

マルヨシ通信 No.68



Tel:048-970-0021

哲央の部屋

コロナに備える安心の相続対策

高齢者が新型コロナウイルスに感染した場合、若い人と比べて重症化や死亡のリスクが高いという事で家からほとんど出ない高齢者が大勢いらっしゃる様です。民間の調査機関が昨年9月に医師や介護従事者に行った調査によれば、コロナ前と比べ認知症が疑われる患者の4割近い方々に認知機能や動作の更なる低下がみられるという結果が出たそうです。一日少なくとも30分以上の散歩で認知症のリスクは半分に減らせるようですが、緊急事態宣言が発出されてから外出自粛をされる高齢者は益々増えて来ました。運動不足だけではなく、人との接触機会も減ります。人と会話をすることがなくなり、脳への刺激が減り、そのことが認知症罹患や悪化のリスクを高める事になっています。



話をすることがなくなり、脳への刺激が減り、そのことが認知症罹患や悪化のリスクを高める事になっています。

前置きが長くなりましたが、ここから本題です。3月7日(日)午後2時〜4時に「**コロナに備える安心の相続対策**」というテーマでセミナーを開催させて頂きます。講師は私が務めさせて頂きます。場所は

第2マルヨシビル(下段に地図)2階セミナールームです。内容は左記の通りです。

① **【自分だけは絶対大丈夫と言えない世の中になった】** 昨年12月27日立憲民

主党の羽田雄一郎参議院議員がコロナに発病して僅か4日後に亡くなっています。糖尿病、肥満、高血圧と言う基礎疾患を有していましたが53歳という若さでした。私たちは感染症の恐ろしさをまざまざと知り、死が身近に感じられるようになりました。あり得ないことが起こる非常事態下において、皆様方の貴重な財産やご家族の生活を守る為に必要な幾つかの**相続対策**をご提案させて頂きます。

② **【巣ごもり中、何か一つやってみよう！】**

長い巣ごもり生活で認知症や鬱病に罹患してしまう心配もあります。「健康なうちに相続の準備をしておかれたら如何でしょうか?」とは言っても生身の人間、あれやこれや一挙に出来ません。断捨離でも、思い出の写真集めでも何でも良いので取り敢えず何か一つ出来る事からやってみましょう。

③ **【家族信託のお勧め】**

賃貸アパートなどの資産をお持ちの場合は賃貸人として賃貸契約に署名した

り、修繕を施したり、売却をしたりという行為が出て参ります。これらの行為は所有者が認知症に罹患してしまうと任意後見人経由、家庭裁判所の許可を取って進めなければなりません。「家族信託契約」を締結することにより家裁に持ち込まずとも必要な行為を進めることが出来ます。ここで「**家族信託**」の有用性をお伝えしたいと思います。委託者(＝所有者)が認知症に罹患してしまうと契約そのものが認められない事になります。家族信託の他に相続時精算課税制度と言う生前贈与があります。制度の詳細は今号のP4で説明しております。

急なセミナーのご案内を巻頭面にかけてきたのは今回が初めてです。コロナウィルスに関しては沈静化を願うばかりですが、いきなりの相続対策は大変なので、まずは第一歩として本セミナーに参加してみませんか? 普段、優柔不断で動かない方大歓迎です。防疫体制を万全にして皆様のご来場をお待ち致します。



*お申し込み方法は裏面P8をご覧ください。

中国 4 千年の歴史の中で最高級のグルメと言われた満漢全席を凌駕するグルメ料理の数々を 36 名の社員が 1 年間にわたりご紹介致します

鈴木 愛花 (経営営業部)

私がご紹介するお店は私の地元、ふじみ野市にある居酒屋「アリガトウヤ」です。明るすぎない照明で落ち着いた雰囲気のお店です。料理は、お肉料理からお魚料理、和食や洋食など幅広いジャンルの料理があります。お酒の種類も豊富で特にワインの好きな方におすすめです。一升瓶のはかり売りワインといつて、1グラムあたり3円で提供しています。また、コース料理の種類も多く、女子会からデートまで様々なシーンに合わせたコースが選べます。メニューの中でのおススメ料理は、「地元新鮮野菜の冷製バーニャカウダ」です。バーニャカウダは実際に地元で採れた新鮮な野菜を使用しており中には珍しい野菜も混ざっています。スプーンがスコップの形をしていたり、見た目も可愛く女性に人気の一品です。また、お店を出る際には季節のフルーツをお土産に頂くこともでき、最後まで細かい気配りで楽しさ満点です。



下田 和弘 (経営企画部)

私のご紹介するのは焼き鳥屋さんです。私は焼き鳥が特に好きという訳ではありませんが、今回お勧めする「炭火酔家」とは「またあのお店焼き鳥を食べたいな」と思わせてくれるお店です。東武伊勢崎線浅草駅から住宅街に歩いて5分ほどの人通りの少ない場所にあります。一見さんがぶらりと立ち寄る様な店ではなく、間口一間の小さな店で近隣の常連さんが集まっているお店です。私も最初は知人に連れて来て貰いました。店内の座席数は10席ほどです。注文はいつもご主人のお任せで焼いてもらいますが、どれを食べてもおいしいです。普通の焼き鳥はカリカリして、ちょっと固いイメージですが、ここの焼き鳥はどれもジューシーで、柔らかく今まで食べたことのない触感です。コロナ禍で外食は難しくなりましたがこの店の味は家庭では出せません。焼き鳥が好きな人は勿論ですが、好きではない人も一度行ってみて下さい。



浅野 将輝 (経営管理部管理課)

私がお勧めするお店は、北越谷2丁目にある定食屋の「さくら亭」です。前号で森がズンドウフ定食をお勧めした同じお店です。通常、韓国料理を出すお店が和食まで提供するのには難しいと思いますが、今回私がお勧めするお料理は驚くなけれ、お刺身料理です。左の写真をご覧下さい。イカ、サーモン、マグロ、タイと種類も豊富で醤油をつけなくともお刺身そのものの味がしっかりとついており、口の中であっけまです。お刺身は、通常のランチメニューにはないので裏メニューと言っているでしょう。お店の中にはカラオケルームもあり、今はコロナで自粛中ですが、通常時はお食事しながらカラオケをすることもできます。お店全体がとてもアットホームで落ち着いた雰囲気です。何より出てくるお料理がどれも美味しく「また来たい！」と一度でファンになります。食事をして幸せな気分になることはそうそうないので刺身料理のさくら亭もお勧めです。



インターネット入門 (第6回) グーグル・マップ(Google Map)の紹介

今号では誕生から16年経ったグーグルマップを紹介致します。人気アプリなので「今更Google Map=GMの機能なんて知っているのだから紹介しなくても結構です」と仰るユーザーもいらっしゃるかも知れませんが、再確認という言葉の意味で最後までお付き合い下さい。GMは昨年2月に最新アプリを出して、ロゴも刷新しております。旧ロゴが画面に出てくる方は無料で更新出来ますので新版に換えたら宜しいと思います。



GMの主な機能は次のようになります。

① 全世界の地図を表示できる。拡大、縮小も指二本で瞬時に変更できる。例えば、英国ロンドンの大英博物館も経路だけでなく施設情報も日本語で見える事が出来る。自由主義圏との国交があまりない北朝鮮の平壤市内も街路名、ホテル名、施設名も表示され施設内写真や口コミ情報も出ている。本日の同地の気候や気温も表示される。

② 路線経路、到達時間、料金、駅の乗り換えや時刻表を表示(徒歩、自転車、電車、車

という到達手段別に分かれている)

一方、GMに入らずにグーグルの検索窓に「東京駅から新宿駅 2月20日 20時到着」と打ち込むだけで左記の様に地図、経路、時間を瞬時に表記してくれるのでこの機能は使える。ヤフーにも同様の機能はあるがグーグルの方が地図も最初の画面で表記され関連情報も多い。



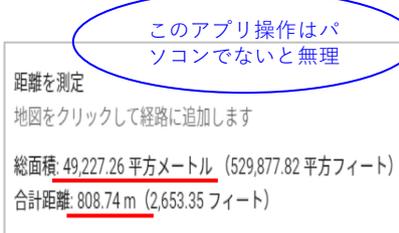
③ 地図上に表示されたレストラン、店舗等の

目標物をポンポンと指で軽くタップするとこれでもかという沢山の情報が出てくる。売れ筋商品、価格、観光名所(東京タワーなど)の営業時間、入場料、混み具合など知りたい情報が紹介されている。「コンビニ」「ラーメン店」「ホテル」などを検索窓に打ち込めば付近の同施設を星が撒かれた様にパラパラと画面上に表示して

くれる。各施設や店舗の評価が5段階の星で表示され、口コミも出ているので初めて行く飲食店などの参考になる。当社の様な不動産店舗でも星印評価がある。(下記参照)



④ 目標物の外周距離や面積の概算の測定が出来る。左は東京ドームの外周距離を測定したものの。カーソルをスタート地点に置いて右クリックし「距離を測定」を押して円形の施設の周りを取り囲むように少しずつ輪を繋いで最終的に出発地点に戻ると、距離や面積が瞬時に表れます。



⑤ 純正カーナビ以上にGMはカーナビ機能を果たすと言われています。近隣を走行中の多くの車からの情報や過去の既得情報をA-が瞬時に判断して渋滞を避けた経路や到達予定時間を発信出来るからです。

不動産オーナーの為の認知症対策 相続税精算課税制度の利用

表題に敢えて「不動産オーナーの為の…」と書き入れたのが本編のミソです。推定被相続人（亡くなられる方）が認知症に罹患しますと判断能力に問題が生じ、相続財産の次世代への引継ぎがスムーズに行かなくなります。相続財産がご自宅だけという方とご自宅の他に複数の



賃貸住宅財産を所有されている方とは根本的に対策が違ってくるからです。相続財産が複数ある場合はその場限りの相続対策ではなく、個々の物件や資産の

収支計画を総合的に考え、最後に全ての相続人の相続税額まで算出して「相続対策計画書」は完結します。推定被相続人が存命中に行える認知症対策としては家族信託や法人化など幾つかの方法が考えられますが、今号では一番分かり易い「**相続税精算課税制度**」につき説明させていただきます。

相続税精算課税制度とは

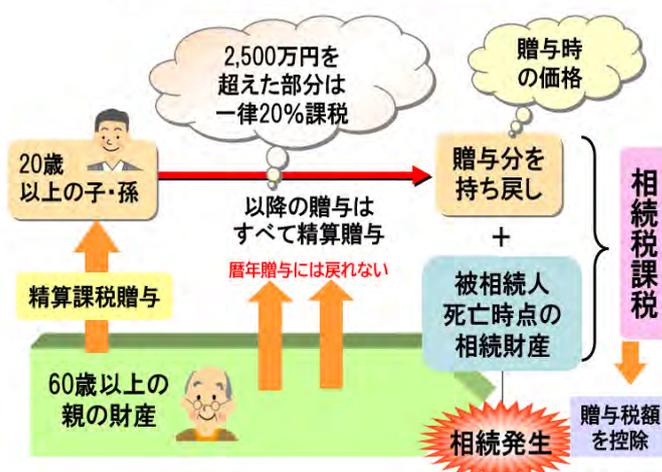
■ 相続税精算課税制度とは、原則として60歳以上の父母又は祖父母から、20歳以上の子

又は孫に対し、財産を贈与した場合において選択できる贈与税の制度です。贈与する財産は、不動産でも株でも現金でも構いません。（年齢は贈与年の1月1日時点で60歳とか20歳になっている必要があります。従い1月2日に60歳になる方は1年間待つ必要があります）

■ 2500万円までの特別控除枠があり、相続税評価額で2500万円以内の財産であれば、贈与税を払わずに所有権を移転させることができます。（その分は、相続時に相続財産に加算して相続税で精算します。次項【注意点】で再説明します）

■ この制度を利用し、「アパートの建物だけを、高齢の父から子へ贈与します。土地を含めると枠をオーバーするので土地は贈与しません。建物の名義が子になれば、不動産賃貸に関わる入居者との賃貸契約、修繕発注などの決定や署名は所有者である子ができることとなります。もし父が認知症になって判断能力に問題が生じても不動産賃貸経営に支障が出ることはなくなります。父が元気なうちにアパートを子に移しておけば、父から子へ不動産経営のノウハウに加えて関係会社や入居者との顔つきも継承していくことができます。

相続税精算課税制度の概要



2,500万円の控除枠を超えた部分については一律20%課税されるので納税資金の用意が必要

メリット

① 生前に子に所有権を移転するので、その後の家賃収入は子が受け取るようになります。結果として将来、父の相続財産の軽減に繋がる。

② 建物の評価額は「相続税の評価額」を使用するため、実勢価格（実際に売却したときの価格）の半分くらいになる。理由は建物の評価額は固定資産税評価額（実勢価格×70%）に借家権割合（10%）を掛けて計算するので実勢価格1億円が4千9百万円の評価額になるから。

③ 子Aにはこのアパート、子Bには現金など贈与者が存命中に計画的に対策を打つことができ、争族問題の回避に役立つ。生前に子ども達に贈与して「有難う」と言っておく。特別枠は父から子A、子B夫々に贈与する際に使う事が出来る。更に父からだけでなく母からの贈与についても同じ様に夫々の子に2500万円のすのこ特別枠が使える。

【注意点】

① 相続時精算課税制度は、贈与税が免除される制度ではなくその分を相続財産に加算して相続税で課税される制度。一旦、免除で喜ばせておいて後で課税されるのでクセモノ制度と言われています。但し、評価額3000万円以上の贈与税率は45〜50%に対し、相続税率は20%と差が大きいので有用性はあります。

贈与による所有権移転登記に伴う経費（登録免許税・不動産取得税）は高くなります。相続や信託による所有権移転登記の方が安い。 **例** 登録免許税（相続0・4%、贈与2%）、不動産取得税は軽減措置等が折々に設けられるので都度確認が望ましい。

② 相続時精算課税は一旦選択すると、暦年贈与に適用する事はできません。

あんしんノートのお勧め



人は誰もが、いつ何時事故に見舞われたり、今回の様にコロナ禍で死に直面する可能性があります。また、死に至らずとも認知症に罹患して自身の

意思を伝える事が出来なくなる事もあります。筆者の知人は脳梗塞で倒れた時に、遠ざかる記憶の中で家人に必死に銀行の暗証番号を伝えたそうです。幸い、知人は九死に一生を得て快復しましたが、世の中のデジタル化が進行する中で家人に残しておくべき個人情報や山のようにあり、生前に整理し記録しておく必要を痛感したそうです。この必要性にやる為に「エンディングノート」とか「終活ノート」が注目されており、ヤフーやグーグルの検索窓にこの単語を打ち込むだけで、10件以上の無料サイトを紹介してくれます。越谷市では社会福祉協議会があんしんノートを作りオンラインでのダウンロードでも紙冊子でも無料で提供しています。こういうノ



トを使う利点は必要項目が満遍なく網羅されている事です。例えば航空会社のマイレージ

のパスワードとか、スポーツクラブの会員番号など見落としがちな細かいチェックが31ページもあります。一度に全部埋める必要はなく少しずつ埋めて行けば構いません。終活ノートとかエンディングノートと言った強い抵抗感を持つ方もいらっしゃるかも知れません。然し、これらの情報を一切遺さずに自分がこの世から消えた場合、家族には多大な迷惑がかかることを実感します。「遺言書を遺す」という行為とは別の作業です。

越谷市のあんしんノートから記入すべき必要事項のほんの一部を列挙してみます。 **健康** 保険被保険者証の番号と保管場所 **介護** 保険被保険者証の番号と保管場所 **年金** 証書・年金手帳の番号と保管場所 **運転** 免許証・マイナンバーカードの保管場所 **かかりつけ** 医療機関（複数） **家系** 図 **入院** や訃報を知らせるべき親戚・友人・会社関係者 **延命** 治療についての自分の意志 **臓器** 提供の意思 **財産** 関係（不動産、年金、預貯金、定期的な支出、保険、株券、少額短期保険、負債（借入先・金額等）、クレジットカード、マイレージ、ゴルフ会員権 **葬儀** 方法・お墓の希望 **携帯** 電話・パソコンの暗証番号

【あんしんノート問合せ先】 社会福祉法人越谷市社会福祉協議会 越谷市越ヶ谷4丁目1番1号 中央市民会館1階 ☎048(966) 〇〇〇

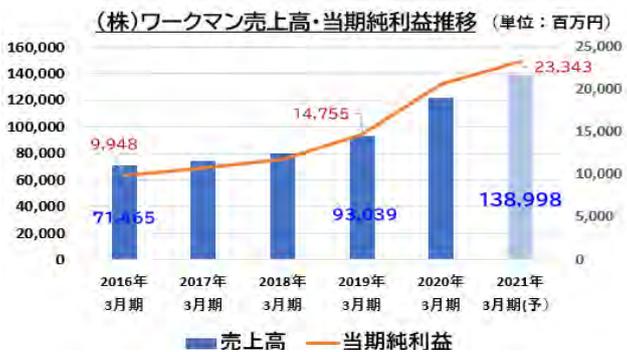
アパレル界の新星ワークマン



アパレル業界の現状は消費者の低コスト志向とフリマアプリやメルカリなど古着の個人取引の台頭によって低迷しております。セレクトの一点物や高級ブランド品を求め人もおられますが、左記のグラフが示すように業界の売上高は7年前から落ち込んだままです。2020年は感染症対策で在宅勤務が増え、スーツや外出着の消費は間違いなく落ちているので2019年の業界売上高9兆1732億円を上回っている可能性はないでしょう。厳しい状況にあるアパレル業界にあって断トツの首位にあるのがユニクロやGUのブランドを展開している(株)ファーストリテイリングです。(以下ユニクロと称す)2020年8月締め決算では売上高2.3兆円で業界シェアの38%を占め、独り勝ち状態です。



やGUのブランドを展開している(株)ファーストリテイリングです。(以下ユニクロと称す)2020年8月締め決算では売上高2.3兆円で業界シェアの38%を占め、独り勝ち状態です。



13.9%増と破竹の勢いで伸びているアパレルの会社があります。売上高は1,390億円でユニクロの17分の1程度ですが、海外展開は未だ一切やっていないので国内販売だけでこの売上高と伸び率を作っています。作業

然し、ユニクロの好調な決算を支えている要因は伸長著しい海外部門の売上です。2019年8月末締めの決算では海外部門の売上と店舗数が初めて国内を上回りました。アパレル業界2位のしまむらは売上高約5200億円ですから1位と2位で4倍近い売上金額の差があります。アパレル業界の最近のニュースではシナウンが昨年11月に破産手続きを開始し、紳士服の青山商事は160店舗の閉鎖を1月20日に発表しました。外国ブランドの「フォーエバー21」や「アメリカンイーグル」は2年前に撤退したという事で面白い話題はありません。このような逆風の中で10年連続で増収・増益を続け、コロナ禍にありながら2021年3月期の予想売上高は前年比



着チエーン最大手の株式会社ワークマンです。同社の設立は1982年で長年作業着を作ってきた。同社の快進撃は2018年9月カシユアルウェアの新業態「ワークマンプラス(WORKMAN Plus)」のブランドを立ち上げたところから始まります。アウトドアやスポーツウェアをユニクロよりも低価格で販売する戦略が消費者に受け容れられています。弊誌ではワークマンが快進撃を続けている理由を次の様にまとめてみました。

① ユニクロを凌駕する比類ない価格競争力

全国47都道府県に907店舗(2021年3月末、予定も含む)を展開しており断トツの店舗網を有している。圧倒的なロット数を武器に半端ない価格競争力を持つ。定番の流行に左右されない防寒・防風・防水着なら他社が1万円ですべて売っているものをワークマンなら10万円以上作るのだから3千円で販売出来る。

② 作業着がカジュアル着に急接近

ここ数年で作業着業界がカジュアル着業界に急接近して来て垣根が低くなってきている。例えばジーンズも作業着が起こりで最近ではボトムスのカーゴパンツも普段着になって来た。一方、建設現場に若い職人さんを集める為に作業着もカラフルになった。建設現場に従事する人の為に作ったレインスーツはSNSを通じてオートバイのライダーにあっとい間に広がった。通常のバイク店で2〜3万円するものがワークマンなら6800円で買える。しかも防水、防寒、防風、耐久撥水、全身の動き易さなどの機能については作業着で長年蓄積してきた商品開発の技術とノウハウがあり、カジュアルウェアの分野に移行しても元来親和性はあるので、消費者の信頼は直ぐに得られた

③ フランチャイズ制のメリット活用

現在の店舗数は900店余りだが、95%はフランチャイズ(FC)加盟店となっている。全国47都道府県に短期間に大量出店出来た理由はFCシステムによって加盟店の人や資金を使う事が出来たからであろう。FCの成功の要諦は本部と加盟店の双方が利するように如何に良い関係を作るかにある。本部と加盟店とが一体になれる方法はデータの徹底活用であり、数字的根拠を示しながら加盟店のオーナーに「この商品を仕入れれば坪当たり収益は10万

円増えますよ」など本部の若いスーパーバイザーでも自信を持ってオーナーを説得出来るようになった。逆に加盟店から発せられた消費者の志向の変化など現場の情報は本部が丁寧にそれを聞いて商品開発に生かして行った

④ 土屋専務が持ち込んだ経営手法

2012年6月に途中入社した土屋哲雄専務(68歳)の存在が大きい。土屋専務は三井物産で情報システム関係の仕事をしていたが入社後、現場の数値やデータを分析して全社員が平等に議論出来るように促す「エクセル経営」を根づかせた。それまでのワークマンでは在庫管理さえまともによれてなかったほど数値管理には弱かったとの事。営業・人事・労務関連では「残業しない」「ノルマを設けない」「値引きをしない」「社内行事をしない」など他社とは真逆の「しない経営」を実践した。極めつけは5年間で社員の年収を百万アップすると約したこと。小売業界の平均年収は凡そ560万円位だったが、同社では現在720万円になっているとのこと。「しない経営」と「業界トップクラスの給与水準」は社員の自主性ややる気を重んじようとする会社からのメッセージだった。最初は会社の急な変革に動揺した社員も今ではすっかり「エクセル経営」と「しない経営」が

身に付いた模様。土屋専務は経営の本質を100mのダッシュユカでなくマラソンの様に長距離を走り続けられる環境を整える事であり、その為には社員の自主性こそが何よりも大事と話しています。

⑤ 新業態へのあくなきチャレンジ

作業着を販売せずにカジュアルウェアを販売する新業態のワークマンプラスやワークマ

ン女子は都心の大型ショッピングセンターの中に今後次々に出店して行くという棲み分けも出来た。加盟店の申し込みも増加傾向にあるので、今後も出店の勢いは続くでしょう。



ワークマンのファッションショーは上から大量の水、横から強風を吹き付け、モデルは鉄棒にぶら下がって全ての機能性をアピールする過酷なショーで有名。地道に作業着だけを納めていたメーカーの姿は変わりま

コロナ入院の備え

コロナ入院の場合、面会も制限されます。ネットで調べたコロナ入院経験者に聞く「あったら良かったグッズ」をまとめました。

項目	アイテム名	備考 (持参すべき理由など)
手続き関連	<input type="checkbox"/> 健康保険証	身分証明の代わりにもなります
	<input type="checkbox"/> 印鑑	同意書、誓約書など署名、捺印が必要
	<input type="checkbox"/> 診察券	入院先の病院がかかりつけ医にコンタクトする可能性もあります
	<input type="checkbox"/> 筆記用具	ボールペン、メモ帳
	<input type="checkbox"/> 現金	テレビ、コインランドリー、冷蔵庫使用などプリペイドカードの購入に現金必要 (病院による)
	<input type="checkbox"/> お薬手帳	現在服用している薬を明確に伝える為
身支度	<input type="checkbox"/> マスク	複数枚用意
	<input type="checkbox"/> パジャマ	汗をかくので最低でも2セット以上
	<input type="checkbox"/> スリッパ	床は菌が多いので必須です
	<input type="checkbox"/> 入浴用品	石鹸・シャンプー・リンス (ホテルにはありますが病院にはありません。売店での購入は面倒です)
	<input type="checkbox"/> ティッシュ	備わっていないケースが多い
	<input type="checkbox"/> 下着、靴下	入院の長さにもよるが多めに数セット用意。 コロナ患者は洗濯機使用不可にしている病院多い
	<input type="checkbox"/> タオル	バスタオル、フェイスタオルx2セット
	<input type="checkbox"/> 洗面用品	歯ブラシ 歯磨き コップ、櫛、スキンケア用品
	<input type="checkbox"/> 男性用備品	髭剃り
<input type="checkbox"/> 女性用備品	生理用品、手鏡、化粧品	
あると便利	<input type="checkbox"/> ビニール袋	汚れた衣服やこまごましたものを入れる場面が多い (大・中)
	<input type="checkbox"/> スマートフォン	イヤホンはTVの視聴にも使うので3m以上あった方が良い。ビデオ通話用にマイク付きのモノ推奨
	<input type="checkbox"/> 娯楽品	本、雑誌、ラジオ、パソコン。スマホで家族とビデオ通話をする為、事前に接続方法習得が必須
	<input type="checkbox"/> 湯呑(マグカップ)	医師の承諾の下にドリップコーヒー、お菓子、ソフトドリンク。病院の食事は全て弁当で割箸は付く
	<input type="checkbox"/> その他	眼鏡(遠近)、義歯。パソコンとスマホの充電器。病院のWiFi環境不良ならモバイルルーター必須



今後の勉強会の開催予定

場所：2/28 & 3/14 「越谷市民活動支援センター」越谷駅東口徒歩1分ツインシティB棟5階 3/7のみ第2マルヨシビル(北越谷駅)

日時：2021年2月28日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第7期生④回目

「生命保険を100%活用する方法」

生命保険は相続の万能選手で有用性抜群！

講師：当社代表取締役・上級相続コーディネーター 小山哲央
賃貸管理部 トータルライフ・コンサルタント 小出

日時：2021年3月7日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 緊急セミナー

「コロナに備える安心の相続対策」

巣ごもり中、何か出来る事から一つずつやってみましょう。情緒面、経済面に分けてのご提案！

日時：2021年3月14日(日) 14:00~16:00

題目：相続勉強会 第7期生⑤回目

「相続発生後の対策」

相続発生後でも節税に結び付く対策があります！

講師：当社代表取締役・上級相続コーディネーター 小山哲央

当勉強会はどなたでも**無料**でご参加頂けます。

ご参加を希望される方は電話番号

Tel 048-970-0021 又は

seminar@0021.to に

メールでお申し込み願います。

予約制です

弊社管理物件入居率
97.36%
2,391戸(+5戸)
2021.1.31現在