

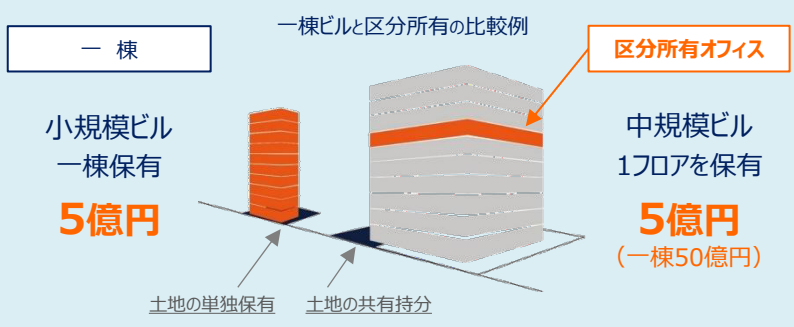
# 100年企業を創るための新戦略

本資料に記載された内容は、各種の事例や文献を基に一般論として述べたものです。弊社から当該物件の購入についての税務に関する何らの示唆および確定的な見解を示すものではなく、本資料に記載された算出方法や評価額など一切について正確性および確実性を保証するものではありません。具体的な申告書の作成などにあたりましては、税理士などの専門家や所管の税務署などにご相談いただきますようお願いいたします。  
 ※ 分譲マンションの相続税評価額については、「居住用の区分所有財産の評価について（国税庁）」に定められた評価方法が適用されます。  
 ※ 一定期間の保有が条件となります。※ 評価額は物件により異なります。

## 「区分所有オフィス®」

「東京」の商業地に建つ「事業系」ビルを  
 一棟ではなく1フロア毎に分譲し、  
 可能な限りリスクを抑えた新しい不動産のカタチ

※「区分所有オフィス」は、株式会社ボルテックスの登録商標です。



## 「区分所有オフィス」が“新たな資産の置き所”になる4つの要素

希少性	資産性	安定性	流動性
<ul style="list-style-type: none"> <li>供給が限定的</li> <li>取引量が限られる</li> <li>レインズなど一般マーケットに出回らない物件</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>価値の毀損が起きづらい</li> <li>長期保有に適している</li> <li>東京一極集中の加速が見込まれる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理が充実している</li> <li>突発的なコストがかからず将来のリスクを平準化している商品設計</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一棟ではなく1フロア毎に分譲するため、価格が抑えられており、購買層が拡大する</li> <li>独自のマーケットが形成されている</li> </ul>

## Point 1：将来にわたって得られる収益源の確保

**事業継続性の向上 = 本業 + 本業に連動しない収益 + 売却可能資産**

長寿企業の多い上位10業種（2024年）

	業種	長寿企業数	構成比
1	貸事務所業	1,223	2.99
2	清酒製造業	827	2.02
3	土木工事業	696	1.70
4	一般土木建築工事業	678	1.66
5	木造建築工事業	655	1.60
6	旅館・ホテル経営	655	1.60
7	酒小売業	630	1.54
8	呉服・服地小売業	589	1.44
9	婦人・子供服小売業	561	1.37
10	酒類卸業	547	1.34

創業100年以上の長寿企業は、この16年間でおよそ2万1,000社増加しています。

なかでも「貸事務所業」の増加率は際立って高く、全業種・業態の中で最も長寿企業の数が多いです。これらの企業のなかには、本業は貸事務所業ではありませんでしたが、貸事務所業の収入が年々増加することで業種が変わったというケースが多いからです。

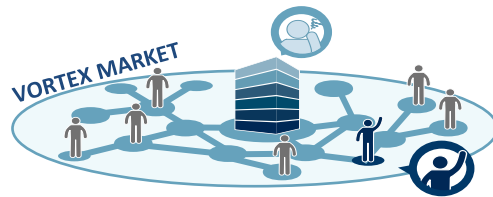
本業以外に本業と連動しない収益源として「貸事務所業」を組み入れることで、事業継続性の格段の向上が見込めます。

(出所) 大手調査機関のデータを基に弊社作成  
 ※ 構成比の母数は40,913社

## Point 2：売却可能資産としての活用

希少性の高い物件は、国内外の“底堅い需要”により流動性が支えられています。さらに、「区分所有オフィス」のメリットを十分に理解した、ボルテックスのオーナー様同士で独自のマーケットが形成されているため、市況の良し悪しに流されず、一定の流動性を確保しております。

独自のマーケットで  
「売りたい」と「買いたい」をマッチング



【弊社仲介販売の実績】

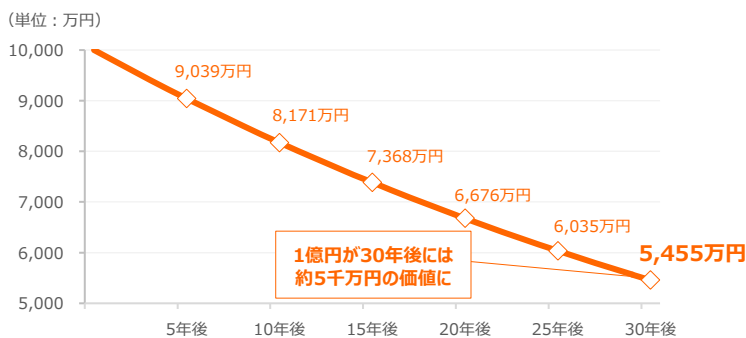
平均売却所要日数 → **101日**

平均売却利益率 → **+25.0%**

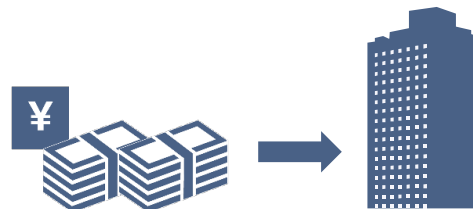
※ 2013年3月から2024年9月末までに、弊社がオーナー様より媒介依頼を受けて仲介販売した物件の平均値になります。

## Point 3：インフレ経済下における資産運用

《インフレ率2%が継続した際の貨幣価値の推移》



インフレ対策においては、  
現物資産への組み替えがスタンダード



インフレにより物価が上昇すると、相対的に貨幣価値は下がるため、仮に2%のインフレが30年間継続した場合、1億円の価値は5,455万円にまで減少します。一方で、インフレにともない不動産価格は上昇する傾向があります。また、不動産から得られる賃料収入は、インフレによる販管費の増加に対抗する手段となりえることから、インフレ対策として現金を不動産などの現物資産に組み換えることは有効であるといえます。

## Point 4：相続・事業承継における課題解決

相続や贈与の際、現金や金融資産は「時価」で評価されますが、不動産の場合、通常は「相続税評価額」により評価されます。

ただし、令和6年1月1日以降に相続、贈与により取得した「居住用の区分所有財産」の価額について時価と相続税評価額に大きな乖離があった場合は、時価に近づけるよう見直しされるようになりました。

<イメージ>



不動産時価



相続税評価額\*

建物：固定資産税評価額  
土地：路線価

本資料は、作成日時時点での法令等を前提に作成しております。本資料には、弊社の現時点での情報に基づく分析、判断、その他の見解が含まれています。実際の状況とは異なることがあり、内容全体の正確性・信頼性・完全性を保証するものではありません。本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

お問い合わせ先

ソリューション提供企業

株式会社ボルテックス

東京海上日動のソリューション事業紹介HP

<https://www.tokiomarine-nichido.co.jp/hojin/solution/>



東京海上日動およびその委託先はソリューション提供企業の商品・サービスを紹介するものであり、ソリューション提供企業および商品・サービスの品質等について何らの保証を行うものではなく、何らの責任を負いません。