阻害して来たのがレベル4を禁止して来た航空法でした。人が住んでいる地区

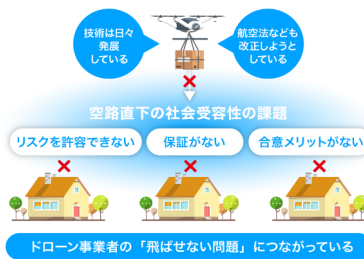
国産業務用ドローンメーカー

- ◆ SONY
- ◆ 京商
- ◆ TEAD
- ◆ ヤマハ発動機
- ◆ PRO DRONE



本はドローン製作には優位な立場にありましたが今は周回遅れになっています。因みに日本で現在ドローンの主要メーカーは左記6社です。中でもヤマハ発動機は世界で初めて農薬散布ドローンを完成させ既に2700機以上販売済みで、農業用ドローンでは国内市場をほぼ独占しています。

得ながら普及を進めていくのは当然でしょう。人口密集地に新幹線を敷設した状況と似ています。然し、航空法の改正の動きがあったので、世界最高峰のカメラ技術を持つソニーが空撮に特化したドローンを作ってこの市場への参入を発表しました。物流大手のヤマト運輸はJA-XA(宇宙航空研究開発機構)と組み、最大搭載可能重量400kgで離島や山岳地域への医療品や緊急物資の搬送を行うドローンの実装実験に入りました。疫病や戦争で不安定な世界情勢ですが、ドローン産業の急成長は間違いなく、日本企業の巻き返しにも大いに期待できます。

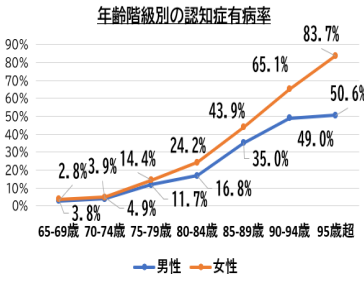


プライバシーや騒音、環境変化や地価変動等のリスクは無視できません。国土の狭い日本でドローンが社会に受け容れられ大きく発展していく為には、地域の理解と了承を

が施行され、レベル4の飛行は解禁されました。解禁の反対給付の様な形で目視外のレベル3、4の操縦は車と同じ様に免許制になりました。その理由は安心・安全を訴え、ドローンを社会全体に受容して貰う為です。上空でドローンを飛ばした場合、その下の土地の所有者やそこで生活する人々が背負うことになる事故や火災、

認知症になりやすい人

当社ではオーナー様に相続や資産管理に関する有益な知識を身に付けて頂くこと、毎月無料のセミナーを開催させて頂いております。相続のご相談を承った際に、お悩み事の上位にランクされるのが「認知症」問題です。相続人のお一人が認知症で判断能力がない場合、遺産分割協議が出来ない、銀行預金は下ろせない、不動産処分が出来なくなる、成年後見人を雇わなければいけないなど面倒な事が沢山出て参ります。今、ネットの検索窓に「認知症」と打ち込んだだけで数多くの情報が出て参ります。その中から認知症になり易い人の共通項を取り出してみました。認知症は加齢因子によってもたらされるので抗う事が出来ない要素もありますが、40%は自助努力で発症を遅らせたり症状を緩和させたりすることが出来ることです。なり易い



人の共通項を探することで認知症にならない様にする方法が分かりますので早速ご紹介させて頂きます。どういう人が認知症になり易いか？

- (1) 高血圧の人（脳血管が詰まって脳の領域が影響される）
- (2) 喫煙や飲酒量が多い人（心臓や脳の血管が詰まり易くなる）
- (3) 糖尿病を患う人（アルツハイマー病を引張って来るリスクが高い）
- (4) 肥満の人
- (5) 身体を動かすことが少ない人（有酸素運動が必要。女性は筋力トレーニングもやるべし）
- (6) 劣悪な食事環境の人（健康的なバランスの取れた食事を摂り、添加物の入った加工食品や菓子を避ける）
- (7) 脳を使わない人（脳は衰えます）
- (8) 自宅に引きこもってテレビばかり見ている人（人とコミュニケーションを取る事が大事）

最後に一言。当社の相続・資産活用セミナーは毎月無料で開催しております。難しい話もありますが、脳の活性化や人との交流により認知症予防にもなります。是非ご参加下さい。



'23年 1月29日（日） 14:00~16:00

相続セミナー 特別講座

「不動産オーナーの為の確定申告」

年一回のこの時期 恒例・好評の人気講座

講師：税務法人シリウス代表 田中博史先生

'23年 2月26日（日） 14:00~16:00

相続セミナー 10期生向け 第③回

「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 小山 哲央
当社賃貸管理部保険担当 小出 誠

'23年 3月12日（日） 14:00~16:00

資産活用セミナー3回シリーズ第③回

「期間を考慮した真実の利回りとは」
考え方がわかれば、不動産投資は失敗しない

講師：当社資産管理部 課長 森 大悟

当勉強会はどなたでも**無料**でご参加頂けますが、お席に限りがございますので、参加を希望される方は事前にお電話
Tel 048-940-0880 又は
seminar@0021.to にメール
でお申し込み願います。

場所（株）マルヨシ本社ビル2階 研修

今後の勉強会の開催予定

弊社管理物件入居率
96.75%
2551戸(+0戸)
2022.12.30 現在

*前号告示の開催日3月5日は講師都合により上記の如く3月12日に変更させて頂きます。