

# マルヨシ通信 No.115



Tel:048-970-0021

## 世界自然遺産



明けましておめでとございます。本年も皆様のご健勝、ご多幸であります。昨年一年を心からお祈り申し上げます。昨年一年を漢字一文字で表すと「金」に決まりました。裏金問題の影響だと思えます。激んだ空気感です。気持ちを切り替えて清新で人間らしい心を取り戻してくれるのは自然ではないでしょうか？日本には世界自然遺産がらケ所あります。どれも祖先から引き継いだ貴重な遺産であり、しっかり後世に引き渡して行きたいものです

### 知床（北海道） 2005年登録



ロシアから北海道に辿り着く流氷の量も知床が最も多い

知床は生物学上、動植物共に北方系と南方系の種が混ざり合い多くの希少種や固有種を産み出している。サケ科魚類は海から川を遡る過程で陸上動物のエサになりダイナミックな生態系の循環が行なわれる。

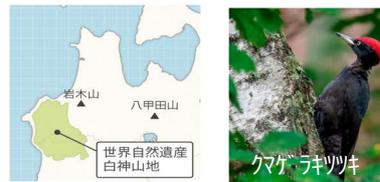
### 白神山地（青森・秋田県） 1993年登録



世界有数の豪雪地帯



生物学的に貴重なブナ林



クゲキツツキ

東アジアで最大の原生的なブナ林で、世界の他の地域のブナ林よりも多様性に富んでいる。約3千万年前に北極周辺に分布していた特異なブナ林が発見され維持されている。世界的豪雪地帯で多雪環境を反映した地域固有の珍しい植物、鳥類、昆虫類が生息している。

### 屋久島（鹿児島県） 1993年登録



標高約2千mの永田岳には積雪が見える



樹齢3千年の紀元杉 樹高19.5m

長が遅い。千年以上の樹齢が多い要因になっている。

日本の南に在りながら標高2千m級の高山を有し、冬はサンゴ礁の海岸から山頂の積雪を拝める。年間降雨量が8千mmを超えるので土壌の栄養が乏しく樹木の成長が遅い。

### 小笠原諸島（東京都） 2011年登録



赤頭カラスバト 絶滅危惧種

東京から約1千km南に位置し紺碧の海と切り立った崖に囲まれた島々。1830年迄無人島。過去一度も大陸と陸続きになった事がない。その結果独自の生態進化を遂げ、希少な固有種を多く有する重要保全地域とされている。

### 奄美大島、徳之島、沖縄北部、西表島（鹿児島県・沖縄県） 2021年登録



奄美大島は沖縄、佐渡に続き日本で3番目に大きい島（712 km<sup>2</sup>）



イリオモテヤマネコ 国の特別天然記念物



マンダゴロブのトンネルをカヌーで進む

一新しく登録された自然遺産。国内最大規模の多雨林、広大なマングローブ林と河口部に広がる干潟。多様な環境に多くの固有種が生息している



# 私の推し!!

人が何と言おうと自分が好んで納めている世界をご披露します。オタク扱いと言われても結構。マル通読者様に送る「私の推し」はこれです!

にしおか みゆき  
西岡 幸 (売買営業部)  
埼玉県越谷市出身

今回、私の推しはメナード化粧品品のイルネージュの化粧水とミルクです。テレビCMでご存知の方も多いと思いますが、メナードといえば店舗でのフェイシャルエステです。顔は勿論ですがデコルテ、肩の凝りまで改善してくれるので半分マッサージ目的で通われる方もいるのではないかと思うほどです。私の場合はお友達からの紹介で通うようになりまして。40歳過ぎた頃から乾燥が気になりましたし、イルネージュ化粧水を薦められ試してみると肌にどんどん吸い込まれていく感じが気持ちよくて使う様になりました。少しお高いので悩みましたが安い化粧水をバシバシ使うよりも1回で肌の奥まで潤って、調子も良いので続けて使っています。数多くある化粧水の中になかなか続けて使おうと思うものがありませんでしたが、この化粧水に出会えてよかったですと思っています。化粧水迷子の方がいらしたら是非試してみてください!



すずき しおん  
鈴木 志音 (貸貸管理部経理課)  
埼玉県久喜市出身

私の推しは漫画「ブルーロック」です。日本フットボール連合がワールドカップ優勝に向け、世界一のストライカーを誕生させる為に日本全国から選ばれた選手が、世界一になるために戦うサバイバルサッカー漫画です。この漫画の魅力として、様々なキャラクターたちが語る名言がたくさんあります。その中でも私が特に好きな名言は主人公が言う、「変わるというのは今までの自分を壊すコトからしか始まらない」です。今社会人として成長すること、また私生活を豊かにするために掲げている目標があります。それらを達成するためには、今の自分の浅く甘い考え方や生活習慣などをしっかり変えていくことが必要だと感じています。自分を変えていくことは中途半端な気持ちでは成しえないと思うので、この言葉を軸に来年は様々な事に挑戦していきたいと考えております。



すとう あきこ  
須藤 章子 (総務部受付)  
川崎市麻生区出身

私の推しはハーブティーです。香りや味を楽しみながら、心と体を整え癒してくれるハーブティーは、私の日常に欠かせない存在です。例えば、カモミールティーの柔らかな香りは心を落ち着かせる効果があり、リラックスタイムにピッタリです。一方、ペパーミントティーは爽やかな香りで気分をリフレッシュしたい時や集中したい時、胃の調子が悪い時にも適しています。

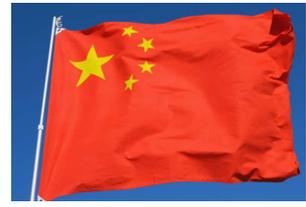
さらに、風邪やインフルエンザが気になる季節には、免疫力を高めてくれるエキナセアやデトックス作用のあるエルダーフラワーをブレンドしたもので風邪の予防をしています。

ハーブティーは、種類が豊富なので、香りや効能でその日の気分や体調に合ったものを選んでブレンドしていくのも楽しいです。健康的な毎日を支えてくれる大切な存在になっています。





# 中国は今・・・



日本製鉄、日産、三菱自動車、キャノン、パナソニック、ソニーなど日本を代表する企業が軒並み中国からの撤退或いは事業の縮小を加速しています。貿易不均衡や技術

覇権争いに端を発した米中対立や中国政府の国家安全保障法等の規制強化が背景にあります。一方で昨年10月深圳の日本人学校に通う児童(10)が中国人の男(44)に刺殺される事件が発生しました。似たような無差別殺傷事件はこの半年間に報道されただけでも9件も発生しています。GDP(国内総生産)の約3割を占める不動産市場の崩壊、経済減速による失業率の高まりが社会不安を引き起こしている様です。中国の現状を流行語を引用してまとめてみました

## 双減(シフワンシン)

中国政府は21年7月、学習塾の営業を禁止しました。その理由は約14兆円規模に膨れ上がった教育産業の「無秩序な拡大」を抑制し、行き過ぎた受験競争や親の経済的負担を減らす為です。「双減」というのは2つの減

少という意味で、1つは宿題を減らす事、もう1つは塾などを減らす事を言います。父母たちの間では宿題が減った事よりも、学習塾が突然閉鎖された事に対する戸惑いや不安が広がり、社会全体に与える影響が大きかった為、愚策だったという論評も出ています。

## 躺平(タンピン)

双減の結果、現れた流行語が躺平です。元来は「横たわる」「寝そべる」という意味ですが「がんばらない」「最低限しか働かない」「質素な生活を送る」という低意欲・低欲望のライフスタイルを表す言葉として、多くの若者がネット上で使っております。若者たちがタンピンという言葉に共感した背景には、超競争社会の中国で暮らすのはあまりにも過酷で、プレッシャーが大き過ぎるのでタンピンしようという動きになりました。タンピン思想をもたらした元凶が**996工作制度**です。一日朝9時から夜9時まで週6日働けと言う運動です。一昔前の日本の「24時間戦えますか」と言うリゲインのCMの世界です。躺平は996で疲弊した若者の反動としての社会について行けないという諦めから出て来ました



## 内卷(ネイチュワン)

躺平(タンピン)の真逆を行く動きが内卷です。内卷とは「不条理な内部競争」や「内部消耗」のことを言います。例えば、先生が五千文字の論文を提出する様に学生に通達すると、学生たちは良い評点を貰う為に先生に何も言われないのに自ら一万字の論文を書いて、良い評点を取りに行くという風潮です。「タンピンで落ちて行く奴は勝手に落ちて行け。自分は自転車に乗って車輪を漕ぐ最中でも勉強するくらい頑張るぞ」と言う上昇志向と競争心の強い行動です。

## 45度青年(スースドゥーチン)

「内卷」で熾烈な競争に首を突っ込む訳もなく、「躺平」で完全に寝そべることもなく、バランスを取って真ん中の45度の姿勢で生きて行く事が一番良いと今多くの若者が45度に共感しています。2年前に北京日報が報じたところから話題になり、同時に45度の生活を体現できると公務員の人気が沸騰しました。



## 十不青年(シーフーチン)

2000年代に生まれた現在十代後半から二十代前半の若者たちの間に流行る風潮で次の10項目があります。この風潮が起きている

理由は経済の減速により失業率が高まり、職が見つからず気力を失い、人生を諦めた若者が増えているからと言われています。

 不買房 (家を買わない)	 不買車 (車を買わない)	 不談恋愛 (恋愛しない)
 不結婚 (結婚しない)	 不生娃 (子供を作らない)	 低水平消費 (低水準の消費)

- ① 感動しない
- ② 献血しない
- ③ 寄付しない
- ④ 結婚しない
- ⑤ 子供は作らない
- ⑥ 家買わない
- ⑦ 宝くじ買わない
- ⑧ 株式買わない
- ⑨ 年金契約しない
- ⑩ 高齢者の世話しない

### 現在の中国を作り出した要因は何か？

前述した今の中国を作り出した要因につき2人の著名な中国専門家の意見をまとめてみました。まず、経済面から東京財団政策研究所の柯隆主席研究員は次の様に分析しています。

(1) 2013年3月に習近平政権が発足し、シルクロードの海路版を作り中継国の域内貿易を発展させようとした**一带一路**、アジア開発銀行(ADB)に対抗する形で創設された**アジアインフラ投資銀行(AIIB)**など一連の大型経済施策を打ち出したがどれもうまく行っていない。中国の覇権主義が浮き彫りになってしま

い政治色が強すぎて参加国がついて行けない(2) もう一つの大きな転機はコロナ対策だ。コロナ禍で日米欧の各国は補助金を出して企業の存続を守った。一方の中国は厳格な隔離政策を採り、補助金も経済政策もなく多くの企業が潰れてしまった。執行部はコロナさえ終われば多くの企業は回復して経済は盛り上がりつつ来ると読んだが、読みは外れた。経済低迷で個人消費は活性化せず、生活困窮者が多く出て負のスパイラル(蟻地獄)に入ってしまった。未だに抜け出せない。16〜24歳の若年失業率は17.6%と言われているが、職がなくて田舎の親元に一時帰郷している人の数を含めれば倍以上の失業率になっている。

次は作家で評論家の石平氏のコメントです。

(1) 中国経済の支柱となっているのは不動産。中国人は不動産が大好きで不動産価格は永遠に上がるという神話を抱いていた。多くの人々がローンを借りて不動産を購入したが経済の失速やコロナの影響もありローンを返せない人が続出した。その結果、多くの不動産開発会社や金融機関が経営破綻した。

(2) 16年に中国の出生数は1786万人だった。ところが7年後の23年は902万人と半減した。こんな国は世界でも中国だけだ。

(3) 情報統制により自由な経済活動が制限されたり、スパイ防止法により外国企業の駐在

員が収監される可能性もあるので日米欧とも進出企業数が減り撤退する企業も増えて来ている。公正、自由、安全な経済活動が出来る環境を用意しないと外国投資は入って来ない

### 今後の日中関係

(1) 23年の日本と中国の二国間の輸出入合わせた貿易総額は3347億ドル(50.5兆円)で、2位の日本とアメリカの貿易総額2259億ドル(33.9兆円)を大きく引き離し断トツの一位。現在中国に進出している日本企業の数は一万四千社で駐在員数は10.2万人。日中関係はこれだけ太い幹になると好むと好まざるに関わらず簡単に断ち切れない

(2) 柯隆氏の考える最悪のシナリオは中国政府は人民の目を外に向けさせる為に、台湾進攻とか半日運動を画策する可能性がある。最後は日本人が悪いんだと言って自らの失政から人民の目をそらせるのだ。日本人にとっては不可解で不条理でも、論点をすり替える為に日本はうまく利用されてしまっ心配がある

(3) 中国大手通販会社の創設者のジャック・マー氏の様に日本で豪邸を購入して身の安全の為に日本に居住し、世界中をネットで結んで大きなビジネスを仕掛けようとしている中国の富裕層や知識人が増えている。彼らは日本企業とは手を組まず華人仲間が集まっている

# 日産の経営危機とその原因



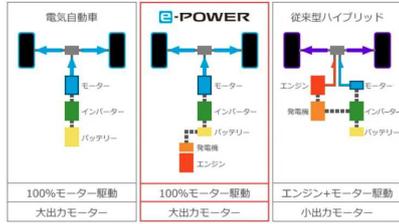
日産本社ビル横浜  
09年銀座より移転

多くの業界が変革期だと言われておりますが、地殻変動が一番激しいのは自動車業界ではないでしょうか？ 自動車産業は日本のGDP(国内総生産)の約2割(110兆円)を占めますので国民生活にとっても大きな影響を及ぼします。更にその中で年間売上10・6兆円(23年)を誇る日産自動車の存在は非常に大きいです。ところが昨年11月7日に同社の内田誠社長が発表した24年上半期(4～9月)の営業利益は前年同期比90・2%減の329億円へ大幅に下方修正され同時に従業員9000人の解雇を発表しております。一方、トヨタの24年上半期の営業利益は認証不正問題により一部車種の生産停止等があったにも関わらず2・5兆円と日産と雲泥の差です。昨年12月18日日産はホンダとの統合協議に入る事を発表しました。然し、ホンダにしても二輪は好調でも四輪の昨年上半年の営業利益は14%減で苦しんでおり、両社の統合が果たして苦境を乗り越える解決策になるのか険しい道程です。改めて、現在の日産の問題点をまとめてみました。

メーカー	販売台数	シェア
トヨタ	1,729,647	6.2%
ホンダ	1,056,281	8.9%
日産	701,456	0.7%
スバル	493,643	4.0%
マツダ	313,486	15.0%
三菱	82,730	20.1%
合計	4,377,243	6.5%

\*右端は前年同期との比較

(1) 北米で売れなくなった。理由は他のライバル社が3年でフルモデルチェンジしているところを日産だけは4年以上もフルモデルチェンジされていかなかった。日進月歩で技術が進化する業界にあっていつしか日産のモデルは古いという印象になった。



(2) 技術進歩に関係するが日産は本格的ハイブリッドの技術を持っていない。左図をご覧ください。日産はEパワーというエンジンで電力を作り、その電力でモーターを回すという方式。一方、トヨタは発進・低速時には電気モーターを使い、高速走行時にはエンジンを使って二つの動力源の使い分けが出来るスプリット型を搭載している。国土が広く長距離を走る北米ではスプリット型の方が俄然人気がある。親会社ルノーがEV(電気自動車)一択に絞っていた事も影響され、ハイブリッドという保険を掛けてなかった事が今日まで響いている。

距離を走る北米ではスプリット型の方が俄然人気がある。親会社ルノーがEV(電気自動車)一択に絞っていた事も影響され、ハイブリッドという保険を掛けてなかった事が今日まで響いている。

(3) 99年仏のルノーが日産をグループ傘下に収めカルロス・ゴーン氏が日産の社長として送り込まれた。ゴーン氏の使命は経営の立て直しで大量の人員整理とコストカットを行い日産の経営は立ち直ったかの様に見えた。販売台数達成を重視するあまり値引きも厭わなかった。金のかかる技術開発は行わなかった。魅力的な車作りよりも日々何台売れたか財務的数字の方が重要という姿に変わった。

(4) ゴーン体制が20年弱続きこの独裁者には誰もモノが言えなくなってしまう。ゴーン氏の後任の西川廣人氏も不当報酬疑惑で短期で辞め、日商岩井出身の内田誠現社長に変わった。トップ人事のゴタゴタは経営判断のミスと遅滞をもたらし成長を阻害して来た。

(5) トランプ氏が米国大統領に返り咲き早速メキシコから米国への車の輸出に高関税をかけると宣言している。日産は約30万台をメキシコで生産し米国に輸出している。高関税になれば日産にとっては大きな痛みになる。

(6) 日産は一年後の26年1月20日に8700億円の社債の償還を迎えている。ムーデーズは日産の格付けを「Baa3」と投資適格では最も低位に置いている。今後の四半期決算結果次第でこの格付けを「投資不適格」に落とす可能性はある。償還不履行となったら会社の命運は断たれてしまう。

# 高齢者の食育「単品摂取は止めて」

高齢期を迎える人たちが怖れている病の一つが認知症です。重度の罹患者になれば食事、歩行、着衣、入浴、排せつなどあらゆる生活シーンにおいて、他人の手を借りなければ生きて行けない哀れな現実があります。認知症の発生は遺伝的要因もありますが、近年の研究では食べ物による影響もかなり大きい事が分かっています。認知症予防にはどういふ食事を摂ったら良いのでしょうか？ 答えは「**多様性のある様々な食品を摂る事**」です。



大塚礼 (おおつか れい) 国立長寿医療研究センター 老化学研究部長

データを集めました。大塚氏の15年間に亘る貴重な研究結果をご紹介します

この答えを導き出したのは日本の代表的なコホート研究を実施してきた「国立長寿医療研究センター(=長寿研)」の医学博士大塚礼氏です。コホート研究とは特定の地区の多くの人を長期に亘って追跡調査して病気の原因を究明して行く研究です。実際に大塚氏は9年から12年まで愛知県の大府市と東浦町にお住いの40〜79歳の2300人を対象に食事や生活習慣について数年毎に計7回の調査票記入と心身機能の測定・検査を行い膨大な

(1) 魚に多く含まれる脂肪酸であるDHA濃度が高い人たちは濃度が最も低い人たちに比べると10年後の認知機能低下リスクが0.11倍〜0.17倍に減った。言い換えればDHAを多く摂れば10年後の認知症に罹患するリスクは1〜2割に下がる。

人間は自分でDHAを作る事が出来ない。なので基本的にはDHAを多く含んだ魚を沢山食べるしかない

(2) 摂取する食品の多様性が高い人は認知機能低下が抑えられている。色んな種類の食品を沢山食べる人は食べない人に比べて、タンパク質や脂質、ビタミン類、微量栄養素等の多様な栄養素の摂取量が多い。結果としてこれらの栄養が脳の機能維持に良い効果をもたらしたと考えられる。

(3) 高齢者ほど食生活が疎かになりがち。昼はうどん一杯とかラーメンとか単品しか摂らない食生活は認知症の罹患リスクを上げる。高齢者ほど意識して手がかかっても色んな食品を摂って欲しい

(4) DHA以外には牛乳、バター、チーズ、ヨーグルトなどの乳製品も認知機能低下リスクを抑えられる食品だ。

(5) 60歳以上の男女共にうどんやソバなど麺類の摂取量が多い人は認知機能低下リスクが高くなるという関係性が見られた。一方

コメについては認知機能低下の兆候はなかった。

(6) 長寿を考えると脂肪分は必ずしも悪者ではない。確かに中年期までは太っていたり、メタボリック症候群だったりすると心臓病や脳血管障害のリスクが高まる。然し、**高齢期を過ぎると痩せ過ぎに注意した方が良い**。小太りが長生きと言われる所以である



理想の朝食 (長寿研 HP)

## × 単品食品で固めた悪い例 (xOともに長寿研 HP より)



## ○ 多様性に富んだ食品を豊富に使った良い例



**<朝食>** 7種  
玄米 サラダ  
緑茶 煮物  
リンゴ ミカン  
味噌汁

**<昼食>** 9種  
混ぜご飯 緑茶 煮物  
酢の物 鯖煮付  
オレンジ 吸い物  
和菓子 カフェオレ

**<夕食>** 5種  
オムライス  
ちくわサラダ  
冷奴 吸い物  
緑茶

## マイホーム売却の3千万円特別控除

マイホーム（自己の居住用財産）を売った時は、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3000万円まで控除が出来ます。適用条件さえクリア出来れば使わない手はない、「特別控除」です。

【3000万円特別控除の例】  
前提条件→6000万円で購入  
5年後に1億円で売却すると想定

- ① 課税対象額：  
1億円(想定売価) - 6000万円(取得費) - 3000万円(特別控除) - 400万円(譲渡経費) = 600万円(課税対象額)  
\*注)厳密には建物償却費を控除した金額が取得費になりますがここでは省略させていただきます
- ② 譲渡所得税：  
600万円① x (15.315%[所得税率] + 5%[住民税率]) = 122万円(譲渡所得税)
- ③ 特別控除不使用なら課税対象額は3,600万円となり、20.315%を乗じた税額は 732万円となります。差額は610万円と大きいです

【国税庁No.3302 マイホームを売ったときの特例適用要件】

- (1) 自分が住んでいる家屋を売るか、家屋と共にその敷地や借地権を売る事。
- (2) 以前に住んでいた家屋を売る場合は住ま

なくなった日から3年目の12月31日までの家屋。或いは、家屋を取り壊して土地を売却する場合は取り壊し後1年以内に売買契約が締結されている事

- (3) 家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸し駐車場などその他の用に供していない事

- (4) 売った年の前年及び前々年にこの特例又はマイホームの譲渡損失についての損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けていない事（3年に一度の適用）
- (5) 売却年の2年前までに自宅の買替え、交換、住宅ローン特例を受けていない

- (6) 売った家屋や敷地等について収用等の場合の特例控除など他の特例適用を受けていない事
- (7) 災害によって滅失した家屋の場合はその敷地に住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日まで

- (8) 売り手と買い手が親子や夫婦など特別な関係でない事
- (9) この特例の適用を受ける事を目的として無理やり住み込んだと認められる家は適用外

- (10) 別荘、保養所、建て替え中の仮住まいとして使った家屋は適用外

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

25年1月26日(日)14:00~16:00

特別セミナー

「不動産オーナーの為の確定申告」  
年一回この時期 恒例・好評の人気講座。話題の「103万円~の壁」も解説します

講師: 税理士法人シリウス代表  
当社顧問税理士 田中博史 先生

25年2月23日(日)14:00~16:00

相続セミナー12期生向け第④回  
「賢い生前贈与のススメ」

R6年1月1日より新しい贈与制度がスタート。一年経過した最新情報をお伝えします。その使い方に変化はあったのでしょうか?

講師: 当社代表取締役 小山 哲央

25年3月23日(日)14:00~16:00

相続セミナー 12期生向け第⑤回

「家族信託と遺言信託」

有用性の非常に高い家族信託。使う、使わないは別にして知識として知っておかれたら有益です

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



ご参加希望の方は事前にお電話 048-940-0880 又は [seminar@0021.to](mailto:seminar@0021.to) にメールでお申込み願います。

入場無料 要予約

弊社管理物件入居率  
97.43%  
2,760戸(+6戸)  
2024.12.31 現在