

OWNER'S LIFE

発行: エヌピー通信社 電話:03-3971-0111(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. 50 2017 January
新年号

www.owners-life.com



その邸宅は、まるで日本海に突き出すようにして、いまも高台の中腹に佇んでいる。
福井・南越前町。北前船の本拠地として栄えたこの街に、その邸宅は建っている。(9面に関連記事)

オーナー経営者にご用心! 残しちゃいけない会社への貸付金

経営者個人が会社に貸したお金が相続発生時に残っていると、全額が相続財産に計上され、残された家族に税負担が重くのしかかることがある。最初はわずかな金額でも長年積み重ねた結果、想像以上に大きく膨らむこともあるため、中小企業オーナーは賢く計画的に会社への貸付金対策を講じる必要がある——(4面)

contents

03 | ふるさと納税
締め切り迫る

05 | 首都圏マンション事情
新春の注目物件を探る

09 | 日本の美・歴史建築探訪
「旧右近家住宅 西洋館」(福井・南越前町)

10 | 人に学ぶ心意気
経営者の珠玉の言魂

11 | 賢者が愛した旅
日光

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。もれなく経営に役立つ小冊子の進呈およびホームページ限定記事企画が無料で閲覧できるキーワードをお知らせいたします。

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 納税通信 臨時増刊



3



4



5



1

2



1 ONDA サイドボード

55,000ポイント 寄附 687,500円

特殊な技法で木材の持つ木目の面白さを表現したサイドボード
○サイズ/W1760×D450×H820
○材:アルダー ○事業者/株式会社 GREEN

2 ONDA アームチェア

13,500ポイント 寄附 170,000円

座り心地がよくゆったりとした寛げるチェア
○サイズ/W690×D540×H760 (SH410)
○材:アルダー ○事業者/株式会社 GREEN

3 NATURA リビングテーブル

44,000ポイント 寄附 550,000円

○サイズ/W1400×D500×H420
○事業者/株式会社 GREEN

4 ソノ サイドボード 168OS

146,000ポイント 寄附 1,825,000円

○サイズ/W168×D41×H90
○事業者/広松木工 株式会社

5 NATURA 3人掛けソファ

192,000ポイント 寄附 2,400,000円

○サイズ/W1900×D930×H840 (SH380)
○事業者/株式会社 GREEN



6

6 ジョーカーレ リバーシ

9,500ポイント 寄附 120,000円

○サイズ/W29×D37×H2.5
○事業者/広松木工 株式会社



7

7 大川匠のプレミアムギフト 『博多あまおう デラックス』

11,100ポイント 寄附 140,000円

受付期間12月31日まで 年間30セット限定
○内容/博多あまおうデラックス15粒、組子箱205mm×275mm×85mm ○事業者/大川観光協会
○配送期間:2月上旬から3月初旬



8

8 博多和牛 すき焼き

2,700ポイント 寄附 35,000円

○内容/すき焼き用(モモ・カタ)400g、すき焼き用(サーロイン、リブロース、肩ロース)400g
○事業者/東畜産ファーム ○受注後3ヶ月以内に発送

日本一の家具産地 福岡県大川市のふるさと納税

伝統技法と洗練されたデザイン 最上級の木製家具を謝礼品としてお手元に

日本一の家具産地である大川市は福岡県の南西部、筑後平野の中央に位置する。九州一の大河・筑後川が有明海に注ぎ、地の利を活かして古くより船大工の技術が発展してきた。その技術を活かした家具づくりが始まったのが今から480年前のこと。以来、長い時間と多くの職人の手を経て伝統技法が育てられ、そして新しい発想にもとづくデザインとも融合して、質量ともに日本一の家具産地を誇る。

市では多くの方に手にしている。 熟練の職人と新進デザイナーによる使い勝手と美しい。 家具・木工のまちからしい多数の謝礼品を用意している。 写真にあるサイドボードやリビングテーブル、ソファといった大型家具から、テレビボード、ランプシェード、チェスト、コーナー、玩具まで、提供されるラインナップの幅は広い。また、釘を使わずに木と木を組み付ける建具技法の組子は「大川組子」として特産工芸品にも指定されている。

ただため、ふるさと納税でも。 家具・木工のまちからしい多数の謝礼品を用意している。 写真にあるサイドボードやリビングテーブル、ソファといった大型家具から、テレビボード、ランプシェード、チェスト、コーナー、玩具まで、提供されるラインナップの幅は広い。また、釘を使わずに木と木を組み付ける建具技法の組子は「大川組子」として特産工芸品にも指定されている。

福岡県 大川市にふるさと納税する

福岡県大川市では市外にお住まいの方で一定額以上(10,000円以上)、ご寄附いただいた場合、一年を通して大川市の特産品をお送りいたします。

10,000円以上の寄附額については2,500円毎に200ポイントを付与します。寄附金の払込み後、送付される「ふるさと納税寄附金謝礼カタログ」または、インターネット申し込みサイト「ふるぽ」(http://furu-po.com/)のマイページからポイントに応じて好きな特産品をお選びいただけます。

寄附金額	付与ポイント
10,000円	800ポイント
10,000円以上	2,500円毎に200ポイント付与

■お問い合わせ

大川市役所 企画課 Tel.0944-85-5573

大川市 ふるぽ

検索



大川市ふるさと納税謝礼品ホームページ

http://furu-po.com/okawa/

「あまおう以外も、大川市は実に豊富な食材が揃っている。県内産の良質な稲わらを主食とし

て育てられた「博多和牛」もそのひとつで、柔らかな食感、すき焼き、焼き肉、ステーキなど、あらゆるシーンで重宝され、全国にファンも多い。 また市内の人気店によるうなぎは、300年以上続く秘伝のタレの旨みが絡んだ極上品。このほか、柚子やリンゴを熟成させたタレに漬けた込んだオリジナルの明太子、炊きあがるとキラキラと美しい輝きを放つ福岡県産のコシヒカリ、口どけの良さ

「あまおうジャム」も人気を集めている。 優れた木工技術と恵まれた食材のまち、大川市の謝礼品に全国から注目が集まりそうだ。

「あまおうジャム」も人気を集めている。 優れた木工技術と恵まれた食材のまち、大川市の謝礼品に全国から注目が集まりそうだ。

※受注生産の商品もございます。その場合お届けまでお時間をいただく場合がございます。詳しい納期はお問い合わせください。 ※色合いは写真と異なる場合がございます。 ※商品の注文受付・注文期間外の商品がございますので、お求めの謝礼品がある場合は確認をお願いします。 ※ポイント数については、2016年8月現在のものです。最新状況は「ふるぽ」にてご確認ください。

OWNER'S LIFE
特集1

何から始めればいいのか？

「ふるさと納税」はもういいの？ 16年分のタイムリミット迫る

ふるさと納税は、実質的に自己負担2千円（それ以上の価値がある地域の特産品を受け取れるという、お得な制度だ。寄付金額から2千円を差し引いた金額は、翌年、所得税の還付と住民税の控除というかたちで戻ってくる。'15年の控除上限額の引き上げで選べる特産品の幅が広がり、利用者は急増している。しかし、「ふるさと納税をする」と得」と耳にしている、なにをどうすればいいのかわからないという人は意外なほど多い。

全国から特産品を「お取り寄せ」できるふるさと納税は、思いのほか簡単な手続きで利用することができる。

まず、自己負担が2千円で収まる寄付金額には、その人の年収や家族構成ごとに上限（限度額）がある。税メリットを最大限に受けるためには、この限度額を把握することからスタートすることになる。

インターネットで 限度額を確認

ふるさと納税をすると、寄付額のうち2千円を超えた金額が、住んでいる場所で納める所得税や個人住民税から差し引ける。

控除額の算出の仕方は、所得税分と住民税分と異なり、また住民税には基本分と特例分それぞれに別の計算式がある。それらの計算方法はひと目で理解できるものではない。計算式を目にして敬遠してしまう人は多いが、インターネットを使えばおおよその限度額を簡単に把握できる。「ふるさと納税 限度額」といったキーワードで検索すると、控除限度額を把握するためのいくつものウェブサイトが出てくるので、そこで目安を確認してふるさと納税をスムーズに進めたい。

総務省の「ふるさと納税ポータルサイト」からは、年収と家族構成、そして寄付額を入力すると自己負担額の目安が自動計算されるエクセル表をダウンロードできる。また、社会保険料や生命保険料、地震保険料、住宅ローン控除額といった、さらに詳細なデータを入力することで、控除限度額の目安をより正確に算出できるウェブサイトも



ある。最新の給与所得源泉徴収票や確定申告書の控えが手元があれば、1分もかからずおおよその控除限度額を把握できる。なお、総務省のポータルサイトには、寄付する人の「年収」と、独身、共働き、子どもの人数といった「家族構成」をもとに限度額の目安を示した資料が掲載されている。これによると、年収が同じ300万円でも、独身者は控除限度額が2万8千円であるのに対し、収入がない配偶

者がいる人は1万9千円、共働きで大学生と高校生の子どもが一人ずついる人は7千円と、扶養家族のいない独身者は税メリットが大きいことが分かる。この時点で算出できる控除限度額はあくまでも概算であり、寄付をする年の収入が確定する年末にならなければ正確な値を出すことはできない。自己負担額を2千円で収めたいのであれば目安より少なめに寄付するようになりたい。

時間がかかるのは 寄付先の選定

大体の控除限度額が分かっただけでは寄付先を決めることにならぬ。欲しい特産品の種類が決まっている人は、民間のふるさと納税専門ウェブサイトを使い、寄付額や好みにあった各地域の品を選べばスムーズだ。ウェブサイトに「肉」や「お酒」「魚貝類」「菓子」などの商品ごとに自治体の返戻率がアップされている。食べ物以外にも名産品や施設利用券、イベントチケットを受け取れる自治体もある。特産品狙いではなく、その地方の観光福祉、教育文化などの各種事業に役立てるために支出することも可能だ。

また、お気に入りの

観光スポットや身内がいる町といった、応援したい自治体があれば、その自治体名と、「ふるさと納税」というキーワードでインターネット検索することで、それぞれの自治体が用意しているコースを確認できる。

お金を払い込んで 特典ゲット

寄付先の選定には難しい知識が必要なのではない。ただ、あまりにも選択肢が多く、楽しみながら迷っているうちに時間がかかってしまうかもしれない。

からずに寄付が完了する。寄付金を支払うと、しばらくして特産品が届く。ここまでは、思いのほか手間は少ない。そして、特産品に同封もしくは同時に送付されてくる証明書を保存しておき、翌年の確定申告の際に添付してふるさと納税の利用を申請すれば税額から差し引かれる。また、もともと確定申告の必要がないサラリーマンなどは、事前に「ワンストップ特例」を申請すれば確定申告する必要もない。

いずれにせよ、16年分のタイムリミットが近づいているため、活用を検討する人は早めの取組みが必要だ。



オーナー経営者はご用心！

残しちやいけな 会社への貸付金

知らぬ間に相続財産が膨らむ恐れ

経営者個人が会社に貸したお金が相続発生時に残っていると、全額が相続財産に計上され、残された家族に税負担が重くのしかかることがある。最初はわずかな金額でも長年積み重ねた結果、想像以上に大きく膨らむこともあり、放置しておけない問題だ。単純に債権放棄をするだけでは別の形で税負担が発生することになり、中小企業オーナーは、賢く計画的に会社への貸付金対策を講じる必要がある。

資金繰りが厳しくなったときの当座の運転資金として、経営者個人が一時的に会社にお金を入れるというケースは珍しくない。経営状況が苦しくなると、支払いが入金より先に来るとい、そのタイミングで手元に現金がないため社長個人が立て替えることもあるだろう。建設業やIT関連業であれば、業界の慣例として支払いが先になる会社も多いようだ。

返ってくるアテもないのに…

また経営者からの借金は、業績が右肩上がり伸びている企

業でも起こり得る。業務拡大に伴って取引先などへの支払いが増加し、儲けに応じて役員報酬も上がっていく。一方で、急激な状況の変化に金融機関からの融資では対応できず、その場しのぎの対策として経営者からの借金に頼ることが多いからだ。そうしてできた借金は、資金繰りに余裕のある時に返せばいい話だ。だが企業は常に動いているものでもあり、なかなか理屈通りにはいかない。返却期限が決められているわけでもない、身内の借金ということもあり、心理的にも日々の払いのなかで後回しにしてしまいがちだ。一時的に返したとしても、一度便利な方法として覚えてしまえば借金を繰り返し、気が付けば数千万円に膨らんでいるというケースも起こり得るだろう。

相続が発生すれば、すべてが相続財産として課税対象となるわけだ。仮に会社へ1千万円貸したままになっているケースで、相続財産の総額が7千万円だとすれば、貸付金だけで税負担は300万円になる。手元に現金としてあるわけでもなく、将来的に返してもらえる当てがあるわけでもない借金のツケに対して、数百万から数千円程度の税負担が発生してしまうのは余りにも馬鹿らしい話と言わざるを得ない。

このような事態を防ぐためには、相続の発生までに会社への貸付金を限りなくゼロに近づける必要がある。そこで真っ先に思い付くのは、経営者が借金をチャラにする

赤字企業ならば 繰越欠損金と相殺

まず最大の問題は、借金を帳消しにもらった会社へ「債務免除益」が発生し、法人税がかかる可能性があることだ。こ

だが債権放棄にはいくつかの問題が付きまとうため、必ず解決策をセットで考えなければならぬことに注意したい。

問題への対応策は2つあり、1つは繰越欠損金を使って利益を打ち消すやり方だ。借金返済に苦しむ会社は赤字であることが多い。繰越欠損金があれば、数年にわたって赤字の範囲内で少しずつ債権を放棄していくことで、債務免除益を一切出さなくて済む。

もう一つの問題は、帳消しにしたもらった分の利益が会社に発生し、自社株の評価が上がるとい

気づいた時に 慌てても遅い

下げておきたい。この場合には、同一事業年度に設備投資などを行って同額の損金を計上することで株価の上昇を抑えることができるだろう。

どの解決策を採用するにせよ共通しているのは、今日明日にすぐできる方法ではないということだ。会社の経営計画とも照らし合わせながら、他の相続対策と組み合わせて進めていくことが求められる。数十年かけて膨らんだ会社への貸付金をうまくゼロにするためには、相応の時間をかける必要があることを認識せねばならない。

数年をかけて貸付金をゼロにする方法としては、生命保険を活用する手もある。支払保険料の半分が損金となる法人加入の養老保険の福利厚生プランを使い、満期保険金の受取人を会社としておく。年々支払う保険料のうち損金計上する額と同額を



債務免除してゆき、満期を迎えたあつぎには、保険金から残額を返済するというやり方だ。さらには同じ保険でも満期保険金の受取人を社長として、会社が支払う年々の保険料という形で借金返済し、それと同額を債務免除していくというやり方もある。この方法では満期を迎えた時に保険金という一時所得が社長に発生するものの、返してもらう当てもなかった貸付金という不良財産が現金という「優良相続財産」へと生まれ変わるわけだ。

その他、DES（デット・エクイティ・スワップ）と呼ばれる方法も覚えておきたい。社長が債権を会社に現物出資したという形をとり、その代わりに会社は経営者に自社株を割り当てるといやり方で、いわば貸付金が株式に変わることになる。その後自社株の評価額を下げれば相続税負担を抑えられるし、会社の自己資本比率が上がるため金融機関からの融資を受けやすくなるという副次効果もある。

ただしこの手法でも、会社に債務免除益が発生するため、法人税負担への対策を行わなければならないことに気を付けない。

会社への貸付金は放置すればそのまま相続税負担となるため、必ず何らかの対策をせねばならない。そして長期計画のもとに時間をかければ、税負担を抑えつつ確実に解消できる問題でもある。しかし社長に健康問題が発生してから慌ててやればミスが起きかねないことを踏まえ、決して先送りにせず今から対策を講じたいところだ。

OWNER'S LIFE 首都圏 マンション 供給事情

VOL.21

多彩なラインアップで需要を喚起する首都圏分譲マンション

ますます期待が高まる2017年。新春から春先にかけて

気品と洗練、住み心地と利便性を追求する物件に注目したい

さまざまな魅力にあふれた首都圏のマンションが、これからも続々登場する。生活利便性に優れた物件、商品特性が魅力的な物件、都心を楽しむ物件など、それぞれの特長を見ていこう。



「プラウド六本木」。地上5階、総戸数35戸。外観CG完成予想図(※)



「プラウド目黒東が丘」。地上5階、総戸数37戸。外観CG完成予想図(※)



「プラウド清澄白河リバーサイド」。地上15階、総戸数111戸。外観CG完成予想図(※)



「プラウドシティ武蔵野三鷹」。地上7階、総戸数334戸(A棟からF棟合計)。外観CG完成予想図(※)

都営地下鉄大江戸線清澄白河駅徒歩7分、日本橋エリアも低層レジデンスを、全632邸の大規模が大田区西六郷で、世田谷区では弦巻と上北沢で物件を供給。都下では昭島市美堀、府中市府中



「ザ・パークハウス 白金二丁目タワー」。地上27階、地下2階、棟屋1階、総戸数172戸。外観CG完成予想図(※)



「ザ・パークハウス 立川」。地上8階、総戸数83戸。外観CG完成予想図(※)

ダイレクトアクセスも魅力。直通24分(通勤時33分)(※3)の

立川」にも注目が集まる。にぎやかな駅周辺に寄り添いながらも落ち着いた住宅街に立つ全邸南東・

著しいJR立川駅北口から徒歩8分、全83戸の「ザ・パークハウス

大型の商業施設がそろう、発展

東区北上野でも物件が展開中だ。

緩やかな高台に位置し、シンプル

町に誕生するのが「ザ・パークハ

ウズ三番町テラス」。東京メトロ

半蔵門線半蔵門駅から徒歩7分の

緩やかな高台に位置し、シンプル

力強いデザインが印象的。

都心近接のエリアでは、「ザ・

パークハウス 山吹神楽坂」や台

東区北上野でも物件が展開中だ。

大型の商業施設がそろう、発展

著しいJR立川駅北口から徒歩8

邸宅地として名高い港区高輪ではJR山手線品川駅から徒歩8分の高台に「プリリア高輪ザ・ハウス」が誕生する。気品に満ちた外観や優美なエントランスがゆとりとくつろぎの暮らしを実現してくれるだろう。

23区内では文京区水道、台東区池之端、品川区西五反田、練馬区石

緑に恵まれた住環境を有し、都心へのアクセスが良い世田谷区粕谷の「蘆花公園ザ・レジデンス」

も販売をスタートした。都営浅草線の始発駅、西馬込から徒歩9分

の「ザ・パークハウス 西馬込」も分譲中。

杉並区高井戸東、杉並区上井草、中野区中央でも物件が展開されている。

都下では西武新宿線花小金井駅徒歩4分で全124邸の「ザ・パークハウス 花小金井フロント」が、

小田急線町田駅徒歩5分でも全82戸の期待の物件が登場する。

緑と都市生活を満喫する注目の新規物件

東京建物の物件でまず注目したのが「プリリアタワー代々木公園クラッシィ」。代々木公園(徒歩5分・約400m)を間近にする全195邸の免震タワーは、渋谷・

表参道が日常の生活圏になる富ヶ谷に誕生。最寄りの東京メトロ千代田線代々木公園駅、小田急小田原線代々木八幡駅へも徒歩2分の近さだ。

邸宅地として名高い港区高輪ではJR山手線品川駅から徒歩8分の高台に「プリリア高輪ザ・ハウス」が誕生する。

気品に満ちた外観や優美なエントランスがゆとりとくつろぎの暮らしを実現してくれるだろう。

23区内では文京区水道、台東区池之端、品川区西五反田、練馬区石

緑に恵まれた住環境を有し、都心へのアクセスが良い世田谷区粕谷の「蘆花公園ザ・レジデンス」

も販売をスタートした。都営浅草線の始発駅、西馬込から徒歩9分の「ザ・パークハウス 西馬込」も分譲中。



「プリリア高輪ザ・ハウス」。地上5階、地下1階、総戸数14戸。外観CG完成予想図(※)

新春から春も、さまざまな魅力に満ちた物件が顔をそろえる。新年を迎えるこの時期に、ぜひ前向きに検討をしてみたいだろう。

三井不動産レジデンシャルの地上48階建・大規模免震タワーの「パークタワー晴海」は、まるでテーマパークのようなランドスケープ、洗練の共用施設に驚く。「パーク

ホームズ横濱妙蓮寺ザヒルトツプ」は東急東横線妙蓮寺駅から徒歩10分、横浜を見晴らす丘の上に位置し、開放感が素晴らしい。

新春から春も、さまざまな魅力に満ちた物件が顔をそろえる。新年を迎えるこの時期に、ぜひ前向きに検討をしてみたいだろう。

三井不動産レジデンシャルの地上48階建・大規模免震タワーの「パークタワー晴海」は、まるでテーマパークのようなランドスケープ、洗練の共用施設に驚く。「パーク

ホームズ横濱妙蓮寺ザヒルトツプ」は東急東横線妙蓮寺駅から徒歩10分、横浜を見晴らす丘の上に位置し、開放感が素晴らしい。

水と緑の環境に恵まれた「プレイスヴィラ喜多見」。新宿へ16分(通勤時17分)(※)のアクセス、海外リゾートを思わせる共用空間のデザインも魅力。

神井台、またJR八王子駅徒歩4分の八王子市横山町、横浜市戸塚区でも物件が展開されている。

東急不動産他2社が手がける、水と緑の環境に恵まれた「プレイスヴィラ喜多見」。新宿へ16分(通勤時17分)(※)のアクセス、海外

リゾートを思わせる共用空間のデザインも魅力。

神井台、またJR八王子駅徒歩4分の八王子市横山町、横浜市戸塚区でも物件が展開されている。

東急不動産他2社が手がける、水と緑の環境に恵まれた「プレイスヴィラ喜多見」。新宿へ16分(通勤時17分)(※)のアクセス、海外

リゾートを思わせる共用空間のデザインも魅力。

神井台、またJR八王子駅徒歩4分の八王子市横山町、横浜市戸塚区でも物件が展開されている。

東急不動産他2社が手がける、水と緑の環境に恵まれた「プレイスヴィラ喜多見」。新宿へ16分(通勤時17分)(※)のアクセス、海外



「プリリアタワー代々木公園クラッシィ」。地上19階、地下1階、総戸数195戸。外観CG完成予想図(※)

※完成予想図は計画段階の図面を基に描いたもので建物の形状・色などは実際とは異なります。また、植栽は実際に植樹する樹形・枝ぶり、色合いとは異なる場合があります。特定の季節の状況を示すものではありません。※掲載の分数(次頁の分譲物件セクション特集の表記含む)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) ※総戸数は物件全体の戸数です。※表示の所要時間は日中平常時のもので時間帯により異なります。また、乗り換え・待ち時間などは含まれておりません。(※1)東急田園都市線利用(渋谷)、東急田園都市線利用、「渋谷」駅で東京メトロ半蔵門線乗り入れ。(※2)平成30年4月開園予定。(※3)JR中央線中央特快利用、通勤時JR中央・青梅線通勤特別快速利用。(※4)小田急小田原線「喜多見」駅利用、「成城学園前」駅より小田急小田原線急行利用。

2017冬の新築分譲マンションセレクション特集

Vol.21

日経電子版

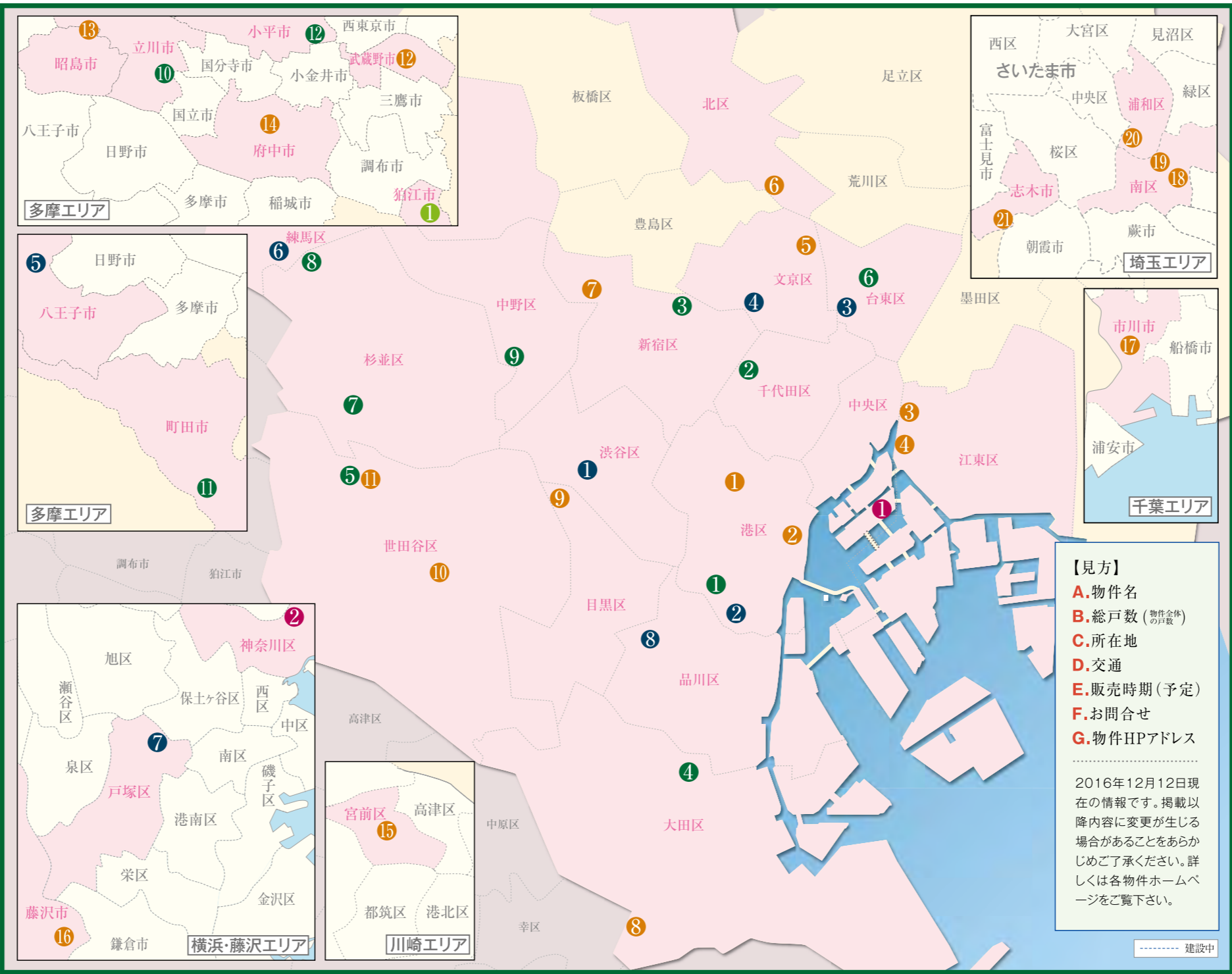
住宅サーチ内の広告特集でもご覧いただけます。掲載期間 2016年12月21日～2017年3月20日

http://sumai.nikkei.co.jp/sp/map1612/



野村不動産

- List of 17 real estate properties with details including location, price, and contact info.



【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

- List of 19 real estate properties under '東京建物' with details including location, price, and contact info.

- List of 8 real estate properties with details including location, price, and contact info.

三菱地所レジデンス

- List of 12 real estate properties with details including location, price, and contact info.

三井不動産レジデンシャル

- List of 2 real estate properties with details including location, price, and contact info.

- List of 1 real estate property with details including location, price, and contact info.

野村不動産 (Nomura Real Estate) logo and contact information.

東京建物 (Tokai Building) logo and contact information.

Brillia logo and contact information.

三菱地所レジデンス (Mitsubishi Estate) logo and contact information.

2017冬の新築分譲一戸建 セレクション特集

日経電子版

住宅サーチ内の広告特集でもご覧いただけます。

掲載期間 2016年12月21日~2017年3月20日 http://sumai.nikkei.co.jp/sp/map1612/



OWNER'S LIFE 首都圏一戸建 供給事情

街に潤いを創出し暮らしを育む戸建て分譲 都市型戸建てや美しい街並みにも注目を

閑静な邸宅街に美しい風景を描く 世田谷の都市型一戸建て

東急田園都市線の邸宅地として 時を重ねてきた世田谷区上用賀。 砧公園(約400m・徒歩5分)や 馬事公苑(約1160m・徒歩15分)の豊かな緑に抱かれた閑静な 住宅街の一角に、野村不動産の「ブ ラウドシーズン世田谷上用賀 桜華の邸」が美しい姿を見せる。小 中学校はじめ生活利便施設も近く、 子育てにもおすすすめのエリア。最 寄りの東急田園都市線用賀駅へは 徒歩11分、用賀駅から渋谷駅へは 直通11分(通勤時13分)※1とア クセスも快適。

世田谷区では「ブロードシーズ ン祖師谷 四季の街」にも注目に した。周辺の落ち着いた街並みや緑 の中に、ゲートウォール、洗練の ファサードデザインが印象的な邸 宅街が誕生する。敷地面積12 0㎡台中心※2のゆとり、周辺に 公園が多く、商業施設や教育施設 も充実した環境は、永住にふさわ しい。京王線準特急停車駅の千歳 烏山へ徒歩17分、小田急線急行停 車駅の成城学園前へ徒歩2分のバ ス停からバス約11分と、2駅2路 線が利用可能だ。

杉並区では京王井の頭線急行停 車駅久我山から徒歩11分の住宅街 で、全24邸の「ブロードシーズ久 我山」が端正な街並みを描く。

敷地内に3つの公園を持つ、野 村不動産の全203邸の大規模開 発「ブロードシーズン横濱 洋光台」。緑あふれる成熟 の住宅街・洋光台に暮らし、 大型商業施設が集まる上大岡を生 活圏とする恵まれた立地。最寄り 駅の一つ、京浜急行線上大岡駅 徒歩5分のバス停からバス約10分 から横浜駅へは直通8分(通勤時 8分)※3とアクセスも快適で、 横浜暮らしも満喫できる。



「ブロードシーズン横濱洋光台」。 総戸数203戸。街並完成予想CG(※)



「ブロードシーズン鶴瀬セントラル」。 総戸数61戸。街並完成予想CG(※)

北総線小室駅徒歩4分では全33 1邸が販売中。また東武東上線鶴 瀬駅徒歩17分でも約14・5haの開 発エリアで全61邸の「ブロード シーズン鶴瀬セントラル」が開 発されている。

個性的で洗練されたデザインの 街並みが光るのが、三井不動産レ ジデンシャルの「ファインコート 青葉台ザ・プレミア」。横浜市青 葉区のひな壇に位置する全56邸に は、約18畳以上※6のLDK、 豊富な収納、1階全窓に防犯ベア ガラスが設置されるなど、子育て に配慮した使いやすいプランニ ングが好評だ。

商業施設や公共施設が充実する つくばエクスプレス快速停車駅・ 流山おおたかの森駅徒歩10分※7 で販売中の「ファインコート流山 おおたかの森ザ・テラス」は、全 邸敷地面積135㎡超のゆとりを 生かした多彩なプランが魅力。空 の青や緑に映える白を基調とした 街並みも美しい。

洗練の街並みの美しさが 光る大規模開発 敷地内に3つの公園を持つ、野 村不動産の全203邸の大規模開 発「ブロードシーズン横濱 洋光台」。緑あふれる成熟 の住宅街・洋光台に暮らし、 大型商業施設が集まる上大岡を生 活圏とする恵まれた立地。最寄り 駅の一つ、京浜急行線上大岡駅 徒歩5分のバス停からバス約10分 から横浜駅へは直通8分(通勤時 8分)※3とアクセスも快適で、 横浜暮らしも満喫できる。



「ブロードシーズン世田谷上用賀 桜華の邸」。 総戸数8戸。街並完成予想CG(※)



「ブロードシーズン祖師谷 四季の街」。 総戸数19戸。街並完成予想CG(※)



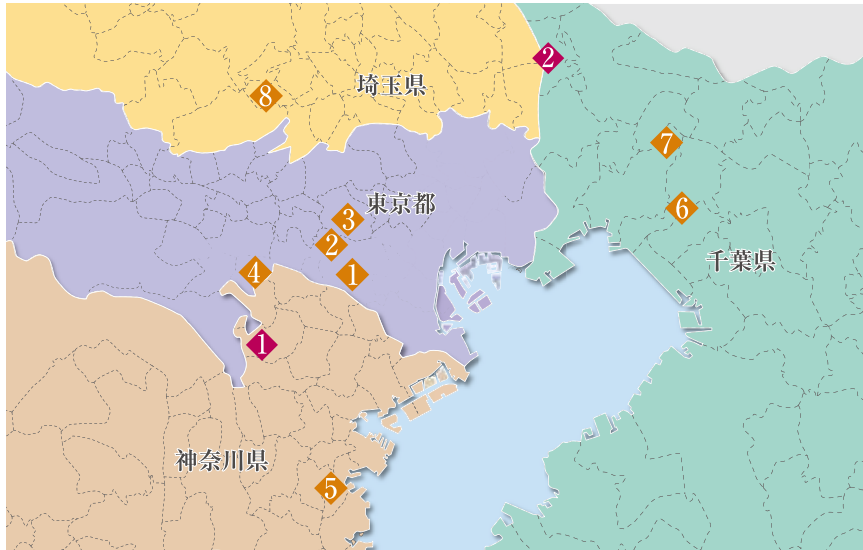
「ブロードシーズン八千代台」。 総戸数60戸。街並完成予想CG(※)



「ファインコート青葉台ザ・プレミア」。 総戸数56戸。(内、建築確認取得済41戸) 街並完成予想CG(※)

【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

2016年12月12日現在の情報です。掲載以降内容に変更が生じる場合があることをあらかじめご了承ください。詳しくは各物件ホームページをご覧ください。



三井不動産レジデンシャル

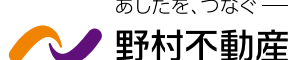
- 1 A ファインコート青葉台ザ・プレミア (戸建) B 56戸(内、建築確認取得済41戸) C.神奈川県横浜市青葉区たちばな台2丁目9-11ほか(地番) D.東急田園都市線「青葉台」駅バス4分「ガーデンハウス前」バス停徒歩4分、東急田園都市線「青葉台」駅徒歩20分 E.先着順申込受付中 F.レジデンシャルサロン 0120-537-321 G.http://www.dento-premier.com
2 A ファインコート流山おおたかの森 ザ・テラス (戸建) B 20戸 C.千葉県流山市市野谷入谷660番3他(従前地)(地番)(地番) D.つくばエクスプレス、東武アーバンライン「流山おおたかの森」駅徒歩10分 E.先着順申込受付中 F.現地販売センター 0120-321-997 G.http://www.o-takafc20.com

野村不動産

- 1 A プラウドシーズン世田谷上用賀 桜華の邸 (戸建) B 8戸 C.東京都世田谷区上用賀3丁目53-17(地番) D.東急田園都市線「用賀」駅徒歩11分 E.平成29年1月中旬予定 F.インフォメーションサロン 0120-014-224 G.http://www.kamiyoga.com
2 A プラウドシーズン祖師谷 四季の街 (戸建) B 19戸 C.東京都世田谷区祖師谷六丁目14番167他(地番) D.京王線「千歳烏山」駅徒歩17分、小田急線「成城学園前」駅バス約10分「榎」バス停徒歩3分 E.平成29年1月下旬予定 F.販売準備室 0120-619-019 G.http://www.ps-sg19.jp
3 A プラウドシーズン久我山 (戸建) B 24戸 C.東京都杉並区宮前四丁目91番76他(地番) D.京王井の頭線「久我山」駅徒歩11分、京王井の頭線「富士見ヶ丘」駅徒歩10分 E.先着順申込受付中 F.インフォメーションセンター 0120-293-024 G.http://www.ps-kugayama.jp
4 A プラウドシーズン栗平 (戸建) B 250戸 C.東京都稲城市平尾字十号1165番地他(地番) D.小田急多摩線「栗平」駅徒歩9分、小田急小田原線「新百合ヶ丘」駅バス約11分「上平尾」バス停徒歩1分 E.先着順申込受付中 F.新百合ヶ丘プラウドシーズンサロン 0120-082-250 G.http://www.hinata250.com
5 A プラウドシーズン横濱洋光台 (戸建) B 203戸 C.神奈川県横浜市港南区笹下四丁目3567番2他(地番) D.JR根岸線「洋光台」駅徒歩17分、またはバス約7分「長谷川団地」バス停徒歩3分、京浜急行線「上大岡」駅バス10分「日下小学校前」バス停徒歩5分 E.平成29年1月下旬予定 F.販売準備室 0120-203-458 G.https://www.proud-web.jp/house/ps-203/
6 A プラウドシーズン八千代台 (戸建) B 60戸 C.千葉県八千代市八千代台西4丁目139-74他(地番) D.京成本線「八千代台」駅徒歩8分 E.平成29年1月中旬予定 F.インフォメーションセンター 0120-814-161 G.http://www.ps-yachiyo.com
7 A プラウドシーズン船橋小室 (戸建) B 331戸 C.千葉県船橋市小室町5230番地他 D.北総線「小室」駅徒歩4分 E.先着順申込受付中 F.インフォメーションセンター 0120-372-566 G.http://www.p-566.com
8 A プラウドシーズン鶴瀬セントラル (戸建) B 61戸 C.埼玉県入間郡三芳町大字藤久保109番地1他(地番) D.東武東上線「鶴瀬」駅徒歩17分 E.平成29年1月中旬予定 F.インフォメーションセンター 0120-344-061 G.http://www.ps-tsuse61.jp



国土交通大臣(3)第7259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 千104-006 東京都中央区銀座六丁目17番1号



あしたを、つなぐー 野村不動産グループ

国土交通大臣(12)第1370号(更新手続中)(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 千163-0566 東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル

※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又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。※表示の所要時間は日中平常時での時間帯により異なります。また、乗り換え・待ち時間などは含まれておりません。(※1) 東急田園都市線準急利用(通勤時各停利用)。(※2) 全19区画中10区画。(※3) 「上大岡駅」から京急本線特快利用。(※4) 60区画のうち、40区画。(※5) 京成本線特急利用。「京成船橋」駅でJR総武線快速乗り換え。(通勤時 京成本線通勤特急利用「京成船橋」駅でJR総武線快速乗り換え)。(※6) 建築確認取得済41戸に対応。(※7) おおたかの森駅南口公園内を通るルート。公園を通過しない場合は徒歩11分。



OWNER'S LIFE History

歴史建築探訪

「旧右近家住宅 西洋館」

(福井・南越前町)

その邸宅は、まるで日本海に突き出すようにして、いまも高台の中腹に佇んでいる。福井・南越前町。北前船の本拠地として栄えたこの街に、その邸宅は建っている。

敦賀湾の出入口に位置する南越前町・河野浦は、古くから海上交通の要衝として知られる。日本海を行き交う北前船の基地として長年、その役割を果たしてきた。「河野北前船主通り」にはその名の通り、栄華を誇った船主たちの屋敷が並ぶ。そのなかで、ひととき異彩を放つ洋館建築が「旧右近家住宅西洋館」だ。

右近家は、江戸前期から明治期を通じて日本海の実業を牽引した「北陸五大船主」のひとつ

ついに数えられる旧家。当主は代々「権左衛門」の名を世襲する。8代目のころの所有廻船は3隻だったが、9代目権左衛門の時代には海運業と同時に「積み廻船業」を手掛けて大成功。莫大な利益を上げて持ち船は一気に11隻となり、その後の繁栄の基礎を築いた。さらに10代目も「海商」としての事業を拡大し、北前船17隻を保有する日本海屈指の船主として大船団を形成した。

右近家の敷地内には、集落道をはさんで山側に本宅と3棟の内蔵、海側に4棟の外蔵が建っている。堂々たる日本家屋の本宅は明治34(1901)年に改築されたもの。越前瓦が葺かれた切妻造りの屋根。その棟先には

「右近」の文字の入った丸瓦が見える。

西洋館は、越前海岸から広がる日本海と、河野地区の集落を一望できる高台に建つ。右近家の別荘として昭和10(1935)年に竣工した。

茶色のスペイン瓦が葺かれた屋根が印象的な洋風建築。1階部分はスパニッシュ風、2階部分はスイスのシャレー風といった異なる建築様式にもかかわらず、調和のとれた外観を構成している。

室内にはイギリスのイングリッシュと呼ばれる暖炉を備えたホールを配置。随所に施された意匠には和洋が絶妙なバランスで混在している。

島までの眺望が楽しめ、「海商」として栄えた右近家にとって、まさに面目躍如たる別荘となっている。

西洋館が竣工した当時の右近家の当主は、義太郎こと11代目権左衛門。明治22(1889)年生まれで、慶應義塾大学理財科に学び大正3(1914)年卒業。大正5(1916)年に26歳で11代目を襲名、家督相続した。

先々代である9代目が設立に参画し、10代目も社長のポストに就いた日本海上保険株式会社では、先代の後継として社長を務めた。

また、昭和19(1944)年に日本海上と日本火災が合併し日本火災海上保険(後の日本興亜損害保険、現在の損保ジャパン

日本興亜の前身)が創立されると会長に就任した。

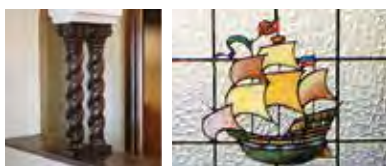
11代目がこの別荘を建築した目的は、「お助け普請」だったといわれている。

「お助け普請」とは、将軍や領主などが大きな土木工事を行い、領民に仕事を与えて経済を活性化されるもの。

本来は公共事業のかたちで実施されるものだが、11代目は昭和初期の経済不況に直面した地元村民の雇用を作り出すために、あえて造成が難しい高台の土地に大きな建物を建築しようとした。

本宅の背後の傾斜地に建つことから、母屋に対しての「離れ」と見ることもできるが、この洋館が竣工した当時、右近家はすでに実質的な本拠地を兵庫・芦屋に移していたため、夏の別荘としての利用が多かったという。

日本海を地中海に見立て、外観をスパニッシュ風に仕上げた別荘でリゾート気分を満喫する……。世界恐慌の直後、不況のどん底にあった昭和初期の日本で、「お助け普請」によってこれを実現した右近家の財力には、舌を巻くばかりだ。現在、本宅・西洋館などの建物と敷地は「北前船主の館・右近家」として一般公開されている。



写真提供：南越前町観光まちづくり課、高橋久美子

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。

企業は道場。

素野 福次郎 TDK

その・ふくじろう
大正元(1912)年生まれ。兵庫県出身。昭和5(1930)年に神戸の育英商業学校を卒業後、神戸高等工業学校(現在の神戸大学工学部の前身)に学ぶ。昭和7(1932)年、鐘淵紡績に入社。5年間勤務した後、昭和12(1937)年には東京電気化学工業(現在のTDK)へ移籍。同社は昭和10(1935)年12月に設立されたばかりのベンチャー企業で、創業後間もないこの当時の従業員はわずかに4人だったという。入社後は一貫して営業部門を担当し、松下電器産業(現・パナソニック)など大口の取引先を開拓。昭和44(1969)年には社長に就任。積極的な海外進出でTDKを世界最大の磁気テープメーカーに育て上げ「中興の祖」と呼ばれた。上の言葉は社長時代のもの。企業が成長するための秘訣を問われ「家庭も学校も当てになりませんので、企業で教育をしなくてはね。企業は道場ですよ」と語った。当時、TDKでは管理職ポストの4割を他社からの移籍組が占めていたことから、社内の結束を強化するため社員教育に力を入れていた。幹部社員に対しては「みつともないことをするな。私心なく働くことに部下は従う。能力、学歴は関係ない」と語り、我執を捨てることが肝要だと説いたという。昭和58(1983)に会長就任、昭和62(1987)年には相談役に退いた。平成16(2004)年、91歳で死去。

他人の不幸による、
漁夫の利を占めるな。

日立製作所 小平 浪平

おだいら・なみへい
明治7(1874)年、栃木県下都賀郡家中村(現・栃木市)に生まれる。栃木高等学校を卒業して上京。東京英語学校、旧制一高を経て東京帝国大学工科大学電気工学科に学ぶ。この間、受験失敗や落第などもあり卒業時には26歳になっていた。卒業後は藤田組小坂銅山に電気主任技術者として入社し、山止滝発電所の建設に従事。その後も広島水力電気や東京電燈(現・東京電力)に転じ、技術者としての手腕を発揮した。明治39(1906)年には久原鉱業所日立鉱山へ工作課長として移籍。鉱山の土木建築工事、機械・電気設備の設計を指揮するとともに、電力確保のため水力発電所を設置した。明治43(1910)年には国産初の5馬力誘導電動機(モーター)を完成し、その翌年には久原鉱業の機械工場として日立製作所が設立される。大正9(1920)年、株式会社日立製作所として久原鉱業から独立し、社長空席のまま専務に就任。昭和3(1928)年には初代社長に就任し、戦後GHQによって公職追放となるまでの約20年間にわたってトップとして陣頭指揮を執った。上の言葉は大正12(1923)年の関東大震災で京浜工業地帯が壊滅的な状態となり、全国から日立に注文が殺到した際のもの。小平は「日立製作所は日本の日立である。日立は京浜地方の復興を第一の任務とする。みだりに地方からの注文を受けて工場をふさいではならぬ」として九州や京阪神からの注文を断ってしまったという。昭和26(1951)年、77歳で死去。

自分でよいと判断したら
すぐ一歩前に出ろ。
企業理念と社会的責任が
明確なら、自主性を持って
各人が自由にやれ。

大塚 明彦 大塚製薬(大塚ホールディングス)

おおつか・あきひこ
昭和12(1937)年、徳島県鳴門市に生まれる。父の大塚正士は大塚製薬の第2代会長で同社の実質的な創業者。昭和35(1960)年に中央大学工学部を卒業し大塚製薬へ入社。昭和40(1965)年、炭酸飲料「オロナミンC」の販売(製造元は大塚化学)を開始。次いで昭和43(1968)年に発売した日本初のレトルト食品「ボンカレー」が大ヒットし、今日までに世界中で累計約20億食を消費するロングセラー商品となる。昭和51(1976)年、社長に就任。昭和52(1977)年には大塚食品工業の社長にも就任し、グループ企業の大塚薬品工業やアース製薬の会長も兼務した。昭和55(1980)年に「ポカリスエット」を、昭和58(1983)年には「カロリーメイト」をそれぞれリリース。スポーツドリンク、栄養調整食品など、各ジャンルでの草分け的な存在となる商品を企画・開発した。昭和40年代当時、ポウリングが大流行していたことから、大塚製薬の取締役会ではポウリング場の経営に乗り出すことを検討していたが、大塚は「将来、製薬会社を支えるに足る事業となるか」と問いかけ、代わりに新薬開発のための研究所設立を求めたという。平成26(2014)年、77歳で死去。

賢者がこよなく愛した旅

日光

栃木県日光市

「日光が開かれ1250年となる。そして江戸時代、徳川家康公を祀る東照宮の創建後、大いなる発展を遂げる。優れた文化財と自然に恵まれ、世界遺産にも登録された『日光の社寺』を、美しい自然とともに堪能したい」



一足先に修理を終えた唐門。「許由と巢父」「舜帝朝見の儀」などの見事な彫刻がほどこされている。

日光の歴史は勝道上人が日光山を開いた奈良時代にさかのぼる。明治以降は東照宮・二荒山神社・輪王寺の二社一寺に分かれたが、それ以前は日光山としてひとつの大きな霊場であった。その玄関口ともいえるのが、二荒山神社の神域にあり大谷川にかかる「神橋」。朱塗りの木橋が木々の緑や清流に映え、四季それぞれに美しい姿を見せてくれる。

日光の今に至る繁栄のきっかけは、徳川家康公を祀る東照宮が400年前に創建されたこと。この地が選ばれたのは、江戸のほぼ真北で、宇宙の中心である北極星の方向にあることが、家康公を神として祀るにふさわしかったからともいわれている。ただ極彩色や漆がほどこされ、多くの彫刻で飾られた荘厳で華麗な社殿のほとんどは、祖父家

康公を崇敬していた三代将軍家光公により建て替えられたもの。「費用おかまいなし」の命により、名工が集められ、贅を尽くした意匠が凝らされた。国宝の陽明門、廻廊、唐門、御本社、左甚五郎作と伝わる眠り猫などこれも見逃せない。

眠り猫は平成28年12月、国重要文化財の三猿を含む猿の彫刻は平成29年3月に修理が終わる。よみがえる極彩色の姿を見るのが今から楽しみだ。



現在、国宝の陽明門は平成の大修理中で、平成29年3月中には作業を終える。同じく国宝の

日光山の総本堂、三仏堂も約50年ぶりの大修理が始まっている。今は大伽藍全体が素屋根で覆われているが、ビルの7階に相当する高さの展望見学通路「天空

回廊」が設けられていて、三仏堂の屋根より上の高さから、修理現場や日光門前町の眺望が楽しめる。ここに参詣したら忘れ

ず授けてもらいたいのが「鬼門除札」。関八州の鬼門にあたる日光で生まれた御札で、家庭の鬼門を抑え、悪い運勢を良い運

勢に転じてくれるという。輪王寺は一つの寺ではなく、本堂・大猷院・慈眼堂・四本龍寺などのお堂や本坊、15の支院の総称。その中

一部が国宝に指定されている大猷院は、徳川三代将軍家光公の廟所として建てられたもの。東照宮を凌いでではな

ぬという家光公の遺言により、金と黒を基調としており、落ち着いた佇まいを感じさせる。ところで霊山として栄えた日光が、リゾート地としての注目を集めるようになったのは明治以降のこと。ヘボン式ローマ字

で有名なヘボン博士が明治4年(1871年)に日光を訪れた際、東照宮の雅楽

師であった金谷善一朗が自宅を宿として提供し、その後開業した「金谷カッタージ・イン」が、金谷ホテルの始まりとなった。英国人女性旅行作家イザベラ・バードも金谷カッタージ・インに滞在した一人。東照宮について「建物の全様式配置、あらゆる種類の芸術、全体に浸透している思想は、日本独自のものであり、仁王門から一目のぞいた

だけで、今まで夢にも見ない美しい形と色彩を見せてくれる」(『日本奥地紀行』高梨謙吉訳・平凡社)より」と著している。歴史と自然に彩られた日光、大人になってからの再訪で新たな発見を。



左/鳥居の奥に見えるのが陽明門。500を超える彫刻の数々が素晴らしい。修理後の姿に期待が高まる。右/かつては神事・將軍社参・勅使・幣帛供進使などが参向のときのみ使用されていた神橋。

輪王寺は一つの寺ではなく、本堂・大猷院・慈眼堂・四本龍寺などのお堂や本坊、15の支院の総称。その中一部が国宝に指定されている大猷院は、徳川三代将軍家光公の廟所として建てられたもの。東照宮を凌いでではな



現在と昭和初期の金谷ホテル。アインシュタイン、ヘレン・ケラーなど数々の著名人も宿泊した。



上/大猷院本殿。金、黒、赤の彩色を施された豪華な外観に、江戸芸術の素晴らしさを感じる。下/東照宮で最も有名な彫刻「眠り猫」。日の光を浴びてうたた寝をしているようにも見える。



～不動産を活用した資産形成をお考えの方に～

厳選された**投資用不動産**を**住友不動産販売**がご紹介

どんな投資も定期的な見直しが必要です。私たち住友不動産販売株式会社は、不動産に関するスペシャリストとして一歩先をいく視点で、業界をリードしてきました。刻々と変化を続ける不動産マーケットにおいて、常にお客様のベストパートナーであるべく、様々なニーズにお応えしています。

不動産の**売買仲介**

オフィス・店舗の**賃貸仲介**

不動産の**M&Aコンサルティング** (ホテル・ゴルフ場)

 **ご所有不動産の無料査定いたします。**

収益物件特集



一棟マンション (収益用) 早稲田

4億9,708万円

●所在地/東京都新宿区若松町●交通/東京メトロ東西線「早稲田」駅徒歩6分、都営大江戸線「若松河田」駅徒歩6分●土地面積/323.03㎡●延床面積/736.44㎡●構造/S・RC造地下2階地上3階建●築年月/S61年5月築●オーナーチェンジ物件●シェアハウス22室中17室、事務所1室 賃貸中

 **《想定利回り》**
6.15%

《想定年収》
3,058万円

2016年10月撮影
広さ約78㎡のラウンジスペースあり

一棟マンション (収益用) 池袋

1億8,200万円

●所在地/東京都豊島区池袋4丁目●交通/JR山手線「池袋」駅徒歩13分、東京メトロ有楽町線「要町」駅徒歩12分●土地面積/104.85㎡●延床面積/299.66㎡●構造/RC造5階建●築年月/S59年9月築●オーナーチェンジ物件●事務所×1、1R×1戸、2K×2戸、2DK×2戸、2LDK×2戸●満室賃貸中●駐輪スペースあり

 **《表面利回り》**
5.84%

《現行年収》
1,063万円

2016年8月撮影
便利な池袋駅へ徒歩圏

一棟マンション (収益用) 若林

5億6,000万円

●所在地/東京都世田谷区若林5丁目●交通/東急世田谷線「若林」駅徒歩6分●土地面積/781.16㎡(別途私道負担33.0㎡あり)●延床面積/1,085.33㎡●構造/RC造地下1階地上4階建●築年月/H元年7月築●オーナーチェンジ物件●1K×3戸、2DK×2戸、2LDK×12戸中9戸賃貸中、6LDK×1戸募集、駐車場×2台募集●再建築時セットバック要

 **《想定利回り》**
5.67%

《想定年収》
3,180万円

2016年4月撮影
世田谷区保存樹木2本あり

一棟アパート (収益用) 千川

2億2,300万円

●所在地/東京都板橋区大谷口2丁目●交通/東京メトロ有楽町線・副都心線「千川」駅徒歩7分●土地面積/223.49㎡(別途私道負担3.32㎡あり)●延床面積/342.00㎡●構造/S造3階建●H28年12月(入居予定)●建築確認番号BVJ-T16-10-0277号●間取り/1K×5戸、1LDK×4戸、2DK×1戸●建築中

 **《想定利回り》**
5.54%

《想定年収》
1,236万円

完成予想図
池袋駅より2駅 スペインミハス風外観

一棟マンション (収益用) ときわ台

2億7,300万円

●所在地/東京都板橋区常盤台1丁目●交通/東武東上線「ときわ台」駅徒歩2分●土地面積/135.12㎡(別途私道負担23.04㎡あり)●延床面積/359.32㎡●構造/S造4階建●H28年12月(入居予定)●建築確認番号BVJ-T16-10-0379号●間取り/1R×14戸●建築中

 **《想定利回り》**
5.00%

《想定年収》
1,366万円

完成予想図
ときわ台駅徒歩2分

一棟マンション (収益用) 森下

2億9,800万円

●所在地/東京都墨田区千歳3丁目●交通/都営新宿線「森下」駅徒歩4分、都営大江戸線「両国」駅徒歩8分●土地面積/104.03㎡●延床面積/353.42㎡●構造/S造7階建●築年月/H27年9月築●オーナーチェンジ物件●1K×12戸中11戸、バイク置場×1台賃貸中

 **《想定利回り》**
4.74%

《想定年収》
1,414万円

2016年2月撮影
3路線2駅利用可能で都心にダイレクト

一棟マンション (収益用) 世田谷

3億5,940万円

●所在地/東京都世田谷区世田谷1丁目●交通/東急世田谷線「世田谷」駅徒歩4分●土地面積/166.56㎡●延床面積/474.74㎡●構造/RC造4階建●H28年12月(入居予定)●建築確認番号KS115-3120-00365号●間取り/1R×1戸、1K×13戸●建築中

 **《想定利回り》**
4.60%

《想定年収》
1,653.6万円

完成予想図
歴史ある町にたたずむ

区分事務所 (収益用) 西新宿

1億2,400万円

●所在地/東京都新宿区西新宿6丁目●交通/東京メトロ丸の内線「西新宿」駅徒歩9分、都営大江戸線「西新宿五丁目」駅徒歩5分●専有面積/92.33㎡●構造/RC造地下2階地上44階建(2階部分)●築年月/H20年1月築●管理方式/日勤●管理費/月額43,200円●修繕積立金/月額23,500円●オーナーチェンジ物件●診療所賃貸中

 **《表面利回り》**
4.05%

《現行年収》
502.5万円

2016年5月撮影
周辺地区にて再開業事業施行中

●賃料収入や利回りは将来にわたって確実に得られることを保証するものではありません。●収入は賃貸中のものについては現在の賃料で、新築及び、空室中や一部空き有りのものについては周辺マーケット賃料水準や募集賃料等に基づき満室となった場合を想定して表示しています。●利回りは現況または満室想定時での単純利回り(年間賃料総額÷購入価格)で、固定資産税、管理費等の必要経費は考慮されていません。●上記収入には共益費及び賃料以外の収入が含まれています。●取引態様/仲介●成約の際には仲介手数料(税込)を申し受けます。●掲載物件の概要は平成28年11月28日現在のものです。●広告有効期限:平成29年1月末日 万一売却済みの場合にはご容赦ください。●(注)価格はすべて代金総額を表示しております。構造の「SRC」は「鉄骨鉄筋コンクリート」、「RC」は「鉄筋コンクリート」、「S」は「鉄骨」の略です。●「千川」ときわ台「森下」の物件の賃貸管理については売主指定とさせていただきます。●完成予想図は計画段階の図面に基に描き起こしたもので、形状・植栽等が変更となる場合があります。

不動産に関するご相談・お問い合わせは



フリーコール 0120-082-076

■受付時間/9:00~17:50
■定休日/毎週土・日・祝日

〒160-0023 東京都新宿区西新宿3-1-4 ウェル新都心ビル9階 FAX.03-5324-7386 E-mail.houjin-info@stepon.co.jp

住友不動産販売株式会社 〒163-0819 東京都新宿区西新宿2丁目4番1号 新宿NSビル19階
国土交通大臣免許(12)第2077号 (一社)不動産流通経営協会会員 (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