

# Key Mate 専科 オーナー専科

この街で暮らしたい。アーバンリゾート 江戸川区



2024年夏号



<https://www.keymate.co.jp/>  
E-mail: keymate@dream.com

株式会社キー・メイト渡辺商事ではオーナーの皆様方に、賃貸住宅経営の上で参考にしていただけるような不動産に関する問題点、法律上のアドバイス、税金の問題など、安定した収入を確保していただくためのワンポイント講座的な小冊子を夏・冬の2回にわたりわかりやすくご紹介いたします。賃貸住宅経営のためにどうぞお役立てください。

## キー・メイトの安心 管理システム

建設会社  
は、オーナーの  
お好みの  
ところで！

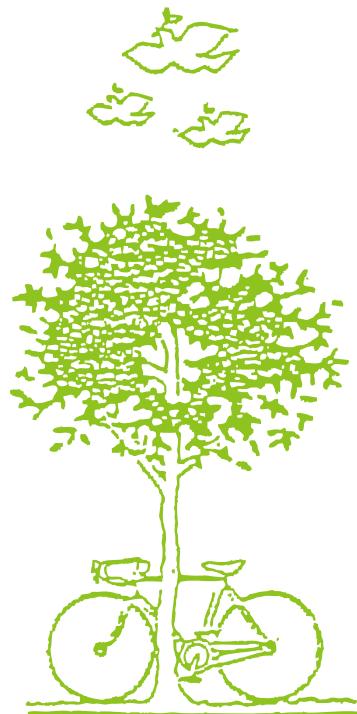
### ● 集金保証システム（5%）

- ◇家賃の集金と滞納者の督促業務
- ◇年中無休・24時間の苦情受付・処理
- ◇毎月15日迄に当月分の振込・精算書の郵送
- ◇入居者入替時の敷金精算・室内チェック
- ◇リフォーム工事の発注と精算（費用負担オーナー）
- ◇スピードィーな募集と更新契約手続一式
- ◇万一の時の損害保険加入手続業務
- ◇月3回の巡回クリーニングサービス
- ◇各種法定点検の手配と立合サービス

### ● 空室保証システム（10%）

- （原則として新築物件）  
上記集金保証システムに加えて
- ◇入居者の有無にかかわらず、当社がアパート・マンションを一括で借り受け毎月15日に当月分を振込入金致します。
  - ◇保証賃料は当社査定賃料の90%です。
  - ◇入替時のリフォームは費用全て当社負担です。
  - ◇共用部分の電気料・水道料・共用電球交換等の費用・植栽管理迄全て当社の負担です。
  - ◇礼金・更新料・共益費等のお支払いはございません。又入居者からの敷金・保証金も当社で預り、敷金精算も当社で行います。
  - ◇家賃保証システムの契約は2年で更新可、近隣相場・日本経済の動向その他天災地変・事件・事故等を考慮の上「保証賃料」の見直しも同時に行います。
  - ◇建物の本体における外壁塗替え・室内設備等の耐用年数による交換・修繕はオーナー負担となります。

◇当社指定のハウスメーカーによる新築物件については30年間一括借上空室保証システム有り



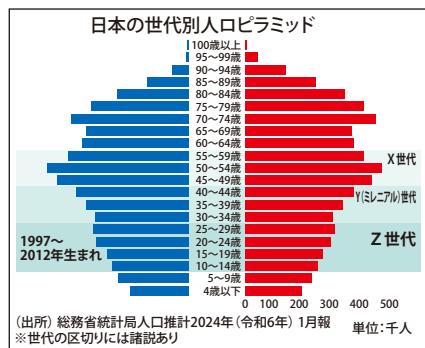
## CONTENTS

魅力的な大型公園が豊富な住環境とZ世代	1
2024年度にスタートした4つの法律を紹介	2
①電子上の取引は電子データのまま保存する義務	3
②障害者差別解消法が改正されました	3
③今年の4月より相続登記の申請が義務化	4
④新しい建築物の省エネ性能表示制度が始まります！	5
不動産の法律入門	6
共有関係の解消を目指す共有物分割とは	
共有する不動産を分割する際の手続きと条件	7
江戸川区にまた素敵な名所が誕生!!ようこそ魔法の文学館へ	8
人類における技術革新の歴史と生成AIの誕生	10
生成AIの活用によるメリットとリスク	11
日本と米国における新型コロナ対応の相違	12
次のパンデミックは確実に起きる	13
オーナー様のお困りごと何でもご相談下さい	14
弁慶の七つ道具	15
編集後記	16

# 魅力的な大型公園が豊富な住環境とZ世代

—ウォーターフロントの江戸川区は子育支援が充実  
水と緑のアーバンリゾート生活を楽しんでみませんか—

(株)キーメイト渡辺商事・キーメイトRE(株)  
代表取締役会長 渡辺 隆  
一宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士



東京23区公園総面積ランキング(1992年4月1日現在)

1位	江戸川区	7,826,550.11m <sup>2</sup>
2位	江東区	5,165,609.88m <sup>2</sup>
3位	足立区	3,281,241.23m <sup>2</sup>
4位	大田区	2,968,117.15m <sup>2</sup>
5位	世田谷区	2,895,327.47m <sup>2</sup>



他に先がけて試みた親水公園



Z世代とは1997年～2012年に生まれた世代と定義されることが一般的で「デジタルネイティブ」とも呼ばれています。また彼らは独自の価値観や消費行動を持つとも言われています。そしてこの世代がついに20代後半に突入し、経済的にも力をつけ、まさにこれから各マーケット(市場)における一大勢力になろうとしているところなのです。つまり我が不動産業界においても、正に賃貸物件のメインターゲットという訳なのです。物心ついた頃からインターネットのSNSに触れて育ったZ世代は、「ネット無料・Wi-Fi環境」はもちろん「ネット通販による宅配ロッカー」への感心は高く、さらに子育て世代でもある彼らは、豊かな住環境と行政の各種支援も住まい選びの重要なポイントなのです。もとより江戸川区は、公園面積では東京23区中ダントツの1位(左表参照)であり、また江戸川区が他に先がけて試みた「親水公園」も数多く存在し、里山の渓流の様なイメージなのです。そして区の南部エリアには大型公園が存在し、公園結婚式ができるホテルや観覧車・水族園・人工なぎさ等がある「葛西臨海公園」。また、「行船公園」には自然動物園や平成庭園等が揃っており、テーマパークの様なアミューズメント施設なのです。さらに葛西の「なぎさ公園」内の丘には、「V6の木」と共に魔女の宅急便の原作者である「角野栄子」さんの「魔法の文学館」が誕生し、益々魅力的になったのです。待機児童がゼロで子育て支援が充実したアーバンリゾートとしての江戸川区は、Z世代のベッドタウンとして今後注目を浴びていくことでしょう。

最後に今号では、2024年に始まる4つの法律紹介や共有物の分割方法・今話題の「AI問題」や「感染症の未来」について取り上げましたのでご一読頂ければ幸いです。



公園結婚式ができるホテルや水族園・観覧車・人口なぎさの葛西臨海公園と自然動物園や平成庭園のある行船公園



# 2024年度にスタートした4つの法律を紹介

## ①—電子上の取引は電子データのまま保存する義務—

2024年1月1日からスタートした「電子帳簿保存法の改正」について、一般的に電子データの保存方法は大きく3つのパターン（下記電子帳簿保存上の区分（イメージ）図表参照）に分別できる訳ですが、事業者の対応が必須となるのは、図表の一番下にある「電子取引データの保存」なのです。つまり領収証や請求書等をメールなどの電子でやりとりした場合、受け取った側も送った側も電子データで保存する義務があるということなのです。そしてさらに電子取引データの保存を実施する場合、主に二つの要件を満たした保存方法が義務付けられております。

**第1としては、「真実性の確保」です。**これは、データの改ざんなどを防ぐ目的で定められているのです。具体的には①タイムスタンプを活用する。②変更履歴が保存できる、または訂正・削除ができないシステム上で取引し保存していること。③自社で改ざんの防止に関する事務処理規定を定めて運用する。という方法がある訳です。

**第2としては、「可視性の確保」です。**たとえば税務調査官などが、パソコン等を使って保存された電子データを閲覧可能にする必要がある為に定められているのです。つまり電子取引データを出力できるディスプレイやプリンターを備えることや、パソコンやシステムの「操作マニュアルの備え付け」が義務付けられている訳なのです。保存された電子データは、分類・整理され、検索機能を有していなければならないのです。必要な検索要件は、「取引年月日・取引金額・取引先」であり、データはファイル名やフォルダー名にルールを作り、検索要件である日付や社名・取引金額を入力することで、分類・検索が可能となることが必要とされているので充分注意をして下さい。

### 電子帳簿保存上の区分（イメージ）



※国税庁の公開資料を基に全国賃貸住宅新聞で編集・作成

# 障害者差別解消法が改正されました

## ② — 障害を理由とする「不当な差別的扱い」禁止 —

今年度の4月1日から「障害者差別解消法」が改正され、これまで努力義務であった障害者への合理的配慮の提供が「義務」となりました。行政機関や事業者は、障害者から配慮を求められた場合、重すぎる負担にならない範囲で、必要かつ合理的な配慮の提供が求められることになったのです。

国土交通省は、改正法の施行に先立ち、事業者の対応方針「国土交通省所管事業における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応方針」を公開しました。そして江戸川区でも国交省の方針に基づいた簡単なパンフレット形式の書面(下記参照)を障害者福祉課が作成してくれましたのでご確認下さい。

また同法を守らないことで、場合によっては罰則が科せられることもあるので注意が必要となる訳です。つまり事業所が繰り返し同法に違反し、自主的な改善が難しい場合などのケースでは、国交省はその事業者に報告を求め、助言・指導・勧告を行う可能性があることや、また事業者が同省から報告を求められた際、報告拒否や虚偽の報告をした場合などに過料20万円以下の罰金が設けられており、今後障害者への対応に関しては充分に注意を払い、慎重かつ丁寧な説明が重要となってくるでしょう。

4月1日  
から

## 障害者差別解消法が変わります! 合理的配慮の提供が義務化されます

問 障害者福祉課権利擁護係 03-5662-1993

### 障害者差別解消法とは

差別をなくすことで障害のある方もない方も共に生きる社会をつくることを目指す法律です。

この法律は、障害を理由とする「不当な差別的扱い」を禁止し、障害のある方から申し出があった場合に「合理的配慮の提供」をすることなどを通じて「共生社会」を実現しようとしています。

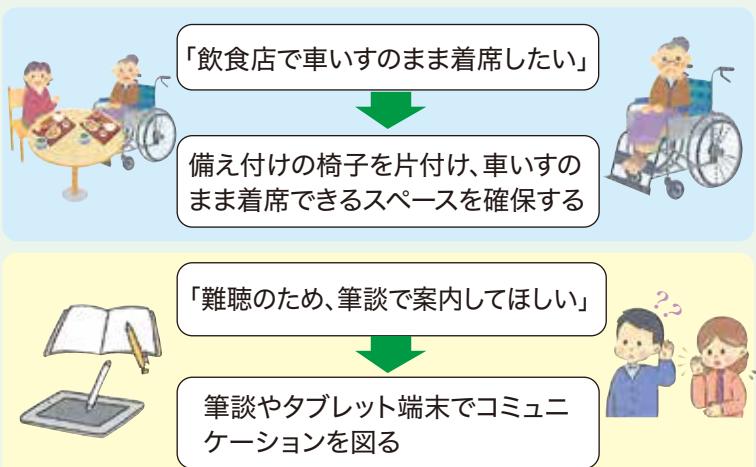
### ここが変わります!

この法律の改正により、4月1日から事業者による障害のある方への「合理的配慮の提供」が、これまでの努力義務から義務になります。

### 「合理的配慮の提供」とは

障害のある方から社会の中にあるバリアを取り除くために、何らかの対応を必要としている意思が示されたときには、負担が重すぎない範囲で対応することが求められます。

### 合理的配慮の例



# ③今年の4月より相続登記の申請が義務化

## 一登記申請時の必要書類一覧一

	法定相続	遺産分割	遺言
亡くなった人の戸籍謄本（除籍謄本・改製原戸籍）	○ 出生から死亡まで	○ 出生から死亡まで	△ 死亡時の戸籍のみで足りる場合あり
亡くなった人の住民票の除票	○	○	○
相続人の戸籍謄本	○	○	△ 不動産を取得した相続人のみ
相続人の住民票	○	△ 不動産を取得した相続人のみ	△ 不動産を取得した相続人のみ
相続人の印鑑証明書	×	○	×
固定資産税評価証明書（課税明細書）	○	○	○
遺言書	×	×	○
遺産分割協議書	×	○	×

※事例によっては上記以外の書類が必要になることもあります。

現在全国では、登記簿を見ても所有者が分からぬ「所有者不明土地」が増加し、その土地や家屋の周辺環境の悪化や公共事業の阻害にもつながるなど社会問題化しております。その様な状況を改善する為に、相続登記が義務化されることになったのです。

原則として、今回の改正に関する申請方法については、下記「相続登記の申請義務化対応フローチャート」をご参照頂き、申請時の必要書類に関しては左記の「登記申請時の必要書類一覧」をご参考にしていただければよいかと思われます。

尚、遺産分割協議が調わなかつたり相続人全員が揃わなかつたりという状況時においては、「相続人申告登記」の制度が新設されました。但し、この制度は付記登記という暫定的なものなので、後に本来の登記を速やかに行う必要があるのです。そしてこの義務を履行しなかつた場合には、10万円以下の過料が科される可能性もあるのです。さらに10年以上の長期間放置された場合、原則として法定相続分として判断されることになるのです。

## 相続登記の申請義務化 対応フローチャート

### ケース①

不動産を相続したことを知っている（遺言なし）

相続した不動産の有無や、相続した不動産がどれだけあるか分からぬ場合、所有不動産記録証明書により把握することができるようになります（令和8年2月2日に施行）。

申請義務あり

#### ケース①-1

相続人の間で遺産分割がまとまっている

#### 必要な対応A

遺産分割の結果に基づく相続登記  
【権利移転の公示の効果あり】  
※不動産の相続を知った日から3年以内

#### ケース①-2

当分の間、遺産分割を行なう予定はない

#### 必要な対応B

相続人申告登記  
【権利移転の公示の効果なし】  
(各相続人が単独で申出可)  
※不動産の相続を知った日から3年以内

#### 必要な対応（追加）

（相続人申告登記後に  
遺産分割がまとまつた場合）  
遺産分割の結果に基づく相続登記  
【権利移転の公示の効果あり】  
※遺産分割の日から3年以内

### ケース②

遺言により不動産を取得したことを知っている

申請義務あり

#### 必要な対応C

遺言の内容に基づく所有権移転登記  
【権利移転の公示の効果あり】  
※遺言により不動産を取得したことを知った日から3年以内

（注）このフロー図は、不動産の相続に関する典型的なケースにおいて、通常想定される対応を示したもので

相続登記の対応フロー図。法務省のサイト「相続登記の申請義務化特別ページ」

（[https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05\\_00590.html](https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00590.html)）より



## 建築物の省エネ性能表示制度が始まります！

国土交通省特設サイト「建築物省エネ法に基づく建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度」をもとに編集

令和6年4月から始まる「建築物の省エネ性能表示制度」。住宅・建築物を販売・賃貸する事業者は、

### 「省エネ性能ラベルの表示」が努力義務となります。

★ 改正建築物省エネ法(令和4年6月公布)に基づき、以下のとおり、建築物の販売・賃貸時の省エネ性能表示制度が一部見直され、令和6年4月から施行されます。

1 省エネ性能の努力義務に関し表示ルールを新たに告示

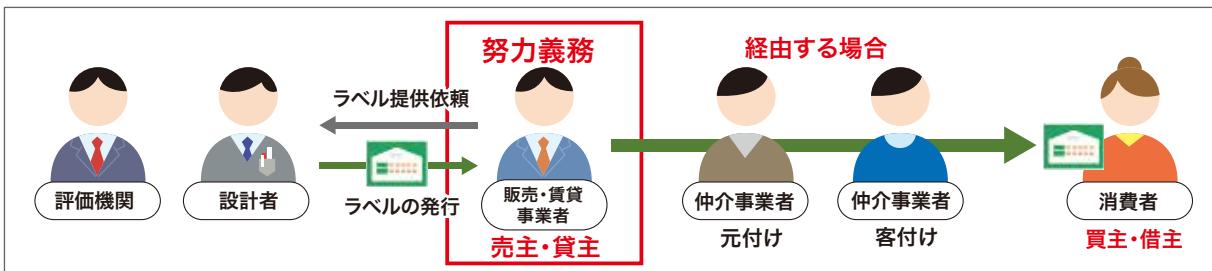
2 告示に従って表示しない事業者への勧告等の措置※の追加

※勧告等は、当面は社会的な影響が大きい新築に対して実施する予定

★ 以下の事業者に、努力義務として省エネ性能の表示が求められます。

● 住宅、建築物の販売・賃貸事業者※(売主・貸主・サブリース事業者)

※事業として行っているか否かは、反復継続的に行っているかを踏まえて判断されます(住宅の所有者が一度限り持ち家を売却する場合は対象外)。



出典：国土交通省

★ 関係事業者(設計、仲介、賃貸管理等)は、努力義務の対象者に含まれませんが、ラベルの発行や伝達・広告掲載について、販売・賃貸事業者から依頼を受ける場合があります。

★ 新築建築物の販売等の際は、所定のラベルを広告等に表示する必要があります。

- 令和6年4月1日以降に確認申請を行った物件(新築建築物)の販売賃貸を行う場合。
- 令和6年4月1日より前に確認申請を行った物件(既存建築物)についても、省エネ性能が判明している場合には新築と同様に表示することを推奨しています。



国土交通省特設サイト(<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>)をもとに作成

ラベルの発行方法や表示にあたっての注意事項等、制度の詳細は国土交通省の特設サイトをご参照ください。  
<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>



# 不動産の法律入門

## Q&A — 共有関係の解消を目指す共有物分割とは —

当社でお付き合いのあるAさんは、親の遺産である宅地(1筆)について、十数年前に兄弟であるBさん、Cさんと3人で遺産分割を行い、各3分の1の割合で共有することになりました。その際、3人で話し合い、以降宅地は月極駐車場として利用されてきました。

その後、Aさんは、宅地の所有権を取得した上で自宅建物を建てたいと考えるようになり、BさんとCさんに各共有持分を譲り渡してもらえないかと相談しました。しかし、Bさんは考えが異なるため話し合いがまとまらず、Cさんは連

絡しても返事がなく、話し合いすらできていません。

Aさんがこの宅地の所有権を取得する方法はあるのでしょうか。



私達は時々不動産について「共有名義で所有しているんですよ」というケースに遭遇します。そしてそのほとんどの場合、親からの相続によって発生しているのが現実で、まだ兄弟のうちはよいのですが、長期間になって次の世代にまで及んでしまうと、さらにやっかいな事になってしまう訳なのです。そこで上記の様に共有者の一人が自らの使用を実現する為に他の共有者達に直接共有名義の解消について話し合いの場を用意して、それぞれが納得の上分割し共有状態を終了させる事が出来ればよいのですが、どうしても交渉が不可能な場合、裁判所に「共有物分割請求訴訟」を提起することで共有物を分割する事が出来るのです。以下に(右下図表参照)その方法について調べてみました。

### ①現物分割(民法第258条第2項第1号)

この方法は共有不動産を共有持分の割合に応じて物理的に分割する方法です。尚この場合、分割された不動産において不均衡が生じるケースがあり、その様な時は「部分的価額賠償」というやり方で金銭的調整をすることがあるようです。

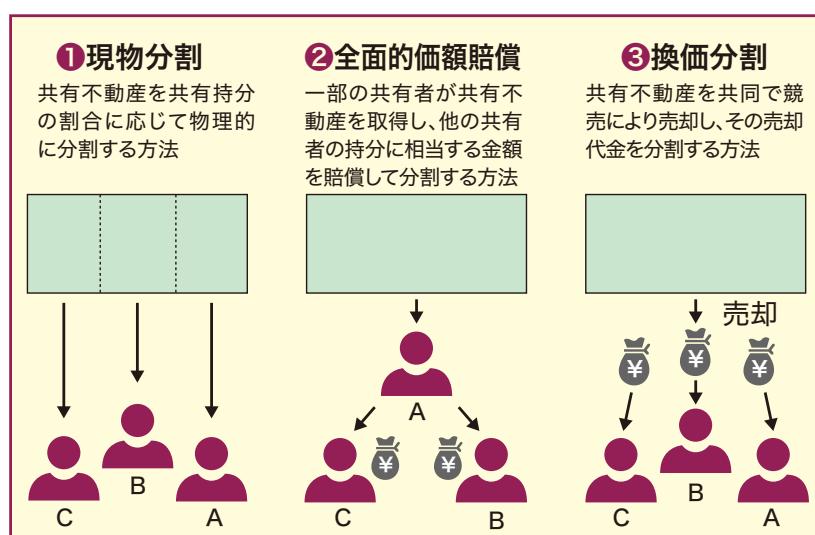
### ②全面的価額賠償<代価分割>

#### (民法第258条第2項第2号)

この方法は一部の共有者が共有不動産を取得し、他の共有者の持分に相当する金額を賠償して分割する方法です。

### ③換価分割(民法第258条第3項)

この方法は、共有不動産を共有者全員で競売することによって第三者に売却し、その売却代金を持分に応じて分配する方法なのです。



# 共有する不動産を分割する際の手続きと条件

## 親の相続が発生した時にとりあえず兄弟で共有名義にするケース

### (1) 共有物分割請求訴訟を提起する為の条件について

①遺産共有でないことです。つまり遺産共有とは、遺産分割を行う前の状態です。この場合はまず相続人全員で遺産分割協議書を作成の上、相続登記を完了するか、家庭裁判所の審判を受ける必要があるのです。

②分割禁止の合意がないことです。

これは共有者が5年を超えない期間内で、共有不動産等の共有物を分割しないという合意をしている時です。(民法第256条第1項)

③共有者全員を当事者(原告または被告)とすることです。この意味は、共有物の分割方法に関する裁判所の判断は、全ての共有者に対して同じ内容であるべきだからなのです。

### (2) 裁判所の判断手法について

「共有物分割請求訴訟」を提起した場合、裁判所はまず「現物分割」または「全面的価格賠償」の採否を検討し、これらが不適切である場合には「換価分割」を採用するという流れになる訳です。また「現物分割」と「価格賠償」のどちらを採用するかは、共有不動産に関する諸事情を総合的に考慮して判断されることになるのです。

以上ご説明申し上げた様に、万一現在の共有者自身による話し合いが不可能で、やむを得ず、裁判所に提訴するということは、既に説明をした様に3つの内のどの分割方法を命じられるかは、裁判所の裁量となることを充分に理解しておく必要があるでしょう。



### 補足

#### ●共有不動産・共有者が多数の場合の分割方法

本稿でご紹介した分割方法以外にも、次のような分割方法が可能とされています。

#### ・複数の共有不動産の一括分割

共有不動産が複数存在する場合には、1筆ずつ・1棟ずつではなく、一括して分割の対象とすることができます。

#### ・一部の共有者との分割

例えば共有者がD、E、F、G、Hの5名である場合に、Dの持分のみ現物分割を行いE～Hの4名の共有状態をそのまま残す方法や、D・E・Fの3名につき共有状態を残してG・Hの持分を現物分割する方法も可能とされています。

不動産の共有状態は、潜在的に争いになりやすい状況であり、できる限り、避けるべきです。共有者の一部が不満をもつような場合には、最終的には、強制的な共有関係の解消を目指すことになります。本件事案における説明はあくまでも概略ですので、実際の事案においては、専門家に相談することをお勧めします。



# 江戸川区にまた素敵な名所が誕生!! ようこそ魔法の文学館へ

なぎさ公園内



角野栄子(かのの えいこ)

1935年東京生まれ。3歳から23歳まで江戸川区の北小岩で過ごす。大学卒業後、出版社勤務を経て24歳からブラジルに2年滞在。その体験を元に書いた『ルイジンニョ少年ブラジルをたずねて』で、1970年作家デビュー。代表作『魔女の宅急便』は89年ジブリ作品としてアニメーション映画化された。産経児童出版文化賞、野間児童文芸賞、小学館文学賞等受賞多数。紫綬褒章、旭日小綬章を受章。2016年『トンネルの森1945』で産経児童出版文化賞ニッポン放送賞、2018年3月には児童文学の小さなノーベル賞と言われる国際アンデルセン賞作家賞を、日本人3人目として受賞。翌年、江戸川区民栄誉賞を受賞。

「魔法の文学館」館長のプロフィール



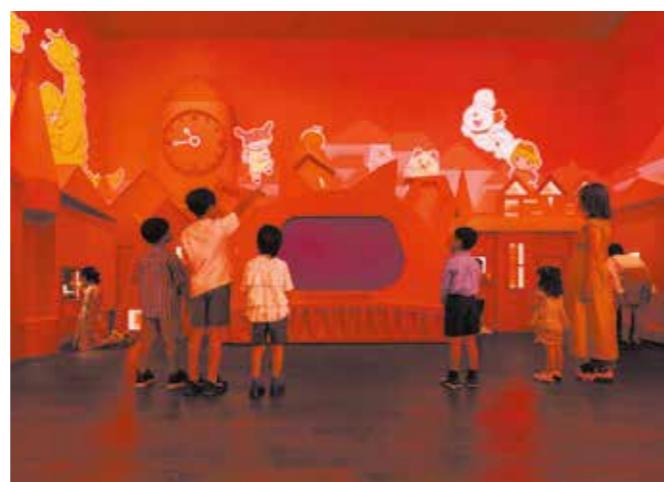
エントランスを入ると1階から3階まで続く大階段が圧巻



ここでしか手に入らないオリジナルグッズや物語の世界から飛び出したキャラクターグッズの「ショップ」



緑ゆたかな江戸川を望む「なぎさ公園」内の小高い展望の丘に、設計士の隅研吾さんが花びらをイメージした「江戸川区角野栄子児童文学館」通称「魔法の文学館」が建っているのです。

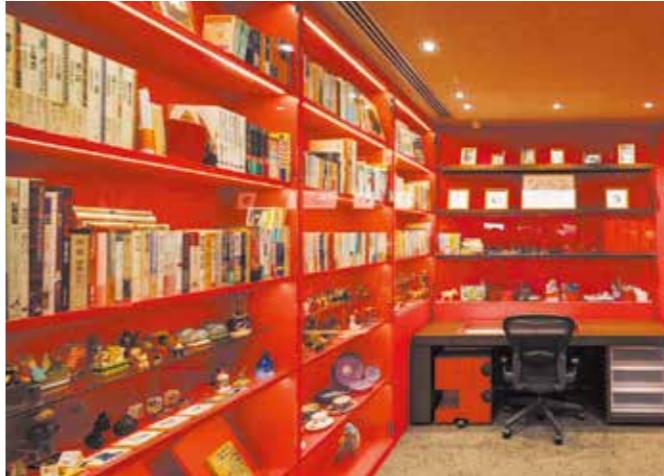


## 1階

館内に足を踏み入れると、ジブリの「魔女の宅急便」の舞台になった「コリコの町」をイメージしたいちご色の世界が広がっている



奥行きのある4面スクリーンで角野栄子さんの本のキャラクターと会話ができる鑑賞者参加型「黒猫シアター」



角野栄子さんの自宅の一部を再現した「アトリエ」



## 2階



シャトルバスやラッピングバスも只今運行中です



## 3階

自然光が差し込むパノラマビューの最上階3階には木のぬくもりを感じる「カフェ・キキ」があり作品に登場するスペシャルメニューが楽しめます。

—2023年11月3日オープン—



なぎさ公園内の「魔法の文学館」へのアクセス



栄子さんの著作を含む約1万冊の児童書がそろう「ライブラリー」



文学館と同じなぎさ公園内の展望の丘に、元ジャニーズの「V6」が解散を記念して「平和・知恵・勝利」の象徴でもある樹齢300年を超えているオリーブの木を植樹の上寄贈してくれました。通称「ブイロクの木」と名づけられたのです。ぜひ一度はご覧になって下さい。

# 人類における技術革新の歴史と生成AIの誕生

## — AIは3度にわたるブームを経て現在に —

人類が「火」を利用する様になったことで「文明」を大きく進化させた様に、我々は現在迄いくつもの「イノベーション(革新・変革)」を経験しながら発展してきた訳ですが、近年話題になっている「AI」が我々人類に及ぼす影響は、過去のいくつかの革新に匹敵するとも言われているのです。

たとえば14～16世紀のルネサンス期に発明された「活版印刷」は、情報の流通に大きな変革をもたらしました。手で書き写すより圧倒的に速く、大量に書物が作れるようになり「情報爆発」が起き、学問や芸術が急速に発展することになったのです。

また、18世紀に英国で起きた「産業革命」では、「動力」が世の中を大きく変えました。蒸気の力で機械を動かす「蒸気機関」が生まれ、紡績や鉄道の発展に大きく貢献し、産業の中心が農業から工業へとシフトし、「資本主義」の確立にもつながったのです。

1900年代半ば頃には、「電子計算機(コンピューター)」が登場し、情報処理能力が飛躍的に向上しました。当初は軍事的に利用される一方、民間にも普及し70年代にはパーソナルコンピューターが発売され、個人へと利用が広がったのです。さらに90年代に入ると、世界中のコンピューターをつなぎだ「インターネット」が急速に普及し、国境を越えた情報交換が容易になり「情報革命」が起きたのです。そして現在はスマートフォンが普及し、あらゆる情報を手のひらの上で入手できる様になっている訳で、「生成AI」を使用した「チャットGPT」が公開され、誰もがAIを気軽に利用できる時代となったのです。尚AIについては、過去に3度のブームを経て現在4度目のブームの最中であり、AIの新技術である「新層学習」が確立した結果、性能が飛躍的に向上し、AIが囲碁や将棋などのトッププロを打ち負かすようになったり「シンギュラティ」が来る日が近づいているという議論も活発化してきているところなのであります。

**深層学習** AIの学習方法の一種で、「ディープラーニング」とも呼ばれる。AIが大量の画像や音声などのデータから特徴や共通点などを把握し、新たなデータを高精度で分類・分析できるようになる。脳の神経回路の仕組みがモデルとなっているとされる。

**シンギュラティ** 「特異点」の意味で、AIの能力が人間の知能を超える節目を指す。米国の未来学者レイ・カーツワイル氏が2045年に訪れる予測し、注目を集めた。AIがすべての分野で人間の知能を上回ることについては否定的な見方もある。

### 生成AIの特徴

#### 業務や創作の支援

指示に従って自然な文章を作成。企業や学校のリポートや資料の作成に加え、小説や詩などの創作も。多言語に対応し、翻訳もできる

#### 仮想アシスタント

利用者の質問や要望に対し定型文ではない形で素早く回答。顧客の質問などに自動応答する「チャットボット」に生成AIを組み込む企業が増えている

#### プログラミング

コンピューター特有の言語で「コード」(文章)を生成し、ウェブページやアプリ、ゲームの制作を支援

#### 画像作成

人間の作品と区別がつかないような絵や、誰も描いたことのないような画像を作り出す

### ルネサンス以来の人類の変革の歴史

◆ルネサンスの中心地となったイタリア・フィレンツェの街並み



▲グーテンベルクの肖像画 (Europeanaから)

#### 14～16世紀 ルネサンス

14世紀のイタリアで起こった新しい文化の動き。文化、芸術だけでなく科学でも大きな進展

#### 18～19世紀 産業革命

英国で始まり、蒸気機関によって紡績や鉄道が発展。資本主義の確立につながる

#### 20世紀中盤 電子計算機の登場

情報処理の能力が飛躍的に向上。コンピューター社会の到来へ

#### 20世紀後盤 インターネットの登場

国境を越えた情報のやりとりが可能に。社会インフラとして欠かせない存在に

#### 21世紀～



#### 4次にわたるAIブーム

1956年 米ダートマス会議で「人工知能」という言葉が登場

#### 冬の時代

80年代 専門知識を教え込んだAI「エキスパート・システム」が発達

#### 冬の時代

2006年 ディープラーニング(深層学習)が登場

2022年 チャットGPTが公開

◆様々な質問に対し、自然な文章で回答する「チャットGPT」

# 生成AIの活用によるメリットとリスク

## — 将来はAIに関する法制化が不可欠に —

「生成AI」は膨大なデーターから学習した内容に基づき、新たな文章や画像を生み出すのに対し、従来のAIは顔を認証したり、文章を翻訳したり等の様にあらかじめ与えられた作業をこなすものでした。「チャットGPT」に代表される対話型生成AIは、指示や質問に對して自然な表現で回答し、小説や詩などの創作もできるのです。また文章だけでなく、コンピューターに動作を命令する為の「プログラミングコード」も作成でき、画像や動画を生成するAIも登場しているのです。

正にこの様な利便性や効率性を活用し、業務の効率化や人手不足の解消・言葉の壁をなくす等を求めて現在世界の大企業が生成AIの研究・開発を進めていると同時に、一部の企業や自治体などでは既にその利用が模索されているところなのです。

しかしながらその一方で、「生成AI」を巡っては課題が山積みしているのも現実で、虚偽の情報が含まれていても誤りを見分けにくいために、拡散してしまうこともあります。著作権などの「知的財産の侵害」や教育現場への影響も深刻で、学生達の過度の依存で思考力や判断力等を養う機会が失われかねない状況なのです。

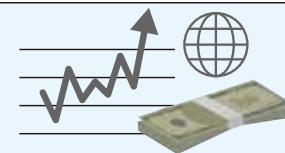
さらに「プライバシーの侵害」「差別・偏見の助長」「犯罪利用」など、世界が一つになって一刻も早く「法制化」を進めていくことが不可欠なのではないでしょうか。

### 自然な文章や 画像の創作



### 言葉の壁低く

多言語に対応しているため、翻訳や海外情報の収集などが楽になる



### 投資拡大

AIへの関心やビジネス展開の高まりによって、投資が集まり、より性能の高いAIの開発につながる



### 業務の効率化

書類の作成や企画のアイデア出し、会議録の要約などに利用できる



### 人手不足の解消

コールセンターや遊園地の案内係、コンビニなどで、客の質問に自動応答するロボットや仮想アシスタントを配置すれば、人を雇う必要がなくなる



### 知的財産権侵害



### プライバシー侵害



### 過度の依存



### 差別・偏見の助長



### 犯罪利用



### 誤情報・ 偽情報の拡散

## 主な生成AIの開発企業



グーグル



2023年3月、対話型AI「バード」を開発。12月には新たな基盤技術「ジェミニ」を投入  
サンダーピーチャイCEO  
(ロイター)



オープンAI



2022年11月、対話型AI「チャットGPT」を開発。世界で爆発的に普及  
サム・アルトマンCEO  
(ロイター)



マイクロソフト



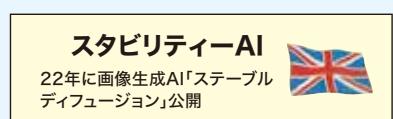
オープンAIに投資。自社サービスへの生成AI導入を進め  
サティア・ナデラCEO  
(AP)



xAI



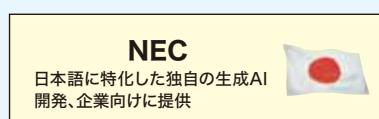
オープンAI創業者の一人であるイーロン・マスク氏(写真)が運営  
(ロイター)



スタビリティーアイ



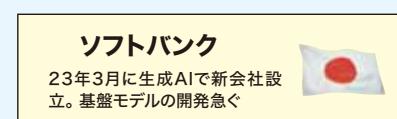
22年に画像生成AI「ステーブルディフュージョン」を開発



NEC



日本語に特化した独自の生成AIを開発。企業向けに提供



ソフトバンク



23年3月に生成AIで新会社設立。基盤モデルの開発急ぐ

# 日本と米国における新型コロナ対応の相違

## —SNS等による偽情報が「公衆衛生」の最大の敵—

世界保健機関(WHO)が新型コロナにおける「国際的な公衆衛生上の緊急事態」を宣言してから4年、そして解除してから早や一年の月日が経過したところです。私自身人生初の感染症の「世界的パンデミック」を経験したことは、今後決して忘れる事はないでしょう。そこでこの度は、米国の大統領トランプ・バイデン両政権で、新型コロナ対策を指揮した「アンソニー・ファウチ氏」(世界的な感染症の権威で7人の大統領に仕え首席医療顧問を務めた)が当時のアメリカ国内の状況について語ってくれました。ピークを超えた現在、米国のコロナによる死者数が累計で120万人を超え、世界的にもトップクラスの惨状になったのはなぜなのか検証して頂きました。

コロナ発生前、米国は感染症への備えが世界の中でも最も進んだ国だと評価されていました。ところが実際は「世界一」どころではなく「世界最悪」だったのです。

その原因の一つとしては、連邦政府と50の州との間で、新型コロナウイルスの情報共有の仕組みが構築されておらず、SNSによる偽情報の拡散や医療格差も大きかったことで、社会的弱者である国民達がその犠牲の対象になってしまったことです。そしてさらに2つ目としては、政治的な分裂が大きく影響したことでしょう。感染が始まった当時、共和党を率いて大統領を務めていたトランプ氏が科学を軽視する言動が多く、マスクの着用やワクチン接種を推奨しなかったことで、共和党支持者の死亡率や入院率が民主党支持者よりも明らかに高くなってしまったのです。しかしながらその後のワクチン開発については、ワープ・スピード作戦によりわずか1年足らずの短期間で完成させ世界中へ供給した結果、2023年度ノーベル生理・医学賞を米国のワクチン開発をした2人の博士が受賞したことは、やはり米国の底力を強く感じたものでした。

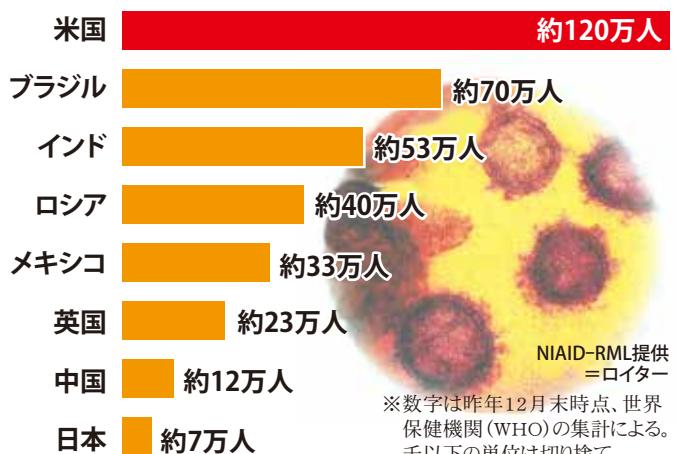
それに比べ日本は、公衆衛生上の重要な点に関して、みんなが同じ行動を取ることができる国民性を活かして統制のとれたコロナ対策が実施できたことで、被害を最小限におさえることができたのでしょう。素晴らしいことです。と博士は話しておられました。



米ホワイトハウスで記者会見するファウチ氏  
(2022年11月)=ロイター

新型コロナウイルスを巡る主な経緯 ※日付は現地時間	2019年12月	中国で最初の感染拡大が発生
	20年1月30日	世界保健機関(WHO)が「国際的な公衆衛生上の緊急事態」を宣言
	31日	米政府が「公衆衛生上の緊急事態宣言」を発令
	3月11日	WHOのテドロス事務局長が「パンデミック」を宣言
	5月15日	米トランプ政権がワクチン開発計画「ワープ・スピード作戦」を発表
	12月8日	英国でワクチン接種開始。14日には米国でも始まる
	21年夏	変異株「デルタ株」が世界で猛威
	11月	南アフリカで変異株「オミクロン株」が検出され、世界に広がる
	23年5月5日	WHOが「国際的な公衆衛生上の緊急事態」を解除
	8日	日本で感染症法上の分類を「5類」に引き下げ
	11日	米政府が「公衆衛生上の緊急事態宣言」を解除

### 新型コロナウイルスによる主な国の死者数



# 次のパンデミックは確実に起きる

## —新型コロナにおける数々の教訓を生かし各国が連携を—

人類と感染症の戦いは、太古の昔から繰り返されてきた訳で、その度に多くの犠牲者を出してきた歴史があるのです。

そしてそれぞれの病原菌について、多くの医学博士の皆さん、身を削って研究を続け、ワクチン開発や治療薬開発に力を注いできたのですが、病原菌達も自分達の存続をかけて、変異や潜伏をくり返しながら、生き残ってきたところなのです。

今回の新型コロナのパンデミックによる2024年3月時点における死者数の累計は、全世界で1500万人に達したと「WHO」が発表致しました。そんな中、現在の世界では「はしか(麻疹)」の感染が拡大中であり、WHOによると2023年の世界の感染者数は前年の1.8倍の30万人超で、特にロシアや中央アジアを含む欧州地域の感染者数は前年の60倍にもなっているそうなのです。現在我が日本においても感染者が出始めており、厚生労働省はワクチン接種などを推奨しているものの、大幅に不足しているのが現状なのです。「はしか」は感染力が非常に強く10~12日間の潜伏期間を経て発症し、発熱やせき等の症状が2~3日続いた後に、39度を超える高熱と発疹が出て、肺炎などの合併症を起こすと死に至るケースもある恐ろしい病気なのです。まだコロナも完全終息していない状況にもかかわらず、人類は既に次の感染症と戦い始めているのです。

最後に「アンソニーファウチ博士」は次のように語りました。今後『次のパンデミックは100%起きるでしょう。それは歴史が証明しています。その時期は1年後かも、あるいは50年後かもしれません。永遠の課題に立ち向かう唯一の方法は、常に備えることなのです。今回のパンデミックで得た数々の教訓を次のウイルス対応時に生かせる様、基礎と臨床研究に投資を続ける必要があるのです。そして世界各国が連携し情報をオープンにしなければなりません。コロナを忘れ過去のものにせず、記録を残し、記憶を語り継ぐことがとても重要になってくるでしょう。』



人類を脅かしてきた主な感染症

天然痘	太古から大流行を繰り返す 天平時代に日本でも猛威 1980年WHOが根絶宣言
ペスト	14世紀ヨーロッパで「黒死病」と呼ばれ猛威 2,500万人死亡
コレラ	現在でも世界で3~500万人罹患 3~13万人死亡
スペイン風邪	1918年世界で5,000万人以上が死亡、第一次世界大戦の死者よりも多い
エイズ	過去20年間で2,500万人死亡
SARS	アジアを中心に8,000人罹患
MERS	中東で猛威を振るった呼吸器感染症
結核	世界で20億人罹患、400万人死亡 かつて日本の死亡原因の首位
マラリア	現在世界で3~5億人罹患 2018年死亡50万人

病原菌の発見

病名	発見年	病原菌発見者
ハンセン病	1875年	アルマウエル・ハンセン(ノルウェー)
マラリア	1880年	シャルル・レイ・アルフォンス・ラヴラン(フランス)
腸チフス	1880年	カール・エーベルト(ドイツ)
結核	1882年	ロベルト・コッホ(ドイツ)
コレラ	1883年	ロベルト・コッホ(ドイツ)
破傷風	1884年	アルトゥール・ニコライエル(ドイツ)
ブルセラ症	1887年	デビッド・ブルース(イギリス)
ペスト	1894年	アレクサンドル・イエルサン(フランス)、北里柴三郎(日本)
赤痢	1898年	志賀潔(日本)
梅毒	1905年	フリツ・シャウディン(ドイツ)
百日咳	1906年	ジュール・ボルデ(フランス)
チフス	1909年	シャルル・ジュール・アンリ・ニコル(フランス)



# オーナー様のお困りごと 何でもご相談下さい

キーメイトからのご提案

## 相続対策と資産の有効活用

### ●相続しても相続税が払えない

近年、土地等（遺産）の評価額（路線価）がかなり上昇しており、万一何の相続対策もしていない場合、想像以上の相続税が課されて、先祖代々引き継がれてきた大切な資産である土地のかなりの部分を売却しなければ相続税が支払えないといったケースも発生しております。

一方、賃貸マンション等を建築し、計画的に相続対策をしたオーナー様の中には、どの土地も売却することなく相続を終えたケースも確実にあるのです。



### ●相続税対策は豊かな暮らしにつながる

要するに土地という資産は有効活用してこそ価値のあるもので、固定資産税・都市計画税・事業税を支払う事と、被相続人の家族が少しでも豊かな暮らし了出来、さらにその結果として「相続税対策にもつながっていた」というのが望ましいのです。

### ●大手建設会社コンペティションで新築が決まれば一括借上げ空室保証も

弊社では、大手ハウスメーカー数社と提携し、新築計画の時にはコンペティションを実施。その中でベストな選択を頂きました際には、完成後30年・35年一括借上空室保証システムをご用意して対応させて頂いております。

弊社代表相続診断士（認定番号20338661号・渡辺光）による相続シミュレーション診断書を作成致します。

## 売却して現金化し分割分配する 相続等で取得した資産の有効活用

### ●相続はしましたがどのようにしたら良いのか悩んでいます

「最近老朽化したアパートやマンションを相続で取得しましたが、今後それらの資産をどのように維持・管理、又は建替えするか、場合によってはその売却等をどう進めたらよいのか。」というご相談をお受けすることが何度か出てくるようになりました。



### ●どのような場合にもご相談を頂ければ

もちろんそれぞれのオーナー様方によってはケースバイケースではありますが、リフォームやリノベーションで済む場合はその方法で、建替えた方が中長期的に見た場合、コストパフォーマンスがかなり良くなる場合には、大手ハウスメーカー等の建設会社をご紹介し、完成後は弊社の長期一括借上げ空室保証システムと年中無休・24時間管理システムをセットで、大切な資産をお預かりさせて頂いております。



### ●現金化するためには

また、売却をご希望のオーナー様には、最新の「不動産評価レポート」を作成し、価格が決定した後に市場に公開し、速やかな売却を進めさせていただきます。万一公開しても買主が決まらない場合は、査定価格の85%で「キーメイト」が買い取らせて頂きます。

## 終活の為による資産の整理等 ライフスタイルの変化によるリフォーム

- 終活の為、不動産や家財等の整理をしたいのだが…。
- 自分たちも年をとり、現在の住まいを息子夫婦と同居の2世帯住宅に。
- 子供たちが成長し独立してしまい、現在の住まいが広すぎて、リノベーションして完全バリアフリー（車椅子対応）にしたい。
- 今は自宅としてだけだが、建替えて賃貸併用住宅として賃料の収入を…。
- 現在、老朽化したアパートやマンションの稼働率（入居率）が落ちてきてしまい、どうしたらよいのか不安である。
- 兄弟姉妹で共有名義になっている不動産について、自分たちの世代のうちにきちんと分割しておきたいのだが…。
- 老人ホーム等の施設に入る為、現在の住まいを整理して現金化したい。
- 相続や認知症になった後に、家族がトラブルでバラバラにならない様に遺言や家族信託制度について知りたい。



提携

弁護士・税理士・司法書士・土地家屋調査士

## 弁慶の七つ道具



## 弁慶の立ち往生



## 弁慶の泣き所



歴史的な事件や人物にゆらいする言葉もある。義経の部下の弁慶は強いので有名だ。その弁慶が持ち歩いていたのが七つ道具。まさかやりや鉄棒など、力がいるものばかりだ。弁慶がこの七つ道具を持ってば、だれもかなわない。そんな弁慶も足のすねは弱点だった。「弁慶の泣き所」である。最後は義経をまもるため立つたまま討死したという。「立ち往生」だ。

## 頭の体操

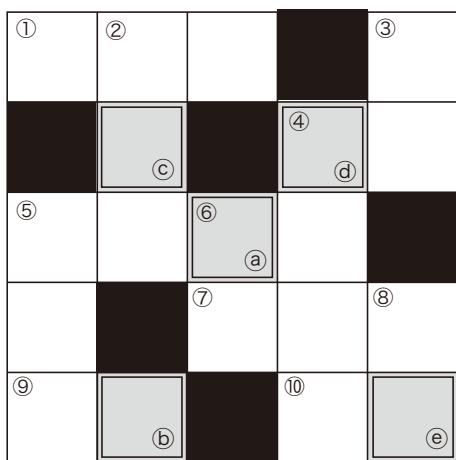
### 下の漢字読めるかな？

- ① 草鞋虫 ( )
- ② 林 橋 ( )
- ③ 終 夜 ( )
- ④ 武 士 ( )
- ⑤ 耳 朶 ( )
- ⑥ 真魚板 ( )
- ⑦ 雪 洞 ( )
- ⑧ 散蒔く ( )
- ⑨ 蔓延る ( )
- ⑩ 仰反る ( )

## クロスワードパズルで一休み

クロスワードが大好きな方、お待たせしました。大嫌いな方、こんにちは。  
好きな方、嫌いな方も、さあ、問題にチャレンジ！

アルファベットの文字を組み合わせると、どんな言葉になるでしょう。



### タテのカギ

- ②中秋の名月きれいだね。さて、月は英語で何というでしょう。
- ③夏の後、冬の前。
- ④混み合った樹木の一部を間引いて森林を整備すること。
- ⑤学芸会の合奏では○○○ルをやるよ。金ピカの円盤を両手でジャーン。
- ⑥腰に刀を差している江戸時代の支配階級。
- ⑧4面のECO Booksで紹介しているのは『エシカル○○ド』。

### ヨコのカギ

- ①落ち葉たきで焼きイモ。うわ～○○○がこっち来た。目に染まる。
- ④○○食えば鐘が鳴るなり法隆寺
- ⑤このクロスワードパズルが載っているのは環境市場○○○○。
- ⑦「もう寒いのにあの庭の○○○はきれいな緑色」「あれは人工芝だよ」
- ⑨台風は過ぎたね。今日は雲ひとつない秋○○の空だ。
- ⑩用意はいいかい？ ワン・○○・スリー、ゴー！

——ヒント——  
「あつ停電!!」「電気を使い過ぎて○○○○○が落ちただけだよ」

# Key Mate 専科 オーナー専科

2024年夏号

2024年7月15日発行

この街で暮らしたい。

アーバンリゾート 江戸川区



発行人・渡辺 隆

発 行・(株)キーメイト渡辺商事  
〒132-0014

東京都江戸川区東瑞江1-27-3

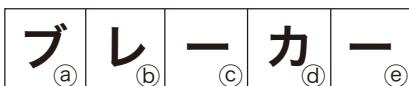
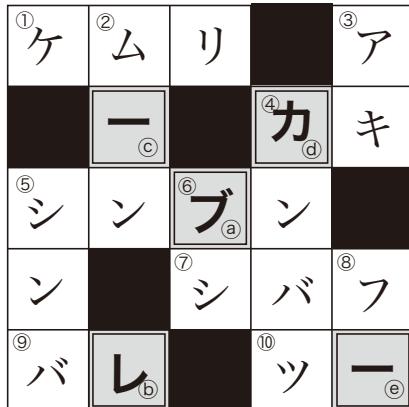
TEL 03-3678-2022

FAX 03-3678-2082

## 頭の体操 の 解 答

- ① わらじむし
- ② りんご
- ③ よもすがら
- ④ もののふ
- ⑤ みみたぶ
- ⑥ まないた
- ⑦ ぼんぼり
- ⑧ ばらまく
- ⑨ はびこる
- ⑩ のけぞる

## クロスワードパズルの答え



答えは「ブレーカー」でした。

### ■参考資料

全国賃貸住宅新聞・読売新聞・月間Takken・宅建リアルパートナー  
アットホームタイム・情報ネットワーク・広報えどがわ・環境市場新聞  
その他

## 《編集後記》 一江戸川区東部エリアにおいて超大型公園プロジェクト



公園整備計画



都立公園の面積ランキング(2023年2月21日現在)

1位	都立水元公園	葛飾区 (96.3ha)
2位	葛西臨海公園	江戸川区 (77.8ha)
3位	舍人公園	足立区 (65ha)
4位	光が丘公園	練馬区・板橋区 (60.8ha)
5位	新宿御苑	新宿区 (58.3ha)

我が江戸川区が23区中ダントツの公園面積を誇っていることは本誌の前文でもご紹介したところですが、その様な中で大型公園については、江戸川区全域の南部エリアに集中している傾向がありますので、都市計画によって現在東部エリアにおいても大型公園整備計画が進行中であることを皆様はご存知ですか。それは毎年恒例である14,000発の打上げ花火で130万人以上の観客を集める「江戸川区花火大会」の開催地として有名な「篠崎公園」で、現在も着実に少しづつ拡大を続けているところなのです。

だいぶ先の事ではありますが、万一全て完成した場合、葛西臨海公園を大きく超え、都立公園としても水元公園につぐ広大な公園になる訳なのです。今後江戸川区はアーバンリゾートのベットタウンとしてZ世代はもちろん、あらゆる

世代にとって暮らしやすい住宅地として成長してゆくことでしょう。そして公園面積が広いということは、万一大規模な自然災害が発生した時に、多くの区民の避難場所としても活躍してくれることになる事も重要なメリットになる訳なのです。

# 公開

# My shop

## 瑞江駅前営業所 アパマン情報館



都営新宿線瑞江駅南口の正面に位置する当社は、カラー図面や液晶モニター並びにインターネット(住宅情報賃貸版)等でアパート、マンション、駐車場をご紹介している1Fアパマン情報館と5Fをリフォームセンターとして営業、キーメイトの顔としてお客様に接しております。年中無休、24時間の苦情受付及び処理も好評を得ております。

## リフォームセンター



## 管理センター・キーメイトRE株式会社

銀行オンラインでの家賃の集金と、オーナー向けの精算書の作成・発行を行っております。コンピューターによる家賃の管理は、当社オリジナルの管理方式を開発。少數精銳により、全管理物件の家賃管理を一手に行っております。



## 巡回サービスセンターのサービスカーとお客様をご案内する営業車両

営業車両はお客様のご案内やリフォーム・クリーニング及びメンテナンス業務に活躍。社員の足として毎日フルに活動しております。



## 巡回サービススタッフ

巡回サービスセンターでは、管理物件のクリーニングサービスとして毎月3回定期的に巡回。きれいで気持ちの良い生活空間を提供しております。また、専門的立場でのアドバイスも行っております。

## 巡回サービス事務所



## ■ 会社沿革

昭和40年 4月 損保代理店創業・不動産業を共同経営  
昭和45年 10月 渡辺商事不動産部として  
不動産部門を完全独立  
昭和56年 2月 渡辺商事不動産設立  
昭和58年 6月 有限会社渡辺商事設立  
平成 2年 10月 株式会社キーメイト渡辺商事設立  
平成 7年 7月 資本金の増資3,000万円で登記  
平成 9年 9月 資本金の増資5,000万円で登記  
平成22年 4月 管理センター新社屋完成  
平成24年 10月 サブリース部門が別会社として独立  
令和 4年 9月 弊社相続診断士による相続診断書作成開始

## ■ 会社概要

社 名／株式会社キーメイト渡辺商事  
創 業／昭和45年10月8日  
資 本 金／50,000,000円  
代表権者／代表取締役会長 渡辺 隆  
代表取締役社長 渡辺 光  
宅建免許／東京都知事43253号  
賃貸住宅管理業者登録／国土交通大臣(01)第002575号  
賃貸不動産経営管理士／渡辺 光  
登録番号／(2)018236  
管理件数／5,000件  
業務提携／AIG損害保険(株)・東京海上日動火災保険(株)  
(株)クラシアン・(有)三共設備  
(株)Casa・エスティーメンテナンス(株)  
東京ガスライフバル江戸川・(株)寺石電機  
(株)インクコーポレーション  
ジャパンエレベーター(株)  
鍵のシャーロック(株)・セコム(株)  
(株)日本ロックサービス・アルソック(株)  
(株)ジェイコムイースト・(株)キッズウェイ  
(株)伍楽園・(株)植木屋本舗渡辺  
東洋消毒(株)・(株)亜細亜綜合防災  
取引銀行／三菱UFJ銀行瑞江支店・千葉銀行みずえ支店  
加盟団体／(社)東京都宅地建物取引業協会  
(社)全国宅地建物取引業保証協会  
公益財団法人日本賃貸住宅管理協会

## キーメイトRE株式会社 会社概要

社 名／キーメイトRE株式会社  
創 業／平成24年10月24日  
資 本 金／10,000,000円  
代表権者／代表取締役会長 渡辺 隆  
代表取締役社長 渡辺和代  
賃貸住宅管理業者登録／  
国土交通大臣(01)002726号  
賃貸不動産経営管理士／渡辺 隆  
登録番号／(2)022480  
サブリース管理物件数／986件  
加盟団体／公益財団法人日本賃貸住宅管理協会  
日管協預り金保証制度加入

## ■ 業務内容

不動産売買・賃貸・媒介・代理  
新築建物の企画・設計・リサーチ  
アパート・マンション運営管理  
駐車場の企画・設計・運営管理  
ビルの保守・清掃及び管理  
家賃の査定・家賃の集金・督促  
空室の保証(10年・30年)  
入居者の募集・案内・保証審査  
契約締結の代行・更新手続き  
解約手続き・精算・敷金返還  
リフォームのご相談・代行業務  
店舗・事務所のテナント募集  
中古アパートのリニューアル企画のご提案  
アパート・マンション用地のお世話  
損害保険代理店業・受水槽の維持管理点検  
消防設備の点検の代行  
ケーブルTVの紹介  
引っ越し会社取次サービス業  
賃料滞納保証代理店業  
植栽の管理・鍵の交換  
相続シミュレーション(診断書)の作成



## キーメイトコーポレーショングループ 住まいさがしのパートナー

株式会社キーメイト渡辺商事

キーメイトRE株式会社

### □アパート情報館

〒132-0014 東京都江戸川区東瑞江1-27-3 大庭ビル1F  
TEL:03(3678)2022 FAX:03(3678)2082

### □リフォームセンター

〒132-0014 東京都江戸川区東瑞江1-27-3 大庭ビル5F  
TEL:03(3678)2085 FAX:03(3678)2086

### □管理センター

〒132-0014 東京都江戸川区東瑞江3-26-1  
TEL:03(3678)2024 FAX:03(3678)2081

### □巡回サービスセンター

〒132-0011 東京都江戸川区瑞江2-3-10 サティバ瑞江  
E-mail:keymate@dream.com