

ごあいさつ

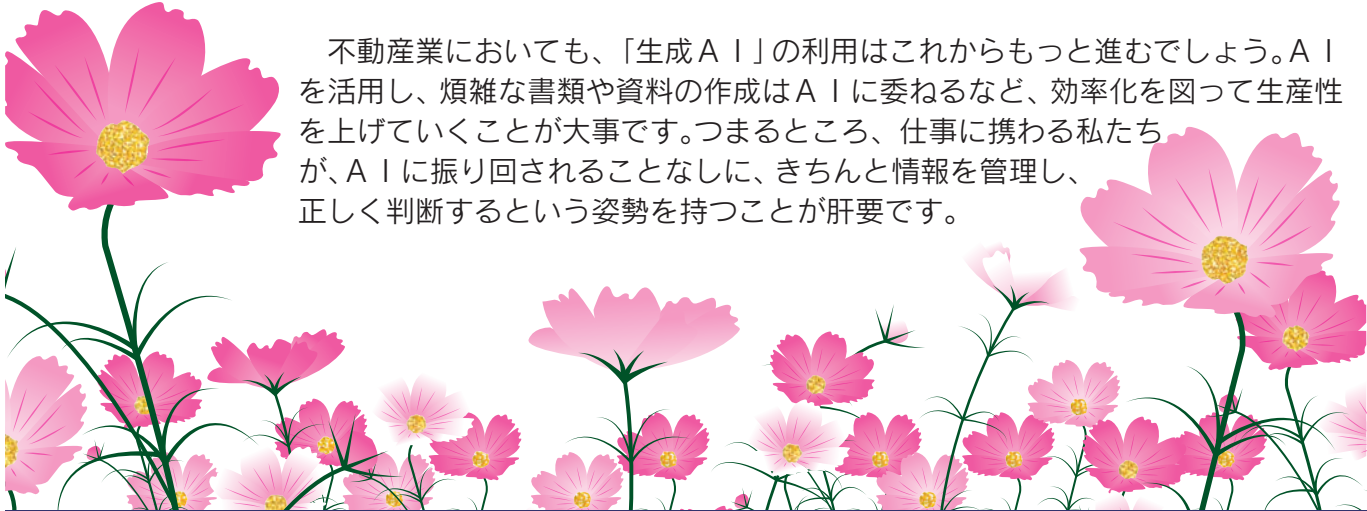
昨今の夏の暑さは尋常ではありません。7月27日、国連のグテーレス事務総長も、「地球の温暖化は終わり、沸騰化の時代が到来した」とのコメントを発しました。世界の月間平均気温が過去最高を更新してきたという報告を受けてからの発言でした。確かにわが国でも、数力所で38℃、39℃といった体温を超えるような気温が記録され、「沸騰」ということばも決して大袈裟とは思えません。さすがに9月の声を聞けば、若干過ぎしやすい日々もいくらかありますが、まだ暑さは残ります。引き続き健康管理に注意していきたいものです。

ニュースなどで「生成AI」というワードを頻繁に見聞きするようになりました。人がコンピューターに会話や文字入力で指示・命令をすると、AI（人工知能）が文章を作成したり、音楽や画像の作成をしたりするというものです。AIが自ら持っている多様なデータを利用し、組み立て、答えを出すシステムです。まだ、間違ふこともあり完全とはいええないものの、AIが考え、答えを導き出す「生成AI」のサービスは広がってきています。米国の新興企業オープンAI社が開発した「ChatGPT（チャットGPT）」は、2022年11月の公開からまたたく間に数億人ものユーザーを獲得し、今も急速に普及しています。「チャットGPT」の他にも新しいサービスが続々と出てきています。

「生成AI」の出現と進化は人と社会に大きなインパクトを与え、将来に明るい期待が持てます。ただその一方で、コンピューターが人を支配するようになるのでは？など、能力を期待する反面、不安も頭によぎります。いくつかの問題点を挙げると、著作権保護の問題、情報の真偽判断や制限なき拡散の問題などが考えられます。AI開発者の意図とは離れ、AIが人に取って代わり、人の仕事を奪ってしまうのではないかという心配も残ります。また、AIへの依存が高まることで、本来の人の記憶力、創造力、考察力など、人の劣化が危惧されます。

「生成AI」については、現在のところ、わが国は概ね広い分野で前向きに利用していく方向です。欧州を中心にいくつかの国では一定の制約を設けたうえで利用していく方向となっています。

マイクロソフトを創業したビル・ゲイツ氏は「全ての机と全ての家庭にコンピューターを」という目標を掲げました。今や、ほぼ実現したといってもいいでしょう。マイクロソフト社の関係者は「今度、AIのメリットを全ての人と全ての企業に享受してほしい」と語っています。AIの進化は新たなステージです。高度な言語能力を獲得し、幅広い知的作業を担い始めました。人間をしのぐ存在となるかも知れません。しかし、忘れてはならないのは、人が主役（操縦士）、AIは従物（副操縦士）という立場を守ることです。「人より賢い存在」となりつつあるテクノロジーとどう向き合うべきか。これからいかに活用していくか、その付き合いは長くなりそうです。



不動産業界においても、「生成AI」の利用はこれからもっと進むでしょう。AIを活用し、煩雑な書類や資料の作成はAIに委ねるなど、効率化を図って生産性を上げていくことが大事です。つまるところ、仕事に携わる私たちが、AIに振り回されることなしに、きちんと情報を管理し、正しく判断するという姿勢を持つことが肝要です。

令和6年1月から生前贈与が変わります

令和5年税制改正で令和6年1月から贈与税の取扱いが変わります。下記の①～④の改正が行われていますので、ポイントを解説いたします。

- ① 暦年課税の持ち戻しが3年から7年に延長
- ② 相続時精算課税に基礎控除110万円が創設
- ③ 教育資金の一括贈与の非課税措置が一部見直しされ3年延長
- ④ 結婚・子育て資金の一括贈与の非課税措置が一部見直しされ2年延長



贈与税の課税方法

贈与税の課税方法には「暦年課税」と「相続時精算課税」の2つがあります。

(1) 暦年課税

暦年課税とは、1年間（1月1日～12月31日）に贈与を受けた財産の価額の合計額から基礎控除の110万円を差し引いた後の課税価格に累進税率（課税価額が増えるにつれ税率が高くなる）を乗じて計算する課税方法です。贈与年の1月1日時点で18歳以上の者が実の父母、祖父母から贈与を受ける場合は、「特例贈与」の軽税税率となります。

$$\text{贈与税額} = (\text{贈与価額} - \text{基礎控除 } 110 \text{ 万円}) \times \text{累進税率}(\%)$$

贈与税の速算表

課税価額(注1)	特例贈与(注2)		一般贈与	
	税率	控除額	税率	控除額
200万円以下	10%	—	10%	—
200万円超 300万円以下	15%	10万円	15%	10万円
300万円超 400万円以下			20%	25万円
400万円超 600万円以下	20%	30万円	30%	65万円
600万円超 1,000万円以下	30%	90万円	40%	125万円
1,000万円超 1,500万円以下	40%	190万円	45%	175万円
1,500万円超 3,000万円以下	45%	265万円	50%	250万円
3,000万円超 4,500万円以下	50%	415万円	55%	400万円
4,500万円超	55%	640万円		

(注1) 基礎控除110万円控除後の金額

(注2) 贈与年の1月1日時点で18歳以上の者が直系尊属から受ける贈与

(2) 相続時精算課税

相続時精算課税とは、原則として60歳以上の父母または祖父母などから、18歳以上の子または孫などに対し、財産を贈与した場合に暦年課税に代えて選択できる贈与制度です。

2,500万円までの特別控除枠内であれば何度も無税で贈与できますが、贈与者の相続時は、「相続時精算課税」で贈与を受けた財産をすべて相続財産に加算しなければいけません。(特別控除を超えた分は一律20%の税率で贈与税が課税されます。)なお、一度「相続時精算課税」を選択してしまうと同一の贈与者から「暦年課税」の贈与を受けることができなくなります。

暦年課税の持ち戻しが3年から7年に延長

「持ち戻し」とは、相続人が被相続人から生前贈与を受けた財産を相続財産に加算して相続税を計算することです。現状は相続日から3年以前に贈与を受けた財産が対象でしたが、令和6年1月1日以後の贈与で取得する財産にかかる相続について、対象期間が下記のとおり段階的に7年に延長になります。なお、加算延長になった期間の贈与について、年間100万円までは相続財産に加算されません。

相続開始日	加算期間	加算の影響
令和8年12月31日まで	3年	なし
令和9年1月1日から 令和12年12月31日まで	3年超～7年未満	あり
令和13年1月1日以降	7年	あり

相続時精算課税に基礎控除110万円が創設

相続時精算課税は年間の基礎控除は設けられていませんでしたが、令和6年1月1日以降の贈与から年間110万円の基礎控除が創設されました。

$$\text{贈与税額} = \left(\text{贈与価額} - \text{基礎控除110万円} \right) - 2,500\text{万円} \times \text{一律20\%}$$

なお、相続時に加算される贈与価額は毎年の基礎控除110万円を差し引いた金額となります。

教育資金の一括贈与の非課税措置の見直し

この制度は、30歳までに子や孫の教育資金に充てるための金銭を、父母・祖父母(直系尊属)が一括贈与した場合、最高1,500万円までの贈与が非課税となるものです。令和5年3月31日までの適用でしたが、令和8年3月31日まで3年間延長になりました。

なお、改正前は残額に対して特例税率の適用者には特例税率が適用できましたが、一般税率のみに改正されました。

結婚・子育て資金の一括贈与の非課税措置の見直し

この制度は、子や孫の結婚・出産・育児に充てるための金銭を、父母、祖父母(直系尊属)が一括贈与した場合、最高1,000万円までの資金が非課税となるものです。

令和5年3月31日までの適用でしたが、令和7年3月31日まで2年間延長になりました。

なお、改正前は残額に対して特例税率が適用されていましたが、一般税率に改正されました。

誌面の都合上ポイントしか説明できていません。贈与に関してご不明な点がございましたら、税務署または税理士などの税務の専門家にお尋ね下さい。

セイワ地研にお問合せいただいても結構です。

(問い合わせ先)
ソリューション事業部：勝木 龍巳
TEL 092-713-5600



防 災

ハザードマップについて

あなたと、あなたの家族を守るために。

国土交通省のポータルサイトでは、「重ねるハザードマップ」と「わがまちハザードマップ」の2種類のハザードマップが提供されています。

ハザードマップを活用すれば、お住まいの地域の災害リスクや、いざという時の避難ルートを事前に把握することができ、有効な防災・減災対策になります。

ハザードマップとは、洪水・津波・土砂災害などの自然災害の被害履歴に基づき、想定される災害リスクをわかりやすく表現した地図です。

少子高齢化が進み、被災時に配慮が必要なお年寄りの方の人口が増えていることも考えると、平時より防災意識を養うことが欠かせません。ハザードマップを活用して、自分が住んでいる地域の自然災害リスクを理解し、適切な避難ルートの確認を行う必要があります。

ハザードマップでわかる情報

国土交通省が作成した「重ねるハザードマップ」では、洪水・土砂災害・津波の災害リスクや、道路防災情報などを確認できます。

洪水についてのハザードマップ

洪水のハザードマップでは、お住まいの区域ごとに浸水リスクを色分けして表示しています。「洪水（計画規模）」の地図では、その河川の一般的な降雨データに基づく洪水リスクを、「洪水（想定最大規模）」の地図では、地域全体の最大降雨量も考慮した洪水リスクを確認できます。

土砂災害についてのハザードマップ

土砂災害のハザードマップでは、土石流・急傾斜地の崩壊・地すべり・雪崩の4種類の被害を想定し、災害リスクを黄色から赤色で色分けしています。

津波についてのハザードマップ

津波のハザードマップでは、地震・津波が発生した際に予想される浸水の深さを色分けしています。たとえば、津波浸水想定が～0.3mなら薄い黄色、5～10mなら赤色で表示されます。



道路防災情報についてのハザードマップ

道路防災情報のハザードマップは、落石・土砂崩れなどの自然災害の際に通行規制が敷かれる可能性の区間や、大雨・台風が起きた際の道路冠水により通行困難になる可能性がある区間を表示しています。

「重ねるハザードマップ」のほかにも、各市区町村が提供する「わがまちハザードマップ」や、民間企業が提供するハザードマップでも情報収集が可能です。

ハザードマップの活用法

防災・減災を進める上で、ハザードマップの活用は欠かせません。そこで、ハザードマップを活用し、防災・減災に役立てる3つの方法を解説します。



災害リスクを知る

ハザードマップを活用することで、住んでいる地域にどのような自然災害リスクがあるかを把握することができます。自宅周辺のエリアだけでなく、通勤・通学に使用するエリアや、買い物など日常生活で頻繁に使用するエリアの災害リスクも確認しておきましょう。



指定緊急避難場所を知る

災害リスクがわかったら、指定緊急避難場所を確認します。自然災害が起きた時にどうやって指定緊急避難場所に向かうか、避難ルートもチェックしておきましょう。自然災害の種類によって最適な避難ルートは異なります。たとえば、地震や土砂崩れの際には有効な避難ルートでも、洪水や津波が起きた際に洪水浸水想定区域となるケースがあります。災害の種類に合わせ、避難ルートを調べておきましょう。



通行規制の可能性を知る

避難ルートが決まったら、重ねるハザードマップの道路防災情報をチェックします。落石や土砂崩れ、大雪などが発生した場合、通行規制により避難ルートが使えなくなる可能性があります。また、立体交差のアンダーパスや、周囲より標高の低い土地は道路冠水が発生しやすいため、大雨・台風時には注意が必要です。

防災・減災を実現するためには、日頃からの備えと防災意識が欠かせません。ハザードマップを活用し、地域の災害リスクや、指定緊急避難場所へ向かう避難ルートを確認しておきましょう。



ト 雑学 & 豆知識 リビリア



十五夜とは？ お月見の風習を解説！

2023 年は 9 月 29 日となる十五夜。美しい月を眺めるお月見の日として知られていますが、今回はその由来などを紹介します。

■十五夜とは？

十五夜とは、一年で最も美しいとされている「中秋の名月」を鑑賞しながら、収穫などに感謝する行事です。平安貴族が中国の優雅な観月の儀式・風習を取り入れ、のちに庶民に広がると、秋の収穫物を備えて実りに感謝する行事となりました。十五夜は芋類の収穫祝いを兼ねているため、別名「芋名月」といい、里芋やサツマイモを供えます。

■2023年の十五夜はいつ？

2023 年は 9 月 29 日（金）です。

十五夜の日は旧暦の 8 月 15 日の月を指すため、毎年変わります。

2024 年は 9 月 17 日（火）

2025 年は 10 月 6 日（月）

2026 年は 9 月 25 日（金）

2027 年は 9 月 15 日（水）



■中秋の名月と十五夜は違うの？

十五夜という言葉は、月齢 15 日目を指す場合と、月見行事の十五夜をさす場合があります。旧暦では毎月 15 日が月齢 15 日目の十五夜となりました。月見行事をする十五夜は、旧暦 8 月 15 日の月をさします。お月見をする旧暦 8 月 15 日の「十五夜」と「中秋の名月」は同じです。旧暦では 7 月～ 9 月が秋にあたりますが、秋の真ん中である中秋は、空が澄み渡り最も月が美しく見えるため、旧暦 8 月 15 日の十五夜を「中秋の名月」と呼び、お月見をするようになりました。

■お月見にすすきをお供えするのはなぜ？

すすきは月の神様の依り代と考えられています。本来は実りを象徴する稲穂をお供えしたいのですが、稲刈り前なので、稲穂に似たすすきを用いるようになったと言われています。すすきのみ、または秋の草花と一緒に生けて供えます。

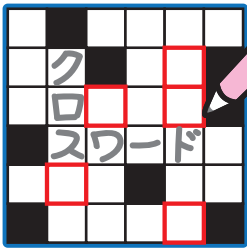
■月見団子はいつ食べる？お供え方法は？

お米を主食とし米文化が根付いている日本の行事には、餅や団子が欠かせません。お月見では月見団子を供えて作物の収穫に感謝し、これから実ものに対しては豊作を祈願します。丸い月見団子は、満月に見立てたものです。お供えする際は、三方や皿に白い紙を敷き、十五夜にちなんで 15 個（または 5 個・その年の満月の数）を盛ります。お月見をした後、月に感謝をしながら食べましょう。

●●●●● 今年はお月見をしてみたいかな？

参照：十五夜とは？ 2023 年はいつ？お月見の風習を解説！月見団子やすすきのお供え方法も | じゃらんニュース (jalan.net)

頭の体操



Break
time

私は生まれも育ちも福岡ですが、母の故郷が鹿児島県なので、幼少時より旅行に行く機会があり、馴染みがあります。先日母が鹿児島旅行のお土産でなつかしいお菓子を買ってきてくれましたので、久々に鹿児島の味を思い出しました。福岡には鹿児島出身の方、鹿児島にゆかりのある方も多いと思いますので、鹿児島県クロスワードパズルを作ってみました！川内市出身の方ならすぐわかると思いますが、少しマニアックな問題もあるかも！？答えは私のおすすめの芋焼酎の名前です！

鹿児島県クロスワードパズル

		2				5		6	
1			3		4				
	7								
8									

こたえ(左から順に書いて下さい)

--	--	--	--

ヨコのカギ

- 1 ○○の恩返しといえば？鹿児島県は渡来数日本一。秋になると毎年シベリアからやってくるよ。
- 4 鹿児島県のシンボル！○○○○○大根でも有名。
- 6 さつまいもで作る水○○は濃厚！！ねり○○、いも○○ともいうよ。
- 7 桜島が噴火すると降ってくる。
- 8 川内市名物のしょうゆ味で素朴なお団子といえは？別名「ちんこだんご」。

タテのカギ

- 8 薩摩藩の藩主は○○○家。
- 2 白くてふんわりした、自然薯が原料の銘菓。
- 3 東北の仙台と読みは一緒だけど川内と書きます。
- 4 鹿児島県の有名な歴史上の人物 ○○○○隆盛。
- 5 縄文杉で有名な○○島。
- 6 もち米を灰汁(ア)で炊いて、竹の皮で包まれた和菓子。

答え

ライチの香りがする本格芋焼酎

『○○○○』



「晩酌で疲れを癒す」という鹿児島の方言が焼酎の名前になっています。

とっても飲みやすいので、芋焼酎がちょっと苦手な方にも是非一度飲んでみてほしいです。

芋焼酎好きの方へのプレゼントにもいかがでしょうか！？週末は○○○○しましょう！！

正解は、P8▶▶▶



★2023年度の九州7県の設備投資61.7%プラス、半導体がけん引 日本政策投資銀行

日本政策投資銀行九州支店は23年度の九州7県での設備投資額を発表した。それによると、全産業の設備投資額(計画値)は前年実績比で61.7%増加し、1兆105億円となった。伸び率は調査を開始した1956年以来最大だ。熊本県内における半導体関連企業への投資がけん引している。世界的な半導体受託生産企業である台湾積体電路製造(TSMC)の熊本進出が大きく、今後も設備投資は堅調だ。

★大雨・土砂災害の復旧支援、量子コンピューター利用で

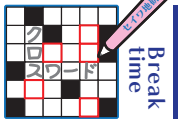
清水建設ほか

大手ゼネコンの清水建設(東京都中央区)は年々深刻化する大雨・土砂災害の被害復旧への取り組みを進めている。同社は、データ解析技術を扱うグルーヴノーツ社(福岡市)、人流データを扱うジオトラ社(東京都千代田区)と協力し、量子コンピューターなどによるシミュレーションを駆使し、被害復旧の支援策について検討を重ねている。昨年は土砂災害で通行止めになった道の復旧手順などをデータ分析し、シミュレーションした。テーマとしたのは、2018年広島県・呉市の大雨被害だ。また、首都圏ではスマートシティとして開発が進む江東区・豊洲エリアを中心に、水害時を想定した事前避難経路のシミュレーションをした。災害時の想定リスクを可視化し、エリアが抱える課題、災害時の避難行動について研究を進める。交通ネットワークや人流の状況などを可視化することで、防災や観光などの政策立案に役立つ自治体向けサービス「交通・防災・観光データ分析プラットフォーム」の開発も進めている。

★2023(令和5)年度宅地建物取引士試験、10月15日実施 不動産適正取引推進機構

2023年度の宅地建物取引士資格試験が10月15日(日)に実施される。試験を実施するのは不動産適正取引推進機構だ。昨年22年度試験では、28万3856人が申し込み、22万6048人が受験(受験率79.6%)し、このうち3万8525人が合格(合格率17.0%)した。宅地建物取引士資格は不動産(宅地建物)の取引を行う上で欠かせない資格とされる。

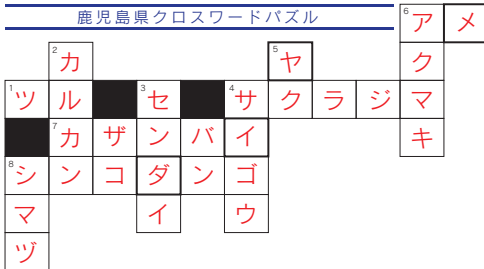
頭の体操



P7「クロスワードクイズ」 答え

ダイヤメ

鹿児島県クロスワードパズル



だいやめ～DAIYAME～

本格芋焼酎 / アルコール 25%

明治元年に創業し、薩摩・いちき串木野市に蔵を構える濱田酒造。現在3つの蔵を有し、その1つ傳藏院蔵(デンゾウウヰヅウリ)が製造した芋焼酎

独自の技術で誕生した「香熟芋」で仕込んだ本格芋焼酎。ライチのような華やかな香り、甘くまろやかな味わいとキレの良い後味が特長です。特に強炭酸水で割ると一層華やかな香りをお楽しみ頂けます。

濱田酒造 HP より一部抜粋



人につくす、街につくす。

セイワ地研

不動産の有効利用について総合的なコンサルティングを行っています。住宅、事業用ビルや駐車場、レンタルボックスの企画、テナント募集から賃貸管理業務など、一貫したサービスが当社の自慢です。 セイワ通信編集部・平島康廣

福岡市中央区大名2丁目8番17号 / TEL.092-713-5600 FAX.092-713-7375 / info@seiwachiken.co.jp / www.seiwachiken.co.jp/