



株式会社 真永通商

発行責任者 千葉 専司

編集委員 樋口 恵子

URL: <https://www.shineigr.co.jp>

E-mail: [sumaikun@shineigr.co.jp](mailto:sumaikun@shineigr.co.jp)

令和3年

9月

Vol.27

No.136

【本社】〒460-0008 名古屋市中区栄3丁目33-2 真永栄ビル TEL (052) 264-4867 FAX (052) 261-3558




### 第43期 Human resource development (人財育成・発展) の年 下半期に向けて躍動する第一事業部

**センター委員会だより**

売買流通課 担当主任 金田 賢道

いつも社内報センター委員会報告をご覧頂きありがとうございます。今回は、投資マンションについてお話しします。1棟単位のアパートやマンションが値上がりしており、安定収益を求めて不動産市場に投資する個人の方が増えてきています。価格上昇が続く背景には、不動産投資に関心を持つ人が増え、実際に資金を振り向ける投資家の視野が広がっているからだと思えます。高額融資を必要とする物件より、比較的少額で購入できる区分マンションを選ぶ人が多いです。一般的に利回りが低くなると物件価格が高くなり、利回りが高くなると物件価格は低くなります。コロナ禍により金融緩和マネーが価格を押し上げている要因があり、投資マネーの流入が減れば、価格の下げ圧力が強まる可能性があります。不動産売買に際しては、お力になれるよう頑張りますので売買流通課にお気軽にお問い合わせ下さい。



### 暦年贈与の注意点について

松永税理士事務所 松永 英希

贈与税は贈与する金額により税率も異なります。110万円を控除した後の金額が200万円以下であれば10%。3000万円を超える55%の税率になります。しかし、年間110万円までの贈与なら「暦年贈与」という方法を適用することで非課税とすることが可能です。この方法は簡単でもとても便利に感じますが注意が必要です。例えば親が、年間110万円を20年間毎年子供に贈与すると、総額は2200万円となるため、2200万円の非課税枠が利用できます。ただし、「2200万円の財産を、毎年110万円ずつ、20年間に渡って支払う」といった契約書を作ったり、毎年同じ日にきっちり110万円ずつを支払ったりすると、「これは分割して贈与しただけです」と指摘されるおそれがあります。これを「連年贈与」と呼びます。贈与の非課税枠とは、あくまでも「その年における」非課税の上限額が110万円なのです。つまり、ある年は夏に90万円を贈与したり、ある年は冬に100万円を贈与したりと、その年ごとの事情で贈与を贈与するということが可能となり、連年贈与とみなされてしまう贈与と受けた認識がなかったり、贈与の事実を客観的に証明できなかつたりすると、「暦年贈与」と認められないおそれがあります。それを回避するためには、左記の点を守っておく必要があります。

- ① 贈与契約書の作成はお金を送る側とお金をもらう側それぞれの署名と日付、そして金額が入った契約書を作成します。
- ② 贈与はお金を手渡しにすると証拠が残りにくくなってしまうため、贈与としての証拠を残しやすくなります。
- ③ 贈与の時期や金額に注意して、先に述べたように、毎年同じ金額、同じ日付で贈与を行っている「連年贈与ではないか」と指摘されることがあります。

また、相続開始前3年以内に贈与した分は相続税の対象になってしまいます。親が子に暦年贈与し3年経たずに亡くなってしまった場合、その財産が相続税を計算するときにその親の財産として戻されて計算されてしまうので注意が必要です。

### 不動産相続の相談窓口

武村 真一

今回は「葬祭費」と「埋葬料」について皆様と一緒に考えていきたいと思います。

先日、相続された土地の売却相談を受けた時に、お話の中で葬儀後の役所等への手続きもやっとなされたことだったので、「葬祭費」か「埋葬料」の申請手続きもされましたか？とお聞きしたところ「何ですか？初めて聞きました！」「役所では何も言ってくれなかった！」とのことでした。

この「葬祭費」「埋葬料」というのは、申請しないと受け取れないお金です。死亡届を提出すると自動的に給付されるものではなく、申請することによって給付されるものなので注意が必要です。セミナーでも「葬祭費」「埋葬料」のお話をしますと、約半数の方が知らなかったとおっしゃっています。親切な葬儀会社でしたら教えてくれる可能性はありますが、誰かから教えてもらおうか自分から進んで調べたりしない、中々知り得る機会はありません。

「葬祭費」は故人が自営業者や個人事業主で国民健康保険に加入していた場合や、後期高齢者医療制度の加入者にも給付されます。自治体によって異なりますが5万円の支給というケースが多いようです。申請期限は葬儀日から2年以内です。「埋葬料」は故人が会社員として組合健保や協会けんぽに加入していた場合に給付されます。一律5万円給付されます。申請期限は死亡日の翌日から2年以内です。

「葬祭費」「埋葬料」どちらかによつて、申請先や申請方法は異なりますが、このような制度がある事をご紹介します。詳細は各自治体や各保険組合への確認が必要です。

※今後の相続・介護セミナーは開催日が決まりましたらホームページでお知らせいたします。



個別相談会風景

### 新入社員紹介

高齢者住宅課 久野 恵



宅地建物取引士  
賃貸不動産経営管理士  
福祉住環境コーディネーター2級  
介護職員初任者研修 修了  
管理業務主任者

【信条】すべて心の持ちよう・・・  
【特技】ゴルフ、  
手話（現在も勉強中です）  
【趣味】読書・書道・映画・音楽・  
コンサート鑑賞・苔玉グリーン

ご入居されるご利用者様、ご家族様、オーナー様皆様様が安心して穏やかに暮らしていただけますよう、新しいお住まいのご提案、ご紹介をさせて頂きたいと思っております。人生100年時代！新たな出逢いを大切に、楽しみつつ、学びつつ、今が一番。若い瞬間（とき）！と様々なことにチャレンジしてまいります。どうぞよろしくお願致します。



### 「人生の金メダリストと伴走者」

名古屋市長議員 千種区 田辺 雄一



歴史的な東京五輪2020が閉幕した。数々のパフォーマンスで感動を与えてくれたアスリート達に惜しみない賞賛と感謝を送りたい。選手との技術の向上にはライバルとの切磋琢磨が欠かせないことは勝者のコメントの中にもみられる。話は変わるが2000年から始まった介護保険制度。日本は大介護時代に入り20年を経て今や介護状態になったら施設入所も選択肢の一つとして定着した。一方で介護のサービスにも質の向上が求められている。介護保険法では特別養護老人ホームは、入所者の在宅復帰を検討する(目指す)ことが明記されているが多くの現場は現状維持となっている。原因は様々だ。小生の提案により名古屋市は今年4月から「要介護度等改善事例公表事業」を始め、介護施設の取り組みで利用者の介護度等が改善した事例を募集し公表している。在宅復帰とまではいかないがQOLの向上事例が紹介されている。公表し顕彰することで施設のやる気のアップ、そして選ばれる施設になっていく効果が期待される。これもまた切磋琢磨と言えよう。この事業の発想の元となったのは真永通商様が毎年開催している「まごころ介護事例発表会」だ。小生も毎回ご案内を頂き拝聴している。高齢者の人生の晩年を輝かせるご努力はメダリストを支えるスタッフに重なる。健やかに人生を走りきる方々の心には金メダルが輝くに違いない。スタッフはその姿が何よりも嬉しいのだ。

## 見

### 合格者インタビュー 受験者のために 私たちができる



宅地建物取引士  
令和3年1月取得  
武村 真一



一級施工管理技士  
令和3年7月取得  
亀井 良二



賃貸不動産経営管理士  
令和3年4月取得  
井上 幸則

私たちは、  
こんな参考書で  
勉強しました！  
参考にしてください。



### 手腕を発揮している営業マン



このところ調子が  
絶好調の建築工務課の亀井主任  
建築工務課 亀井 良二

会社事業部並びに高齢者住宅課、相続相談窓口の皆様の協力を頂き、令和3年度6月、7月を70%超の業績を残すことができました。これも皆様のお力添えの結果だと感謝の気持ちでいっぱいです。今後も自らの役割に責任を持って、業績にチャレンジしていきます。



ずっと調子が絶好調の  
賃貸管理課の杉野主任  
賃貸管理課 杉野 守活

日々の業務で心掛けている事は、家主様からお預かりしている建物(資産)を大切にしていける事であります。具体的には満室稼働・家賃滞納0を意識しております。その為に何をやるべきかを常に考えて、家主様に満足して頂ける管理会社担当者でありたいと思ひ、日々業務にあたっております。今後とも家主様には、ご協力賜りますようよろしくお願い申し上げます。



社長と同じ年で高齢者住宅課で  
頑張っている木本主任  
高齢者住宅課 木本 俊雄

介護施設 ゆうゆう未来館は今年で18年になります。愛知県と岐阜県で12施設を運営しています。現在600名のご利用者様がみえます。私は14年ご利用者様の入居のお手伝いをさせて頂いております。これからも安心安全で快適なゆうゆう未来館をモットーにご利用者様、ご家族様の皆様のためにお手伝いさせていただきます。



入社して2か月  
賃貸幹旋課

山崎 功



他社からの研修生  
2か月  
売買流通課

伊藤 圭汰

SUMOMOへのお部屋の写真撮影をお客様案内用に行っております。また社宅依頼のお客様の方もショップ長に教えて頂きながら行っております。お客様のご希望に沿ったお部屋を探す為に精進致します。



入社して3か月  
経営管理課

栗津 登

入社して、間もなく3か月が経とうとしています。以前に勤めていた会社とは、業種や環境などは様変わりしましたが、少しずつですが、各作業の重要性が理解できるようになってきました。今後は、作業の精度を高効率よくできるように努力します。



入社して4か月  
経営管理課

加藤 愛深

入社して4か月が経ちました。銀行周りの業務を中心に行っております。会計や不動産の知識を深めていくために勉強に励み、日々成長していけるように業務を行っております。



入社して9か月  
賃貸管理課

住谷 祐輔

入社して約9か月経ちました。数年ぶりの賃貸管理業務への再挑戦として、自分なりに努力しています。現在の業務はいくつか管理物件の担当窓口となり、入居促進や退去業務、クレーム対応に取り組みしております。さらに経験値を増やしていきたいと思ひます。

合格は、これまでの努力の賜物だと思います。そこで今受験を頑張っている社員に熱いアドバイス下さい。

#### Q どれくらい勉強されましたか？

亀井：毎日、勉強しました。やる気が出ない時は1ページだけでもやる。とにかく問題、用語に触れるようにしました。  
武村：私も試験日より逆算して勉強時間を確保してまして平日は帰宅後に2時間、休日は8時間6月9月で400時間以上を目標にして勉強していました。でも、疲れているときは無理せず体を休めて、その休んだ分は、別日で補っていましたね。  
井上：私の場合は、あまり計画的にはできませんでしたが、3か月くらい前から少なくとも過去問はやるようにしました。

#### Q 何か参考書等はつかいましたか？ どんなふうに勉強されましたか？

亀井：書店で問題集と解説本の教材を購入して、問題集は過去10年分やりましたね。どんなふうか？ 通勤時間、車移動の際は信号待ちの間も問題を解いてました。  
武村：私は参考書を一通り目を通し、わからない箇所についてはYouTubeの無料動画を確認したり、まず宅建業法は満点を目指しました。過去10年分を5周は行いましたね。休日は最低2年分の過去問題を行い、復習までしないと時間が足りないですね、参考書は自分で手にとって使いやすいと思ったのがいいです。その年の法改正に対応していることが条件で辞書的な役割として使っていましたね。合格の裏技特集のような参考書は役にたちませんでした。  
井上：参考書は買いませんでしたが、過去問題集を1冊買って2回転させました。私もそうです。移動中に、YouTube等の解説サイトの音声を通して聞き、知識のインプットをしましたね。

#### Q 試験が近づくとつれてどうでしたか？ そして試験当日は落ち着いて臨みましたか？

武村：模擬試験を最低2回は受験したほうが良いです。試験前の2週間は自宅でも耳栓をして試験当日も耳栓をしてま

### 入社して1年未満の社員に聞いてみた

#### Q ありがとうございます。これから受験を志している方に一言お願いします

した。模擬試験会場での周りの様々な音がして、集中できなかったからです。  
亀井：私も、試験日近になった図書館で勉強してましたよ。集中できますからね。試験当日は解答の見直しは3回しました。最後まであきらめず悪足掻きをしていました。  
井上：模擬試験はやれば良かったのですが、時間がとれずやれませんでしたよ。試験間近は、過去問をやることだけを考えて勉強していました。試験当日は、自分のルーティンは1冊の過去問としていたので、当日もそのルーティンを守りました。

亀井：マークシートの場合必ず全部マークする。マークしなればゼロですからね、頑張ってください。  
武村：少しでも受験する方のお役に立てればと思います。声を掛けて頂ければ、私が使った過去問チェック表をお見せします。頑張ってください。

井上：過去問に拘って何度も勉強すること、移動中に音声を流して聞く事は知識が自然と入るので良かったと思います。  
武村：上司、同僚より様々なアドバイスを頂戴しましたが先ずは一度やってみること。やってみて自分に合えば継続し、合わなくても自分なりにアレンジすることが出来ます。そして「絶対合格するぞ！」という強い気持ちを持ち続けて勉強することが最も大切だと思います。

