

OWNER'S LIFE

発行: エヌピー通信社 電話: 03-6263-2093(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.79 2024 April

www.owners-life.com



温泉郷や見どころが多く、地域ごとに歴史・文化遺産が伝承されている秋田県仙北市。
東京駅から秋田新幹線で仙北市の角館駅まで約3時間。写真は藩政時代の面影を残す角館の武家屋敷通り。(4面に関連記事)

相続プランを崩壊させる 経営者借入金という爆弾

「政治とカネ」が相変わらず社会問題になっているが、政治家個人から団体への貸付金は、将来相続が発生した際には相続財産に含まれるため、過去には有名議員の遺族が追徴課税されたこともあった。中小企業でも経営者個人が事業用資金として貸したかたちのお金が相続発生時に残っていると、遺族に重い税負担がのしかかってしまう。"経営者借入金、という时限爆弾のリスクに迫る——(2面)

contents

03 相続対策の「新定番」
精算課税制度の勘どころ

04 ニッポン再発見の旅
仙北市(秋田県)

05 首都圏マンション事情
今後の動向を探る

09 決算前に要チェック
今から出来る節税策

10 大谷選手をマネしたい?
後払い退職金の税務

11 先人の名言から学ぶ
経営者の珠玉の言魂

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

相続プランを崩壊させる

経営者借入金

「軽い気持ち」が後々トラブルに

「政治とカネ」が相変わらず社会問題になっているが、政治家個人から団体への貸付金は、将来相続が発生した際には相続財産に含まれるため、過去には有名議員の遺族が追徴課税されたこともあった。中小企業でも経営者個人が事業用資金として貸したかたちのお金が相続発生時に残っていると、遺族に重い税負担がのしかかってしまう。「経営者借入金」という時限爆弾のリスクに迫る。

政治資金団体という
聖域があっても…

政治資金団体を巡っては、世間を騒がせている自民党のスキャンダルのように、政治家による蓄財が話題となりがちだ。だが政治家として駆け出しの時期や、選挙で資金が必要になった場合には、政治家の側から団体に資金を融通することも珍しくない。こうした政治団体にとつての「借入金」は政治家がこの世を去ってしまうと、やっかい

な相続トラブルの種に早変わりする。

以前、元総務大臣の鳩山邦夫氏の相続を巡って東京国税局が約7億円の申告漏れを指摘した。そのうち約4億5千万円は邦夫氏が自身の政治団体に貸したお金で、残りは不動産の評価額の誤りだった。いずれも意図的な税逃れではないと判断され、重加算税は課されなかったが、過少申告加算税を含む追徴課税は2億数千円に上った。

邦夫氏が代表を務めていた政治資金団体「新声会」の収支報告書によれば、相続の時点で邦夫氏から6件計約4億5千万円の借入金があったという。その際には借入金を清算せず、人件費に約55%を費やすなど残金を使い切った上で、いったん解散。その後、後継者が同名の資金管理団体を立ち上げた時点で借入

金の記載がなくなった。何らかのかたちで新設の資金団体へ資産を移しておけば税務上は問題にならなかった可能性が高いが、あくまで邦夫氏個人からの借入金として残っていたため国税のターゲットとなった。

経営者による穴埋め
放置すると厄介に

これらの問題は、中小のオーナー経営者にとつても他人事ではない。政治家は政治活動、経営者は事業活動という違いこそあれ、自身の活動基盤である団体に個人が貸し付けたお金が相続トラブルの種となるのは、経営者にとつても珍しい話ではないからだ。むしろ政治資金団体のような法律上の「抜け道」がない分、中小経営者の相続こそ借金問題を生前に解決しておく必要がある。

当座の運転資金として、経営者個人が一時的にお金を入れるケースは珍しくない。経営状況が苦しくなくても、支払い時期が入金のそれよりも先に来るとまい、たまたま手元に現金がないケースでは経営者個人が立て替えることもある。また業務拡大に伴って取引先などへの支払いが増加し、従業員の賃上げも実施しなければならぬなど支出のタイミングが重なった場合には、一時的な穴埋めとして経営者からの借金に頼ることも多い。

そうしてできた経営者からの借金は、資金繰りに余裕のある時に返せばいいのだが、なかなか理屈通りにはいかない。返済期限が決められているわけでもない身内からの借金ということもあり、取引先への支払いや納税を優先してしまえば後回しにしがちだ。一時的に返したとしても、一度便利な方法として覚えてしまえば借金を繰り返し、気が付けば数千円から数億円に膨らんでいるというケースも起こり得る。そして経営者の身に何かが起こって相続が発生すれば、すべてが相続財産として課税対象となってしまう。経営者借入金



だが債権放棄はいくつかの問題が付きまとう。例えば借金を帳消しにしてもらった事業所の側には「債務免除益」が発生し、法人税がかかってしまう。これを解決するためには、例えば繰

越欠損金を使って利益を打ち消すというような対策を講じなければならぬ。繰越欠損金があれば、赤字の範囲内で少しずつ債権を放棄していくことで、債務免除益を出さなくて済む。

債権放棄や生保
活用も検討する

また生命保険を活用する手もある。支払保険料の一部が損金となる法人加入の生命保険を使用し、年々支払う保険料のうち損金算入する額と同額を債務免除していくというやり方だ。満期を迎えた際には、保険金を法人が受け取り、それで残額を返済することもできる。また保険金の受取人を経営者とするなら、法人が支払う年々の保険料という形で借返済し、それと同額を債務免除していくというやり方もある。保険金という一時所得が個人には発生するものの、返してもらった当分のなかつた借金が現金に生まれ変わるのだから、メリットは大きいはずだ。

その他、DES（デット・エクイティ・スワップ）と呼ばれる方法もある。経営者が債権を法人に現物出資したという形をとり、その代わりに法人は経営者に自社株を割り当てるというやり方で、いわば貸付金を株式に変える手法だ。その後、自社株の評価額を下げれば相続税負担を抑えられる。また、自己資本比率が上がるため金融機関からの融資を受けやすくなるという副次的効果も期待できるだろう。ただしこの手法でも、法人には債務免除益が発生するため、法人税負担への対策を行わなければならないことに気を付けない。

いつそのこと、借入金債権にかかる相続税負担と、債務免除益にかかる法人税負担を比べた上で、あえてどちらかを受け入れるという考え方もある。相続財産や事業の規模にもよるが、中小法人には法人税の軽減税率が認められているため、多くのケースでは法人税を納めたほうがマシという結論になるだろう。

あきらめて税負担を受け入れたいという判断をしない限り、必要なのは準備に要する時間だ。欠損金を使うにしろ生命保険を使うにしろ、共通しているのは対策を講じるのに時間がかかる点で、借入金問題を解消するためには今すぐにでも準備に着手しなければならない。言い換えれば、長期計画のもと税負担を抑えつつ確実に解消できる問題でもあるということだ。経営者に健康問題が発生してから慌て始めても遅すぎる。決して先送りすることなく、対策を講じるようにしたい。

OWNER'S LIFE
特集2

相続時精算課税のポイントを検証

新定番「どくま」まで使える？

贈与の常識が大きく変わる

これまで「不人気制度」だった相続時精算課税にテコ入れが行われ、暦年課税と同様、年間110万円の控除枠が導入された。さらに死亡直前の駆け込み贈与でも相続財産に持ち戻されないなど、暦年課税をもしのぐ税優遇が設けられ、今後は相続税対策における「新定番」になるとの声もあるようだ。だが、比較的シンプルな仕組みである暦年贈与に比べて相続時精算課税は複雑で、利用する際には注意すべき点が多い。贈与税のリニューアルは今年1月から。相続時精算課税の仕組みを今一度把握しておきたい。

「暦年課税」には7年の持ち戻しルールあり

昨年3月末に成立した2023年度税制改正関連法には、年間110万円までの生前贈与を非課税とする「暦年課税」方式の厳格化が盛り込まれた。この方式では、死期をさとしてからの駆け込み贈与を防ぐため、相

続発生までの一定期間内の贈与を相続財産に持ち戻す「持ち戻し」ルールがある。23年度改正ではこれをそれまでの3年から7年へ2倍以上の長さに延長した。

持ち戻しの期間が延長されたことで、せっかく贈与した分の大半を相続財産に持ち戻される可能性も大いにあり得るわけだ。今回の見直しに対応するには、持ち戻しの対象期間を考慮して一層早く生前贈与に手を付けるしかないが、それでも最大で受贈者1人当たり110万円が7年分、トータル770万円の贈与の節税効果が帳消しになりかねない。この持ち戻し期間の延長は27年1月以降の相続から段階的に行われ、31年1月に持ち

死亡直前の贈与も相続税の対象外に

戻し期間7年となる予定だ。

「暦年課税」が使いづらくな一方、予想以上の拡充が図られたのが、もう一つの方式である「相続時精算課税」だ。この制度は、生前に贈与した分のうち贈与者1人当たり2500万円までは贈与税がかからず、相続が発生した時点ですべてを相続財産に持ち戻して相続税が課されるといふ制度だ。これまでは暦年課税とは異なり完全に非課税とはならなかったことから使いつらいとの指摘も多く、実際に利用する人は暦年課税の10分の1にも満たなかった。

それが今年1月以降の贈与からは、特別控除枠2500万円とは別に、受贈者1人当たり年間110万円の新たな控除枠が設けられることとなった。ここまでなら暦年課税と「110万



円までは申告不要」というラインを合わせたのだが、相続時精算課税の110万円の非課税枠については、持ち戻しの対象にならないことがポイントだ。

つまり暦年課税については相続前7年分を持ち戻す一方で、相続時精算課税では死亡直前のものであっても「やり得」ということになる。これまでの暦年課税にすらなかった優遇であり、今後は相続時精算課税が生前贈与のスタンダードになるとの声は多い。

ただ、これまでの暦年課税のような感覚で単純に相続時精算課税に乗り換えるのは危険だ。同方式がこれまで不人気だったのは、決して年間110万円の非課税枠がなかったからという理由だけではない。暦年課税に

比べて仕組みが複雑であり、気を付けなければ相続税対策が無駄になりかねないということを確認しておきたい。

そもそも相続時精算課税には、暦年課税にはない様々な条件が課されている。相続時精算課税を使うには、贈与する側が60歳以上である必要があり、贈与を受ける側も18歳以上の子・孫・ひ孫などの直系卑属でなければならぬ。また贈与税は基礎控除110万円に加えて2500万円まで非課税ではあるものの、将来的に相続が発生した際には基礎控除110万円を除いた贈与分の全額を相続財産に戻し、相続税を計算しなければならぬ。「2500万円まで非課税」は誤りであると覚えておきたい。

そして相続時精算課税の「縛り」として一番大きいのは、一度適用すると同じ人からの贈与に関しては二度と暦年課税に戻れないという点だ。諸々の税メ

リットを検討して「やはり暦年課税のほうがよかった」と考え直しても、相続時精算課税を一度選べば死ぬまでそれが続くという理由で相続時精算課税を選ぶのはやめたほうがいい。メリットとデメリットを比較して

資産価値が上がる不動産などに有利

どちらが得か判断がつかないというのであれば、とりあえずの一手として暦年課税を使っておいたほうが無難だろう。

では相続時精算課税を適用したほうがいいのかと悩む場合、例えば、値上がりが見込める賃貸不動産を贈与するケースなどが考えられる。相続時精算課税では、生前に贈与した分が2500万円までは贈与税がかからないが、相続が発生した時点ですべてを相続財産に持ち戻して相続税が課される。ここで重要なポイントは、不動産の評価額は相続時ではなく贈与時のものを採用するという点だ。つまり贈与時より相続時のほうが評価額が上昇していれば、その分だけ節税になる。さらに賃貸不動産であれば、相続で受け継ぐケースに比べて、贈与時

から相続までの期間の賃料収入がそのまま財産の前渡しとなる。当然、その分は賃貸物件を受け継いだ側の所得となるため、相続税は課されない。

また自社株の承継でも相続時精算課税がトクになるケースが想定される。将来的な値上がりが見込める自社株を渡したい場合に、現行ルールとなっている110万円の非課税枠を使い、110万円の非課税枠を選んだという経営者もいるだろう。こうしたケースでは、相続の発生直前まで年間110万円の非課税枠が使える、値上がり分が相続税に反映されない相続時精算課税を積極的に選ぶべきだといえる。

一方で、相続時精算課税を使うのは控えたほうがいいケースとしては、例えばマイホームなど資産価値が目減りしていく可能性が高い財産が挙げられる。

資産価値が落ちていく財産を相続時精算課税で贈与してしまうと、実勢価格にそぐわぬ高い相続税を課されてしまうからだ。さらに相続税対策の定番である、土地の評価額を最大8割減らせる「小規模宅地の特例」は、相続で受け継がれた土地のみを対象とするものだ。つまり相続時精算課税で贈与した土地は、最終的には相続税で精算するにもかかわらず特例を使えない。同特例を使えるかどうかで相続税の負担は大幅に異なるため、この検討を抜きにして相続時精算課税を使うのはあり得ない話だ。

暦年課税に比べて相続時精算課税が有利になるのは確かだが、利用を検討する際には相続時精算課税ならではの様々な「リスク」を認識することが欠かせない。どちらの方式を採用すべきか、税理士など専門家としっかり話し合い賢く選択したい。

暦年課税と相続時精算課税の違い(改正後)

	暦年課税	相続時精算課税
贈与する人	条件なし	60歳以上の父母・祖父母
贈与される人	条件なし	18歳以上の子・孫・ひ孫など
非課税枠	受贈者ごとに年間110万円	贈与者ごとに計2500万円 + 受贈者ごとに年間110万円
非課税枠を超過した額の扱い	10~55%の累進税率で課税	一律20%で課税
申告	年間110万円まで申告不要	
相続が発生したときの扱い	金額にかかわらず相続前7年以内の贈与を相続財産に加算	贈与時の価額で相続財産に加算して課税(年間110万円までは非課税)
利用制限	相続時精算課税を選択したら二度と利用できない	いったん選択すると相続時まで継続

ニッポン再発見の旅

秋田県

仙北市



黒板堀と緑の巨木のコントラストが美しい武家屋敷通り。左は石黒家の門。

「角館の武家屋敷と桜、水深日本一の田沢湖、数々の名湯・秘湯に農山村の美しい風景。自然と歴史・文化に恵まれた仙北市は、どの季節も訪れる人を魅了する。」



上/角館・武家屋敷通りの夜桜
下/コバルトブルーの湖面が印象的な田沢湖



なんと直系の子孫が今も母屋に住み

は最も古い屋敷。中でも角館は東京から新幹線で1本とアクセスが良いこともあり、全国から観光客が訪れる人気のエリア。三方を山々に囲まれた緑豊かな盆地に、武家屋敷をはじめとする歴史的建造物が数多く残っており、「小京都」と呼ばれる

美しい風景が広がる。元和6年(1620年)に当時の城主菅名義勝が町割を行い、「火除(ひよけ)」と呼ばれる広場を中心に北側は武家が住む「内町(うちまち)」、南側は町人や商人が住む「外町(とまち)」に区分された角館。現在の武家屋敷通りは内町のあったエリアで、広い道の両側に秋田杉の黒板堀で囲まれた屋敷が並ぶ。防火や防雪のために庭に植えられたスギやモミなどの巨木やシダレザクラが、春の桜、夏の緑、秋の紅葉、冬の雪景色と目を楽しませてくれる。現存する六家が公開されているが、勘定役を勤めた「石黒家」はその中で

最も深い湖。遊覧船で名勝を巡ったり、スノートレッキング、カヤックやSUPなどのアクティビティを楽しんだり、リゾート気分が堪能できる。かつて世界中でここだけに生息していた固有種のクニマスは、太平洋戦争中に水力発電を目的に強酸性の水を玉川から引き込んだ結果、絶滅してしまふ。ところが2010年、山梨県の西湖で捕らえられたクニマスであることがわかり、大きなニュースになった。玉川の水が引き込まれる前に西湖に受精卵を放流したものが、人知れず育っていたのだらう。西湖で発

秋田市と岩手県盛岡市の間に位置する仙北市は、旧田沢湖町、旧角館町、旧西木村が合併して2005年(平成17年)に誕生した新しい市。藩政時代の面影を残す武家屋敷と桜で有名な角館、水深日本一の田沢湖、ブナの原生林の中に湯宿が点在する秘湯・乳頭温泉郷など、見どころには事欠かない。

中でも角館は東京から新幹線で1本とアクセスが良いこともあり、全国から観光客が訪れる人気のエリア。三方を山々に囲まれた緑豊かな盆地に、武家屋敷をはじめとする歴史的建造物が数多く残っており、「小京都」と呼ばれる

美しい風景が広がる。元和6年(1620年)に当時の城主菅名義勝が町割を行い、「火除(ひよけ)」と呼ばれる広場を中心に北側は武家が住む「内町(うちまち)」、南側は町人や商人が住む「外町(とまち)」に区分された角館。現在の武家屋敷通りは内町のあったエリアで、広い道の両側に秋田杉の黒板堀で囲まれた屋敷が並ぶ。防火や防雪のために庭に植えられたスギやモミなどの巨木やシダレザクラが、春の桜、夏の緑、秋の紅葉、冬の雪景色と目を楽しませてくれる。現存する六家が公開されているが、勘定役を勤めた「石黒家」はその中で

最も深い湖。遊覧船で名勝を巡ったり、スノートレッキング、カヤックやSUPなどのアクティビティを楽しんだり、リゾート気分が堪能できる。かつて世界中でここだけに生息していた固有種のクニマスは、太平洋戦争中に水力発電を目的に強酸性の水を玉川から引き込んだ結果、絶滅してしまふ。ところが2010年、山梨県の西湖で捕らえられたクニマスであることがわかり、大きなニュースになった。玉川の水が引き込まれる前に西湖に受精卵を放流したものが、人知れず育っていたのだらう。西湖で発

最も深い湖。遊覧船で名勝を巡ったり、スノートレッキング、カヤックやSUPなどのアクティビティを楽しんだり、リゾート気分が堪能できる。かつて世界中でここだけに生息していた固有種のクニマスは、太平洋戦争中に水力発電を目的に強酸性の水を玉川から引き込んだ結果、絶滅してしまふ。ところが2010年、山梨県の西湖で捕らえられたクニマスであることがわかり、大きなニュースになった。玉川の水が引き込まれる前に西湖に受精卵を放流したものが、人知れず育っていたのだらう。西湖で発



上/ブナの林に囲まれ、茅葺き、杉皮葺きの小屋が寄り添うように立つ乳頭温泉郷の黒湯温泉
下/2kmに渡ってソメイヨシノのトンネルが続く角館の桜木内川堤



戸時代の面影がそのままだ。残っているのは驚くべきことではないだろうか。角館の北西に位置するコバルトブルーの田沢湖は、水深423・4mと日本



昔から祝い事や特別な行事の時に作られていた名物のなると餅

見されたクニマスは田沢湖のクニマス未来館で、飼育・展示されている。田沢湖から車で30分ほどの十和田・八幡平国立公園内には、全国の秘湯ファンが愛してやまない乳頭温泉郷がある。ブナの原生林に七つの湯が点在し、それぞれが独自の源泉を持つ。秋田藩主に愛された歴史ある宿、木造校舎を移築した宿、山の薬湯など特徴もさまざま。地底から湧き出たばかりの湯と、山菜やきのこなどの山の幸、大自然を心ゆくまで味わいたい。一年を通して魅力あふれる仙北市、ぜひ一度訪れてみてはいかがだろうか。

OWNER'S LIFE 首都圏 マンション 供給事情

VOL.50

春以降も堅調な需要が見込まれる首都圏マンション市場 ライフスタイルの多様化に対応し、快適性の追求や立地へのこだわりも 魅力ある多彩な物件がそろろう



「ブラウドシティ方南町」外観完成予想CG（※）



「ブラウド水戸桜川」外観完成予想CG（※）



「ジオ板橋大山」外観完成予想CG（※）



「オーベル練馬春日町ヒルズ」外観完成予想CG（※）

アクセスや利便性に優れた環境に恵まれた多彩な物件

この春も充実のラインナップで展開される東京建物のブリリアシリーズから、注目物件を見ていこう。

「ブリリア深沢八丁目」が誕生する深沢エリアは、東京初（※1）の郊外型住宅分譲地としての歴史を紡ぐ邸宅地。東急田園都市線桜新町駅徒歩9分、グレイを基調にした落ち着きのある洗練の外観に加え、ブリリア初のZEH-M最高ランク「ZEH-M」（※2）の次世代邸宅となる。



「Brillia 大島 Green Avenue」外観完成予想CG（※）



「Brillia 南浦和」外観完成予想CG（※）

がうれしい。買い物・教育施設、文化センターや図書館、公園などがそろい、利便性も高い。

都市生活を享受する物件 大規模や便利な駅近の物件も 野村不動産がこの春に展開するの、JR山手線五反田駅徒歩6分に建ち、快適な都心生活を享受できる「ブラウド五反田」。JR品川駅徒歩5分、渋谷駅徒歩7分など、都心を使いこなせるアクセスに加え、プライバシー性を高める内廊下設計を採用し、フィットネスジムやワークスペースなどの共用空間も充実する。

再開発進行中の取手駅前 竣工販売で住み心地を体感

駅前再開発が進行中の取手市で三井不動産レジデンシャルが展開する「パークホームズ取手」。JR常磐線快速停車・始発駅で、東京メトロ千代田線も乗り入れる取手駅徒歩4分の駅近立地だ。周辺には生活利便施設が集積し、暮らしやすい環境。始発の常磐線快速（上野東京ライン）利用で東京駅へ直通52分（日中47分）とアクセスも快適。

全285邸の「ジオ板橋大山」は、東武東上線大山駅徒歩6分。都内屈指の商店街や生活利便施設がそろい、幅広い世代に住み心地の良い環境。共用施設やサービスも充実する。最寄りのJR常磐線南千住駅より快速で東京駅直通15分（日中17分）の「グレイシアタワー南千住」。内廊下を採用し、角住戸率75%、高層階からの眺望（※4）も素晴らしい。閑静な第一種低層住居専用地域

に建つ「オーベル練馬春日町ヒルズ」は、都営大江戸線練馬春日町駅徒歩6分。南面がひらけた丘上であり、平均専有面積71㎡超とゆとり設計。横浜市鶴見区で展開中の「シエラール横濱鶴見」全109邸は、JR京浜東北線鶴見駅徒歩6分、東口エリアのにぎわいの中心に誕生。品川駅へ直通19分（日中17分）とアクセスも快適。



「Brillia 深沢八丁目」外観完成予想CG（※）

「ブリリア月島四丁目」は東京メトロ有楽町線月島駅徒歩3分の都心ながら、公園隣接、東京下町の優しさを感じられる立地。空間効率を高めたコンパクトながらもゆとりある住戸

ランニングで、先進の設備や充実のセキュリティが取り入れられ、住み心地も快適だ。2方接道の角地という開放的な立地で水辺と緑の潤いも身近にする「ブリリア大島グリーンアベニュー」。徒歩圏に大型商業施設や公園、教育施設などの生活施設が充実。都営新宿線急行停車駅大島駅徒歩9分、新宿駅へ直通27分（日中25分）とアクセスも良い。

「ブリリア月島四丁目」は東京メトロ有楽町線月島駅徒歩3分の都心ながら、公園隣接、東京下町の優しさを感じられる立地。空間効率を高めたコンパクトながらもゆとりある住戸

JR京浜東北線南浦和駅徒歩2分に誕生する「ブリリア南浦和」。駅前立地なのに4方接道で全邸南東向きで、光と風を享受するプランニングには大型公園もそろう。

「ブリリアTower千葉」外観完成予想CG（※）

JR総武線千葉駅徒歩4分の三越千葉店跡地に誕生する、全491邸の免震タワーレジデンス「ブリリアタワー千葉」。フィットネススペースやコワーキングラウンジなどの多彩な共用施設を持つほか、数々の大型商業施設が日常使いでき、周辺には大型公園もそろう。

「ブラウド五反田」外観完成予想CG（※）

「パークホームズ取手」外観写真（2023年11月撮影）

23区内横浜市を中心に「ニーズに応える多彩な物件」

東京23区や横浜市を中心に販売代理を手がける伊藤忠ハウジングの物件を見てみよう。上野恩賜公園を

「クレヴィア上野入谷」外観完成予想CG（※）

「クレヴィア荏原町GARDEN」外観完成予想CG（※）

「アルファレジデンス南千住」外観完成予想CG（※）

「Brillia 月島四丁目」外観完成予想CG（※）

「Brillia 新百合ヶ丘」エントランス完成予想CG（※）

「Brillia Tower 千葉」外観完成予想CG（※）

「ブラウド五反田」エントランス完成予想CG（※）

「パークホームズ取手」外観写真（2023年11月撮影）

「クレヴィア上野入谷」外観完成予想CG（※）

「クレヴィア荏原町GARDEN」外観完成予想CG（※）

「アルファレジデンス南千住」外観完成予想CG（※）

「グレイシアタワー南千住」外観完成予想CG（※）



「Brillia 月島四丁目」外観完成予想CG（※）



「Brillia 新百合ヶ丘」エントランス完成予想CG（※）



「Brillia Tower 千葉」外観完成予想CG（※）



「ブラウド五反田」エントランス完成予想CG（※）



「パークホームズ取手」外観写真（2023年11月撮影）



「クレヴィア上野入谷」外観完成予想CG（※）



「アルファレジデンス南千住」外観完成予想CG（※）

(※1) 出典／「世田谷区ホームページ」、深沢・桜新町さくらフォーラム「深沢・桜新町100年史」(※2) ZEHとは「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」の略。「ZEH-M」は、取得予定となります。(※3) 方南町駅1出口まで「イーストエントランス(風除室)」から徒歩5分(約350m)。「サウスエントランス(風除室)」からは徒歩6分(約460m)。(※4) 眺望は住戸により異なり将来に渡って保証するものではありません。(※) 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。眺望は将来にわたって保証される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。(端数切上げ) ※総戸数は物件全体の戸数です。※表示の所要時間は朝の通勤時のもので物件によっては日中時を併記しています。また、乗り換え・待ち時間は含んでいます。

新築分譲マンション&一戸建てセレクション2024春 Vol.50 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「新築物件セレクション2024春」でご覧いただけます。
掲載期間 2024年3月15日~2024年6月14日
https://ps.nikkei.com/map_2024spring/



東京建物

1 **A** Brillia 深沢八丁目 **B** 38戸 (提携企業優先住戸1戸含)

C.東京都世田谷区深沢八丁目70-18(地番)
D.東急田園都市線「桜新町」駅徒歩9分
E.2024年5月中旬予定
F.販売準備室 0120-234-038
G.<https://fukasawa38.brillia.com/>

2 **A** Brillia 月島四丁目 **B** 77戸 (提携企業優先住戸2戸含)

C.東京都中央区月島四丁目205番・206番(地番)
D.東京メトロ有楽町線・都営大江戸線「月島」駅徒歩3分
※エントランスよりA10出口まで
E.2024年3月中旬予定
F.ゲストサロン 0120-770-650
G.<https://tsukishima4.brillia.com/>

3 **A** Brillia 大島 Green Avenue **B** 64戸 (提携企業優先住戸2戸含)

C.東京都江東区北砂5丁目1番25他(地番)
D.都営新宿線「大島」駅徒歩9分(A3出入口まで)
E.先着順申込受付中
F.Brillia大島GreenAvenue 0120-110-063
G.<https://boga63.brillia.com/>

4 **A** Brillia 南浦和 **B** 70戸 (地権者住戸11戸含)

C.埼玉県さいたま市南区南本町1丁目6番1(地番)
D.JR京浜東北線・武蔵野線「南浦和」駅徒歩2分(西口まで)
E.先着順申込受付中
F.ゲストサロン 0120-373-085
G.<https://minami-urawa.brillia.com/>

5 **A** Brillia 新百合ヶ丘 **B** 79戸 (提携企業優先住戸2戸含)

C.神奈川県川崎市麻生区東百合丘四丁目17番2(地番)
D.小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅徒歩18分、小田急小田原線「百合ヶ丘」駅徒歩18分
E.2024年3月中旬予定
F.ゲストサロン 0120-779-079
G.<https://shinyuri.brillia.com/>

6 **A** Brillia Tower 千葉 **B** 491戸 (募集対象外10戸含)

C.千葉県千葉市中央区富士見二丁目6番1(他)(地番)
D.JR総武線快速・総武本線・内房線・外房線・成田線「千葉」駅徒歩4分、京成千葉線「京成千葉」駅徒歩4分、千葉都市モノレール「千葉」駅徒歩4分
E.第1期1次販売中
F.ゲストサロン 0120-491-033
G.<https://chiba-tower.brillia.com/>

7 **A** Brillia 淀屋橋 **B** 29戸 (募集対象外3戸含)

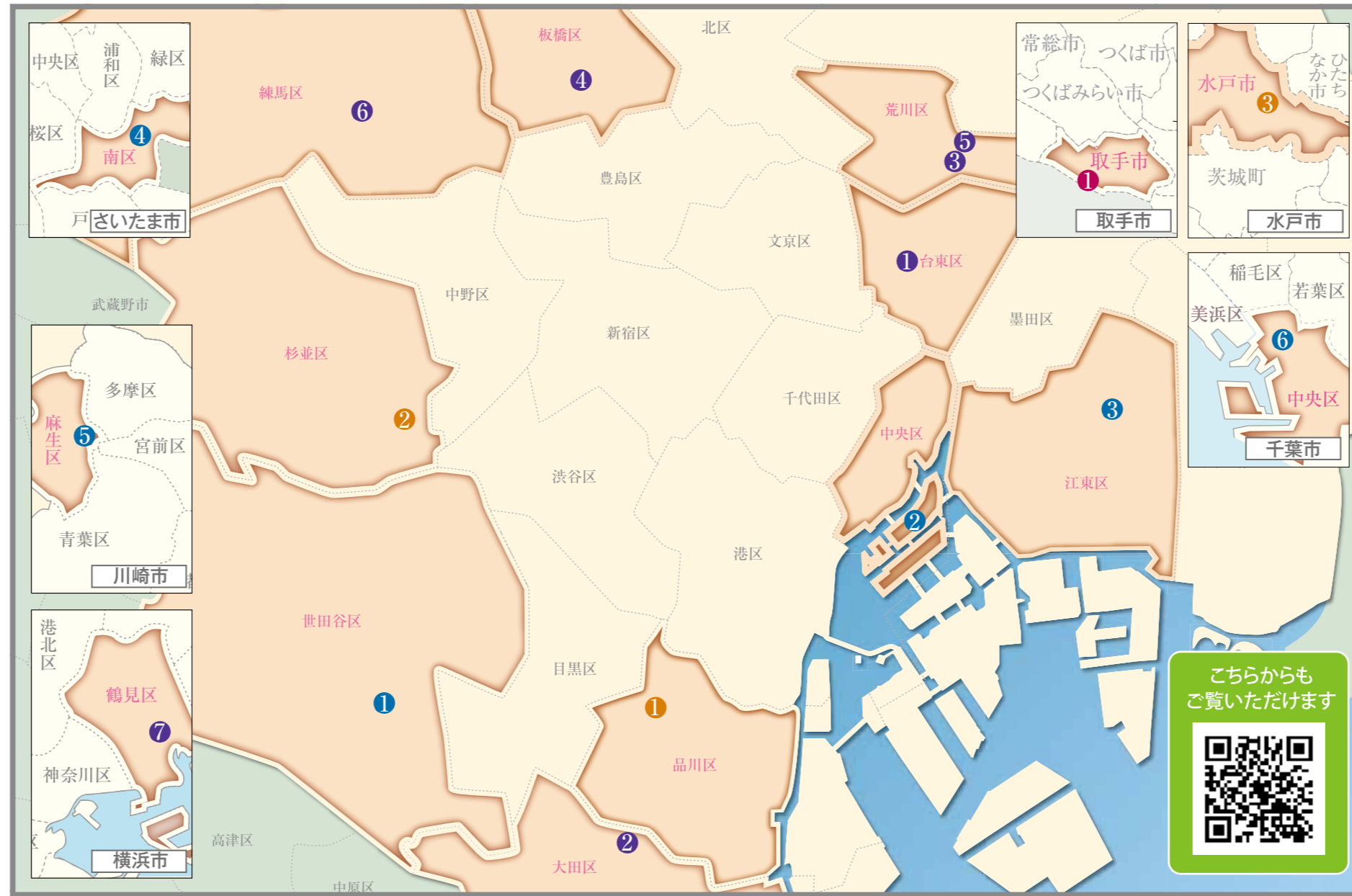
C.大阪府大阪市北区西天満二丁目2番1(地番)
D.御堂筋線「淀屋橋」駅徒歩8分、御堂筋線「梅田」駅徒歩11分、京阪中之島線「大江橋」駅徒歩6分、京阪本線「淀屋橋」駅徒歩8分、JR東西線「北新地」駅徒歩8分、谷町線「東梅田」駅徒歩9分
E.2024年4月中旬予定
F.マンションギャラリー 0120-29-4848
G.<https://yodoyabashi.brillia.com/>

8 **A** Brillia 夙川高塚町 **B** 94戸

C.兵庫県西宮市高塚町27番107(地番)
D.阪急神戸線「夙川」駅徒歩13分
E.先着順申込受付中
F.現地販売センター 0120-123-673
G.<https://shukugawa94.brillia.com/>

関西事務所 大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号 東京建物本町ビル9階

【見方】 **A**.物件名 **B**.総戸数 (物件全体の戸数) **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
2024年3月7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。



9 **A** Brillia Tower 箕面船場 TOP OF THE HILL **B** 397戸 (募集対象外20戸含)

C.大阪府箕面市船場東三丁目8番他(地番)
D.北大阪急行南北線「千里中央」駅徒歩20分
※「箕面船場阪大前」駅徒歩3分(2024年3月23日開業)
E.先着順申込受付中
F.ゲストサロン 0120-562-397
G.<https://bt-minohsemba397.brillia.com/>

10 **A** Brillia 金沢本町 **B** 72戸

C.石川県金沢市本町二丁目114番(地番)
D.JR北陸本線「金沢」駅徒歩5分、北陸鉄道浅野川線「北鉄金沢」駅徒歩5分
E.先着順申込受付中
F.プリリア金沢本町現地販売センター 0120-015-072
G.<https://kanazawa05.brillia.com/>

11 **A** Brillia 岡山中山下 **B** 194戸 (募集対象外住戸30戸含)

C.岡山県岡山市北区中山下1丁目11番108(地番)
D.山陽本線「岡山」駅徒歩17分(西側エントランスより)、岡山電軌東山線「県庁通り」駅徒歩3分(東側エントランスより)
E.先着順申込受付中
F.マンションギャラリー 0120-194-008
G.<https://okayama.brillia.com/>

4 **A** ジオ板橋大山 **B** 285戸

C.東京都板橋区仲町2-1(地番)
D.東武東上線「大山」駅徒歩6分、都営三田線「板橋区役所前」駅徒歩14分
E.先着順申込受付中 F.マンションギャラリー 0120-84-8984
G.<https://geo.8984.jp/mansion/oyama/>

阪急阪神不動産株式会社 〒100-0006 東京都千代田区有楽町1-13 東京宝塚ビル11階 国土交通大臣(6)第395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

5 **A** グレーシアタワー南千住 **B** 76戸

C.東京都荒川区南千住6丁目223-1番(地番)
D.JR線「南千住」駅西口まで徒歩9分、東京メトロ日比谷線「南千住」駅北口まで徒歩10分、つくばエクスプレス「南千住」駅西出口まで徒歩10分、京成本線「千住大橋」駅出口(日光街道方面)まで徒歩6分 E.2024年4月下旬予定 F.0120-05-9048
G.<https://www.sotetsufudosan.co.jp/minamisenju/>

相鉄不動産株式会社 〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸二丁目9番14号 国土交通大臣(3)第794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

6 **A** オーベル練馬春日町ヒルズ **B** 31戸

C.東京都練馬区春日町三丁目2016番1(地番)、東京都練馬区春日町三丁目2018番5(地番・私道) D.都営大江戸線「練馬春日町」駅(A1出口)徒歩6分
E.2024年4月中旬予定 F.販売準備室 0120-311-031
G.<https://www.ober.jp/nerima-kasugacho/>

大成有楽不動産株式会社 〒104-8330 東京都中央区京橋3-13-1有楽ビル 国土交通大臣(9)第3702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

7 **A** シェフルール横濱鶴見 **B** 109戸

C.神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4丁目38-1、38-2、38-3、38-4、38-5、38-6、38-7、38-19(地番) D.京浜急行電鉄京急本線「京急鶴見」駅東口より徒歩4分、JR京浜東北線「鶴見線」駅東口より徒歩6分 E.2024年6月下旬予定
F.販売準備室 0120-340-109 G.<https://chezfleurs-yokohamatsurumi.com/>

株式会社松尾工務店 〒230-0051神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4丁目38番35号 国土交通大臣(特2)第3975号、神奈川県知事免許(11)第10731号(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

野村不動産

1 **A** プラウド五反田 **B** 174戸

C.東京都品川区西五反田二丁目31番6(地番) D.JR山手線「五反田」駅徒歩6分、都営地下鉄都営浅草線「五反田」駅徒歩5分、東急電鉄東急目黒線「不動前」駅徒歩9分、東急電鉄東急池上線「大崎広小路」駅徒歩6分 E.先着順申込受付中
F.プラウド五反田 0120-568-174
G.<https://www.proud-web.jp/mansion/a115620/>

2 **A** プラウドシティ方南町 **B** 371戸 (非分譲163戸含)

C.東京都杉並区堀ノ内一丁目462-1他17筆(地番)
D.東京メトロ丸の内線「方南町」駅徒歩5分(イーストエントランスより)
E.先着順申込受付中 F.プラウドシティ方南町 0120-208-345
G.<https://www.proud-web.jp/mansion/c115150/>

3 **A** プラウド水戸桜川 **B** 125戸 (非分譲住戸3戸含)

C.茨城県水戸市桜川一丁目3番8(地番)
D.JR常磐線「水戸」駅徒歩3分、JR水郡線「水戸」駅徒歩3分、鹿島臨海鉄道大洗鹿島線「水戸」駅徒歩3分
E.先着順申込受付中 F.現地インフォメーションセンター 0120-707-310
G.<https://www.proud-web.jp/mansion/e116590/>

4 **A** プラウド勾当台公園ディアージュ **B** 62戸 (非分譲住戸2戸含)

C.宮城県仙台市青葉区二丁目3-7他2筆(地番) D.仙台市交通局仙台北線「勾当台公園」駅徒歩5分、仙台市交通局仙台北線「北四番丁」駅徒歩8分
E.2024年4月下旬予定 F.プラウドギャラリー仙台 0120-625-123
G.<https://www.proud-web.jp/mansion/s145480/>

野村不動産 仙台支店 仙台市青葉区中央三丁目2-23 野村不動産 仙台青葉通ビル2階

三井不動産レジデンシャル

1 **A** パークホームズ取手 **B** 53戸

C.茨城県取手市新町二丁目乙1355番1(地番)、茨城県取手市新町二丁目2番39号(住居表示) D.常磐線「取手」駅徒歩4分、関東鉄道常総線「取手」駅徒歩4分
E.2024年3月中旬予定 F.現地販売センター 0120-318-352
G.<https://www.3sumai.com/mfr/X2106/>

三菱地所レジデンス

1 **A** ザ・パークハウス 上前津フロント **B** 90戸

C.愛知県名古屋市中区大須4丁目1302番(地番)
D.名古屋市内地下鉄名城線「鶴舞線」上前津」駅(2番出入口)徒歩1分
E.2024年6月下旬予定
F.販売準備室 0120-758-261 G.<https://www.mecsumai.com/tph-kf/>

三菱地所レジデンス 名古屋支店 愛知県名古屋市中区栄2-3-1 名古屋広小路ビル8F

伊藤忠ハウジング(販売代理)

1 **A** クレヴィア上野入谷 **B** 63戸 (事業協力者住戸15戸含)

C.東京都台東区下谷二丁目4番1他(地番) D.東京メトロ日比谷線「入谷」駅徒歩4分、JR山手線・京浜東北線「鶯谷」駅徒歩6分、JR各線「上野」駅徒歩12分
E.2024年5月上旬予定 F.ギャラリークレヴィア有楽町イシア 0120-852-878
G.<https://www.itochu-sumai.com/uenoiriya/>

2 **A** クレヴィア荏原町GARDEN **B** 71戸 (事業協力者住戸7戸含)

C.東京都大田区北馬込一丁目52-10他(地番) D.東急大井町線「荏原町」駅徒歩7分、都営浅草線「馬込」駅徒歩7分、東急大井町線・池上線「旗の台」駅徒歩13分
E.2024年3月中旬予定 F.ギャラリークレヴィア有楽町イシア 0120-852-878
G.<https://www.itochu-sumai.com/ebaramachi/>

伊藤忠都市開発株式会社 〒107-0052 東京都港区赤坂2-9-11 国土交通大臣(6)第5744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、(一社)不動産流通経営協会会員

3 **A** アルファレジデンス南千住 **B** 119戸 (弊社取扱い住戸49戸)

C.東京都荒川区南千住一丁目170番1-3、174番3-4-6(地番)
D.東京メトロ日比谷線「南千住」駅徒歩8分、つくばエクスプレス「南千住」駅徒歩8分、JR常磐線・上野東上線「南千住」駅徒歩8分、東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅徒歩7分、東京さくらトラム(都電荒川線)「三ノ輪橋」駅徒歩5分
E.先着順申込受付中 F.マンションギャラリー 0120-263-666
G.<https://www.anabuki-style.com/minamisenju/>

六穴興産株式会社 〒760-0028 香川県高松市鍛冶屋町7-12 国土交通大臣免許(10)第3300号、【加盟団体】西国地区不動産公正取引協議会、公益社団法人 香川県地建物取引業協会

(販売代理) 伊藤忠ハウジング株式会社 国土交通大臣(15)第803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 〒107-0052 東京都港区赤坂二丁目9番11号

新築分譲一戸建て セレクション2024春

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「新築物件セレクション2024春」でご覧いただけます。
掲載期間 2024年3月15日~2024年6月14日
https://ps.nikkei.com/map_2024spring/



首都圏一戸建て 供給事情

利便性やアクセス良好な立地に 環境や快適性にも配慮した 美しい街並みが魅力の一戸建て

三井不動産レジデンシャルが展開する先進の都市型一戸建て住宅「ファインコートシリーズ」。周囲の街並みと調和しながら独自の個性を輝かせ、美しい景観を創造する一戸建てを見ていこう。

中央線武蔵境・三鷹・吉祥寺が生活圏

JR中央線武蔵境駅までフラットアプローチで徒歩18分(※1)。中央特快停車駅の三鷹駅や、京王井の頭線始発の吉祥寺駅にも豊富なバス便でアクセスできる「ファインコート三鷹深大寺」。閑静な住宅街に位置し、3つのガーデンがシームレスにつながる街並みに、シャープで上品な雰囲気醸す邸宅が並ぶ。全邸が4LDK(DEN含む)で17畳以上のLDKを持ち、駐輪スペースも4台分確保。太陽光発電と蓄電池システムも搭載されている。



「ファインコート三鷹深大寺」街並み完成予想CG(※)

駅徒歩5分の高台の文教地区に立つ先進住宅

「ファインコート玉川学園」は、新宿駅直通の小田急線玉川学園前駅徒歩5分(※2)の第一種文教地区・第一種低層住居専用地区の落ち着きある住宅街に立地。高台の私邸へと導くプライベートステップ(※3)が設けられた邸宅もあり、洗練された外構が気品ある街区を創造する。全邸に太陽光発電システムが搭載された先進のZEH、Nearly ZEH住宅(※4)で、認定低炭素住宅対象物件となっている。



「ファインコート玉川学園ステーションテラス」街並み完成予想CG(※)

全23邸の大規模開発 広い庭付きで生活利便も充実

全23邸の大規模開発「ファインコート武蔵小金井スタイルズ」



「ファインコート武蔵小金井スタイルズ」外観完成予想CG(4号棟)(※)

全39邸・全邸4LDKの駅近・大規模プロジェクト

JR武蔵野線新秋津駅最短路徒歩4分(※5)の「ファインコート秋津スタイルズ」は、敷地面積110㎡超で、全39邸(※6)が4LDK(DEN含む)の大規模プロジェクト。全邸(第1工区)が竣工したので、スタイリッシュな街並みを実際に見ることができ、スマホで設備や家電をコントロールするiO.Tを導入し、全邸が高断熱仕様、太陽光パネル

「Z」は敷地面積110㎡超、広い庭付きのゆとりある設計。白を基調としたシンプルでモダンな外観が美しい。スマホで設備のコントロールも可能だ。周辺には複数のスーパーや公園、小学校などが集積するほか、最寄りのJR中央線武蔵小金井駅周辺にも商業施設がそろって、武蔵小金井駅は始発の利用ができて、新宿駅へは中央快速利用で28分(日中は三鷹駅より中央特快乗り換え22分)だ。

緑豊かで静かな邸宅街、目黒区碑文谷。「ファインコート目黒碑文谷」全16邸が誕生するのは、碑文谷三丁目の公園や神社の緑に抱かれた地。街区内に計画された2本の開発道路に、落ち着いた幾何学構成のフォルムの邸宅が並ぶ。16邸中12邸が4LDK(DEN含む)で、全熱交換換気システムや生ごみ処理機を搭載。最寄りの東急東横線都立大学駅から渋谷へ12分(日中時10分)(※7)と都心へのアクセスも快適だ。



「ファインコート秋津スタイルズ」街並み写真(2024年1月撮影)

都心が身近で緑豊かな環境 開発道路を擁する全16邸

も搭載されている。西武池袋線秋津駅も利用可能で、両駅周辺には商業施設が集積する暮らしやすい環境だ。



「ファインコート目黒碑文谷」街並み完成予想CG(※)

三井不動産レジデンシャル

A ファインコート三鷹深大寺 **〈戸建〉** **B** 15戸

1 **C.**東京都三鷹市深大寺1丁目4031-18番他(地番) **D.**中央本線「武蔵境」駅バス5分バス停から徒歩2分~3分徒歩18分~19分現地よりバス停まで徒歩3~4分「武蔵境」駅までバス9分、中央本線「三鷹」駅バス12分バス停から徒歩2分~3分 現地よりバス停まで徒歩3~4分「三鷹」駅までバス17分、中央本線「吉祥寺」駅バス24分バス停から徒歩7分現地よりバス停まで徒歩6~7分「吉祥寺」駅までバス34分 **E.**2024年6月上旬予定 **F.**インフォメーションデスク 0120-516-321 **G.**https://www.31sumai.com/mfr/B2217/

A ファインコート玉川学園ステーションテラス **〈戸建〉** **B** 6戸

2 **C.**東京都町田市玉川学園7丁目4096番(地番) **D.**小田急電鉄小田原線「玉川学園前」駅徒歩5分 ※「交通」に表示する最寄駅など所要時間は本物件販売総戸数に対応した内容です **E.**2024年4月下旬予定 **F.**0120-895-321 **G.**https://www.31sumai.com/mfr/F2141/

A ファインコート武蔵小金井スタイルズ **〈戸建〉** **B** 23戸

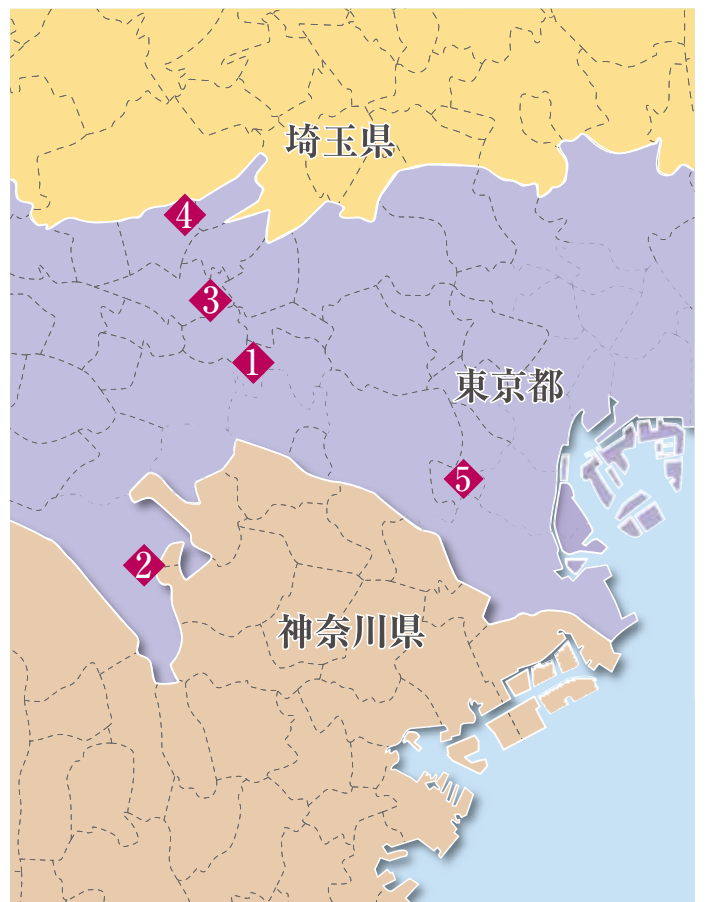
3 **C.**東京都小平市回田町167番1他(地番) **D.**中央本線「武蔵小金井」駅バス11分バス停から徒歩1分~2分現地より「回田町」バス停まで徒歩4~5分、駅までバス15分となります。 **E.**2024年4月下旬予定 **F.**インフォメーションデスク 0120-321-809 **G.**https://www.31sumai.com/mfr/B2116/

A ファインコート秋津スタイルズ **〈戸建〉** **B** 39戸(建築確認未取得18戸含)

4 **C.**東京都東村山市秋津町1丁目6番29(地番) **D.**武蔵野線「新秋津」駅徒歩4分~6分、西武池袋・豊島線「秋津」駅徒歩6分~7分 **E.**2024年4月上旬予定 **F.**レジデンシャルサロン 0120-933-321 **G.**https://www.31sumai.com/mfr/B2119/

A ファインコート目黒碑文谷 **〈戸建〉** **B** 16戸

5 **C.**東京都目黒区碑文谷3丁目17番2(地番) **D.**東急東横線「都立大学」駅徒歩12分~13分、東急東横線「学芸大学」駅徒歩18分~19分、山手線「目黒」駅バス20分バス停から徒歩3分~4分 **E.**先着順申込受付中 **F.**インフォメーションデスク 0120-605-321 **G.**https://www.31sumai.com/mfr/B2106/



【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

2024年3月7日現在の情報です。掲載以降内容に変更が生じることがあります。詳しくは各物件ホームページをご覧ください。



国土交通大臣(4)第7259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
〒103-0022 東京都中央区日本橋室町三丁目2番1号

(※1)南口利用時徒歩18分(No.8~15)、徒歩19分(No.1~7)(※2)徒歩5分/No.1~6(※3)プライベートステップはNo.1~4・5・6に採用(※4)ZEH/No.1~3・5・6、Nearly ZEH/No.4(※5)JR武蔵野線「新秋津」駅徒歩4分(No.21)(※6)建築確認未取得18戸含む(※7)学芸大学駅より急行に乗り換え。平日日中は東急東横線利用 (※)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示したのではなく、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。※表示の所要時間は朝の通勤時のもので物件によっては日中時を併記しています。また、乗り換え・待ち時間は含んでいます。

決算前に要チェック チリも積もれば 節税の山 保険、修繕、消耗品…etc

決算期が集中する3月末が目前に迫ってきた。決算直前のこの時期は、大きく膨らんだ所得の圧縮や年間の非課税枠の利用などで税負担を大きく軽減できる絶好のタイミングでもある。それぞれの効果は少なくとも「チリも積もれば山となる」の精神で、駆け込みの「期末節税」をチェックしておきたい。

損金計上する時期には 細心の注意を

いまからでも実行できる代表的な節税法としては、生命保険や共済への加入が真っ先に挙げられる。新たに法人保険に加入して一括前払いで保険料を支払えば、一気にまとまった額を損金に算入できる。すでに保険に加入していても、契約を変更して年払いにすれば、この時期に一定額の経費を作り出すことが可能だ。同様に、個人事業主や小規模企業であれば小規模企業共済への加入も検討の余地がある。年間84万円の掛け金を一括

前払いして損金にでき、リタイア時などにまとまった共済金を受け取れるというメリットがある同共済は、意外にも未加入の経営者や個人事業主が少なくない。

ただ、今期多額の利益が出たからといって保険料の高い保険に入り、来期以降、その支払いに苦しんで解約するようなことがあつては本末転倒だ。今後とも保険料を払っていきけるのか、そもそも保障内容は自分の求めるものであるのかなど、考えるべき点が多い。一度に多額の損金を作り出す手法としては、事業用資産の修繕も外せないところだ。賃貸用アパートや工業用機械などの事業用資産の修繕



を考えているなら、年度内に修繕費として支出することで所得を圧縮できる。

注意したいのは、修繕費を計上できるタイミングは発注時や料金の支払い時ではなく、原則として工事完了時であるという点だ。いまから慌ててビルの大規模修繕を始めたところで、工事が年度内に終わらなければ損金は翌年度に計上することに

なってしまう。決算直前であれば、ちよつとした機械や施設の修理などにとどめるという点に留意したい。

「資本的支出」絡みの トラブルは多い…

さらに修繕費を計上する際の最大のポイントとして、資産の価値を高めることや資産を長持ちさせることを目的にした修繕であった場合、一括で経費処理できない資本的支出で計上しなければならぬ点も忘れないようにしたい。例えば台風などで被災した建物について、土砂崩れによる二次被害を抑えるために補強工事を行うケースは修繕費に当たるが、現時点では被書を受けていない資産について同じ補強工事を行うと、それは原状より価値を高めるための費用として資本的支出に該当する。こうした区分は納税者と国税当

節税の基本はとにかく所得を減らすこと、つまり経費をなるべく計上することだ。所得から控除できる基本的な経費や損失をしっかりと計上することで、余分な税金を納めなくて済む。例えば代金の支払いが来期以降となる買掛金のうち、商品やサービスが年度内に受けていて代金が確定しているものは、今期の必要経費とすることが可能だ。同様に前受金として年度内に代金を受け取っていても、商品の引き渡しが来期以降となるなら今期の収入に含める必要はない。一つひとつは少額でも、これらの科目は帳簿上に頻出するので、積み重なればかたにできない額となる。この時期に帳



「高額な備品」に注目 「300万円枠」を確認

簿を総点検して、経費の計上漏れがないようにしたい。

また事業に使う備品や消耗品の価格が10万円未満なら、全額を購入した年の経費にできる。また原則として10万円以上の備品は耐用年数に応じて減価償却する必要があるが、青色申告事業者であれば30万円未満の減価償却資産を年間300万円まで全額経費にできる。もしこの時期にまだ300万円まで余裕があるなら、パソコンや複合プリンターといった少々値の張る備品の買い替えを年度内に済ませてしまうことで所得を圧縮するという方法もある。



める消費税の課税方式には、売上の税額から仕入れ分の税額を差し引く「原則課税方式」と、業種ごとに決められたみなし仕入れ率と売上の税額で算出する「簡易課税方式」とがあり、前々年の課税売上高が5千万円以下の事業者はいずれか有利な方式を選ぶことができる。どちらが得かは業種や取引内容によって異なるが、大規模な設備投資をした年については課税仕入れ額が大幅に増えるため、仕入れ分の税額を差し引ける原則課税方式が有利になることが多い。この選択を誤ると、本来は必要なかった税負担が生じてしまうため、設備投資を行った事業者は必ず確認しておきたい。

消費税の課税方式の確認も欠かせない。事業者が納

後払い＝退職金？ 税務メリットは？

大谷選手をマネしたいけど実際は…

先行き不安が募る 退職金税制

野球シーズンがいよいよ始まる。今年も大谷翔平選手への注目度は高いが、大谷選手の10年総額7億ドルでのロサンゼルス・ドジャースとの契約は年俸の大半を後払いで受け取ることと話題を呼んだ。退職金とも取れるこの後払いだが、日本では退職金制度を見直し、実質増税する動きが強まっている。中小事業者の節税プランを支えてきた退職金であるが、従来のタックスプランニングは抜本的な見直しを迫られるおそれもある。

契約終了時に 報酬の97%受け取る

大谷選手への年俸の支払い方法はメジャーリーグの中でも変わった方法だ。契約終了後の後払い自体は、メジャーリーグでこれまでも活用されてきた契約方法だったが、大谷選手のような約97%の後払いは前代未聞だという。

キー・ベッツ選手や同じくフレディ・フリーマン選手も後払いの契約を結んでいるが、ベッツ選手は総額3億6500万ドルのうち、約32%の1億1500万ドル、フリーマン選手も総額1億6200万ドルのうち約35%の5700万ドルを後払いにしている。いずれも後払いは総額の3分の1程度であり、大谷選手の97%は異例だ。

こうした支払い条件のため、来季は年俸200万ドルでプレーすることになった大谷選手だが、米紙記者は「税金への影響に対しても天才的な発想」と絶賛している。メジャーリーグではチームの年俸総額が規定の額を超えた場合、「ぜいたく税」を支払う必要があるが、大谷選手の提案による年俸の後払いで

ドジャースは「ぜいたく税」の負担を軽減した。結果的に毎年の補強に使える金額が増えることとなる。さらに米紙記者は「大谷選手が年間200万ドルでプレーするという決断は、ドジャースの給与事情にとって大きな助けとなるが、節税面でも優れている」と指摘している。契約期間後に先延ばしになった支払いが始まる際には、税率の低い別の州に引越すことで、大谷選手はカリフォルニア州の重い税負担から逃れることができるからだ。

アメリカでは国全体で一律に課される連邦税のほかに、州ごとに課される州税が存在する。州税が0%の州もあるが、カリフォルニア州は13・3%とアメリカの中でも高い水準にある。

「分離課税」によって 税負担に配慮はあるが

退職金に対する税制は、もともと長年働いてきた成果である退職金に対して多額の税金を課すのは酷であるといった配慮から、総合課税として他の所得と合算することなく、分離課税を適用する優遇税制になっている。退職した年度の役員報酬や給与といったほかの所得と合算されないようになっており、所得税率が跳ね上がるリスクがなかった。

増税の足音は着実に 今年度改正では見送り

しかし、退職金への税優遇は徐々に縮減されている。2012年の改正では在職期間が5年以下の役員について、退職金の課税対象額を2分の1とする優遇措置から除外した。21年の改正では役員以外の従業員についても、在籍期間が5年以下であれば、退職所得のうち300万



そのうえ、政府はさらなる退職金の「増税」をもくろんでいる。現政権は退職所得控除にメスを入れると明言しているのだ。勤続年数に応じて控除額が増える現行制度を「労働移動の円滑化を阻害している」として、控除額の引き下げを念頭に見直しを図るといふ。昨年6月に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2023」（いわゆる骨太の方針）には「退職金制度の見直しを行う」と明記されており、政府税制調査会がまとめた答申でも見直しが求められている。

しかし、政府は24年度税制改正大綱では退職金制度の「課税強化」について見送ることを決めた。実質的な増税であるという批判の火消しに追われた経緯からだ。

ただし、一旦は延期となったものの、再び退職金制度の増税が組上に載せられることは間違いなさそうだ。中小事業者の節税プランを支えてきた退職金であるが、従来のタックスプランニングは抜本的な見直しを迫られるおそれもある。大谷選手のように悠々自適な引退後の生活は望めないのかもしれない。



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。

若さは年齢だけで計るものではなく、
ハートがどのくらい熱いかで決まる。

榎山 純三 オンワード榎山

かしやま・じゅんぞう
明治34(1901)年生まれ。長野県小諸市出身。尋常小学校を卒業し、大正3(1914)年から三越呉服店で丁稚奉公する。その後、三越大阪店で働きながら勉強し、大正14(1925)年には夜学の大坂貿易学校を卒業。昭和2(1927)年、独立して榎山商店を創業。呉服店で修業を積んだ経験からスポーツウエアの販売を手掛ける。戦時下の昭和17(1942)年には商工省の命令により「既成服中央第七十四代行株式会社」を設立。戦後、昭和22(1947)年3月に「榎山工業株式会社」へ商号を変更。同年9月には衣料品配給規則の改正により「榎山商事株式会社」を設立し、既製の卸売業務を開始する。昭和23(1948)年、榎山商店を「榎山」に社名変更し、翌24(1949)年には同社が榎山工業を合併する。かたちでようやく製造・販売を一本化。昭和26(1951)年には自社ブランド名の「オンワード(OONWARD)」を商標登録した。これは三越時代、客寄せのために店の玄関前で少年音楽隊が演奏していた賛美歌379番「オンワード・クリスチャン・ソルジャーズ」に由来する。製造工程にいち早くコンピュータを導入し、イメージオーダー期間を短縮。また自社製品に加え、海外ブランドともライセンス契約を締結。百貨店を中心に販路を拡大し、既製のイメージを一新させてアパレル業界を牽引した。馬主としても知られ、自身が創設したオンワード牧場で競走馬を生産・育成。オーナーブリーダーとして「ミスオンワード」「オンワードゼア」「ハードツビー」など数々の名馬を世に送り出した。昭和61(1986)年、84歳で死去。

「熱と誠」。
何事も熱意と誠心をもって
人に接すれば、
相手に通じないことはない。

荏原製作所 畠山 一清

はたけやま・いつせい
明治14(1881)年、石川県金沢市で士族の三男として生まれる。生家は能登の守護大名だった「畠山氏」の一門で、七尾城主の末裔にあたる家系。当時、士族の多くは廃藩置県によって没落。畠山家も例外ではなく、「殿様の末裔」でありながら苦学して東京帝国大学工科大学機械工学科に進む。在学中は渦巻ポンプの世界的権威である工学博士、井口在屋(いのくち・ありや)教授に師事。明治39(1906)年に卒業すると欧米に留学した。帰国後の大正元(1912)年、恩師の井口を主幹に据え、自らは所長となって「いのくち式機械事務所」を創設。渦巻ポンプの製品化に向けた研究開発に取り組み。大正3(1914)年には流体機械の改良に関する特許を取得し「いのくち式渦巻ポンプ」を実用化した。このポンプは日本機械学会により機械遺産に認定されている(平成19年認定)。大正9(1920)年、株式会社荏原製作所を設立し本格的な製造販売を開始。昭和3(1928)年には可変翼軸流ポンプを開発した。昭和6(1931)年、国産初の急速濾過装置を開発し水処理事業にも進出。研究・事業分野はポンプだけにとどまらず、発電用車、送風機、水中モーターポンプなど数十種の製品に及んだ。また、発明協会の会長として後進の育成にも尽力。恩賜発明賞の別称「畠山一清賞」にその名を残している。「即翁」の号を持つ数寄者としても知られ、蒐集した茶器や能道具など数多くの美術品が畠山記念館に収蔵されている。昭和46(1971)年、89歳で死去。

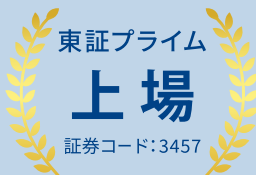
トッププレイヤーと言うのは、
トップレベルのユーザーである。

石本 他家男 デサント

いしもと・たけお
明治42(1909)年生まれ。石川県鶴来町(現・石川県白山市)出身。大正13(1924)年に鶴来尋常高等小学校を卒業すると大阪の商店へ丁稚奉公に出される。昭和10(1935)年には独立して大阪で石本商店(屋号・ツルヤ)を創業するが、戦局の激化により徴兵される。昭和21(1946)年5月に復員すると野球のクラブやミットを製造販売。昭和28(1953)年、綿布に防縮加工を施してウールタッチに仕上げた野球用ユニフォームやトレーニングパンツなどの開発に成功。折からの野球ブームにも乗って、ツルヤのクリーム色のユニフォームはヒット商品となった。昭和32(1957)年には日本人初のプロスキーヤー、西村一良選手のアドバイスをもとに、携帯用ウインドブレーカー「ラウスビー」を発表。同時に「デサント」のブランド展開を開始したため、この商品がデサントとしての実用新案商品第1号となった。昭和33(1958)年、石本商店を法人化し社長に就任。昭和36(1961)年には「デサント」を商標登録し、社名も「株式会社デサント」に変更した。昭和43(1968)年、中日ドラゴンズがデサント製のユニフォームを採用すると、1970年代後半までにプロ野球全12球団中11球団でも採用された。また海外の有名ブランドとライセンス契約を結び、ゴルフやテニスなどのスポーツウエアを大衆化。とくにスキーウエアの分野では急成長を遂げ、ゲレンデファッションをリードした。実戦競技でもデサントのダウンヒルスーツが国際大会の表彰台を席巻したことで業績を飛躍的に伸ばした。昭和63(1988)年、78歳で死去。

お客様が所有されているお家をハウズドゥが買取り、
その後お客様は賃貸としてそのまま住み続けられます。
また将来的に再度購入することもできます。

ハウス・リースバック®



ハウズドゥイメージキャラクター
古田 敦也 氏

住みながら 売却できる

事業の資金繰り改善

相続対策として

HOUSEDO

東証プライム上場 株式会社And Doホールディングス
(株式会社ハウズドゥは社名変更いたしました)

無料パンフレットはこちらから!

TEL: **050-1867-6276** **24時間
受付中**

東京本社: 東京都千代田区丸の内1丁目8番1号丸の内トラストタワーN館17F TEL: 03-4540-6254

京都本店: 京都府京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町670番地 宅地建物取引業 国土交通大臣(3)第8077号

※午後5:30~翌9:00はお問い合わせ受付業務のみのご対応となります。

※個人情報の取り扱いについては、当社HPをご確認ください。

※賃料の未払いなど契約に違反した場合、住み続けられない可能性があります。※取り扱いには審査があり、諸条件によりお取り扱いできない場合もあります。ご利用にあたっては所定の事務手数料と別途登記などの費用がかかります。

※再度購入には別途条件があり、各種諸費用が必要となります。※1 ハウズドゥは不動産売買仲介専門フランチャイズで店舗数第1位です。「ビジネスチャンス」(2022年10月24日発行-2022年12月号)より

※2 調査期間: 2022/07/08 ~ 2022/07/11 対象者条件: 全国50歳~89歳「リースバック利用者」n数=359 調査主体: 株式会社And Doホールディングス