



Tel:048-970-0021

マルヨシ通信 No.93

令和5年3月吉日
埼玉県知事免許(9)第13716号
株式会社マルヨシ
発行者：小山 哲央

哲央の部屋

春を待ちわびる国花絢爛

色とりどりの花に癒される春めいた気候になって参りました。国を象徴する花は国花と言われ日本は桜と菊の2種あります。桜は国民に広く親しまれているほか警察の紋章のモチーフに、菊は皇室の家紋になっており、旅券の表紙に掲出されています。



桜は春を待ち焦がれる感情と命の儚さが日本人にマッチ



菊は平安末期の後鳥羽院が菊の紋章に採り入れたのが最初



ムクゲ
韓国の国花で国章や国歌にも使われています。花言葉は信念



梅
台湾の国花で花言葉は「上品」「高潔」「忍耐」

それでは外国の国花を11種類ご紹介致します。春に咲く花が多いのでお見掛けしたらその国と花言葉を思い起こして下さい。



チューリップ オランダの国花ですが、16世紀にトルコから伝来。花言葉は「思いやり」「博愛」



スイレン
仏教国タイの国花は「清純」「信仰」を意味する睡蓮。水蓮とは書かず



ピンク薔薇
英国連邦の国花。写真の品種名はクイーン・エリザベス II



バラ アメリカ合衆国ロナルド・レーガン大統領は1986年バラを国花とする法律に署名



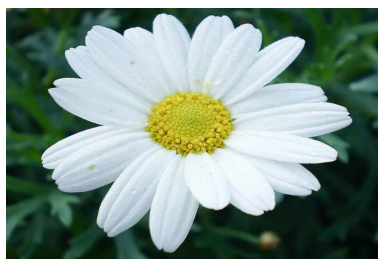
ヒマワリ
ロシア、ペルーの国花。花言葉は「憧れ」「情熱」



カーネーション
スペイン、ポルトガルの国花。花言葉は「無垢で深い愛」



【番外編】埼玉県花 **サクラソウ**
さいたま市田島ヶ原に自生し、国の天然記念物に指定されている



マーガレット
デンマーク現女王マルグレーテ2世の名にちなむ。「真実の愛」



ダリア
メキシコの国花。花言葉は「華麗」「優美」そして「裏切り」

*（注）中国、フランスなど国花が明確になっていない国は省きました



コロナ終息後に私が行きたい場所

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

すえなが だいし
末永 大士 (IT戦略部)

私がコロナ終息後に行きたい場所は、大内宿です。大内宿は福島県南会津郡下郷町にある江戸時代に宿場町として栄えた場所です。今も江戸時代の街並みを守り、当時の暮らしの一部を知ることができます。学生の頃は歴史に興味がありませんでした。今は史跡をめぐり、当時の暮らしを知ることが新たな刺激を受けるようになりました。ネットはおろか電気すらない時代。当時は今よりも時間の流れが緩やかだったのかなと想像しています。(現代人の1日の情報量は江戸時代の人たちの1年分とも言われています。)去年、メタバース(仮想空間)上に江戸の街を再現しようとする江戸バースが話題になりました。2023年末に正式オープン予定ですが、既に仮想空間上の土地やアバターがNFTとして取引されています。仮想空間上に再現された江戸がどのようなものになるのかも大変興味がありますが、まずは大内宿に行き、実際に目で見て体験し、当時の暮らしを知りたいと思います。



江戸時代の宿場町大内宿

なみこし まさみ
浪越 正美 (人事総務部)

コロナ終息後に私が行きたい場所はスペインです。20年4月にスペイン周遊旅を予約していたのですが、コロナの大流行でキャンセルを強いられ実現出来ませんでした。仏を旅した際、モンサンミッシェルで出会い親しくなった友人と女2人旅の予定でした。彼女は私と同様国内海外を問わず大の旅行好きで、お互いの旅の話聞くのが何よりも楽しい瞬間でした。2人で旅をした事はなかったのですが、スペイン旅行の際は是非ともお付き合いしてね!とお願ひしていました。お互いのスケジュールや訪ねたい場所も綿密に相談してやっと叶うと思っていただけに残念至極です。バルセロナではサグラダファミリア聖堂を始め沢山のガウディ建築巡り、マドリッドのプラド美術館、アンダルシアでは白い村ミハス、グラナダのアルハンブラ宮殿、フラメンコ鑑賞等の光景を想像するだけでわくわくして来ます。コロナ終息後には絶対再挑戦するぞ!



サグラダファミリア 未完の大聖堂 ↓



わたなへ ともたか
渡辺 朋貴 (貸貸管理部)

私が訪れてみたい場所は熊本県で、熊本には有名なお城や神社もありますが幻想的な「鍋ヶ滝」を見に行きたいです。以前有名女優がお茶のCMに出てここはどこだろうと気になり調べて行きたくなりました。森に囲まれた中で滝の裏側からも見られるように滝のカーテンはとも神秘的です。マイナスイオン効果もあって心身共に癒されると思います。またライトアップされた滝は虹色で別の魅力がありパワースポットにもなっているようですのでゆっくり時間があるとき是非行ってみたいです。場所は阿蘇郡小国町で近くには黒川温泉もあります。



鍋ヶ滝は透き通った天然ミストと光のコントラストが息を呑むほど美しく、カメラマンにとって腕の見せ所。余りにも神々しく「カメラマンの聖地」と呼ばれています。熊本駅から車で約2時間 空港からは1時間ちょっとかかります。



鍋ヶ滝裏側(別名裏見の滝)



鍋ヶ滝表側



春には期間限定のライトアップ



お茶のCMの立ち位置が撮影者の一番人気

脳卒中予防の為の食品選び

脳血管疾患（一般的には脳卒中と言つこには大きく分けて「脳梗塞」「脳内出血」「くも膜下出血」の3種類があり、日本人の死因の第4位（7.5%）になっています（20年厚労省人口動態統計）。



上の絵にある様に血管が詰まり、瘤が出来たり、破れたりする事により発症します。血管を柔らかく、しなやかにして血液もサラサラに出来れば予防出来る訳です。

内閣総理大臣認定の公益財団法人で長寿科学振興財団という団体があり、

「長寿ネット」というHPを通じて脳卒中にならない為に「食べてはいけない食べ物5選」と「食べた方がよい食べ物5選」を上げておりますのでご紹介致します。

脳卒中はガン、心筋梗塞、老衰に続く死因の第4位になっておりますが、寝たきり状態を作り出す疾患としては断トツの1位になっております。食べ物の選択により人生後半の幸福度が違ってくると言えます。

食べた方がよい食べ物 5選



鯖、鰯、鰯などの青魚に含まれるDHAやEPAは血栓をできにくし、LDLコレステロールを下げる働きがあります



緑黄色野菜に含まれるβ-カロテンやビタミンCには抗酸化作用があり、活性酸素を除去する働きがあります。動脈硬化の原因となる血管壁のLDLコレステロールが酸化して固まるのを防いでくれます



海藻は水溶性食物繊維やカリウムを多く含み腸内でコレステロールや中性脂肪を吸着し、便と一緒に排泄してくれます。カリウムはナトリウムを排泄し、血圧を下げます



ブルーベリーや苺に含まれるポリフェノールも抗酸化作用があります。また果物はカリウムが多いため、ナトリウムを排泄する働きがあります。但し、糖分も多いので食べ過ぎに気を付けて下さい



大豆はマグネシウムとカリウムを含みます。マグネシウムは筋肉と血管の収縮を防ぎ、血液が凝固しすぎないように保つ働きがあります。納豆、減塩ミソ汁、豆腐、大豆ミルク

食べてはいけない食べ物 5選



ハンバーガーは糖質や脂質の量も多いが最大の理由はナトリウム(塩分)の量。客の好みに合わせ過剰な塩分が含まれており、動脈硬化をもたらす



ラーメンは糖質と塩分が過剰に含まれている食品。頻繁に食べると塩分が血管を傷つけ血管はポロポロになる



ピザもラーメン同様、塩分、脂質、糖質の全てが過剰に含まれている。ソーセージやハムなど発がん性が高い加工肉が多く使用されている点も注意



液体なので食品以上に急速に吸収されて行く。飲み物は水、無糖のコーヒーか無糖のお茶が良い。ダイエットコークも糖質ゼロは実証されていない

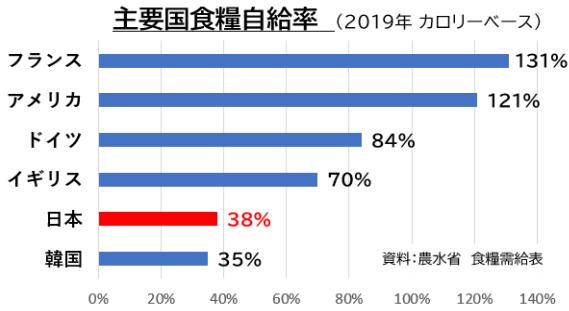


ショートケーキ 1個でも約400kcal、煎餅 3枚でも200kcalあり。菓子や嗜好品の間食は薦められません。特に夕方以降の間食は太りやすくなります

相続した農地の宅地転用

前号に続き、今号もセミナー参加者様から受けた相談事項を記事に取り上げさせて頂きました。今回のご相談事項は「亡くなった父親から数年前に田畑合計5反（約5000㎡）の相続を受けたが、自分は一切農業に従事しておらず、今後も従事する意思はない。このままでは固定資産税はかかるし、休耕田は雑草が生えて荒地になってしまうので出来るだけ早く処分したい」という内容です。この様なご相談は農業従事者が年々少なっている現状から時々お受けします。先ず、問題を整理して次に対策を述べさせて頂きます。

【農地法】



上のグラフをご覧下さい。主要国の食料自給率を表したモノです。2019年のデータですが日本の自給率は38%と低い水準にあります。日本とほぼ同じ国土面積のドイツは84%も自給率があります。わざわざ他国の自給率比較までお示した背景は40%を

切っている自給率はとても安心できる数字ではないという事です。この切羽詰まった現状を改善して行く為に「農地法」が生まれ、同法の第一条には「農地は、国民の為の限られた資源であり、勝手に売ったり貸したりできない」という農地法制定の目的が明記されています。従い、親から相続により農地を受遺された相続人は農地以外の宅地や雑種地への地目変更や転用は簡単に出来ません。



【市街化区域・市街化調整区域】

次に整理する事として、当該農地が「市街化区域」内であれば農地の宅地や雑種地への転用(＝農転)は市町村役場の中に設置されている農業委員会への届け出だけで済み、2週間くらいで確認を得ることが出来ます。市街化区域の地図は各市のホームページに掲載している「用途地域マップ」でご覧頂けます。市街化区域と言うのは都市計画法に基づいて街創りの活性化を図る区域ですから、市街化区域内の農地の転用は問題ないと考えられます。

問題は市街化調整区域にある農地の転用です。調整区域内の農転は市町村役場に設置されている農業委員会の「許可」を得て実現します。農業委員会の役目は農業の振興を図り、農地を管理することですから簡単に農転の許可は下

ろしません。相続で農地を所有したが、農業をやる気はさらさらないので早く処分したい場合は次の対策が考えられます。

- (1) 諦めずに引き受け手を探し続ける。特に当該農地の隣地の所有者に譲渡するのが定番ですが、地元民と交流を続け引き受け手を紹介して貰うのもお奨めです。買手は誰でも良い訳ではなく5反以上の農地の所有者であることが条件になっているので買手を探すのは至難のわざです。
- (2) 農業委員会の農転承認審査も**第1種(原則転用禁止)****第2種(条件により許可)****第3種(原則許可)**まで3段階あるので根気よく交渉して行く事です。
- (3) 農業に戻る見込みも全く立てられない耕作休耕地であれば同委員会が**「非農地証明」**を出してくれ、農転が可能になったケースも稀にあります。



いずれにせよ田畑山林は固定資産税だけでなく、害虫駆除や雑草の処理でお金がかかります。今は、田舎の親が農地を所有するも息子は都会で会社勤めというケースが多いです。農業継続の意思がない相続人が、相続するであろう農地の転用は農業者の親が存命中に対策を話し合っておいた方が良いと思います。

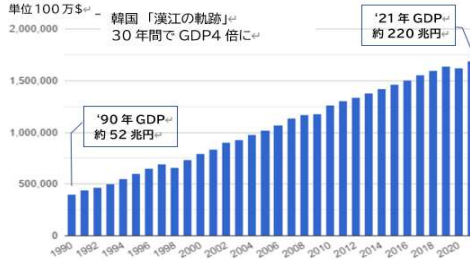
韓国は今・・・



私の友人が2月の初旬にタイに行って来ました。日中の気温が28℃くらいで汗ばむくらいな気候でしたがゴルフをしたりするには快適な気候だったそうです。「今回の感想は？」と聞くと「韓国人の姿を街角、ゴルフ場、レストランで多く見かけるようになった」との事です。韓国はこの時期、毎日氷点下の気温で寒風吹きつける日が続きますので、タイに來れば超天国です。然し、タイに來ている韓国人はほんの一握りの恵まれた「陽」の人たちです。どの人にも、どの国にも「陽」と「陰」の2つの顔があると思います。韓国の「陽」と「陰」を統計データで追ってみました。

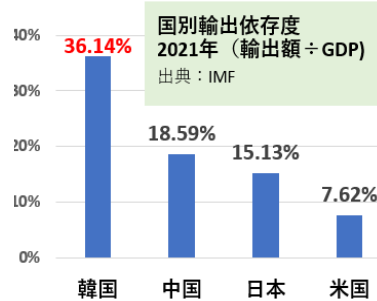
漢江ハンガンの軌跡

先ず、陽の話をしましょう。1960年代前半まで世界でも貧しい国だった韓国は、その後爆発的な経済成長を実現し、現在GDP世界10位の経済大国に発展しました。人々はソウル市内を流れる大河になぞらえて「漢江の奇跡」と称し偉業を称えました。国民の平均年収は下



のグラフにあります様に韓国20位に対し、日本は24位（21年OECD）と日本を上回っています。

輸出依存度



韓国の経済の特徴は何と言っても輸出依存度が高い事です。過去3年間は世界全体がコロナやウクライナ戦争で消費マインドが

減退し市場経済が正常に機能していない為、輸出依存度が高い韓国経済はもろにその影響を受けます。モノの輸出規模を表す商品収支黒字額が2021年757億ドルだったものが2022年は151億ドルと5分の1の金額に激減しました。実は中国は今でこそ輸出依存度18・59%となっていますが、その昔は輸出依存度が高く2006年には32・29%を記録してありました。その後、経済の安定には内需市場を活性化させる必要があるという努力を積んで2015年以降、同依存度は20%以下を維持しています。韓国政府も内需経済の底上げを図ろうとしております。

平均年収(購買力平価換算実質ベース)		
順位	国名	US\$
1	米国	74,738
10	ドイツ	56,040
14	英国	49,979
16	フランス	49,313
20	韓国	42,747
24	日本	39,711

出典：OECD 2021

自殺者数と出生数

人口10万人あたりの自殺者数		
順位	国名	人/10万人
1	韓国	26.7
2	リトアニア	21.7
3	スロベニア	17.5
8	日本	15.4
11	米国	13.9
13	フランス	12.6
21	ロシア	11.7

出典：OECD 2022/7/12

国際比較という面で韓国には突出した数字があります。人口当たりの自殺者数を見ると韓国は断トツの一位になっています。理由としては色々考えられますが儒教の影響から韓国社会では常に完璧を求

められ、そのプレッシャーに負けて自殺に向いてしまうという推察があります。韓国ではスポーツ選手、芸能人、政治家など有名人の自殺が多く、その死に影響を受けた一般市民の自殺を誘発してしまうという説もあります。失敗をした人に対して韓国の社会は謝罪や潔さを要求し、SNSが浸透している最近の社会では炎上や心ない書き込みにより更に自殺者数が増えていると言われています。日本も自殺については上位順位国ですから韓

特殊出生数(一人の女性が生涯に産む子供数)		
順位	国名	単位：人
119	フランス	1.83
139	米国	1.64
189	日本	1.34
195	中国	1.28
206	韓国	0.87

出典：World Bank Fertility Rate 2021

国の事を言える立場ではありません。いずれにせよ悲しい統計です。もう一つ、特殊出生率についても日本、韓国共に世界の低位に低迷しております。



AS 越谷市大沢3丁目商店街の特徴を100文字以内で教えてください



越谷市大沢3丁目商店街は、埼玉県越谷市にある商店街で、地元の方々に愛される商店街です。商店街には、飲食店や雑貨店、美容室などが軒を連ねており、地元の方々が生活に必要なものを手軽に購入できる場所として親しまれています。また、商店街にはイベントが開催されることもあり、地域の活性化にも貢献しています。

「…地域密着型の商店街で、約80店舗が軒を連ねています。商店街には飲食店、雑貨店、衣料品店、美容室などがあり地元の方々に親しまれています」。「軒を連ねています」とか「親しまれています」という表現をAーが書き出すのはちょっとした驚きです。従来、文章で回答を返すAーはChat Botがありました。見た目にロボットが用意した回答で違和感があり、CHAT GPTの質の高さは本当に驚きです。

何故、20年に一度の大衝撃なのか？

「分からないことがあったらGoogleで検索しなさい」という事を「ググりなさい」と言われるほどGoogle検索は我々の社会生活でも当たり前の行為になっております。このシステムを世に出した事によりGoogle（会社名はAlphabet）は最近少し株価を下げたもの今でもアップルやマイクロソフトに次ぐ世界第3位の約160兆円の時価総額を誇っています。そして稼ぎの8割は検索に伴う広告収入です。圧倒的な検索の王者です。

然し、ここでCHAT GPT が出来たらどうでしょう？ CHAT GPT が登場したのは昨年11月です。現在は無料で情報提供を行っているキャンペーン期間中という事もあります。僅か2ヶ月間に全世界で月間アクティブユーザー数1億人を記録しました。検索が無くなる訳ではありませんが、CHAT GPTの方が小学生にも分かる様にと、200文字以内で答えて欲しいという様な細かい要望も受け付けてくれます。まるで自宅に家庭教師を雇ったように微に入り細に入り、且つスピーディーに対応してくれます。CHAT GPTの出現によりGoogleの検索部門の収益が落ち込むのは必須だと言われていますが、GoogleもBARD（吟遊詩人と言ふ意味）というCHAT GPTに似たAIによる文章生成ソフトの運営を近マスターするようです。冒頭で簡単に紹介しましたが、Open AI社は2015年末にサム・アルトマンとイーロン・マスクによりサンフランシスコで人工知能の研究を行う会社として設立されたベンチャー企業です。2019年にマイクロソフトが10億ドル（1350億円）の出資をしてMSグループ入りしています。現在は無償でのサービス提供期間中ですが、時価総額は既に4兆円と言われています。

Chat GPT の質問は硬軟取り混ぜ千差万別

- ①郊外の住宅地にフレンチレストランをオープンしようと思う。昼のランチを800円で提供しようと思うがどうか？
- ②孫（男）の10歳の誕生日に予算3千円でプレゼントを贈りたいが何が良いか？
- ③エクセルでテストの結果が65点以下ならご飯抜き、75点以下ならコンビニ弁当と言う関数を作りたいので教えて欲しい
- ④アパートの隣人より騒音被害を受けているがどうすれば良いか？
- ⑤英語の手紙を書いたので添削して欲しい。修正の理由も教えて欲しい
- ⑥スマホの音声入力と音声読上げ機能を併せて使うので英会話の相手をして欲しい

世界を2分するAIによる文章生成ソフトの戦い



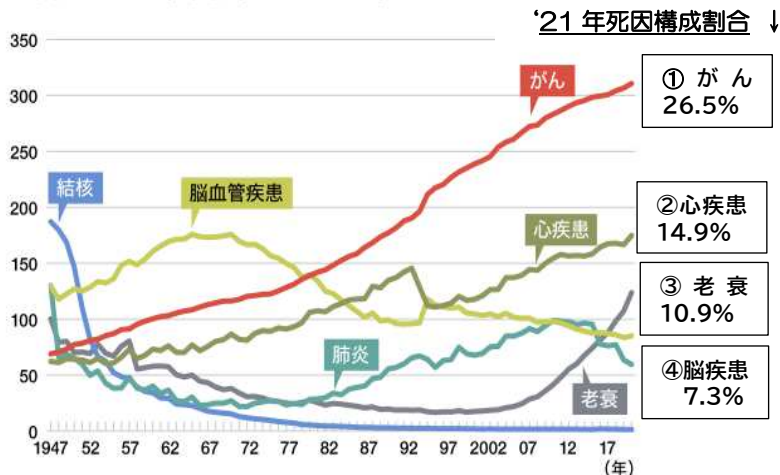
サティア・ナデラ CEO サンダー・ピチャイ CEO
両CEO共にインド出身

CHAT GPTの登録は簡単です。<https://openai.com/blog/chatgpt/>を開きメールアドレス、パスワード、氏名を打ち込みます。SMSでAPI認証コード（6桁数字）が送られて来るのでその数字を打ち込み登録は完了です。CHAT GPTの回答は常に正しいとは限らず間違えもあるので人間は真贋を判断する目を養う事が必要です。

日本人の死因の構成割合

2月26日に生命保険のセミナーを行い、講座の中で日本人の死因の構成割合を説明致しました。左記グラフをご覧ください。

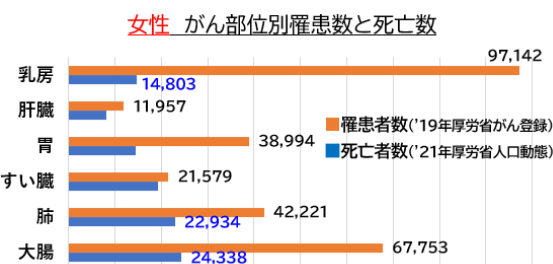
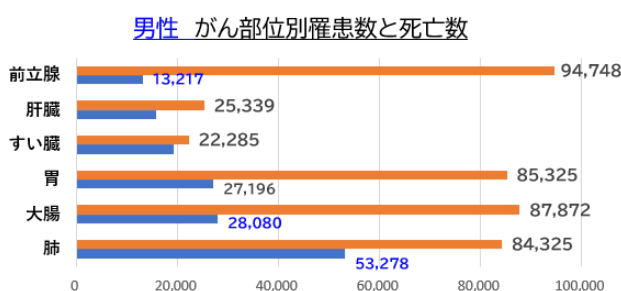
死因別の死亡率推移(人口10万対)



出典：厚労省2021年人口動態統計

死因の第1位は言わずと知れた「がん」で1981年から40年以上に亘り、第1位です。近年2位との差が益々開いており4人に1人はがんでお亡くなりになっています。がんにかかり易い部位を男女別に分けたグラフを下段にお示しします。

上のオレンジ色の棒が罹患者数、下の青色の棒が死亡者数を表します。罹患者と死亡者数の統計データは同年ではなく2年間のラグがありますが、次の事が言えます。
男性は前立腺がん、女性は乳がんの罹患者数が圧倒的に多いですが、罹患者の死亡率はいずれも15%程度で、肺がんの50〜60%と比較するとかかなり低いです。がんは初期段階で発見できれば5年後の生存率は90%以上と言いつデータがございませう。早期発見の為に常日頃から定期検診を行う事をお勧め致します。
 3位に老衰が上がって来ましたが、苦痛もなく迷惑もかけず大往生に近い死に方です。



'23年 4月16日(日)14:00~16:00

相続セミナー 10期生向け 第④回

「賢い生前贈与のススメ」

R6年1月1日施行の贈与税の改正 重要です!

講師： 当社代表取締役 小山 哲央

'23年 4月23日(日)14:00~16:00

資産活用セミナー

「賃貸営業現場から聴くリアルなお客様の声」
 コロナで変わった賃貸市況とサブリース

講師： 当社資産管理部 課長 森 大悟
 課長代理 山崎 脩斗

'23年5月14日(日)14:00~16:00

相続セミナー 10期生向け 第⑤回

「相続発生後の対策」

相続発生してからでも間に合う相続対策は種々あります。諦めないで下さい!

講師： 当社代表取締役 小山 哲央

'23年 6月18日(日)14:00~16:00

【特別セミナー】

「不動産オーナーの為の税と会計基礎知識」
 1/29の確定申告セミナーで83%が大変参考になったと大人気の田中先生。知ってお得な情報満載!

講師： 税理士法人シリウス代表 田中博史先生

場所 (株)マルヨシ本社ビル2階 研修室

今後の勉強会の開催予定

参加を希望される方は事前にお電話番号 Tel 048-940-0880 又は seminar@0021.to にメールでお申し込み願います。

入場無料

弊社管理物件入居率
 98.02%
 2542戸 (+43戸)
 2023.2.28 現在