

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.77 2023 October

www.owners-life.com



400年以上にわたる歴史がある「熊本城」。平成28年(2016年)の熊本地震により大きな被害を受けたが、震災復興のシンボルとして復旧が進められた。令和3年(2021年)3月に復旧した大天守からは熊本市内や遠く阿蘇の山並みを見渡すこともできる。(4面に関連記事)

“心中”事件から学ぶ あれこれ相続トリビア

両親との心中を図ったとして起訴された歌舞伎役者の市川猿之助被告。両親は死亡が確認され、本人の初公判は10月20日に開かれることになった。心中の真相がどうあれ、この事件では複数人の被相続人がほぼ同時に死亡した「同時死亡」や、現場に残されていたというメモなど、相続トラブルになりかねない要素が散りばめられている。今回の事件をもとに、やや珍しい相続実務のアレコレを学びたい——(3面)

contents

- | | | | |
|----|-------------------------|----|------------------------|
| 02 | 空き家放置で大損
新ルールで増税に | 04 | ニッポン再発見の旅
熊本市(熊本県) |
| 05 | 首都圏マンション事情
注目物件をリサーチ | 09 | 特殊詐欺の被害でも
「雑損控除」使える |
| 10 | ゼロゼロ倒産増える
借り換えの検討も | 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

OWNER'S LIFE 特集1

新ルール開始で税負担アップ 空き家放置で大損します 最大で固定資産税が6倍に

全国で放置されている空き家の処分を促すため、ついに政府は課税強化のアクセルを踏んだ。これまで空き家に適用されてきた固定資産税の優遇措置を縮小する。救済措置として空き家を手放しやすくする新制度も設けられてはいるものの、条件次第ではかえってこれまで以上に重いコストがかかるおそれがある。さらには一部の自治体では空き家問題解消のための新税の導入も決まっている。空き家を巡る一連の新税制を確認し、これから真正正銘の「負動産」と化していく空き家にどう向き合うべきか判断したい。

全国各地でトラブル 今後も 増え続ける見込み

空き家の数が急増している。国土交通省によると全国の空き家の数は2018年時点で349万戸に上り、20年前と比べるとほぼ倍増した。今後も少子高齢化や人口減少により増え続ける見込みで、30年には470万戸に達するという。

空き家の増加は全国各地でトラブルを引き起こしている。空き家が周辺環境に及ぼす影響について全国の市区町村を対象に国土交通省が実施したアンケートでは、
▽風景・景観の悪化
▽防災・防犯機能の低下▽ゴミなどの不法投棄の誘発▽火災の誘発▽悪臭の発生
——と大きく分けて5つの問題が報告されている。国土交通省は、「管理不全な空き家が増える」と当該物件のみならず周囲の物件の市場性の低下をももたらし、不動産として有効活



写真はイメージです

相続登記の義務化 「逃げ道」を封じる

用する機会の損失につながる」と問題視する。

空き家問題の解消に向け、府と自治体が進めているのが課税強化だ。税負担を増やすことで所有者に処分を促す狙いで、

- ①固定資産税の「住宅用地特例」の解除、②相続登記の義務化、③自治体による新税の導入——と大きく分けて3つの施策が進められている。

まず政府は、住宅が建っている土地の固定資産税を大幅に減らす「①住宅用地特例」の解除対象を広げる。これまで空き家を巡る特例解除の対象は、▽倒壊等著しく保安上の危険となる恐れがある▽著しく衛生上有害となる恐れがある▽著しく景観を損なっている▽その他周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている——のいずれかの状態にあり「特定空き家」のみだった。今後は特定空き家の条件を満たしていない住宅であっても、自治体が「将来的に特定空き家になる恐れがある」と判断した「管理不全空き家」が新たに解除対象に加わった。



写真はイメージです

されると税負担は最大6倍に膨らむおそれがある。空き家の固定資産税を回避する「裏技」として相続時に登記しない手法があるが、2024年4月にスタートする「②相続登記の義務化」によって封じられる。義務化後は、相続を知ってから3年以内に所有権移転登記を行わないと、行政罰として10万円以下の過料が科されるようになる。義務化の対象には施行前に相続した不動産も含まれる。登記情報を国がどこまで精査できるかは不透明だが、法務省は「固定資産台帳や住基ネットなどさまざまな情報源から死亡情報を取得し、自治体と連携して調べる体制を整える」としている。

対象物件の保有者は、原則として家屋の固定資産税評価額の0・7%を新たに負担することになる。土地の評価額などに応じて税率の加算もある。100㎡の住宅をもとにした市の試算では、市中心部の築5年の高層マンションの最上階であれば年約94万円、ニュータウンにある築40年の戸建て住宅なら年約3万円が新たに課されるとい

り固定資産税の負担増が余儀なくされる中、さらに自治体レベルで検討が進められているのが「③新税の導入」だ。京都市は空き家や別荘など普段人が住んでいない住宅に課税する「非居住住宅利活用促進税（空き家税）」を2026

頼りない救済措置 コストを 吟味する時代

神奈川県の不動産関係者は、「空き家を対象とする新税は全国初、国内唯一の事例だ」としたうえで、「空き家問題は全国共通の課題であり、今後は各地に同じような税制が設けられる可能性がある」と指摘する。

一連の税負担増を避けるには売却や寄付によって空き家を手放す必要があるが、需要がなければ難しい。そこで政府が救済策として設けたのが「相続土地国庫帰属制度（帰属制度）」だが、利用するには高いハードルをクリアしなければならない。まず申請条件が厳しく、建物が建っている土地はそもそも帰属制度を利用できない。また建物を撤去して申請条件を満たしたとしても、国の審査によって土地の状態や立地条件などが不適切だと判断されれば引き取ってもらえない。建物を撤去した土地は住宅用地特例が解除されるため、審査が通らなければ固定資産税が膨らんだ土地だけが残りというリスクもある。

課税強化が進む中、空き家を放置したままでは大損を被ることになる。税負担や処分・管理費用などあらゆるコストを天秤にかけて、最適な対処方法を考えておきたい。

「心中」事件から学ぶ

あれこれ相続トリビア

両親との「心中」を図ったとして起訴された歌舞伎役者の市川猿之助被告。両親は死亡が確認され、一命をとりとめた本人の初公判は10月20日に開かれることになった。「心中」の真相がどうあれ、この事件では複数人の被相続人がほぼ同時に死亡した「同時死亡」や、現場に残されていたという「遺言メモ」など、相続トラブルの種になりかねない要素が散りばめられている。今回の事件をもとに、やや珍しい相続実務の「アレ」を学びたい。

猿之助被告の事件
「メモ」の効力は？

5月に起きたこの一件は、歌舞伎役者の市川猿之助被告が自



宅で意識がもうろうとした状態でマネージャーに発見され、両親も自宅内で倒れているのが見つかり、その後、母親は自宅で、父親は搬送先の病院でそれぞれ死亡が確認された。自宅には遺書のような書き置きが残されていたという。

どのような背景から事件が起きたか詳細は分からないものの、どんな事情であれ人が亡くなった以上は相続が発生する。著名な歌舞伎役者の一家であれば財産も相当なものが見込まれるが、今回のような事件では税務処理も一筋縄ではない。

報道によれば、事件現場には、書き置きのメモが残されていたという。そこには、親族ではない知人の俳優に財産を相続させると書いてあったそうだ。猿之助被告は独身で妻も子もないため、遺産の行き先を自分で決

めたいという意思があったのだろう。

結局、猿之助被告が一命をとりとめたことで、「遺言」は無駄になったが、仮にその命が失われていたとしても、このメモの内容どおりスムーズに財産が引き継がれたかは疑わしい。というのも、遺言が法的な効力を持つためには、財産目録などを除く主要部分を自筆で書くだけでなく、日付や自筆署名が求められ、さらに押印がなければ全部が無効となってしまうためだ。

猿之助被告の残した書き置きの報道にあるような走り書きのメモ程度のものであったら、そうした条件を満たしている



写真：共同通信社

は思えず、せつかくの遺言が無駄に終わっていた可能性が高い。

有効な遺言には
細かい条件が

前述のように猿之助被告には妻子がいなかったため、仮に自死していたとすれば、法定相続人は両親となる。だがその2人も今回の事件で亡くなっているため、

猿之助被告の遺産は相続人不在として最終的に国庫に入るのが「正規ルート」となる。

だが、ここで「特別縁故者」というルールが登場する。特別縁故者とは、法定相続人ではないものの、亡くなった人と特別に強い結びつきがあったとして遺産を受け取る権利を裁判所に認められた人のことを指す。故人との関係をもとに家庭裁判所が特別縁故者に当たるかを判定し、認められれば遺産を受け取る。この事例でいえば、書き置きのメモに残された知人俳優がこの申し立てをすれば、遺産を受け取る可能性がある。法的に有効な遺言ではなくても、故人と特別な関係にあったという証拠の一つにはなるわけだ。

といっても特別縁故者はなかなか認められるものではないため、やはり法的な効力を持つ遺言書を残すことが望ましいのは言うまでもない。

今回のケースで、もう一つ注目すべき論点が「同時死亡」だ。同時死亡とは、事故などによっ

て複数人が死亡し、その前後が明らかでない場合には「同時に死亡したもののみならず」という民法のルールだ。この場合、死亡した人同士の間には、相続が発生しない。お互い「死亡時には相手も死んでいた」とみなすことになる。

「同時死亡」になると
相続手続きは変わる

今回のケースでは比較的発見が早かったため、まず母親の死亡が自宅で確認され、次いで搬送先の病院で父親が死亡し、猿之助被告は生存したという事実関係が確定している。そのため同時死亡のルールは適用されず、相続の順序としては、①母親から父親と猿之助被告への相続が発生し、②父親から猿之助被告への相続が発生する——ということになる。相続税の手続きとしても、まず母親の相続に関する申告が行われ、次に父親の相続の申告を行う。母親の相続に



なった父親も相続人として扱われる。

仮に発見が遅れ、両親の死亡の先後が明らかでなかったとすれば、どうなるか。その場合には同時死亡が適用され、母親から猿之助被告への相続と、父親から猿之助被告への相続が同時に発生することになる。両親2人の間に相続は発生しない。

同時死亡は、交通事故や自然災害で起こり得る事態を想定して作られたルールだ。実務上で難しいのは、どちらが先に死亡したのか推定できなくはないが確定できない、というようなケースだろう。こうしたあいまいな場合も同時死亡が適用されるのだが、誰にだけ遺産が引き継がれるかが大きく変わるため、特定の相続人が死亡の順序を明確にするよう「ゴネる」おそれも否定できない。防ごうとして防げるトラブルではないものの、生前に相続対策を講じて関係者の同意を得ておくのが最善であることを忘れずにいたい。

ニッポン再発見の旅

熊本県

熊本市



熊本市のシンボル、熊本城。天守閣は熊本地震から5年を経て2021年に復旧工事が完了し、展示内容もリニューアルされた

「九州のほぼ中央に位置する熊本市は、政令指定都市としての賑わいを持ちながら水の都・森の都とも呼ばれる自然豊かな地。そのシンボルは加藤清正が築いた熊本城だ。」



上/右側が加藤清正時代の「武者返し」の石垣、左側は急な角度が出せる算木積み工法が開発された後の細川時代の石垣
下/遺構に影響を与えず、樹木の伐採も最小限になるよう配慮して作られた特別見学通路



熊本藩の初代藩主である加藤清正が築いた熊本城。清正は築城の名手でいくつもの城作りに関わったが、その中でも最高傑作はやはり熊本城だ。周囲5・3km、総面積98ha。大小の天守閣、櫓(やぐら)49、櫓門18、城門29を備えており、今でも観光で訪れた人はその広さに驚くことだろう。

城が完成したのは慶長12年(1607年)で、関ヶ原の戦いは終わっていたものの、九州はまだまだ不安定な状況であり、実戦を想定した堅固な要塞として作られた。清正が朝鮮出兵の折に籠城で苦しんだ経験から、防御はもろろん、籠城に耐えられる工夫が随所に見られる。よく知られているのは、「武者返し」の石垣。上にいくほど勾配が急になっていくため、登れるように見え、実は上にたどり着けない構造。攻め手が容易に進めないよう、本丸の南側の通路は高い石垣に囲まれ、6回も折れ曲がっている。また籠城に備えて城内には120カ所以上の井戸が掘られ、豊の芯や土壁のつなぎには里いもの茎(すいき)が使われたり、壁にかんぴようが塗り込まれるなど、食料も仕込まれていた。

地元では加藤清正のことを「せいしよこさん(清正公さん)」と呼び、今も慕う人が多い。清正以前、肥後国は長引く戦乱で荒れ果てていたが、清正は城下町の整備、河川の改修、新田開発などに取り組み、南蛮貿易にも着手。現在にまで続く熊本の本拠地を作り上げた。加藤家が改易された後に肥後領主となった細川忠利は、清正の位牌を先頭に入国し、天守閣から清正の菩提寺・本妙寺に向かって遥拝したと伝えられている。清正後に熊本で受け入れられるためには、それほどの心遣いが必要だったのだ。

堅牢さを誇った熊本城だが、2016年4月に発生した地震では甚大な被害を受けた。天守閣の修復は2021年ようやく終わったが、すべての修復工事が完了するのは2025年度になるといわれる。場内への立ち入りを制限して復旧工事を行うと、観光事業には打撃となる。そこで工事を安全に行いながら公開も早めるために特別な見学通路が設けられた。特別史跡内の厳しい制限と設計条件、景観への配慮などをクリアした見学通路は地上6mの高さがあり、天守閣や二様の石垣、重要文化財櫓群などを、これまでとは違う視点で観覧することができる。

熊本城に加えて訪れたいのが水前寺成趣園(水前寺公園)。細川忠利が茶屋を建てたのが始まりといわれ、三代目藩主・網利の時に庭園が完成。阿蘇の伏流水が湧き出る園内には、能楽殿や、大正時代に京都御所から移築された古今伝授の間など見どころも多い。



水前寺成趣園の湧水でもわかるように、熊本市は上下水道の全てを天然地下水で賄えるほど、地下水量が豊富。市の中心部から約5kmに位置する江津湖は、日量約40万トンもの湧き水があるという。人口74万人の都市でこの規模の湖が市街地にあるのは珍しく、貴重な水生生物や野鳥が生息しているのが見られる。

ミネラル豊富な地下水を生かした農業も盛んな熊本市。すいか、メロン、なすなど有名だが、名物グルメが多いのも魅力。馬刺し、からし蓮根、熊本ラーメン、太平燕(タイビーエン)など味わいながら、散策を楽しみたい。

熊本市民のソウルフード、太平燕(タイビーエン)。ちゃんぽんに似ているが、麺ではなく春雨を使用



上/国の名勝・史跡に指定されている桃山式の回遊式庭園、水前寺成趣園
下/上江津湖と下江津湖からなる江津湖。年間を通じて水温の変化がほとんどないため、数多くの生物が生息する



OWNER'S LIFE 首都圏 マンション 供給事情

VOL.48

需要の手堅さが続く首都圏分譲マンション市場 環境や省エネへの配慮はもちろん、立地、利便性や暮らしやすさなどに 特長をもつ多彩な物件がラインアップ

利便性、環境の良さなど 魅力豊富な物件がそろっ

東京建物が手がける洗練と安心のマンション「プリリア」シリーズ。都心立地から利便性の良い郊外型まで、ライフスタイルに合わせた多様な物件がそろっ

JR常磐線三河島駅わずか徒歩1分の「プリリア三河島ステーションフロント」。駅前北地区は大規模再開発が進行中で、東京駅直通13分(※1)などアクセスも快適だ。環境に配慮した「ZEH M Oriented」マンションで、1階にはプライベ

トラウンジも設置。 「プリリア大島グリーンアベニュー」は、都営新宿線の急行停車大島駅徒歩9分にありながら、川辺や並木の潤いを身近にする穏やかな環境。大型商業施設や商店街、公園や学校、保育施設も充



「Brillia 大島 Green Avenue」 外観完成予想CG(※)



「Brillia 三河島 StationFront」 外観完成予想CG(※)



「Brillia 月島四丁目」 外観完成予想CG(※)



「Brillia 東上野」 エントランス完成予想CG(※)



「パークホームズ東陽町」 外観完成予想CG(※)



「プラウド宇都宮馬場通り」 外観完成予想CG(※)



「クレヴィア氷川台」 外観完成予想CG(※)



「ジオ板橋大山」 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 日吉三丁目」 エントランス写真(2023年6月撮影)



「Brillia 浦和高砂」 エントランス写真(2023年7月撮影)

実し、ファミリーにもおすすまた全住戸でZEH Oriented(※2)の省エネ性能を確保している。 公園に隣接し、緑と開放感に包まれた「プリリア月島四丁目」は、東京メトロ有楽町線月島駅徒歩3分。都心の下町・月島の風景が日常を潤してくれる。プライバシーとセキュリティに配慮した内廊下設計で、環境に配慮したZEH M Orientedマンションだ。 JR山手線上野駅徒歩6分の

「プリリア東上野」。広大な上野恩賜公園(徒歩8分)や美術館・博物館、商業施設や商店街が集まる快適な環境を享受する物件だ。全邸角部屋で内廊下設計を採用し、無人コンビニや戸別宅配ボックス(※3)などのサービスも充実している。 駅直結の大型商業施設や5つの商店街に彩られた、東急東横線日吉駅徒歩8分の「プリリア日吉三丁目」。建物完成後の販売となるため、1DK~4LDKの多彩なプランニング、実際の眺望や日

心地よい都心の暮らしを 実現する都市型物件 安心・快適な暮らしを追求する三井不動産レジデンシャルの都市型マンション「パークホームズ」ブランド。その中で、東京メトロ東西線東陽町駅徒歩6分に誕生する「パークホームズ東陽町」の魅力をみてみよう。大手町駅直通12分(日中平常時9分)など軽快なダイヤクタアクセスと、大通りから二歩奥まった二方角地で大型都市公園な環境。内廊下設計も採用されるなど、

都心で心地よく暮らすのにふさわしい物件といえる。 県庁所在地のにぎわいと 歴史を感じる注目の物件 選り抜かれた立地で住みやすさを追求する、野村不動産のマンション「プラウド」シリーズから、この秋着目したい物件を紹介しよう。 「プラウド宇都宮馬場通り」は、宇都宮発祥の地と言われる二荒山神社(徒歩3分)を身近にし、大型商業施設がそろっJR東北本線宇都宮駅や官公庁街・金融・医療施設も徒歩圏内と、まさに宇都宮の中心にある。全邸南向き71m台~93m台までのゆとりのプランニングだ。 商業施設が集積する茨城県内屈指のビッグターミナルJR常磐線水戸駅。駅南口わずか徒歩3分の生活利便性を享受するのが「プラウド水戸桜川」だ。約250本の桜が連なる桜川が徒歩1分のリバーフロントポジションにあり、陽光や開放的な眺めも楽しめる。

東京23区を中心に 住み心地と利便性を両立 数々の都市型のマンションの販売代理を手がける伊藤忠ハウジング。「クレヴィア荻窪」は、JR中央線・東京メトロ丸ノ内線始発の荻窪駅徒歩4分に誕生する、全49邸の低炭素建築物(住宅)認定マンション。プライバシーに配慮された内廊下設計で、全20タイプの多様なプランニングも都市生活にふさわしい。 東京メトロ有楽町線氷川台駅徒歩10分に位置する「クレヴィア氷川台」は、羽根木憩いの森に隣接、城北中央公園徒歩2分など、緑豊かな暮らしを実現できる環境。全邸南東・南西向きで、環境に優しいZEH Orientedが採用されている。 三軒茶屋の賑わいを抜けた閑静な戸建て住宅街の一角に立つ「クレヴィア三軒茶屋」。南西二方角の角地にあり、中央の中庭を囲む配棟計画で光と風を取り込む。露天風呂付き

ようやく暑さも和らぐ秋、現地を訪れて住み心地を確かめてみてはいかがだろうか。 全285邸の大規模プロジェクト「ジオ板橋大山」は、東武東上線池袋駅へ直通6分(日中平常時5分)の大山駅徒歩6分にある。都内有数の商店街を有し再開発がすすむ街で、保育施設や医療機関も徒歩圏にそろっ。多彩な共用施設も魅力だ。 スタイルリッシュでモダンな外観の「アルファレジデンス南千住」全19邸。全邸が角住戸、内廊下を採用。JR常磐線南千住駅徒歩8分、東京メトロ日比谷線三ノ輪駅徒歩7分のマルチアクセス。生活利便施設や教育施設、公共施設も充実。



「プラウド水戸桜川」 外観完成予想CG(※)



「クレヴィア荻窪」 外観完成予想CG(※)



「クレヴィア三軒茶屋」 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(※)

(※1)JR常磐線快速・上野東京ライン利用(※2)設計住宅性能評価の断熱等性能等級5、一次エネルギー消費量投球6取得による評価(※3)各サービス提供先と契約を締結していますが、解約等により他社へ変更もしくはサービスの一部が変更になる場合があります。サービスの利用には、別途申し込みが必要になる場合があります。(有料)(※)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2023秋 Vol.48

日経電子版

PRトレンドウォッチ 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秋」をご覧ください。
 掲載期間 2023年9月15日～2023年12月14日
https://ps.nikkei.com/map_2023autumn/



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.先着順申込受付中
 F.プリリア 三河島 ステーションフロント 0120-503-255
 G.https://mikawashima.brillia.com

2 **A** Brillia 大島 Green Avenue **B** 64戸 (提携企業優先住戸2戸、地権者住戸11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.2023年10月上旬予定
 F.販売準備室 0120-110-063 G.https://boga63.brillia.com/

3 **A** Brillia 月島四丁目 **B** 77戸 (提携企業優先住戸2戸、地権者住戸22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出入口まで
 E.2023年11月上旬予定 F.販売準備室 0120-770-650
 G.https://tsukishima4.brillia.com/

4 **A** Brillia 日吉三丁目 **B** 42戸 (提携企業優先住戸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.先着順申込受付中 F.ゲストサロン 0120-264-008
 G.https://hiyoshi.brillia.com/

5 **A** Brillia 浦和高砂 **B** 32戸 (提携企業優先1戸含)
 C.埼玉県さいたま市浦和高砂3丁目57他(地番)、埼玉県さいたま市浦和高砂三丁目9番13(住居表示) D.JR京浜東北線「浦和」駅徒歩8分、JR高崎線「浦和」駅徒歩8分、JR宇都宮線「浦和」駅徒歩8分、JR湘南新宿ライン「浦和」駅徒歩8分
 E.2023年10月上旬予定 F.ゲストサロン 0120-213-032
 G.https://urawa-takasago.brillia.com/

6 **A** Brillia 東上野 **B** 39戸 (地権者住戸7戸含)
 C.東京都台東区東上野3丁目35-1,35-22(地番)
 D.JR山手線「上野」駅徒歩6分、東京メトロ日比谷線・銀座線「上野」駅徒歩4分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩4分、都営大江戸線・つくばエクスプレス「新御徒町」駅徒歩6分 E.2023年11月中旬予定 F.販売準備室 0120-039-070
 G.https://higashi-ueno.brillia.com/

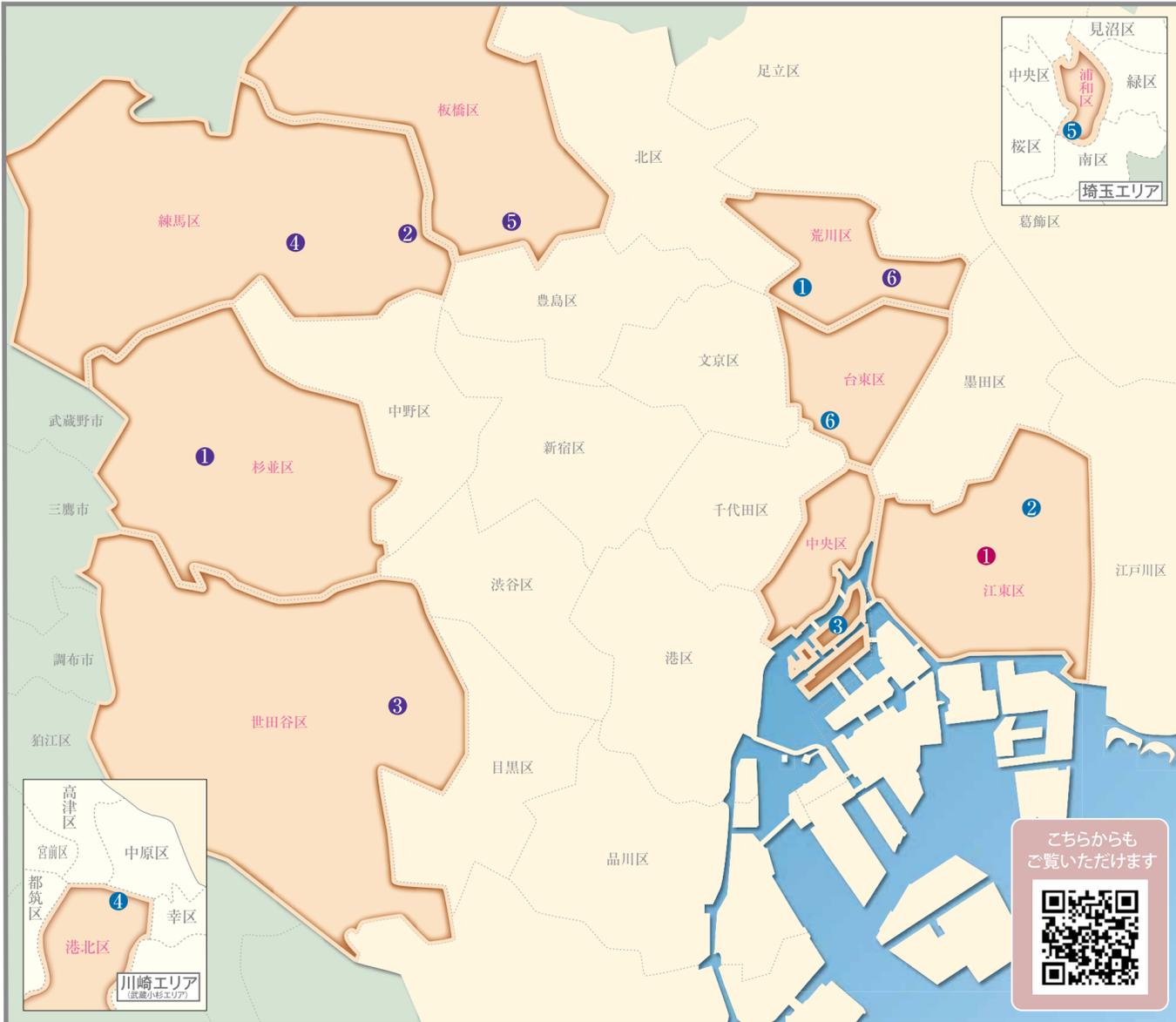
7 **A** Brillia 金沢本町 **B** 72戸
 C.石川県金沢市本町二丁目114番(地番)
 D.JR北陸本線「金沢」駅徒歩5分、北陸鉄道浅野川線「北鉄金沢」駅徒歩5分
 E.先着順申込受付中 F.現地販売センター 0120-015-072
 G.https://kanazawa05.brillia.com/

8 **A** Brillia 伊丹 **B** 29戸 (提携企業優先住戸1戸含)
 C.兵庫県伊丹市平松五丁目46番(地番)
 D.阪急伊丹線「新伊丹」駅徒歩1分
 E.2023年10月下旬予定 F.ゲストサロン 0120-585-029
 G.https://itami.brillia.com/

9 **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1月下旬予定 F.販売準備室 0120-29-4848
 G.https://yodoyabashi.brillia.com/

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/

【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
 2023年9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。



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(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.マンションギャラリー 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

野村不動産

1 **A** プラウド宇都宮馬場通り **B** 69戸
 C.栃木県宇都宮市馬場通り四丁目3番6,14,15,16,17(地番) D.JR東北本線「宇都宮」駅徒歩12分、JR東北新幹線「宇都宮」駅徒歩12分、JR山陽線「宇都宮」駅徒歩12分、JR日光線「宇都宮」駅徒歩12分 E.2023年11月下旬予定
 F.販売準備室 0120-688-666 G.https://www.proud-web.jp/mansion/e117100/

2 **A** プラウド水戸桜川 **B** 125戸 (非分譲住戸3戸含む)
 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.マンションギャラリー 0120-707-310
 G.https://www.proud-web.jp/mansion/e116590/

三井不動産レジデンシャル

1 **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(地番)
 D.東京メトロ東西線「東陽町」駅徒歩6分 E.2023年9月中旬予定
 F.インフォメーションデスク 0120-988-321
 G.https://www.31sumai.com/mfr/X2105/

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」駅北口まで徒歩4分
 E.2023年3月中旬予定 F.ギャラリークレヴィア 新宿 0120-300-631
 G.https://www.itochu-sumai.com/ogikubo/

2 **A** クレヴィア氷川台 **B** 39戸
 C.東京都練馬区羽沢3丁目2番4他(地番)
 D.東京メトロ有楽町線、副都心線「氷川台」駅2出入口徒歩10分、東京メトロ有楽町線、副都心線、西武有楽町線「小竹向原」駅1出入口徒歩13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://itochu-sumai.com/hikawadai/

3 **A** クレヴィア三軒茶屋 **B** 52戸
 C.東京都世田谷区若林1丁目69-1他(地番)
 D.東急田園都市線「三軒茶屋」駅三茶パティオ口まで徒歩11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/sangenjaya/

伊藤忠都市開発株式会社 国土交通大臣(5)第574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19番11号

4 **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
 D.都営大江戸線「練馬春日町」駅(A1出口)徒歩6分
 E.2024年2月下旬予定 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

5 **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.2023年11月下旬予定 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1-3 東京宝塚ビル11階 国土交通大臣(16)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

6 **A** アルファレジデンシア南千住 **B** 119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・上野東京ライン「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.2023年9月上旬予定 F.マンションギャラリー 0120-263-666
 G.https://www.anabuki-style.com/minamisenju/

あなぶきホームライフ株式会社 〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷4-19-12 国土交通大臣免許(13)第1937号、一般社団法人 全国住宅産業協会、公益社団法人 首都圏不動産公正取引協議会

〈販売代理〉 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19番11号

3 **A** プラウドシティ金沢 **B** 287戸
 C.石川県金沢市北安江三丁目101番(地番) D.JR北陸新幹線「金沢」駅徒歩6分
 E.先着順申込受付中 F.マンションギャラリー 0120-015-287
 G.https://www.proud-web.jp/mansion/e115950/

4 **A** プラウドタワー久屋大通公園南 **B** 131戸 (非分譲住戸3戸広告募集対象外住戸5戸含)
 C.愛知県名古屋市中区大須四丁目113(地番) D.名古屋市中区地下鉄名城線「矢場町」駅徒歩4分、名古屋市中区地下鉄鶴舞線・名城線「上前津」駅徒歩4分、名古屋市中区地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩11分 E.2023年10月下旬予定 F.プラウドラウンジ名古屋 0120-144-758
 G.https://www.proud-web.jp/mansion/n140900/

名古屋支店 〒460-0003 愛知県名古屋市中区錦2丁目19番6号 名古屋野村證券ビル

新築分譲一戸建てセレクション2023秋

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秋」でご覧いただけます。
掲載期間 2023年9月15日~2023年12月14日
https://ps.nikkei.com/map_2023autumn/



首都圏一戸建て供給事情

大手不動産ならではの スタイリッシュな街並みや 充実のプランニングが光る

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。初秋から初冬にかけて販売される注目物件を紹介しよう。

全29邸の街並みが美しい次世代に向けたプロジェクト

三井不動産が開発に参画した「新百合ヶ丘」に誕生する全29邸の「ファインコート新百合ヶ丘グランレガシー」。小田急小田原線の快速急行停車駅・新百合ヶ丘駅徒歩9分(※1)の閑静な住宅街にあり、駅周辺には大型商業施設や文化施設もそろそろ。新百合ヶ丘駅から新宿駅は快速急行利用で30分(日中平常時23分)とアクセスも良く、2030年には横浜市営地下鉄ブルーラインも延伸予定だ。全邸敷地面積125㎡超の4LDK(DEN含む)で、次世代ZEH+※2住宅のため、経済性、環境配慮、快適さ、防災面などさまざまなメリットが享受できる。



「ファインコート新百合ヶ丘グランレガシー」
建物完成写真(2022年11月撮影)

全33邸の大規模な街並み 都心方面へも快適アクセス

JR武蔵野線新座駅徒歩6分(※3)の第一種低層住居専用地区に全33邸の規模で展開される「ファインコート新座」。シンプルでモダンな外観やスタイリッシュな外構が美しい。全邸4LDKで17・3畳以上のLDKを持ち※4、大型のデイルームを採用。高断熱・省エネ・創エネの「ZEH」/「Nearby ZEH」住宅でもある。駅前の大型商業施設やロードサイドに商業施設があり、周辺には大小さまざまな公園も点在する。また新座市は国の国際化教育特区に認定された埼玉県有数の文教エリアで、教育環境が充実しているのもファミリーには魅力だ。



「ファインコート新座」
街並完成予想CG(※)

再開発でより充実の国分寺に 多様な暮らしによりそう邸宅

近代洋館風の洗練された街並みが印象的な「ファインコート国分寺」東元町二丁目全21邸。最寄りのJR中央線国分寺駅北口は再開発が完成し、駅直結の商業施設や公共施設が充実するなど、暮らしの利便性がより高まった。全邸4LDK(DEN含む)で、合計収納量約



「ファインコート国分寺東元町二丁目」
街並完成予想CG(※)

10・7畳以上が確保されているほか、家族で楽しめるファミリーファームも装備。多彩なワークスペースに広がる「コモリマ」スペースを備えたプランなど、多様な暮らし方に寄り添うプランも充実。全邸「ZEH」/「Nearby ZEH」※5を採用し、太陽光発電設備や雨水を活用するレインセラーを備えている。

文教都市玉川学園に ゆとりの邸宅が誕生

小田急小田原線玉川学園前駅徒歩最短8分(※6)の第一種低層住居専用地区に、「ファインコート玉川学園八丁目」が誕生する。心地よい開放感を享受する南むき段に建つのは、敷地面積125㎡超 全邸4LDK(DEN含む)の明るさに満ちた全11邸。広々としたリビング、ファミリーファーム(菜園)や芝生などが、家族の楽しいひと時を演出してくれる。未来のライフスタイルを先取りしたZEH(※7)の住まいで、太陽光発電システムや、家庭用給湯・暖房システム「エコワン」など

が取り入れられているのも魅力。 杉並区久我山の邸宅地に 美しい景観の3街区が登場

豊かな自然に恵まれた閑静な邸宅地・杉並区久我山に全22邸※8の規模で展開される「ファインコート久我山四丁目」。春夏秋冬をテーマとした景観を描く3つの街区に建つのは、敷地面積100㎡超で、広々としたLDKや豊富な収納スペースを持つゆとりの邸宅。スロップシンク付きのルーフレコニーや、タイル貼りのワイドテラスを持つプラン、ワークスペースを設けたプランなど多様なスタイルに対応し、住み心地も快適。また全邸がZEH※7住宅となる。京王井の頭線急行停車駅の久我山駅徒歩9分、急行で渋谷駅へ直通25分(日中は急行で13分)とアクセスも良い。



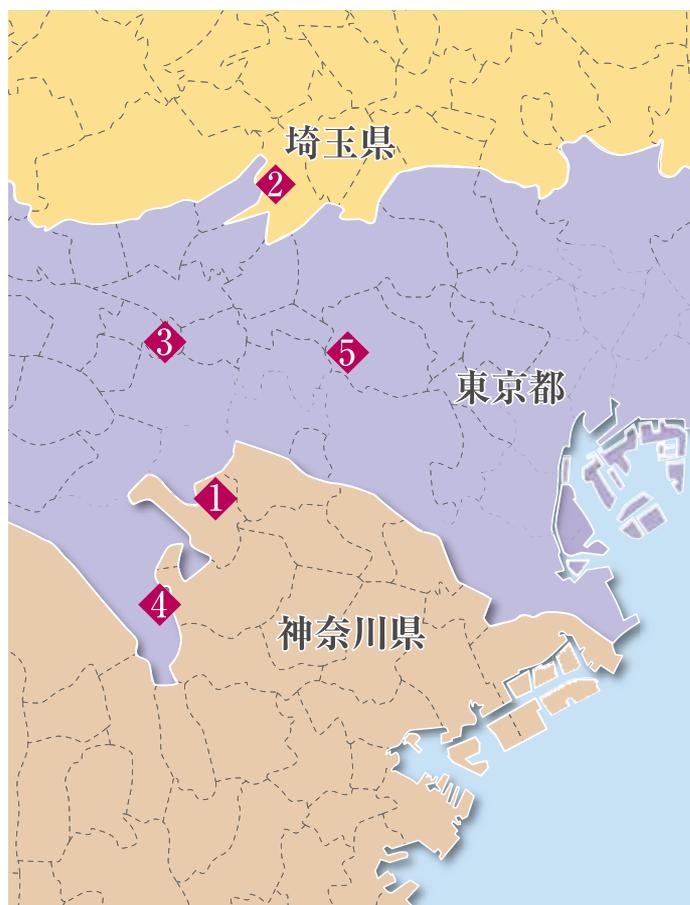
「ファインコート久我山四丁目」
街並完成予想CG(※)



「ファインコート玉川学園八丁目」
街並完成予想CG(※)

三井不動産レジデンシャル

- 1 **A** ファインコート新百合ヶ丘グランレガシー (戸建) **B** 29戸
C.神奈川県川崎市麻生区万福寺4丁目15番39(28号棟)他(地番)
D.小田急電鉄小田原線「新百合ヶ丘」駅徒歩9分 **E**.2023年10月上旬予定
F.レジデンシャルサロン 0120-321-718 **G**.https://www.31sumai.com/mfr/F1945/
- 2 **A** ファインコート新座 (戸建) **B** 33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、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**.先着順申込受付中 **F**.レジデンシャルサロン 0120-321-763 **G**.https://www.31sumai.com/mfr/B1926/
- 3 **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2丁目811-11他(地番) **D**.中央本線「国分寺」駅徒歩12分~13分、中央本線「国分寺」駅バス7分 バス停から徒歩2分~3分 **E**.先着順申込受付中 **F**.レジデンシャルサロン 0120-321-763 **G**.https://www.31sumai.com/mfr/B2110/
- 4 **A** ファインコート玉川学園八丁目 (戸建) **B** 11戸
C.東京都町田市玉川学園8丁目3490番28他(地番)
D.小田急電鉄小田原線「玉川学園前」駅徒歩8分~9分 **E**.2023年10月中旬予定
F.レジデンシャルサロン 0120-321-676 **G**.https://www.31sumai.com/mfr/B2103/
- 5 **A** ファインコート久我山四丁目 (戸建) **B** 22戸
C.東京都杉並区久我山4丁目86番35他(地番)
D.京王電鉄井の頭線「久我山」駅徒歩9分 **E**.2023年12月上旬予定
F.インフォメーションデスク 0120-321-648 **G**.https://www.31sumai.com/mfr/B2109/



【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

2023年9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)「新百合ヶ丘」駅(No.19~29:徒歩9分)(※2)「令和4年度(2022年度)次世代ZEH+(建売住宅)実証事業」一次公募要領の基準を満たす。(※3)徒歩6分(No.19~29):徒歩7分(No.5~18,30):徒歩8分(No.1~4,31~33)(※4)第2期工区・第3期工区全戸に対応(※5)「ZEH」/「No.3~7:9~17:19:21」/「Nearby ZEH」/「No.1~2:8:18:20」。(※6)徒歩8分/No.1~5:11、徒歩9分/No.6~10(※7)本物件は、経済産業省資源エネルギー庁が定める「ZEH」の定義を満たしています。出典:経済産業省資源エネルギー庁「令和元年度 ZEHロードマップフォローアップ委員会」とりまとめ「ZEH」の普及促進に向けた今後の検討の方向性等について(令和3年3月31日 ZEHロードマップフォローアップ委員会)。(※8)建築確認未取得の9区画含む。(※)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。

増え続ける特殊詐欺にご用心

雑損控除が適用できざるケースとは…

フィリピンを拠点とする犯罪集団「ルフィグループ」の特殊詐欺により、クレジットカード情報や現金をだましとられた被害件数がこの春までに少なくとも2300件に上っている。特殊詐欺で失ったカネは損害賠償で取り戻すのが難しく、多くの被害者は泣き寝入りを余儀なくされているのが現状だ。しかし国税庁や警察庁の見解をひもとくと所得税の「雑損控除」の適用により例外的に救済されるパターンもあることがわかる。詐欺に遭わないようにするのがなによりだが、万が一、自分自身や家族が被害に遭ってしまったときに備え、せめてもの穴埋めができるケースを知っておきたい。

10年で倍増した被害 高齢化やコロナも影響

全国で強盗事件を巻き起こした「ルフィグループ」は、高額報酬の「闇バイト」と称してインターネット交流サイト（SNS）を通じて日本国内での実行役を募っていた。すでに多数の関係者が検挙されているものの、警察当局はほかにもグループの幹部や実行役が逃れていると見て捜査を続けている状況だ。

特殊詐欺の被害は直近10年ほどで急速に深刻化している状況だ。警察庁が把握した件数は2012年の8693件から、最新の22年には1万7520件とほぼ倍増した。被害総額は14年の565・5億円が直近のピークでその後は減少傾向にあったものの、22年は前年比28・2ポイント増の361・4億円で8年ぶりに増加へ転じた。被害が深刻化している背景としては、詐欺のターゲットになりやすい

高齢者が核家族化により一人暮らしをするようになっていく状況や、コロナ禍で増えた在宅時間を狙われたケースの増加などが挙げられている。

単なる詐欺に税の救済はないものの

特殊詐欺の被害に遭った場合の金銭的ダメージは深刻だ。22年の特殊詐欺1件あたりの平均被害額は202万円と高額で、なかには数千万円に上るケースもあるが、実行役である末端の「出し子」「受け子」はほとんど資産を持っていないため「損害賠償を請求しても実際に支払い

を受けられる見込みは低い」(警視庁)ことから、実質的に泣き寝入りを余儀なくされるといえる。さらに、詐欺被害には原則として税務上の救済措置も用意されていない。不測の事態があったときに適用できる所得税の「雑損控除」(別記)も適用対象外だ。雑損控除の対象は、①地震や風水害といった自然災害、②火災・爆発のような人為的な災害、③害虫などの生物による被害、④盗難・横領による損失——と多岐にわたっているものの、詐欺による被害は救済対象から外されている。

対し、11年の国税不服審判所の裁決は雑損控除を認めなかった。犯人の指示を受けて振り込み送金したことが「被害者自身の意思によつて行ったもの」として、雑損控除の対象とならない「災害」「盗難」「横領」のいずれにもあたらぬと判断したためだ。以来、国税庁のタックスアンサーでも「詐欺による損失は対象となりません」と明記されるようになった。

しかし、国税庁や警察庁の見解をひもとくと、詐欺事案でも例外的に雑損控除が適用されるケースがある。

まず、特殊詐欺の類型のひとつである「キャッシュカード詐欺」は雑損控除の対象になる。キャッシュカード詐欺とは、犯人が警察官や銀行協会、小売店従業員などを装い「キャッシュカードやクレジットカードカードが悪用されている」などと説明してカードそのものを盗み取る手口だ。警察庁は他の特殊詐欺と異なり「詐欺」ではなく「盗難」にあたりと分類しており、請求すれば受け取ることが可能だ。被害証明書が確定申告の期限内に合わない事情がある場合、期限内に被害額を申告しておけば後日の提出でも控除を受けられる。

【別記】雑損控除の計算式

- 次の①と②のうちいずれか多い方を所得から控除できる
- ① (損害金額+災害等関連支出の金額×一保険金等の額) - (総所得金額等) × 10%
 - ② (災害関連支出の金額 - 保険金等の額) - 5万円
- ※災害等関連支出とは、被災した住宅の取り壊し費用や、盗難・横領を受けた資産の原状回復費用などのこと。

雑損控除の申告に必要な被害証明書は、銀行を通じて警察に

「盗難」に該当なら被害証明書を取得

国税庁も「警察が出す被害証明書があれば、確定申告で雑損控除を受けられる」としている。

詐欺に遭ってしまうと、ほとんどのケースで損害金は返ってこないうえ、税金上の救済すらも受けられない事態に陥る。しかし、一見して詐欺のような事案でも、状況次第では雑損控除の適用対象になり得る。万が一、自分自身や家族が被害者になつてしまった場合には、あきらめずに、せめて雑損控除での救済を受けられる道を探りたい。



OWNER'S LIFE
特集4

「借りたはいいが返せない…」 ゼロゼロ倒産が急増中 財務状況によっては借り換えも

長引くコロナ禍で経営体力をすり減らした中小事業者にとって、いわゆる「ゼロゼロ融資」の返済が重い負担となるケースが出ています。融資を受けたにもかかわらず息切れして倒産に至る事業者も急増中で、経営者は今後さらに本格化する「返済地獄」にどう立ち向かうべきか、難しい舵取りを求められることになる。

官民合わせて 50兆円を投下

コロナ禍によって経営難におちいった事業者を救済するべく、20年4月ごろから国は実質無利子無担保、保証付きの「ゼロゼロ融資」を実施。日本政策金融公庫だけでも22年9月の受付終了までに100万件弱、16兆円超を融資した。リーマンショック後を大きく上回る実績だ。同様のゼロゼロ融資は民間系金融機関でも行われ、こちらでは約195万件、約37兆円の融資が実施された。



コロナ禍によって経営難におちいった事業者を救済するべく、20年4月ごろから国は実質無利子無担保、保証付きの「ゼロゼロ融資」を実施。日本政策金融公庫だけでも22年9月の受付終了までに100万件弱、16兆円超を融資した。リーマンショック後を大きく上回る実績だ。同様のゼロゼロ融資は民間系金融機関でも行われ、こちらでは約195万件、約37兆円の融資が実施された。

据置期間の多くが 3年だったため…

そしてゼロゼロ融資では、返済開始までの「据置期間」を最長5年と設定していたものの、大半の融資が据置期間を3年に設定していた。この理由

は金融機関と中小事業者の双方に原因があり、金融機関については「それまで据置期間が複数年にわたる融資案件を手掛けた経験が少なく、基本的に1年以内を設定するという業界の常識とはかけ離れていたため、長期の据え置きを敬遠していたと推察できる」（都内の銀行OB税理士）。一方の中小事業者も、金融機関から提示された2〜3年の据置期間を確保できれば当面の返済は問題ないと考え、交渉をせずに受け入れたところが多かったようだ。もちろん金融機関と中小事業者の双方に、まさか3年を超えるほどコロナ禍が長引くと予想していなかったという事情もあり、ゼロゼロ融資が借入から3年間は無利子で、4年目以降は利息が発生することも大きく影響した。

「借換保証」なら 5年据え置きで

ゼロゼロ融資の返済が事業者を圧迫しつつある状況を踏まえ、国が1月にスタートしたのが「コロナ借換保証」だ。ゼロゼロ融資の返済開始が迫っているものの資金繰りに余裕のない事業者を対象に、1億円を限度に新たに5年間の据置期間、10年の保証期間を提供する（表）。

コロナ借換保証の概要

保証限度額	1億円（100%保証の融資は100%保証で借り換え可能）
保証期間	10年以内
据置期間	5年以内
金利	金融機関所定
保証料	0.2%等（補助前は0.85%等）
要件その他	売上高または利益率の減少要件（5%以上）もしくはセーフティネット4号または5号の認定取得 金融機関による伴走支援と経営行動計画書の作成が必要

※中小企業庁HPより抜粋

経営を巡る状況にどのような変化があるか予測できないことを踏まえ、足元と将来を見据えた資金繰りと融資戦略を講じたい。

し込み件数は6・6万件ほどにとどまったことから、申し込んだうちの過半数が最初の5〜7月にコロナ融資を受けたことが分かる。多くのケースがこの夏場には融資から3年が経った計算だ。

依然として世界情勢は不安定だ。燃料高や原材料高が経営を圧迫し、コロナ禍で傷ついた事業者をさらに苦境へと追いやっていく。ゼロゼロ融資を受けることでコロナ禍の資金繰りを一時的に立て直したものの、客足が戻らないところへ食材費や光熱費の高騰、人手不足に伴う人件費の上昇などのコストアップが重なって倒産するケースも珍しくない。

返済に不安を抱える事業者にとっては救いの手となり得る制度だが、ゼロゼロ融資を受けた全ての事業者が使うべきかといえば、そうでもなさそうだ。というのも、借換保証の希望を出す「金融機関の担当者」「返済財源の確保がまだできていない」と判断され、新規融資を受けられなくなる可能性がある（前出の銀行OB税理士）ためだ。当座の資金繰りに懸念がないのなら、借換制度の利用は見送っ

また借換制度を使う上で一つ忘れてはいけないのが、経営行動計画書の作成が必須となっている点だ。5年間の収支計画や返済計画、具体的な取り組みなどを記載した計画を作り、それが実現できているかを継続的に金融機関にチェックされることとなる。この計画書の作成がネックとなって借換保証の利用に後ろ向きな事業者も少なくない。

と、当初の返済計画どおりにゼロゼロ融資を返すほうがよいだろう。今回のような借換をしやすくする制度ができると、ついつい飛びつきたくなるどころだが、こらえておくのも一手だ。実際に借換保証を利用するに当たっては、注意すべき点がある。まず据置期間は最長の5年に設定したい。前述のようにコロナ禍の当初は誰もがここまでの長期化を予想できず、「3年あれば十分だろう」という目論見のもと現在の状況を迎えている。今後も何が起きるかは分からないのだから、据置期間を上限いっぱい延ばしておくに越したことはない。もし想定よりも早く返済できそうになった場合には、そのタイミングで金融機関に申し出て据置期間を短縮すればいいだけだ。

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。

「おもてなしの心」
「人情の美」が人気を左右する。

岩切 章太郎

宮崎交通

いわきり・しようたろう
明治26(1893)年生まれ。宮崎県宮崎市の中村町出身。生家は呉服商で9人兄弟の長男。宮崎中学校(現・宮崎県立宮崎大宮高等学校)を首席で卒業し、旧制第一高等学校から東京帝国大学政治学科へ進む。大正9(1920)年、住友総本店に入社。同期には、後に住友商事会長となる田路舜哉や、同じく住友化学会長となる土井正治らがいた。大正13(1924)年、住友を退社して宮崎へ帰郷。大正15(1926)年には宮崎市街自動車株式会社(宮崎交通の前身)を設立し、4台のバスで大淀駅(現・南宮崎駅)と宮崎神宮とを結ぶ市内バスの運行を開始。昭和6(1931)年には定期遊覧バス事業を開始し、全国で初めて観光バスガイドを添乗させた。修学旅行の団体客を迎える際には、その学校の校歌を演奏するなどの「おもてなし」を実践。「最もいい観光地では、自然の美、人工の美、人情の美が一つに溶け込む」として、昭和11(1936)年から日南海岸でのフェニックス植栽をスタート。「大地に描いた夢で客をもてなす」ことを理念に掲げ、こどもの国の開園、えびの高原の整備、橘公園の造園などを手掛けた。こうした観光開発によって、1960〜70年代には全国の新婚カップルの4分の1が宮崎を訪れた。その経営手腕を高く評価した当時の政府首脳から、国鉄総裁や全日空社長への就任を要請されたこともあったが固辞。「宮崎観光の父」は昭和60(1985)年、92歳で死去。

商いとほかでもない、
ねばりである。

エスビー食品 山崎 峯次郎

やまさき・みねじろう
明治36(1903)年、埼玉県金杉村(現・埼玉県松伏町)の農家に生まれる。金杉村高等小学校を卒業した後は農業に従事していたが、大正9(1920)年に17歳で単身上京、業務のソースを洋食店に売り歩く仕事に就く。このころ、初めて食べたカレーライスの美味しさに魅了され、カレー粉の製造に没頭。本格的にカレー粉の原料となるスパイスの選定に着手し、調合・焙煎・熟成方法の研究にも取り組む。その過程で独自に焙煎機・製粉機などの生産機械も開発し、大正12(1923)年には日本で初めてカレー粉の製造に成功。同年、20歳で浅草七軒町(現・台東区元浅草一丁目)にエスビー食品の前身となる「日賀志屋」を創業し、純国産の業務用カレー粉を発売した。昭和5(1930)年には家庭用の「ビドリ印カレー粉」を、同8(1933)年には、白缶カレー粉を発売。昭和25(1950)年に販売を開始した「S&Bカレー粉(赤缶)」はロングセラー商品となった。創業直後には販売面で苦戦を強いられたが、持ち前の粘り強さで徐々に人気を獲得。大正期の洋食店にも広く受け入れられた。この言葉はその当時から振り返ったもので、このあとに「ねばりを忘れては儲けることなどできないし、商いのものが成り立たない」と続く。創業理念として掲げた「美味求真」のもと、カレー・香辛料の商品化とその普及に尽力し、カレーを日本の国民食として定着させた立役者とされる。昭和49(1974)年、71歳で死去。

資金的なゆとりがのうては、
どうすることもできません。
ええ技術も
宝の持ち腐れになりますけえ。

八谷 泰造

日本触媒化学工業(現・日本触媒)

やたがい・たいぞう
明治39(1906)年生まれ。広島県山内東村(現・庄原市)出身。三次中学校(現・広島県立三次高等学校)を卒業して代用教員となるが、学業に復して大阪高等工業学校に進む。由良精工(現・本州化学工業)の化学工業事業を継承した由良染料に就職し、働きながら大阪帝国大学工学部応用化学科に学ぶ。昭和7(1932)年に大阪帝大を卒業すると、同10(1935)年にはフサメ硫酸工業事務所へ転じた。昭和16(1941)年、会社組織として新設されたフサメ合成化学工業株式会社へ移ると開発チームを指揮。塩化ビニールの可塑性になる無水フタル酸の工業化に成功し、国産化の先鞭をつけた。昭和20(1945)年には終戦直前にもかかわらず39歳で召集されている。昭和23(1948)年、バナジウム触媒の工業的確立の学位論文で工学博士号を取得。昭和24(1949)年、社長に就任して社名を日本触媒化学工業へ改称する。石油化学工業の発展こそが日本経済復興の推進力になる」との信念から研究・設備に投資したため資金繰りが悪化。すると、中央財界の巨頭である永野重雄(富士製鐵社長)に列車の中で直談判。持ち前のバイタリティーと粘り強さで交渉し、一度の面識もなかった永野から出資の承諾を得た。この言葉はそのときのもの。同郷の永野に対して飾らぬ広島弁で熱く語りかけたという。調達した資金で無水マレイン酸、アンスラキノン、ポリエステル樹脂などの製造プロセスを次々に開発し急成長を遂げ、川崎市、姫路市などに国産技術による大規模工場を完成・操業させた。高杉良の経済小説『炎の経営者』にも主人公として実名で登場する日本の石油化学工業のパイオニアは昭和45(1970)年、社長室で倒れ63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®



住みながら 売却できる

ハウズドゥイメージキャラクター
古田 敦也 氏

HOUSEDO

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