

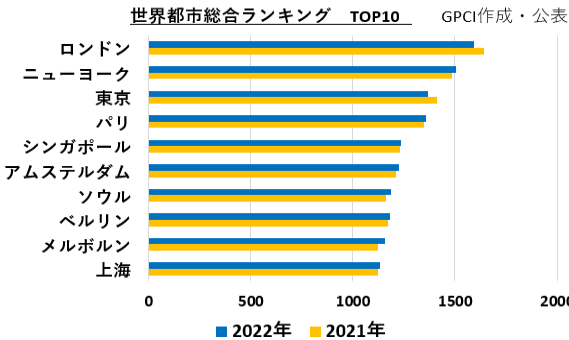


Tel:048-970-0021

マルヨシ通信 No.92

世界都市総合ランキング

森ビル傘下の森記念財団が運営している都市戦略研究所が毎年12月に「世界の都市総合ランキング」(Global Power City Index=GPCI)を発表しています。世界の主要48都市の総合力を**経済、研究・開発、文化・交流、居住、環境、交通・アクセス**の6分野70項目に分けて非常に精緻、公正に分析し評点を付けて順位付けしています。住民1万人に聞いたアンケート結果と細かい調査と膨大な統計データを解析して作成しているので信頼性は高く都市評価のミシユランと言われています。GPCIは各都市が強みや弱みを把握し、課題克服に役立てて欲しいと森ビル中興の祖である故森稔元社長が起案したものです。早速、2022年12月に公表された結果を下記のグラフからご覧下さい。東京の順位は3位



です。日本からは東京の他に37位大阪、42位福岡が主要48都市にランクインしています。因みにGPCIは2013年からスタートしており既に10年の歴史がありますが、上位5都市の順位はほとんど変わっておりません。

総合点数の比較だけでは各都市の弱点や課題が見えないので分野別に分けたランキングを下記に載せました。

更に、分野別評価の細目を読み込んで行くと、夫々の都市の個別事情を見つけてる事が出来る、一例を次段に上げました。

	経済	研究・開発	文化・交流	居住	環境	交通・アクセス
1	ニューヨーク 382.5	ニューヨーク 207.4	ロンドン 338.9	パリ 383.4	ストックホルム 238.2	上海 247.1
2	ロンドン 324.5	ロンドン 181.3	ニューヨーク 254.3	バルセロナ 372.6	コペンハーゲン 234.8	アムステルダム 229.3
3	チューリッヒ 300.0	ロサンゼルス 155.8	ブラッセル 235.5	ブラッセル 370.6	ヘルシンキ 208.8	パリ 225.4
4	北京 298.6	東京 145.4	ドバイ 226.8	マドリッド 364.9	シドニー 206.9	ニューヨーク 220.6
5	東京 292.0	ボストン 135.4	東京 210.6	ミラノ 362.5	ウィーン 204.7	フランクフルト 217.8
6	シンガポール 286.3	ソウル 130.5	イスタンブール 195.7	アムステルダム 360.0	チューリッヒ 202.3	ロンドン 196.6
7	サンフランシスコ 281.3	サンフランシスコ 118.2	マドリッド 175.6	ベルリン 359.0	メルボルン 201.6	シカゴ 192.8
8	ジュネーブ 274.2	シカゴ 109.5	ベルリン 171.6	ロンドン 358.3	バンクーバー 198.7	ウィーン 191.9
9	ダブリン 273.6	パリ 103.1	モスクワ 171.5	クアラルンプール 357.8	ベルリン 195.2	ドバイ 185.8
10	上海 265.1	香港 100.4	ブエノスアイレス 162.1	ヘルシンキ 354.0	ジュネーブ 194.9	東京 185.1
11	ワシントンDC 264.4	シンガポール 96.8	シンガポール 162.0	東京 353.1	ロンドン 192.9	シンガポール 175.3
12	アムステルダム 259.8	北京 94.4	メキシコシティ 157.7	トロント 352.9	シンガポール 182.7	コペンハーゲン 175.1
13	パリ 253.1	上海 87.5	バルセロナ 156.2	ウィーン 351.2	東京 181.0	バルセロナ 174.4



【東京 2023 年問題】
 今年は東京の大規模ビル再開発の竣工が相次ぎ、オフィス供給は'22年48万㎡だったものが、'23年には128万㎡に跳ね上がります。過剰在庫になるのか未来への投資になるのか注目が集まります。

① 全体評価で2位のニューヨークですが、居住では36位となっています。理由は殺人件数が増えているという治安の悪さが原因です。ニューヨークは経済と研究開発で断トツの1位ですが、治安の悪さで貯金を全て掃き出し、2位に甘んじているという状況です。

② 世界10都市の中でロンドン、東京は各項目ともまとまって大きく順位を下げている分野はありません。総合4位のパリは環境が28位、総合10位の上海は交通アクセスが1位ですが、居住が45位、環境が34位と不均衡です。

③ 環境分野で「空気の綺麗さ」という項目があり、東京の順位は9位です。他のライバル都市はロンドン14位、ニューヨーク15位、パリ30位となっております。東京より上位は北欧などの人口が少ない都市なので東京の健闘は光っています。

④ 環境分野で「空気の綺麗さ」という項目があり、東京の順位は9位です。他のライバル都市はロンドン14位、ニューヨーク15位、パリ30位となっております。東京より上位は北欧などの人口が少ない都市なので東京の健闘は光っています。

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投稿して貰いました

なかむら あや
中村 彩 (賃貸営業部)



瓶で飲めるのが最高



入場料大人平日 1100円

私がおう一度行きたい場所は北葛飾郡杉戸町にあります【杉戸天然温泉 雅楽の湯】です。越谷からも車で50分程の距離ですので、行った事がある方も多いのではないのでしょうか。雅楽の湯は2012年に開湯し源泉かけ流し温泉、高濃度炭酸温泉、岩盤浴、広々とした休憩スペースがあり、ゆっくろくろろげる場所となっています。雅楽の湯のおススメは温泉等の他にも、ピュッフェ食堂「irrodori」があるというところです。季節のお野菜を使ったフェアを開催していたり、国産十割そばが食べられたりと、満足のいくメニューとなっております。雅楽の湯は私も行きましたが、かなり充実しており 一日いても飽きる事ありませんでした。中庭を眺めながら、のんびり足湯に浸かりながら飲むコーヒー牛乳は最高でした。なかなか遠出をしにくい状況ではありますが、近場で温泉気分を味わえる空間となっており、心も体も本当にリフレッシュ出来ます。

かんせ もとなが
観世 元永 (賃貸営業部)



水平線に沈む太陽



ナシチャンプル

私がコロナ終息後に訪れてみたい場所はインドネシアにあるバリ島です。一年中30℃ほどの気温で、サーフィンの聖地でもある南国で有名です。私は学生時代バリ島で、2週間サーフトリップをした経験があります。ホテルの目の前の海で早朝サーフィンを行い、昼は違うポイントで海に入り、夕方はホテルの目の前の海に戻り、締めめのサーフィンをするのが日課でした。波の質はかなり良く、サイズもあるため日本とは大違いです。食事に関してはナシゴレンやミー・ゴレンがとても有名ですが、私の一推しはナシチャンプルです。野菜やシーフード、肉などバリ料理、ジャワ料理、パダン料理やスダ料理など様々な種類がお店に並べられています。自分の好きなものを選んでご飯と一緒に召し上がります。ヘルシーな上お手頃なのが良さです！ 当時味わった波や、現地の雰囲気、ご飯を再度味わいたく、また行きたいと思っています

すずき あいか
鈴木 愛花 (賃貸営業部)



ロックアイランド



ミルクウェイ

私が訪れてみたい場所は、日本の南部にある「パラオ共和国」です。パラオは日本からのアクセスも良く時差もないため、昼夜逆転もなく一年を通して過ごしやすい気候で治安も良いです。私は、まだ日本から出たことがなく、時差や治安を気にしていたのでパラオに魅力を感じています。ロックアイランドやミルクウェイに行ってみたいと思っています。パラオは日本との歴史関係もあり、第一次世界大戦後から太平洋戦争終結までの30年間ほど、日本に統治された歴史があり、この時代に日本の文化が深く根付いたのでパラオの高齢者の中には日本語を話せる人も多いそうです。日本語が通じることも初めての海外旅行での安心点です。パラオ語には日本語交じりの言葉が多い事も現地に行った時の楽しみの一つです。「ダイショープ」は日本語で「大丈夫」。「ゴメン」もそのままの意味になるそうです。

新刊本
ご紹介

三流シエフ 三國清三 著



幻冬舎 ¥1,650

読んで面白かった、
有益だったという
領域を超えて、感動
が残っているとい
う本に巡り合うの

は本当にまれな事です。今回、ご紹介するフ
レンチの巨匠三國清三シエフの自伝「三流シ
エフ」がまさしく感動を残したまま読了する
と言う本です。料理に詳しくない人でも「世
界のミクニ」という料理界のカリスマ、三國
シエフの名前は聞いたことがあるのではな
いでしょうか？ 三國シエフの略歴は下段に
載せましたが、読者が興味を持ち、啞然とす
るのは彼の生い立ちではないでしょうか？
最高級のフランス料理ですからほぼ芸術の
世界です。さぞかし親は三國さんが小さい頃
から高級仏料理を食べさせて英才教育をし
たのではないかと考えます。然し、三國さん
が生まれたところは北海道・増毛（ましけ）
町で三國さんは兄弟7人の極貧の家庭に生



【増毛】
ぞうもうではなく、ま
しけと読む。アイヌ語
でカモメを表し、昔は
ニシンの群来によりカ
モメが多く飛来した事
が所以

まれ中学を卒業するまで漁師の父と一緒に
小さな船に乗って漁を手伝っていたという
ところから自伝は始まります。肉は年に数回
しか食べられなかったが、海で獲れたタコ、
イカ、エビ、ニシン、鮭、ウニ、アワビなど



新鮮な海産物を毎日の様
に食べ、海の香りや深い旨
味を感じて自然に味覚が
鋭くなったと本書の中で
書いています。

読んでいて感じたのは三國さんは決して料
理の腕が優れていただけではありません。天
下人、豊臣秀吉に似たような「人だらし」の
能力や才能がありました。頭の回転が早く、
自分が今接している人が何を欲しているの
か適格に当てて、即行動に移していました。
650人の料理人の上に立つ帝国ホテル専
務取締役総料理長の村上信夫さんに近づく
為に、朝の挨拶回りの最後に立ち寄るトイ
レでは毎朝隣に立って自分も小用を足しなが
ら名前を憶えて貰う努力をしていました。頼
まれた仕事も器用に素早く処理します。鍋や
食器を洗う場合でも決して手を抜かずピカ
ピカに仕上げる。人見知りせず自分から積
極的に挨拶し、話しかけて、誰からも可愛が
れる。抜きに出る要素は備えておりました。

三國さんは自身の挫折も書いています。18歳
で帝国ホテルに入り、20歳過ぎても正社員に
なれずに洗い場の仕事を続けており「一生この
まま洗い場で終わるのだろうか？」と不安にな
ったそうです。増毛町に戻り漁師をやるかと考
えた事もあった様です。ところが、村上料理長
は三國さんの一挙手一投足を見ていて20歳に
なったばかりの三國さんをジュネーブ駐在の
小木曾本雄国連大使専属のシエフとして推薦
をし、三國さんが世界に大きく羽ばたく素地を
作ってくれました。

「自分はフランス人ではないのでどんなに極
めてもフランス料理界において最高峰の栄冠
は獲れない」という苦悶の日々も長くありまし
た。然し、フランス料理界も日々進化し新しい
ものを採り入れて更に洗練された料理にして
行くという流れがありました。そこで三國さ
んは結論を出します。伝統的なフランス料理の
基本を完璧に抑え
た上で、和を採り入
れ日本人にしか出
来ない繊細な味付
けや色彩の美を表
現して三國オリジ
ナルを作り**世界の
ミクニ**と評される
様になりました。

著者【三國清三】

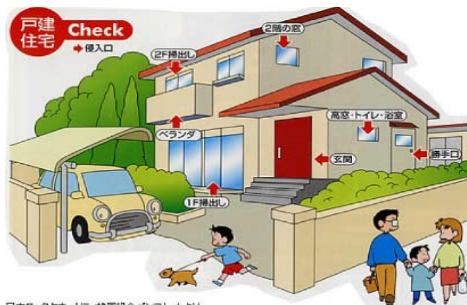
1954年北海道・増毛町生まれ。フレ
ンチシエフ。中学卒業後、帝国ホテルの
鍋洗いから身を起し、20歳でジュネ
ーブ日本大使館料理長に就任、その後
有名三ツ星レストランで修行後帰国し
て四ツ谷にホテル・ドゥ・ミクニを開店。
2015年仏レジオン・ドヌール勲章を
受章。コロナ禍を期に家庭で出来るフ
ランス料理を教える You Tube を始
め、現在登録者数40万人

ルフィ出沒状況下での防犯対策

「ルフィ」なる指示役が仕切っている強盗事件が連日報じられています。これまでに被害者総数は約2300人、被害総額は35億円にのぼっているとの事です。怖いのは大犯罪組織で動いているという事です。指示役ルフィは会社で言えば課長の様な中間管理職で、SNSを通じて高額で雇った実行役を束ねてフィリピンから指示を出していたという事です。実際ルフィの他にもKRMとかミツハシとかコード名で呼ばれる指示役が何人かいるようです。彼らの上には統括役、司令塔、首領が居て、会社の様に役割分担もはっきりしています。従来の犯罪と違つのは「**情報入手役**」の存在と役割の大きさです。稲城市で起きた3500万円強奪事件などはこの住宅にこれだけの現金があるというピンポイントの情報が必要であれば成立しません。従来の高額所得者や高齢独居人リストなどの情報に加え、過去オレオレ詐欺の被害にあった家庭とか、高額医療患者リストなどを闇組織から入手し犯罪成功率の高いターゲットリストをこの部署で作りの、下見も行って指示役に渡していたそうです。この様なプロ組織に対抗して、我々が出来ることは見た目で「この家に入るの面倒だな」と思わせるアピールが必要で、家

庭の防犯対策として警備会社最大のセコムはHPで「犯罪者に狙われやすい家」として次の事項を上げています。

- ・塀が高く、敷地に侵入しても身を隠せる家(塀が高いから住人は安心と思うのは間違え)
- ・庭木等で敷地内が前面道路から見通しにくい家(敷地内が良く見える家を侵入者は嫌う)
- ・勝手口が奥まった場所にあり、死角になっている家(侵入箇所は奥まった裏口が多い)



日本ロックセキュリティ協会/パンフレットより

- ・カーポートや雨どいなどを足掛かりにして2階へ登り易い家。
- ・ベランダの腰壁で身を隠せる家
- ・自転車や脚立などが無防備に放置されている家(2階に上る足場に使用される心配あり)

これらを踏まえた**防犯対策**は次の通りです。

- (1) 表札は苗字だけで十分。家族全員の名前を入れたりしない
- (2) 夜は門灯や人が近づくと自動で点灯するセンサーライトを付ける
- (3) 洗濯物を夜干すと昼間は不在だと思われるので夜は取り込んでおく
- (4) 玄関の扉や窓は2ロックにする。2ロックの



場合は侵入に時間がかかり諦める確率が高い。窓ガラスの補助錠は窓上に付けた方が侵入に時間がかかる。窓ガラス破りに対抗する為の防犯フィルムも効果あり。

- (5) ちょっとの外出でも必ず施錠を行う。物は盗まなくても犯人は瞬時に盗聴器を仕掛けて行くケースあり。鍵は耐ピッキング性能のディンプルシリンダー錠がおススメ
- (6) ドアを開ける前に必ず来訪者をインターホンのカメラで確認する。夜、宅急便ならドアを開けずに家の前に置いたままにして貰う。予告なしの来訪者は特に注意。
- (7) 合鍵を新聞受けや植木鉢に隠すのはよく知られているので見破られる可能性大
- (8) 犯人が住人の後をつけて、家に入ろうとした瞬間後ろから押し入る事件もあり。普段から背後に気を配ること。
- (9) SNSで投稿する人は自分の居場所を悟られない様にGPSはオフにする。
- (10) スーツ姿で会社員を装った侵入者もいるので服装や身なりで大丈夫と判断しない
- (11) 運悪く侵入者に出くわしてしまったら直ぐに外に出て大声で助けを求める。普段から避難部屋を決めておくのも良い。

減価償却とは？ 1月29日セミナーより



1月29日(日)当社顧問税理士、田中博史先生の「確定申告セミナー」を開催致しました。話題満載でしたが、注目度の高かった「減価償却」についてご説明致します。

①何の為に減価償却をするのか？

土地は価値が減らないので減価償却の対象にはなりません。一方、建物や設備は経年劣化して行きますので価値は減って行きます。税務の原理原則で売上を生み出す為に必要な経費は控除して良い事になっています。経費には交通費、人件費、光熱費など単年度に全額控除するモノがあります。一方、建物や設備については大きな金額であり長期にわたって使用しますので、法定耐用年数で割った金額を経費として計上する事になります。もし、単年度で経費計上したら大きな赤字になり経営状態も掴みにくくなってしまいます。減価償却は現金出金を伴わずに経費計上が出来、節税に繋がります。

②個人事業主の場合の減価償却計算方法は、

毎年均等額を償却する「定額法」と定められています。更に青色申告を行っている個人事業

業主の場合は「少額減価償却資産の特例」として取得価額が**30万円未満**の減価償却資産に関して、購入した年度に一括で減価償却費として費用計上出来るようになっていきます。但し、年度あたりの適用可能合計額の上限が定められていて300万円までとなっています。一方で白色申告者の場合は10万円未満の減価償却資産しか一括計上は出来ません。

③減価償却は期間を短くして、単年度の金額を大きくするほど節税に有利です。理由は日本の税金が超過累進税率を採用しているの

で利益が大きいほど税率が上がる為です。個人事業主に課される個人所得税は5〜45%の累進課税です。また、家賃は経年で徐々に下がって行きます。建物や設備の修理費は物件が新しいうちは余りかかりません。従い、賃貸事業がスタートして暫くは利益が大きくなる要因が多いので、出来るだけこの時期に減価償却費をぶつけた方が利益圧縮に繋がります。減価償却を早い時期に持つて来る

減価償却の法定耐用年数	
木造	22年
鉄骨造	19~34年
RC(鉄筋コンクリ)	47年
設備・車	3~17年
	カーテン 3年
	給湯器 6年
	乗用車(大型) 6年
	エレベーター 17年

方法は建物と設備を分離する事です。更に設備の中でも給湯器の償却期間は6年、エレベーターは

17年など違いがありますので、それも仕分けして利益が多く出そうな早い時期に償却する事です。修繕費で落とせるものは出来るだけその中に経費計上して節税に持つて行く事をお勧めします。その為には、計上の可否を覚えておかれたら如何でしょうか？

【経費計上可能(期中に落とせる)】

- ・修繕費・登記費用・印紙代・不動産取得税
- ・火災保険(事業に供する月数のみ経費計上)
- ・建物
- ・仲介手数料・固定資産税精算金のうち建物

【減価償却対象(資本的支出)】



陸屋根の防水補修工事費用 275万円 修繕費でOK



白熱灯をLEDに取り替え 40万円⇒修繕費でOK



ユニットバス交換 50万円/戸 ⇒資本的支出、建物に含め計上



全戸壁紙貼替 100万円 原状回復なので修繕費



外壁塗装、ひび割れ補修 50万円⇒修繕費(質向上無し)



カーテン取り替え 1戸当たり 10万円以下なら消耗品でOK

施設入所の際の自宅処分方法4つ

マルヨシ通信に執筆する記事はお客様からお受けする相談事項から起案することが多いです。今回は推定被相続人（お亡くなりになるであろう方）が「いよいよ自宅を離れて老人ホームへ入所することになったが

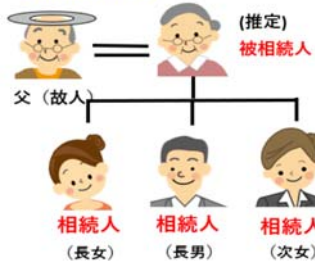


施設への入所に際して自宅をどうしておくのが一番良いか？」というご相談を受けた事が発端です。本誌では税務的な観点だけに絞って4つの提案を纏めましたので読者の皆様にご紹介致します。相続家系図は下記になります。提案の前提は『父は数年前に他界。自宅に一人で住んでいる母親が自宅を出て老人

ホームへ入所する』という内容です。推定

相続人は3人の子のみ。長女、長男は既婚者で自己の持ち家に住み、次女は独身で賃貸住宅を借りて一人暮らしです。

【相続家系図】



【提案①】空き家のまま、子に相続させる



2033年 空家は 2150 万戸、同率30.2%に増加

この場合、相続開始時に「小規模宅地等の評価減の特例（特定居住宅地等）」が使える可能性が出てきます。これにより、相続税算定上の自宅土地の評価額が30㎡部分まで80%引きとなり

ますので、子の負担する相続税はかなり軽減されます。軽減率が80%引きと非常に大きいのでこの特例を適用する条件は厳しいです。小規模宅地の特例(居住用宅地)の適用条件は次の通りです。

(1) 自宅を相続する相続人が、相続開始前3年以内に自己、自己の配偶者、親（＝三親等内の親族）名義の家屋に住んでおらず、賃貸住宅や社宅に住んでいる事。

事例では長女・長男は持ち家所有者なのでこの特例を受ける資格はありません。家を所有していない『家なき子』状態の次女が相続人の一人に名を連ねているので、この特例は有効となります。（但し、次女が相続した持ち分に限られます）ここで重要なポイントには次女の相続持ち分によって一家の相続税額が違ってくる事です。次女が実家を一人で相続した場合、相続税はかかりません。実家を1/2相続した場合は80万円、実家を相続しなかった場合は333万円の相続税を3人の相続人が支払う事になります。

【小規模宅地の特例・事例】

次女が一人で実家を相続する場合は下記の様に控除額が相続財産を上回り、相続税はかかりません ①<②

【相続人 子3人】

長女 配偶者が持ち家所有で権利無し
長男 自己持ち家所有で権利無し
次女 持ち家なく、賃貸に居住、実家全部を相続

①【相続税課税対象額】

母居住中の実家評価額	6,000万円
その他現預金・株等	2,000万円
相続財産合計	8,000万円

②【控除額】

基礎控除（子3人）	△ 4,800万円
小規模宅地特例控除	△ 4,800万円
相続税控除額合計	△ 9,600万円

(2) 小規模宅地の特例を有効にする2つ目の条件は相続した自宅を相続税の申告期限まで売却せずに持ち続けること。相続発生から10ヶ月は売却してはいけませんと言っ条件なので難しくはないでしょう更にもう一つ知っておいたら得する控除があります。子が相続後にこの自宅に移り住むことなく空き家のまま売却をする場合には「空き家に係る譲渡所得の3000万円特別控除」が使える可能性があります。売却時の譲渡所得税が大幅に軽減されたり、かからなくなるのでこの控除も大変貴重です。この特例を有効にする条件は次の通りです。

(1) 自宅家屋が昭和56年5月31日以前に建築された建物とその敷地に限られる。

(2) 区分所有建物（マンション等）はダメ

(3) この控除は耐震基準を満たしていない空

き家をなくす事が目的なので建物を壊して敷地だけを譲渡するか、建物に耐震リフォームをしてから譲渡する。耐震基準を満たしていればそのまま譲渡できる

(4) 被相続人が亡くなった時点で独り暮らしをしていた場合に限る

(5) 相続開始日から3年が経過する日の属する年の12月31日までに売却すること。その3年間に賃貸住宅や駐車場及び他の親族の居住用に貸し出してはいけない。

(6) 被相続人は相続開始の直前まで老人ホーム等に入居していても良い。但し、被相続人が要介護認定を受けていた事やいつでも戻って来られる様に荷物が保管されていた事や電気ガス水道を止めていなかったなどの条件を満たす必要があります。

(7) 売買代金1億円以下

【提案②】子が母と同居し同一生計を保つ

この提案は「家なき子」状態の子が移り住んで来て母と同居し、同一の生計を保ち、相続発生後も申告期限まで売らずに住み続けるというモノです。結果として小規模宅地の特例や相続後に子がこの自宅を売却する際には**居住用財産の譲渡所得の3千万円特別控除**が使える可能性があります。ポイントは母と子が**同一生計である事が条件**であり、親子別生計の場合は適用出来ません。「同一生計」の定

義が難しいところですが、財務省のHPには「日常生活の資を共にする事。一方が治療・療養の為に施設に入所中でも良い」とあります。

【提案③】第三者に貸す

この場合、第三者に賃貸した段階でこの不動産は本人の自宅ではなく**貸家及び貸家建付地**となります。相続税の算定上、自宅に比べて家屋の評価は30%引き、土地の評価は借地権割合×借家権割合×賃貸割合の乗数により9~27%引きです。自宅ではなくなるため「小規模宅地等の評価減の特例（特定居住用宅地等）」は使えませんが「**同特例（貸付事業用宅地等）**」は使える可能性が高く、貸家建付地評価から更に50%引きできます。特定居住用宅地等の80%引きよりも軽減率は下がりますが大きな節税対策になります。適用条件を左記します。

- (1) 適用限度土地面積は200㎡部分まで
- (2) 相続した子が相続税の申告期限までその土地を売らずに賃貸事業を継続する事。
- (3) 被相続人が自宅を賃貸してから3年以内に相続開始となった場合は、この自宅土地には小規模宅地等の特例（貸付事業用宅地等）は適用不可。但し、被相続人が従前から事業的規模（5棟10室以上）の賃貸不動産を所有して、賃貸事業を行っていた場合は右記の特例は適用可。（税逃れを防ぐ為）

【提案④】生前に売却する

生前に売却すれば「居住用財産の**譲渡所得の3千万円特別控除**」が使える、譲渡所得税の大幅な軽減に繋がる可能性があります。但し、この特別控除を使うには、**自宅に住まなくなつてから3年が経過する日が属する年の12月31日までに売却する必要がある**。もし家屋を取り壊して更地として売却するのであれば、取り壊してから1年以内の売却が条件です。一方、自宅の売却金額を現金のまま保有して相続財産に組み入れると、相続税が却って高くなってしまいます。売却で得られた現金をその後の施設利用料や療養費として消費したり、子や孫へ住宅や教育資金の非課税枠を使って生前贈与するなど計画的に減らしていく事が賢い方法です。

税金云々もありますが、相談者には先祖代々長年住み続けたご自宅に対する本人や家族の思いを強くお持ちの方も多いです。大事な事は方針を早めに検討し納得の上で準備をしていく事です。時間に迫られて焦って売ると価格を下げざるを得ません。③の貸す&④の売却を選択する場合は、推定被相続人（例では母）が認知症に罹患してなく、判断能力に問題がない事が前提になります。施設入所や相続の話は誰もが避けたいものですが、「**備えあれば憂いなし**」が正解だと思います。

正統読みで読んでみたい漢字

漢字には正統読み以外の慣用読みも認められている漢字があります。例えば「添付」と「貼付」は共に「てんぷ」と読んで正解ですが貼付は「ちようぷ」と読むのが正統派で長く使っているうちに、「てんぷ」と読み違える人が増えた為、国語辞典では慣用的に「てんぷ」でも良い事になりました。因みに貼付は「紙や布に直接貼る」と言う意味です。一方の添付は「一緒に送る」と言う意味です。近年、慣用読みは増えて参りましたが、正しい読み方をされた方が学識と教養が滲み出ると思います。普段、何気なく使っていて誰にも注意されないのですがそのまま間違えて読んでいる漢字がありますので一緒に読んでみましょう。正しい読み方の回答は末尾に反転して記載しました。たまには日本文化もいじりですね。

- ① 早急 そんしゅ (X) 慣用ならOK
- ② あらゆる あらゆる (X)
- ③ 御用達 しゅうたし (X) 慣用ならOK
- ④ 漸く じゆんく (X)

- ⑤ 重複 じゅうふく (X) 慣用ならOK
- ⑥ 汎用 ばんよう (X)
- ⑦ 代替 だいがえ (X)
- ⑧ 出納 しゅつろう (X)
- ⑨ 遵守 そんしゅ (X)
- ⑩ 押印 おしん (X)

【回答 正しい読み方】

- ① しんく 漸
- ② あらゆる 汎用
- ③ しゅうたし 御用達
- ④ じゆんく 漸
- ⑤ じゅうふく 重複
- ⑥ だいがえ 代替
- ⑦ しゅつろう 出納
- ⑧ そんしゅ 遵守
- ⑨ おしん 押印
- ⑩ じゅうふく 重複

参考④誤読例の「じゆんく」の漢字は「漸く」
 ◎誤読例の「あしんく」の漢字は「漸く」意味
 は平仮名の「あしんく」

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

'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

'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1/1 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

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下記のお電話番号

TEL 048-940-0880 又は
seminar@0021.to にメール
 でお申し込み願います。

弊社管理物件入居率
 96.36%
 2499戸(△2戸)
 2023.1.31現在