

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.86 2026 January
新年号

www.owners-life.com



雪景色の津軽富士が鶯色に染まる黄昏時。旧藤田家別邸(藤田記念庭園)にも冬の斜陽が差し込み、豪壮な洋館の外壁に老松の長い影が落ちる。2月には「お隣の弘前公園で「弘前城雪燈籠まつり」が開催され、「ねぶた絵」をはめ込んだ約150基の雪燈籠や、300基ほどの「ミニかまくら」が並び、蠟燭の炎が幻想的な雰囲気を醸し出す。(4面に関連記事) 写真提供: 一般財団法人 弘前市みどりの協会

借金含みの遺産承継 “うっかり相続”にご用心

配偶者や子が相続で引き継ぐのは、預貯金や不動産といったプラスの財産だけではない。借金などのマイナスの財産も対象となり、ときには遺族を悩ませる原因となる。遺産の承継手続きには3つの種類があり、選択次第では被相続人の隠れた負債を含めて丸ごと借金を背負うことになりかねない——(3面)

contents

- | | | | |
|----|---------------------------|----|--------------------------|
| 02 | 中小企業も覚悟を——
オンライン税務調査とは | 04 | 歴史建築探訪
旧藤田家別邸(青森・弘前市) |
| 05 | 首都圏マンション事情
いま注目の物件を探る | 09 | 先人の名言から学ぶ
経営者の珠玉の言魂 |
| 10 | 財産分与、慰謝料…
熟年離婚の税金 | | |

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

エヌピー通信社のホームページに有益情報が満載!

SINCE 1948 納税選信 臨時増刊

中小事業者にもやってくる！

税務調査オンライン化の波

「録音しません」一筆要求

国税当局が、現地に臨場しない「リモート税務調査」を拡大させている。納税者側にとっても調査対応の省コスト化が期待できるが、その一方で、納税者に事前提出を求める同意書では「録音の禁止」について「一筆」書かせるなど、気になる部分もある。以前は大企業のみを対象としていたが、現在は中小事業者にまで拡大されている。

大企業から開始 徐々に対象は拡大

新型コロナウイルスが流行した2020年以降、国税当局は接触機会を減らしながらも税務調査を進めようと、さまざまな取り組みを行った。その一つが「臨場リモート調査」と呼ばれるもので、これは税務職員が調査対象先を訪れたうえで、会議室などの場所とノートPCを使ってオンラインで面談するというやり方だ。



を減らせるものの、納税者にとっては、応対するスタッフを必ず現地に置かなければならない点で通常の調査と変わりがない。さらに貸し出す場所や機材を用意するという新たな負担も

が進められ、オンラインで完結する点や、ウェブ会議システム「Webex(ウェブックス)」を利用し、納税者側が当局から教えられたURL、パスワードを使ってログイン、聞き取り調査に対応する。調査資料のやり取りもすべてオンライン上で行われ、当局が指定したオンラインストレージサービスに帳簿などの調査資料をデータのま

生じていた。

また当局にとっても現地に臨場しなければならぬ点で実地調査と変わらず、納税者側が用意したシステムを利用するのはセキュリティ面に不安もあつただろう。リモート調査とはいうものの、双方にとってリモートの長所を生かしているとはいえない部分が多かった。

そこで国税庁は2022年10月、新たなリモート調査の取り組みをスタートさせた。それまでの臨場リモート調査との最も大きな違いは、すべて当局が用意したシステムを利用して調査

まアップロードするかたちだ。調査に立ち会う税理士についても、事務所などからオンラインに参加できるようになる。

新たなリモート調査は、まず全国の国税局調査部の特別国税調査官が所管する資本金40億円以上の大企業、いわゆる「特官所掌法人」の約500社のみを対象としてスタート。その後、調査を受ける企業側の感触も悪くなかったようで、23年7月には、資本金1億円以上の企業、いわゆる「調査課所掌法人」まで広げた。さらに2025年には、中小事業者にまで対象が拡大されている。

同意書は必要だが 心理的な余裕も

リモート調査では、企業は貸出の機材を用意する必要がない。長時間にわたって調査官と直接対面しなくてよいという点で心理的にも余裕が出てくる。

試験的にスタートしたりリモート調査に対して、企業側からも歓迎する声が多かったのは、こうした面が納税者にとって好ましかったとみられる。

ただしリモート調査には気を付けるべき点も多々ある。そもそも税務調査に限らずリモートでの会話の特徴として、対面に比べて意思疎通が難しい点や、資料を見ながらの説明に時間がかかることがある。省コスト化のためにリモート調査にしたのに、逆にスムーズに調査が進まらず長引きかねない。

またリモート調査か実地調査かを選ぶのは、最終的には当局だ。納税者の要望は聞くものの、必ず聞き入れられるとは限らない。さらにリモート調査になったのに、「調査の必要上、国税当局の判断により、臨場及び直接の対面での調査に切り替える」(国税庁)こともある。準備が二度手間になってしまう恐れもゼロではない。

さらに気になるのは、リモート調査に当たっては、納税者はe-Taxを通じて「リモート調査の実施に関する同意書」を提出しなければならないという点だ。同意書は、国税庁のシステム

を通じて調査が行われることな

どを説明したうえで、「内容を理解し、同意をした上でメールアドレスを当局に提供する」ことに署名を求めているものだ。

そのなかには、「オンラインツールの利用に当たり、納税者等又は第三者が被った被害について、国税当局の故意又は重過失によるものである場合を除き、国税当局は責任を負わない」とあり、原則として納税者側が諸々のリスクを負うことが記されている。

「隠し録り」による トラブルの懸念も

加えて、こういう一文もある。「録音、録画及び画面共有機能の利用は禁止する」

表向き、当局は守秘義務を盾に調査内容の録音を認めることは絶対がない。だが実際の現場では、調査官が誘導尋問めいたやり取りで納税者に不利な言葉

を引き出すこともゼロではない

し、そこまできかなくても調査の場面でのやり取りが後になつて「言った言わない」の争いになることは珍しくない。そのためこれまで、調査官の同意を得ないままの「隠し録り」が有効な調査対策として講じられてきた現実がある。そして裁判例では、「その録音の手段方法が著しく反社会的」でない限り、同意を得ない隠し録りであつても証拠能力が認められてきた。

つまり調査の録音は、納税者にとって当局に対抗するための有力な武器となってきた。その点、同意書では、録音の禁止を盛り込んで納税者に「一筆」書かせるというかたちをとっている。もちろん、これをもってただちに録音の証拠能力が否定されることにはならないが、納税者が自らの意思で「録音しない」とサインした事実が、あとになって意味を持つ可能性も否定できない。

リモート調査は大企業のみを対象としていたが、25年に中小事業者にまで拡大された。リモート調査が有利な結果を引き出すのかそうでないのか、しっかりと検討する必要があるだろう。

OWNER'S LIFE
特集2

借金含みの遺産承継

“うつつかり相続”に“ご用心”

熟慮期間はわずか3カ月

配偶者や子が相続で引き継ぐのは、預貯金や不動産といったプラスの財産だけではない。借金などのマイナスの財産も対象となり、ときには遺族を悩ませる原因となる。遺産の承継手続きには3つの種類があり、選択次第では被相続人の隠れた負債を含めて丸ごと借金を背負うことになりかねない。財産や負債の一部分だけを引き継ぐ方法もあるにはあるが、追加の費用が生じ手続きも複雑なうえ、考慮できる期間はわずか3カ月しかない。

遺族が知らない負債も出てくる

民法上、相続財産の承継方法は、①単純承認、②相続放棄、③限定承認——の3種類が定められている。通常は遺産をすべて引き継ぐ「単純承認」を選ぶが、これは価値のある財産だけでなく借金などの負債も含めて無制限に引き継ぐことを意味する。

世間的には成功者とみられていても、事業の失敗で多くの負債を抱えているケースは少なくない。不動産や家財などの財産はほとんど遺されず、借金が億単位に上る場合もある。さらに本人の金銭関係の全容を家族が把握していないケースも珍しくない。そうした状況で財産目録や遺言なども作られないまま本人がこの世を去れば、死後に隠れた負債が出てくる可能性は否定できないわけだ。



相続放棄しても親族が責任を負う

こうしたケースで、相続人が多額の負債を負わないようにするには、プラスの財産もマイナスの財産もすべて引き継がない「相続放棄」をする必要がある。相続放棄の申し立ては、相続人全体で意見がまとまらなくても、相続人それぞれが単独ですることが可能だ。さらに、放棄後に新たな借金などが発覚しても返済義務は生じない。

ただしデメリットとして、相続放棄により相続権が移転するため、後順位の相続人が負債を負うことになるというリスクがある。放棄により承継される相続権の範囲は被相続人の兄弟姉妹とその代襲相続人まで。自分さえよければいいと考えて相続放棄すると、親族が借金を背負うおそれがあるため、無用なトラブルを避けるためには親族関係の一覧表をつくるなどして全員が一丸となって対応する必要がある。



「限定承認」にもハードルが存在

ただ、遺産の処分を巡って、相続人の中で対立が起きないとも限らない。過去の事例では、長男と二男が多額の負債を避けるため相続放棄を選択したいと考える一方で、長女が「形見だけても相続できないか」と難色を示したケースがあった。故人の財産のなかには、生涯身につけていた思い出の品など、生前大切にしていた貴重品が含まれていたためだ。

多額の負債を負うことを避けつつ、少しでも遺産を相続したい場合には、「限定承認」も検討したい。限定承認をすると被相続人が遺した財産のうち、プラスの財産の限度まで債務を負担すればよいことになる。仮に被相続人に預金が5千万円、負債が1億円あり、預金だけを相続したのであれば、預金と同額の5千万円だけ返済すればよい。限定承認は、家業を引き継ぐケースや、自宅や形見の貴重品など借金を背負ってでも相続したい財産がある場合に活用される。

ただし、限定承認は相続人全員で家庭裁判所へ申し立てなければならぬため、反対する相続人が1人でもいれば使えない。申し立てが受理されたら原則として、遺産に土地や株式などの値上りするものがあれば、実際に売却していなくても含み益に税金がかかる。被相続人はすでに死亡しているため、相続税申告できないため、相続人が被相続人に代わって準確定申告をしなければならない。期限は被相続人の死亡から4カ月後だ。

ここで見てきたように相続方法には3つの選択肢があり、それぞれにメリット・デメリットがあるわけだが、どの方法を選ぶか考慮できる期間(熟慮期間)は原則として相続開始、つまり被相続人の死亡を知った時点から3カ月だ。この期間を経過してしまうと単純承認したものとして扱われ、相続人の遺産だけでなく負債も無制限に引き継ぐことになる。

なお3カ月の「熟慮期間」について、従来は、相続人の認識にかかわらず、親の死亡時を熟慮期間の起点とする解釈が通説だった。だが2019年の裁判では、親族の借金を相続放棄するかどうか決めないまま父親が死去し、その相続権を引き継いだ女性が借金のことを知らずに相続。3年後に債権回収会社から不動産を差し押さえて競売にかける旨の通知を受け取って初めて債務の存在を把握した。この裁判で最高裁は、「親族の債務も相続していたことを知らないまま熟慮期間が始まるのは、相続財産を引き継ぐか放棄するかを選ぶ機会を保障する民法の趣旨に反する」と指摘し、相続放棄の熟慮期間である3カ月の起点は、借金を含む「相続の事実を知った時」とする判断を示している。

ともあれ、相続を知ってから放棄するかどうかを決めるまでの時間は短い。相続人がうつつかり相続手続きを忘れていたら、故人の遺した億超えの負債を丸々背負うことにもなりかねないので十分に気を付けたい。



OWNER'S LIFE History

歴史建築探訪 「旧藤田家別邸」

(青森・弘前市)

青森県西部、津軽平野にまで桜前線が北上してくるのは、例年、ゴールデンウィークと重なる頃だ。このため、弘前公園で開催される「弘前さくらまつり」には、全国から多くの観光客が押し寄せる。

築城から400年以上を経過する弘前城。津軽家10万石の居城が置かれた弘前公園では、遅い春の「さくらまつり」だけでなく、秋には「菊と紅葉まつり」、そして2月中旬には「雪燈籠まつり」が開かれる。

弘前公園に隣接するかたちで藤田記念庭園がある。約2万1800平方メートル(約6600坪)の広大な庭園内に建つ洋館、和館などの歴史建築は、いづれも国の登録有形文化財。弘

前出身の実業家、藤田謙一(1873〜1946年)が大正8(1919)年、郷里に別邸として建てたものだ。

東京から庭師を招いてつくらせた庭園は、高低差13メートルの崖地をはさんで高台部と低地部に分かれており、高台部は「津軽富士」として知られる県内最高峰の岩木山を借景にした洋風庭園、低地部は池泉廻遊式の日本庭園となっている。

藤田謙一は明治6年、弘前藩士だった明石永吉の次男として生まれ、5歳のときに親戚の藤田正三郎の養子となった。藩校「稽古館」の流れを汲む東奥義塾に学ぶが中退。明治24(1891)年、上京して明治法律学校(現在の明治大学)に入学。

卒業後は官途に就き、大蔵省専売局に勤務した。

明治34(1901)年、28歳で役人生活に終止符を打ってからは実業界で活躍。「天狗煙草」で知られる岩谷商会の支配人を振り出しに、東洋製塩(台湾塩業)専務、鈴木商店顧問、東京毛織専務などを歴任。大正元(1912)年には、映画会社4社の統合による「日本活動写真(日活)」設立の音頭をとり、のちに同社の社長となった。また、西武グループの総帥である堤康次郎に招かれ、千ヶ滝遊園地や箱根土地の社長にも就任した。

大正15(1926)年には「東京商業会議所」(東京商工会議所の前身)の会頭となり、日本商工会議所の会頭にも就任した。

昭和3(1928)年、55歳で勅撰により貴族院議員となり、国際労働機関(ILO)の総会にも資本家代表として出席している。その一方で帝国火災保険の社長も務めた。

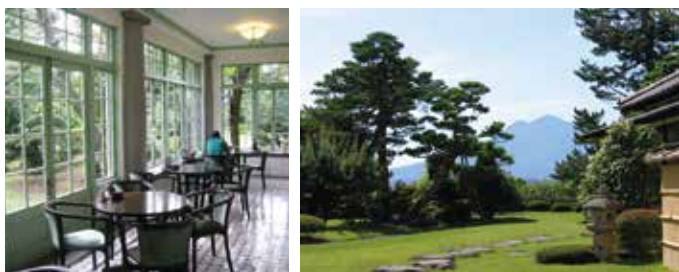
この邸宅が建てられた大正8年当時、藤田は46歳。財界人としてまさに絶頂期を迎えたころだ。お城の隣に7千坪近い土地を確保し、広大な庭園と豪壮な別邸を築くことで、成功の象徴としての財力の大きさを誇示したかったのだろう。

木造モルタル2階建ての洋館は、玄関先まで長くつけられた「反り」が特徴的な「袴腰屋根」や、階段吹抜け部分の八角塔が印象的なデザイン。青森の近代建築の担い手として代表的な存在

藤田謙一は昭和21年、73歳で死去。この庭園と別邸は藤田の死後、弘前相互銀行(みちのく銀行の前身)の頭取だった唐牛敏世に譲渡され「弘前相互銀行倶楽部」(みちのく銀行倶楽部)として開放されてきた。しかし、昭和54(1979)年に唐牛が死去すると、その後はしばらく放置されたままの状態になっていたという。昭和62(1987)年に市制施行百周年記念事業の一環として弘前市が買収し、復元整備して平成3(1991)年からは現在のかたちで開園している。

これから冬本番を迎え、津軽の寒さは一段と厳しさを増していくが、2月には弘前公園で「弘前城雪燈籠まつり」が開催される。「ねぶた絵」をはじめ込んだ約150基の雪燈籠や、300基ほどの「ミニかまくら」が並び、蝋燭の炎が幻想的な雰囲気を出す。

弘前城の「雪まつり」に足を運んだら、その「お隣」の旧藤田家別邸(藤田記念庭園)にも、ぜひ立ち寄ってみたい。



写真提供：一般財団法人 弘前市みどりの協会

新築分譲マンション&一戸建てセレクション2026冬

Vol.57

日経電子版

PRT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2026冬」でご覧いただけます。
 掲載期間 2025年12月12日〜2026年3月12日
https://ps.nikkei.com/map_2026winter/



- ### 東京建物
- A Brillia 方南町** **B** 179戸 (提携企業優先販売3戸、募集対象外住戸36戸)
 ① C.東京都中野区南台五丁目65番1号他(地番) D.東京メトロ丸の内線「方南町」駅徒歩5分 E.2026年4月上旬予定 F.0120-017-179 G.<https://hounanchou179.brillia.com/>
 - A Brillia 八王子 River Terrace** **B** 146戸 (提携企業優先住戸2戸)
 ② C.東京都八王子市大和田町六丁目701番28他(地番) D.京王線「京王八王子」駅徒歩10分、JR中央線「八王子」駅徒歩15分、JR横浜線「八王子」駅徒歩15分、JR八高線「八王子」駅徒歩15分 E.先着順申込受付中 F.0120-080-146 G.<https://hachioji146.brillia.com/>
 - A Brillia 町屋** **B** 40戸 (提携企業優先販売1戸、地権者住戸6戸、募集対象外住戸3戸)
 ③ C.東京都荒川区町屋二丁目291-1(地番) D.東京メトロ千代田線「町屋」駅徒歩5分、京成本線「町屋」駅徒歩6分、都電荒川線「町屋二丁目」駅徒歩3~4分(三ノ輪橋方面出入口徒歩3分/早稲田方面出入口徒歩4分)、日暮里舎人ライナー「熊野前」駅徒歩14分 E.2026年3月上旬予定 F.0120-160-514 G.<https://machiya.brillia.com/>
 - A Brillia Tower 北浜** **B** 142戸 (募集対象外住戸21戸)
 ④ C.大阪府大阪市中央区今橋一丁目9番1(地番) D.OsakaMetro堺筋線「北浜」駅徒歩2分(3番出入口)、OsakaMetro御堂筋線「淀屋橋」駅徒歩8分(8番出入口)、京阪本線「北浜」駅徒歩3分(28番出入口)、京阪中之島線「なにわ橋」駅徒歩6分(4番出入口) E.第1期2次・2025年12月中旬予定 F.0120-142-541 G.<https://kitahama.brillia.com/>
 - A Brillia 夙川松園町** **B** 26戸 (地権者住戸5戸)
 ⑤ C.兵庫県西宮市松園町125番(地番) D.阪急神戸線「夙川」駅徒歩7分、JR東海道本線「JR神戸線」「さくら夙川」駅徒歩14分 E.2026年2月中旬予定 F.0120-107-026 G.<https://shukugawa26.brillia.com/>
 - A Brillia 京都北山 The Residence** **B** 40戸 (募集対象外住戸3戸)
 ⑥ C.京都府京都市北区上賀茂桜井町103-1(地番) D.地下鉄丸の内線「北山」駅徒歩3分 E.2026年2月下旬予定 F.0120-007-040 G.<https://kitayama.brillia.com/>

東京建物株式会社 関西事務所 大阪府大阪市中央区本町三丁目4番6号 東京建物本町ビル9階

伊藤忠ハウジング(販売代理)

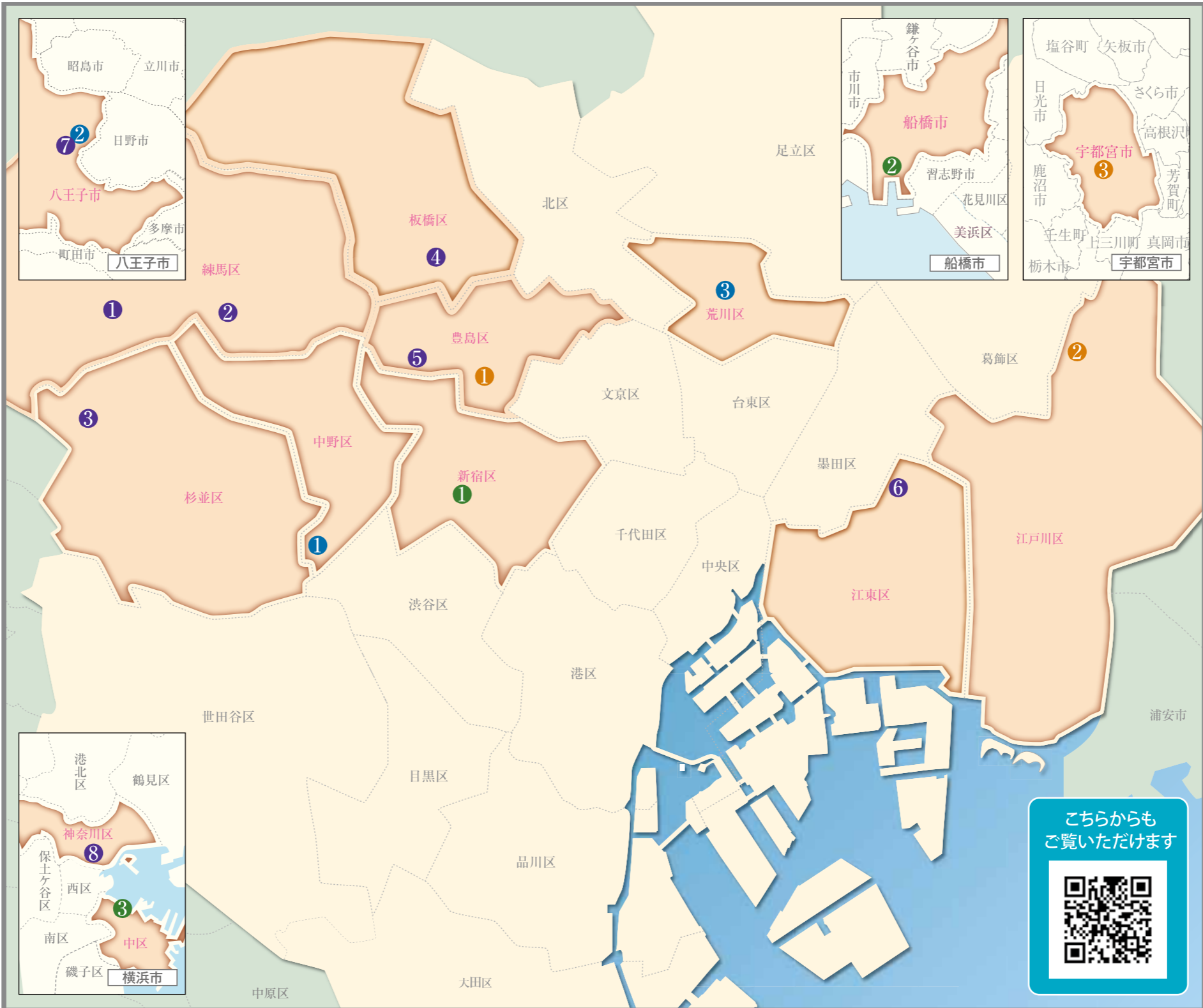
- A クレヴィア石神井公園** **B** 83戸
 ① C.東京都練馬区石神井町二丁目1363番5(地番) D.西武池袋線「石神井公園」駅徒歩3分 E.先着順申込受付中 F.0120-300-631 G.<https://www.itochu-sumai.com/shakujii/>
- A クレヴィア練馬レジデンス** **B** 83戸
 ② C.東京都練馬区中村北二丁目3番2、3番3(地番) D.西武池袋線・西武豊島線・西武有楽町線「練馬」駅西口徒歩10分(サブエントランスより計測・メインエントランスからは徒歩11分)・都営大江戸線「練馬」駅A2出入口徒歩12分、西武池袋線「中村橋」駅南口徒歩9分 E.先着順申込受付中 F.0120-300-631 G.<https://www.itochu-sumai.com/nerima83/>
- A クレヴィア杉並西荻窪** **B** 32戸
 ③ C.東京都杉並区桃井四丁目161-1他(地番) D.JR中央線「西荻窪」駅徒歩13分、JR中央線・東京メトロ丸の内線「荻窪」駅バス8分 E.2026年2月下旬予定 F.0120-300-631 G.<https://www.itochu-sumai.com/suginaminishiogikubo/>

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

- A ジオ板橋大山** **B** 285戸
 ④ 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.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(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

【見方】 **A.物件名** **B.総戸数** (物件条件) **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**
 2025年12月4日現在の情報です。掲載以降内容の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。



- A シヤリエ椎名町** **B** 82戸 (事業協力者住戸7戸)
 ⑤ C.東京都豊島区南長崎一丁目1966番1(地番)、東京都豊島区南長崎一丁目17番19-(室番号)号(住居表示) D.西武池袋線「椎名町」駅徒歩3分、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・東京メトロ丸の内線・有楽町線・副都心線・東武東上線・西武池袋線「池袋」駅(C3出口)徒歩19分、JR山手線「目白」駅徒歩17分、東京メトロ有楽町線・副都心線「要町」駅(4出口)徒歩13分、都営大江戸線「落合南長崎」駅(A1出口)徒歩15分、西武新宿線「下落合」駅徒歩14分 E.先着順申込受付中 F.0120-05-4170 G.<https://www.chalier.jp/s2/>

東レ建設株式会社 〒103-0023 東京都中央区日本橋本町一丁目6番5号 国土交通大臣(5)第6038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

- A アトラス亀戸レジデンス** **B** 52戸 (事業協力者取得住戸6戸)
 ⑥ C.東京都江東区亀戸三丁目187-3(地番)、東京都江東区亀戸三丁目47番15(住居表示) D.JR総武線「亀戸」駅より徒歩8分、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅より徒歩14分、JR総武快速線「錦糸町」駅より徒歩17分 E.2026年2月上旬予定 F.0120-366-655 G.<https://www.atlas-web.jp/atlas/mansion/kameido/>

旭化成ホームズ株式会社 〒101-8101 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 国土交通大臣(12)第2739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

- A ザ・ファインタワー八王子** **B** 346戸
 ⑦ C.東京都八王子市中町1-5(地番) D.JR中央線・横浜線・八高線「八王子」駅まで徒歩4分、京王線「京王八王子」駅まで徒歩7分 E.2026年2月中旬予定 F.0120-802-150 G.<https://www.keihan-re.jp/mansion25005/>

京阪電鉄不動産株式会社 〒540-6301 大阪市中央区大手前1-7-31 国土交通大臣(6)第6066号 (一社)不動産協会会員、(一社)大阪府宅地建物取引業協会会員、(一社)不動産流通経営協会加盟、(公社)近畿地区不動産公正取引協議会加盟

- A プレディア横浜反町** **B** 69戸 (非分譲7戸)
 ⑧ C.神奈川県横浜市神奈川区松本町一丁目3番1 D.東急東横線「反町」駅徒歩2分、東急東横線・横浜高速鉄道みなとみらい線・JR線・京急本線「横浜」駅(きた西口)徒歩15分※高島山トンネル使用時13分 E.2026年3月上旬予定 F.0120-511-062 G.<https://www.predear.jp/pj/yokohama-tammachi/>

JR西日本プロパティーズ 〒108-0014 東京都港区芝5-34-6新田町ビル8階 国土交通大臣免許(2)第9056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

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

野村不動産

- A プラウドタワー池袋** **B** 620戸 (非分譲住戸82戸)
 ① C.東京都豊島区南池袋二丁目101番(地番) D.東京メトロ有楽町線「東池袋」駅徒歩3分、東京メトロ副都心線・丸の内線・有楽町線「池袋」駅徒歩10分、JR山手線・湘南新宿ライン・埼京線「池袋」駅徒歩10分、東武鉄道東上線「池袋」駅徒歩10分、西武鉄道西武池袋線「池袋」駅徒歩10分 F.0120-620-112 G.<https://www.proud-web.jp/mansion/a115930/>
- A プラウドタワー小岩フロント** **B** 367戸 (非分譲9戸)
 ② C.東京都江戸川区南小岩六丁目2354(地番) D.JR総武線「小岩」駅徒歩3分 E.2026年1月中旬予定 F.0120-358-367 G.<https://www.proud-web.jp/mansion/b115660/>
- A プラウド宇都宮馬場通り** **B** 69戸
 ③ C.栃木県宇都宮市馬場通り四丁目3番6(地番) D.JR東北本線「宇都宮」駅徒歩12分、または、「宇都宮駅」行きバス約6分「宮島町十文字」バス停徒歩1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、JR山形新幹線「宇都宮」駅徒歩12分、東武鉄道東武宇都宮線「東武宇都宮」駅徒歩11分 E.2026年1月中旬予定 F.0120-688-666 G.<https://www.proud-web.jp/mansion/e117100/>
- A プラウド神戸アロード** **B** 55戸 (非分譲1戸)
 ④ C.兵庫県神戸市中央区下山手通二丁目5番6(地番) D.阪急電鉄阪急神戸線「神戸三宮」駅徒歩5分、JR線東海道線「三ノ宮」駅徒歩7分、JR線東海道線「元町」駅徒歩5分、阪神電鉄阪神本線「神戸三宮」駅徒歩8分、神戸市交通局西神山手線「三宮」駅徒歩3分、神戸新交通ポートライナー「三宮」駅徒歩9分 E.先着順申込受付中 F.0120-177-055 G.<https://www.proud-web.jp/mansion/w131370/>
- A プラウドタワー神戸垂水** **B** 315戸 (非分譲39戸)
 ⑤ C.兵庫県神戸市垂水区神田町159番地(地番) D.JR山陽線「垂水」駅徒歩2分、山陽電気鉄道山本線「山陽垂水」駅徒歩3分 E.2026年2月上旬予定 F.0120-327-315 G.<https://www.proud-web.jp/mansion/w131150/>
- A プラウドタワー岡山** **B** 422戸 (非分譲55戸)
 ⑥ C.岡山県岡山市北区駅前町一丁目3番(地番) D.JR山陽新幹線「岡山」駅徒歩3分、JR山陽本線「岡山」駅徒歩3分 E.2025年12月中旬予定 F.0120-312-422 G.<https://www.proud-web.jp/mansion/w131130/>

野村不動産株式会社 西日本支社 〒550-0011 大阪府大阪市西区阿波羅1丁目4番4号 野村不動産四ツ橋ビル5階

三菱地所レジデンス

- A ザ・パークハウス 新宿富久町** **B** 50戸 (募集対象外住戸10戸)
 ① C.東京都新宿区富久町71番1(地番) D.東京メトロ丸の内線「新宿御苑前」駅(2番出口)徒歩7分、東京メトロ丸の内線・東京メトロ副都心線・都営新宿線「新宿三丁目」駅(E1出口)徒歩9分 E.先着順申込受付中 F.0120-320-676 G.<https://www.mecsumai.com/tph-shinjuku-tomihisa/>
- A ザ・パークハウス 船橋レジデンス** **B** 89戸 (募集対象外住戸1戸)
 ② C.千葉県船橋市宮本一丁目6番1号 D.JR総武本線「船橋」駅(南口)徒歩10分、京成本線「京成船橋」駅(東口)徒歩9分、京成本線「大神宮下」駅(駅舎)徒歩6分 E.2026年5月中旬予定 F.0120-320-606 G.<https://www.mecsumai.com/tph-funabashi-r/>
- A ザ・パークハウス 横浜山下町** **B** 79戸 (募集対象外住戸1戸)
 ③ C.神奈川県横浜市中区山下町95番1(地番) D.みなとみらい線「元町・中華街」駅(1番出口)徒歩3分、みなとみらい線「日本大通り」駅(3番出口)徒歩6分、JR京浜東北線・根岸線「石川町」駅(中華街口(北口))徒歩10分 E.先着順申込受付中 F.0120-320-032 G.<https://www.mecsumai.com/tph-yokohamayamashitacho/>
- A ザ・パークハウス 京都聖護院** **B** 80戸
 ④ C.京都府京都市左京区聖護院円頓美町9番1(地番) D.京阪電鉄東横線「神宮丸太町」駅徒歩10分(5番出入口) E.先着順申込受付中 F.0120-320-980 G.<https://www.mecsumai.com/tph-kyotoshogoin/>

三菱地所レジデンス株式会社 関西支社 〒530-6015 大阪府大阪市北区天満橋1-8-30 OAPタワー

新築分譲一戸建て セレクション2026冬

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2026冬」でご覧いただけます。
掲載期間 2025年12月12日～2026年3月12日
https://ps.nikkei.com/map_2026winter/



首都圏一戸建て 供給事情

整然とした美しい街並み、 豊かな住環境、ゆとりのプランを 実現する野村不動産の一戸建て

「安心と安全」「機能性と心地良さ」「時と共に深まるデザイン」「環境と未来への対応」「豊かな暮らしへのエスコート」の5つを指針に展開される、野村不動産の二戸建て「プラウドシーズン」シリーズ。その中から新しい年にふさわしい、注目の物件「プラウドシーズン御殿山」をみてごこう。

武蔵野市御殿山に誕生の全20邸

武蔵野市御殿山アドレス



「プラウドシーズン御殿山」
外観完成予想CG(※)

で展開される全20邸の「プラウドシーズン御殿山」。豊かな緑と穏やかな風情を宿す邸宅地に、整然としたスケールの新街区が誕生する。タイトルとガラスが織りなす大胆な構成、細部まで美しく整えられた緻密さ、モダンなシルエットの外観デザインが描き出す邸宅風景はまさにこの地にふさわしい。道路敷き際から建物までは自然石が貼られ、全邸に伊達冠石の景石を設置。街区の統一感あるアクセントと重厚感をかもし

出している。

全邸敷地面積100㎡超、全20邸中15邸は建物延床面積120㎡超で、広さとゆとりを活かしたプランニングも個性豊か。Boschビルトイン食洗機はじめ設備も充実し、全館空調システムや太陽光発電システムも設置されている。全20邸中15邸にはビルトインカースペースも採用された。

2駅利用と利便性も高く 広大な公園も日常使いに

「プラウドシーズン御殿山」

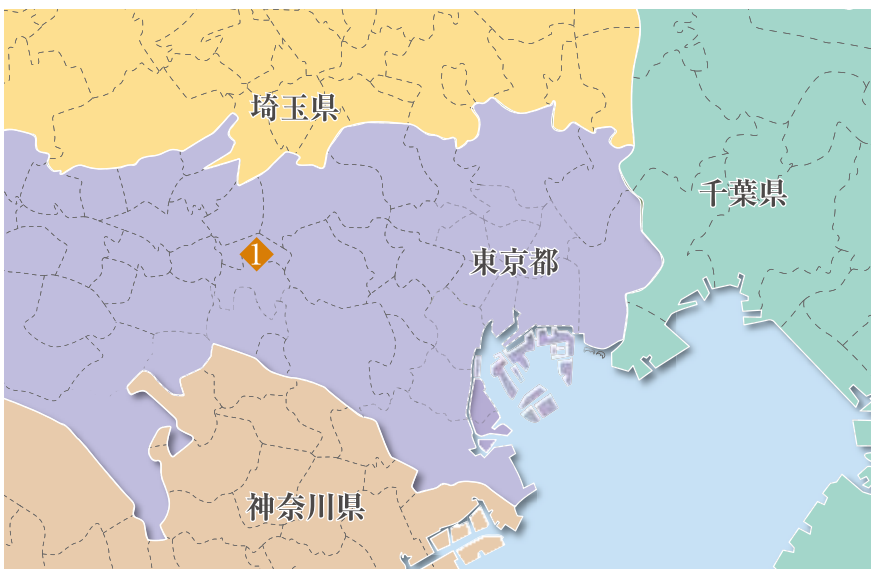
は、JR中央線・総武線各停始発の三鷹駅徒歩8～9分(※1)に位置し、三鷹駅からは新宿へ快速利用で直通19分(日中は中央特快利用で直通12分)と利便性も高い。JR総武線各停・東京メトロ東西線の始発駅でもあり、座って通勤、通学ができるのもメリット。またJR中央線・京王井の頭線始発の吉祥寺駅徒歩16分(公園口)と、2駅が利用できるのもうれしい。

三鷹駅周辺には大型商業施設や商店街が続き、日常使いに便利なスーパーやショップがそろそろ。吉祥寺駅周辺に



「プラウドシーズン御殿山」
街並完成予想CG(※)

は個性的な個人店や大型店に加え、映画館や劇場など文化施設も充実する。都立井の頭恩賜公園(徒歩8分)、玉川上水(風の散歩道・徒歩4分)など、都市の華やぎと豊かな自然が存分に楽しめる環境も何よりの魅力だ。



野村不動産

- A** プラウドシーズン御殿山 〈戸建〉 **B** 20戸
- C**.東京都武蔵野市御殿山二丁目3210番25他(地番)
- D**.JR総武中央線「三鷹」駅徒歩8～9分、JR中央線「吉祥寺」駅徒歩13～16分、京王電鉄京王井の頭線「吉祥寺」駅徒歩13～16分※JR中央線・京王電鉄京王井の頭線「吉祥寺」駅(アトレ本館口)通行可能時間7:30～22:00)徒歩13分・(公園口)徒歩16分
- E**.2025年12月中旬予定
- F**.0120-666-626
- G**.<https://www.proud-web.jp/house/d150710/>

あしたを、つなぐ ― 野村不動産グループ



国土交通大臣(14)第1370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
〒105-8341 東京都港区芝浦一丁目1番1号

【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
2025年12月4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。

(※1)最寄駅への距離・分数は全区画を対象に最も近い区画から最も遠い区画の距離もしくは所要時間を掲載。
(※)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。

OWNER'S LIFE
珠玉の名言集

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。

創業者は
すっと消えていくのが一番いい。

飯田 亮 セコム

いいだ・まじと
昭和8(1933)年、東京市日本橋区馬喰町(現在の東京都中央区日本橋馬喰町)で酒問屋「岡永」を経営する飯田家に5人兄弟の末っ子として生まれる。戦中は神奈川県葉山町に疎開。旧制湘南中学校(現在の神奈川県立湘南高等学校)では石原慎太郎や江藤淳らと同期生で、「太陽族」のモデルとなった遊び仲間のひとりだったとされる。昭和31(1956)年、学習院大学政経学部経済学科を卒業し岡永へ入社。昭和37(1962)年には独立して日本初の総合的な警備保障会社「日本警備保障株式会社」を設立、社長に就任した。昭和39(1964)年に開催された東京オリンピックでは大会の警備業務を一手に担い、事業拡大への足掛かりとした。昭和40(1965)年4月から同46(1971)年12月までTBS系で放映されたテレビドラマ『ザ・ガードマン』では、主人公らが所属する民間警備会社のモデルとなり、それまで馴染みのなかった「ガードマン」という言葉を定着させるきっかけとなった。昭和41(1966)年、日本初のオンライン安全システム「SPアラーム」を開発。センサーと通信回線を利用し、異常発生時にだけガードマンが駆けつける機械警備システムを確立した。昭和51(1976)年には「ビジネスデザインに徹したい」として42歳の若さで社長の座から退き、代表取締役会長に就任。昭和58(1983)年には社員の反対を押し切って社名を「セコム」へ変更した。令和5(2023)年1月7日、89歳で死去。

熱心な素人は怠慢な玄人に優る。

住友商事 田路 舜哉

とつじ・しゅんや
明治26(1893)年生まれ。兵庫県六甲郡一宮町(現在の六甲市)出身。大正9(1920)年に東京帝国大学法学部を卒業し住友総本店へ入社。大正14(1925)年から住友別子鉱業所勤務となる。昭和6(1931)年には住友肥料製造所新居浜工場長代理者となり、住友別子鉱山専務の鷺尾勘解治とともに鉱山閉山後を見据えた新居浜地方の「後継の策」を立てて活性化事業を敢行した。これが住友本社首脳の逆鱗に触れ、鷺尾は常務理事の肩書を与えられて本社に呼び戻され(後に常務理事も免ぜられたため依願退職する)、「鷺尾の側近」「危険人物」とみなされた田路も昭和7(1932)年、住友上海洋行に支配人として転勤させられた。昭和13(1938)年に帰国すると住友金属工業伸銅所業務部長となり、同20(1945)年5月には同社取締役に就任した。敗戦により、GHQの財閥解体指令で解散が決定的となった住友本社は同年10月17日、最後の常務理事会を開いて商事部門の新設を決議。住友土地工務の中に商事部門を併設するがたちで素人集団の日本建設産業が新設されると、同社の常務取締役に転じた。左遷人事により上海で6年間を過ごした田路は、住友企業群の役員の中で唯一の商事活動経験者だった。昭和21(1946)年に専務、同22(1947)年には社長に就任。昭和27(1952)年に「財閥の商号商標使用禁止等の政令」が廃止されると住友商事へ社名を変更した。昭和32(1957)年には商社の売上ランキングで念願のベストテン入りを果たし、住友商事を業界8位の総合商社へと発展させたことから、建業の大宗」と称された。会長に退いてからは新住友ビルディングの建設に注力したが、その完成を見ることなく昭和36(1961)年、68歳で死去。ビルはその1年後に竣工した。

どんな手を使っても注文さえ取ればよい、
というやりかたは
アンフェアもよいところだ。

牧田 與一郎 三菱重工業

またた・よいちろう
明治36(1903)年生まれ。静岡県大淵町(現在の静岡市葵区大淵町)出身。静岡中学校を四年で修了し、旧制第四高等学校を経て東京帝国大学経済学部商学学科へ進む。大正14(1925)年に卒業すると三菱商事へ入社するが、反抗的な性格のため上司と衝突を繰り返す。このため昭和10(1935)年以降、ドイツ、イギリス、フランス、イラン、イラクに左遷される。ただし猛勉強家の一面もあり、機械部に在籍中は数多くの技術書を読み込んで商品理解を深め、三菱日本重工業(現・三菱重工業)会長の桜井俊記をして「なまじつかなエンジニアよりも機械や技術体系に詳しい」と言わしめるほど研究熱心だったという。帰国後、昭和13(1938)年には莊清彦(のちに三菱商事社長の計らいで三菱重工業へ転じ、岡野保次郎(のちに三菱重工業社長)のもとで預かり)の身分となる。ここで頭角をあらわし、昭和25(1950)年に機器部長、同28(1953)年には機械部長となる。昭和39(1964)年専務、同40(1965)年副社長を経て、同44(1969)年に社長就任。昭和45(1970)年、米国クライスラー社との提携により自動車部門を強化独立させ「三菱自動車工業」を設立した。この言葉は、当時「ミスター合理化」「ミスターダンピング」の異名を取った土光敏光(石川島播磨重工業社長、東芝社長を歴任した経団連第4代会長)を痛烈に批判したもの。昭和46(1971)年、社長在任中に68歳で死去。

財産分与、慰謝料… 点検したい 熟年離婚の税金

籍を抜いたら大損することもある

離婚総数に占める熟年離婚の割合が高まっている。厚生労働省の人口動態統計によると、2023年の同居20年以上の離婚は約4万件に上り、全体(同居期間不詳を除く)の21・7%を占め過去最高となった。ほぼ5組に1組の割合だ。離婚にまつわる税や年金についてまとめてみた。

不動産の財産分与 渡した側に課税…

熟年離婚が若年離婚と大きく異なるのは、離婚時に財産が一定の規模になっているケースがあること、年金を視野に入れないと見えないことだ。若年離婚に付き物の子どもの養育費や、浮気などを理由とする慰謝料の問題が少なくかわりに、将来の生活費に直結する問題が浮上してくる。

課税となっている。財産分与は夫婦共有の財産から自分の取り分を得ただけであり、慰謝料は相手の不貞などによりマイナスになっていた状態がゼロに戻っただけだとされるからだ。養育費については扶養義務に基づく生活費の支払いに該当し、利益の享受に当たらないことが理由だ。

ただし、支払額が常識的に見て過大とみなされれば、その部分に贈与税が課される。また、分与した財産が不動産であれば、これは分与を受けた側ではなく、分与を行う側に譲渡所得税が課されることも覚えておきたい。

さらに、大喧嘩のすえでの離婚ではなく、双方が合意のうえでの離婚であれば、離婚に伴う税制上のリスクも把握しておく必要がある。最近では、籍そのままに別居を選ぶ夫婦や、また籍を抜いて別居しているが友人

として付き合いを続ける「卒婚」などもトレンド入りしている。離婚が必ずしも一生の別れというものではなく、お互いの自由や生き方を認めたうえで「ハッピー熟年離婚」が市民権を得つつあるなかで、離婚のせいで税の負担が増えてしまつてはたまらない。

そもそも、家長制の流れを汲む日本の法律は配偶者への保護が手厚いという特徴があり、特に相続税法は、法律婚の配偶者を優遇している。そのひとつ



が相続税の配偶者控除で、仮に離婚せず妻が夫を看取つたとしたら、1億6000万円までの遺産には相続税がかからない。さらに、一緒に暮らしていた家屋も、小規模宅地等の特例を使えば、敷地の評価額は2割に抑えられる。これも法律婚の配偶者のみに認められた制度だ。

離婚後は配偶者特有の「お得」が消滅する。離婚をすれば当然ながら法定相続人からは外されるが、相続財産と異なり、生命保険はあくまで契約であるため離婚後の元妻であっても受け取ることができない。ただし、法定相続人へのみ認められている「500万円×法定相続人の数」という非課税枠は、当然ながら使えなくなる。離婚により赤の他人となるため税負担が生じてしまうわけだ。

離婚で動くお金のトップ3は先に述べたとおりだが、じつはもうひとつ忘れてはならないものがある。それが年金だ。2007年4月に、離婚時の厚生年金の「合意分割」制度がスタートした。夫婦の双方が合意していれば、婚姻期間の夫(または妻)の保険料納付実績を按分割合の限度である最大2分の1まで一方に分割できる制度だ。あくまでも双方の合意が原則だが、年金を納めてきた夫が妻の要求

年金分割の制度 請求期限は2年

を突っぱねていけば済むというものではない。双方が合意に達しない場合には、夫婦の一方が裁判所に申し立てることで裁判所が按分割合を決定することもできるからだ。

ただし、原則として離婚から2年以内に請求しなければならぬため、制度を知らない側にはわざと教えないというケースも少なからずあるという。もちろん、前述のような「ハッピー熟年離婚」などではきちんと話し合つて分割したほうが、後々も良い関係を築けるだろう。

なお、国税庁では、離婚時の年金分割に関して原則として贈与税の課税関係は生じないことを「相続税及び贈与税に関する質疑応答事例」のなかで明らかにしている。これは「3号分割」についても同様だ。

厚生省によると、年金分割制度の適用件数は、年々着実に増えており、ほとんどが女性からの請求だという。また、年金分割にあたっては事前に年金の受取見込額などを請求して知ることができると、この請求についても女性が大半を占める。

熟年離婚なる言葉も定着して、離婚がすっかり一般化したといえる。夫婦間のかたちも多様化するなかで、近い将来の「熟年夫婦像」を話し合つておくとともに、税金や社会保険とも上手に付き合っていきたい。

2026年度 診療報酬改定の行方

2026年は2年に一度行われる診療報酬改定が行われます。現在、中央社会保険医療協議会（以下、中医協）において、次期改定に向けての議論が行われています。議論の内容から、次期診療報酬改定の行方を予想します。

次期改定に向けての 基本認識

診療報酬改定は、社会保障審議会「基本方針」が決定し、詳細は中医協で議論することになっています。社会保障審議会の基本方針に向けての議論から見て行きます。

昨今の物価高、賃金の上昇といった状況の中、医療は公定価格であるため、経済社会情勢の変化に機動的に対応することが難しく、サービス提供や人材確保に大きな影響を受けています。そのため、医療機関経営の安定や職員の賃上げにつながる対応が必要となります。また、2040年頃には全国的に生産年齢人口が減少する一方で、医療介護の複合



改定に向けた 4つの視点

次期改定に向けた基本的視点としては、①物価や賃金、人手不足など医療機関等を取り巻く環境の変化への対応②2040年頃を見据えた医療機関の機能の分化・連携と地域における医療の確保、地域包括ケアシステムの推進③安心・安全で質の高い医療の推進④効率化・適正化を通じた医療保険制度の安定性・持続可能性の向上、の4点が示されています。

次期改定に向けた 外来医療の議論

中医協では診療所（外来医療）については、特に「かかりつけ医療の評価」「生活習慣病対策」「デー



タ提出加算」などについて、次期改定に向けた議論が行われています。

かかりつけ医療機能の評価

これまでかかりつけ医療機能の評価については、機能強化加算や地域包括診療料・加算などで評価が行われてきました。2025年から「かかりつけ医療機能報告制度」が始まることを受けて、同制度をかりつけ医療機能の評価とどのようにリンクさせるかが議論の中心となっています。

中医協では、「よりの確で質の高い診療機能の評価するものとされていることを踏まえ、かかりつけ医に関連した診療機能や、データ提出についての評価を行うこと」を論点として挙げており、かかりつけ医療機能の評価について整理・再編が行われる可能性があります。

生活習慣病対策

前回改定で、特定疾患療養管理料の対象疾患から生活習慣病（糖尿病、高血圧、脂質異常症）が削除され、新たにその受け皿として生活習慣病管理料が（Ⅰ）と（Ⅱ）に区分されました。次期改定に向けて、「令和7年度入院外来調査」の結果が示され、検査の頻度に偏りがあることが明らかになっています。具体的には、「受診頻度が2か月に1回より少ない患者」「検査の頻度が2か月に1回より少ない患者」については、「生活習慣病管理料（Ⅰ）」の算定が多く、その他の患者については、「生活習慣病管理料（Ⅱ）」の算定が多い傾向があったとされています。また、包括範囲についても見直しが必要ではないかとされており、改めて生活習慣病管理料（Ⅰ）（Ⅱ）を算定する患者の特性に合わせた再編が行われる可能性があります。

データ提出加算

医療サービスのアウトカム評価を進めるため、これまで診療報酬改定において、データ提出加算の届出を要件とする入院料は、急性期、回復期そして慢性期、精神病院へ順次範囲を拡大しています。

また、外来医療においても、生活習慣病管理料、リハビリテーション

料、在宅時医学

総合管理料において「外来等

データ提出加算」が設けられています。入院医療に比べ、外来医療ではデー

タ提出加算の算定があまり

進んでおらず、その原因の一つが様式Ⅰの入力項目が医療機関の負担になっ

ては、「様式Ⅰの簡素化」が意見として出ています。次期改定においては、「データを用いた診療実績の

更なる適切な評価を行う観点から、外来データの更なる活用」が論点として示されており、外来等データ提出加算の算定範囲の拡大や、データ提出の簡素化が進められることが予想されます。

今後の検討項目

今後は年末に向けて、議論がさらに進んでいくこととなります。特に、改定の基本的視点において、「物価や賃金、人手不足など医療機関等を取り巻く環境の変化への対応」が重点課題として示されており、前回新設されたベースアップ評価料や基本診療料の引き上げなどが議論されていくこととなります。また、財務省を中心に「OTC類似薬（医療機関で処方される医薬品の中で安全性が



確認され、薬局等で市販薬として販売できるようになった薬」の自己負担の見直しが要望されており、どのように対応するのか、その動向にも注目が集まっています。

MICTコンサルティング(株) 代表取締役 大西大輔

2001年一橋大学大学院MBAコース卒業後、医療経営コンサルティングファーム「日本経営グループ」入社。医療IT機器の展示場「メディプラザ」を設立。東京、大阪、福岡の3拠点を管理する統括マネージャーを経て、2016年にコンサルタントとして独立し、「MICTコンサルティング」を設立。過去2000件を超える医療機関へのシステム導入の実績から、医師会、保険協会などの医療系の公的団体を中心に講演活動および執筆活動を行っている。



OWNER'S LIFE 節税アイテム

お気に入りの名画で節税

名画のリトグラフ 節税効果が期待できる税目 法人税

ジャン=ピエール・カシニョール 『ペチュニア』

■制作技法：リトグラフ ■直筆サイン：あり ■フレームサイズ：61.0cm(縦)×61.5cm(横)

186,000円(税込)



が、現在ではその基準金額が100万円未満にまで引き上げられている。金属製の彫刻などの美術品は耐用年数が15年、絵画や陶磁器などは8年となっているので、例えば80万円の絵画を購入した場合、定額法なら毎年10万円を減価償却費として損金計上することができる。また、資本金が1億円以下の中小企業の場合、購入額が1点につき30万円未満ならば、そ

会社で美術品を購入したときの税務処理は、「古文書」や「古美術品」と呼ばれるような歴史的価値があるものであれば減価償却資産にならず、毎年の損金に計上することはできない。それ以外の美術品でも、取得価額が100万円以上であれば、原則的に減価償却資産にはならない。これは100万円未満ならば減価償却できることを意味する。また30万円未満のものならば即時償却も可能だ。100万円近く出せば、かなり立派な作品が手に入るし、30万円でもある程度の作品が入手できることは間違いない。将来的に価値の上がりそうな物故作家の掘り出し物を探したり、有望な新人作家の作品を発掘したりするのも面白いだろう。

100万円未満なら減価償却

「Gallery Gen-so-kai」で販売するリトグラフにも30万円未満のものが多い。写真上はジャン=ピエール・カシニョールの『ペチュニア』で、価格は18万6千円(税込)。写真下はベルナル・カトランの『ピンクのテーブルの上のシクラメン』で12万8千円(同)。ともに直筆サインが残されている。即時損金として経費処理したい場合には1点30万円未満という条件の絵画に巡り合う必要がある。もし購入したい美術品が30万円以上100万円未満のものならば、数年をかけて減価償却していくことになる。会

の年に全額一括で損金処理できる。専門商の側でも、節税に適した価格帯の美術品を多く取り扱うようになってきている。とくに絵画を取り引きする画商にその傾向が強く、購入者が圧縮したい黒字の金額にあわせて、30万円未満の作品を数点購入するよう促すケースも増えているようだ。美術商が集中する東京・中央区のギャラリー



ベルナル・カトラン 『ピンクのテーブルの上のシクラメン』 128,000円(税込) ■制作技法：リトグラフ ■直筆サイン：あり ■フレームサイズ：55.5cm(縦)×46.0cm(横)

30万円未満なら一括損金

社の応接室や会議室、建物のエントランス、クリニックの待合室、美容院や飲食店の店内など、「事業用」として美術品を飾っておける場所は多岐にわたる。将来的な資産価値だけではなく、用途や目的に合わせた作風のものを選ぶといいたい。ただし、美術品の取得価額は、作品の本体価額に引取運賃や運送保険料、据付費用などを加えたもので判定されることになるので、これらを含めた金額が100万円未満、あるいは30万円未満となるように注意したい。絵画であれば額装代、陶磁器であれば箱代なども取得価額に含まれることになる。なお、販売目的で美術品を購入した場合には、それを売却した時点で仕入原価として経費にできるが、販売前は在庫として棚卸資産に計上することになる。また、社長の自宅に飾る美術品を会社で購入すると、本人への給与・賞与として取り扱うことになるため源泉所得税の徴収が必要になる。贈答用として購入した場合には寄付金扱いになり、一定の限度額を超える金額は経費にできない。

昇社長のミカタ 昇院長のミカタ 昇所長のミカタ
リアル 2026年版 招き猫 カレンダー
リアルな招き猫たちが、かわいしくさで福を呼ぶ！ 取引先への配付ツールとしてもご活用ください。
リアル招き猫カレンダー(2026)のお申込みは50部から承ります。
在庫わずか! 50部 10000円 [1部当り @200円 税・送料込]
お申込みは50部以上でお願い致します 50部以上は1部単位での追加が可能です。
お名前 会社・事務所名
〒
ご住所
お電話
電話番号
お問合わせ NPD エヌピー通信社 カレンダー係 ☎03-6263-2093
今すぐFAXで お申込みを 無料FAX 0120-613-336
050番で始まるIP電話からはFAX番号03-6263-2914へご送信願います。