

# 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.53 2017 October

www.owners-life.com



栃木県北部。那須野が原は多くの華族によって開墾された土地。青木農場もそのひとつ。並木道のアプローチを抜けると白く壮麗な洋館が現れる。高形と鱗形の壁材を使い、軽快な印象を与える外観。とくに、寄棟屋根の中に設けられた窓が特徴的だ。(9面に関連記事) 写真提供: 那須塩原市教育委員会

## 税制改正で有利になった 自社株贈与を賢く使いこなす

今年の税制改正では、事業承継の際の税負担を大きく減らすことのできる「事業承継税制」が見直されている。同制度はこれまで何度も拡充が図られているが、今回の見直しでさらに自社株の生前贈与にかかる課税リスクが大きく軽減された。中小企業にとって自社株引き継ぎにかかる税負担の重さが承継の高いハードルとなるなか、同制度の利用は今後ますます増えそうだ——(2面)

### contents

03 個人保証は外せる  
融資の事情に変化

05 首都圏マンション事情  
この秋注目の物件

10 先人の名言から学ぶ  
経営者の珠玉の言魂

04 「お墓」を考える  
終活に向けた基礎知識

09 日本の美・歴史建築探訪  
「旧青木家那須別邸」(栃木県)

11 賢者が愛した旅  
琵琶湖(滋賀県)

### 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。もれなく経営に役立つ小冊子の進呈およびホームページ限定記事企画が無料で閲覧できるキーワードをお知らせいたします。

www.owners-life.com

エヌピー通信社のホームページに有益情報が満載!

エヌピー通信社

検索

SINCE 1948 納税通信 臨時増刊

# 事業承継税制が有利になった

# 自社株贈与を賢く使いこなす

## 要件緩和で利用者が急増

2017年度税制改正では、事業承継の際に生じる税負担を大きく減らすことのできる「事業承継税制」が見直されている。同制度はこれまで何度も拡充が図られているが、今回の見直しでさらに自社株の生前贈与にかかる課税リスクが大きく軽減された。多くの中小企業にとって自社株引き継ぎにかかる税負担の重さが承継の高いハードルとなるなか、同制度の利用は今後ますます増えていきそうだ。

### 実質的には 税負担の「免除」

事業承継税制は、中小企業経営者が事業を承継する際に、相続や贈与で後継者に譲り渡した自社株にかかる税負担を軽減するという制度だ。譲り渡した自社株と後継者がもともと持っている自社株の合計のうち、発行済議決権株式の3分の2までの部分について、相続税なら評価額の8割、贈与税なら全額が納税猶予される。猶予といっても要件を満たしている限り納める必要はなく、二代目後継者の死亡や倒産、あるいは三代目へのさらなる事業承継が行われれば、猶予されていた税負担は免除と

なる。例えば評価額6千万円分の株式を持ち株ゼロの後継者に譲り渡したとすれば、生前贈与ならその3分の2に当たる4千万円に税金がかからない。また相続なら、本来6千万円分すべてに相続税がかかるところを、3分の2×8割＝3200万円分が非課税ということになる。

17年度改正では、同税制を拡充する複数の改正が盛り込まれている。そのなかでも最も大きな見直しは、要件を満たせずに納税猶予が取り消された時に、2500万円までの贈与を非課税にできる「相続時精算課税」が利用できるようになったことだ。



条件だ。

事業承継税制のメリットがどんなに大きかろうと、将来的に認定が取り消された時のリスクを考慮して、事業承継税制の適用に踏み切れない事業者はこれまで多かった。その点を改善しようというのが、今回の相続時精算課税の導入ということになる。

### 認定取消でも 課税されない?

本来、生前贈与をする時には、毎年110万円が控除される「暦年贈与」か、将来にわたって一括して2500万円までが控除される「相続時精算課税」のどちらかを選択する。贈与できる総額に上限はないものの、非課税枠を使うためには少しづつしか贈与できない暦年贈与か、上限は決まっているもののまとまった額を非課税で一括贈与できる相続時精算課税かを選べるわけだ。

する事業承継税制は、この2つの贈与制度のうち、言うまでもなく相続時精算課税の方と相性がいい。しかし、これまで事業承継税制では、納税猶予が取り消された時の税額計算では暦年課税しか使うことができなかった。仮に生前贈与して3年目に認定を取り消されてしまった時2500万円分の自社株を贈与していたら、暦年贈与の非課税枠110万円を使っても残りの2390万円分に課税されてしまうわけだ。

17年度改正で相続時精算課税を使えるようになったことで、同じケースでも税負担なく、自社株の引き継ぎができるようになる。認定が取り消されなければ自社株の贈与にかかる税負担は事業承継税制で免れつつ、相続時精算課税は別の資産の受け渡しに使えばいい。事業承継税制を使うかどうか、使うとしても相続税の納税猶予に使うか贈与税の納税猶予に使うかを含め、経営者が取れる選択肢が大きく広がったと言えるだろう。

### 後継者が 親族以外でも 利用可能

また、同税制を適用する際の「雇用維持要件」についても緩和が図られている。納税猶予を受けるためには、承継後5年間を平均して、承継前の雇用数の8割の従業員を維持しなければならない。しかし前述したように、従業員の少ない小規模事業者では要件割れのリスクは大きい。それを踏まえ17年度改正では、従業員4人以下の事業者については、1人減っても猶予を継続できるような条件を緩和する。ただし元の従業員数が1人の時は、0人になつてしまうと猶予は受けられない点には注意したい。

さらに猶予期間中に自然災害で被害を受けた事業者については、雇用確保要件を免除する。また被害が大きく、倒産せざるを得なかった企業については、猶予していた税負担そのものを免除するよう改める見直しも盛り込まれている。これらの見直しについても今年1月の相続や贈与から適用されている。

多くの要望を受けて15年度の税制改正では2要件について、それぞれ「毎年ではなく5年間の平均で雇用8割を維持」、「親族外の承継も適用可」と緩和された。要件緩和を受けて、これまで年間約170件程度にとどまっていた利用件数は増加し、15年の利用件数は前年の2・6倍に当たる456件にまで膨らんでいる。

しかし要件緩和を受けて利用が増えたとはいえ、高齢化の進む中小企業経営者の全体数からすればごく一部だ。そこで、より中小企業の円滑な事業承継を促すための施策として、17年度改正での利便性向上と要件緩和に至ったわけだ。

OWNER'S LIFE  
特集2

# 融資の「絶対条件」が様変わり 個人保証はもったくたん！ 新規、既存問わず外せます

中小企業経営者が金融機関から融資を受けようとすると、これまでは経営者個人の連帯保証を求められることが当たり前だった。しかし個人保証を外すための枠組みを定めた「経営者保証に関するガイドライン」が2014年にスタートしてから3年が経ち、徐々にそうした状況に変化が起きている。会社としての取り組み次第では、社長を悩ませる個人保証債務から解放される道が開けつつある。

## 基準制定から3年 着々と成果が

中小企業経営者の個人保証を外すために企業と金融機関それぞれが取り組むべき基準を定めた「経営者保証に関するガイドライン」。適用開始から2年半を経過した時点で中小企業庁と金融庁は実際にどれだけの融資契約で個人保証が外せたかという実績を公表した。

5件が個人保証なしの融資だった。一方、メガバンクや地銀、信用金庫などの民間系金融機関では、同時期に行った新規融資のうち、個人保証を外せたのは14%に当たる24万1882件だった。またそれぞれ、既存の契約について期限延長の際などにそれまで付いていた個人保証を外せた契約が、政府系で1354件、民間で1万8185件あった。

割合では民間系金融機関ではいまだに1割強、政府系でも3割強にとどまるとはいえ、個人保証なしの融資はガイドラインの適用開始以来、着実に増えつつある。政府系では適用を開始した2014年2月～3月頃に比べ、新規融資に占める個人保証なしの割合は2倍以上に増えているし、民間系でも1カ月当たりの個人保証なしの融資件数は4倍以上に増加している。経営者を悩ませる個人保証から

解放される可能性は、格段に高くなっていると言えるだろう。

## 交渉に必要な 3つの条件とは

具体的に、個人保証を外すためには何が必要なのだろうか。ガイドラインでは、企業が金融機関に対して保証解除を求めるためには、①法人と経営者の資産関係が明確に区分・分離されていること、②返済能力に問題のない財政基盤があること、③財務状況を適時適切に開示する経営の透明性を確保すること——の3条件を満たすことが必要だとしている。金融機関にはガイドラインに従う法的な義務はないものの努力義務として求



められていることから、上記の条件を満たした企業からの交渉については、少なくともテーブルにつかざるを得ないというわけだ。

実際に交渉をして保証を外せた建設機械のリースを行うある会社は、現経営者の抱える多数の債務保証に不安を覚え、ガイドラインを利用して準メンバーバンクである信用金庫に保証解除を求めた。交渉の結果、会社と

経営者の資産経理が明確に分離できていること、会社の資産や収益力で十分な返済能力を見込めたことなどから、今後は経営者保証を提示しないという条件を勝ち取った。この会社はガイドラインの求める要件を完全に満たしているケースだが、仮に先に挙げた3つの条件を厳格に満たしていなくても個人保証は外せる。

建設業を営む別の会社は、会社から経営者個人への立替金勘定があった上、法人と経営者の資産の明確な区分ができていたとは言えなかったが、立替金勘定が近年減少していることや、今後さらに解消に向けて減少を図る意向が示されていることが

考慮され、個人保証を外すことができたという。

個人保証を外せた例に共通しているのは、返済へ向けた確かな意思があることと、それを裏付ける客観的な見通しがあることだ。成功事例の多くでは、専門家の支援を受けた上での中長期的な事業計画の策定と進捗の報告、財務状況の正確さを確保できる透明性が金融機関に評価され、保証の解除につながっている。

また、たとえば条件を満たせず個人保証を外せなくても、商品の在庫や売掛金といった「A B L（動産・債権担保融資）」を活用することで個人保証の解除につながるという手法もある。

都内で小売業を営むある会社は、法人と経営者の資産区分が明確に分離されておらず、財務情報の適切な開示にも問題があったため、個人保証を外すことは難しいと判断された。しかし商品がブランド化されていて在庫の固定化の懸念が小さかったことなどから動産担保としての評価が高く、商品在庫を担保とすることで、経営者保証を提示せずに融資を受けられたという。

## 社長の人生プラン にも好影響が

金融庁によると、このA B Lなどの条件を付けることで個人保証を外せた例は、昨年4～9月の半年間で228件あった。もちろん自社の状況を踏まえての話にはなるが、交渉が難航した時の一策として検討しておくことは意味がある。

個人保証を外すためには、最終的に「返済能力に問題がないこと」を金融機関に納得させなければならぬことに変わりはない。企業自身にも財政基盤を強化し、経営努力することが求められる。だが保証債務からの解放は積極的な事業展開につながるだけでなく、社長自身の人生プランや事業承継にも大きく関わってくる。最初から「個人保証は取られるもの」とあきらめるのではなく、粘り強く交渉していきたい。

## 終活に欠かせない大事な話

## いま改めて考えたい

## お墓

## 永代とは？ 分割は？ 税金は？

お墓は「建てる」とか「買う」とかいうものの、実際にお骨を埋める土地そのものは自分の土地なのだろうか。また、永代供養とは本当に永遠を意味するのか、お寺と霊園で手続きに違いはあるのか、墓の生前承継は可能なのか等々——、少し考えてみると、お墓に関しては実は知らないことも多い。お墓にまつわる「なんだろう？」を調べてみた。

消費税がかかったり  
かからなかったり

お墓を入手することを「お墓を買う」とか「建てる」という。墓石そのものは基本的に一品生産で発注するものなので「購入」で間違いないが、土地に関して厳密にいうと、「墓地として使用する権利を買う」ということになり、あくまでも使用権を取得することを意味する。そのため「お墓を買った」としても、地面については土地（墓地）を運営する者から所有権が移動す

ることはない。この使用権は、建前上は子々孫々と半永久的に続くこととされていることから、一般的に「永代使用権（料）」と呼ばれていることが多い。この永代使用料につき、運営側は「永代供養費」と名を替えて顧客にアピールしているが、実はこの永代使用権を購入すれば、その後は何もしなくても僧侶などが永久に手厚く弔い続けられるというわけではないので注意したい。

これらの支出のうち、特に注意したのは管理料で、たとえば契約上の土地使用料の名目が「永代」供養費となつていても、管理費の継続的な支払いが一定期間以上途絶えれば、墓の使用権は消滅する仕組みとなっている。古寺などを訪れると、裏手に無造作に積み上げられた墓石を見かけることがあるが、これらが管理費の切れた「永代供養」の末路だ。

現在、少子化や核家族化の進展により、いわゆる無縁仏は増加傾向にある。そのため最近では「期限付きの永代供養代」という新商品を提供する寺院や霊園も増えてきた。一定期間を経た後は、その遺骨や位牌を共同墓地に合祀することで、ベンダーとサプライヤー双方に合理的なシステムとなつていようだ。

遺産分割できない  
祭祀財産の重み

新規に墓石を注文すると、大きさ、石質、細工などによって異なるものの、一般的に建立費を含めて100万〜300万円が相場だと言われている。また

永代供養費の平均は、社団法人日本墓苑協会などの資料によると、東京近郊20〜40キロ圏内の寺院墓地で220万〜500万円、年間の管理費は1800円〜1万2000円になるといふ。初期費用に数百万円もの支払いが、人生においてかなり高額な買い物といえるだろう。やはりきちんと子々孫々に承継して守ってもらいたい。

そこでは相続時には、お墓も財産のひとつとして誰かが受け継ぐことになる。お墓は民法上の「祭祀財産」と呼ばれる財産であり、相続税の対象外だ。基本的には分割することができず、一人が承継する。

お墓の生前贈与は基本的にできないが、相続対策として生前にお墓や仏具を購入するということは可能だ。お墓などは資産として相続財産にはならないものの、生前に購入しておけば財産を縮小することになる。さらに、土地についてはこれまで述べてきたように、「使用料」であるため、不動産取得税も固定資産税もかからない。社会通念上、よほど高価な墓石や仏具でない限り、広く認められていることだ。上記のように一般的に数百万円からの現金を減らすことになるので、資産圧縮方法としては効果的な手段といえよう。

生前に購入すると  
相続対策として効果

なお、承継した際の墓地等との永代使用権契約は名義変更だけで済むが、多くの場合で名義変更手数料が必要になる。寺院では宗教的費用として「寄附金」としていることも多い。

葬儀からお墓の購入、そして維持管理に至るまで、相続に関する手続きはブラックボックス化していることが多い。親戚が集まって「これってなんだろう？」という疑問をみんなが話し合うことから、相続についての会話をオープン化していきたい。



OWNER'S LIFE 首都圏 マンション 供給事情

VOL.24

秋を迎えて供給が活発になる首都圏の分譲マンション注目エリアや人気沿線にも次々に登場 都心立地や都心アクセスに優れ、自然豊かな環境に恵まれた物件や 快適性や住み心地、暮らしのゆとりをかなえた大規模マンションもそろそろ

仕事・子育て両立、緑に恵まれた環境や利便性追求など、多様化するニーズに応える分譲マンション。 進化する物件の特性をそれぞれ見ていきたい。

都心アクセスと緑の環境を両立 共用施設充実の大規模物件も

東京メトロ東西線東陽町駅から 徒歩8分、敷地の南面・東面が横十 間川親水公園に隣接し、約83%※ 1の住戸がパークビューというぜい たくな立地に誕生する三菱地所レ ジデンスの「ザ・パークハウス 東陽 町翠賢閣」がこの秋以降、供給を始 める。庭園と調和する重厚な外観は 迎賓館のような趣だ。



〔(仮称)津田沼プレミアタワープロジェクト〕。 地上44階、地下2階、総戸数759戸。外観CG完成予想図(※)



〔ザ・パークハウス 東陽町翠賢閣〕。 地上11階、総戸数117戸。 外観CG完成予想図(※)



〔ザ・パークハウス 五番町〕。 地上13階、総戸数31戸。 車寄せCG完成予想図(※)

23区内では西武新宿線上下井草駅 徒歩5分の第一種低層住居専用地 域で、都下ではJR中央線国分寺 駅徒歩4分や小田急小田原町田 駅徒歩5分、また埼玉県 では東武東上線朝霞台駅 徒歩2分などで、駅近の物 件が顔をそろえる。神奈川県 県では京浜急行線金沢文 庫駅徒歩7分の金沢区コ アゾーンで、海や緑を身近 にする安らぎの大規模開



〔Brillia品川 Canal Side〕。 地上14階、総戸数51戸。 エントランスCG完成予想図(※)



〔BrilliaTower八王子〕。 地上17階、総戸数226戸。 外観CG完成予想図(※)

が秋以降に供給を開始。大 田区久が原の邸宅街では全 35邸が、また東京駅まで16 分(※5)の都営新宿線一之 江駅からわずか徒歩2分、 大規模マンションもそろそろ

全226邸の「プリリアタワー八 王子」にも注目したい。JR八王子 駅から徒歩4分、大型商業施設や 商店街が集積し、豊かな自然や教 育施設に恵まれた八王子生活が満 喫できる。商業一体型大規模複合開 発のタワーマンションで、多彩なルー ムプランを備えているのも魅力。



〔プライムパークス品川シーサイド ザ・タワー〕。 地上29階、地下1階、総戸数817戸。 外観CG完成予想図(※)

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、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)全117戸中98戸(※2)1993年以降に東京都・千葉県・神奈川県・埼玉県で販売された分譲マンションの総戸数では、総武線(御茶ノ水駅~千葉駅間)沿線階高20階以上で最大級となりま す。また、1993年以降に東京都・千葉県・神奈川県・埼玉県で販売された分譲マンションの高さでは、総武線(御茶ノ水駅~千葉駅間)沿線階高20階以上で最大級となります。対象期間1993年~2017年5月15日までのMRC調査・捕捉分に基づ く分譲マンションデータによる(MRC2017年6月号)データ資料(有)エム・アール・シー / 最高峰調査株式会社不動産経済研究所2017年6月現在(※3)JR総武線快速利用。(※4)分譲対象住戸は32戸中、22戸が南東向き。(※5)都 営新宿線利用「船堀」駅より急行乗り換え、「馬喰横山/馬喰町」駅よりJR総武線快速乗り換え(通勤時:都営新宿線利用、「馬喰横山/馬喰町」駅よりJR総武線快速乗り換え20分)。(※6)徒歩4分はJR京葉線「越中島」駅からアクア テラスの徒歩分です。プライムテラスは徒歩6分。(※7)保育園は平成31年4月開園予定。保育園につきましては当マンションの居住者の通園が優先されるものではありません。(※8)ペDESTリアンデッキは2019年3月下旬完成予定

品川徒歩圏で水辺の物件や 駅近や大規模、閑静な環境も

再開発で進化が進む東京の玄関 口品川エリアでこの秋、東京建物が 「プリリア品川キャナルサイド」の販 売を開始する。JR・京急本線品川 駅徒歩10分、水辺を楽しむスポット が点在するキャナルサイドに立ち、 全3LDKが南東向き(※4)。品川 区では、東急大井町線戸越公園駅 徒歩4分の緑豊かな環境で、全47邸

が秋以降に供給を開始。大 田区久が原の邸宅街では全 35邸が、また東京駅まで16 分(※5)の都営新宿線一之 江駅からわずか徒歩2分、

三井不動産レジデンスが販売 を開始した「パークコート山下公 園」。花崗岩やガラスのエントランス や重厚感あふれる外観が、歴史ある 山下町にふさわしい。みなとみらい 線始発の元町・中華街駅へ徒歩2分 とアクセスも良好。

JR中央線中野駅から徒歩7分 の商店街、公共施設、教育施設が充 実した立地や、広大な公園や自然 子育て環境に恵まれ た同線武蔵小金井駅 徒歩11分でも物件を 展開中。

大規模開発では、 JR京葉線快速停車 の検見川浜駅から徒 歩7分、全545戸の 「ザ・レジデンス検見

大規模開発では、 JR京葉線快速停車 の検見川浜駅から徒 歩7分、全545戸の 「ザ・レジデンス検見

都市を楽しみ、緑を感じる環境、 大規模まで多様な物件がそろそろ

三井不動産レジデンスが販売 を開始した「パークコート山下公 園」。花崗岩やガラスのエントランス や重厚感あふれる外観が、歴史ある 山下町にふさわしい。みなとみらい 線始発の元町・中華街駅へ徒歩2分 とアクセスも良好。

JR戸塚駅から徒歩4分では駅 近ながら緑の潤いに包まれた全 116戸の大規模物件が展開され ている。最近注目を集める武蔵小杉 に誕生する全613邸の超高層免 震タワーレジデンスからも目が離せ ない。

JR中央線中野駅から徒歩7分 の商店街、公共施設、教育施設が充 実した立地や、広大な公園や自然 子育て環境に恵まれ た同線武蔵小金井駅 徒歩11分でも物件を 展開中。

大規模開発では、 JR京葉線快速停車 の検見川浜駅から徒 歩7分、全545戸の 「ザ・レジデンス検見



〔パークコート山下公園〕。 地上15階、総戸数93戸。 エントランスCG完成予想図(※)



〔ザ・レジデンス検見川浜ガーデンズ〕。 地上10階、総戸数545戸。 ウェルカムアベニューCG完成予想図(※)



〔プラウドシティ越中島〕地上15階、総戸数305戸 プレミアム・スカイラウンジCG完成予想図(※) (眺望の写真合成加工しています)

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、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)全117戸中98戸(※2)1993年以降に東京都・千葉県・神奈川県・埼玉県で販売された分譲マンションの総戸数では、総武線(御茶ノ水駅~千葉駅間)沿線階高20階以上で最大級となりま す。また、1993年以降に東京都・千葉県・神奈川県・埼玉県で販売された分譲マンションの高さでは、総武線(御茶ノ水駅~千葉駅間)沿線階高20階以上で最大級となります。対象期間1993年~2017年5月15日までのMRC調査・捕捉分に基づ く分譲マンションデータによる(MRC2017年6月号)データ資料(有)エム・アール・シー / 最高峰調査株式会社不動産経済研究所2017年6月現在(※3)JR総武線快速利用。(※4)分譲対象住戸は32戸中、22戸が南東向き。(※5)都 営新宿線利用「船堀」駅より急行乗り換え、「馬喰横山/馬喰町」駅よりJR総武線快速乗り換え(通勤時:都営新宿線利用、「馬喰横山/馬喰町」駅よりJR総武線快速乗り換え20分)。(※6)徒歩4分はJR京葉線「越中島」駅からアクア テラスの徒歩分です。プライムテラスは徒歩6分。(※7)保育園は平成31年4月開園予定。保育園につきましては当マンションの居住者の通園が優先されるものではありません。(※8)ペDESTリアンデッキは2019年3月下旬完成予定



2017秋の新築分譲一戸建 セレクション特集

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「秋の新築物件セレクション」でご覧いただけます。掲載期間 2017年9月20日〜2017年12月19日 http://ps.nikkei.co.jp/map1709/



OWNER'S LIFE 首都圏一戸建 供給事情

ゆとりと先進の街並が 閑静な邸宅街に誕生する 先進の都市型戸建住宅を次々と供給する三井不動産レジデンシャルが、この秋供給を開始する「ファインコート南荻窪 緑謳の邸」。JR中央線・東京メトロ丸ノ内線荻窪駅徒歩15分、JR中央線西荻窪駅徒歩11分の南荻窪の瀟洒(しょうしゃ)な邸宅街に誕生する。全邸敷地面積120㎡超、LDK18畳以上など、邸宅にふさわしい広さと開放感が享受できる。



「ファインコート赤堤二丁目」。総戸数8戸。街並写真(平成29年3月撮影)



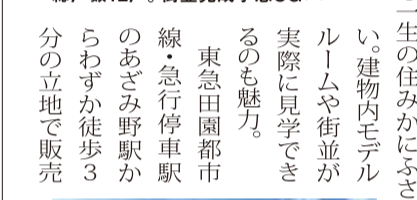
「ファインコート南荻窪 緑謳の邸」。総戸数5戸。街並完成予想CG(※)



「ファインコート石神井公園グレイスクエア」。総戸数14戸。街並完成予想CG(※)



「ファインコート市川本北方二丁目」。総戸数12戸。街並完成予想CG(※)



「ブラウドシーズン下石神井」。総戸数28戸。街並完成予想CG(※)



「ブラウドシーズン湘南辻堂」。総戸数12戸。街並完成予想CG(※)



「ブラウドシーズン吉祥寺本町」。総戸数10戸。街並完成予想CG(※)

線も利用可能。再開発が進む石神井公園駅周辺には商業施設も次々とオープンし、利便性も高まっている。同じく石神井公園駅から徒歩10分の風致地区内では、石神井公園を徒歩1分(※1)に控えた高台に、眼下に公園の緑を望む「蒼鷹の邸」と高原の別荘をコンセプトにした「樹凛の邸」から成る、東京建物と共同事業の全21邸「ファインコート石神井公園ザ・プレミア」が誕生する。

美しい街並みが続く世田谷区の閑静な住宅街・赤堤二丁目では「ファインコート赤堤二丁目」が供給されている。健康・省エネ安全を追求したスマートウェルネス住宅(※2)で、新宿駅へ直通16分(通勤時19分)の小田急線豪徳寺駅から徒歩7分とアクセスもよい。東京に隣接する市川市で展開中の「ファインコート市川本北方二丁目」は、4駅3路線(※3)利用可能なJR総武線本八幡駅が生活圏。教育施設・医療施設・スーパー・公園や緑地が徒歩10分圏内にそろい、落ち着いた雰囲気エリアで、北欧モダンな一戸建の住まいにふさわしい。建物内モデルルームや街並が実際に見学できるのも魅力。

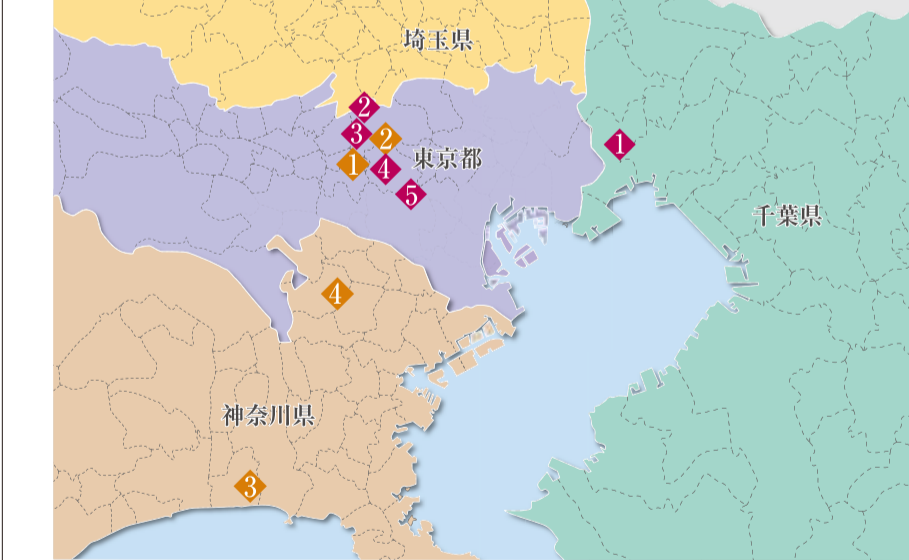
東急田園都市線・急行停車駅のあざみ野駅から徒歩3分の立地で販売が開始する「ブラウドシーズンあざみ野」。スタイリッシュでモダンな全11邸が位置するのは開放感あふれる高台で、緑も多く、都市生活と安らぎが両立できる。渋谷駅へは急行利用で直通21分(通勤時29分)、大手町駅へは直通38分(通勤時47分)※5とアクセスも快適。

海と親しむ湘南の暮らしが楽しめるのが「ブラウドシーズン湘南辻堂」全12邸。JR東海道本線・JR湘南新宿ライン辻堂駅から海側へ徒歩9分、辻堂海水浴場へも歩ける(徒歩22分・約1690m)距離だ。横浜駅まで直通22分(通勤時24分)、品川駅まで直通39分(通勤時47分)と、都心に出るのもスムーズ。駅周辺には広大な商業施設や生活利便施設も充実し、快適で伸びやかな毎日が過ごせる。

この秋に、これからの住まいを検討してはいかがだろうか。

【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

2017年9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。



三井不動産レジデンシャル

- 1. ファインコート市川本北方二丁目 (戸建) B 12戸
2. ファインコート石神井公園グレイスクエア (戸建) B 14戸
3. ファインコート石神井公園ザ・プレミア (戸建) B 21戸
4. ファインコート南荻窪 緑謳の邸 (戸建) B 5戸
5. ファインコート赤堤二丁目 (戸建) B 8戸

野村不動産

- 1. プラウドシーズン吉祥寺本町 (戸建) B 10戸
2. プラウドシーズン下石神井 (戸建) B 28戸

野村不動産グループ

- 3. プラウドシーズン湘南辻堂 (戸建) B 12戸
4. プラウドシーズンあざみ野 (戸建) B 11戸

三井不動産レジデンシャル logo and contact information.

野村不動産 logo and contact information.

※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おりません。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おりません。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。※掲載の分譲は、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。(端数切り上げ)※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おりません。(※1)「樹凛の邸」徒歩1分(約80m)、「蒼鷹の邸」徒歩3分(約200m) (※2)スマートウェルネス住宅とは、外皮平均熱貫流率0.75W/m<sup>2</sup>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・HEMS-LED照明を採用し、家庭用蓄電池または太陽光発電システムのいずれかを設置している住宅を指します。(※3)4駅3路線JR総武線「本八幡」駅(徒歩30分・約2,350m)、都営新宿線「本八幡」駅(徒歩28分・約2,190m)、京成本線「京成八幡」駅(徒歩27分・約2,120m)、京成本線「亀越」駅(徒歩20分・約1,600m) (※4)西武新宿線各駅停車利用。「鷺ノ宮」駅で西武新宿線急行(通勤時準急)に乗り換え。「高田馬場」駅でJR山手線に乗り換え。(※5)東急田園都市線急行利用、渋谷駅より東京メトロ半蔵門線乗り入れ。



OWNER'S LIFE  
History

歴史建築探訪

「旧青木家那須別邸」

(栃木・那須塩原市)

栃木県北部。那須野が原は那珂川と箒川との間に形成された複合扇状地で、その面積はおよそ400㎏にもおよぶ。江戸末期までは水利の悪さから農耕には不向きな土地とされ、ほとんど住む人のいない原野の状態だったという。

明治に入ると、この広大な土地を開拓しようという計画が持ち上がり、まず「那須疏水」が設けられる。疏水とは、給水や灌漑、水運などのために新しく土地を拓いて水路をつくること。明治18(1885)年に、わずか5カ月間の工期で開削され、明治38(1905)年までに水門や導水路なども整備された那須疏

水は、安積疏水(福島)、琵琶湖疏水(京都)と並んで日本三大疏水にも数えられる大規模なものだ。

これによって那須野が原全域へ農業用水が供給されるようになる。続々と入植者が集まるようになった。その中心となったのが華族の資本・経営による「華族農場」。明治政府の殖産興業政策に基づいて、政府高官だった華族たちが大農場を次々と開設。毛利元敏子爵(旧豊浦藩主)や戸田氏共伯爵(旧大垣藩主)らの旧大名家主をはじめ、松方正義公爵や山縣有朋公爵といった明治の元勳もこの地に農場を持つ。「青木農場(青木開墾)」

も、そうした華族農場のひとつ。林業を目的として明治14(1881)年に開設されたものだ。

開設者の青木周蔵子爵(1844~1914年)は長州出身の外交官。イギリス、ベルギー、ドイツ、オランダ、デンマーク、オーストリア、ハンガリー等の全権公使を歴任したほか在米日本大使も務め、各国との条約改正交渉に深くかわった。山縣内閣、松方内閣では外務大臣にも就任している。

青木農場は広大な原野約577町歩(約5.7㎏)を国から借り受けて開墾し、最終期の明治21(1888)年には総計1580町歩(約15.7㎏)まで拡大された。

れた。旧青木家那須別邸は、農場管理施設を兼ねた別荘として明治21(1888)年に建築されたもの。当初の建物は中央棟のみだったという。これに接続する東棟と西棟は明治42(1909)年に増築され、同時期中央棟屋上の物見台も設置された。

ドイツのベルリン工科大学で建築を学び、帰国後には七十七銀行本店や台湾鉄道ホテルなどを手掛けた松ヶ崎萬長が設計を担当。松ヶ崎は造家学会(現在の日本建築学会)の創立委員を務めたほどの著名な建築家だったが、日本国内に現存する作品はこれが唯一のものとなっている。並木道のアプローチを抜ける

と白く壮麗な洋館が現れる。藁形と鱗形の壁材を使い、軽快な印象を与える外観。とくに、寄棟屋根の中に設けられた窓が特徴的だ。屋根には独特の意匠が用いられており、ハンマービームトラスの手法をモチーフに構成した出窓やドーマー窓(屋根窓)には、和風建築のような飾りが施されている。階段ホールなどの空間構成にも優れており、構造面では軸組や小屋裏の扱いなどにドイツ建築の影響が強く見出せる。室内は簡素な造作で、華美な装飾は施されていない。マントルピースには栃木県産の大谷石を使用。展望台の手すりは飾り柵をイメージさせるデザインとなっている。

旧青木家那須別邸は、那須野が原の開拓の歴史と、農場経営者であった明治の元勳たちの生活物語る数少ない建築遺産だが、一時は存続が危ぶまれたほど破損がひどかった。



写真提供：那須塩原市教育委員会

昭和40年代までは青木家の別荘として実際に使用されていたが、その後は長く放置されていた。そこで栃木県では、平成8年から10年にかけて大規模な保存修理事業を実施。現在は、道の駅「明治の森・黒磯」の中核施設として活用されている。内部は情報案内所、休息の場、さらには那須野が原開拓の歴史や、青木周蔵とその那須別邸に関する資料展示室として一般に公開されている。



## 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。

鍬を持って耕しながら、  
夢を見る人になろう。

井深大 ソニー

いぶか・まさる  
明治41(1908)年、栃木県日光町(現在の日光市)に生まれる。青銅技師・水力発電所建設技師だった父が死去したことで、愛知県安城市の祖父の家へ2歳のときに引き取られる。のちに母の再婚先である神戸市へ転居。兵庫県立第一神戸中学校から第一早稲田高等学校を経て早稲田大学理工学部で学ぶ。卒業後は東京芝浦電気(現在の東芝)の入社試験を受けるが不採用となり、写真科学研究所(PCL)に入社。同社の取締役だった増谷麟の屋敷に下宿する。このPCL時代には、パリ万国博覧会に出品した「走るネオン」で金賞を獲得している。日本光音工業に移籍後、同社からの出資を受けて日本測定器を設立。常務に就任し、戦前・戦中は軍需電子機器の開発に取り組み。終戦翌日には疎開先の長野県須坂町(現在の須坂市)から上京。わずか2カ月後の昭和20(1945)年10月、東京・日本橋の旧白木屋店内で個人企業「東京通信研究所」を立ち上げると、競争中に「戦時科学技術研究会」で知り合った盛田昭夫(元海軍技術中尉)が合流。この年、早くも日本初のテープレコーダーを開発する。昭和21(1946)年5月には「東京通信工業」の社名で株式会社化し、井深が技術担当の専務、盛田が営業担当の常務、PCL時代に上司だった増田が監査役に就任。社長には井深の義父で、終戦直後の東久邇内閣で文部大臣を務めた前田多門を据えた。設立趣意書には「真面目ナル技術者ノ技能ヲ最高度ニ發揮セシムベキ自由闊達ニシテ愉快ナル理想工場ノ建設」と記されている。資本金19万円、社員20数人でスタートした同社は、昭和30(1955)年にトランジスタラジオを発売。昭和33(1958)年には商標の「SONY」を社名にも採用。ソニーはこの年、東証一部上場を果たした。平成9(1997)年、89歳で死去。

全員反対したものだけが  
一考に値する。

秩父セメント(現・太平洋セメント) 諸井 貫一

もろい・かんいち  
明治29(1896)年、秩父セメント(現在の太平洋セメント)の創業者である諸井恒平の長男として東京に生まれる。生家は本庄宿(現在の埼玉県本庄市)に代々続く名主で、父の恒平はその11代目当主。東京高等師範学校を経て大正10(1921)年に東京帝国大学大学院経済学研究所を修了。その後も東京帝大の工学部と経済学部で工業経済論の講師を務めていたが、大正14(1925)年に父の要請で秩父セメントへ入社。支配人、常務などを歴任する一方で、東大での講義も昭和15(1940)年まで続いた。姉の夫で同社の2代目社長だった大友幸助が交通事故で急逝すると、昭和23(1948)年には社長に就任。秩父鉄道、埼玉銀行(現在の埼玉りそな銀行)、日本煉瓦製造の会長職も歴任し、埼玉の地場産業育成に尽力した。経団連、日経連、経済同友会の創設に参加するなど財界活動にも積極的に取り組み、日経連では初代会長に、経済同友会では初代代表幹事に就いた。上の言葉は日本経済界のリーダーとして述べたもの。「マジョリティ(多数派)が現在を作り、マイノリティ(少数派)が未来を創る。全員反対したものだけが一考に値する。経営者はこうしたマイノリティの理論を駆使しなければならぬ」と語った。昭和43(1968)年、72歳で死去。

会社は社長の人格以上にはならない。  
この言葉さえ覚えておいてもらえれば  
何をやってもよい。

中島 董一郎 キューピー

なかしま・とういちろう  
明治16(1883)年、愛知県西尾市に生まれる。生家は代々続く眼科医で、祖父も父も当地で開業していたが、父の代で親戚の借金の保証人になってしまい家が破産。名古屋市内に転居し、明治26(1893)年には母を亡くす。10歳で上京し、明治35(1902)年に東京府立第一中学校(現在の都立日比谷高校)を卒業。水産講習所(のちの東京水産大学。現在の東京海洋大学)へ進み、明治40(1907)年に卒業すると採掘工場の帳簿係などを経て近衛輜重兵大隊に1年間入隊する。除隊後の明治42(1909)年、缶詰会社の若狭商会へ入社。大正元(1912)年には農商務省の海外実業実習生に選ばれて欧米に渡り、現地でマヨネーズと出会う。帰国後の大正7(1918)年、缶詰販売業の中島商店(その後、中島商店と改称)を設立し食品業界へ進出。翌年には食品工業株式会社(現在のキューピー)を設立して食品製造も開始する。マヨネーズは大正14(1925)年に製造を開始し、その販売は昭和47(1972)年まで中島商店が行っていた。みかん缶詰の製造販売でも成功し、昭和7(1932)年には広島県竹原市で旗道園(現在のアヲハタ)を設立。水産講習所の後輩で中島商店に入社していた地元出身の廿日出要之進(はつかで・よしのしん)に経営を任せた。上の言葉は後継者の藤田近男に向けてのもの。昭和46(1971)年、キューピーの2代目社長を藤田に任せる際、こう語ったという。昭和48(1973)年、90歳で死去。

賢者がこよなく愛した旅

# 琵琶湖

滋賀県

「日本最大の湖・琵琶湖は、約400万年前に誕生したといわれる。自然の恵みと風景の美しさはもろろんのこと、歴史的スポットも数多く存在し、訪れる人を飽きさせることがない。」



約2000年前に創建されたと伝わる白鬚神社。湖中に大鳥居がある。本殿は、豊臣秀吉の遺命を受けた豊臣秀頼が片桐且元を奉行として建立した

本州のほぼ中央に位置する琵琶湖が誕生したのは約400万年も前で、世界でも20ほどしかない古代湖のひとつ。現在の姿になったのは約43万年前だが、長い間安定した環境であったため、ここでしか見られない固有種が61種もあり、生物多様性の宝庫となっている。

雄大な琵琶湖には絶景ポイントも多い。江戸時代に歌川(安藤)広重の浮世絵によって知られるようになった近江八景や、昭和24年(1949年)に選定された琵琶湖八景などが有名だが、今なら、ま

ず名前が挙がるのは「びわ湖テラス」かもしれない。昨年7月、標高1100mに位置するびわ湖バレイに誕生したテラスからは、北から南まで琵琶湖が一望のもと。心に染み入るような壮大な風景を見つ、琵琶湖の歴史に思いを馳せたい。

琵琶湖周辺は交通の要衝の地であったため、天智天皇の近江大津京や織田信長の安土城が置かれるなど、古くから歴史の舞台となってきた。戦国時代以降は、羽柴秀



琵琶湖の沖合に浮かぶ竹生島。「深緑竹生島の沈影」は琵琶湖八景のひとつ



びわ湖テラスからの絶景。広大な琵琶湖が眼下に広がる風景は必見! ©Forward Stroke Inc.



築城410年の彦根城では、2017年12月10日まで特別展やイベントなどが開催される

吉(豊臣秀吉)の長浜城、明智光秀の坂本城、井伊家の彦根城など、さまざまなかでも、今年築城410年目を迎えた国宝・彦根城は築城時の姿をよく留めており、訪れる人も多い。天守閣から見る琵琶湖も必見。最近パワースポットとして注目を集める神社仏閣も点在している。湖中に朱塗りの大鳥居がある白鬚神社は約2000年前の創建で、近江最古といわれる歴史を誇る。また湖に



豪商、藤井彦四郎の生家跡・五個荘近江商人屋敷内に立つ近江商人の像



上/名産の佃煮として市販されているスゴモロコは琵琶湖の固有種のひとつ  
右/近江八景の「堅田の落雁」で有名な浮御堂。建物は昭和になって再建されたが、かつての面影を残している

右の銘、「商売は菩薩の業、商売道の尊さは、売り買い何れをも益し、世の不足をうずめ、御仏の心にかなうもの」にも、三方よしの精神が現れている。伊藤忠兵衛が明治になって定めた「店法」にも、店の純利益を、本家納め、本店積立、店員配当の3つに分配する、つまり店員と利益をわかちあうという、当時としては非常に先進的な考えが反映されている。このように、近江商人の「三方よし」は、今日の企業が重視するCSR(企業の社会的責任)を先取りしたものだといえるだろう。



日本3大和牛  
「近江牛」  
おうみうし  
極上の霜降りを  
ご堪能あれ！

近江牛生産実績  
全国第1位  
※(株)滋賀食肉市場調べ



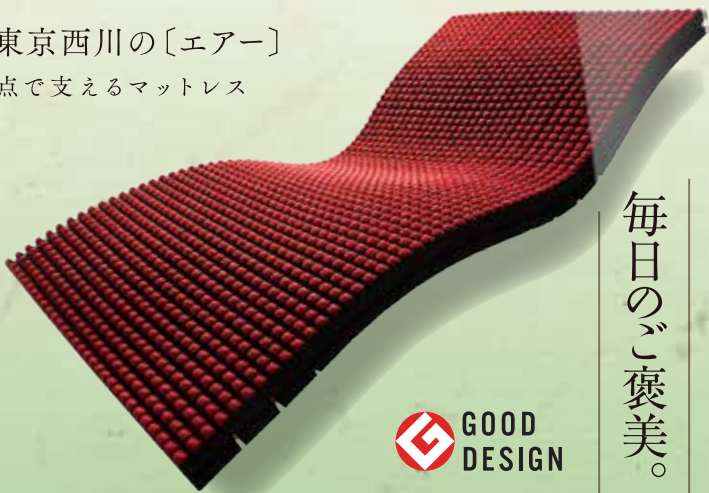
ふるさと納税は  
滋賀県近江八幡市へ

選ばれる魅力と品質がここにはある

平成28年度寄附金額 近畿地方第2位



東京西川の「エア-」  
点で支えるマットレス



上質を眠り  
毎日の「褒美」。

明治時代から続く  
伝統の八幡靴。



ひとりひとりの足に合わせて、  
職人が丁寧に手作りする  
伝統の技。

近江八幡市 総合政策部 ふるさと納税推進室

〒523-8501 滋賀県近江八幡市桜宮町 236 番地  
TEL / 0748-36-5587 FAX / 0748-32-3919 MAIL / furusato@city.omihachiman.lg.jp



Omihachiman City  
近江八幡市

初めての方でも「安心・簡単」に寄附可能

近江八幡市 ふるさと納税

