

OWNER'S LIFE

発行: エヌピー通信社 電話:03-3971-0111(代表) 日本新聞協会/日本記者クラブ/国税庁記者クラブ/国会記者会 会員社

オーナーズライフ vol.56 2018 July

おかげさまで
70th
since 1948
エヌピー通信社

www.owners-life.com



知多半島を南北に走る名鉄河和線。知多半田駅を降りると商店街の一角の小高い丘の上に、この洋館は建っている。旧中荳家住宅。山荘風の瀟洒な洋風建築は、半田を拠点とした地方財閥の別邸だ。(9面に関連記事)

後継者難の特効薬になるか!? 便利になった事業承継税制

今年度の税制改正では、中小企業の自社株相続にかかる税負担を軽減する「事業承継税制」が大幅に見直された。これまでは自社株の一部にしか認められなかった納税猶予が10割にまで一気に引き上げられ、後継者を一人に限定する要件が撤廃されて複数人承継の優遇適用が認められた。政府は同税制を突破口として、高齢化が進む企業経営者の世代交代を一気に図りたい構えだ。——(2面)

contents

- | | | | |
|----|------------------------|----|---------------------------|
| 02 | 「築古海外不動産」節税規制される日は近い? | 04 | マイホーム相続に注意 80%オフ特例の変更点 |
| 05 | 首都圏マンション事情 充実装備の物件が次々に | 09 | 日本の美・歴史建築探訪 「旧中荳家住宅」(半田市) |
| 10 | 先人に学ぶ心意気 経営者の珠玉の言魂 | 11 | 賢者が愛した旅 松尾大社(京都) |

本紙定期配送のご案内

『オーナーズライフ』はオーナー経営者の皆様に読者を限定したフリーペーパーです。「上質生活と事業承継」を中心に戦略的即効性が高く、かつ保存性の高いオリジナル情報を網羅しています。お気軽に定期配送(購読料・送料0円)をお申し込み下さい。

www.owners-life.com

便利になった事業承継税制をチェック

後継者難の特効薬になるか!?

相続税 自社株100%を納税猶予

今年度の税制改正では、中小企業の自社株相続にかかる税負担を軽減する「事業承継税制」が大幅に見直された。従来の内容では経営者の世代交代を促すには不十分との認識から、これまでは自社株の一部にしか認めてこなかった納税猶予を10割にまで一気に引き上げ、後継者を一人に限定する要件を撤廃して複数人承継の優遇適用を認めた。政府は同税制を突破口として、高齢化が進む企業経営者の世代交代を一気に図りたい構えだが、事業承継を阻むものは税負担だけではない。中小企業の承継をめぐる状況と、今回の改正が与える影響を見てみる。

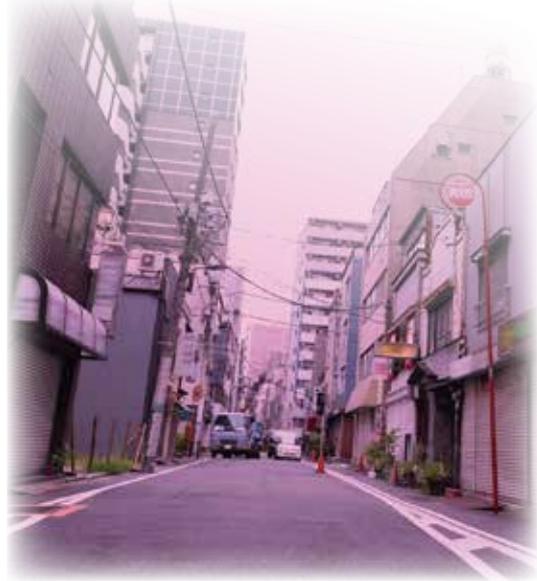
中小企業の実態を踏まえた改正

中小企業が事業承継を行う際に最優先で考えなければいけないのは、自社株の引き継ぎだ。安定して事業を続けてきた企業ほど、自社株の評価額は自然と高くなり、それだけ引き継ぎの際に後継者にのしかかる相続税や贈与税が負担となる。この対応策として、2009年に導入されたのが「事業承継税制」だ。一定の要件を満たした企業に対しては自社株引き

よって、従業員の雇用維持要件は「5年間8割維持」から「5年平均で8割維持」へ、後継者要件は「親族のみ」から「親族外後継者可」に、さらに二代目から三代目への再承継の際にも猶予を継続し、猶予取消時にも税負担が軽くて済む可能性があるようにするなどの措置がとられてきた。

複数の後継者でも制度の対象に

税なら全額を納税猶予するといふものだった。仮に評価額6千万円の株式を持ち株ゼロの後継者に渡したとすれば、贈与であれば4千万円、相続であれば4千万円×8割＝3200万円が猶予を受けられる限界ということになる。改正では、猶予対象となる自社株の割合を3分の2から10割に引き上げた。また相続税なら評価額の8割が上限であったところを、これも10割に拡大した。前述した例で言えば、贈与でも相続でも6千万円全額について猶予されることになる。



▲中小企業経営者の高齢化が止まらない

継ぎにかかる税負担を一部猶予するというもので、数年間の従業員雇用の維持や、事業の継続といった要件が設けられた。

しかし、その要件が厳しすぎたため、「実用性はほとんどない」という指摘が相次ぎ、幾度かの見直し

2つ目のポイントは、これまで制度を利用するためには後継者は1人のみを選ぶことを求めてきたところを、最大3人までの複数後継者への自社株引き継ぎにも利用できるようにしたことだ。兄弟に自社株を分け

合って経営を委ねたり、息子が

倒産よりも廃業が増える現状打開に

政府は今後10年を中小企業の世代交代に注力する「キャンペーン期間」と位置付けている。一方で、事業承継税制の見直しについても、18年から27年末までの期限措置としている。具体的には18年1月1日以降に贈与や相続によって取得する自社株に適用される。

政府が大盤振る舞いとも言えるような優遇を用意した背景には、遅々として中小企業の世代交代が進んでいないという現状

がある。1995年には「47歳」だった中小企業経営者の年齢の山は2015年には「66歳」へと上昇し、今後5年間で30万人以上の経営者が70歳になると見込まれる。東京商工リサーチの調べでは、16年に休廃業・解散した企業は2万9583件で、2000年以降最多となった。倒産件数は逆に前年から減っていることから、多くの中小企業が後継者難などの事情から自発的な廃業や解散を選ばざるを得なくなっている状況が見て取れる。しかしそうしたなかでも、世代交代は進んでいない。70代になっても事業承継に向けた何らかの準備を行っている経営者は半数程度にとどまるというから事態は深刻で、日本商工会議所（三村明夫会頭）が昨年9月に発表した税制改正への意見書では事業承継関連の要望が全ページの3分の1を占め、「団塊世代の経営者が大量引退期を迎えるなかで、廃業によって『価値ある事業』が失われれば、有形・無形の技術やノウハウの途絶、産業集積の衰退などを招く」と危機感を訴えた。中小企業の世代交代が日本全体の喫緊の課題となるなかで、事業承継税制が大幅に拡充されるのは、いわば自然な流れといえそうだ。

OWNER'S LIFE 特集2

規制される日は近い!?

築古海外物件で大幅節税

耐用年数4年〱に着目したカラクリとは…

築古不動産の減価償却を利用して数千円単位を節税する手法が、富裕層のあいだで注目されている。会計検査院の指摘をもとに、財務省は制度の見直しに乗り出している。2018年度税制改正での規制は見送られたが、規制も時間の問題という見方も出ている。日本の税制の〱盲点〱を突いた節税手法の現状と今後の見直しを見てみる。

国内と海外で違う住宅事情を利用

富裕層の間で注目されている節税手法は、海外の築古不動産を活用するものだ。ポイントとなるのは、不動産の「減価償却の耐用年数」だ。減価償却とは、長年にわたって利用する資産を事業のために買った時、費用全額を買ったその年に一括計上するのではなく、法律で定められた資産ごとの耐用年数で割って年ごとに計上する制度だ。耐用年数は資産の種類や材質によって異なり、建物であれば木造22年、れんが造・

石造38年、鉄筋コンクリート造47年などとなっている。しかしこれは、あくまで新築の話で、中古物件はそれだけ資産としての価値も減っているの補正を行う。そして耐用年数の期間を経過している物件は、個別に資産価値を見積もるか、あるいは「法定耐用年数の2割」を償却期間にするという、簡単な計算式を使うことが認められている。つまり築22年超の木造建築ならば、「木造建築の法定耐用年数22年×0.2=4年間(端数切り捨て)」となり、4年に分割して購入費用を分割して償却していくことになる。

法定耐用年数は言い換えれば、どれだけの期間、資産としての価値を保っていられるかの目安だ。日本の木造の戸建住宅は建築してから減失するまでおよそ30年と言われるが、資産としての価値は22年ほどでなくなる

と税法上は判定されていることになる。おおむね実状に沿った耐用年数が定められていると言えるだろう。しかし、それはあくまで日本話に限る。地震が多く、「スラブ・アンド・ビルド」の思想で成り立ってきた日本とは異なり、海外の住宅は築100年を超えて住み続けることも珍しくない。国土交通省によれば、例えば米国であれば住宅の建築から減失までの平均期間は66年と日本の2倍で、英国はさらに長く80年となっている。その分、住宅市場も中古物件が主流を占め、日本では住宅の流通シェアのうち中古15%ほどに対し、米国は83%、英国は87%、フランスでも68%と、日本とは大きな開きがあることが分かる。つまり、日本では木造住宅は20年ほどで資産価値を失うのに対し、海外ではそれ以降も市場に出回る資産としての状態が長く続く

残存価値が50年でもアツという間に償却

そして、税法が想定していなかった〱盲点〱がここにある。減価償却の法定耐用年数には、国の区別がないのだ。これについて会計検査院は、資産ごとに法定耐用年数が定められた1951年当時は海外との取引が制限されていたため、国内外での建物の性質の違いが考慮されていなかったためと理由を推測している。つまり80年持つ英国の住宅であっても、木造である以上、日本の税法上では22年が経過した時点で耐用年数が切れる。簡易計算ルールにより、この住宅はまだ50年以上資産価値があるにもかかわらず、4年で減価償却ができるわけだ。



会計検査院から財務省に申入れ

このギャップを利用して、この節税スキームでは、まず海外に中古物件を買う。当然、対象は法定耐用年数が切れたもので、木造なら築22年超だ。そして賃貸に回す。賃貸物件としての収益性があるかはさほど重要ではなく、事業用資産として4年で購入費を減価償却することが、スキームのポイントとなる。仮に物件価格2億円の海外の築古物件を買ったとする。海外は日本に比べて土地の値段が安いので、そのうち4千万円が土地、1億6千万円が建物の価格だったとしよう。この1億6千万円を4年で償却するので、毎年4千万円ずつを不動産所得上の費用として計上できることになる。不動産所得は他の給与所得などの総合課税で、損益通算も可能だ。他の所得額にもよるが、仮に事業税を含めて税率が50%とすると、年2千万円、4年で8千万円の税金が減るということになる。

そして4年で償却が終わっても、あと1年は物件を手放さないう。不動産売却時にかかる譲渡所得税は、所有5年を境界線として半分まで激減するからだ。

税金の無駄遣いなどを調査する会計検査院が国内900人ほどの海外物件所有者を抽出して調べたところ、その過半数が耐用年数4年の築古物件だったという。そして国内と国外の賃貸不動産を比較し、それぞれの賃料収入と償却費を調べてみると、国内不動産では9割で賃料収入が上回るのに対し、海外不動産では8割が償却費が収入を上回っている。海外に賃貸物件を買う理由が、賃料収入ではなく減価償却による節税だということが数字上にもはっきりと表れている。

検査院が海外の不動産に関する特定の節税手法に初めて言及したのは、2016年11月にまとめた年次検査報告のことだ。資産ごとに法定耐用年数が定められた1951年当時は海外との取引が制限されていたため、国内外での建物の性質の違いが考慮されていなかったとして、状況が変わった今、「公平性を高めるよう検討」することを財務省に求めた。

それから1年のうちに財務省でどのような検討がされたのか、18年度税制改正では規制案が盛り込まれることはなかった。とはいえ決して規制されないというのではなく、まずは実態把握に努めているというのが実情だと言えるだろう。早ければ、次の税制改正で規制される可能性もゼロとは言えない。また一つ、富裕層が使える節税手法が消えていく可能性は強まっている。

マイホーム相続に注意点が…

規制された「家なき子スキーム」 小規模宅地特例の適用厳しく

2015年に施行された改正相続税法では、最高税率が55%に引き上げられるとともに、基礎控除が大幅に引き下げられた。課税対象者が倍増したことによる数のカバリーには限界があるなか、国税当局は次から次へと生まれる新しい節税スキームの取り崩しにかかっている。今回、小規模宅地の特例に関する、いわゆる「家なき子特例」の要件に狙いが定められた。改めて改正点を押さえておきたい。

「相続税」は 税務調査も 増加している

死と税金からは逃れられない。これは米100ドル紙幣の肖像にもなっている実業家ベンジャミン・フランクリンによる有名な言葉だが、逃れられないからこそ、つねに人は節税策に頭をひねり、これに対して税務当局は新しい節税スキームが生まれるたびに法改正などで穴を塞いできた。

13年施行の改正国税通則法により、税務調査にあたっては事前に納税者や税理士への調査内容などの通知が義務付けられたが、これにより当局の手間は

増えたことで所得税や法人税の調査件数は激減した。そんな中、相続税の実地調査件数に関しては2013年度の1万1909件から16年度の1万2116件へと増加している。ここ数年は、消費税とともに税務調査の「重点項目」の常連となっている。とはいえ、相続税への力の入り具合は十分に伝わってくる数字といえよう。

だが、増えたとはいえ、近年の法改正で急増した対象者の数に追いついていない。その中でも野が広がったプチ富裕層に対しては、調査とも税務指導とも判断のつかない「お尋ね」といった文書を大量に発送することで投網を広げ、たくさんの追徴課税が期待できる超富裕層からは取り漏らしのない構えを見せている。

そしてこのたび、相続税の取

りこぼし対策として目をつけたのが、小規模宅地の特例に関して広がった「家なき子特例」を活用した節税スキームの取り締まりだ。

小規模宅地の特例とは、亡くなった人(被相続人)が住み暮らしていた330㎡までの土地を配偶者もしくは同居している親族が相続した際は、土地の評価額を最大2割まで引き下げるというものだ。1億円の土地なら2000万円の評価で相続税が計算されるため、税率30%で考えれば本来なら相続税額3000万円のところ、特例によって600万円で済むこと

になる。

「3年前」の状況で 税負担に違いが

特例を利用する条件は基本的に配偶者か同居の親族に限られているのだが、もうひとつ認め

られているのが、持ち家を持たずに別居する親族、通称「家なき子」が相続するケースだ。親と同居はしていなかったものの、親の死去により自分の故郷でもある家を処分してしまうのは心苦しいので、実家に住み替えることにした子どもなどが想定される。そうしたときに、その不動産以外に資産がなければ相続税を納めるために住んでいる土地家を処分しなければならぬ事態に陥ることもありえる。

同居していた相続人や、これまで家を所有することができずに賃貸住宅に暮らしていたが、親の死によってマイホームを持つことができた人の生活を守ることを目的にしたもので、生活者としては非常にありがたい制度ではある。

だが、世の中には頭のいい人がいるもので、持ち家に住んでいるにもかかわらず、にわか「家なき子」になることで大幅な節税を実現するスキームが生み出された。現行法では、相続開始前3年以内に持ち家に住んだことがない人という、ある程度ざっくりとした条件となっているが、そのため土地付き一戸建てに住んでいる子でも、相続開

始の3年以上前に親の家に移り住むか、家を売って賃貸で暮らすなどで特例の対象となることが可能だ。

さらに賢いのは、自分が住んでいる家を親に贈与して名義を替えて、そのまま家に住み続けるというものだ。売却の面倒も慣れない同居や賃貸暮らしの煩わしさもなく、相続税の評価額は8割減となる。元の家は親が死んだら相続財産として戻ってくるだけなので、問題は全く生じない。

なお、土地の相続税についての特例でありながら、あくまでも自分所有の家かどうか問われるため、土地については親に贈与しておく必要はない。

事業用宅地の 貸付けも改正

こうした「家なき子特例」を活用した節税スキームは広く世間に広がったが、そうなるとう局として黙っているわけにはい

かなくなる。「本来の特例の趣旨から逸脱しているケースが見られる」として、今年度税制改正では、特例が認められる「家なき子」の条件が厳格化された。すなわち、相続前3年以内に3親等内の親族もしくは関係法人が所有する家に住んでいたことのない人、また元々の自分を家の所有権を替えたにもかかわらず、その家に住み続けている人はアウトということになった。自宅の売却や贈与などで節税を考えていた人は、「3年」というキーワードとともに、改正点をよく把握しておきたい。

なお、今年度税制改正では、貸付事業用宅地等についての適用も厳格化されている。アパートやマンション、駐車場として人に貸している土地は、200㎡を上限に5割まで評価額をカットできるが、この制度を活用し、相続前に一時的に不動産を購入する人が目立つようになった。そこで、3年以内のにわか不動産業者を特例の対象から外すことが盛り込まれた。

節税策と取り締まりは永遠のいたちごっこと言われるが、相続に関してもまだまだ続きそう



OWNER'S LIFE 首都圏 マンション 供給事情

VOL.27

夏から初秋にかけてさまざまな需要に応える首都圏の分譲マンション 都心の邸宅型やタワーマンション、充実の設備を誇る大規模物件や 閑静な住宅街に立地するなど、多彩な魅力を持つラインアップ

駅近で利便性が高い物件や緑豊かな環境が身近な物件、育住近接など、多様化するニーズに応える物件が次々に登場。それぞれの特徴を見ていきたい。

利便性の高い駅近物件やタワーマンションがそろそろ

夏から初秋にかけて、三菱地所レジデンスでは駅近で利便性の高い物件やタワーマンションなど魅力ある物件を販売する。まず注目したいのは、東京メトロ東西線早稲田駅徒歩6分、副都心線西早稲田駅徒歩9分の全115邸「ザ・パークハウス早稲田」。南側、東側に都立戸山公園を望み、都心にいながらにして豊かな緑が享受できる。JR山手線恵比寿駅から徒歩7分の高台には、建築美と意匠にこだわりの全



「ザ・パークハウス 早稲田」 地上10階、地下1階、総戸数115戸、外観CG完成予想図(※)



「グレーシアタワー三鷹」 地上26階、地下2階、総戸数184戸 外観CG完成予想図(※)

分。東京メトロ東西線中央線特快停車の三鷹駅とデッキで直結

「ザ・パークハウス 宮前平」は、大通りから離れた閑静な邸宅街にありながら、東急田園都市線宮前平駅から徒歩3分の近さ。3方向が道路に面した開放感あふれる敷地に、細部までこだわった外観や空間デザインのリジデンスが映える。さらに、都心へのアクセスに恵まれた東京メトロ東西線東陽町駅北エリアで、横十間川親水公園に隣接する「ザ・パークハウス 東陽町翠寛園」にも着目。

都心生活を楽しむ立地や、緑豊かでアクセス良好な物件

東京建物が千代田区一番町で展



「津田沼 ザ・タワー」 地上44階、地下2階、総戸数759戸、外観CG完成予想図(※)

開している「プリリア一番町」は、東京メトロ半蔵門線半蔵門駅から徒歩3分、皇居の杜(もり)を身近に感じる18階建ての免震邸宅。JR品川駅徒歩10分の港区高輪4丁目の高



「Brillia高輪レフィール」 地上5階、地下1階、総戸数33戸、外観CG完成予想図(※)

鷹利用※2で、敷地内に保育学童施設を整備※3するなど共用施設も充実した「プリリアシティ三鷹」全436邸も販売中。東急田園都市線急行停車駅たまプラーザから桜並木をたどって徒歩8分の住宅街には「プリリア美しが丘」が誕生。高級感のあるスタイリッシュな外観に魅せられる。プリリア湘南 辻堂海浜公園は、辻堂海岸まで徒歩9分



「BrilliaCity三鷹」 地上10階、総戸数436戸、外観CG完成予想図(※)

辻堂海浜公園へ徒歩7分と海との暮らしが日常になる立地。パティールームや富士山が望める屋上テラスなどの共用施設もそろそろ。大型商業施設が集積するJR京浜東北線浦和駅から徒歩4分(※4)、文教都市浦和で展開中の「プリリア浦和仲町」は全72邸が南向きで、光と風を感じる設計になっている。

大規模開発に定評のある野村不動産が魅力 サイラスと施設が魅力



「ProudCity越中島」 地上15階、総戸数305戸、ハーバースカイテラスCG完成予想図(※)

敷地内にはカフェライブラリー、キッズルームはもちろん、認証保育園(※5)が設置予定と、子育て世代にはうれしい施設が充実する。JR東京駅へ直通4分のJR京葉線越中島駅から徒歩4分、全305邸の「ProudCity越中島」。スカイラウンジなど洗練の共用施設のほか、小学校へ徒歩3分、中学

充実の都会生活を愉しむ 多彩な都市型マンション 東京駅から徒歩16分、銀座・日本橋が生活圏のまさに都心に位置す



「パークホームズ海老名プライトプレミア」 地上11階、総戸数84戸、エントランスCG完成予想図(※)

三井不動産レジデンシャルがJR京葉線快速停車駅検見川浜駅から徒歩7分で販売中の「ザ・レジデンス 検見川浜ガーデンズ」は、全545邸の大規模開発。東京駅へ直通32分(通勤時43分)(※6)とアクセスも良く、隣接のスーパーほか、周辺には公園や教育施設もそろそろ。全84邸が南向きの「パークホームズ海老名プライトプレミア」は、ららぽーと海老名へ徒歩4分。最寄りの海老名駅周辺は再開発も進行中で、さらなる進化も期待される。



「ProudCity武蔵野三鷹」 地上7階、総戸数334戸、共用棟CG完成予想図(※)

校へ徒歩2分、敷地内には保育園も設置※7されている。駒沢オリンピック公園総合運動場(約2150m)や馬事公苑(約640m)を身近にする世田谷区弦巻五丁目の閑静な住宅街では、品格と洗練の外観デザインが美しい「ProudCity弦巻」全124邸が展開されている。



「クレヴィア東京八丁堀 新川ザ・レジデンス」 地上12階、地下1階、総戸数95戸、外観CG完成予想図(※)

のが、伊藤忠ハウジングが販売代理を手がける「クレヴィア東京八丁堀 新川ザ・レジデンス」。JR山手線池袋駅メトロポリタン口(※8)より徒歩5分では、地上15階建ての「クレヴィア池袋West」が販売中。回廊式の内廊下設計で、1階にはシェアラウンジなどの共用部も。文京区では東京メトロ有楽町線江戸川橋駅徒歩2分で全85邸の「クレヴィア文京関口」が展開中。神楽坂も日常使用できる立地で、伸びやかで落ち着いた外観はランドマークにふさわしい。同じく文京区の都営三田線千石駅徒歩3分では「ジオ文京千石」の販売がスタート。二方角地で全45戸中33戸が角住戸となる。大型商業施設が集積し、東京・横浜への利便性に恵まれた京急本線上大岡駅から徒歩10分では、「パークナード横濱上大岡」全59邸が、夏以降、販売を開始するの注目したい。都会の華やかさを満喫できるのが東急不動産のリノベーションマンション「マジェスタワー六本木」。都営大江戸線六本木駅から徒歩4分、周辺には緑や美術館も多い。横浜の中心ともいえるJR東海道本線横浜駅から徒歩6分では、全210邸の大規模レジデンス「ブランドズ横濱」が今年1月に竣工。建物内のモデルルームが見学可能だ。多彩な特性を持つ物件の中から、ニーズにぴったり合うものをぜひ見つけてほしい。

掲載の完成予想CGは計画段階の図面を基に描いたもので建物の形状・色などは実際とは異なります。また、植栽は実際に植樹する樹形・枝ぶり、色合いとは異なる場合があります。特定の季節の状況を示すものではありません。※掲載の分数は、それぞれの物件からの距離で、地図上で測定した距離を基に、徒歩80m/1分、自転車250m/1分で算出しています。(端数切り上げ) ※総戸数は物件全体の戸数です。 ※表示の所要時間は日中平常時のもので時間帯により異なります。また、乗り換え・待ち時間などは含まれておりません。(※1)サブエントランスより約160m(※2)現地より中央線・総武線「三鷹」駅バス10分徒歩2分(※3)保育施設は入居者が必ず入園できるわけではありません。(※4)アトレ北口改札利用。利用時間7:00~24:15(Suica専用改札)。(※5)認証保育園は平成30年度開園予定。入居者専用ではありません。(※6)※保育園についてはマンション居住者の通園が優先されるものではありません。(※7)日中時]JR京葉線(快速)直通(通勤時)JR京葉線(各停)直通利用。(※8)メトロポリタン口改札の利用時間は7:00~23:00までです。

夏の新築分譲一戸建 セレクション特集 2018

日経電子版 PRトレンドウオッチ Life&Luxury〜暮らしを豊かに楽しむ〜
内の「夏の新築物件セレクション」でご覧いただけます。
掲載期間 2018年6月20日～2018年9月19日
http://ps.nikkei.co.jp/map1806/



OWNER'S LIFE
首都圏一戸建
供給事情

街づくりや統一された外観デザインが美しく
利便性にも優れた大手各社の都市型一戸建て
夏から初秋にかけて登場する物件に注目を

東京23区・JR中央線沿線を
中心に充実のラインアップ

三井不動産レジデンシャルが夏から初秋にかけて販売する、都市型一戸建て「フラインコート」シリーズ

11分。既存のフラインコートと隣接した全38邸※2の街の特徴である空に映える街並みを目指した、白亜の色合いが印象的な街だ。一邸一邸

JR中央線国立駅から徒歩12分(※3)、閑静な学園都市国立の街並みや、隣駅立川周辺の大型商業施設も満喫できる環境だ。

湘南の海と豊かな緑に囲まれた平塚に誕生した全166邸※4の「フラインコートLaLa湘南平塚」。エリ

京王線準特急停車駅の千歳鳥山駅から徒歩9分の第一種低層住居専用地域に誕生するのは、「フラインコート世田谷鳥山」全27邸。歴史的建築家フランク・ロイド・ライトの建



「フラインコート世田谷鳥山」総戸数27戸、街並完成予想CG(※)

「フラインコート石神井公園ときいろの街」総戸数24戸、街並完成予想CG(※)

「フラインコート国分寺グランヴィラ」総戸数20戸、街並完成予想CG(※)

「フラインコートLaLa湘南平塚」総戸数166戸、第1街区の街並写真(平成29年1月撮影)(※)

「ブラウドシーズン二子玉川」総戸数14戸、街並完成予想CG(※)

「ブラウドシーズンあざみ野南」総戸数10戸、街並完成予想CG(※)

「ザ・パークハウス ステージ 横濱日限山(南街区)」総戸数19戸、南街区の街並写真(平成29年11月撮影)(※)



「フラインコート世田谷鳥山」総戸数27戸、街並完成予想CG(※)

「フラインコート石神井公園ときいろの街」総戸数24戸、街並完成予想CG(※)

「フラインコート国分寺グランヴィラ」総戸数20戸、街並完成予想CG(※)

「フラインコートLaLa湘南平塚」総戸数166戸、第1街区の街並写真(平成29年1月撮影)(※)

「ブラウドシーズン二子玉川」総戸数14戸、街並完成予想CG(※)

「ブラウドシーズンあざみ野南」総戸数10戸、街並完成予想CG(※)

「ザ・パークハウス ステージ 横濱日限山(南街区)」総戸数19戸、南街区の街並写真(平成29年11月撮影)(※)

敷地面積が全邸120㎡超のゆとりの「フラインコート国立ルミナスヴィラ」

「ザ・パークハウス ステージ 横濱日限山(北街区)」総戸数10戸、北街区の街並写真(平成29年11月撮影)(※)

敷地面積が全邸100㎡超のモダンで開放的な14邸「ブラウドシーズン二子玉川」

閑静な邸宅街に調和する洗練の新しい街並み

この時期に、理想の一戸建てを検討してはいかがでしょうか。

「フラインコート石神井公園ときいろの街」は、再開発で魅力が高まる西武池袋線急行停車駅の石神井公園駅から徒歩



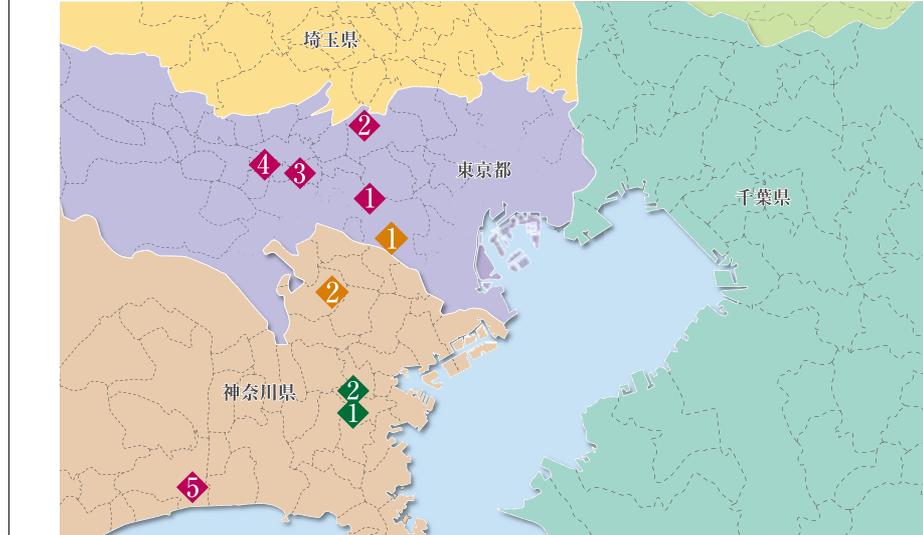
「フラインコート国立ルミナスヴィラ」総戸数19戸、街並完成予想CG(※)

「ザ・パークハウス ステージ 横濱日限山(南街区)」総戸数19戸、南街区の街並写真(平成29年11月撮影)(※)

「ザ・パークハウス ステージ 横濱日限山(北街区)」総戸数10戸、北街区の街並写真(平成29年11月撮影)(※)

【見方】A.物件名 B.総戸数 C.所在地 D.交通 E.販売時期(予定) F.お問合せ G.物件HPアドレス

2018年6月5日現在の情報です。掲載以降内容に変更が生じる場合があることをあらかじめご了承ください。詳しくは各物件ホームページをご覧ください。



三菱地所レジデンス

1 ザ・パークハウス ステージ 横濱日限山(南街区) (戸建) B 19戸
C.神奈川県横浜市港南区日限山1丁目2473番167(地番)ほか
D.横浜市営地下鉄ブルーライン「下永谷」駅徒歩8分、同ブルーライン「上永谷」駅徒歩13分
E.先着順申込受付中 F.現地販売センター 0120-559-329
G.http://www.mecsumai.com/tphs-yh29/

2 ザ・パークハウス ステージ 横濱日限山(北街区) (戸建) B 10戸
C.神奈川県横浜市港南区日限山1丁目2647番3(地番)ほか
D.横浜市営地下鉄ブルーライン「下永谷」駅徒歩5分、同ブルーライン「上永谷」駅徒歩17分
E.先着順申込受付中 F.現地販売センター 0120-559-329
G.http://www.mecsumai.com/tphs-yh29/

三井不動産レジデンシャル

1 ファインコート世田谷鳥山 (戸建) B 27戸
C.東京都世田谷区北鳥山9丁目1番以下未定(住居表示)
D.京王線「千歳鳥山」駅徒歩9分 E.平成30年7月下旬予定
F.インフォメーションデスク 0120-877-831 G.http://www.31sumai.com/mfr/B1621/

2 ファインコート石神井公園ときいろの街 (戸建) B 24戸
C.東京都練馬区三原台1丁目33-27(地番)
D.西武池袋線「石神井公園」駅徒歩11分 E.平成30年9月上旬予定
F.インフォメーションデスク 0120-321-085 G.https://www.31sumai.com/mfr/B1619/

3 ファインコート国分寺グランヴィラ (戸建) B 20戸
C.東京都小金井市貫井北町5丁目747番3他(地番)
D.JR中央線「国分寺」駅徒歩12分 E.平成30年6月中旬予定
F.インフォメーションデスク 0120-321-525 G.http://www.31sumai.com/mfr/B1614/

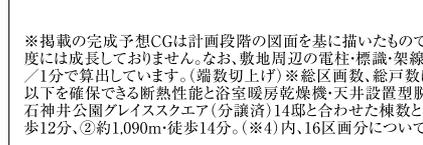
4 ファインコート国立ルミナスヴィラ (戸建) B 19戸
C.東京都国分寺市光町2丁目13-1、13-16他(地番) D.JR中央線「国立」駅徒歩12分(1~15号棟)、JR中央線「国立」駅徒歩14分(16~19号棟) E.平成30年11月下旬予定
F.インフォメーションデスク 0120-321-995 G.https://www.31sumai.com/mfr/B1706/

5 ファインコートLaLa湘南平塚 (戸建) B 166戸
C.神奈川県平塚市宮松町46番8他(地番)
D.東海道本線「平塚」駅徒歩15分 街区入口まで E.先着順申込受付中
F.レジデンシャルサロン 0120-311-257 G.https://www.31sumai.com/mfr/F1444/

野村不動産

1 プラウドシーズン二子玉川 (戸建) B 14戸
C.東京都世田谷区瀬田一丁目894番、903番2他(地番) D.東京急行電鉄田園都市線「大井町線」「二子玉川」駅徒歩13分、東京急行電鉄大井町線「上野毛」駅徒歩8分
E.平成30年6月下旬予定 F.インフォメーションセンター 0120-014-600
G.https://www.proud-web.jp/house/futakotamagawa/

2 プラウドシーズンあざみ野南 (戸建) B 10戸
C.神奈川県横浜市青葉区あざみ野南四丁目26-37(地番) D.東京急行電鉄田園都市線「あざみ野」駅徒歩13分、横浜市交通局横浜ブルーライン「あざみ野」駅徒歩12分 E.平成30年6月中旬予定
F.インフォメーションセンター 0120-789-373 G.https://www.proud-web.jp/house/azaminominami/



暮らしに、いつも新しいよこびを。

すまいとくらしの未来へ

あしたを、つなぐ 野村不動産グループ

国土交通大臣(15)第408号 (一社)不動産協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 〒101-8189 東京都千代田区大手町1-6-1大手町ビル

国土交通大臣(31)第259号 (一社)不動産協会会員 (一社)不動産流通経営協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 〒104-0061 東京都中央区銀座6丁目17番1号

国土交通大臣(13)第1370号 (一社)不動産協会会員 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 〒163-0566 東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル

※掲載の完成予想CGは計画段階の図面を基に描いたもので実際とは異なります。また、今後変更になる場合があります。なお、外観形状の細部・設備機器などは簡略化または表現していません。植栽につきましては特定の季節の状況を表現したのではなく、竣工時には完成予想CG程度には成長していません。なお、敷地周辺の電柱・標識・架線・ガードレールなどは再現していません。また、タイルや各種部材につきましては、実物と質感・色などの見え方が異なる場合があります。※掲載の分数は、それぞれの物件からの距離で、地図上で測定した距離を基に、徒歩80m/1分で算出しています。(端数切上げ)※総区画数、総戸数は物件全体の区画数・戸数です。※表示の所要時間は日中平常時のもので時間帯により異なります。また、乗り換え・待ち時間などは含まれていません。(※1)「スマートウェルネスS」住宅とは、外皮平均熱貫流率0.75W/(㎡・K)以下を確保できる断熱性能と浴室暖房乾燥機・天井設置型脱衣室暖房機・全熱交換換気システム・床暖房システム・エネファーム・LED照明を採用している住宅を指します。本物件は上記の条件を満たしています。(※2)本物件(フラインコート石神井公園ときいろの街)24邸、フラインコート石神井公園グレイスクエア(分譲済)14邸と合わせた棟数となります。(※3)本物件から各施設等への距離・分数は、以下の基準によって算出しています。①No.1~15:No.7の敷地南東角を起点、②No.16~19:No.16の南側アプローチ入口を起点、JR中央線「国立」駅より、①約940m・徒歩12分、②約1,090m・徒歩14分。(※4)内、16区画分については開発許可を受けておりません。(※5)北街区10邸、南街区19邸(※6)下永谷駅(北街区:約380m/徒歩5分、南街区:約600m/徒歩8分)、上永谷駅(北街区:約1,310m/徒歩17分、南街区:約990m/徒歩13分)



OWNER'S LIFE
History

歴史建築探訪

旧中埜家住宅

(愛知・半田市)

知多半島を南北に走る名鉄河和線。知多半田駅を降りると商店街の一角の小高い丘の上に家政専門学校を運営する公益財団法人桐華学園がある。旧中埜家住宅は、この学園構内の西北隅に南面して建てられている山荘風の瀟洒な洋風建築だ。

この地域を代表する地方財閥、旧中埜平六家の第10代当主が英国留学中に目にしたヨーロッパの住宅の美しさにひかれ、それを模して別邸として建てたものといわれている。旧中埜平六家は江戸時代から続く地元の名家で、半田市を拠点として海運業や醸造業で財を成した。「半六」の名は歴代の当主が継承する世襲名。酢の醸造メーカー、ミツカングループの創業家である旧

中埜又左衛門家や、半田で代々庄屋を営み10代目当主が町長を経て初代市長を務めた旧中埜平左衛門家などとともに、中埜(いづれも旧姓は中野、明治期以降に中埜へ改姓)家の閥閥は地元政財界に大きな影響力を持っていた。

この邸宅は明治44(1911)年に竣工したもの。名古屋高等工業学校(現在の名古屋工業大学の前身)建築科長の鈴木禎次教授が設計を手がけた。鈴木は妻同士が姉妹という関係で、夏目漱石の義弟にあたる人物。明治29(1896)年に東京帝国大学工科大学造家学科を卒業し、その翌年には三井銀行へ入行。同行の建築係として勤務していたが、明治36(1903)年には

文部省の指示で英仏へ留学した。明治39(1906)年に帰国すると名古屋高等工業学校の教授に就任。大正11(1922)年まで同校で教鞭をとった。退官後は名古屋市内に鈴木建築事務所を開設し、生涯でおよそ80棟の建築物を設計した。旧岡崎銀行本店(現在の岡崎信用金庫資料館)や鶴舞公園奏楽堂・噴水塔(名古屋市内昭和田)など、作品のほとんどが愛知県内、とくに名古屋市内に集中していることから「名古屋をつくった建築家」とも呼ばれる。

木造煉瓦造2階建のこの邸宅は、現存する鈴木作品の中でも代表的なものとされている。屋根は天然スレート葺。基礎は石と煉瓦積。1階は大壁造で、腰

壁部には多数の割石をはめ込んでいる。2階は柱や梁などの構造材をそのまま化粧材として外部に露出させるハーフィンバー様式を採用。奇棟造の大屋根と複数の切妻屋根、さらにハーフィンバーの壁面とが格調高いバランスを保っている。南側の1、2階には手すりの付いたコロンナール風のペランダを配置し、印象的な北欧風の飾り窓とともに変化に富んだ外観を構成している。西側の玄関を入ると暖炉のある広間に直接つながる。広間の奥は中廊下で、南側には客間、居間、食堂、寝室などがあり、北側には、書生室、台所などが並ぶ。

優美な外観からはイメージできないほど構造は堅固で、昭和19(1944)年12月の東南南海地震(昭和東南海地震)、同20年1月の三河地震という2度の大地震にもビクとも

しなかった。敗戦後は地元の女性の職業技術習得による自立支援を目的に、中埜家が設立した洋裁・服飾の専門学校「桐華学園(現在の桐華家政専門学校)」の本館として利用されていたが、昭和34(1959)年9月の伊勢湾台風では屋根が大きな被害を受けてしまい、国の重要文化財に指定された昭和51(1976)年ころには老朽化が目立つようになった。とくに屋根の破損で雨漏りが生じるようになってしまったため、地元では修復工事を計画し、文化庁に補助金交付を申請。国、愛知県、半田市の補助を得て同53(1978)年に補修工事を完了した。

戦後、建物の所有者は中埜家から桐華学園に移り、平成24(2012)年には学園から半田市へ譲渡されている。半田市では、昭和53年の補修工事以来となる大規模な保存修理工事に平成25年から着手し、同28年に完了させている。



写真提供：半田市立博物館

かつては地元女性の学び舎としても使われた旧中埜家住宅。いまも街のシンボルとして愛され、親しまれているこの洋風建築の周辺には、旧中埜平六家の本邸である和館の「旧中埜平六邸」、そして市民の憩いの場となっている日本庭園の「半六庭園」もあるので、ぜひそちらも訪れてみたい。

先人に学ぶ経営者の心意気

賢者の言魂

古今東西、格言や故事は数々あれど、企業経営に日夜汗を流すオーナー社長にとって、経営の最前線で華々しく活躍した先人の声は、まさに金言と言える輝きを持つ。本紙姉妹紙の月刊『社長のミカタ』で大好評を博しているコーナー「賢者の言魂」から選りすぐりの名言を集めてみた。

夢のない企業には、進歩も成長もない。
盆栽経営ではやがて枯れる。

宮崎 輝 旭化成

みやさき・かがやき
明治42(1909)年、長崎県南高来郡山田村(現在の雲仙市吾妻町)に生まれる。県立島原中学校から第五高等学校を経て東京帝国大学法学部英法科に学ぶ。昭和9(1934)年に卒業すると日本窒素肥料に入社。即座に子会社の旭ベンベルグ絹糸(後の旭化成工業、現・旭化成)へ配属される。総務課長、東京事務所長などを経て昭和22(1947)年に常務、同33(1958)年には専務に就任。同36(1961)年には病に倒れた片岡武修社長の後を受け、末席専務から一気に社長の座に就いた。その直後からナイロン、建材、合成ゴムの3事業に新規参入。その後も建材・住宅部門と樹脂・ゴム部門の非繊維事業を柱として業容を拡大。石油化学コンビナート、抗ガン剤、食品、エレクトロニクス分野への進出にも成功し旭化成中興の祖と称された。また、その積極果敢な経営の多角化は「ダボハゼ経営」「いもづる式経営」などと呼ばれた。その間、日米繊維交渉では日本化学繊維協会の会長として通産省と連携。業界を代表して米国側と粘り強く交渉にあたった。平成4(1992)年、国内出張中に82歳で死去するまで会長職にあった。

贅沢は文化を生むが、
浪費は無駄しか生まない。

レナウン 佐々木 八十八

ささき・やそはち
明治7(1874)年、京都で代々べつ甲商「和泉屋」を営む佐々木家に生まれる。八十八夜に生まれたので「八十八」と名付けられた。14歳のときに父親が死去したことで独立心が芽生え、舶来雑貨を扱う貿易商を志す。明治23(1890)年には大阪の唐物問屋(輸入雑貨販売店)「大由」に入社した。明治31(1898)年、佐々木家を相続するはずだった異父兄が死去したため家督を相続。明治35(1902)年に独立し、大阪でレナウンの前身となる「佐々木八十八営業部」を創業した。肌着、香水、かみそり、毛布、布団、タオル、帽子、ネクタイなどを輸入販売して大成功を収め、神戸に豪華な邸宅を構える。大正7(1918)年には三女の惇子(フアミリア)の創業者が誕生。大正11(1922)年、英国の皇太子が戦艦レナウンで訪日したことから、艦名の「レナウン」を商標登録。「昔舶来、今レナウン」のキャッチコピーで宣伝活動を展開した。大正12(1923)年には大阪市東区会議員となり、会社経営を支配人の尾上設蔵に任せて政治活動を本格化。昭和6(1931)年には貴族院多額納税者議員となり国政に進出した。大正15(1926)年、「佐々木営業部」に商号変更するとともに、高級メリヤス製造の「レナウン・メリヤス工業」を設立して脱輸入・国産化に取り組んだ。昭和19(1944)年、戦時法制の企業再建整備法によって江商(後の兼松江商、現在の兼松)との合併を余儀なくされるが、終戦から2年後の昭和22(1947)年には尾上清(支配人だった尾上設蔵の長男)らが中心となって分離独立し再発足を果たした。昭和32(1957)年、83歳で死去。

うちは絶対にレイオフしちゃいかん。

盛田 昭夫 ソニー

もりた・あきお
大正10(1921)年、愛知県名古屋(盛田家の出自は常滑市)に盛田久左衛門の長男として生まれる。生家は代々続いた造り酒屋で父は盛田家第14代当主。母親は大垣共立銀行頭取だった戸田鏡之助の娘で、元仙台市長・早川智寛の姪、会社再建の神様といわれた早川種三のいとこにあたる。愛知県第一師範学校附属小学校(現在の愛知教育大学附属名古屋小学校)から旧制愛知県第一中学校(現在の愛知県立旭丘高等学校)に進み、第八高等学校(現在の名古屋大学)を経て大阪帝国大学理学部物理学科に学ぶ。卒業後は海軍士官に任官。海軍技術中尉時代にメンバーとして参加していた「戦時科学技術研究会」で、戦後ともにソニーを創業する井深大と出会う。昭和21(1946)年、井深らとソニーの前身である東京通信工業を設立し取締役就任。昭和25(1950)年には早くも日本初のテープレコーダー「G型」を発売。その翌年、三省堂創業家の4女・亀井良子と結婚。昭和30(1955)年には日本初のトランジスタラジオ「TR-55」を発売した。昭和46(1971)年、社長に就任。それからわずか5年後の昭和51(1976)年には会長に退いた。この言葉はオイルショック時にサンディエゴ工場のマネージャーに言ったもの。「利益が下がってもいいから全員をキープしろ。そのかわり、不景気の間を利用して社員教育を行おう」と宣言し、その言葉通りに実行した。平成11(1999)年、78歳で死去。

賢者がこよなく愛した旅

京都 松尾大社



本殿の創建は701年(大宝元年)だが、現在の社殿は1397年(応永4年)に建造に始まり、1542年(天文11年)に大修理したもの

「京都・洛西の総氏神、都の守り神として古くから崇められてきた松尾大社。酒の神様としても有名で、酒や醸造に関わる人々が全国から参拝に訪れる。」



上/神輿庫には奉納された酒樽が並び、下/赤鳥居上部の注連縄からさがるのは榊の束。鳥居の原始形式を示すもので脇勧請と呼ばれる



「中西祭」が盛大に執り行われ、酒蔵はもとより、味噌・醤油、酢などの醸造業や小売業の人々が多数参

観光客で一年中賑わう京都・嵐山。有名な渡月橋から桂川を東に進むと、京都最古の神社の一つで、酒の神様としても広く知られる松尾大社(まつのおたいしや)が見えてくる。清少納言が『枕草子』第百六十八段で「神は、松の尾、八幡」と、名前を挙げたように、古来より日本を代表する神社であり、背後の松尾山を含めて12万坪もの広さがある。

境内の神輿庫に日本各地の蔵元から正月に奉納された酒樽がずらりと並ぶ様は圧巻で、これを見ると、酒造りに携わる人々から今もあついで信仰を集めているのが実感できる。松尾山から流れる霊亀の滝の手前には、「亀の井」と呼ばれる霊泉があり、この水を醸造時に加えると酒が腐らないといういい伝えがあることから、酒造家はこの水を元水として、酒の造り水に混ぜて使うのだそうだ。



霊泉「亀の井」。奉納金を納めると小さな瓶がもらえるので、それに入れて持ち帰ることもできる

た、とあり、古来より酒と関わりがあつたことが推察できる。渡来人の秦氏が大御酒を醸し

て天皇に献つたと『古事記』に記されているが、大陸の技術と文化を持つ秦氏が嵐山エリアに來住したのが5世紀の頃で、やがて大きな力を持つようになった。701年(大宝元年)には、秦忌寸都理(はたのいみきとり)が松尾大社の社殿を創建したと記されており、酒造技術に関わりのある秦氏と松尾大社が深く関わりを持つようになったことがわかる。

今も毎年、酒造りが始まる11月には醸造の安全祈願「上卯祭」が、4月には醸造完了を感謝する「中西祭」が盛大に執り行われ、酒蔵はもとより、味噌・醤油、酢などの醸造業や小売業の人々が多数参



左/「上卯祭」で奉納される大蔵流狂言「福の神」
下/松尾大社は嵐山のランドマーク、渡月橋から約2kmの距離にある

松尾大社のもう一つのみどころは、昭和を代表する庭園作家、重森三玲が手がけた松風苑三庭。古代、神霊の宿る場所とされた磐座を模して造られた上古の庭、平安時代の貴族の雅遊の場を再現した曲水の庭、鎌倉時代に代表される回遊式庭園を取り入れた蓬莱の庭の3つの庭で、時を超えて魅力を増す、モダンな美しさをぜひ感じ取ってほしい。

京都・洛西の総鎮守だけあってパワースポットとしても有名な松尾大社。「亀の井」の水は酒造りだけでなく、諸病快癒・延命長寿・寿福増長のご利益もあるという。京都・嵐山エリアを訪れる際には、ぜひ足を伸ばしてみたい。



松尾大社と酒との関わりは、境内の「お酒の資料館」にも展示されている

豊富な商品ラインナップで、顧客に最適な決算対策をワンストップで提供

銀行や保険会社など、決算対策をサポートする会社は数多くあるが、自社に最適な対策を提供してもらうのは難しいケースも多い。多くの金融機関の場合、利用できる商品やサービスが限られてしまうからだ。その点、SBIマネープラザは、オペレーティングリースから保険、海外不動産まで、豊富な商品・サービスをワンストップで提供してくれる。決算対策のセカンドオピニオンとしても利用価値の高い同社の商品やサービスを紹介しよう。

銀行や保険会社には難しいサービスを提供

どんなに業績の良い会社であっても、毎年、安定した利益を稼ぎ出すのは簡単ではない。得られた利益はできる限り会社に残り、「将来に備えたい」というのが、経営者の切実な願いだろう。その手段の一つが決算対策だ。SBIグループの一員であるSBIマネープラザは、幅広い決算対策をワンストップで提供できる数少ない存在として、多くの経営者から支持されている。

SBIグループは、証券、銀行、保険など金融分野のさまざまな商品・サービスをインターネット経由で提供するグループ。オンライン取引を主体にすることで、良い商品をリーズナブルに提供できるのが強みだ。現在、連結子会社は約200社に及び、取引をしている個人・法人は2000万件に達する。

一方で、多くの顧客の中にはインターネット経由だけで取引を完結するのは難しいケースもある。特に富裕層やオーナー経営者の場合には、資産が大き

いため、対面でのコンサルティングによる個別対応が有効になる。SBIマネープラザは、直営20店舗と社員約300人を活用して、対面による商品やサービスの提供を行っている。その中で、最近特にニーズが多いのは利益の繰延べだという。

代表取締役執行役員社長の太田智彦氏はこう指摘する。

「資産運用で、手元にあるお金を増やす」のは決して簡単ではありませんが、決算対策で「出ていくお金をセーブする」ことは堅実で効果が期待できます。資産運用にはリスクが伴うため、狙ったリターンを確保できるかどうかは確実ではない。一方、決算対策で納税額を適正に抑えることは、計画的に実行できる。規模の大小を問わず、どんな会社でも一定の効果が期待できる方法だ。

これまでも銀行や保険会社など、さまざまな金融機関が決算対策のアドバイスを行ってきたが、自社で扱っている商品やサービスしか提供できないため、対策の選択肢が限られてしまう側面がある。

「その点、弊社はグループ各社の商品から提携企業の商品まで

スピード感のある対応で顧客のニーズに応える

幅広く扱っていますので、決算対策の総合代理店として最適なプランニングが可能です」

商品のラインナップは非常に多岐にわたる。特に人気が高いのは、オペレーティングリースだという。オペレーティングリースは、企業が航空機や船舶のリース契約を結び、投資金額の一定割合を損金計上できる方法だ。一定期間経過後に航空機や船舶を売却することで、当初の投資金額とほぼ同等、あるいはそれ以上の収益が得られる。

「オペレーティングリースの分野で弊社は後発ですから、同業他社よりも良い商品を提供するよう心がけ、差別化をしています」

ポイントとは損金率だ。これまでの実績では、初年度の損金率で80%を超える商品が多かったという。また、通常は1口15000万円程度となるのが一般的だが、同社の場合は10000万円程度の小口単位でも対応可能だ。

決算対策のセカンドオピニオンとしてもぜひご活用いただきたいですね。



SBIマネープラザ株式会社
代表取締役 執行役員社長
太田 智彦 氏

「先日、決算期の月末の2日前にご相談をいただきました。決算までの期間が短い場合、オペレーティングリースは完売しているケースが多いが、保険を活用した方法であれば可能性があるという。このケースでは翌日に提案を行い、2日後には契約を完了し、約10000万円の損金算入ができたという。

保険を使った対策は保険会社でも可能だが、保険会社に所属するコンサルタントの場合、1社の商品しか扱うことができない。同社は生命保険会社だけでも14社の代理店資格を保有しているため、顧客に最適な商品の組み合わせが可能になる。

「ご親族の一人が関西にご在住でしたので、担当者が急ぎよご自宅に伺って手続きをさせていただきますました」

通常であれば、諦めてしまうようなケースだが、顧客のニーズを最優先して検討した結果、実現した。

さらに同社は、自社の利益にならなくても顧客にメリットがあればサポートを惜しまない。「その一つが、ふるさと納税です」

同社はふるさと納税をサポートする企業と提携しており、顧客のニーズに応じて提案している。会社を売却して30億円の利益を得た顧客の事例を紹介しよう。株式の売却益には約20%の税金がかかるため、このケースの納税額は6億円となる。税額には住民税も含まれることから4000万円のふるさと納税を実施し、2000万円の旅行券を確保。通常に納税すれば何も得られなかったが、ふるさと納税を利用することで2000万円分の旅行券を手に入れることができたという。

「弊社に手数料が入るわけではなく、お客さまにとって最適な対策を考えた結果、その一つとしてふるさと納税が有効だと考え、ご紹介いたしました」

同社では、このほかにも海外不動産、確定拠出型年金など、法人の決算対策にとどまらず、顧客のニーズに合わせた商品やサービスを提案している。幅広い商品ラインナップと、それを活かした提案力は、忙しいオーナー経営者にとって、心強い。

「決算対策のセカンドオピニオンとしてもぜひご活用いただきたいですね」

顧問税理士や保険会社などから決算対策として商品を勧められた場合に、それが自社にとって最適なのか、なかなか判断が難しいケースもある。そのような場合にも、さまざまな角度からアドバイスできるのが同社の特徴だ。決算対策は、期末が迫ると選択肢も限られてしまうため、早めの相談がカギとなる。「もっと良い対策はないか」と少しでも感じる部分があれば、まずは相談してみたいかがだろうか。

(銀行代理業について)
当社は、銀行代理業に関してお客様から直接、金銭のお預かりをすることはありません。
(保険代理店業務について)
当社は、募集代理店として保険契約締結の媒介又は代理を行いますが、契約の相手方は当社ではなく、保険会社となります。保険商品の内容については、必ず商品パンフレット・契約概要・注意喚起情報・ご契約のしおり・約款にてご確認ください。

ご相談は無料です。
0120-995-217
(9:00 ~ 18:00 ※土日・祝除く)
<http://www.sbi-moneyplaza.co.jp>

SBIマネープラザ株式会社

- 第二種金融商品取引業者、投資助言・代理業者
登録番号: 関東財務局長(金商)第2893号
加入協会: 一般社団法人第二種金融商品取引業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会
- 金融商品仲介業者
登録番号: 関東財務局長(金仲)第385号
所属金融商品取引業者:
・株式会社SBI証券(関東財務局長(金商)第44号)
加入協会: 日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会
- ・ウェルナビ株式会社(関東財務局長(金商)第2884号)
加入協会: 日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会
- ・日産証券株式会社(関東財務局長(金商)第131号)
加入協会: 日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会

- 銀行代理業者
許可番号: 関東財務局長(銀代)第268号
所属銀行: 住信SBIネット銀行株式会社
取扱業務: 円普通預金及び円定期預金の受入れを内容とする契約締結の媒介(勧誘及び受付)
- 貸金業者
登録番号: 東京都知事(1)第31636号 加入協会: 日本貸金業協会 第005872号
- 【注意事項】
当社が取扱う有価証券等及び保険商品は預金等ではなく、預金利息はつきません。また、元本保証はされておらず、預金保険制度の対象ではありません。(金融商品仲介業について)
当社は、所属金融商品取引業者の代理権は有しておりません。当社は、いかなる名目によるかを問わず、金融商品仲介業に関して、お客様から金銭や有価証券のお預かりをすることはできません。お客様が行おうとする取引について支払う金額又は手数料等は、当社の所属金融商品取引業者により異なります。