

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.76 2023 July

www.owners-life.com



リニア開業への期待、大型再開発でいっそう活気づく名古屋市。本州中央部に位置し、人口約230万人を誇る日本の大都市の1つ。商業・ビジネスの中心となる栄エリアの久屋大通公園と中部電力MIRAI TOWERはランドマークとして親しまれている。(4面に関連記事)

経営者保証は要りません ついに終わる過剰な担保設定

経営者保証を原則として求めないとする新たな融資方針を、地方銀行が相次いで打ち出している。政府が事実上の規制強化に着手したことを受けて今後も同様の動きは広がると見られており、経営者は会社の倒産とともに自己破産に追い込まれるリスクからようやく解放されるようになりそうだ。——(3面)

contents

- | | | | |
|----|--------------------------|----|-------------------------|
| 02 | 金融不安で価格高騰
有事に強い金投資 | 04 | ニッポン再発見の旅
名古屋市(愛知県) |
| 05 | 首都圏マンション事情
見過ごせない注目物件 | 09 | 放置できない「無申告」
法改正で罰則強化 |
| 10 | 相続手続きに朗報
便利な制度を点検 | 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

金融不安で価格急騰！ 有事に強い 金投資を考える 店頭価格 30年前の5倍に

米シリコンバレー銀行の経営破たんなどをきっかけに世界的な金融不安に陥る中、金地金の価格は急騰し過去最高を更新した。経済の見通しが暗いときほど価値が上がりやすい金地金は「有事の安全資産」と言われ、資産防衛を図る富裕層から根強い人気を誇る投資対象だ。また換金性の高さや税制上の優遇制度を生かして相続対策や節税に用いることもできる。金地金の強みを確認し、空前の金投資ブームに乗るべきかどうか判断したい。

不透明な世界情勢で 資金の緊急避難先に

地金大手の田中貴金属工業（東京）は4月14日、金地金の店頭小売価格を1グラム当たり9609円（税込）と過去最高額に設定した。米シリコンバレー銀行（SVB）の経営破たんを発端に世界の金融市場が不安に陥っている中、株式や債券などの金融商品を「有事の安全資産」と呼ばれる金地金に移し替える動きが世界的に広がり、需要が

急速に高まっていることが背景にある。

もともと、金価格の上昇は今に始まったわけではない。田中貴金属工業によれば、バブル崩壊が始まった1991年に1826円だった店頭小売価格（最高額、以下同）は、2001年9月に発生した米同時多発テロや03年3月に始まったイラク戦争、07年8月に表面化した米サブプライムローン問題といった世界的な経済ショックのタイミングで上昇を続け、コロナ禍が直撃した20年には7063円を記録した。そこへウクライナ危機による政情不安や世界的なインフレへの懸念、円安の進行などが加わったことで、価格上昇の勢いがさらに増しているのが現状だ。1990年代初



頭から続く日本経済の慢性的な不況、いわゆる「失われた30年」をものともせず、この間すでに5・1倍もの価格上昇を実現している。

世間が経済不安に陥ると、株式や債券といった一般的な金融商品の価値は低下しやすくなる

一方で、金地金の価値は上昇しやすい。金融商品の価値は経済・地政学的な要因や企業の業績などによって大きく変動し発行者が破たんに陥ればゼロになるリスクすらあるが、モノそのものである金地金は紛失しない限り一定の値打ちがあるため資金の緊急避難先としてニーズが高まる。

税務面のメリットも 人気の背景に――

相続に活用しやすいというメリットもある。株式や債券と比べ、金地金では大幅な値崩れが起きにくいのは前述の通りだ。また建物・土地などの不動産のように相続財産の評価額の大幅な圧縮こそできないものの、金地金には固定資産税がかからないため長期的に見れば相続人の負担が軽減されるという利点もある。



さらに地金商に持ち込めば確実に時価で買い取ってもらえるうえ、「1キログラムずつ」「500グラムずつ」といったように物理的に分け合うことも可能なため相続人同士で遺産を分配する分割協議をスムーズに進められるのも特長だ。

また、金地金の売買で得た利益については税制上の優遇措置を受けられる。売買益は原則として「譲渡所得」に当たり所得税の課税対象となり、特別控除として50万円を税金計算のベースとなる所得から差し引ける。保有している期間が5年を超えていれば、所得をさらに半分に減らせる。

消費税増税のタイミングで利益を増やせるという特徴もある。

消費税の引上げが 利益をもたらす

消費税法上、個人が金地金を購入するときには消費税を支払わなければならないが、売却時には消費税分を上乗せして受け取れるようになっていく。仮に金を購入したときの消費税率が5%、売却するときの消費税率が10%で価格が同水準のままであれば、差し引き5%分が利益になるといわれる。

過去の消費税増税のタイミングでも、金地金の駆け込み需要が話題となった。ニーズの高まりは価格にも反映されており、田中貴金属工業によれば税率10%へ引き上げられた2019年には、それまで4000円台で推移していた小売価格が初めて5000円台を突破して年末には5343円を記録した。

今後の消費税率について政府は明言していないものの、将来的な引き上げを求める声は根強い。昨年10月に開かれた政府税制調査会では「消費税率が未来永劫10%のままでは、日本の財政はもたない」との報告が出された。また、経済同友会も21年5月の試算で「消費税率を26〜34年度に毎年1%ずつ引き上げて19%にする必要がある」と提言している。国際通貨基金の報告書でも、「日本が財政バランスを維持するには30年までに消費税率を15%にしなければならぬ」と明記されている。現実味を帯びる消費税率の引き上げが、むしろメリットとなる投資商品が金地金だ。

もともと、税務上のメリットが高いという点は、それだけ国税当局から厳しくチェックされているという事実も忘れないようにしておきたい。金地金の価値が上がっている昨今、国税当局は調査体制を抜本的に強化してきた。2012年からは、個人が200万円を超える金地金を売却した際に「地金等の譲渡の対価の支払調書」を提出するよう販売業者側に義務付けている。金地金の動きは出口の段階で捕捉しているというわけだ。また17年には全国の国税局に「プロジェクトチーム」を設置し、従来以上に富裕層のカネの流れに監視の目を光らせるようにもなっている。

経済情勢の先行きが不透明感を増している中、金地金が安定性の高い投資商品として熱い視線を集めている。金投資ブームに乗るべきか否か、リスクとリターンを分析し見極めたい。

地銀が次々に方針転換

経営者保証は要りません

ついに終わる過剰な担保設定

経営者保証を原則として求めないとする新たな融資方針を、地方銀行が相次いで打ち出している。政府が事実上の規制強化に着手したことを受けて今後も同様の動きは広がると見られており、経営者は会社の倒産とともに自己破産に追い込まれるリスクからようやく解放されるようになりそうだ。すでに保証解除に向け金融機関へ積極的に掛け合うよう促すセミナーなどが開かれるようにもなっている。ただ、実際には交渉を急いでも金利引き上げの口実を与えてしまうなどリスクもある。金融機関の動向を確認し、自社、そして経営者自身にとって最適な「保証解除プラン」を考えておきたい。

経営者の連帯保証
3社に2社の割合

経営者保証とは、金融機関から融資を受けるに当たって、経営者個人が会社の連帯保証人になる仕組みのこと。中小企業金融において、経営者保証はこれまで当たり前のように活用されてきた。金融庁によると、2022年度上期の新規融資で経営者保証が求められた割合は66・9%に上り、実に3社に2社で

経営者が連帯保証人としてリスクを背負っている状況となっている。経営者保証を付している割合を銀行別に見てみると、71%しか求めていない東京スター銀行のような例外もあるが、多くは5〜7割程度となっており、中には神奈川県銀行のように84・4%と大多数の企業に経営者保証を求めているところもある。だが最近になって、経営者保証を「原則として求めない」とする新たな融資方針を地方銀行が次々に発表している。

「原則として経営者保証はいたしません」と発表した。①財務状況、経営状況などの情報開示がない、②経営会社と経営者の一体性が認められる、③経常赤字が連続、または直近決算が債務超過している、④信用保証協会付融資など別に定めがある融資を利用する——といった例外を除き、経営者保証を求めないという。今後は新規融資の8〜9割を経営者保証なしで実行する計画だ。

「原則、保証人を求めないものとします」と公表した。昨年3月から行内の融資方針である「クレジットポリシー」を従来の「適切に保証人徴求を行わなければならない」から「原則、保証人を求めないものとする」に変更して経

営者保証の解除に着手していた同行だが、今回の発表により改めて対外的に取り組み方針を明示した格好だ。

要求する金融機関に対する監督の強化③経営者保証を解除できる新ルールの創設——と大きく分けて3つの取り組みが盛り込まれている。

「経営者保証を原則求めない」と発表した地銀はほかにも南都銀行（奈良市）や山陰合同銀行（松江市）、西京銀行（周南市）、阿波銀行（徳島市）、琉球銀行（那覇市）などがある。

銀行への監督強化で
融資環境が激変する

各行が経営者保証の見直しを加速する背景にあるのは、政府が昨年12月に公表した「経営者保証改革プログラム」だ。経営者保証が「起業や事業承継の妨げになっている」と見る政府が「経営者保証に依存しない融資慣行を目指す」ための施策をまとめたもので、①無担保の創業融資制度の創設②経営者保証を

交渉の時期に注意
金利引き上げリスクも

そのものが脅かされるリスクも削減できる。もっとも、金融機関に掛け合いうまくない場合は、保証解除の交渉を急いで借入金利が引き上げられるなど不利な状況に追い込まれては本末転倒だ。取引行の動向を確認し、自社として社長自身にとって最適な保証解除プランを考えておきたい。

改革プログラムがスタートした今、経営者保証の解除に向けて金融機関への積極的な交渉を促すセミナーや勉強会などが相次いで開催されるようになった。都内で4月に開かれた経営者向けのセミナーでは、「無保証化を実現して将来の事業承継に備えるチャンスだ」として金融機関へ掛け合うことを勧めた。また、同じく4月に開かれた税理士向けの勉強会でも、「経営者保証の解除でクライアント企業の信頼を勝ち取る」と対応着手を促した。

ただ、実際には経営者保証の解除の交渉を急いでも、却って不利な状況に追い込まれてしまうおそれもあるため要注意だ。慌てて交渉を始めると金融機関に借入金利を引き上げる口実を与えてしまうリスクも否定できない。改革プログラムのスタートで金融機関は経営者保証に依存しない融資割合を伸ばす必要があるため、経営者としてはしばらく「待ち」の姿勢を維持しておくのが賢明だ。

経営者保証の解除が実現できれば将来的な事業承継のハードルを下げ、会社が万が一の事態に陥った時に社長の人生プランそのものが脅かされるリスクも削減できる。もっとも、金融機関に掛け合いうまくない場合は、保証解除の交渉を急いで借入金利が引き上げられるなど不利な状況に追い込まれては本末転倒だ。取引行の動向を確認し、自社として社長自身にとって最適な保証解除プランを考えておきたい。

ニッポン再発見の旅

愛知県

名古屋市



中部電力MIRAI TOWERは日本初の集約電波鉄塔。2020年にアートなホテルとして生まれ変わった

「大河ドラマで改めて注目される
徳川家康が発展させた名古屋。
近代以降は、日本のものづくりの
中心としての役割も果たしてきた。」

日本を代表する大都市・名古屋。名古屋駅東側にはJRセントラルタワーズなどの高層タワーが立ち並び、近未来的な風景が広がっている。名鉄名古屋駅周辺や、市の中心・栄地区での再開発も計画されており、これからも名古屋の風景は変わっていきそうだ。当初予定されていた2027年の開業は難しいものの、リニア中央新幹線が開通すれば、名古屋〜品川間は最速40分となり、暮らしや経済にも大きな変化が訪れるだろう。

そもそも名古屋の繁栄は徳川家康が名古屋城を築いて城下町を整備した時に始まる。それまで尾張の中心は名古屋から約6km北西の清洲で、現在の名古屋城が立つ場所には室町時代に今川氏が築いたと伝わる那古野城があったが、既に廃城となっていた。ではなぜ清洲ではなく、この地に大規模な城と城下町が築かれたのか。

当時、家康は関ヶ原の戦いに勝利して1603年に江戸幕府を開いたものの、大坂城



上/徳川家康の遺品や尾張徳川家に受け継がれてきた国宝などを所蔵・公開する徳川美術館
下/名古屋城本丸御殿で最も絢爛豪華な上洛殿上段之間。細かい飾金具まで忠実に再現されている



上/日本初の女優といわれる川上貞奴と電力王・福澤桃介が暮らしていた和洋折衷の邸宅を移築・復元した文化のみち二葉館
下/名物の豆味噌(赤味噌)で煮込んだ味噌煮込みうどん。江戸時代からある家庭料理がルーツ



写真提供：(公財)名古屋観光コンベンションビューロー

400年前に作られたといえる。本町通、広小路、四間道もこの頃に誕生。清洲から引き継がれた地名も多く、鍋屋町通、呉服町通など、今もその名が残っているところも。この時、城から熱田の湊まで開削されたのが堀川。物流の水路として名古屋の発展に大きく貢献した。堀川沿いの四間道の周辺には、今も町家や蔵など、昔の街並みが残っている。

現在でも名古屋のある愛知県は、日本のものづくりの中心だ。産業の発展を支えたのが「木」「土」「糸」「水」の豊かな資源。日本有数の木材の産地・木曾山脈、良質で豊富な陶土、木綿の一大産地、



四間道は清洲越しの際に作られた商人町。石垣の上の土蔵と町家が今も残る

もいえるエリアに町人を住ませたのは、経済発展を見込めること。東西方向にしか出入り口がなかった大坂の町割りとは違い、東西南北すべての通りに出入り口が面していたことで、どの通りにも賑わいが生まれるという効果もあった。

さて、名古屋に来たらぜひ味わいたいのが「なごやめし」。徳川家康も愛したという豆味噌(赤味噌)を使った料理や、手羽先、ひつまぶし、台湾ラーメンや鉄板スパ、小倉トーストなど、地域独特のメニューを楽しみたい。

OWNER'S LIFE
首都圏
マンション
供給事情

VOL.47

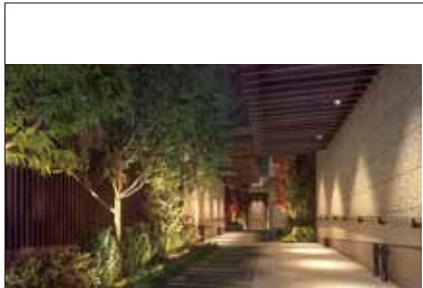
堅調な販売状況が続く首都圏分譲マンション市場
多様なライフスタイルに
立地、環境、共用施設などに
魅力を感じる物件がそろおう

都心へのアクセスも良く、
快適な環境の多彩な物件

洗練と安心を理念に東京建物が展開する「ブリリア」マンションシリーズ。初夏から夏にかけて販売される注目の物件を見ていこう。

JR常磐線三河島駅までわずか徒歩1分と利便性に優れ、再開発エリアにも近い「ブリリア三河島ステーションフロント」の販売が始まっている。同駅から東京駅まで快速で直通13分の快適アクセスだ。全邸角住戸の3LDKで、省エネや環境に配慮した「Z E t e d」マンションでもある。

文京区本郷では、緑豊かな東京大学本郷キャンパス(徒歩2分)に近接する「ブリリア本郷ステーションフロント」が販売を開始す



「Brillia 三河島 StationFront」
エントランス完成予想CG(※)



「Brillia 本郷 StationFront」
エントランス完成予想CG(※)



「Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE」※外観竣工写真(2022年8月撮影)



「Brillia 南浦和」
外観完成予想CG(※)



「Brillia Tower 前橋」
外観完成予想CG(※)



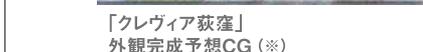
「Brillia City 石神井公園 ATLAS」
外観完成予想CG(※)



「ザ・ガーデンズ 稲毛 海岸」
外観完成予想CG(※)



「パークホームズ 志木 コンフォートテラス」
外観完成予想CG(※)



「クレヴィア 荻窪」
外観完成予想CG(※)



「Brillia 自由が丘」
エントランス完成予想CG(※)



「Brillia 日吉三丁目」
外観完成予想CG(※)

都営大江戸線本郷三丁目駅徒歩1分の駅近で、プライベートセキュリティに配慮した内廊下を採用し、1フロアに2邸のみ、全邸が角住戸だ。

東急東横線自由が丘駅南口へ徒歩2分、九品仏川緑道の一步奥に建つ「ブリリア自由が丘」全61邸は、自由が丘らしい華やぎと利便性を備えた立地にある。内廊下設計で、2階に施された屋上緑化や2つの吹き抜けなどが住まいに光・風・緑をもたらす。2階にワー

キングラウンジや駐輪場にDIYスペースも備わっている。東京都立石神井公園(徒歩6分)に近接し、緑豊かで多彩な公園ライフが満喫できる「ブリリアシティ石神井公園アトラス」。広大な敷地にゆとりある配棟、全邸南向位(※1)の快適さに加え、教育施設やプール、公園が豊富なドファミリーに優しい環境が魅力だ。徒歩圏内には大型スーパーや商店街もそろおう。

東急東横線日吉駅徒歩8分に立ち、建物完成後の販売となる「ブリリア日吉三丁目」。駅直結の大型商業施設や5つの商店街などが日々の生活を彩る。実際の部屋を見学できるためリアルな暮らし方がイメージでき、眺望や日当たり、共用部も確認可能。東急新横浜線新横浜駅へ急行利用で直通7分で、新幹線利用も便利だ。

JR有楽線前橋駅徒歩2分に誕生する「ブリリアタワー前橋」は、前橋市初(※2)の超高層免震タワーレジデンスで、各階には防災備蓄倉庫も設置されている。独立した駐車場棟に全邸分の自走式駐車場が確保され、車寄せスペースやカーシェア等のサポートも。一戸建てからの住み替えや他県から移住する人も少なくない。

JR有楽線前橋駅徒歩2分に誕生する「ブリリアタワー前橋」は、前橋市初(※2)の超高層免震タワーレジデンスで、各階には防災備蓄倉庫も設置されている。独立した駐車場棟に全邸分の自走式駐車場が確保され、車寄せスペースやカーシェア等のサポートも。一戸建てからの住み替えや他県から移住する人も少なくない。

京王線特急停車駅聖蹟桜ヶ丘駅徒歩5分、多摩川の豊かな自然環境に恵まれた地に、レジデンスと商業棟からなるサクテラスが誕生する「ブリリアタワー聖蹟桜ヶ丘ブルーミングレジデンス」は、その中に立つ地上33階建の新たなランドマークタワー。スカイビュートラスはじめ共用施設も魅力的。

JR両毛線前橋駅徒歩2分に誕生する「ブリリアタワー前橋」は、前橋市初(※2)の超高層免震タワーレジデンスで、各階には防災備蓄倉庫も設置されている。独立した駐車場棟に全邸分の自走式駐車場が確保され、車寄せスペースやカーシェア等のサポートも。一戸建てからの住み替えや他県から移住する人も少なくない。

JR有楽線前橋駅徒歩2分に誕生する「ブリリアタワー前橋」は、前橋市初(※2)の超高層免震タワーレジデンスで、各階には防災備蓄倉庫も設置されている。独立した駐車場棟に全邸分の自走式駐車場が確保され、車寄せスペースやカーシェア等のサポートも。一戸建てからの住み替えや他県から移住する人も少なくない。

伊藤忠ハウジングが販売代理を手がける「クレヴィア荻窪」は、JR中央線東京メトロ丸の内線始発の荻窪駅徒歩4分の近さにありながら、落ち着いた住宅街にたえず。駅前には大型の商業施設と5つの商店街、様々な公園があり、グルメスポットも充実。スマホと家電や機器、セキュリティが連携するIoTスマートホームで、高断熱・省エネの低炭素建築物にも認定されている。快適に外出ができるようになったこの夏、実際に現地を訪れて暮らしやすさを確認してみたいだろうか。



「パークホームズ 東陽町」
外観完成予想CG(※)

でもあり、ファミリーに住みやすい快適な環境だ。日常の利便も快適な交通アクセスもそろい、青い海が広がるアーバンビーチリゾートを身近にする稲毛海岸。ここに全299邸のスケールで誕生したのが「ザ・ガーデンズ 稲毛 海岸」だ。全邸南東・南西向きで日当たりもよく、ライフスタイルに合わせた様々なプランが用意されている。親子で遊べるペアレックラウンジ、スタディールームやパティールーム、ランドリールームなど共用施設の充実も特長の一つ。リニューアルによってグランピングエリアやカフェ、温浴設備もそろおう稲毛浜公園(約2340m)で休日

(※1) 総戸数844戸中、南向き233戸、南東向き578戸、南西向き33戸。販売対象住戸543戸中、南向き151戸、南東向き374戸、南西向き18戸。(※2) 1993年1月～2021年3月までに前橋市内で新規供給された分譲マンションの中で超高層・免震構造(高層棟にて採用)は本件が初となります。(有)MRC調べ(2021年3月現在)(※3) 東京メトロ東西線「東陽町」駅最寄りより徒歩10分以内で供給された新築分譲マンションは5年振りととなります。(MRC調べ/2022年11月時点)(※) 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ものでなく、竣工時には完成予想CG程度には成長していません。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。(端数切り上げ) ※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せん。

新築分譲マンション&一戸建てセレクション2023夏 Vol.47 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2023夏」でご覧いただけます。
掲載期間 2023年6月16日～2023年9月15日
https://ps.nikkei.com/map_2023summer/

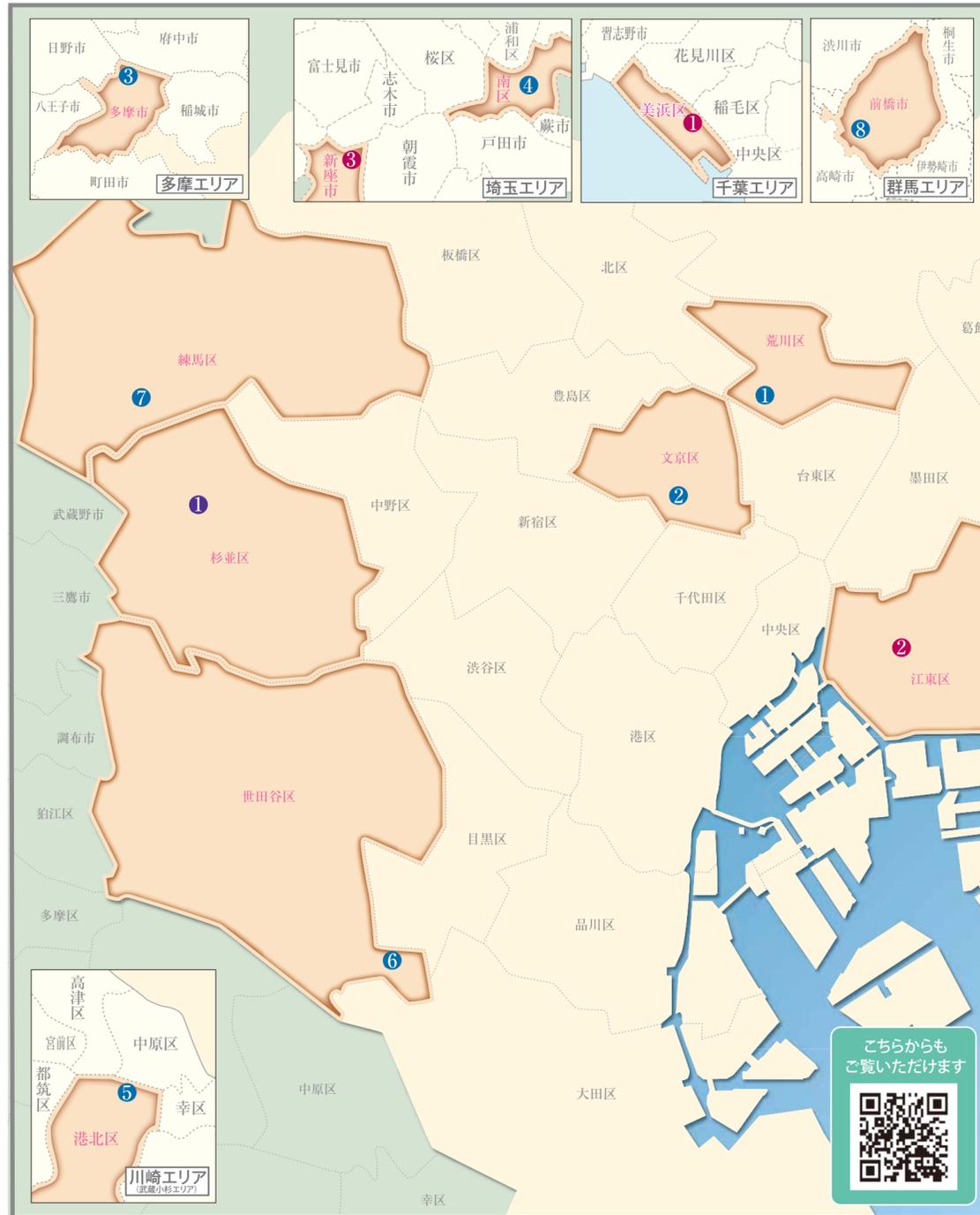


東京建物

- 1 **A Brillia 三河島 StationFront** **B** 56戸 (地権者住戸3戸含)
C.東京都荒川区荒川三丁目62-1他(地番) D.JR常磐線「三河島」駅徒歩1分、JR山手線「日暮里」駅徒歩14分、東京メトロ千代田線「西日暮里」駅徒歩14分、京成本線「新三河島」駅徒歩9分 E.2023年6月上旬予定 F.ブリリア 三河島 ステーションフロント 0120-503-255 G.<https://mikawashima.brillia.com>
- 2 **A Brillia 本郷 Station Front** **B** 28戸 (会員販売13戸、地権者住戸3戸含)
C.東京都文京区本郷4丁目303番1(地番) D.都営大江戸線「本郷三丁目」駅徒歩1分(サブエントランスから)、東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅徒歩3分 E.2023年6月上旬予定 F.Brillia 本郷 Station Front 0120-065-028 G.<https://hongo-1min.brillia.com/>
- 3 **A Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE** **B** 520戸
C.東京都多摩市関戸一丁目20番1(地番) D.京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅東口徒歩5分 E.先着順申込受付中 F.ブリリア聖蹟桜ヶ丘ゲストサロン 0120-033-085 G.<https://www.b-seiseki.jp/>
- 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.2023年7月下旬予定 F.販売準備室 0120-373-085 G.<https://minami-urawa.brillia.com/>
- 5 **A Brillia 日吉三丁目** **B** 42戸 (提携企業優先販売住戸2戸含)
C.神奈川県横浜市港北区日吉三丁目281番1他(地番) D.東急東横線「日吉」駅徒歩8分、東急目黒線「日吉」駅徒歩8分、横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉」駅徒歩9分、東急東横線「元住吉」駅徒歩12分 E.2023年8月下旬予定 F.販売準備室 0120-264-008 G.<https://hiyoshi.brillia.com/>
- 6 **A Brillia 自由が丘** **B** 61戸
C.東京都世田谷区奥沢五丁目259番1(地番) D.東急東横線・大井町線「自由が丘」駅(南口)徒歩2分、東急目黒線「奥沢」駅(目黒方面出口)徒歩7分 E.先着順申込受付中 F.ブリリア自由が丘 ゲストサロン 0120-078-061 G.<https://jiyugaoka.brillia.com/>
- 7 **A Brillia City 石神井公園 ATLAS** **B** 844戸 (提携企業優先販売住戸5戸、地権者住戸301戸含)
C.東京都練馬区上石神井三丁目127番1(他13筆)(地番) D.西武池袋線「石神井公園」駅徒歩20~25分、西武新宿線「上石神井」駅徒歩12~16分 E.先着順申込受付中 F.ゲストサロン 0120-844-345 G.<https://shakujiko.brillia.com/>
- 8 **A Brillia Tower 前橋** **B** 203戸
C.群馬県前橋市表町二丁目29番26(地番) D.JR両毛線「前橋」駅徒歩2分 E.先着順申込受付中 F.ゲストサロン 0120-099-951 G.<https://maebashi.brillia.com/>
- 9 **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.現地販売センター 0120-015-072 G.<https://kanazawa05.brillia.com/>

【見方】A.物件名 B.総戸数(物件数) 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

2023年6月8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。



三井不動産レジデンシャル

- 1 **A ザ・ガーデンズ稲毛海岸** **B** 299戸
C.千葉県千葉市美浜区稲毛海岸2丁目1-722(地番) D.京葉線「稲毛海岸」駅徒歩13分、総武本線「稲毛」駅徒歩18分、京成電鉄千葉線「京成稲毛」駅徒歩13分 E.先着順申込受付中 F.ゲストサロン 0120-085-321 G.<https://www.inagekaigan299.com/>
- 2 **A パークホームズ東陽町** **B** 97戸
C.東京都江東区東陽5丁目5番57、58、59(地番) D.東京メトロ東西線「東陽町」駅徒歩6分 E.2023年7月下旬予定 F.インフォメーションデスク 0120-988-321 G.<https://www.31sumai.com/mfr/X2105/>
- 3 **A パークホームズ志木コンフォートテラス** **B** 135戸
C.埼玉県新座市東北1丁目2135番2(地番) D.東武鉄道東上線「志木」駅徒歩7分 E.先着順申込受付中 F.レジデンシャルサロン 0120-321-071 G.<https://www.31sumai.com/mfr/X2009/>

伊藤忠ハウジング(販売代理)

- 1 **A クレヴィア荻窪** **B** 49戸
C.東京都杉並区天沼2丁目73-18(地番) D.JR中央線・総武線各駅停車、中央本線、中央線快速、東京メトロ丸ノ内線「荻窪」駅徒歩4分 E.先着順申込受付中 F.ギャラリークレヴィア 新宿 0120-300-631 G.<https://www.itochu-sumai.com/ogikubo/>

伊藤忠都市開発株式会社 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 〒107-0052 東京都港区赤坂二丁目9番11号
 (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

東京建物・関西

- 10 **A Brillia 四天王寺前夕陽ヶ丘** **B** 40戸 (地権者住戸1戸含)
C.大阪府大阪市天王寺区四天王寺一丁目76番1(地番) D.Osaka Metro谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅徒歩2分、Osaka Metro谷町線「天王寺」駅徒歩10分、Osaka Metro御堂筋線「天王寺」駅徒歩10分 E.先着順申込受付中 F.ゲストサロン 0120-11-4104 G.<https://shitennoji40.brillia.com/>
- 11 **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.ゲストサロン 0120-123-673 G.<https://shukugawa94.brillia.com/>
- 12 **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他9筆(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.2023年11月中旬予定 F.販売準備室 0120-194-008 G.<https://okayama.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

新築分譲一戸建てセレクション2023夏

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2023夏」でご覧いただけます。
掲載期間 2023年6月16日～2023年9月15日
https://ps.nikkei.com/map_2023summer/



首都圏一戸建て 供給事情

大手不動産ならではの ゆとりのプランニング 美しい街並みが印象的

三井不動産レジデンシャルの都市型一戸建て「ファインコート」シリーズ。 初夏から初秋にかけて販売がはじまる注目物件を見てみよう。

JR中央線武蔵小金井駅に 全21邸の新街区が誕生

相次ぐ再開発で進化を遂げた武蔵小金井駅周辺。駅南口の多彩なショッピング施設や、広大な都立小金井公園(No.1〜3/徒歩11分、No.4〜21/徒歩12分)はじめ、様々な公園を身近にする豊かな環境に「ファインコート武蔵小金井パークアリーナ」全21邸が誕生する。3方に開けた開放的な立地に、開発道路と明るい広場空間を中心に配置し、街区の内外から明るさを招き入れている。全邸ゆとりの4LDK(DEN含む)で、合計収納は約10畳(約13畳)と充実。また太陽光発電システムを搭載した「ZEH」対応住宅(No.1〜21)となる。

商業施設充実×自然豊かな 国分寺に近代洋館風の街並み

かつて別荘地として栄えた国分寺(※1)の歴史のエッセンスを受け継ぐ、近代洋館風の街並みが美しい「ファインコート国分寺東元町二丁目」。JR中央線中央特快停車の国分寺駅徒歩12〜13分の静穏な住宅街に位置し、全邸が4LDK(DEN含む)。収納スペースも豊富に確保され、リモートワークに適したスペースやファミリーファーム菜園)を設けるなど、家族に寄り添うプランニングが特長。全邸高断熱・省エネ・創エネの「ZEH」(Nearly ZEH)(※2)で、雨水を活用するレインセラーを設けるなど、環境に優しい住まいを実現している。

全33邸の大規模邸宅は 都心へ快適アクセス

JR武蔵野線新座駅徒歩6〜7分の第一種低層住居専用地域で展開中の「ファインコート新座」。全33邸の大規模プロジェクトで、シンプルながら上質なモダンな外観で、高断熱・省エネ・創エネの「ZEH」(Nearly ZEH)(※3)住宅だ。全邸大型デイルームストレージ付きで、雨天でも洗濯物を干せるランドリーロープなど日々の暮らしを便利にする工夫も随所に凝らされている。駅前や周辺には多彩な商業施設や大小様々な公園が点在。新座駅から池袋駅(33分(日中平常時29分)(※4))と都心方面へのアクセスも快適だ。

練馬区向山三丁目に誕生 豊島園駅周辺開発も身近に

練馬区を代表する邸宅街が広がる練馬区向山三丁目に誕生する「ファインコート練馬向山」。幅員約6mの開発道路が光を呼び込み、白亜の洋館をイメージした9邸が美しい街並みを創出する。全邸ZEH住宅で、敷地面積100㎡〜115㎡、4LDK+α(マルチルームもしくは大型納戸)付のゆとりも嬉しい。日常の利便施設がそろった西武池袋線中村橋駅(徒歩10分)と、新しくオープンした練馬城址公園などのアミューズメント施設がそろった西武豊島線豊島園駅(徒歩11分)が生活圏。中村橋駅から池袋駅は直通17分(日中平常時14分)(※5)とアクセスも良好だ。



「ファインコート武蔵小金井パークアリーナ街並完成予想CG(※)」



「ファインコート国分寺東元町二丁目街並完成予想CG(※)」



「ファインコート新座街並完成予想CG(※)」



「ファインコート練馬向山街並完成予想CG(※)」

三井不動産レジデンシャル

- 1** **A** ファインコート武蔵小金井パークアリーナ **(戸建) B** 21戸
C. 東京都小平市御幸町72番1ほか(地番)、東京都小平市御幸町72番地1ほか(住居表示)
D. 中央本線「武蔵小金井」駅バス4分、バス停から徒歩3分〜4分、現地よりバス停まで徒歩2〜3分、駅までバス12分 **E.** 2023年9月下旬予定 **F.** レジデンシャルサロン 0120-437-321 **G.** <https://www.31sumai.com/mfr/B2115/>
- 2** **A** ファインコート国分寺東元町二丁目 **(戸建) B** 21戸
C. 東京都国分寺市東元町二丁目811-11他(地番) **D.** 中央本線「国分寺」駅徒歩12分〜13分
E. 2023年6月中旬予定 **F.** レジデンシャルサロン 0120-585-321
G. <https://www.31sumai.com/mfr/B2110/>
- 3** **A** ファインコート新座 **(戸建) B** 33戸 ※建築確認取得済10戸
C. 埼玉県新座市野火止4丁目829番1(地番) **D.** 武蔵野線「新座」駅徒歩6分〜7分、
※表示する最寄駅など所要時間は本物件建築確認取得済10戸に対応、東武鉄道東上線「志木」駅バス15分、
 バス停から徒歩5分、バス15〜22分、「野火止小学校」バス停徒歩5分 **E.** 2023年6月上旬予定
F. レジデンシャルサロン 0120-321-763 **G.** <https://www.31sumai.com/mfr/B1926/>
- 4** **A** ファインコート練馬向山 **(戸建) B** 9戸
C. 東京都練馬区向山3丁目1475番24他(地番)、東京都練馬区向山3丁目9番8号(住居表示)
D. 西武池袋線「中村橋」駅徒歩10分、西武豊島線「豊島園」駅徒歩11分、都営地下鉄大江戸線「豊島園」駅徒歩12分〜13分 **E.** 2023年7月下旬予定
F. インフォメーションデスク 0120-891-321 **G.** <https://www.31sumai.com/mfr/B2107/>

【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. お問い合わせ **G.** 物件HPアドレス

2023年6月8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) 出典/国分寺市役所ホームページ。(※2) 「ZEH」/No.3〜7・9〜17・19・21、Nearly ZEH/No.1・2・8・18・20。(※3) 「ZEH」/No.10、12、13、15、16、18、19、21、22、24、25、27、28、30〜33、Nearly ZEH/No.11、14、17、20、23、26、29(※4) JR武蔵野線利用、北朝霞で下車、徒歩にて朝霞台駅より東武東上線急行乗換え。(※5) 西武池袋線、または西武有楽町線「中村橋」駅利用、東京メトロ副都心線直通(日中は西武池袋線または西武有楽町線利用直通)「池袋」駅へ17分(14分)。(※) 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せん。

税制改正で罰則強化

無申告 放置するほど致命傷
累犯でペナルティーに乗せ

2023年度税制改正では、税務申告を行わない「無申告」による税逃れへの厳罰化が盛り込まれた。国は、無申告を「申告納税制度の根幹を揺るがす」と重くみており、課税・徴収の両面から厳しく追及していく方針だ。たとえ故意でなくても、調査で無申告を指摘されてしまうと高税率の追徴課税は免れない。万が一にも無申告加算税で致命傷を負わぬよう、万全の構えでいたい。

たとえ故意ではなくとも加算税

本来納めるべき税額を納めなかったときに課されるペナルティーには、大きく分けて「過少申告加算税」と「無申告加算税」の2種類がある。前者は、申告したものの漏れがあったり税務処理にミスがあったりして本来の税額に足りない場合が該当する。対する後者は、そもそも申告自体がなされず税金も納められていないケースだ。このうち無申告加算税が課さ

れるのは、いうまでもなく法定期限までに申告がなされなかったケースだが、必ず無申告加算税が課されるわけではなく、例外も存在する。国税庁ホームページでは加算税が課されないケースとして「期限内申告をする意思があったとき」を例外として挙げ、具体的に以下のすべての条件を満たせばよいとしている。

- 申告期限から1カ月以内に自主的に申告をしている
 - 申告は期限オーバーでも納税自体は納期限内にしている
 - 過去5年以内に、同じ事情で無申告加算税を免除されたことがない
- 以上の3条件を満たせば無申告加算税は免除されるが、3つ目にあるように、



悪質なケースは50%の追徴課税も

期限後申告を見逃してもらえないのは5年に1度という覚悟をおきたい。

こうした事情に当てはまらず無申告加算税を課されてしまうと、実際にどれだけのペナルティーを食らうのか。現行制度では、①税務調査の通知を受ける前に自主的に申告、②調査の

通知後、更正を予知するまでに申告、③更正予知後の申告——によって税率が変わり、①であれば最も軽い一律5%が適用され、②であれば本来納付するべき税額のうち50万円までは10%、50万円超の部分は15%となる。これが③になると50万円以下で15%、50万円超は20%だ。そして無申告が意図的であったと証明されると、重加算税として40%の高税率が課される。現行制度でも十分に厳しい罰が用意されているわけだ。

だが国税当局にしてみれば、提出された申告書をベースに事実とのかい離や差異を指摘できる過少申告に比べて、無申告はそもそもベースとなる申告書がないため調査のきっかけをつかみづらい。また申告しなかったことが意図的であるかどうかも証明が難しく、当局にとって無申告は「やりづらい」ターゲットとなつているのが現状だ。

こうした実情を踏まえ、今年度税制改正では、「税に対する公平感を大きく損なうような事例が生じている」として、無申告に対する厳罰化が盛り込まれた。

新たなルールとしてまず、これまで50万円以下と50万円超の

無申告加算税の税率(2024年1月以降)

	50万円以下	50万円超 300万円以下	300万円超
調査通知後 かつ 更正予知前	10% (20%)	15% (25%)	25% (35%)
更正予知後	15% (25%)	20% (30%)	30% (40%)
無申告重加算税	40% (50%)		

()内は3年連続無申告があったとき

1年前の22年度税制改正にも盛り込まれている。国は「適正な記帳や申告が行われていない納税者については、真実の所得把握に係る税務当局の執行コストが多」として、無申告があった年の経費については、後から申告をしたとしても、帳簿書類などにより費用が生じたことや、支出先の相手先が明らかで反面調査によって支出が確かめられる場合を除いては、原則として損金にできないこととした。当局は無申告について「申告納税制度の根幹を揺るがす」と断じており、課税・徴収の両面から

の取り締まり強化は今後も続いていくとみられる。そもそも悪意がなくても計算ミスや税務処理の誤りによって起きてしまう過少申告と異なり、無申告は申告書の提出自体を怠るといえるのだ。毎年の確定申告を欠かさない経営者には縁遠い行為だと思いがちだが、そうとも言い切れない。例えば、贈与のつもりがなかった財産の受け渡しに課税される「うっかり贈与」や、相続後の税務調査で家族さえ知らなかった遺産の存在を指摘されるケースでは、そのつもりがなくても無申告加算税の対象となり得る。数年前、長年にわたる無申告が発覚して話題となったお笑いコンビ、チュートリアルの徳井義実氏は、理由として「自身の想像を絶するだらしなさ」を挙げたが、そのような怠慢や悪意がなくても無申告加算税は課される。

無申告の罰則強化は、来年1月以降に法定期限が来る国税に適用される。最高税率が50%に達し、致命傷になりかねないほどペナルティーが厳しくなる無申告。顧問税理士とコミュニケーションをしっかりと取り、万が一にも無申告とならないよう気をつけたい。

メンドウな手続きから解放される

紙一枚でカンタンに？

法定相続情報証明 利用範囲が拡大

相続対策を考える上で「法定相続情報証明制度」の存在を改めて押さえておきたい。2017年にスタートした制度だが、いまだに周知が徹底されていない状況だ。制度開始時よりも利用範囲が拡大しており有効活用のためにも内容と注意点を改めて確認しておきたい。

遺産相続の手間は想像以上に煩雑…

法定相続情報証明制度は、相続手続きの際に必要なさまざまな情報を紙一枚にまとめることができる制度のことだ。17年にスタートし、当初は不動産登記の手続きでのみ利用可能だったが、その後18年からは金融機関の口座解約手続や相続税申告に、20年からは年金手続にと、徐々に利用範囲を拡大している。

従来、親や配偶者が死亡した際には、相続人は不動産登記の変更や相続税の申告、銀行口座の解約などのため、相続対象となる不動産を管轄する法務局や預金などのある金融機関ごとに、大量の戸籍書類一式をそろえて提出しなければならなかった。相続情報証明制度では、全国の法務局のいずれかに相続人全員の分の本籍、住所、生年月日、続柄、法定相続分などの情報をそろえて一度提出すれば、偽造防止措置が施された法定相続情報の一覧図の写しが発行されることとなった。法務局が発行するこの写しを利用すれば各種の手続きにかかる手間が省けるわけだ。

同制度のメリットは第一に、戸籍一式がA4用紙一枚の一覧図にまとまる点だ。一覧図は何部でも発行されるため、複数の金融機関で同時に手続きを進めることもできる。さらに書類を受け取る金融機関や証券会社にとっても、いちいち戸籍から相続関係を読み解く必要がなくなるため事務処理がスムーズになり、結果として相続手続そのものが早く終わることにつながる。

全国の法務局で何度でも発行可能

一覧図の発行に手数料はかかるが、5年以内であれば何度でも再発行される。相続手続では、後から「この手続きにも証明書が必要だった」と気づくことも珍しくないが、そうしたケースでも一覧図の発行を受けた法務局に再度申請することで、無料追加発行を受けられる。

現在、法定相続情報の一覧図が使える手続きとしては、①相続税の申告、②遺族年金や未支給年金など年金の手続き、③不動産の相続登記、④銀行口座の預金払い戻しや解約、⑤株式や投資信託の名義変更や解約、⑥自動車や船舶の名義変更——などがある。制度の開始当初は不動産登記にしか使えなかったことを思えば、かなり使い勝手がよくなっているといえるだろう。

注意点①
戸籍集めの手間はゼロではない

一覧図を作るために必ず一度は戸籍を集めなくてはならない点は、従来の手続きと変わらない。一覧図が便利なのは複数の手続きに何度も使い回せるからであり、手続先が銀行の1支店だけで済むようなケースでは法務局での手続きが不要な分、

注意点②
記載内容によっては役立たず

一覧図は被相続人と法定相続人全員の関係がひと目で分かれるように、決まった書式などはない。ただし、書き方次第では手続きに使えない可能性もある。例えば住所の記載は任意だが、証明書を様々な手続きで利用していくことを考えると、断然あったほうが便利だ。また証明書に記載される被相続人と相続人の続柄を「長男」「長女」「養子」などとせず、全員を「子」としても証明書としての不備はないが、相続税申告の添付書類として使うつもりなら、詳しい間柄を記載しておくのが無難だ

ろ。家系図方式ではなく文字のみの列挙方式でも一覧図は認められるが、その場合、きょうだい親が異なるケースなどを一覧図から読み解くことはできない。法務局はこれについて、「列挙形式の記載は、父母の一方のみを同じくする兄弟姉妹の存在の



注意点④
放棄、廃除、代襲には効果なし

ほかにも相続情報証明制度ではカバーできない情報がある。例えば相続放棄を選んだ人がいても、一覧図にはその事実が記載されない。そのため一覧図を見ただけでは相続人が放棄をしているかどうかは読み取れない。また、被相続人に対する虐待や侮辱行為などによって相続人から「廃除」された人であっても、一覧図には他の相続人と同様に記載される。代襲相続についても、一覧図には代襲相続した孫の氏名が記載されない。そのほか、日本国籍を持たない人が関係者にいるケースでは、当該者を証明書に記載することが困難だ。

注意点⑤
利用できない銀行もある？

銀行など多くの金融機関では戸籍謄本に代えて一覧図の提出を受け入れているが、100%とは限らないので注意が必要だ。なかには銀行としては利用を認めているものの、窓口担当者の認識不足により謄本の提出が必須と説明されたケースもあるという。ホームページなどでしっかり事前に確認しておきたい。

有無が分からないため(中略)再度戸籍謄本を求められることとなる」と注意喚起している。

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。

技術の根幹は
ものづくりにある。

山下 勇

三井造船（現・三井E&Sホールディングス）

やました・いさむ
明治44（1911）年生まれ。東京市本郷区（現・東京都文京区）出身。昭和8（1933）年に東京帝国大学工学部機械工学科を卒業すると三井物産へ入社。造船部に配属され、昭和12（1937）年には同社から分離独立した玉野造船所（三井造船の前身）へ転じる。昭和23（1948）年からは造船部長として船舶エンジンの開発に取り組み、昭和30（1955）年取締役就任。50万トン級ドックを竣工させるとともに、建造船舶の自動化などを推進した。昭和45（1970）年、社長に就任すると経営の多角化を断行。同社を総合重工エンジニアリング企業へ発展させるための基礎を築いた。昭和54（1979）年会長、同60（1985）年相談役。会長就任後は財界活動に注力し、昭和55（1980）年には経団連副会長に就任。昭和62（1987）年、国鉄の分割民営化に伴い東日本旅客鉄道（JR東日本）が発足すると同社の初代会長に就任し、車両製造工場を社内に創設する必要性を説いた。この言葉は新津車両製作所（現・総合車両製作所新津事業所）の起工に際してのもの。日本規格協会会長、貿易研修センター理事長などの公職も歴任し、平成6（1994）年5月、83歳で死去。その直後、6月に新津車両製作所が発足し、同年10月から操業を開始。平成26（2014）年に「鉄道事業者直営」の車両製造工場としての幕を閉じるまで、ステンレス製通勤車両を4293両生産した。

発展の基礎は信用にあり、
信用の基礎は堅実な経営にある。

竹中工務店 竹中 錬一

たけなか・れんいち
明治44（1911）年生まれ。兵庫県神戸市出身。織田信長の家臣として、その普請奉行を務めた竹中藤兵衛正高を始祖とする竹中家の15代当主。織田家を離れた初代・正高が名古屋の菅原町（現・名古屋市中区錦2丁目）に店舗を構え、神社仏閣の造営業を手掛けるようになったのが慶長15（1610）年とされているため、竹中工務店では創業年をこの年としている。15代・錬一は旧制甲南高等学校を経て昭和8（1933）年に早稲田大学理工学部建築学科を卒業（早稲田大学大学院修了）。昭和9（1934）年、父親の竹中藤右衛門（竹中家14代当主）が社長を務める合名会社竹中工務店に入社。組織の強化に着手すると昭和12（1937）年に「合名」とは別の株式会社竹中工務店を設立。その翌年には「合名」株式の両社を合併して経営の近代化を図った。昭和20（1945）年、社長に就任。昭和33（1958）年に開業した東京タワーを施工したほか、南極観測用施設、国立劇場などを建設した。会長在任中に東京ドーム、福岡ドームが竣工。昭和50（1975）年には「無公害、省エネルギー」空調システムの開発で毎日工業技術奨励賞を受賞した。関西経済同友会代表幹事など財界の要職も歴任。平成8（1996）年、85歳で死去。

見せかけだけの和はいらない。
最初から馴れ合っている人間に
発展はない。

河合 滉二

サッポロビール

かわい・くわんじ
大正3（1914）年生まれ。岡山県井原市出身。旧制第六高等学校から東京帝国大学経済学部へ進み、昭和14（1939）年に卒業すると大日本麦酒へ入社。昭和22（1947）年、過度経済力集中排除法が成立。昭和24（1949）年、大日本麦酒はこの法律の適用を受けて「日本麦酒」と「朝日麦酒」に分割された。昭和39（1964）年、日本麦酒は戦前の商標である「札幌麦酒」を採用し、サッポロビールに社名変更。戦時統制により昭和18（1943）年から生産停止となったままだったもうひとつのブランド、「エビス」の銘柄復活に意欲を燃やす内多藏人社長をサポートし、昭和46（1971）年には「エビスビール」を28年ぶりにリリースした。昭和53（1978）年、社長に就任。この言葉は就任のあいさつで社員に語ったもの。自身の座右の銘は「和をもって貴しとなす」だとしてうえで、この言葉を付け加えた。さらに続けて「サラリーマン人生を面白くしたいなら、与えられた持ち場ごとに、一つでもいから『あれは私がやったんだ』と言える仕事をやるように努力することだ」と語りかけたという。トップとして静岡工場、千葉工場の建設を指揮し完成させたほか、昭和62（1987）年には札幌第二工場跡地に「サッポロビール博物館」を開館した。平成元（1989）年に会長へ退き、平成10（1998）年、83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