ビル業界 四季報

駒込Kビル

東京都北区中里1－10－6

会社概要
所有者・管理責任者　小島雄一
竣工　1991年3月
事業内容　貸ビル業

代表ビル概要

名称　駒込Kビル
所在地　東京都北区中里1－10－6
延床面積　768.74㎡
規模　地上7階
構造　RC造
竣工　1991年3月

入居テナント

Zen place pilates、個別指導の明光義塾、駒込えぜる診療所、古河林業

沿革

「駒込」駅より徒歩数分に位置する「駒込Kビル」は、1991年に竣工した賃貸ビルである。当時は東京メトロ南北線が開通し、山手線に接続する「駒込」駅が開業。「駒込Kビル」についても、駅至近の好立地を生かし建設された。

建物は交差点の角地に面し、沿道は緩やかにカーブしているため、高い視認性を持つ。また、接道面の外壁は湾曲したデザインを採用しており、室内の日当たりを良くするほか、建物外観に温かみのある印象を与えている。

竣工時からビル1階において、有限会社小島商店が運営する建築金物店を営み、小島氏が責任者を務めてきた。2021年に建築金物店を休業し、有限会社小島商店は休眠状態に移行。ほぼ時を同じくして、ビルの所有者であった小島氏の父・清氏が他界し、現在は小島氏がビルの所有者および管理責任者として活躍している。

ビル経営

◀駒込Kビル

「駒込Kビル」では早くから「不動産の所有と経営の分離」に努め、現オーナーの小島雄一氏が経営・管理の実務を担当。同氏は26歳からビルの経営・管理に携わり、「当時はテナント募集活動の一環として、仲介会社を1件1件、自分の足で歩いて回り、入居者募集のチラシを作成するなど、地道な作業から始めました」と振り返る。

50歳を迎えた2021年は、同氏にとっては大きな節目の年となった。先述のように、ビル1階で営んできた建築金物店を休業。そして父の他界に伴って、ビルの経営・管理責任者からオーナーへと立場が移行した。

「当ビルには小さなお子様が通う学習塾や女性向けの体操教室などがテナント入居中で、周辺地域はマンション開発が盛んに行われる住宅街です。落ち着いた雰囲気の中で建築金物店を続けることには限界を感じていたことから、2021年をもって店舗を休業することとしました」

ビルの所有者となってから現在に至るまでの約2年間、小島氏は相続・事業承継の手続きやビル設備のリニューアルなどで多忙を極めた。同氏は「いずれは1階フロアの整理をし、新しくテナント誘致するなど次の展開を検討したい」と述べている。

交通アクセス
JR山手線「駒込」駅　徒歩2分
東京メトロ南北線「駒込」駅　徒歩4分

多摩信用金庫

東京都立川市緑町3ー4

金庫概要
理事長　八木　敏郎
設立　2006年1月
事業内容　金融業、ほか

代表ビル概要

名称　TAMA MIRAI SQUARE
所在地　東京都立川市曙町2－8－28
延床面積　6927㎡
敷地面積　992㎡
規模　地上10階地下1階
構造　RC造
竣工　1974年8月

入居テナント

共栄火災海上保険、立川観光コンベンション協会、たましんリース、多摩保証、多摩らいふ倶楽部(運営：多摩情報メディア)、ほか

沿革

1933年(昭和8年)12月26日、有限責任立川信用組合として設立。1973年(昭和48年)12月多摩中央信用金庫本社ビル落成。2006年(平成18年)1月10日、多摩中央信用金庫、八王子信用金庫、太平信用金庫の3信金が合併。多摩中央信用金庫を存続金庫として発足。旧多摩中央信用金庫から引き継いで、国分寺市、国立市などの指定金融機関となっている。2020年5月に本店・本部を立飛ホールディングスが建設した新街区「GREEN SPRINGS」内へ移転。

ビル経営

1974年8月竣工の旧本店建物は、同金庫のかつてのフラッグシップビル。赤レンガの外観が特徴的で、立川市民をはじめ多摩地域の住民などからの認知度も高い。2020年5月に本店を移転。移転前の2018年頃から旧本店の活用方法を模索。約半世紀にも及び親しまれてきた外観や意匠性、

◀TAMA MIRAI SQUARE

雰囲気を生かしながら、地域貢献と地域に開けた交流拠点へ再生させることにした。

リニューアル工事は昨年4月から開始。耐震補強工事や設備更新等を行い、今年2月に概ね完成を迎えた。施設名は「TAMA MIRAI SQUARE」。1～2階はコワーキングスペース兼インキュベーションオフィス。3階は貸会議室。4～5階は賃貸オフィス。6～10階は多摩信用金庫とグループ会社が入居。グループの集約と連携で、課題解決力の向上を図る。また快適なワークスペースやテレワーク拠点の提供、起業家や地域事業者への積極的な創業・事業支援を実施。利用者同士のコミュニティ形成などを行い、今後の多摩地域を支える新産業の創出を目指す。

そこで開始したのが1～2階にコワーキング兼インキュベーションオフィスのたましん地域／未来共創センター「me：rise 立川(ミライズタチカワ)」。「AETA町田」4階でコワーキングスペース＆シェアオフィスのBUSO AGORAを運営するキープ・ウィルダイニング(東京都町田市)とパートナーシップを締結。双方の持ち味を生かして、まずは起業家や地域事業者の定着と彼らの創業・事業支援に注力する。

交通アクセス
JR「立川」駅　徒歩4分、多摩都市モノレール「立川北」駅　徒歩5分

新税務の常識

NISA制度の改正

藤代 節子

著者プロフィール
東京都世田谷区出身。東京女子大学短期大学部卒業。平成10年4月に税理士登録し、会計事務所、不動産コンサルティング会社を経て平成17年9月開業。税理士として100件近い相続申告と相続対策の提案を行い、不動産の有効活用にも実績多数。

令和5年度の税制改正でNISA制度が拡充されました。NISAは、非課税口座で取得した上場株式等について、売却益や配当が一定期間非課税とされる制度です。現行は「一般NISA」「つみたてNISA」があり、2023年末までの買付で制度は終了となります。

（1）制度の恒久化

現行の一般NISAは非課税で保有できる期間が最長5年間、つみたてNISAは最長20年間で、期間満了すると翌年の非課税投資枠に移管（ロールオーバー）するか、課税口座へ移管するか、売却するかを選択します。2024年以降の新NISAは恒久化されたので、売却のタイミングを長期で考えることができます。

（2）成長投資枠とつみたて投資枠の併用ができる

現行ではどちらか1つを選択ですが、2024年から始まる新NISAでは1つの口座で2つの投資枠を使うことができます。

（3）投資枠の拡大

年間投資枠は、成長投資枠で240万円つみたて投資枠で120万円、併用できるので合計360万円になります。非課税保有限度額は1800万円うち成長投資枠は1200万円です。

具体的には、1年間の成長投資枠で240万円つみたて投資枠で120万円になります。成長投資枠だけ毎年240万円で6年間だと1440万円となり1800万円には達していませんが成長投資枠1200万円を超過するので6年目はダメとなります。

（4）投資枠の再利用ができる

現行の一般NISAの年間投資枠は120万円で限度額は600万円です。一部売却して保有資産が400万円になっても一度上限に達した非課税枠は増えません。新NISAでは売却して減った分の非課税枠が翌年から復活します。

（5）現行のNISAはどうなる

現行NISAの新規投資は2023年で終わりますが、今年までに投資した非課税期間はそのまま続きます。

現行NISAと新NISAは全く別物なので、現行NISAの資産を新NISAにそのまま移すことはできず、一旦売却する必要があります。ただ、非課税枠も別なので、現行NISAをやりながら来年以降新NISAを始めるとどちらも使うことができます。

800万円の上限に達します。内訳は成長投資枠1200万円つみたて投資枠600万円です。成長投資枠だけ毎年240万円で6年間だと1440万円となり1800万円には達していませんが成長投資枠1200万円を

■会社メモ
藤代節子税理士事務所
〒105－0003
港区西新橋1丁目7番2号
虎の門高木ビル6階
TEL　03－3580－8565
FAX　03－3595－1673
e－mail：fujishiro@S－L.gr.jp