

働く男のライフスタイル情報紙

Biz Life Style

2020 10

特別版

『BizLifeStyle』は東京、名古屋、関西、京都、仙台、福岡、広島にて49万部発行
下記URLまでアクセスを。

www.biz-s.jp

広告掲載に関するお問い合わせ・申し込みは
TEL.03-6854-7001 FAX.03-6854-7005

企画・制作/株式会社デイリースポーツ案内広告社
〒110-0015 東京都台東区東上野4-8-1 TIXTOWER UENO 14F
© 2020 DAILY ADVERTISING AGENCY CO.,LTD



頼れるパートナーは、隣にいるか。

若い頃の武器が馬力なら、年齢を重ねた現在には知恵。継続は力なりとはよく言ったもので、特段に意識していたわけではなくても、ミドルエイジにも差しかければ、公私とも、それなりの経験が蓄積されているものだ。

かつて自分が直面して乗り越えた、あるいは乗り越えることに失敗した事柄なら、これからの行動に活かすことができる。だが、これまでに経験していない場合はどうするか。それが社内であれば担当部署に依頼できるが、プライベートならどうだろう。健康面で不安があるなら医師や薬剤師を訪ねるし、長期化するなら「かかりつけ」として頼ることになるだろう。

同様に、「家族のこれから」について「まったく考えたことがない」という人は稀だろうが、ではどの程度掘り下げているだろうか。高齢化社会の本格到来を受け、約40年ぶりに改正された相続法が段階的に施行されているが、これを調べてみたことはおありだろうか。「両親が亡くなって空き家ができた」その時に考える「土地があるから売却すれば大丈夫」と、漠然とした考えでひとまず安心してはいる家庭も少なくはないはずだ。だが、空き家の放置には何倍もの固定資産税がかかけられ、土地を売却してもその前に相続税の支払い期限が来ることもある。時には計算した額を見て驚くことも。

自分が経験していないことであれば、専門家の意見を仰ぐのが解決の近道。体調不良の時は議論の余地なくクリニックに出かけるように、マネーについても「早期発見」が重要だ。両親が亡くなり、実家の敷地の土地活用を考え始めるのでは、あまりにも遅い。現地調査からプランの立案、設計、施工、入居者募集を経て、よく耳にする「家賃収入」の初回入金分が銀行口座に振り込まれるまでどれくらいの期間がかかるのか、少し考えれば納得いただけるはずだ。

こと相続にまつわる問題は、これから勉強を始めたところで専門家には及ぶべくもない。今すぐできることを言えば、自分と家族の現実を知り、体系立てて「その時」を予測することだ。

さて、あなたの身のまわりには、相続対策について心から頼れるパートナーはいるだろうか。次ページでは、それこそ「なぜ対策が必要なのか」について神奈川県内で活躍する専門家の意見をうかがってみたので、ぜひぜひ紹介しよう。

My Favorite Life Style



パナソニック ホームズ株式会社 神奈川支社 特建開発支店 特建横浜営業所 リーダー 相続診断士 石川 修一 氏

株式会社きーとす 代表取締役 森 弘幸 氏

パナソニック ホームズ株式会社 神奈川支社 特建開発支店 特建横浜営業所 支店長 野沢 英昭 氏

江戸から続く土地のオーナーが、土地活用のパートナーに指名した理由とは。

続いては、実際に相続した土地で事業を展開するオーナーの目線に立ちてみよう。JR「新横浜」駅の前、競技場へと向かうアーリーナ通りに面した角地に7階建ての医療ビル「367 新横浜」を経営する森弘幸氏は、何と20棟近くをすべてパナソニック ホームズで建てたとか。江戸から続く大切な土地を活かすパートナーとして選んだ理由を、同社担当の証言とともに聞く。

Special Interview Vol.2

森 やはり信頼感ですね。父の代から建物をお願いしてきましたので、いまでは全部で20棟近くあります。時代背景や立地条件に合わせて単身向けやテナンス向け、メソネットのファミリー向け、分譲住宅仕様の戸建賃貸...と多様な提案をいただいてきた実

— 最終的にパナソニック ホームズにお決めた理由は？

森 父はやはり信頼感ですね。父の代から建物をお願いしてきましたので、いまでは全部で20棟近くあります。時代背景や立地条件に合わせて単身向けやテナンス向け、メソネットのファミリー向け、分譲住宅仕様の戸建賃貸...と多様な提案をいただいてきた実

森 Top 新横浜の土地では、本主にいるお父さんからお声がけいただきました。私は漠然と「等価なら売ればよいのでは」と思っていたのですが、父がなかなか首を縦に振らなくて。そんな中、税理士さんの資産評価では、価値ある土地だからと相続税は払えないほど巨額になるという結果が出て売却ではなく土地活用に乗出すことにしました。

森 Top 新横浜の土地では、本主にいるお父さんからお声がけいただきました。私は漠然と「等価なら売ればよいのでは」と思っていたのですが、父がなかなか首を縦に振らなくて。そんな中、税理士さんの資産評価では、価値ある土地だからと相続税は払えないほど巨額になるという結果が出て売却ではなく土地活用に乗出すことにしました。

石川 弊社も、森家とはもう30年以上にわたりお付き合いをさせていただいているんです。

野沢 もともとは森さんのお父様と弊社の前任の担当者が築いたご縁です。森さんの経営者としての前向きな姿勢を、提案させていただいたことが、本主に長くお付き合いいただき、心から感謝しております。

石川 弊社も、森家とはもう30年以上にわたりお付き合いをさせていただいているんです。

野沢 もともとは森さんのお父様と弊社の前任の担当者が築いたご縁です。森さんの経営者としての前向きな姿勢を、提案させていただいたことが、本主に長くお付き合いいただき、心から感謝しております。

— それにしても、すごい立地ですね。まさに新横浜の駅前だ。



税理士法人 あおい会計事務所 代表社員 税理士 清水 裕之 氏

Special Interview Vol.1

相続対策は、経験豊かなパートナーを見つけることから。

新横浜の「あおい会計事務所」で代表社員を務める清水裕之税理士は、経営上の高度なアドバイスまで手がける会計・税務のスペシャリスト。相続税対策に強く、ハウスメーカーや金融機関、生命保険会社などが主催するセミナーで講師を務めるレベルの専門家だ。今回は、なかなか聞きにくい「なぜ早めの対策が必要なのか」という基本部分について、専門家視点で詳しくうかがった。

— 土地がある場合はどうでしょう。売却すれば、その部を支払いに充てられますよね。

清水 そうですね。今の蓄えの範囲内でも支払いが可能かどうかを見極めておかないと、いざという時に必ず慌てますからね。おかしな言いですが、「今日亡くなったら」とかという仮定のもとで相続税額を計算するのは、

— なるほど。調べないことには、そもそも相続税がかかるのか、「かかる」としたら支払うべきの金額も分からないわけですね。

清水 そうですね。今の蓄えの範囲内でも支払いが可能かどうかを見極めておかないと、いざという時に必ず慌てますからね。おかしな言いですが、「今日亡くなったら」とかという仮定のもとで相続税額を計算するのは、

— それでは、あくまで一般的なケースを想定して、相続対策のポイントを教えてくださいませんか？

清水 まず与えるのは、相続税の支払いは10か月以内なので、とにかく早く対策を考えたほうがよいです。現状をさきと把握することです。原則としてキャッシュの支払いとなりますので、予め試算してあることがとても重要になります。

— そんな内容ですか？

清水 「もし相続が発生した場合、どのくらいの額になるのか」「土地を売却しなければいけないのか」という感じですね。もちろんケースバイケースです。お役に立つアドバイスをするためには詳しくお話を聞かせていただく事になります。

— 増えはいますね。特に漠然とした内容のご相談が多いように思います。



清水裕之税理士とご息女・清水和菜氏 「土地資産活用、相続コンサルティングは未長い付き合い」という思想のもと、常に顧客に寄り添う専門家の責任として、事務所のコーピングコンサートとスタッフの育成には余念が無い。ちなみに、そんな父の背中を見て育ったご息女・清水和菜氏も、商社勤めを辞めて同事務所に入所。会計士試験にチャレンジしている真っ只中とか。

— 土地活用に乗出すにしても家族全員でちゃんと話し合い、誰が何を継ぐのかを事前に明確にするわけですね。

清水 その通りです。財産を受け継ぐのであれば、それを上手に活用しながら安心に暮らすのが故人の望みでもあるはず。逆に、財産があるゆえに争いが起きたり、納税で苦しむことになる、本末転倒ですね。可能な限り円満に、そこにいる方の全員が満足できる結論を導くことを前提に話

— なるほど。いずれにしても、亡くなるまでは間に合いですか？

清水 後で家族間の遺産分割で揉めることもありません。そこで、私の場合は、まず家族の状況を把握してアドバイスに臨むことを心掛けています。普段の会話は多いか少ないか、それとどんな想いを抱いているのか。気持ちまで把握しないと提案できないことも少なくないんです。

— 土地活用に乗出すにしても家族全員でちゃんと話し合い、誰が何を継ぐのかを事前に明確にするわけですね。

清水 その通りです。財産を受け継ぐのであれば、それを上手に活用しながら安心に暮らすのが故人の望みでもあるはず。逆に、財産があるゆえに争いが起きたり、納税で苦しむことになる、本末転倒ですね。可能な限り円満に、そこにいる方の全員が満足できる結論を導くことを前提に話



367 新横浜 (神奈川県横浜市) 募集もしないうちにテナントの申し込みが殺到して驚いた...と森氏が振り返る通り、1階の調剤薬局の入居が決定して以降は6フロアがクリニックで埋まったため、自動的に「医療ビル」となったという超人気物件だ。



石川 森さんさらさらにお子様の代へ、私が後任者へ、その時も、より相応しい形で相続をサポートできるよ、環境整備を頑張りたいと思います。

森 維持するのは大変ですが、本人に任せるつもりです。

野沢 入居者一式を研究されていますね。将来、森さんからお子様へと相続になる際には、ノウハウも伝授させていただきます。

— 建物の完成後も、ビジネス上のお付き合いはあるのですか？

森 父の時代にはありませんでしたが、最近では必要に応じてお願いしています。賃貸住宅は「貸し続ける」宿命にありますので、ご入居の方にお喜びいただける要素は常に必要だと思っています。石川さんには、そのご相談にご提案いただいています。



— 最後にメッセージを。

清水 相続税は、税理士が10人いれば10人も見解が異なるほど難しい分野ですので、実務経験が重要です。「信頼できる税理士をパートナーに見つけて、相続のご家族の全員が幸せになれる相続対策を実現してください。」

— 土地活用を行う場合、注意すべき点がありますか？

清水 設計施工業者を味方することです。たとえばパナソニック ホームズさんは、付近の家賃相場や人口の動きなど現地データをもとに提案してくれますし、建物も15センチ刻みで設計可能で不整形地でも空間を最大限に活用できます。母体が家電メーカーでありホスビタリティも徹底されていますので、自分の顧客を安心して紹介できます。

— 土地活用を進めます。

My Favorite Life Style



神奈川県川崎市中原区イルデュノール(川崎市中原区)
【5階建賃貸モデルルーム】



神奈川県川崎市中原区イルデュノール(川崎市中原区)
【5階建賃貸モデルルーム】



神奈川県横浜市保土ヶ谷区アネックスアリオス(保土ヶ谷区)
【5階建賃貸モデルルーム】

土地活用に強い。つまり、相続対策に強い。

最後に、前ページで紹介した医療ビル「367 新横浜」を手がけたパナソニックホームズについて、駆け足で眺めてみよう。

「367 新横浜」は7階建てだが、パナソニックホームズは、工業化住宅では唯一※となる9階建てまで建築可能な多層階技術を有している。同社もともと多層階住宅建築が得意分野で、住宅メーカーでは初の3階建て店舗併用住宅を発売した1977年から約40年の時をかけて9階にまで辿り着いたというので、説得力が違う。相続対策&土地活用で賃貸経営を考えるなら、候補社リストのトップに来るべきベンチャーリストであるわけだ。

要となっているのは、超高層ビルの建設現場で長く進化を続けてきた制震技術「座屈拘束技術」を住宅用にダウンサイジングした同社の独自開発技術だ。地震の大きな力が繰り返し加わっても、斜材が座折れ曲がることなく建物の変形を抑え、地震の力を熱エネルギーに変えながら「耐震と制震」のダブル効果を発揮。また、住居併用系の多層階住宅には重量鉄骨の柱と梁をがっちり固める重量鉄骨ラーメン構造を採用し、中高層ビル並みの安心感を提供している。

また、セルフレクリーニング効果を持つ光触媒タイル外壁「キラテック」も同社のトピックだ。表面に太陽の光が当たると親水性と分解力が生まれ、ホコリやチリなどの汚れがつきにくくなるという自社開発の特殊な外壁で、メンテナンスの手間を大幅に軽減できることから賃貸住宅に最適。もちろん、先の「367 新横浜」でも採用されている。

Biz Life Style Pick up >>>

何と1フロア分が特別価格に!
パナソニック ホームズ神奈川支社の『プラス1キャンペーン』

新型コロナウイルス禍が長引くさなか、パナソニック ホームズ神奈川支社が大胆な提案型キャンペーンを立ち上げた。あまりにも先行き不透明な時代を受けて、「賃貸住宅や店舗を併用して収益を生む家へ」という提言を込めたこのキャンペーンでは、2階建てなら3階建てへ、3階建てなら4階建てへ…と、何と1フロア分を特別価格で提供してくれるというのだ。必ずしも収益性を目指す必要はなく、二世帯住宅やテレワーク仕様の個人オフィス、趣味のアトリエといった目的でも可。下のQRコードからも問い合わせ・申し込みが可能なので、狭い土地でもまずは相談を。



構造材から住宅設備まで自社グループで開発してきた総合力を有するパナソニックホームズの建物づくりは、ほかにもニーズを満載。実際にご覧になりたいという方のために、神奈川県内では横浜と川崎に4つのモデルルームが運営されている。各種個別相談にも対応しているほか、中面でインタビューした清水税理士も登壇するセミナーイベントも随時開催中だ。

相続対策や土地活用は、事前の相談や調査が極めて重要。とにかく早めの行動が吉なので、まずは資料請求から始めよう。

※2020年6月パナソニック ホームズ調べ

ビズスタ特典

①お持ちの土地の地域の市場調査を無料で実施

周辺の家賃相場、人口動向、物件数と需要の対比をまとめた現地データに基づき、ご計画地に適した推奨プランをご提案いたします。

②カタログの3点セットをプレゼント

- ①パナソニックの土地活用
将来にわたって価値が続くパナソニックの土地活用事業を紹介。
- ②『ユアメゾン』カタログ
建物と暮らしの価値が色あせない賃貸住宅を提案。
- ③パナソニック ホームズ不動産の賃貸管理のご案内
トータルサポートで賃貸資産の価値を堅実に守るパナソニック ホームズ不動産を紹介。



プラス1キャンペーンのお問い合わせ・お申し込みも、こちらから!

https://homes.panasonic.com/cgi-bin/c_form/form.cgi?f_no=kng_sr01

パナソニック ホームズ株式会社 神奈川支社 特建開発支店
神奈川県横浜市都筑区中川中央1-28-9
☎0120-8746-68 <https://homes.panasonic.com>

上記モデルルームの紹介動画はこちらから



あなたの誇りを建てる。

Panasonic Homes