

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.65 2020 October

www.owners-life.com



成田山新勝寺(千葉県成田市)の大本堂と三重塔 大本堂では開山以来、絶えることなく護摩祈祷が行われている。
1712年建立の三重塔には大日如来、五智如来が奉安され、周囲には「十六羅漢」の彫刻がめぐらされている。(10面に関連記事) 写真提供/大本山成田山新勝寺

損をしないための 「ふるさと納税」活用法

年の後半に向けて「ふるさと納税」を利用する機会が増えるが、きちんと制度のルールを把握して利用しないと、逆に損をしてしまうこともある。年末が近づくと駆け込みの寄付が殺到して手続きに時間がかかることを踏まえ、ふるさと納税で損をしかねない3つのパターンをしっかりと押さえて、寄付や手続きを済ませたい。——(2面)

contents

- | | | | |
|----|--------------------------|----|------------------------|
| 03 | 新型コロナの副産物?
テレワークで労使紛争 | 04 | 「愛人へのおカネ」
税務署の着眼点 |
| 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 | 賢者がこよなく愛した旅
成田市(千葉県) | | |

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

ふるさと納税で

損をすする3つのパターン

「寄付上限」はあくまで目安

「ふるさと納税」は実質的な手数料負担だけで全国の特産品を受け取れることが魅力だが、きちんと制度のルールを把握して利用しないと、逆に損をしてしまうこともあり得る。この先、年末が近づくと駆け込みの寄付が殺到して手続きに時間がかかることを踏まえ、ふるさと納税で損をしかねない3つのパターンをしっかりと押さえて、寄付や手続きを済ませたい。

見直された内容を把握することが大事

任意の自治体に寄付をすれば住んでいる場所に納める税金が差し引かれる「ふるさと納税」は、昨年6月に制度が大きく見直された。過熱していた返礼品競争を防止するため、返礼品を寄付金の3割以下かつ地場産品に限定するルールが厳格化され、過剰に豪華な返礼品を送っていたとされた自治体が制度から排除

された。豪華返礼品が制度の人気をけん引していた面があったのは明らかで、今年8月に総務省が発表した最新の寄付実績によれば、2019年度の寄付総額は4875億円で、7年ぶりに減少した。もっとも規制後でも5千億円近い寄付があったのも確かで見直し前のような豪華返礼品は受け取れなくても、「今あるなかで選ぶ」という納税者のしたたかさを示すデータと言えそうだ。

ふるさと納税がなぜ人気かといえば、実質手数料の2千円負担のみで全国の返礼品を受け取れるからに他ならない。しかし同制度を使って「トク」をするためにはルールをきちんと把握する必要があり、おろそかにすると逆に損をしてしまうことに

もなりかねない。ふるさと納税で損をするケースには、大きく分けて3つのパターンがあることを覚えておきたい。

1つ目は、税金から差し引かれる上限額を超えて寄付をしてしまったパターンだ。ふるさと納税で控除できる税額は収入や家族構成などによって変わり、その計算式は意外に複雑だ。これらをまとめて「住民税の所得割額の2割が限度」と説明することもあるが、これは目安であり、必ずしも正確な上限額ではない。総務省などのポータルサイトでは、源泉徴収票や確定申告書などを基に所得額などを入力することで上限額をシミュレーションできる機能があるが、これも目安であり、その年に差し引ける正確な数字ではない。

上限額を超えた寄付は、見返りのない純然たる寄付となる。もし昨年とあまり収入が変わらないのであれば、シミュレ-

ションで算出された数字より、すこし少なめに寄付金額を設定すると損をしなくて済むだろう。

手続きに時間がかかるケースも



損をする2つ目のパターンは、税優遇を受けるための手続きを誤り、控除を受けられないケースだ。ふるさと納税が人気を集めた理由の一つに、税優遇のために特別な手続きを必要としない「ワンストップ特例」の導入がある。しかし同特例を使用するのは、あくまで他に確定申告をする必要がない給与所得者などであり、年収2千万円を超えるなど、もっとも申告が必要な人は使うことができない。

またワンストップ特例には、「1年間の寄付先が5団体以下であること」という条件があることを忘れがちだ。寄付先が6団体以上の人は、たとえ確定申告が不要の人でもワンストップ特例は使えない。しかも特例が使えなくなるのは6団体目からではなく、寄付したすべての自治体だ。これらの手続きに誤りがあるまま確定申告期を過ぎてしまうと、税務署に「更正の請求」をして申告をやり直さなければ税優遇を受けられないので注意したい。

そして3つ目のパターンが、期限までに間に合わないというケースだ。今年の12月31日までに入金できれば今年分の寄付として認められるが、納付書を使って寄付するときには金融機関の最終営業日が実質的な締め切りとなることや、自治体によってはクレジットカード以外の納付方法の締め切りを早く設定している所も多い。年内ぎりぎりの申請は来年の取り扱いとなることもあるので、なるべく余裕を持って、クリスマスの頃までに入金を済ませておけば安心だろう。もし来年分に持ち越されてしまった場合、来年に改めて手続きをすることで税優遇は受けられるが、今年分の寄付の枠を使いきれなかったという意味では、やはり「損」と言えるだろう。

泉佐野市勝訴も豪華返礼品は無し

大阪府泉佐野市といった豪華返礼品を送っていた自治体が制度から除外されたことで、19年度の寄付総額は減少に転じた。しかしその泉佐野市は今年6月、総務省による制度からの締め出しが地方税法に違反しているかどうかが問われた裁判で、逆転勝訴によって制度復帰を勝ち取っている。

もっとも泉佐野市などは制度復帰後も、返礼品については国の新たな基準に沿ったものに限ることを明らかにしている。残念ながら、換金性の高いギフト券といった豪華返礼品まで復活とはいかないようだ。

良好な関係をコロナが破壊？

テレワークで増える労使トラブル

事前に摘んでおきたい紛争の芽

テレワークを取り入れる企業が急増している。経営者としては、従業員を新型コロナウイルスへの感染から守る安全配慮義務に加え、行政からの強い要請により無理をしても実施せざるを得ない。不自由な環境でがんばってくれている社員と共にこの難局を乗り切り切りたいが、一方で経営者としてはテレワークによる労使紛争の発生についても冷静に考えておかなければならない。見切り発車によるトラブルの芽はしっかり摘んでおきたい。

実施する企業は 今後ますます増加

テレワークは1980年代にすでに日本国内でも見られるようになったが、一般化したのはWi-Fiが普及した2000年代以降だ。そしていま、新型コロナウイルスの感染拡大を防ぐための外出自粛により、テレワーク実施企業は全国で3割近くに上る(4月末日)。政府の「オフィス出勤者の最低7割削減」という目標には遠く及ばないが、緊急事態宣言の延長により、今後はさらに増えていくことが予

想されている。

国は店舗に営業停止を求め国民には外出自粛を呼び掛けるものの、十分な補償はないなかで企業も国民も事態収束まで耐え忍ばなくてはならない。経営者は資金繰りに頭を悩ませ、従業員は普段と異なる環境で業務に励んでいる。

この難局を乗り切るため、多くの企業で労使がお互いを信頼して難局に立ち向かっているところだが、一方で経営サイドとしてはテレワークが労使トラブルに発展することも予測し、その対策も抜かりなくしておかなければならない。

現在は新型コロナウィルスの拡大により一時避難的な対策としてテレワークを採用している企業が多くを占めるが、本来であればきちんと就業規則を変更したうえで実施するほうが先々

労働時間の把握が 残業代計算のカギ

に起こる可能性のあるトラブルを避けるためにも望ましい。

なにより会社が意識しておかなければならないのはテレワークをしている従業員の労働時間の把握だ。昨年より順次施行さ

れている働き方改革関連法により企業の勤怠管理義務が厳格化されている。仮に退職した元社員から未払いの残業代を請求されたときは、労働時間の提示は会社側に求められ、それを証明

時間の2割5分以上の率で計算した割増賃金を支払わなければならない。

これに付随して時間外の電話対応も問題となり得る。テレワーク中の従業員が就業時間外に取引先からの電話に対応すれば、これは時間外労働とみなされて割増賃金の対象となる。柔軟な対応で済ませたいところでもあるが、厳密には会社が携帯電話を支給して時間外は対応できないように設定するなどの工夫が必要だ。

どこまで厳格にするかは企業ごとに異なるだろうが、少なくともテレワークを採用するからには、その根拠は自社ルールとしても明確にしておくことがベターなようだ。労使トラブルに詳しい社会保険労務士の本間邦弘氏は「テレワーク規定に定めるといふ一言でもいいので就業規則に組み込む必要がある。段取りをしっかりとっておかないと後で足をすくわれるような結果にもつながる」と指摘する。

その際、就業規則の変更にあたっては、労働者の過半数で組織する労働組合か、労働者の過半数組合がなければ労働者の過半数を代表する者の意見を聴かなければならないことが労基法で定められている。最近はこのルールの厳格化が進んでおり、

手続きの虚偽や省略には厳しい対応が取られることになる。仮に全てを白紙にされ、テレワークの根拠がなくなれば、勤怠管理義務違反に加え、たとえ業務命令違反があっても会社は問いたすことすら難しくなる。

3年間遡って 権利を主張される

世間では労働者サイドの権利がようやく認められるようにな

り、労使で争いになれば労働者に有利と思われる判決が出ることも増えている。さらに今年4月より未払い賃金の時効は3年に延長されている。退職後3年間はいづれ請求されても問題ない構えでいなくてはならないということだ。

もちろん、多くの社員はまじめに仕事に取り組んでおり、会社の手続きミスのあら捜しなどしていない。テレワークによって効率が落ちた分を取り戻そうと業務時間も度外視して働いていることだろう。だが、いま良好な関係にある労使間でも、退職後に生活に窮すれば、かつての職場の未払いとできる残業代などを請求してくることは当然に考えられる。本間氏によると「コンサルタントや弁護士が知恵をつけ、利用されることもある」という。

社員への安全配慮義務と国の要請という点からも企業にはコロナ対策から逃れることはできない。会社を守るためにも、また社員を信頼するためにも、労使双方が納得できるルールの明確化が必要なようだ。



思わぬ所に落とし穴が…

愛人へのおカネ

税務署の目がギラリ

コロナ禍で税務調査を極力控えてきた税務署だが、国税当局の一斉人事異動が終わって引き継ぎが一段落したことをきっかけに、今後は積極攻勢をかけてくる可能性もある。調査官は申告書の隅から隅までチェックして、経費の架空計上や売上除外などの不正を探し出そうとする。ありとあらゆる項目を調べ上げの中で、「突っ込みどころが多い」とされる支出のひとつが、社長の愛人に渡るおカネだ。会社が愛人に対して給与の名目で支給しているにもかかわらず、実は勤務の実態がないといったこともある。『愛人手当』の経理について確認しておきたい。

会社経費で「お手当」、調査官はお見通し

愛人に生活費などの金銭を渡すにあたって、個人のポケットマネーからではなく、会社のお金から支出する社長も少なくない。代表的なのが愛人を会社の役員や社員にして報酬を支払うというもので、個人としてお金を渡すのと違い、贈与税の問題は原則として発生しない。

注意しなければならないのは、税務署は愛人などの「特殊関係人」を配偶者や子などの親族同様に「身内」として扱い、勤務実態とかけ離れた高額な給与が支給されていると、損金算入を否定してくることだ。給与が高額か否かは、その人の職務内容や会社の収益、ほかの人への給与の支給状況、会社と同種同規模の会社の給与支払い状況などから税務署が判断する。

また、勤務実態があることを税務署に証明できないと追徴課税を受ける可能性が高い。国税出身のOB税理士によると、「社長に愛人がいる



か否かを探ろうとは思っていないくても、決算書や社員名簿を見ていると愛人の存在に気づくことがある。税務調査に入れば調査官には絶対バレる」と語る。この税理士が関わったある調査では、社員名簿上では男性社長

と40代の女性社員、そして20代の経理担当者の3人が在籍していることになっていたが、40代の女性社員の席が社内になかった。ヒアリングをしたところ、その女性社員は年に数回しか会社に来ないことが分かった。経理担当者が「社長の特別な人」と表現をしていたこともあって、これは特殊関係人だとすぐに分かった」（前出OB税理士）と苦笑いする。特殊関係人とは、愛人を指す国税用語だ。

もしその社員に勤務実態がなければ追徴課税の対象となる。税務署に否認されないためにも、タイムカードや役員会の議事録

社宅契約といえども賃料負担は必要に

などで、勤務の実態があることを証明する必要があるだろう。

愛人に経済的利益を与える別の方法として、会社がアパートやマンションを借り、そこを社員である愛人の住まいにするという方法がある。その際に会社が不動産オーナーに支払う賃料は損金にすることが可能だ。ただし、社宅の規模に応じた最低限の金額（賃貸料相当額）を愛人が負担していることが条件で、負担額がそれを下回る場合はその差額が給与として課税され、税金や社会保険料の対象とされる。

愛人が個人事業をはじめのであれば、社長や会社がその事務所の費用を負担するというケースもある。そのようなケースで

注意したいのは愛人の確定申告だ。例えば事務所兼住まいを社長に用意してもらった愛人が、事業に関係ない洗濯機などの生活家電の購入費用まで事務所の経費にしたり、あるいは申告自体を怠ったりすると、その事務所が税務調査の対象となるだけではなく、事務所の費用を出した社長のもとにまで調査の手が伸びる恐れがある。公にできない関係性に基づく事業だからこそ、間違いのない申告が不可欠だ。

個人の資産から愛人宅の費用を出す社長は、年間110万円の贈与税の非課税枠を利用することが多い。毎年この枠内で現金を渡しておき、まとまった額になった時点で愛人に所有権を買い取らせるというケースは多い。中古マンションなら数百万円で手に入るものはいくらでもあるので、数年で住まいを愛人に渡せることになる。忘れてはならないのは贈与契約書の作成だ。贈与したという確実な証明を残すことで、後に浮気がバレたとき、妻が「夫が支払ってきた110万円は贈与ではなく貸し付けたもの。返済しなさい」と愛人に迫る事態を避けられる。

「愛人周辺」の費用が念入りで見られる

この他、飲食代などの「デート代」や旅行代、衣服代など、愛人のための様々な費用を会社の経費にすることも考えられるが、あくまでも会社の事業のための費用でなければ損金にできないという原則は押さえておく必要がある。

税務署は申告書から愛人の存在をかぎつけ、その周辺に申告漏れがあるのではないかと疑いの目で見てくる。不貞行為の倫理上の問題はさておき、愛人に関する経理処理はより一層の注意を払うようにしたいところだ。もちろん家族に浮気がバレて離婚などということになれば税金どころの話ではない。慰謝料の支払いも含めて重負担となることを覚悟しなければならぬだろう。

OWNER'S LIFE 首都圏 マンション 供給事情

VOL.36

新常態にふさわしい需要を探る首都圏分譲マンション市場 充実の環境、立地、設備など 時代に対応した魅力を発信 テレワークを意識したプランも進む

開放的で環境充実の物件、 震災タワーや大規模開発も

山手線内側の港区白金で東京建 物他4社JVが開発する総戸数1 247戸の「白金ザ・スカイ」。広大 な街区内に商業・医療・子育て支援 施設※1などの都市機能が集積す る。江東区有明の「ブリリアタワー



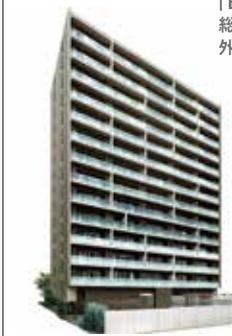
「SHIROKANE The SKY」 総戸数1247戸 外観完成予想CG ※



「Brillia Tower有明 MID CROSS」 総戸数300戸 外観完成予想CG ※ (眺望写真に合成、2018年11月撮影)



「Brillia横濱山手」 総戸数29戸 外観完成予想CG ※



「Brillia北浦和」 総戸数65戸 外観完成予想CG ※



「パークリユクス日本橋大伝馬町」 総戸数41戸 外観完成予想CG ※



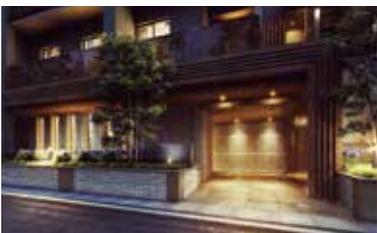
「THE COURT 神宮外苑」 総戸数409戸 エントランスホール完成予想 ※



「アルビオ・ザ・タワー千代田飯田橋」 総戸数99戸 外観完成予想CG ※



「クレヴィア本郷春日 STATION FRONT」 総戸数42戸 外観完成予想CG ※



「クレヴィア小杉御殿町」 総戸数47戸 エントランス完成予想CG ※



「リビオつつじヶ丘 タワーレジデンス」 総戸数105戸 外観完成予想CG ※



「プランズ代々木参宮橋」 総戸数53戸 外観完成予想CG ※



「パークホームズ千葉」 総戸数253戸 外観完成予想CG ※



「クレヴィア南千住 RIVER SIDE TWIN」 総戸数 EAST32戸 WEST32戸 外観完成予想CG ※



「リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア」 総戸数38戸 外観完成予想CG ※



「ルジエンテ木場」 総戸数33戸 外観完成予想CG ※

「ブリリアタワー有明ミッドクロス」は、全300戸の免震タワーレジデンス。保育園や、テレワークも可能なワークスペースなど充実の共用施設※2を備える。

JR山手線上野駅から徒歩5分の東上野5丁目は閑静な住宅街で、商業施設や公園、教育・文化施設が充実。「ブリリア上野ガーデン」は、角住戸・南向き中心※3で、内廊下を採用。同

じく東上野5丁目の「ブリリア上野プレイス」は2方接道の角地に立ち、1フロア3邸、全邸が角住戸だ。大規模スーパー、防災機能を備えた提供公園が隣接街区に、保育施設、学童施設を敷地内に整備した全436邸の大規模複合開発「ブリリアシティ三鷹」。完成済みなので、実際に検討する部屋を見学・体感できる。

同じく完成済みの「ブリリア八潮」は、秋葉原駅直通17分のつくばエクスプレス八潮駅から徒歩5分。全84邸中61邸が南東向きと開放性を重視した設計だ。

さいたま市浦和区で販売中の「ブリリア北浦和」は生活利便施設が集まるJR京浜東北線北浦和駅東口から徒歩4分。前面開放の立地を活かした、全邸南東向きの開放的な住空間がうれしい。

横浜を見晴らす山手のヒルトップでは、空と緑を身近に感じる低層レジデンス「ブリリア横濱山手」が開中。角地に全29邸中24邸が南向きとなる配置を実現している。

都心生活を満喫する立地や 都心&緑、好アクセスも魅力

三井不動産レジデンシャルの「パークリユクス」は、都心立地で住むにも貸すにもおすすめのコンパクトマンション。「パークリユクス日本橋大伝馬町」は都営浅草線東日本橋駅から徒歩4分ながら大通りから奥に入った静かな住環境で、全邸南東向き設計。「パークリユクス浦田二丁目」は品川駅や東京駅直通のJR京浜東北線浦田駅から徒歩10分の静かな住宅街に建ち、大型商業施設など利便施設も充実。

「THE COURT 神宮外苑」は国立競技場を目の前に望む、豊かな緑に囲まれた環境。曲線を用いたデザインやプール、フィットネス、クラブラウンジなどの洗練の共用施設(一部施設は予約制・有料)が特長。

小田急線快速急行停車駅の新百合ヶ丘駅徒歩9分、緑の美しい景観が保たれた山手エリアでは「パーク

三井不動産レジデンシャルが販売代理の「グランリビオ千代田平河町」は、東京メトロ半蔵門線半蔵門駅から徒歩3分の歴史ある平河町に誕生する。皇居も近い緑豊かな環境で、端正なたたずまいが美しい。東

住宅供給が少ない千代田区の 駅近に洗練の物件が誕生

ホームズ新百合ヶ丘山手の杜」全77邸の販売が始まる。千葉市中枢エリアの京成電鉄千葉線千葉中央駅から徒歩2分、そこからJR総武線千葉駅までショッピングモールでつながる「パークホームズ千葉」。駅近ながら公園に寄り添う全253邸の大規模レジデンスだ。

伊藤忠ハウジングが販売代理を手掛ける、JR山手線日暮里駅徒歩10分の「クレヴィア日暮里 THE RESIDENCE」は、内廊下設計で多彩なプランが特長。JR山手線御徒町駅徒歩7分、東京メトロ銀座線小塚駅徒歩7分ははじめ5駅6路線※5。利用できる「クレヴィア上野御徒町」が登場する。隅田川を見下ろす「クレヴィア南千

「リビオレゾン上野入谷ザ・テラス」は駅近ながら静かな三方角地に建ち、1階にはカフェラウンジも併設。東京メトロ日比谷線三ノ輪駅徒歩3分では、全邸南東向きと内廊下設計の「リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア」の販売が始まる。中央区勝どきの「リビオレゾン勝どきnext」は銀座が生活圏。テレワークに最適なワークラウンジも設置されている。

都心アクセスと自然の潤いを両立する「リビオ成増プライトエア&フォレストエア」にはシェアオフィスルームも設置されている。緑と買い物施設が充実し、子育てしやすい環境の練馬北町では「リビオ練馬北町」が販売中。京王線急行停車駅のつつじヶ丘駅徒歩2分では、震災タワーレジデンスの「リビオつつじヶ丘タワーレジデンス」が開中。

爽やかな風を感じるこれからの季節、オンライン相談も併用しながら、現地を訪れてみてはいかがでしょうか。

都心への軽快アクセス テレワーク配慮物件も

「リビオレゾン上野入谷ザ・テラス」は駅近ながら静かな三方角地に建ち、1階にはカフェラウンジも併設。東京メトロ日比谷線三ノ輪駅徒歩3分では、全邸南東向きと内廊下設計の「リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア」の販売が始まる。中央区勝どきの「リビオレゾン勝どきnext」は銀座が生活圏。テレワークに最適なワークラウンジも設置されている。

都心アクセスと自然の潤いを両立する「リビオ成増プライトエア&フォレストエア」にはシェアオフィスルームも設置されている。緑と買い物施設が充実し、子育てしやすい環境の練馬北町では「リビオ練馬北町」が販売中。京王線急行停車駅のつつじヶ丘駅徒歩2分では、震災タワーレジデンスの「リビオつつじヶ丘タワーレジデンス」が開中。

爽やかな風を感じるこれからの季節、オンライン相談も併用しながら、現地を訪れてみてはいかがでしょうか。

爽やかな風を感じるこれからの季節、オンライン相談も併用しながら、現地を訪れてみてはいかがでしょうか。

23区内の駅近物件が中心 緑を身近に感じる立地も

東急リパブルの「ルジエンテ上野池之端」は、目の前に上野恩賜公園(徒歩5分・約370m)が広がる立地で、全31邸中27邸が角住戸。東京メトロ日比谷線恵比寿駅徒歩4分の「ルジエンテ恵比寿」は1LDK中心で、資産性にも期待が持てる。東京メトロ東西線木場駅徒歩3分の「ルジエンテ木場」は1フロア3邸で全邸南向き。緑と水の潤いにも恵まれたエリアだ。東京メトロ丸の内線新中野駅からわずか徒歩1分には「ルジエンテ新中野STATION ONE」が登場。全邸南東向きの内廊下設計だ。

JR山手線代々木駅徒歩圏に誕生する東急不動産の「プランズ代々木参宮橋」は、都心でありながらも代々木公園(約990m/徒歩13分)はじめ緑の環境に恵まれ、小田急線参宮橋駅徒歩3分と駅にも近い。コンシェルジュデスク※4や食品配達サービス設置などサービスも充実。

爽やかな風を感じるこれからの季節、オンライン相談も併用しながら、現地を訪れてみてはいかがでしょうか。

爽やかな風を感じるこれからの季節、オンライン相談も併用しながら、現地を訪れてみてはいかがでしょうか。

爽やかな風を感じるこれからの季節、オンライン相談も併用しながら、現地を訪れてみてはいかがでしょうか。

(※1) 商業・医療施設・子育て支援施設は2023年4月開業予定。開業は遅れる可能性があります。子育て支援施設はマンション居住者の利用が優先されるものではありません。(※2) 共用施設は計画段階の為、今後変更になる場合があります。(※3) 角住戸一般分譲住戸77戸中58戸/南向き一般分譲住戸77戸中46戸(※4) 勤務時間は12:00~20:00を予定(※5) 東京メトロ日比谷線仲御徒町駅徒歩4分、都営大江戸線「上野御徒町」駅徒歩6分(※) 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おりません。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程度には成長しておりません。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おりません。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、自転車250m/1分で算出しています。※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。

新築分譲マンション&一戸建てセレクション2020秋 Vol.36

日経電子版

PRトレンドウォッチ Life & Luxury〜暮らしを豊かに楽しむ〜
 内の「新築物件セレクション2020秋」をご覧ください。
 掲載期間 2020年9月18日〜2020年12月18日
https://ps.nikkei.co.jp/map_2020autumn/



東京建物

- 1 **A SHIROKANE The SKY (白金ザ・スカイ) B 1,247戸** (非分譲住戸477戸)
 C.東京都港区白金一丁目1000番(地番) D.東京メトロ南北線「白金高輪」駅徒歩3分、都営三田線「白金高輪」駅徒歩3分、JR山手線「高輪ゲートウェイ」駅徒歩18分 E.先着順申込受付中
 F.ゲストサロン 0120-770-460 G.https://www.shirokane-sky.jp/
- 2 **A Brillia Tower 有明 MID CROSS B 300戸** (提携企業優先住戸5戸)
 C.東京都江東区有明一丁目101番8号(地番) D.ゆりかもめ「お台場海浜公園」駅徒歩8分、ゆりかもめ「有明テニスの森」駅徒歩11分、東京臨海高速鉄道「国際展示場」駅徒歩13分
 E.先着順申込受付中 F.ゲストサロン 0120-615-300 G.https://www.ariake-mid.jp/
- 3 **A Brillia 上野 Garden B 98戸** (事業協力者住戸21戸)
 C.東京都台東区東上野5丁目54番(地番) D.JR山手線「上野」駅徒歩5分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩3分、都営大江戸線「新御徒町」駅徒歩10分 E.先着順申込受付中
 F.ゲストサロン 0120-039-005 G.https://www.b-uenomirai1.jp/
- 4 **A Brillia上野Place B 39戸** (募集対象外住戸5戸)
 C.東京都台東区東上野5丁目60番1(地番) D.JR山手線「上野」駅徒歩5分、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩4分 E.先着順申込受付中
 F.ゲストサロン 0120-098-028 G.https://www.b-uenomirai2.jp/
- 5 **A Brillia City三鷹 B 436戸**
 C.東京都練馬区関町南四丁目686番1他(地番) D.JR中央線・総武線「三鷹」駅 徒歩10分北裏バス停徒歩2分、西武新宿線「武蔵関」駅徒歩16分
 E.先着順申込受付中 F.ゲストサロン 0120-436-177 G.http://b-mitaka.jp/
- 6 **A Brillia八潮 B 84戸**
 C.埼玉県八潮市大瀬一丁目10番3(地番)
 D.つくばエクスプレス「八潮」駅徒歩5分 E.先着順申込受付中
 F.現地販売センター 0120-224-840 G.https://www.b-840.jp/
- 7 **A Brillia北浦和 B 65戸** (事業協力者6戸、提携企業勤務者向け分譲2戸)
 C.埼玉県さいたま市浦和区北浦和1丁目109番1他(地番) D.JR京浜東北線「北浦和」駅徒歩4分、JR湘南新宿ライン「浦和」駅バス14分北浦和一丁目バス停徒歩2分
 E.先着順申込受付中 F.ゲストサロン 0120-065-765 G.https://www.b-ku65.jp/
- 8 **A Brillia横濱山手 B 29戸** (提携企業勤務者向け分譲2戸)
 C.神奈川県横浜市中区竹之丸16番6(地番)
 D.京浜東北線・根岸線「山手」駅徒歩5分 E.先着順申込受付中
 F.ゲストサロン 0120-121-029 G.https://www.b-yamate.jp/

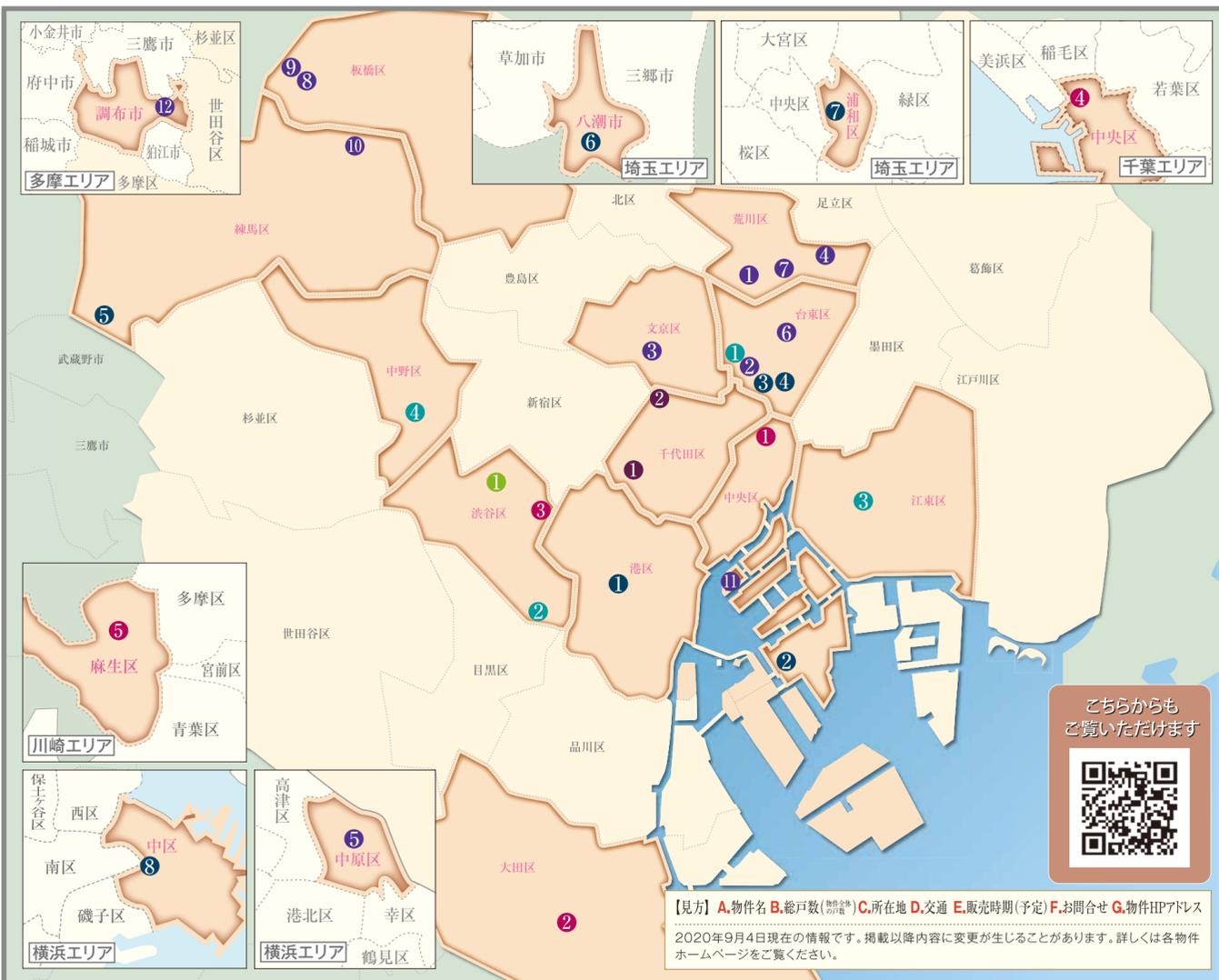
〈東京建物・関西〉

- 9 **A Brillia京都松ヶ崎 B 109戸** (提携企業勤務者向け分譲2戸)
 C.京都市京都市左京区松ヶ崎小竹藪町3-3(地番) D.京都市営地下鉄烏丸線「松ヶ崎」駅徒歩13分、叡山電鉄「修学院」駅徒歩3分 E.先着順申込受付中
 F.マンションギャラリー 0120-032-023 G.https://www.kyoto109.jp/
- 10 **A Brillia池田満寿美町 B 22戸** (非分譲住戸2戸)
 C.大阪府池田市満寿美町650-1の一部(地番) D.阪急宝塚線「池田」駅徒歩6分
 E.2020年9月上旬予定 F.ゲストサロン 0120-121-277
 G.https://www.masumicho22.jp/

関西事務所 大阪府大阪市中央区本町三丁目4番8号 東京建物本町ビル9階

三井不動産レジデンシャル

- 1 **A パークリュクス日本橋大伝馬町 B 41戸**
 C.東京都中央区日本橋大伝馬町208番15(地番) D.東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩5分、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅徒歩4分、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅徒歩4分、総武本線「馬喰町」駅徒歩5分 E.先着順申込受付中
 F.三井の住まい日本橋サロンのパークリュクス担当 0120-318-384 G.https://www.31sumai.com/mfr/T1503/
- 2 **A パークリュクス蒲田一丁目 B 76戸**
 C.東京都大田区蒲田1丁目11番4、11番49(地番) D.京浜東北・根岸線「蒲田」駅徒歩10分、京浜急行電鉄本線「梅屋敷」駅徒歩11分、京浜急行電鉄本線「京急蒲田」駅徒歩14分 E.先着順申込受付中
 F.現地販売センター 0120-318-045 G.https://www.31sumai.com/mfr/T1707/
- 3 **A THE COURT 神宮外苑 B 409戸** (事業協力者戸数223戸)
 C.東京都渋谷区神宮前2丁目500番(地番)、東京都渋谷区神宮前2丁目2番39(住居表示) D.東京メトロ銀座線「外苑前」駅徒歩8分、都営地下鉄大江戸線「国立競技場」駅徒歩11分、総武・中央緩行線「千駄ヶ谷」駅徒歩14分
 E.2020年9月中旬予定 F.ゲストサロン 0120-396-316 G.https://www.31sumai.com/mfr/X1426/
- 4 **A パークホームズ千葉 B 253戸**
 C.千葉県千葉市中央区本千葉町13番13(地番) D.JR総武・中央緩行線「千葉」駅徒歩11分、京成電鉄千葉線「千葉中央」駅徒歩2分 E.2020年9月下旬予定
 F.インフォメーションデスク0120-255-321 G.https://www.31sumai.com/mfr/G1801/
- 5 **A パークホームズ新百合ヶ丘 山手の杜 B 77戸**
 C.神奈川県横浜市麻生区万福寺4丁目2番2(地番) D.小田急電鉄小田原線「新百合ヶ丘」駅徒歩9分、小田急電鉄小田原線「百合ヶ丘」駅徒歩5分 E.2020年9月下旬予定
 F.レジデンシャルサロン 0120-778-321 G.http://www.31sumai.com/mfr/F1701



【見方】A.物件名 B.総戸数(階数) 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
 2020年9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。

三井不動産レジデンシャル(販売代理)

- 1 **A グランリビオ千代田平河町 B 35戸**
 C.東京都千代田区平河町1丁目3番16他(地番) D.半蔵門線「半蔵門」駅1番出口より徒歩3分、有楽町線「麹町」駅1番出口より徒歩4分、南北線「永田町」駅4番出口より徒歩7分、銀座線「赤坂見附」駅7番出口より徒歩9分
 E.先着順申込受付中 F.ゲストサロン 0120-321-459 G.https://nkskre.jp/hirakawacho/
- 2 **A アルビオ・ザ・タワー千代田飯田橋 B 99戸**
 C.東京都千代田区飯田橋4丁目7番地4他(地番) D.JR中央・総武線「飯田橋」駅徒歩3分、東京メトロ東西線・南北線・有楽町線「飯田橋」駅徒歩2分、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅徒歩2分
 E.先着順申込受付中 F.レジデンシャルサロン 0120-321-644 G.https://www.albio-iidabashi.jp/

日鉄興和不動産株式会社 国土交通大臣(4)第6908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〒107-0052 東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティAIR20階
 ミサワホーム株式会社 国土交通大臣(3)第7576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 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
 トヨタホーム株式会社 国土交通大臣免許(4)第6467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 愛知県名古屋市中区東区一丁目23番22号

東急リハブル

- 1 **A ルジエンテ上野池之端 B 31戸**
 C.東京都台東区池之端3丁目8番、9番併2(地番) D.東京メトロ千代田線「根津」駅徒歩4分、東京メトロ銀座線・東京メトロ日比谷線「上野」駅徒歩11分 E.2020年11月下旬予定
 F.販売準備室 0120-109-716 G.http://l-kenohata.com/
- 2 **A ルジエンテ恵比寿 B 27戸** (非分譲住戸1戸)
 C.東京都渋谷区恵比寿南2丁目7番15(地番) D.東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩4分(600〜終電) 徒歩6分、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン「恵比寿」駅徒歩6分 E.先着順申込受付中
 F.マンションギャラリー 0120-655-109 G.http://l-ebisu.com/

野村不動産

- 1 **A プラウドタワー堺東 B 333戸** (権利者住戸13戸)
 C.大阪府堺市堺区三国ヶ丘御幸通154番 D.南海電気鉄道高野線「堺東」駅徒歩2分
 E.先着順申込受付中 F.マンションサロン 0120-436-333
 G.https://www.proud-web.jp/kansai/mansion/sakaihigashi/
- 2 **A プラウド阪急塚口駅前 B 421戸** (非分譲住戸6戸)
 C.兵庫県尼崎市南塚口町2丁目865番地1他(地番) D.阪急電鉄阪急神戸線「塚口」駅徒歩1分 E.2020年11月上旬予定 F.マンションサロン 0120-133-421
 G.https://www.proud-web.jp/mansion/w130960/
- 3 **A プラウド芦屋西蔵町 B 94戸**
 C.兵庫県芦屋市西蔵町96番1(地番) D.阪神電鉄阪神本線「打出」駅徒歩11分、JR東海道線「芦屋」駅 徒歩12分芦屋浜営業所前バス停徒歩2分 E.先着順申込受付中 F.マンションギャラリー 0120-535-094
 G.https://www.proud-web.jp/kansai/mansion/nishikuracho/
- 1 **A ルジエンテ木場 B 33戸** (非分譲住戸3戸)
 C.東京都江東区東陽3丁目22番27、22番85(地番) D.東京メトロ東西線「木場」駅徒歩3分
 E.先着順申込受付中 F.現地インフォメーションサロン 0120-109-139
 G.http://l-kiba.com/
- 3 **A ルジエンテ新中野 STATION ONE B 49戸** (一般分譲住戸28戸)
 C.東京都中野区本町4丁目60番2(地番) D.東京メトロ丸の内線「新中野」駅徒歩1分
 E.先着順申込受付中 F.現地インフォメーションサロン 0120-109-757
 G.http://l-shinnakano.com/

西日本支社 〒550-0011 大阪府大阪市西区阿波野1丁目4番4号 野村不動産四ツ橋ビル15階

伊藤忠ハウジング(販売代理)

- 1 **A クレヴィア日暮里 THE RESIDENCE B 65戸**
 C.東京都荒川区東日暮里5丁目6番19他(地番) D.JR山手線・京浜東北線・常磐線・常磐成田線「日暮里」駅徒歩10分、京成本線・成田スカイアクセス「日暮里」駅徒歩9分
 E.先着順申込受付中 F.マンションギャラリー 0120-076-065 G.https://cv-n65.jp/
- 2 **A クレヴィア上野御徒町 B 49戸** (事業協力者住戸3戸)
 C.東京都台東区台東三丁目75-3(地番) D.JR山手線・京浜東北線「御徒町」駅徒歩7分、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅徒歩7分、東京メトロ日比谷線「御徒町」駅地下鉄大江戸線つくばエクスプレス「新御徒町」駅徒歩4分 E.2020年11月中旬予定
 F.マンションギャラリー有楽町イオン 0120-852-878 G.https://itochu-sumai.com/uenookachimachi/
- 3 **A クレヴィア本郷春日 STATION FRONT B 42戸** (事業協力者住戸2戸)
 C.東京都文京区本郷四丁目133番1他(地番) D.都営三田線・大江戸線「春日」駅徒歩1分、東京メトロ南北線・丸の内線「後楽園」駅徒歩4分、JR中央・総武線「水道橋」駅徒歩14分 E.先着順申込受付中
 F.インフォメーションセンター 0120-100-479 G.https://cv-hk42.jp/
- 4 **A クレヴィア南千住 RIVER SIDE TWIN EAST B 32戸**
 C.東京都荒川区南千住七丁目146番4(地番) D.JR常磐線「南千住」駅徒歩8分、東京メトロ日比谷線「南千住」駅徒歩9分、つくばエクスプレス「南千住」駅徒歩8分、京成本線「千住大橋」駅徒歩9分 E.2020年9月下旬予定
 F.マンションギャラリー 0120-853-550 G.https://itochu-sumai.com/minamisenju-1/
- 4 **A クレヴィア南千住 RIVER SIDE TWIN WEST B 32戸**
 C.東京都荒川区南千住七丁目146番1(地番) D.JR常磐線「南千住」駅徒歩9分、東京メトロ日比谷線「南千住」駅徒歩9分、つくばエクスプレス「南千住」駅徒歩8分、京成本線「千住大橋」駅徒歩8分 E.2020年9月下旬予定
 F.マンションギャラリー 0120-853-550 G.https://itochu-sumai.com/minamisenju-1/
- 5 **A クレヴィア小杉御殿町 B 47戸**
 C.神奈川県川崎市中原区小杉御殿町一丁目1006番1(地番) D.JR南武線「武蔵中原」駅徒歩16分、JR横須賀線・湘南新宿ライン「武蔵小杉」駅徒歩19分(南武線500m徒歩) E.2020年11月上旬予定
 F.マンションギャラリー 0120-047-144 G.https://itochu-sumai.com/kosugigotencho/

伊藤忠都市開発株式会社 国土交通大臣(5)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 〒107-0052 東京都港区赤坂二丁目9番11号

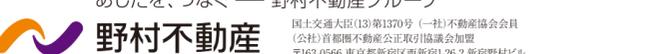
- 6 **A リビオレゾン上野入谷ザ・テラス B 98戸**
 C.東京都台東区入谷二丁目51-1(地番) D.東京メトロ日比谷線「入谷」駅徒歩5分、JR山手線「鶯谷」駅徒歩12分、JR山手線「上野」駅徒歩16分、つくばエクスプレス「浅草」駅徒歩9分 E.先着順申込受付中
 F.リビオレゾンサロン上野 0120-098-005 G.https://nkskre.jp/uenoiriya/
- 7 **A リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア B 38戸**
 C.東京都荒川区東日暮里1-2-2、10(地番) D.東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅徒歩3分、都電荒川線「三ノ輪橋」駅徒歩4分 E.2020年10月上旬予定
 F.リビオレゾンサロン上野 0120-098-005 G.https://nkskre.jp/minowa/
- 8 **A リビオ成増フォレストエア B 53戸**
 C.東京都板橋区成増五丁目343番13、71、72、73、74、75(地番) D.東武東上線「成増」駅徒歩12分、東京メトロ有楽町線「副都心線」地下鉄成増「成増」駅徒歩14分 E.先着順申込受付中
 F.リビオレジデンスサロン 0120-616-101 G.https://nkskre.jp/masumasu/index.html
- 9 **A リビオ成増ブライツエア B 48戸**
 C.東京都板橋区成増五丁目328番1(地番) D.東武東上線「成増」駅徒歩12分、東京メトロ有楽町線「副都心線」地下鉄成増「成増」駅徒歩14分 E.先着順申込受付中
 F.リビオレジデンスサロン 0120-616-101 G.https://nkskre.jp/masumasu/index.html
- 10 **A リビオ練馬北町 B 54戸**
 C.東京都練馬区北町3丁目743番(地番) D.東武東上線「東武練馬」駅より徒歩8分、東京メトロ有楽町線「副都心線」地下鉄赤塚「駅」より徒歩11分 E.先着順申込受付中
 F.リビオレジデンスサロン 0120-717-054 G.https://nkskre.jp/nerimakitamachi/
- 11 **A リビオレゾン勝どきnex B 96戸**
 C.東京都中央区勝どき5丁目1103番地2(地番) D.都営大江戸線「勝どき」駅徒歩9分 E.先着順申込受付中
 F.リビオレゾンサロン月島 0120-305-002 G.https://nkskre.jp/kachidoki/index.html
- 12 **A リビオつつじヶ丘 タワーレジデンス B 105戸** (非分譲住戸36戸)
 C.東京都調布市東つつじヶ丘一丁目3番3(地番)
 D.京王電鉄京王線「つつじヶ丘」駅徒歩2分 E.先着順申込受付中
 F.マンションギャラリー 0120-017-817 G.https://nkskre.jp/tsutsujiagaoka/

日鉄興和不動産株式会社 国土交通大臣(4)第6908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〒107-0052 東京都港区赤坂一丁目8番1号 赤坂インターシティAIR20階
 伊藤忠ハウジング株式会社 国土交通大臣(14)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 〒107-0052 東京都港区赤坂二丁目9番11号

東急不動産

- 1 **A ブランズ代々木参宮橋 B 53戸**
 C.東京都渋谷区代々木三丁目59番4(地番) D.小田急小田原線「参宮橋」駅徒歩3分、JR山手線・中央・総武線「代々木」駅徒歩11分 E.先着順申込受付中 F.マンションギャラリー 0120-768-109
 G.https://sumai.tokyu-land.co.jp/branz/sangubashi/

東急不動産株式会社 国土交通大臣(16)第45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 〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号



国土交通大臣(16)第6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 〒103-0028 東京都中央区八重洲4-16 東京建物八重洲ビル

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 〒103-0022 東京都中央区日本橋本町三丁目22番1号

国土交通大臣(13)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 〒163-0566 東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル

新築分譲一戸建てセレクション2020秋

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2020秋」でご覧いただけます。
 掲載期間 2020年9月18日~2020年12月18日
https://ps.nikkei.co.jp/map_2020autumn/



首都圏一戸建て 供給事情

洗練と重厚さを感じる街並み、 優美な外観やこだわりの間取りなど 大手ならではの特色に着目

ゆとりの空間を実現した 端正な街並みの都市型住宅

環境と調和する美しい街並みが
特長の三井不動産レジデンシャルの
都市型先進住宅「ファインコート」シ
リーズ。この秋以降も23区内やJR
中央線沿線を中心に魅力的な物件
が登場する。



〔(仮称)世田谷区用賀一丁目計画〕
総戸数12戸 街並完成予想CG(※)



〔ファインコート国立ルミナスヴィラ〕
総戸数19戸 街並完成予想CG(※)



〔ファインコート久我山アーバンレジデンス〕
総戸数12戸 街並完成予想CG(※)



〔ファインコート小金井東町ザ・ヴィラ〕
総戸数21戸 街並完成予想CG(※)

緑が連なる穏やかな邸宅街で、西
武新宿線井荻駅から徒歩5分の駅
近に誕生する「ファインコート」杉並
井荻ザ・グレースプレミア」2街区・
全35邸(※1)。全邸ゆとりの4
LDK(DEN含む)で、DENや
照明の工夫など、働く女性の声から
生まれた住空間の新提案が採用さ
れている。広大な井草森公園も徒歩
5分(約350m)と緑豊かな環境
だ。同じく井荻駅南口徒歩5分で展
開中の「ファインコート」杉並井荻ザ・
ブライトプレミア」全15邸も、住空
間の新提案を取り入れた4LDK。

コート上板橋」は、商店街や大小の
公園が身近にある暮らしやすい環
境が魅力。池袋駅へ直通15分とアク
セスも快適だ。全邸4LDK
(DEN含む)で、存在感を放つ白亜
の街並みが印象的。

緑と静寂に包まれ開放感に満ち
たゆるやかな高台の邸宅地、用賀一
丁目では(仮称)世田谷区用賀一丁
目計画」全12邸が誕生する。快適・
健康・省エネを追求したスマート
ウェルネス住宅※2で、南道路・角
地中心(12邸中8邸)、敷地面積も
100㎡以上中心(12邸中9邸)
で、陽光を取り込む演出が施されて
いる。

JR中央線沿線では、国立駅を
最寄りとする「ファインコート国立
ルミナスヴィラ」が販売中。敷地面
積130㎡以上とゆとりの4
LDKで、南面の広いバルコニーや
高天井の開放的なLDKが豊かな暮
らしを演出してくれる。文教都市に
ふさわしい白亜の街並みも美しい。
JR中央線吉祥寺・三鷹・武蔵境の
3駅からアクセスできる「ファイン
コート武蔵野中央公園パークアベ
ニュー」は、都立武蔵野中央公園※
3を始めさまざまな公園や緑地が点
在する閑静な街にある。LD天井
高約2.7m×2.9mなど空間の

東武東上線板橋駅徒歩7分の
第一種住居地域に建つ「ファイン
コート」杉並井荻ザ・グレースプレミア」
総戸数35戸 街並完成予想CG(※)

京王井の頭線富士見ヶ丘駅から
徒歩5分の高台の閑静な第一種低
層住居専用地域では、同じくスマー
トウェルネス住宅※2で、南道路・角
地中心(12邸中8邸)、敷地面積も
100㎡以上中心(12邸中9邸)
で、陽光を取り込む演出が施されて
いる。

住み心地を追求した快適な戸建
てが次々登場する今、新しい住まい
を検討してみたいかがだろうか。

全114邸の大規模街区で展開
されているのは、JR京葉線東京駅
へ快速で直通34分(通勤時36分)の
稲毛海岸駅が最寄りの「ファイン
コート稲毛海岸美浜の杜」。暮らし
のスタイルや価値観に合わせて7つ
のプランテーマを設定し、114邸
全て異なるプランを実現している。



〔ファインコート杉並井荻ザ・グレースプレミア〕
総戸数35戸 街並完成予想CG(※)



〔ファインコート杉並井荻ザ・ブライトプレミア〕
総戸数15戸 街並完成予想CG(※)



〔ファインコート上板橋〕
総戸数13戸 街並完成予想CG(※)



〔ファインコート武蔵野中央公園パークアベニュー〕
総戸数25戸 街並完成予想CG(※)

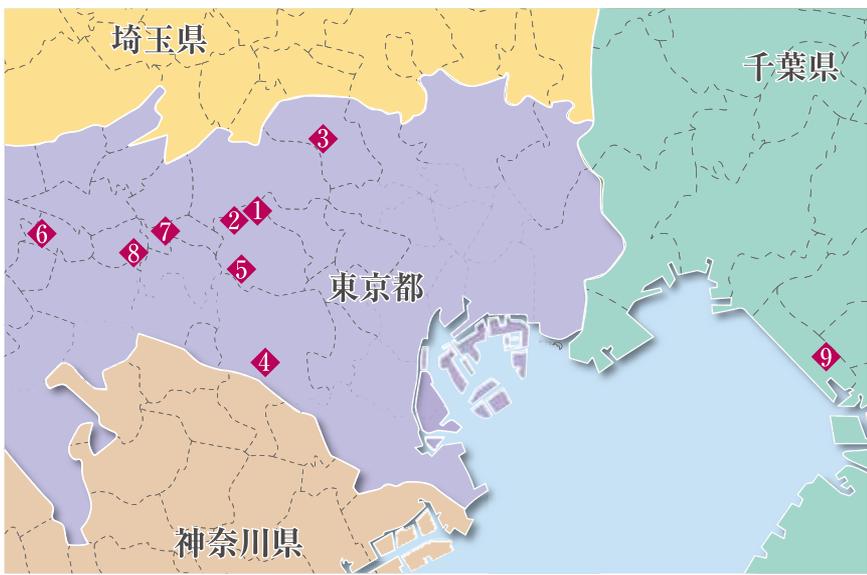


〔ファインコート稲毛海岸美浜の杜〕 総戸数114戸 街並完成予想CG(※)

三井不動産レジデンシャル

- A** ファインコート杉並井荻ザ・グレースプレミア (戸建) **B** 35戸 (建築確認済11戸)
C 東京都杉並区井荻2丁目181番1他(地番)
D 西武鉄道新宿線「井荻」駅徒歩5分 **E** 2020年9月上旬予定
F インフォメーションデスク 0120-437-321 **G** <https://www.31sumai.com/mfr/B1817/>
- A** ファインコート杉並井荻ザ・ブライトプレミア (戸建) **B** 15戸
C 東京都杉並区上井荻1丁目101番2他(地番)
D 西武鉄道新宿線「井荻」駅徒歩5分 **E** 2020年9月上旬予定
F レジデンシャルサロン 0120-637-321 **G** <https://www.31sumai.com/mfr/B1818/>
- A** ファインコート上板橋 (戸建) **B** 13戸
C 東京都板橋区上板橋2丁目208番2他(地番) **D** 東武鉄道東上線「上板橋」駅徒歩7分
E 2020年9月中旬予定 **F** 現地販売センター 0120-321-683
G <https://www.31sumai.com/mfr/B1724/>
- A** (仮称)世田谷区用賀一丁目計画 (戸建) **B** 12戸
C 東京都世田谷区用賀1丁目276番4他(地番)
D 東急田園都市線「用賀」駅徒歩8分 **E** 2020年11月中旬予定
F インフォメーションデスク 0120-234-321 **G** <https://www.31sumai.com/mfr/B1824/>
- A** ファインコート久我山アーバンレジデンス (戸建) **B** 12戸
C 東京都杉並区久我山5丁目311番8他(地番)(地番) **D** 京王電鉄井の頭線「富士見ヶ丘」駅
 徒歩5分、京王電鉄井の頭線「久我山」駅徒歩7分 **E** 先着順申込受付中
F 現地販売センター 0120-321-648 **G** <https://www.31sumai.com/mfr/B1821/>
- A** ファインコート国立ルミナスヴィラ (戸建) **B** 19戸
C 東京都国分寺市光町2丁目13-1他(住居表示)
D 中央本線「国立」駅バス3分バス停から徒歩2分 徒歩1分15号棟に対して **E** 先着順申込受付中
F レジデンシャルサロン 0120-321-995 **G** <https://www.31sumai.com/mfr/B1706/>
- A** ファインコート武蔵野中央公園パークアベニュー (戸建) **B** 25戸 (音響室14戸、書斎室11戸)
C 東京都武蔵野市八幡町3丁目309-1他(地番)
D 中央本線「三鷹」駅バス6分「関前三丁目」バス停徒歩5分(音響室)、徒歩4分(書斎室) ※日中の時間帯
E 先着順申込受付中 **F** 現地販売センター 0120-617-321 **G** <https://www.31sumai.com/mfr/B1801/>
- A** ファインコート小金井東町ザ・ヴィラ (戸建) **B** 21戸
C 東京都小金井市東町5丁目10番13他(地番)
D 中央本線「東小金井」駅徒歩12分、西武鉄道多摩川線「新小金井」駅徒歩8分 **E** 2020年12月中旬予定
F インフォメーションデスク 0120-321-723 **G** <https://www.31sumai.com/mfr/B1816/>
- A** ファインコート稲毛海岸美浜の杜 (戸建) **B** 114戸
C 千葉県千葉市美浜区稲毛海岸2丁目1番463他(地番) **D** JR京葉線「稲毛海岸」駅徒歩12分、JR総武
 中央緩行線「稲毛」駅徒歩15分、京成電鉄千葉線「京成稲毛」駅徒歩13分 **E** 先着順申込受付中
F ファインコート稲毛海岸美浜の杜 0120-321-805 **G** <https://www.31sumai.com/mfr/G1544/>

三井不動産レジデンシャル株式会社 国土交通大臣(3)第725号(一社)不動産協会会員(一社)不動産流通促進協会会員(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 〒103-0022 東京都中央区日本橋馬場三丁目12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
 2020年9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。

野村不動産・関西

〈この秋、関西エリアのブライズシーズンに注目したい〉

- A** プラウドシーズン上甲東園一丁目 (戸建) **B** 23戸
C 兵庫県西宮市上甲東園1丁目128番(地番)
D 阪急電鉄阪急今津線「甲東園」駅徒歩6分※上甲東園石畳階段ルートにて **E** 2020年10月下旬予定
F 販売準備室 0120-557-023 **G** <https://www.proud-web.jp/house/w137520/>
- A** プラウドシーズン茨木太田東芝町 (戸建) **B** 26戸
C 大阪府茨木市太田東芝町400番地21他(地番) **D** JR東海道線「JR総持寺」駅徒歩18分、阪急京都線「茨木市」駅
 徒歩約13分追手門学院中・高前バス停徒歩2分 **E** 2020年10月上旬予定
F 現地インフォメーションセンター 0120-570-026 **G** <https://www.proud-web.jp/house/w137450/>
- A** プラウドシーズン奈良学園前 (戸建) **B** 16戸
C 奈良県奈良市学園南3丁目931番29他(地番)
D 近鉄奈良線「学園前」駅徒歩9分 **E** 2020年12月上旬予定
F 販売準備室 0120-112-916 **G** <https://www.proud-web.jp/house/w137430/>

野村不動産株式会社 国土交通大臣(13)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 〒163-0566 東京都新宿区西新宿1-26-2 新宿野村ビル
 西日本支社 〒550-0011 大阪府大阪市西区阿波野町1丁目4番4号 野村不動産四ツ橋ビル15階

(※1)24戸は建築確認未取得(※2)三井不動産レジデンシャルの定めるスマートウェルネス住宅とは、「健康配慮」「省エネ」「安心・安全」「室内の快適性」を実現するために必要な性能を兼ね備えた住宅であり、実現のためにその時代時代にふさわしい(1)「適切な室内温度・空気質環境の実現」、(2)「賢いエネルギー利用」、(3)「美しく、暮らしやすい空間デザイン」(4)「非常時への対応」を設けた仕様の住宅をさします。本物件は上記の条件を満たしています。(※3)都立武蔵野中央公園(A街区約330m・徒歩5分/B街区約410m・徒歩6分)
 (※)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。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、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。

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。

鉄屋が鉄をつくるのに
事務所なんか要るか。

西山 弥太郎 川崎製鉄（現・JFEスチール）

昭和25(1950)年、鉄鋼部門が分離独立するあたりで川崎製鉄が設立されると初代社長に就任。同時に、戦後初の臨海製鉄所を千葉市に建設すると発表した。しかし、資本金5億円の会社が163億円もの巨費を投じるというこの計画には、内外から「無謀」「暴挙」「二重投資」といった批判が殺到。とくに当時、日銀の「法王」と呼ばれていた一万田尚登総裁からは、金融引き締め政策に逆行する巨額投資計画に対して「建設を強行するならば製鉄所の敷地にべんべん草が生えることになる」と反対された。それでも西山は、日本興業銀行の中山素平(当時は興銀常務で日本開発銀行へ次席理事として出向中)らの協力を得ることに成功し計画を推進。昭和28(1953)年には千葉製鉄所第一溶鉱炉(1号高炉)の火入れにこぎつけた。鉄鋼一貫の千葉製鉄所は順次増強され、昭和48(1973)年には粗鋼生産量625万トン達成。この成功は当時の経営者に多大な影響を与え、企業による大胆な設備投資を促し、高度経済成長を推進させる要因のひとつになったとされている。昭和41(1966)年、会長在任中に73歳で死去。

にしやま・やたろう

明治26(1893)年生まれ。神奈川県二宮町出身。大正8(1919)年、東京帝国大学工学部探鉱冶金学科を卒業後、川崎造船所(のちの川崎重工の前身)に入社。一貫して鉄鋼畑を歩み、川崎重工製鉄工場(神戸市)の工場長などを歴任。終戦間際の昭和20(1945)年6月には、米軍による神戸への大規模な空襲で木造の事務所棟などが焼失してしまったが、製鉄所長だった西山は「鉄屋が鉄をつくるのに事務所なんか要るか。現場の隅に机ひとつもあれば十分だ。工場の機械類はひとつもやられていない。ひとと電気系統と燃料さえあれば、今すぐにでも操業できる」と言って従業員を鼓舞した。昭和25(1950)年、鉄鋼部門が分離独立するあたりで川崎製鉄が設立されると初代社長に就任。同時に、戦後初の臨海製鉄所を千葉市に建設すると発表した。しかし、資本金5億円の会社が163億円もの巨費を投じるというこの計画には、内外から「無謀」「暴挙」「二重投資」といった批判が殺到。とくに当時、日銀の「法王」と呼ばれていた一万田尚登総裁からは、金融引き締め政策に逆行する巨額投資計画に対して「建設を強行するならば製鉄所の敷地にべんべん草が生えることになる」と反対された。それでも西山は、日本興業銀行の中山素平(当時は興銀常務で日本開発銀行へ次席理事として出向中)らの協力を得ることに成功し計画を推進。昭和28(1953)年には千葉製鉄所第一溶鉱炉(1号高炉)の火入れにこぎつけた。鉄鋼一貫の千葉製鉄所は順次増強され、昭和48(1973)年には粗鋼生産量625万トン達成。この成功は当時の経営者に多大な影響を与え、企業による大胆な設備投資を促し、高度経済成長を推進させる要因のひとつになったとされている。昭和41(1966)年、会長在任中に73歳で死去。

エベレストに世界中から
人が集まるのは、世界一高いからや。
世界一を目指せ。

日亜化学工業 小川 信雄

おがわ・のぶお
明治45(1912)年、徳島県長生村(現在の阿南市長生町)に生まれる。徳島県立富岡中学校(現在の県立富岡西高校)では、中曽根内閣で官房長官を務めた「カミソリ後藤田」こと後藤田正晴と同級生。中学校を首席で卒業すると、昭和7(1932)年に徳島高等工業学校応用化学科製薬化学部(現在の徳島大学薬学部)へ入学。その翌年には同校初の「陸軍衛生部依託生徒」となる。昭和10(1935)年に卒業し、東京の歩兵第3連隊へ入営。見習士官の曹長として訓練を受け、陸軍三等薬劑官(昭和12年の改正で陸軍薬劑少尉)に任官。戦中は薬劑大尉としてソロモン諸島に従軍し、ブーゲンビル島で終戦を迎えた。終戦時の軍での階級は薬劑少佐。昭和21(1946)年に復員すると大協石油(現在のコスモ石油の前身)へ入社し、三重県四日市市で勤務。その2年後、昭和23(1948)年に帰郷すると地元で薬局を開業。昭和28(1953)年からは高純度塩化カルシウムや、リン酸カルシウムを製造し、製薬会社や蛍光灯メーカーなどへの納入を開始した。昭和31(1956)年、日亜化学工業を設立して社長に就任。技術開発に絶え間なく取り組み、蛍光灯用・フラウン管テレビ用の蛍光体分野で同社を世界有数のメーカーに育て上げた。また、同社の研究開発員だった中村修二(現在はカリフォルニア大学サンタバーバラ校UCSB)教授が青色発光ダイオードの開発を提案するとこれを採用。アメリカ留学を認めるとともに、3億円の研究開発費を拠出して開発を支援した。会長在任中の平成14(2002)年、90歳で死去。同社出身の中村教授がノーベル物理学賞を受賞したのは平成26(2014)年のことだった。

自分一人で決断するのが
トップというものだ。

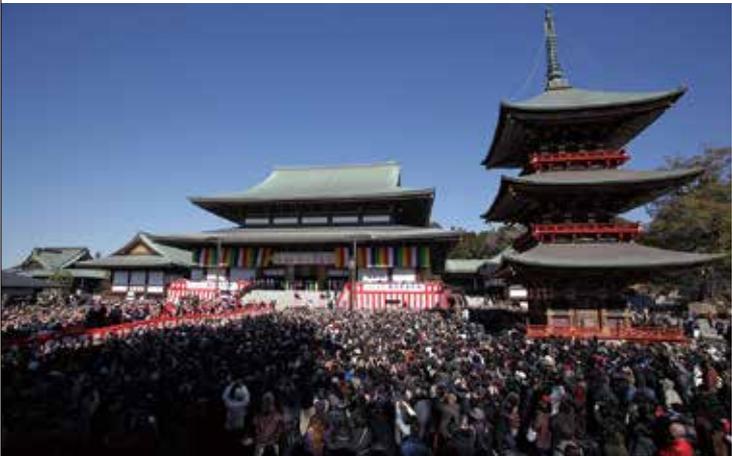
五島 昇 東急グループ

ごとう・のぼる
大正5(1916)年、東京市神田区駿河台(現在の千代田区神田駿河台)に五島慶太・東急グループ総帥の長男として生まれる。学習院初等科、中等科、高等科を経て東京帝国大学経済学部に進み、卒業後は東京芝浦電気(現在の東芝)へ入社。戦時中は陸軍大尉として軍務にも就いた。昭和20(1945)年に東京急行電鉄へ転じ、同23(1948)年には「大東急」の分割によって新たに発足した東急横濱製作所(現在の総合車両製作所)、京浜急行電鉄の取締役に就任。昭和29(1954)年には東急本社の社長に就任した。強引な企業買収で「強盗慶太」の異名をとった父親とは対照的に事業の「選択と集中」を図り、拡大したグループを再編して本業である鉄道・運輸と関連性の高いものに集約。東急くろがね工業(現在の日産工業)の全株を日産自動車へ譲渡しグループから離脱させる一方で、伊豆急行を建設・開業したほか東急田園都市線を延伸するなど鉄道敷設に取り組み、本業回歸路線を押し進めた。同時にグループの本拠地である渋谷を重点的に商業開発し、東急百貨店本店や東急ハンズ渋谷店をオープン。昭和31(1956)年に東急観光(のちのトップツアー、現在の東武トップツアーズ)、同34(1959)年に東急建設、同39(1964)年に日本国内航空(のちの東亜国内航空、日本エアシステム)への社名変更を経て日本航空に吸収合併、同43(1968)年に東急ホテルチェーン(現在の東急ホテルズ)を設立。最盛期には関連企業400社・従業員8万人を擁する巨大グループを築き上げた。日本商工会議所会頭、亜細亜学園理事長などの要職も歴任。平成元(1989)年、72歳で死去。

賢者がこよなく愛した旅

千葉県 成田市

「1000年以上の歴史を持つ名刹・成田山新勝寺の門前町として栄えた成田。情緒豊かな街並み、水と緑の美しい自然と空の玄関口としての国際色が共存する。」



上/1000年以上の歴史を持ち、多くの参詣客で賑わう成田山新勝寺
下/成田山の節分会では大相撲の関取やNHK大河ドラマのキャストが豆をまく

西は印旛沼、北は利根川に接し、緑豊かな丘陵地帯が広がる千葉県成田市。日本の空の表玄関、成田国際空港がある街という印象が強いが、成田はそのほるか前から成田山新勝寺の門前町としての歴史を刻んできた。年間1000万人を超える参詣者が訪れる成田山には、開山以来1日も欠かさず続けられている御護摩祈禱が行われる大本堂正徳2年(1712年)建立当時の姿を今に残す三重塔、商売繁盛や開運成就のご利益があるといわれる出世稲荷などの見所も多い。

時代中期の天慶3年(940年)。平将門の乱平定祈願を機に建立され、その後も源頼朝が平氏追討を祈願するなど崇敬を集めてきたが、日本中にその名が知られ、門前町が賑わいを見せるようになったのは江戸時代になってからのこと。元禄期ごろから江戸などの大都市で盛んに行われていたのが、遠方の寺院に秘蔵されている本尊などを期間を決めて公開する出開帳で、ご利益を求める庶民で大いに賑わった。成田山新勝寺が初めて江戸出開帳を行ったのが元禄16年(1703年)で、そこに大きく関わったのが歌舞伎役者の初代市川團十郎だ。初

代の父親が成田山近くの幡谷出身など、出開帳以前から成田山との縁は深かったが、跡継ぎに恵まれなかった初代が当時の本堂である薬師堂で一心に子授けを祈願したところ長男を授かり、成田のお不動さまを篤く信仰するようになった。長男を得た感謝を表すために初代が演じた不動

明王をテーマとした舞台も大当たりをとり、成田山に大神鏡を奉納。『成田屋』の屋号を使うようになったのもこれ以降といわれている。そして成田山初の江戸出開帳と時期を合わせるように、初代と二代目團十郎が成田山の霊験記『成田不動利生記』を演じ、またそれが大人気となったことで成田山の名はますます知れ渡るようになる。江戸庶民の間で成田参詣が根付いた理由の一つといえるだろう。

成田山と市川家の関わりは現代も続いており、節分会に参加したり、襲名など特別な折にはお練りが行われたりしている。不動明王の姿を模した「不動の見得」は、歌舞伎十八番の『不動』や『鳴神』の鳴神上人、『勸進帳』の弁慶が行うが、この構えには不動尊の精神が宿っているといわれ、歌舞伎界では市川家だけに許されたお家芸。また成田屋家伝の芸である「にらみ」は、邪を祓う不動尊の霊徳をあらわしたものとされ、これも当代の團十郎のみに許されるもの。にらみを受けると一年間無病息災で過ごせると伝えられている。成田山を訪れるなら、成田駅



上/10月中旬に見頃を迎える甚兵衛公園のコスモス
下/さまざまな色の紅葉に彩られる成田山公園



「成田のお不動さま」として親しまれる新勝寺の開山は平安山近くの幡谷出身など、出開帳以前から成田山との縁は深かったが、跡継ぎに恵まれなかった初代が当時の本堂である薬師堂で一心に子授けを祈願したところ長男を授かり、成田のお不動さまを篤く信仰するようになった。長男を得た感謝を表すために初代が演じた不動



上/昔ながらの面影を残す成田山表参道
下/江戸時代から参詣客をもてなした成田のうなぎ

前から約800mにわたって続く表参道散策も楽しみたい。江戸時代から門前町として栄えた名残を留めており、昔ながらの情緒を感じることができる。この名物といえよう。印旛沼産の川魚を参詣客に振る舞うようになったのがその始まりといわれ、今でも参道には多くのうなぎ店が軒を連ね、うなぎを

焼く香ばしい匂いが漂っている。店頭でうなぎをさばく光景を目にすることができるようにも表参道ならでは。お腹を満たしたあとは自然を楽しもう。成田山の境内には広大な成田山公園があり、梅・桜・藤・菊・紅葉など四季折々の美しい姿を堪能することができる。11月中旬〜下旬にはモミジ、クヌギナラ、イチヨウなど約250本の古木が見事な紅葉で目を楽ませてくれるだろう。また10月中旬頃なら、少し足を伸ばせば県立印旛沼自然公園内の「甚兵衛公園」でコスモスが咲き乱れる可憐な風景を見ることが出来る。歴史、文化、自然やグルメなど成田のさまざまな魅力を感じてみよう。

We wish

全国の大家さんの希望に寄り添い
WishをHopeに。

相続税ならお任せください

大家さん専門の会計事務所「ウィッシュ会計事務所」です。

wish 10 の特徴

- | | | | | |
|--|---|---|---|---|
| <p>01
アパート経営の
所得税節税対策</p>  | <p>02
消費税還付
申告業務</p>  | <p>03
アパート経営の
キャッシュフロー
改善対策</p>  | <p>04
相続生前対策</p>  | <p>05
相続申告業務</p>  |
| <p>06
相続税還付
申告業務</p>  | <p>07
他の専門家の協力による
ワンストップサービス</p>  | <p>08
リスクマネジメント
業務</p>  | <p>09
添付書面の推進
(税理士法第33条の2)</p>  | <p>10
土日祝日対応可能</p>  |

オーナーズライフ読者限定

相続・節税など・税の事なら、
なんでもご相談ください。

オンライン

**zoom
相談会
開催**

**9月26日(土) ①11時～②14時～
10月3日(土) ③11時～④14時～**

申込方法は 電話またはメールで
電話 **03-5944-2850**
Eメール **kobayashi@wishkaikai.net**



人と人を大切にしたい。お客様（不動産オーナー、投資家方々）の悩みを伺い、課題を解決し、そして、笑顔みなさんとともに築きたい。そんな想いも兼ねて wish（～したい）の意味をとって、「wish 会計事務所」と名づけました。みなさまにとって気楽な感じで相談できる親しみやすい事務所、みなさまと共に幸せになれる提案型税理士事務所を目指しています。
代表税理士 小林直樹

無料相談・診断承ります。大家さんでない方もお気軽にご相談ください **初回相談無料**



お電話歓迎!土日祝日も対応しています!
TEL. **03-5944-2850**
【受付時間】10:00～19:00 【定休日】水・木曜
東京都板橋区板橋1-53-2 TM21ビル302号
代表税理士 小林直樹(東京税理士会所属)



高原リゾート

ゴルフ&温泉

那須連山の眺望を満喫
雄大でフラットな高原リゾートコース

秘湯・甲子温泉の源泉かけ流し
天然温泉が24時間
お楽しみいただけます

シングルルーム64部屋完備

東北新幹線「新白河」駅から
送迎バス有り! ※完全予約制



いよいよベストシーズン到来!

本誌
限定

ご優待宿泊パック
好評ご予約受付中

さらに 夕食時にお好みのドリンク
(グラスワイン、生ビールなど)1杯プレゼント



天然温泉
浴槽からの日の出は格別です!



クラブハウスコース側
合掌造りのクラブハウス。萱葺き屋根で重厚な雰囲気醸成。



レストラン
天井も高く高原リゾートに相応しい造り。テラスに出れば高原の四季を存分に感じられます。



練習場
250ヤードのドライビングレンジ(15打席)



ロジ客室
シングル64部屋完備・プライベートな時間をゆっくりお過ごしください。

ご優待宿泊ゴルフパック (お一人様) ※料金は税込です。

パック種類	シーズン	6月1日(月)～11月23日(月・祝)	
		セルフ	
Aパック	1泊・平日プレー	優待料金	12,000円
Bパック	1泊・土日祝プレー	優待料金	16,400円
Cパック	平日プレー・1泊・平日プレー	優待料金	18,450円
Dパック	1泊・平日プレー・土日祝プレー	優待料金	22,850円
Eパック	土日祝プレー・1泊・土日祝プレー	優待料金	27,250円

今年は
初夏～秋まで
全シーズン
お得な料金!!

■コースデータ

- 開場日/1963年(昭和38年)8月10日
- コース設計/富沢誠造 ●コースタイプ/丘陵
- ホール数/18ホール 6,675ヤード パー72
- グリーン/ベント1グリーン ●コースレート/71.5
- 練習場/ドライビングレンジ(250ヤード・15打席)、アプローチ&バンカー

■宿泊施設/ロジ 75室(94名収容):シングルルーム64室、他にツインルーム7室、和室(4名様定員)4室完備、天然温泉

※料金は3～4名1組でのお一人様の料金となります。※料金は、グリーンフィード・カート・諸経費・ゴルフ利用税・入浴税・連盟会費・宿泊費(朝食付)・消費税を含んだ金額となります。※キャディ付きは、+2,200円になります。

夕食
オプション
(一例)



牛すき焼き 5,500円(税込)



牛しゃぶしゃぶ 5,500円(税込)



和食会席コース 4,400円(税込)



洋食おすすめコース 4,400円(税込)



季節の彩セット 2,750円(税込)

[お知らせ] 当クラブでは、新型コロナウイルス感染の予防対策をできる限り行っております。プレー時、クラブハウス・ロジなどのご利用時の留意事項につきましては、ご予約の際にご案内申し上げます。

白河高原カントリークラブ

福島県西白河郡西郷村真船字欠入1番地

皆さまのお越しを、スタッフ一同お待ちしております。

TEL 0248-36-2211
http://skcc.tatemono-golf.com/