

長野県松本市巾上 9-9

TEL: 0263-33-2223 FAX: 0263-33-2396

長野県長野市栗田 292 番地

TEL: 026-291-4153 FAX: 026-291-4163

HP: <http://www.narusako.co.jp>

個人も組織も、もっと海外へ出ていこう
住宅ローンの借換えを考えてみませんか？
介護業界M&Aの現状
農家の跡取り問題と農地の相続問題
厚生年金基金の抱える問題

個人も組織も、もっと海外へ出ていこう

日本社会の内向き傾向を映すかのように、日本の学生や若手職業人が海外に出ていかないという傾向が問題視されています。一方、アジアの覇者、いや世界の覇者を狙う中国は海外に人材を送り込む政策をとっています。中国には、もともと「華僑」という海外に在住して本国との架け橋となる人々がいますし、インドにも同様の存在がいます。日本も海外との架け橋になる人材がどんどん現れてほしいものです。近代経営学の父、故ドラッカー博士は、日本こそ世界の架け橋になれる国だと遺言を残してくれていますから、それに恥じない国や組織、そして個人でありたいものです。

しかし、米国で博士号を取得した研究者の出身大学統計を見ると、1位は清華大学であり2位も北京大学と続いています。日本の大学はベスト50位に1校も入っていない現状があります。国別に見ると、米国で博士号を取得した5万人のうち、3分の1が外国人留学生です。その中で1位は5千人の中国で2位が2千2百人のインド、3位は1千5百人の韓国が続いています。我が国といえど3百人程度です。人口の多い国に負けるにしても、人口が我が国の半分以下の韓国にも劣るというのは、今後の国の将来を暗示するように感じてしまいます。国も企業も個人も、節約すべきところは節約すべきですが、教育関係費や研究開発に関わる経費、広告宣伝費（国なら外交関係でしょうか）は「ケチる」べきではないと思います。

オリンピックを見ても分かるように、中国は国の政策として人材を先進地に送り込んで育成し、国内でも大学と企業を連携させアジアのシリコンバレーを目指しています。今のままでは、中国に先進的技術まで追い抜かれる日が来るかもしれません。知識社会における情報集積が各分野においてもっとも進んでいる米国に学ぶことはもちろんですが、中国や韓国の良い点もどんどん学んでいく必要があると感じます。

2005年の大規模反日デモ、2010年の尖閣諸島における漁船衝突問題、そして現在の尖閣諸島国有化問題などによって両国の間にできた溝は深いものですが、希望を与えてくれる若者も存在しています。内向きにならずに外に出ていき、まさに日中の架け橋となって、アメリカに移り住み現在も発信を続ける加藤嘉一氏です。山梨県の高校駅伝の選手だった加藤氏は、日本の閉塞感を嫌って北京大学に進み、日本人であることを逆に売り物にして中国でもっとも有名なコラムニストになりました。中国メディアに日常的に登場して肉声を伝えた、初めての日本人なのですね。当局の制限を受けるぎりぎりの表現で日本と中国との違いを上手に伝え、教科書で教えられる軍国主義的日本のイメージを改善してくれていました。加藤氏のような人材は、日本政府の外交力よりも大きな力となっているのではないのでしょうか。

日本の人口は減っていきませんが、中国には日増しに豊かになる13億人の人口がいます。日本人を上回る富裕層がどんどん形成されています。そして富裕層の大多数が日本への旅行を望んでいます。日中問題で一旦停滞してしまっていますが、中国からの観光の受け入れが今後もまたどんどん伸びていくことを期待します。もともとは日本製品やサービスに対する購買意欲も高かったのですから、関係回復を見て中小企業でもどんどん現地に出て行ったり取引を進めたりしていくことが、製造業以外の業種でもますます重要な時代になっているのではないのでしょうか。

完全に西洋に同化することなく、資本や制度を西洋化することにより高度成長を遂げた日本が、文化面でも経済面でも民間レベルからもっと海外に目を向け成長チャンスを図っていく必要があるのでは、と感じております。

成迫 升敏

住宅ローンの借換えを考えてみませんか？ ～そのポイントと注意点～

最近、新聞で住宅ローンの金利が史上最低水準になっているという記事を目にしました。実際、調べてみると大手金融機関では1%前半の金利で推移していますし、一部の金融機関では1%を下回っている状況です。そのような状況の中でお客様の中には住宅ローンの借り換えを検討している方もいらっしゃると思います。そこで、住宅ローンの借り換えのポイントや注意点についてご説明させていただきます。

1. 住宅ローンの借り換えのポイント

住宅ローンを借り換えしますと、当然以前の金利よりも金利が低くなるため、金利負担は減少しますが、借り換えによる事務手数料や保証料など新たに発生する費用もあり、総合的に考える必要があります。借り換えた方が得になる目安は…

- ① 住宅ローン残高が1,000万円以上ある
- ② 返済期間が10年以上ある
- ③ 借り換え後の金利差が1.0%ある

上記3つの条件が当てはまるようであれば、借り換えをお奨めします。

※事務手数料や保証料などは金融機関によって異なりますが50万円～100万円が目安です。そこで事例を基に検討してみたいと思います。

(前提条件) Aさんの場合

B金融機関で30年ローンを組む

- ・当初10年目まで2%、11年目以降4%の金利
- ・当初の借入額3,000万円 10年後残債 2,100万円
- ・現在11年目 返済期間は20年・金利4% (固定金利)
- ・月々の返済金額 131,760円 (総支払額4,467万円)



(借り換え案①) (返済期間を現状維持する場合)

C金融機関で返済期間が20年ローン2,200万円 (事務手数料などの費用を100万円とする)

当初10年1.4%、11年目以降3%の金利 (固定金利)

月々の返済金額 105,200円 (当初10年間) (総支払額3,937万円)

借り換え案①は、返済期間を現状維持する場合、月々の返済金額は借り換え前に比べて約26,500円少なくなり、総支払金額も約530万円少なくなります。

(借り換え案②) (月々の返済金額を現状維持する場合)

C金融機関で返済期間が15年6月ローン2,200万円 (事務手数料などの費用を100万円とする)

当初10年1.4%、11年目以降3%の金利 (固定金利)

月々の返済額 131,700円 (当初10年間) (総支払金額3,805万円)

借り換え案②は、月々の返済金額を現状維持する場合、返済期間は約4.5年短くなり、総支払金額も約660万円少なくなります。

いずれの場合でも大きな効果が見込めます。

2. 住宅ローンの借り換への注意点

住宅ローンの借り換えは新規融資になるため、金融機関の再審査があり、お住まいの担保評価が行われます。担保割れになると現在の借入残高を融資していただけない場合があるので注意が必要です。また、団体信用保険も新規加入になるため、場合によっては加入できない場合もありますし、住宅ローン減税を引き続き適用するには、借り換え後の住宅ローンの返済期間が10年以上あることが必要になります。

上記の通り住宅ローンの借り換えは、新規融資となるため難易度が高くなりますが、現状の金利状況を考えますと検討する価値は十分にあると思います。ぜひ、一度住宅ローンの見直しを試みてはいかがでしょうか？

介護業界 M&A の現状

本年 4 月に介護報酬が改定され、表面的には 1.2% のプラス改定という形となりましたが、実際は処遇改善交付金が加算として報酬内部に組み込まれたり、サービスによっては一番算定者が多いであろう報酬がマイナス改定となったりと散々な結果となっております。4 月改定後の実績値が少しずつ出てきておりますが、プラス改定とは名ばかりだったと実感しております。



また、国が 5 年間で 60 万戸整備をすることを明言し、多額な補助金を交付し整備を進めているサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）については、今年度で 2 年目となりますが整備状況は非常に順調の様で、当年度においてもすでに 70% の予算執行が決定しているそうです。

このサ高住については M&A によって異業種からの参入も多く、長野県内にも県外から様々な業者が参入しつつあります。そこで今回は、介護業界に今までなじみの少なかった M&A について書かせていただきます。

介護業界における M&A の状況

介護業界における M&A の例として、皆さんもよくご存じだと思われるのが「ワタミの介護」です。2005 年 3 月に「アールの介護」という有料老人ホームを中心に展開していた介護事業者を M&A により取得し現在に至っています。M&A という手法を使って飲食業界から介護業界という異業種へ参入し成功しています。最近では、ハウスメーカーで有名な「木下工務店」が有料老人ホーム事業をしている「ライフコミュニケーション」という会社を M&A により取得、損害保険会社で有名な「損保ジャパン」が長野県内にも事業所がいくつかある「シダー」を、化粧品で有名な「DHC」が大阪を中心として在宅介護を展開している「ケア 21」をそれぞれ M&A により取得し介護に参入してきています。

最近の M&A の事例			
ワタミ	×	アールの介護	
木下工務店	×	ライフコミュニケーション	
損保ジャパン	×	シダー	
DHC	×	ケア 21	

来年度には「ソニーファイナンス」が介護事業に参入するという話もありますし、先月 8 月 31 日の日経新聞には、家電量販最大手の「ヤマダ電機」が高齢者住宅開発に参入するという記事もありました。業界内では非常に M&A が盛んに行われているのが現状です。

M&A のメリット



このように業界内で M&A が起きるタイミングというのは、①業界の再編があるとき、②異業種からの参入が起きるときといわれております。介護業界はまさに有料老人ホームや、サ高住が大きなきっかけとなって、②の異業種参入が盛んとなり M&A が進んできている要因になっています。なぜ、異業種参入する際に M&A が行われるのかというと、新たな事業を行うにあたって一からノウハウを構築するよりも、すでにノウハウを持っている介護事業者と M&A したほうが事業の立ち上がりが速まり、結果、時間の節約につながるからです。

介護業界の業界規模は現状約 5,500 億円といわれており年々増えているため、そこを狙って異業種が参入してきています。今後より一層長野県内にも M&A により介護に参入した大手事業者が来ることが予想されます。しかし、日本の人口は 2004 年を境に減少傾向にありいつまでも市場規模が増え続けることは厳しいと思います。その際に中小規模の事業所としては、大手に対して差別化戦略をとっていくのか、もしくは規模を大きくして経営をしていくかを選択していかなければならないと思います。規模の拡大を図るうえで、今までなじみの少なかった M&A ではありますが戦略の一環として検討していく必要も出てくるのではないのでしょうか。

[お知らせ]

- ◇ 平成 24 年 9 月分保険料より、協会けんぽ・厚生年金保険料率が変更になります。ご注意ください。
- ◇ 確定申告や年末調整に備え、保険料控除証明書などの各種書類保管をお願いいたします。

農家の跡取り問題と農地の相続問題 ～農地は跡取りに当然に承継されるのか？



農地は売れない？

農地は簡単に売却も贈与もできません。それは農地法の制限があるからです。各市町村に置かれている農業委員会が農地法に基づき、農地を買う人、又は受贈者が農業従事者であり、農地を一定以上所有していること*、という条件（いわゆる農家要件）を定めています。その条件を満たしていないと農業委員会から許可がおりず、所有権移転登記ができません。

*地域によって面積は異なります



何故、農地法は農地を自由に処分できないように制限をするのか

農地法は、第二次世界大戦後に行われた農地改革による成果を恒久化させるために制定されました。農地改革により、農地は不在地主から小作人へと解放され、所有者＝耕作者となりました。将来不在地主が再発生することを防ぎ、農地の所有者自身に耕作をしてもらうために、買主、受贈者の制限をしています。また、農地は国民の食糧を生産する基盤であるため、農業従事者でない方に売却や贈与をし、農地が農地として継続維持出来なくなること避けるという目的もあります。



農地の相続

相続は売却、贈与と違い、農業委員会の許可が不要です。農家でない相続人でも、遠方に住む相続人であっても、法定相続人であれば相続し、所有者となることが可能です。

将来の相続についてお話を伺うと「うちは農地しかないから大丈夫」とおっしゃる方がいます。農地には上記の制限があることをご存知で、売って儲けることが難しいから誰も欲しいとは言わないだろうという思いからです。「農地は受け継ぐもの」と相続人全員が理解してくれ、跡取りが農地を全て相続することを承諾するだろうと思込んでいる方もいます。

しかしながら相続が発生すると、農地であってももめるケースが増加傾向にあります。「相続できるなら農地でも欲しい」と言われたという跡取り様からの相談も増えています。その背景には、農地法の知識がなく簡単に売却ができるという思い込みや、今後法律改正等で制限から外れ、農地も財産としての価値が生ずるかもしれないという淡い期待を寄せていることが挙げられます。他にも、財産の殆どが農地である場合、跡取りが農地を相続する代わりに、跡取り自身の金銭でもって他の相続人に支払うようなことになる場合もあります。（代償財産）

農地をめぐる無用な争いを避け、跡取りに安心して農業経営に専念してもらうためにも、跡取りが決まり、跡取りへ農業技術の指導を終え、農業経営を引き継いだ時点で、全ての農地を跡取りに相続させる旨の遺言を書くことをお勧めします。他にも贈与税の納税猶予を用いた生前贈与等もありますが、猶予の可能不可能も含め充分な事前の検討が必要です。

跡取りが決まって安心してはいけません。代々〇〇家の跡取りとして護ってきた「農地」を跡取りが将来確実に所有者になれるような段取りができて、「跡取りに代替わりができた」と言えるのではないのでしょうか。農業経営をされている方、お気軽にご相談下さい。

厚生年金基金の抱える問題

AIJ 投資顧問による年金消失問題をきっかけに、企業が加入する厚生年金基金の抱える問題が噴出しています。基金が預かり運用している年金が積立不足に陥ると、不足部分を加入企業が連帯して穴埋めしなければなりません。体力のある企業は特別掛金を支払って脱退に動いています。小諸市の加入者 260 人の企業は 9 月中旬 4 億 8,300 万円を払って脱退し将来のリスクを回避しました。原村の建設会社と長野県建設業厚生年金基金の脱退をめぐる訴訟で、8 月下旬長野地裁が「脱退の自由」を認めたことが脱退ムードに拍車をかけています。基金解散への国の救済策の動きが鈍いため、加入企業への負担は避けられないケースもあるようです。現在加入している基金の年金資金運用状況がわかれば良いのですが、わからない場合、積立不足があるのか、もしあればその特別掛金はいくらなのか確認しても良いのではと思います。老後の豊かな暮らしのためにも今後の動向を注視したいものです。

統括部長 高木 幹夫