



Tel:048-970-0021

# マルヨシ通信 No.96

令和5年6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

## 新緑の季節

梅雨の季節は鬱陶しく感じられる方が多いと思いますが、雨に濡れた若葉が瑞々しさを増して成長して行く姿を見るのは嬉しいものです。今号の表紙は「列島新緑縦断」と称して新緑の地を追ってみました。



### 新潟県十日町市松之山 「美人林」(びじんばやし)

季節によって色を変えるブナ林です。左の写真は初夏(緑)、晩秋(黄)、真冬(白)に変身した光景です。



まっすぐ天に伸びた樹齢100年のブナ林が広がっていて、その立ち姿が美しいことから「美人林」と呼ばれるようになりました。



世界有数の豪雪地帯に起因する大きな寒暖差と清水がこの様にはっきりとした色の变化を見せてくれるようです。



### 北海道上川郡美瑛町の通称「パノラマの丘」

北海道の雄大な自然を堪能できる新緑の丘陵地が延々と続きます。過去マイルドセブンや日産自動車のCMに登場。ラベンダーで有名な富良野は33km離れた隣町。旭川から車で40分



### 京都 瑠璃光院

弊社過去号 No.72 でもご紹介させて頂いた「青もみじ」の寺です。人間が作り出した建築物と周囲の自然が織りなす風景が見事に調和して、新緑の幻想的な世界を創り出しています



### 岐阜県関市 モネ池

岐阜県関市板取にある名もなき池です。モネの代表作「睡蓮」に似ているという事で一躍有名になりました。鯉の紫色、透明度の高い湧き水、睡蓮の緑が美しく自然が創る最高級の芸術作品です



### 静岡県富士市の茶畑と富士山

静岡県富士市大淵地区の「大淵笹場(おぶちささば)」の絶景スポット。何百年も変わらない日本の原風景。電線の入らない茶畑越しの富士山撮影の貴重なポイントとして、カメラマニアには大変有名

緑色の効果や意味は平和、健康、癒し、成長との事っぽ(Chat GPT ぽん)



### ↑四国カルスト(天狗高原)

愛媛県と高知県の県境に広がる東西約25km 標高1500mの四国カルスト。別名「天空の道」。200万年前の四国の造山活動から出来た石灰岩台地です。牧歌的雰囲気たっぷりで日本のスイスと呼ばれ広大な緑の放牧場になっています



### ←メタセコイア街道

滋賀県高島市マキノ高原へ続く道に沿って、約500本のメタセコイアが2.4kmに亘って続いており、壮観な緑のトンネルです。「新・日本街路樹百景」にも選ばれている新緑の絶景です。弊社社員八木橋が91号で紅葉時の同地をレポートしています





## 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思いを込めて投稿して貰いました

たむら ひでひろ  
**田村 英洋** (賃貸管理部・管理課)



私が行ってみたい場所は立山黒部アルペンルート雪の壁「雪の大谷」です。見られるのは4月中旬から6月中旬の2ヶ月間と短期間です。標高2450mの室堂平は、世界でも有数の豪雪地帯でも室堂付近にある「大谷」は、吹き溜まりになっているため特に積雪が多くその深さは20mを超えることがあ



国の天然記念物で絶滅危惧種に「雷鳥」



バスツアーがおススメ。個人車通行禁止区間あり

るそうです。この「大谷」を通る道路を除雪して出来た高さ20mにも迫る巨大な雪の壁が「雪の大谷」です。立山有料道路の一部区間約500mのみ歩いて見る事が出来ます。凄い迫力だと思いません。漆黒の夜は雪景色と星空のコントラストが綺麗です。昔、長野県側から黒部ダムを見に行きましたが、今度は富山県側からトロッコ電車、ケーブルカー、ロープウェイなどを乗り継いで行ってみたいと思います。立山連峰3千m級の広大な絶景が見えると思

にしおか みゆき  
**西岡 美幸** (総務部)



行ってみたいな〜と思いつつ、まだ一度も行った事がない北海道に、新しい野球場「エスコンフィールド」が誕生し非常に興味を持っています。私には今年6歳になる息子がいますが、スポーツに全く興味を持ちません。お友達に誘われてスィミングやサッカーをやらせてみました。練習試合中に気が付けば一人で抜けて鉄棒をしているといった具合で、今のところ全くやる気が見えません。主人は野球をやらせたいらしく、何か興味を持つきっかけがあったらいいなと思ってる時に、野球が観戦できて子供も大人も楽しめるようなこの施設を知りました。温泉やサウナに入りながらの野球観戦や、北海道ならではのグルメが豊富に揃っている屋台村や、日本最大級の子供の遊び場もあるようです。コロナ感染が収まったら、色々な場所に連れ出して多くの経験をさせてあげたいと思っています。



キッズ Play Lot



いけの ゆうと  
**池野 勇人** (賃貸営業部)



私の行きたいところはハワイです。入社後初めての社員旅行で行った場所なので印象に残っています。大通りには美味しい飲食店やショッピングセンターが沢山あり、時間があったら間に過ぎてしまいました。中でも「ウルフキャング」は採れたての海鮮類が絶品でエビや貝がプリプリでした。また、特製のソースで食べるステーキがワインに合い、あの感動は今でも忘れられないです！ 買い物もアメリカ製品のブランド物が日本より安く購入出来、普段手が届かないような商品も買う事が出来ます。ハワイ限定のペンダントやネックレス等もおしゃれで人気の商品です。少し郊外に出れば自然と海に囲まれた景観地も多く、頂上からハワイを一望出来るダイアモンドヘッドやウミガメを見ることが出来るワイキキビーチもまた行きたい場所です。結婚相手はこの処決めていませんが、新婚旅行先は断然ハワイに決めています。



ウルフキャング 海鮮料理



ワイキキビーチとダイヤモンドヘッド



# 福岡天神で100年に一度の大開発

国土交通省は3月22日に全国公示地価（23年1月1日時点）を発表しました。全用途の全国平均は前年比1・6%上昇、東京圏は前年比+2・4%でした。特筆すべきは福岡市であり、住宅地の上昇率は+8・0%商業地は+10・6%の非常に高い伸び率になっています。同市の公示地価上昇は住宅地が9年連続、商業地が8年連続となっています。福岡市の商業地の中で東京の銀座に相当する商業地区天神は前年比+18%以上の上昇率を示しています。何故、高い上



昇率を継続しているかの背景は明白です。同市は行政主導で「天神ビッグバン」「博多コネクティッド」と呼ばれる2つの大規模再開発プロジェクトを実施して来たからです。プロジェクトの内容は2つのエリアの半径500m、面積80畝という狭い範囲に限定して高さ制限を緩和し最大50%の容積率の割増を与えます。プロジェクトの完成時期について「天神」は2026年末、「博多」は2028年末迄の期限の定めを設け、

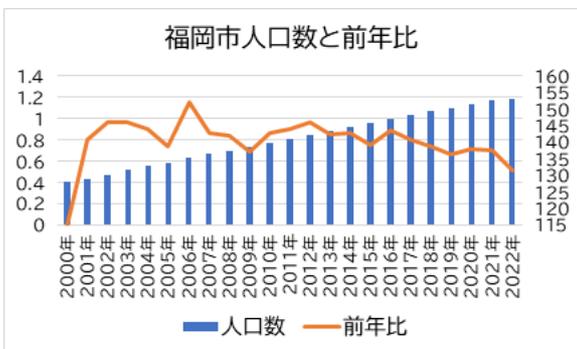
開発がバラけずに一気に呵成に進むようにしました。2022年5月末時点で50棟が竣工済みですが、コロナの影響も考慮して市は2年間の延長を容認しました。

開発がバラけずに一気に呵成に進むようにしました。2022年5月末時点で50棟が竣工済みですが、コロナの影響も考慮して市は2年間の延長を容認しました。



## 何故、今福岡が熱いのか？

福岡市は人口1・6百万人の大都市ですが、福岡空港から博多駅迄地下鉄を利用して14分と言った抜群の利便性を誇っています。羽田から上海までの飛行時間は3時間15分です。然し、福岡から上海へは半分の1時間25分で行けます。一方、市内オフィス街に30〜40分で行ける福岡市の住宅の分譲価格や賃貸価格はぐっとした数字ですが東京の約7割、飲食代は8割程度と言われています。福岡空港は市中心部に近い為、航空法により建物の高さを67mに



到着	出発	
	福岡	羽田
ソウル	1:27	2:20
台北(桃園)	2:30	3:25
上海(浦東)	1:25	3:15
ホーチミン	5:20	6:00
バンコク	5:30	6:30
シンガポール	6:25	7:40

\*全て直行便 1:27は1時間27分  
\*参考値であり季節や機体により相違あり

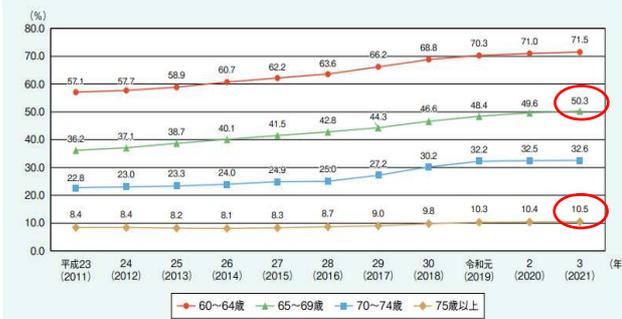
制限しておりました。然し乍ら、2014年に先述の2地区が国家戦略特区に認定され、この特区の高さ制限は100〜115mに緩和され容積率アップに繋がりました。市の試算では2つの大規模開発により今後10年以内に建設投資総額5500億円を投じて50棟以上のビルを建て、延床面積で従来比約1・7倍、雇用者数で約2倍、経済波及効果1兆4000億円を見込んでいます。これが鍵ですが、上記に示したアジアの玄関口としての利便性や過去の20年間で人口が増えた福岡市の今後の成長への期待が消極論を封じている様です。福岡には札幌、仙台、広島の方都市活性化に結び付けて欲しいと思います。

# R4年版高齢社会白書要旨抜粋

内閣府は令和4年版「高齢社会白書」を公表しております。全体で250ページに及ぶ分厚い白書で毎年国会に提出し、高齢者向けの施策決定に役立てる目的で作成されています。日本の総人口はR3年10月1日現在1億2550万人ですが、高齢者の定義に当てはまる65歳以上の人口は3千621万人（28・9%）となっております。高齢化率は毎年0・3%ぐらいのピッチで上がっています。今回の白書で興味深かったデータをいくつかご紹介致します

## ① 高齢者の半数以上は働いています

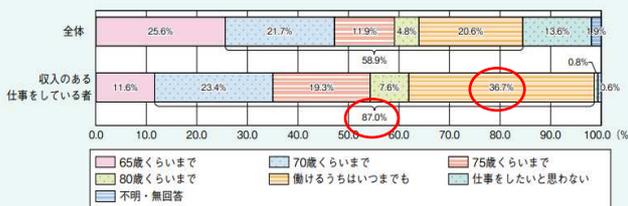
図1-2-1 年齢階級別就業率の推移



上記は高齢者の各年齢層別の就業率の推移を示したものです。各層とも毎年徐々にアップしています。65歳以上の半数、75歳以上でも約1割の方が働いています。

## ② 9割は65歳過ぎても働きたい

図1-2-1-15 あなたは、何歳ごろまで収入を伴う仕事をしたいですか

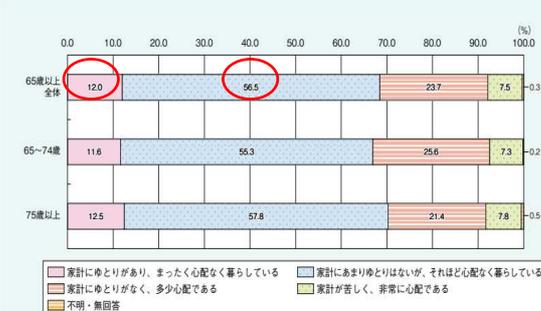


資料：内閣府「高齢者の経済生活に関する調査」（令和元年度）  
 (注1) 調査対象は、全国の65歳以上の男女  
 (注2) 四捨五入の関係で、足し合わせても100%にならない場合がある。

この設問に対しての結果で興味深かったのは現在収入のある仕事をしている人については36・7%が「働けるうちはいつまでも働きたい」と回答している事です。「70歳まで働きたい」という回答者を加えると約9割が高齢でも働きたいという高い就業意欲を持っている事がうかがわれます。

## ③ 経済的な暮らし向きは68・5%心配なし

図1-2-1-1 65歳以上の人の経済的な暮らし向き



資料：内閣府「高齢者の日常生活・地域社会への参加に関する調査」（令和3年度）  
 (注1) 四捨五入の関係で、足し合わせても100%にならない場合がある。  
 (注2) 調査は65歳以上の男女を対象としているが、本頁では、65歳以上の男女の集計結果を紹介する。

経済的な暮らし向きについて各年齢層共に差はなく、例えば65歳以上なら68・5%が「全く心配ない」又は「多少心配なく暮らしている」と回答。

## ④ 高齢者の情報機器利用は半数以下



年齢・性別層では65歳男性が「ネット情報・買物で利用」項目で最多の44・2%を記録していますが、メールやSNS利用は2割程度で低調。75歳以上の女性は全ての項目が5%前後の低利用。65歳以上の高齢者の情報機器利用率は24%弱

## ⑤ 老後生活に対する日米独比較

老後生活に対する経済的備え日・米・独 3ヶ国比較 (%)複数回答あり

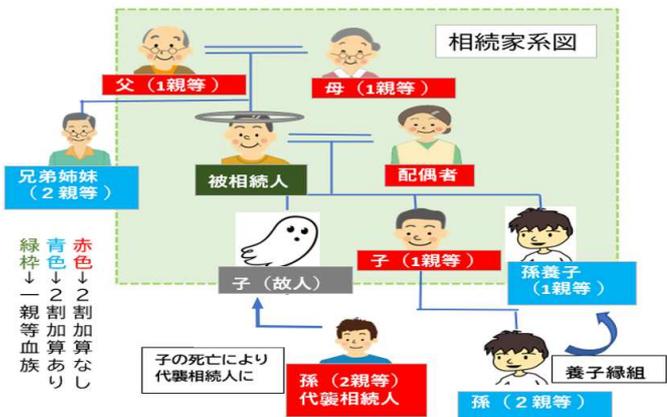
	有効回答数	預貯金	個人年金加入	債権・株式・投資信託	収益不動産取得	職業スキルを磨く	特に何もしない
日本	1,367	54.6	24.0	13.5	4.3	12.7	27.1
米国	1,006	62.7	45.7	52.2	23.1	27.1	12.4
独	1,043	59.3	21.4	17.4	29.8	11.9	22.3

番外編として日本、米国、ドイツの高齢者が老後の備えとしてどの様な手段を考えているか掲載されておりましたのでご紹介致します。米国は年金が国民皆保険ではないので個人年金、株式投資、収益不動産での運用など満遍なく備えをしている様子がうかがえました。

サンプル調査は男女比、都会・地方などを適宜配分した無作為抽出方法です

## 孫への贈与と生命保険に注意を

令和5年度税制改正により生前贈与の持ち戻し期間が3年から7年に延長されました。その影響を改めて説明致します。贈与には受贈者一人につき年110万円までの基礎控除が認められています。然し乍ら、亡くなる3年以内の控除分は相続財産に加算して相続税を払う形になっておりました。今回の改正で3年は7年に引き延ばされました。従来と比べると受贈者一人につき110万円×4年分＝440万円を非課税で渡す事が出来なくなりました。この額は被相続人が亡くなった時の財産に加算して相続税の対象になります。



この対処策として注目を集めたのが「孫」への生前贈与です。理由は孫は一親等ではないので法定相続人にはならず、持ち戻しルールの対象外になるからです。

しかし、ちょっとお待ちください！ 孫への生前贈与は次の様なケースで相続財産を取得すると、孫も持ち戻しの対象になってしまいます。

### ◆遺言等で財産の遺贈を受けた場合

(遺贈とは「遺言によって財産の割合を指定して特定の誰かに財産を引き継がせる事」民法964条)

### ◆代襲相続人として財産を相続した場合

### ◆孫養子として財産を相続した場合

### ◆死亡保険金を受け取った場合

急に脚光を浴びた孫の存在ですが、持ち戻しの対象外になる・ならないの他に、孫への贈与や生命保険については次のルールがあるので覚えておかれたら良いと思います。

#### 【ルール①】相続税の2割加算ルール

一親等の血族や配偶者以外の相続人が相続により財産を取得すると、相続税が20%増額されます。孫は一親等の相続人ではないので相続税は2割増しとなります。少々ややこしいルールがございます。孫を養子縁組すれば、民法上、孫は一親等になります。孫を養子縁組すれば、民法上、孫は一親等になります。この辺は孫と同様に一親等でない兄弟姉妹、内縁の配偶者、息子の嫁なども2割加算の対象になります。一方、代襲相続人である孫は相続税の2割加算はありません。代襲相続

人の孫が相続放棄をした場合、遺贈などで取得した財産は2割加算の計算になります

(代襲相続とは亡くなられた方が先に死亡して子の子である孫が相続するケースです)

#### 【ルール②】孫は生保の非課税枠にあらず

孫は法定相続人ではありません。従い、法定相続人ではない孫が生命保険の受取人になっても生保の非課税枠はありません。然し乍ら孫が養子になれば民法上、孫は相続人になるので孫養子の分だけ非課税枠が増えます。但し被相続人に実子がいる場合は何人孫養子をとっても非課税枠は一人分の500万円、実子がいない場合では二人分の1千万円の非課税枠しか認められません

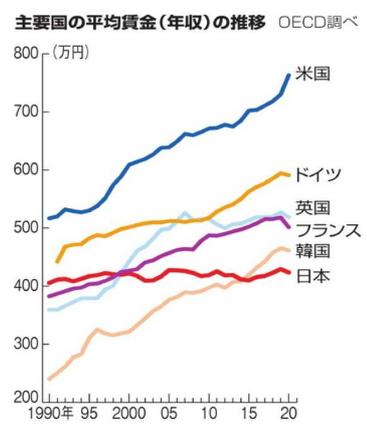
#### 【ルール③】相続時精算課税の受贈者は18歳

以上の子・孫に限る。同精算課税制度を使って孫に生前贈与しようとする場合、18歳以上という年齢制限がありますのでご留意下さい。贈与税の税率も受贈者が18歳以上と18歳未満では税率が異なります。(例・贈与額が400万円超600万円以下の区分で受贈者が18歳以上なら贈与税率20% 18歳未満なら30%)

【まとめ】税負担を少なくして孫に財産を移す方法としては持ち戻しの対象外とする事と相続税の2割加算を避ける事です。税務上、生保の受取人を孫にするメリットはなぞうです

# 日本は金持ち益々富む「国」

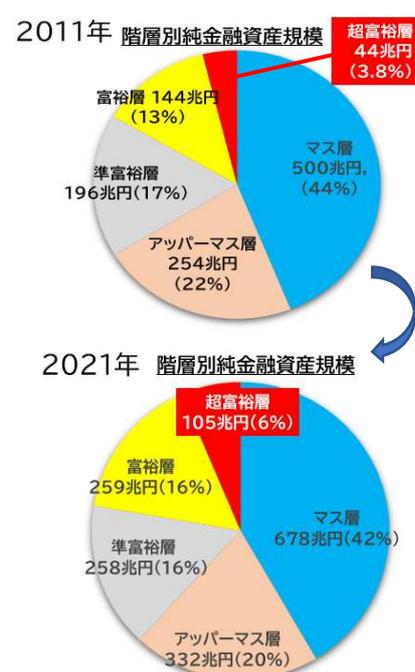
左のグラフをご覧下さい。主要国の過去30年間の平均賃金の推移を示したモノです。ご覧になられた方も多いと思いますが、日本が主要先進国の中で伸び率1.02倍という事で30年間全く成長がなかった事を物語っているデータです。因みに2020年の日本の平均賃金は44.5万円となっています。多くの国民はバブル経済が崩壊する1990年代初期まで「一億総中流階級」と言う意識を共有していましたが、バブル崩壊後、気が付いたら格差社会の形が急激に進んでいたというお話をさせて頂きます。



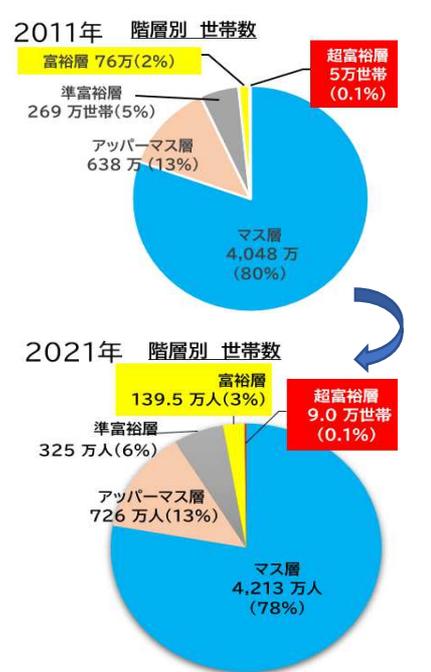
(株)野村総合研究所(=NRI)が国税庁や総務省の協力を得て2年毎に「階層別純金融資産規模と世帯数」という報告書をまとめています。階層は世帯資産規模により上記の5階層に分けました。

**超富裕層** (5億円以上)  
**富裕層** (1億円以上 5億円未満)  
**準富裕層** (5,000万円以上 1億円未満)  
**アップーマス層** (3,000万円以上 5,000万円未満)  
**マス層** (3,000万円未満)

2011年から2022年の10年間で各5階層がどの様になったのか見てみましょう。先ず、各階層の「資産規模」の変化です。黄色の富裕層(1億円以上)と赤色の超富裕層(5億円以上)が伸びているのが一目でお分かり頂けます。特に超富裕層の総資産額は44兆円から105兆円と2.4倍も増えています。



次に各階層の「世帯数」を示します。資産規模同様、世帯数においても富裕層(76万→144万)と超富裕層(5万→9万)がほぼ倍増です。



世帯当たりの資産額を計算しました。超富裕層の2011年の世帯当たりの資産は8.8億円でしたが、2022年の資産は11.7億円です。一方、マス層の世帯資産額は2011年12.3百万でしたが2022年は16.1百万と微増で格差は益々開いているというのが現状です。

所得格差を測る物差しとして有名なジニ係数という指標があります。国民の所得が均一で格差が全くない状態を0とします。逆にたった一人が全ての所得を独占している状態が1です。例えば、南アフリカ共和国は0.620と最もジニ係数が高く暴動が起こりやすいと言われています。逆に北欧のデンマークは0.26で安定しています。主要国のジニ係数は左記のようになっています。尚、このジニ係数は税金や社会保険料を差し引いた「所得の再分配」

主要国ジニ係数	
フランス	0.292
ドイツ	0.289
日本	0.339
韓国	0.355
英国	0.357
米国	0.390

出典OECD 調査2015-2018年

後の収入で計算しております。再分配をしていない日本の当初所得ジニ係数は0.55を超え警戒領域に入っております。多くの国民が家族揃ってドリフターズや歌番組を観ていた昭和の一億総中流社会は遠い昔の話です。今後は自分の足でしっかり歩かないと取り残されそうです。

# 夜も眠れぬ痛さ「帯状疱疹」



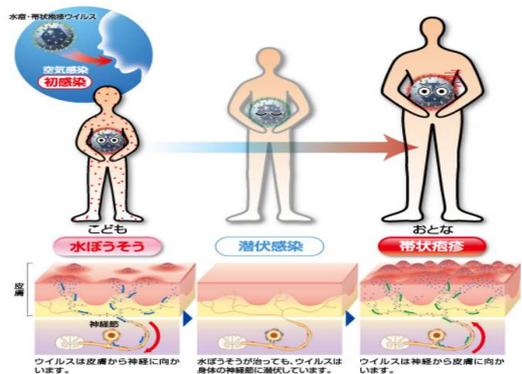
新型コロナウイルスの終息が期待できそうな今日この頃ですが、最近、メディアで

話題になっているのが帯状疱疹です。症状は顔や体の片側に激しい痛みが起きた後、痛みを伴う発疹や水ぶくれが帯状に出るところからこの病名になっています。弊誌は医学雑誌ではないので専門的な記事は避けております。然しながら、帯状疱疹の罹患者は近年急増しており、早期発見・治療が何よりも重要と言われておりますので採り上げさせて頂きました。

【症状】夜も眠れないほど強い痛みを経験する。顔面に症状が出た場合、顔面神経麻痺や難聴、めまい、目の周りなら角膜炎などを起こし、稀に失明もある。更に、50歳以上で帯状疱疹にかかった人の約2割は「帯状疱疹後神経痛」を病む。発症率は50歳以上で急激に増え、80歳迄に3人に1人は罹患すると言われている。

【原因】原因は子供の頃かかった水疱瘡と言われている。この病気を引き起こすウイルスは水疱瘡が治った後も脊髄などの神経節に潜んで生き続ける。国立感染症研究

所の調査では、日本の成人の90%以上は体内にこのウイルスを持つ。高齢、疲労、



ストレス、糖尿病や癌などの基礎疾患により免疫力が低下すると神経節中のウイルスが急激に活動を始め増殖し発症する  
(上図参照)

【対処法】帯状疱疹の症状の特徴は急に体の片側に痛みや発疹が出る事。脇腹などに痛みが出ると、湿布薬を貼る人が少なくないが、早期発見の妨げになる。帯状疱疹の予防や重症化を防ぐ為には左記のワクチン接種が**あり多くの医師が勧めている。**

2種類の帯状疱疹ワクチンの特徴		
	弱毒生ワクチン (ビケン)	不活化ワクチン (シングリックス)
接種回数	1回	2回(2回目は1回目の2カ月後)
接種方法	皮下注射	筋肉注射
効果	発症を約51%、帯状疱疹後神経痛を約67%予防	50歳以上で発症を約97%、70歳以上で帯状疱疹後神経痛を約89%予防
効果の持続期間	7~10年	
費用の目安	8000円前後	1回当たり2万~3万円
受けられない人	妊婦、がんの化学療法治療中、免疫を抑える薬を服用中など	
その他	新型コロナウイルスワクチン接種後、2週間の間隔を空ける	

'23年 6月25日(日)14:00~16:00  
資産管理セミナー  
「貸貸経営基礎講座」全6回シリーズの第1回  
貸貸オーナーとして知っておくべき基礎知識  
講師：当社資産管理部 課長 森 大悟  
課長代理 山崎脩斗

'23年 7月16日(日)14:00~16:00  
相続セミナー 10期生向け 第⑥回  
「家族信託」  
認知症・障がい者対策並びに次世代への確実な財産の承継なら家族信託  
講師：当社代表取締役 小山 哲央  
当社顧問弁護士 松本新太郎先生

'23年 9月17日(日)14:00~16:00  
相続セミナー 11期生向け 第①回  
「相続と遺言の基礎知識」  
知る・知らないの1mmの差が人生の大きな分かれ目になります。人間、死ぬまで勉強です。  
講師：当社代表取締役 小山 哲央

'23年 8月6日(日)14:00~16:00  
越谷市民活動支援センター主催 Café TOMO  
「相続入門」\*会場は越谷駅徒歩2分同センター  
毎年恒例、好評の招請出前セミナーです。  
相続のイロハから懇切丁寧に説明します。  
講師：当社代表取締役 小山 哲央

今後の勉強会の開催予定  
場所 (株)マルヨシ本社ビル2階研修室

ご注意 唯一会場違います

弊社管理物件入居率  
97.32%  
2,637戸 (+8戸)  
2023.5.31 現在

ご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**