

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.69 2021 October

www.owners-life.com



潮風を受けながら五感を刺激する瀬戸内の絶景しまなみ海道。広島県尾道市と愛媛県今治市を結ぶ全長約60kmにおよぶ自動車専用道路で、自転車歩行者道も整備（一部に）されている。瀬戸内海国立公園に指定されている地域もあり、自然環境保全や周辺の自然景観との調和にも配慮した橋梁が美しい。（4面に関連記事）

こんな時代だから知っておきたい——

療養中の役員報酬 見舞金も損金に制約が…

社長の代わりはすぐには見つからない——。特に組織が経営者と一体不可分である中小企業であればなおさらだ。持病が悪化しても簡単に辞意を表明するわけにはいかず、多くの社長は療養しながら経営を続ける。その際の役員報酬や見舞金の処理が国税当局と争いになることもある。無理なく損金化するために知っておくべき注意点を調べてみた。——（10面）

contents

02 約束手形が廃止へ
中小企業切り捨て？

03 行政のデジタル化で
税務調査が大激変

04 賢者がこよなく愛した旅
しまなみ海道（広島県・愛媛県）

05 首都圏マンション事情
最新の注目物件を探る

11 先人の名言から学ぶ
経営者の珠玉の言魂

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

エヌピー通信社のホームページに有益情報が満載！

エヌピー通信社

検索

SINCE 1948 納税選信 臨時増刊

約束手形 全面廃止へ

切り捨てられる中小企業も

真の目的は再編・淘汰の促進

約束手形について、政府は2026年をめどに紙から電子へ全面移行し、将来的には電子手形を含む約束手形制度そのものを廃止する方針を示した。手形廃止の目的を「中小事業者の資金繰り改善のため」と説明。その一方で、菅義偉首相は「手形払いの慣行の見直しを通じて生産性の底上げを図る」と発言している。手形の廃止による中小事業者への影響を考えてみた。

まずは電子手形への切り替えが進む

政府はさきごろ約束手形に関する検討会の報告書の骨子を公開し、「(将来的に)約束手形の利用を廃止していく」との方針を明確にした。手形制度は、受取人となる下請けの中小事業者などの資金繰りを悪化させているというのがその理由だ。梶山弘志経産相は会見で「(手形の廃止に向けた)自主行動計画の策定や改定を求めたい」と述べ、産業界、金融業界と連携して手形廃止に向けた具体策を検

討していく考えを明らかにした。

2026年までに紙の約束手形を廃止しよう調整するが、一気に廃止すると支払いサイトが短くなることにより支払う側の負担が増してしまう。そこでまずは移行段階として電子手形への切り替えを行い、印紙代や紙での保管コストなどを削減する。24年をめどに手形の期限を60日まで短縮する案の検討も進めるといふ。

ただ、政府が手形制度の廃止を推し進めようとする背景には、菅義偉首相の「生産性向上のためにも多すぎる中小企業を再編する」という思惑がある。実際に1月の施政方針演説で菅首相は「手形払いの慣行の見直しを通じて生産性の底上げを図る」と述べ、手形廃止の真の目的が「資金繰り支援」ではなく「生産性向上」にあることを示唆していた。政府の成長戦略会議でも日

本企業の生産性について「中小企業数を半分程度まで減らすことで向上する」との提言が出ている。

利用者は激減したがあえて使う慣例も

約束手形とは、商品やサービスを発注した事業者が、受取人に対して決められた期日に代金を支払うことを約束する証書のことだ。企業間取引の決済手段として多用されてきたが、インターネットバンキングなどの登場により、近年では手形交換高が減少しており、ピーク時だった1990年の4797兆2906億円と比較すると2020年は3%まで縮小して134兆2534億円となっている。

ピーク時の3%とはいえ134兆円という金額が動いていることは確かだ。業種によっては今も取引慣習上、手形による決

済が重用されている。建設業や製造業では手形を用いて決済することが一般的だ。また卸売業では、多数の仕入先への支払いを簡略化するため、個別の払込みではなくあえて手形を活用しているという事情もある。

政府は約束手形の廃止を促進する理由として、手形が中小企業の資金繰りを圧迫しているためだとしている。経産省が実施したアンケートによれば、手形は振り出されてから実際に現金化できるまでの平均期間が100~150日で、現金取引の2~3倍は長くなっている。さらに、手形を期日より前に現金化するために必要となる手数料は受取人が負担している。手形制度に不満を感じている中小事業者は多く、経産省のアンケートでは「約束手形をやめたい」と回答した受取人が9割を超えた。

しかし受取人の回答を詳しく見てみると、その理由は「不渡りのリスクを回避したい」「支払いを繰り返さないでほしい」など資金繰りの不安を解消したいというものであり、手形制度そのものを否定しているわけではないことがわかる。むしろ「約束手形をやめたい」という回答

の字面通りに手形制度を廃止すれば、受取人自身も予想していないデメリットが発生し、資金難に陥る事業者が増加する可能性もある。

神奈川県のある建設事業者は、約束手形の廃止により中小企業の資金繰りが改善するという政府の主張に対して「お金の悩んだことのないお役人たちが考えた机上の空論だ」と憤る。振出人から手形が発行されれば、受取人は金融機関に持ち込んで満期日前に現金化する手形割引や、受け取った手形を別の会社に譲渡することで決済する廻し手形などを活用することで、事実上早期に当座の資金を確保できる。

また、支払期日を過ぎても手形が決済できていない状態、つまり不渡りを出すと、手形交換所を通じてすべての金融機関で情報が共有されて信用が大幅に下がり、新規の借入などが難しくなる。さらに6カ月の間に2度の不渡りが出れば銀行取引停止処分となり、事実上の倒産状態に陥る。このため、手形を期日通りに決済することは振出人にとって絶対的なルールとなってきた。

金決済のみになると、支払いの遅れが発生しても、うわさによる信用低下の懸念はあるとはいえず、手形の不渡りによる銀行取引停止処分のような決定的なペナルティーがなくなる。さらに、取引上立場の強い発注者側の意向で、決済までのサイトが手形の期日より延ばされる可能性も否定できない。

さらに、手形を利用した緊急的な資金調達もできなくなる。現金が必要な企業同士が振り出した約束手形を、それぞれが金融機関に持ち込む「金融手形(融通手形)が活用できなくなる。金融手形に頼らなくとも、売掛債権を期日前に譲渡することで現金化できるファクタリングという手段は残されているが、一般に手形割引と比較して手数料が高額になるうえ、ファクタ

下請企業が選別される恐れ

しかし今後、政府が手形制度を全廃して支払いサイトを強制的に短期化するれば、発注側による取引先の選別が進むものと予測される。取引を打ち切られることになる下請企業がでてくることもあり得るだろう。

手形制度そのものの廃止に向けた取り組みの趣旨が、経産相の言う通り「中小企業の資金繰りを支える」ことにあるのならば、その過程で切り捨てられる事業者が発生しないよう求めたい。



行政内部のデジタル化が加速 税務調査は大激変するか!?

預金情報も丸裸にされる

デジタル庁創設や個人情報保護法改正、預貯金管理法改正を盛り込む「デジタル改革関連法」が成立した。菅政権ではあらゆる社会インフラのデジタル化について普及を進めるといいうが、税務調査の視点では納税者の権利を侵害することにつながる危険性を指摘する声も聞かれる。

進むペーパーレス 税務署の省力化に

コロナ関連の各種給付金のオンライン申請ではトラブルが続出し、日本のデジタルインフラの整備不足が改めて浮き彫りになった。菅政権はむしろこれを千載一遇の好機と捉え、一気に行政内部のデジタル化を推し進めようとしている。身分証明書や預金口座とマイナンバーを紐づけ、役所に行かなくてもあらゆる手続きができるようにすることを政策の大きな柱に掲げている。

デジタル庁関連法で納税者が注視しておく必要があるのは、マイナンバーを絡めた税務調査についてだ。衆議院内閣委員会の附帯決議には、「預貯金口座への個人番号の付番により個人資産が国により把握されることに対する国民の懸念があることに鑑み、税務調査等の法令に基づく調査以外で国が預貯金口座の利用状況を確認することがないようにすること」と記されている。



つまり、預貯金管理法（デジタル関連法に含まれる預貯金者の意思に基づく個人番号の利用による預貯金口座の管理等に関する法律）の改正により、税務調査で預貯金口座の利用状況を確認できるようになる。金融機関が預貯金者に対して口座紐付けの意思確認をすることが義務化され、他の金融機関が管理する預貯金口座についても希望の有無を確認し、マイナンバーと紐付けすることができ

すでに国税当局は納税者の預金情報を入力する手続きをデジタル化するため、NTTデータと提携した実証実験を昨年10月からスタートさせている。紙で行っている照会手続きをペーパーレス化することで大幅な業務効率化が見込め、納税者の所得を捕捉する動きがよりスピーディーになるといえる。国税局・税務署が、金融機関に対して行っている預貯金等照会は、紙ベースで行われている。そのため金融機関では開封・仕分け、作成した回答書類を紙出力し郵送するといった業務負担が生じており、国税当局の側でも回答書類の開封・仕分け・保管等の事務作業が発生していた。

マイナンバーの普及で 国税当局の 仕事も変わる

預貯金管理法改正により、マ

「質問検査権」との 兼ね合いを注視

口座の紐付けを国民・納税者はどこまで許容するのだろうか。この点についてはもっと議論されるべきだろう。

税務調査で利用しやすくなる可能性があるとはいえ、国税庁の預貯金照会業務は、国税通則法の規定による質問検査権行使に当たるもので、公権力の行使に対する金融機関内部の単なる

マイナンバーを活用して納税者と金融機関との取引情報に対する税務調査（反面調査）がしやすくなると思われる。金融機関は、預貯金者情報とその番号（マイナンバーおよび法人番号）により検索することができる状態に管理しなければならぬこととされ、また国税通則法施行令30の6では、金融機関は預貯金者情報のデータベースで、預貯金口座のレコード（データの単位）ごとに、その預貯金者の「番号」を記録（表示）することとされている。

これにより、預貯金者の氏名および住所のほか、顧客番号、口座番号、口座開設日、種目、元本の額、利率、預入日、満期日が当局に筒抜けになることも否定できない。

また預貯金管理法の改正では、「災害時または相続時に預貯金者またはその相続人から求められた場合に、預金保険機構が個人番号を利用して当該預貯金者を名義人とする預貯金口座を特定し、当該預貯金口座に関する情報を提供できる仕組みを創設することにより、預貯金者の利益の保護を図ることができる」と、一生に一度あるかどうかという事態に備えているが、複数



業務処理合理化といった問題にとどまらない。預貯金等の照会は、銀行調査そのものであり、納税者本人への税務調査ではなく、その取引先に対する反面調査にもつながる。国税庁の事務運営指針には、「取引先等に対する反面調査の実施に当たっては、その必要性と反面調査先への事前連絡の適否を十分検討する」との記述がある。そして銀行調査についても通達で「普遍的に、個人別の預貯金等の調査を行うようなことは、これを避ける」とし、「通達の運用につき慎重を期するため」「税務署長等の証印のある書面を調査先の金融機関に呈示する」とされている。当局が金融機関と納税者の情報を入力するには、質問検査権を行使しなければならず、その行使は事前通知抜きに行うことができない。そのため、金融機関はマイナンバーを指定した調査要求などに応じる必要はないとされている。

政府が個人情報の管理を強めることに対し、国民の不信感は根強い。コロナ禍に乗じて合意形成することなく、徴税面までデジタル化を推進させることに大いなる警戒を強めなければならない。

賢者がこよなく愛した旅

広島県・愛媛県

しまなみ海道



大島の亀老山展望公園から望むしまなみ海道。晴天の日には西日本最高峰の石鎚山まで見渡せるという



除虫菊の産地として有名だった因島。今も観賞用に栽培されている



因島産の果実が贅沢に使われたはっさく大福

常には故郷の山であり、また島のたざまいである。私は故郷から多くの影響を受けました」と語っていた日本画家・平山郁夫。しまなみ街道の中ほどに位置し、近年、瀬戸田レモンの島としても注目を集める生口島が出身地で、「平山郁夫美術館」に展示された作品で彼の足跡をたどることができる。また生口島は自然と風景に溶け込んだ17のアート作品が設置されており、「島ごと美術館」との名も持つ。生口島から多々羅大橋を渡ると、愛媛県側の島、大三島に入る。ここは日本総鎮守の「大山祇神社」があることから「神の島」と呼ばれていた。樹齢約2600年の神木・大楠が荘厳な雰囲気漂わせる大山祇神社の宝物館では、日本最古の平安中期の鎧をはじめ、全国の国宝・国の重要文化財の指定を受けた武器類の約8割が保存展示されている。大三島にも現代日本画が中心の大三島美術館、現代アートのところミュージアム大三島、国内では珍しい建築ミュージアム・今治市伊東豊雄建築ミュージアムがあり、芸術と景観の両方に触れることができる。

しまなみ海道がある芸予諸島は島が密集しており、潮流も複雑な海の難所であったため、能島・来島・因島に本拠をおき、自在に船を操った村上海賊（水軍）が南北朝時代から戦国時代

瀬戸内海の島々を7つの橋で結ぶ「しまなみ海道」は、海や空、緑の自然、美しい橋梁が織りなす絶景の宝庫。広島県尾道市から向島、因島、生口島、大三島、伯方島、大島を経て愛媛県今治市に続いており、由緒ある神社仏閣や歴史的スポット、レモンやはっさくなどの柑橘類、海の幸など多彩な魅力に富むエリアだ。日本で初めて海峡を横断できる自転車道としても整備され、素晴らしい眺めが堪能できる世界有数のサイクリングロードでもある。ビュースポットには事欠かないが、村上海賊やはっさく発祥の地として知られる因島の天狗山展望台、同じく村上海賊の本拠地として有名な、大島の亀老山展望公園から望む多島美の景観は見逃せない。

しまなみ海道がある瀬戸内海は大和朝廷の時代から交通の大動脈であり、源平時代や戦国時代には合戦の舞台ともなった。海上の安全や武運を守る数多くの神社が、古来より信仰を集めてもきた。しかし、古戦場や信仰の場所としてではなく、多島海の美しい風景を愛でる場所としてスポットライトが当たったのは、幕末から明治になってからで、案外新しい。

そのきっかけとなったのが、日本を訪れた外国人たち。それまではいくつもの灘や島として認識されていた海を、瀬戸内海という一つの内海 (Inland Sea) または多島海 (Archipelago) と捉え、地中海やエーゲ海になぞらえて称賛したのである。日本近代医学の父と言われるシーボルトは、「この内海の航海をはじめて以来、われわれは日本におけるこれまでの滞在中最も楽しみの多い日々を送った。船が向きをかえるたびに魅惑するように美しい島々の眺めがあらわれ、島や岩島の間に見えかくれする日本(本州)と四国の海岸の景色は驚くばかり……」(江戸参府紀行…平凡社 1967年)と描写している。



愛媛県内最古の神社、大山祇神社には多くの武将から戦勝祈願や謝礼として武具が奉納されてきた

ら多くの影響を受けました」と語っていた日本画家・平山郁夫。しまなみ街道の中ほどに位置し、近年、瀬戸田レモンの島としても注目を集める生口島が出身地で、「平山郁夫美術館」に展示された作品で彼の足跡をたどることができる。また生口島は自然と風景に溶け込んだ17のアート作品が設置されており、「島ごと美術館」との名も持つ。生口島から多々羅大橋を渡ると、愛媛県側の島、大三島に入る。ここは日本総鎮守の「大山祇神社」があることから「神の島」と呼ばれていた。樹齢約2600年の神木・大楠が荘厳な雰囲気漂わせる大山祇神社の宝物館では、日本最古の平安中期の鎧をはじめ、全国の国宝・国の重要文化財の指定を受けた武器類の約8割が保存展示されている。大三島にも現代日本画が中心の大三島美術館、現代アートのところミュージアム大三島、国内では珍しい建築ミュージアム・今治市伊東豊雄建築ミュージアムがあり、芸術と景観の両方に触れることができる。

にかけて海域を支配。ベストセラー小説『村上海賊の娘』でも有名になったが、船を襲って略奪をする「海賊」とは違い、通行料を徴収して水先案内人を務め、戦時には水軍として戦っていた。小説の舞台になった大島沖に位置する小さな島・能島は、周囲に激しい潮流があり容易に敵を寄せつけなかったという。他にも因島に因島水軍城、大島に村上海賊ミュージアムがあり、それぞれ村上海賊ゆかりの品や資料、高台からの眺めを楽しめる。異なる魅力を持つ島々が連なるしまなみ海道。景観アート、歴史、グルメ、サイクリングなど、贅沢な時間を過ごせるだろう。

「広島県尾道市と愛媛県今治市を結ぶ、全長約60 kmのしまなみ海道。サイクリストの聖地とも呼ばれ、人々を魅了する絶景が広がる。」



激しい潮流に囲まれた能島城跡。能島城跡上陸と潮流クルーズの体験も可能



現代アートの美術館、ところミュージアム大三島では瀬戸内海の多島美が楽しめる

OWNER'S LIFE 首都圏 マンション 供給事情

VOL.40

手堅い需要が安定して続く、首都圏の分譲マンション市場 都心立地や利便性、環境の良さに加え、今の時代に対応したプランニングなど、多彩な魅力のマンションが秋以降も登場

免震タワーや大規模開発、アクセスや環境を誇る物件

洗練と安心が理念の東京建物のマンション「プリリア」シリーズ。この秋以降の注目物件を見ていこう。

この秋以降に販売開始予定の「プリリア練馬春日町」は、都営大江戸線練馬春日町駅から徒歩1分。新宿駅へは直通21分通勤時23分と好アクセスで、徒歩1分圏内にスーパー、カフェ、図書館などがそろっている。内廊下設計も魅力。

地上32階建ての免震タワー「プリリアタワー浜離宮」にも着目を。JR山手線浜松町駅から徒歩5分。旧芝離宮恩賜庭園(約380m・徒歩5分)や浜離宮恩賜庭園(約900m・徒歩12分)に近接し、豊かな緑や海、

都心を見晴らすことができる。

東京メトロ丸の内線四谷三丁目駅から徒歩わずか2分、千代田区・港区・渋谷区・新宿区の実心中心といえる場所では「プリリア四谷三丁目」の販売が始まる。暮らしやすさのアイデアが随所に盛り込まれたプランにも注目したい。

公園や商業施設が近接し、緑と潤いを満喫できる「プリリア大島パークサイド」。都営新宿線急行停車駅の大島駅から徒歩9分、東京メトロ半蔵門線大手町駅13分(通勤時18分)(※1)と都心へのアクセスも自在。

「プリリアタワー聖蹟桜ヶ丘ブルームィングレジデンス」は、全520邸・33階建てのエコにも配慮された免震タワーで、京王線の特急停車駅聖蹟桜ヶ丘駅から徒歩4分に誕生する。緑豊かな周辺環境、充実の共用施設やサービスも魅力。

全708邸の「プリリアシティふじみ野」は、イオンタウンへ徒歩3分(約220m)、公園や生活利便施設も周辺に集積する暮らしやすい環境。徒歩10分の東武東上線浦上駅から池袋駅は28分(通勤時29分)(※2)とアクセスもスムーズだ。

全邸南向きの「プリリア志木ガーデン」は、東武東上線快速急行停車駅志木駅から徒歩4分。池袋駅へは2駅直通17分(通勤時22分)(※3)の快適アクセスで、駅周辺には大型商業施設が集積し、緑にも恵まれた環境だ。

JR京浜東北線さいたま新都心駅から徒歩5分(I-II街区)・徒歩8分(III街区)で展開中なのは全1411邸の大規模開発「SHINTO CITY」。東京建物など全6社のJVで、商・公・業・医・緑が徒歩圏にそろった都心に位置し、大型複合商業エリアにも近接。共用施設も充実している。

JR両毛線前橋駅徒歩2分では、官民一体の複合再開発。地上27階・全203邸の超高層免震タワー「レジデンスプリリアタワー前橋」の販売がスタート。商業施設や子育て

つ「パークホームズ大倉山ガーデン」は、全邸南向きで、南西向きまでの間取り

JR京浜東北線赤羽駅から徒歩6分、商業施設や商店街も近く利便性も高い。内廊下設計でコンパクトプランも充実。

渋谷区の邸宅街、緑に包まれた公園を望む立地に誕生する「クレヴィア渋谷富ヶ谷」は、35邸中24邸が角住戸。個性豊かなショップが並び奥渋谷エリアも近い。都営地下鉄大江戸線若松河田駅から徒歩3分の高台にたたずむ全149邸の「クレヴィア新宿若松町」は、内廊下設計で多彩なプランバリエーションを持つ。

「クレヴィア日暮里THE RESIDENCE」は、JR山手線日暮里駅から徒歩10分、アクセスや生活利便施設が充実した環境で、賃借人付き分譲住戸も用意されている。「クレヴィア日暮里THE PLACE」はJR山手線鶯谷駅から徒歩4分、スーパー徒歩1分など商業施設が充実し、上野や谷根千エリアも生活圏だ。

JR総武線両国駅から徒歩わずか2分の「クレヴィア両国 国技館通り」。最上階にはリモートワークや趣味にも使える個室ブースや癒しの空間もそなわる。全邸角住戸・受できる。

JR京浜東北線大森駅が最寄り。の「シーズ大森パークサイド」は、実物が見られる完成後販売。公園に隣接し、26邸中21邸が角住戸の開放感とアクセス・利便性が特長だ。

東京メトロ日比谷線入谷駅から徒歩5分、生活利便施設も充実し、浅草や上野が生活圏の「リビオレゾン上野入谷サテラス」。1階にはカフェラウンジも設置される。同線三ノ輪駅から徒歩3分の「リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア」は、駅近&都心近接のロケーションで、公園や商業施設も充実した暮らしやすい環境だ。「リビオレゾン上野根岸」は、上野の奥座敷根岸エリアにあり、徒歩5分の東京メトロ日比谷線入谷駅からはJR山手線入野駅へ1駅1分と、上野の利便性も享受できる。

設も周辺に集積する暮らしやすい環境。徒歩10分の東武東上線浦上駅から池袋駅は28分(通勤時29分)(※2)とアクセスもスムーズだ。

全邸南向きの「プリリア志木ガーデン」は、東武東上線快速急行停車駅志木駅から徒歩4分。池袋駅へは2駅直通17分(通勤時22分)(※3)の快適アクセスで、駅周辺には大型商業施設が集積し、緑にも恵まれた環境だ。

JR京浜東北線さいたま新都心駅から徒歩5分(I-II街区)・徒歩8分(III街区)で展開中なのは全1411邸の大規模開発「SHINTO CITY」。東京建物など全6社のJVで、商・公・業・医・緑が徒歩圏にそろった都心に位置し、大型複合商業エリアにも近接。共用施設も充実している。

JR両毛線前橋駅徒歩2分では、官民一体の複合再開発。地上27階・全203邸の超高層免震タワー「レジデンスプリリアタワー前橋」の販売がスタート。商業施設や子育て

つ「パークホームズ大倉山ガーデン」は、全邸南向きで、南西向きまでの間取り

JR京浜東北線赤羽駅から徒歩6分、商業施設や商店街も近く利便性も高い。内廊下設計でコンパクトプランも充実。

渋谷区の邸宅街、緑に包まれた公園を望む立地に誕生する「クレヴィア渋谷富ヶ谷」は、35邸中24邸が角住戸。個性豊かなショップが並び奥渋谷エリアも近い。都営地下鉄大江戸線若松河田駅から徒歩3分の高台にたたずむ全149邸の「クレヴィア新宿若松町」は、内廊下設計で多彩なプランバリエーションを持つ。

「クレヴィア日暮里THE RESIDENCE」は、JR山手線日暮里駅から徒歩10分、アクセスや生活利便施設が充実した環境で、賃借人付き分譲住戸も用意されている。「クレヴィア日暮里THE PLACE」はJR山手線鶯谷駅から徒歩4分、スーパー徒歩1分など商業施設が充実し、上野や谷根千エリアも生活圏だ。

JR総武線両国駅から徒歩わずか2分の「クレヴィア両国 国技館通り」。最上階にはリモートワークや趣味にも使える個室ブースや癒しの空間もそなわる。全邸角住戸・受できる。

JR京浜東北線大森駅が最寄り。の「シーズ大森パークサイド」は、実物が見られる完成後販売。公園に隣接し、26邸中21邸が角住戸の開放感とアクセス・利便性が特長だ。

東京メトロ日比谷線入谷駅から徒歩5分、生活利便施設も充実し、浅草や上野が生活圏の「リビオレゾン上野入谷サテラス」。1階にはカフェラウンジも設置される。同線三ノ輪駅から徒歩3分の「リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア」は、駅近&都心近接のロケーションで、公園や商業施設も充実した暮らしやすい環境だ。「リビオレゾン上野根岸」は、上野の奥座敷根岸エリアにあり、徒歩5分の東京メトロ日比谷線入谷駅からはJR山手線入野駅へ1駅1分と、上野の利便性も享受できる。

東京メトロ日比谷線入谷駅から徒歩5分、生活利便施設も充実し、浅草や上野が生活圏の「リビオレゾン上野入谷サテラス」。1階にはカフェラウンジも設置される。同線三ノ輪駅から徒歩3分の「リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア」は、駅近&都心近接のロケーションで、公園や商業施設も充実した暮らしやすい環境だ。「リビオレゾン上野根岸」は、上野の奥座敷根岸エリアにあり、徒歩5分の東京メトロ日比谷線入谷駅からはJR山手線入野駅へ1駅1分と、上野の利便性も享受できる。

東京メトロ日比谷線入谷駅から徒歩5分、生活利便施設も充実し、浅草や上野が生活圏の「リビオレゾン上野入谷サテラス」。1階にはカフェラウンジも設置される。同線三ノ輪駅から徒歩3分の「リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア」は、駅近&都心近接のロケーションで、公園や商業施設も充実した暮らしやすい環境だ。「リビオレゾン上野根岸」は、上野の奥座敷根岸エリアにあり、徒歩5分の東京メトロ日比谷線入谷駅からはJR山手線入野駅へ1駅1分と、上野の利便性も享受できる。

東京メトロ日比谷線入谷駅から徒歩5分、生活利便施設も充実し、浅草や上野が生活圏の「リビオレゾン上野入谷サテラス」。1階にはカフェラウンジも設置される。同線三ノ輪駅から徒歩3分の「リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア」は、駅近&都心近接のロケーションで、公園や商業施設も充実した暮らしやすい環境だ。「リビオレゾン上野根岸」は、上野の奥座敷根岸エリアにあり、徒歩5分の東京メトロ日比谷線入谷駅からはJR山手線入野駅へ1駅1分と、上野の利便性も享受できる。

東京メトロ日比谷線入谷駅から徒歩5分、生活利便施設も充実し、浅草や上野が生活圏の「リビオレゾン上野入谷サテラス」。1階にはカフェラウンジも設置される。同線三ノ輪駅から徒歩3分の「リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア」は、駅近&都心近接のロケーションで、公園や商業施設も充実した暮らしやすい環境だ。「リビオレゾン上野根岸」は、上野の奥座敷根岸エリアにあり、徒歩5分の東京メトロ日比谷線入谷駅からはJR山手線入野駅へ1駅1分と、上野の利便性も享受できる。

東京メトロ日比谷線入谷駅から徒歩5分、生活利便施設も充実し、浅草や上野が生活圏の「リビオレゾン上野入谷サテラス」。1階にはカフェラウンジも設置される。同線三ノ輪駅から徒歩3分の「リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア」は、駅近&都心近接のロケーションで、公園や商業施設も充実した暮らしやすい環境だ。「リビオレゾン上野根岸」は、上野の奥座敷根岸エリアにあり、徒歩5分の東京メトロ日比谷線入谷駅からはJR山手線入野駅へ1駅1分と、上野の利便性も享受できる。

東京メトロ日比谷線入谷駅から徒歩5分、生活利便施設も充実し、浅草や上野が生活圏の「リビオレゾン上野入谷サテラス」。1階にはカフェラウンジも設置される。同線三ノ輪駅から徒歩3分の「リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア」は、駅近&都心近接のロケーションで、公園や商業施設も充実した暮らしやすい環境だ。「リビオレゾン上野根岸」は、上野の奥座敷根岸エリアにあり、徒歩5分の東京メトロ日比谷線入谷駅からはJR山手線入野駅へ1駅1分と、上野の利便性も享受できる。



「パークホームズ武蔵新城フィールドレジデンス」 総戸数120戸 外観完成予想CG(※)

支障施設も併設され、利便性がより高まるだろう。

住み心地の良さが魅力、都心のコンパクト物件も

豊かな自然と多彩な利便性を享受する成熟の大倉山アドレスで、三井不動産レジデンスがこの秋に販売スタート予定の「パークホームズ大倉山ガーデン」。閑静な住宅街にふさわしく全邸南向き・南西向きの光あふれる3LDKで、開放感のあるオープンキッチンが採用されている。最寄りの東急東横線大倉山駅から渋谷まで直通31分(通勤時36分)で、都心へのアクセスもスムーズだ。武蔵小杉や溝の口も生活圏に持つ「パークホームズ武蔵新城フィールドレジデンス」は、全邸南向き・南西向きまでの間取り

多彩な都心立地マンション、利便性の良さも魅力に

23区を中心に都市型マンションの販売代理を多く手がける伊藤忠ハウジングの物件を見てみよう。東京メトロ南北線赤羽岩淵駅徒歩2分と駅近の「クレヴィア赤羽ステーションテラス」には、賃借人付き分譲住戸があり、資産活用も期待できる。「クレヴィア赤羽レジデンス」は、JR京浜東北線赤羽駅から徒歩6分、商業施設や商店街も近く利便性も高い。内廊下設計でコンパクトプランも充実。

渋谷区の邸宅街、緑に包まれた公園を望む立地に誕生する「クレヴィア渋谷富ヶ谷」は、35邸中24邸が角住戸。個性豊かなショップが並び奥渋谷エリアも近い。都営地下鉄大江戸線若松河田駅から徒歩3分の高台にたたずむ全149邸の「クレヴィア新宿若松町」は、内廊下設計で多彩なプランバリエーションを持つ。

「クレヴィア日暮里THE RESIDENCE」は、JR山手線日暮里駅から徒歩10分、アクセスや生活利便施設が充実した環境で、賃借人付き分譲住戸も用意されている。「クレヴィア日暮里THE PLACE」はJR山手線鶯谷駅から徒歩4分、スーパー徒歩1分など商業施設が充実し、上野や谷根千エリアも生活圏だ。

JR総武線両国駅から徒歩わずか2分の「クレヴィア両国 国技館通り」。最上階にはリモートワークや趣味にも使える個室ブースや癒しの空間もそなわる。全邸角住戸・受できる。

JR京浜東北線大森駅が最寄り。の「シーズ大森パークサイド」は、実物が見られる完成後販売。公園に隣接し、26邸中21邸が角住戸の開放感とアクセス・利便性が特長だ。

東京メトロ日比谷線入谷駅から徒歩5分、生活利便施設も充実し、浅草や上野が生活圏の「リビオレゾン上野入谷サテラス」。1階にはカフェラウンジも設置される。同線三ノ輪駅から徒歩3分の「リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア」は、駅近&都心近接のロケーションで、公園や商業施設も充実した暮らしやすい環境だ。「リビオレゾン上野根岸」は、上野の奥座敷根岸エリアにあり、徒歩5分の東京メトロ日比谷線入谷駅からはJR山手線入野駅へ1駅1分と、上野の利便性も享受できる。

東京メトロ日比谷線入谷駅から徒歩5分、生活利便施設も充実し、浅草や上野が生活圏の「リビオレゾン上野入谷サテラス」。1階にはカフェラウンジも設置される。同線三ノ輪駅から徒歩3分の「リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア」は、駅近&都心近接のロケーションで、公園や商業施設も充実した暮らしやすい環境だ。「リビオレゾン上野根岸」は、上野の奥座敷根岸エリアにあり、徒歩5分の東京メトロ日比谷線入谷駅からはJR山手線入野駅へ1駅1分と、上野の利便性も享受できる。

東京メトロ日比谷線入谷駅から徒歩5分、生活利便施設も充実し、浅草や上野が生活圏の「リビオレゾン上野入谷サテラス」。1階にはカフェラウンジも設置される。同線三ノ輪駅から徒歩3分の「リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア」は、駅近&都心近接のロケーションで、公園や商業施設も充実した暮らしやすい環境だ。「リビオレゾン上野根岸」は、上野の奥座敷根岸エリアにあり、徒歩5分の東京メトロ日比谷線入谷駅からはJR山手線入野駅へ1駅1分と、上野の利便性も享受できる。

東京メトロ日比谷線入谷駅から徒歩5分、生活利便施設も充実し、浅草や上野が生活圏の「リビオレゾン上野入谷サテラス」。1階にはカフェラウンジも設置される。同線三ノ輪駅から徒歩3分の「リビオレゾン三ノ輪ステーションプレミア」は、駅近&都心近接のロケーションで、公園や商業施設も充実した暮らしやすい環境だ。「リビオレゾン上野根岸」は、上野の奥座敷根岸エリアにあり、徒歩5分の東京メトロ日比谷線入谷駅からはJR山手線入野駅へ1駅1分と、上野の利便性も享受できる。



「クレヴィア赤羽ステーションテラス」 総戸数88戸 外観完成予想CG(※)



「クレヴィアたまプラーザ」 総戸数33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98戸 外観完成予想CG(※)

(※1) 都営新宿線急行利用、神保町駅にて東京メトロ半蔵門線乗り換え(通勤時18分/都営新宿線各停利用、「神保町」駅にて東京メトロ半蔵門線乗り換え) (※2) ふじみ野駅で東武東上線急行乗り換え (※3) 東武東上線快速急行利用(通勤時東武東上線急行利用) (※4) 収納率は専有面積(建物面積)に対する収納面積合計の割合です。(※) 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ものでなく、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、自転車250m/1分で算出しています。(端数切り上げ) ※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いません。

新築分譲マンション&一戸建てセレクション2021秋

Vol.40

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2021秋」でご覧いただけます。
 掲載期間 2021年9月17日～2021年12月17日
https://ps.nikkei.com/map_2021autumn/



伊藤忠ハウジング(販売代理)

1 **A** クレヴィア赤羽ステーションテラス **B** 88戸 (事業協力者住戸8戸舎)
C.東京都北区赤羽二丁目372番(地番) **D**.JR京浜東北線・埼京線・湘南新宿ライン・東北本線「宇都宮線」・高崎線(上野東京ライン)「赤羽」駅徒歩8分、東京メトロ南北線・埼玉高速鉄道埼玉スタジアム線「赤羽岩淵」駅徒歩2分 **E**.先着順申込受付中 **F**.ギャラリークレヴィア 新宿 0120-300-631 **G**.<https://itochu-sumai.com/akabane-st/>

2 **A** クレヴィア赤羽レジデンス **B** 68戸
C.東京都北区赤羽二丁目24番(地番) **D**.JR京浜東北線・埼京線・湘南新宿ライン・東北本線「宇都宮線」・高崎線(上野東京ライン)「赤羽」駅徒歩6分、東京メトロ南北線・埼玉高速鉄道埼玉スタジアム線「赤羽岩淵」駅徒歩6分 **E**.先着順申込受付中 **F**.ギャラリークレヴィア 新宿 0120-300-631 **G**.<https://itochu-sumai.com/akabane-re/>

3 **A** クレヴィア渋谷富ヶ谷 **B** 35戸 (地権者住戸12戸舎)
C.東京都渋谷区富ヶ谷二丁目1460番2(地番) **D**.東京メトロ千代田線「代々木公園」駅徒歩10分、小田急線「代々木八幡」駅徒歩10分、京王井の頭線「駒場東大前」駅徒歩13分、JR山手線「渋谷」駅徒歩19分 **E**.先着順申込受付中 **F**.ギャラリークレヴィア 新宿 0120-300-631 **G**.<https://itochu-sumai.com/shibuyatomigaya/>

4 **A** クレヴィア新宿若松町 **B** 149戸 (事業協力者住戸78戸舎)
C.東京都新宿区若松町8-2,8-6,8-10他 **D**.都営大江戸線「若松河田」駅徒歩3分、東京メトロ東西線「早稲田」駅徒歩10分 **E**.先着順申込受付中 **F**.ギャラリークレヴィア 新宿 0120-300-631 **G**.<https://itochu-sumai.com/shinjuku-wakamatsu/>

5 **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1 **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線「日暮里」駅徒歩9分、日暮里・舎人ライナー「日暮里」駅徒歩9分、JR山手線・京浜東北線「鶯谷」駅徒歩8分、東京メトロ日比谷線「入谷」駅徒歩14分 **E**.先着順申込受付中 **F**.ギャラリークレヴィア 新宿 0120-300-631 **G**.<https://www.cv-n65.jp/>

6 **A** クレヴィア日暮里 THE PLACE **B** 76戸 (事業協力者住戸7戸舎)
C.東京都荒川区東日暮里5丁目10番2 **D**.JR山手線・京浜東北線「鶯谷」駅徒歩4分、JR山手線・京浜東北線・常磐線・常磐・成田線「日暮里」駅徒歩11分、京成本線・京成成田スカイアクセス線「日暮里」駅徒歩10分、日暮里・舎人ライナー「日暮里」駅徒歩10分、東京メトロ日比谷線「入谷」駅徒歩10分 **E**.2021年9月下旬予定 **F**.ギャラリークレヴィア 新宿 0120-300-631 **G**.<https://cv-n76.jp/>

7 **A** クレヴィア両国 国技館通り **B** 77戸 (事業協力者住戸9戸舎)
C.東京都墨田区両国2丁目9番1他 **D**.JR総武線「両国」駅徒歩2分、都営大江戸線「両国」駅徒歩9分、JR総武線快速「馬喰町」駅・都営新宿線「馬喰横山」駅・都営浅草線「東日本橋」駅徒歩11分 **E**.先着順申込受付中 **F**.ギャラリークレヴィア 有楽町イシア 0120-852-878 **G**.<https://itochu-sumai.com/ryogoku/>

8 **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7-23-22 クレヴィア南千住RIVER SIDE TWIN EAST **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**.先着順申込受付中 **F**.現地販売センター 0120-853-550 **G**.<https://itochu-sumai.com/minamisenju-rt/>

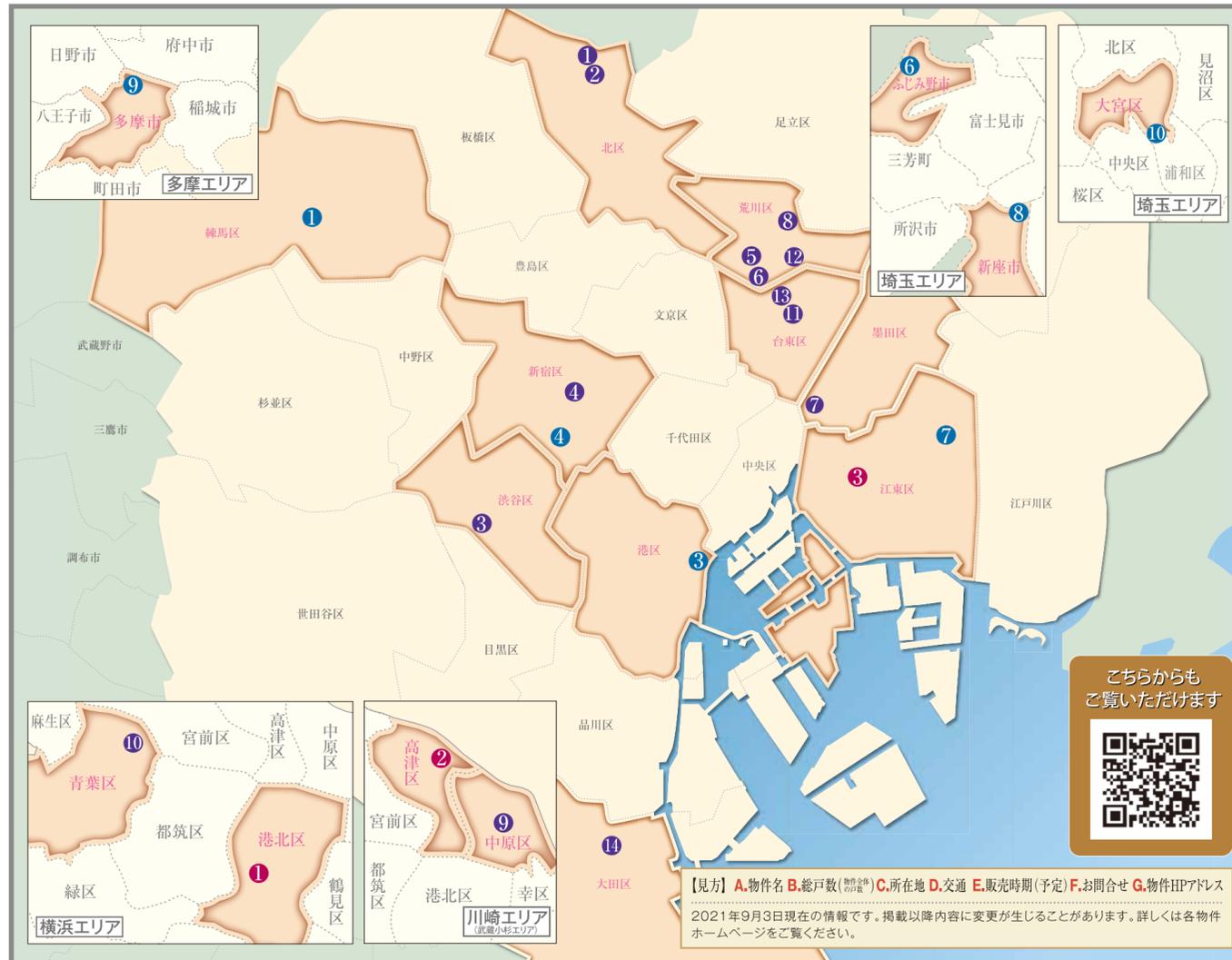
8 **A** クレヴィア南千住 RIVER SIDE TWIN WEST **B** 32戸
C.東京都荒川区南千住7-23-22 クレヴィア南千住RIVER SIDE TWIN WEST **D**.JR常磐線「南千住」駅徒歩9分、東京メトロ日比谷線「南千住」駅徒歩9分、つくばエクスプレス「南千住」駅徒歩9分、京成本線「千住大橋」駅徒歩8分 **E**.先着順申込受付中 **F**.現地販売センター 0120-853-550 **G**.<https://itochu-sumai.com/minamisenju-rt/>

9 **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、東急東横線・目黒線「新丸子」駅徒歩17分、JR南武線・横須賀線・湘南新宿ライン「武蔵小杉」駅徒歩19分※構内約500m含まず、東急東横線・目黒線「武蔵小杉」駅徒歩19分 **E**.先着順申込受付中 **F**.マンションギャラリー 0120-047-144 **G**.<https://itochu-sumai.com/kosugigotenchar/>

10 **A** クレヴィアたまプラーザ **B** 33戸
C.神奈川県横浜市青葉区新石川二丁目13番1 **D**.東急田園都市線「たまプラーザ」駅徒歩7分、東急田園都市線「あざみ野」駅徒歩9分、横浜市営地下鉄ブルーライン「あざみ野」駅徒歩9分 **E**.2021年10月下旬予定 **F**.販売準備室 0120-686-033 **G**.<https://itochu-sumai.com/tamaplaza/>

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

伊藤忠都市開発株式会社 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



【見方】 A.物件名 B.総戸数(※総) 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
 2021年9月3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。

11 **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://nskre.jp/uenoiriya/>

12 **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**.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://nskre.jp/minowa/>

13 **A** リビオレゾン上野根岸 **B** 92戸 (事業協力者住戸1戸舎)
C.東京都台東区根岸四丁目83番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9分、JR山手線「上野」駅徒歩16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://nskre.jp/uenonegishi/>

14 **A** シーンズ大森パークサイド **B** 26戸
C.東京都大田区大森北4丁目196番1(地番) **D**.JR京浜東北線「大森」駅徒歩9分、京急本線・京急空港線「平和島」駅徒歩12分 **E**.2021年9月上旬予定 **F**.現地販売センター 0120-026-363 **G**.<https://ogud.co.jp/scenes/omori26/>

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18番1号 赤坂インターシティAIR20階

大阪ガス都市開発株式会社 国土交通大臣(2)第8274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 〒105-0013 東京都港区浜松町1丁目18番16号

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

三井不動産レジデンシャル

1 **A** パークホームズ大倉山ガーデン **B** 57戸
C.神奈川県横浜市港北区大倉山7丁目2002-2他(地番) **D**.東急東横線「大倉山」駅徒歩16分、横浜市ブルーライン「新羽」駅徒歩11分 **E**.2021年9月下旬予定 **F**.インフォメーションデスク 0120-321-057 **G**.<https://www.31sumai.com/mfr/F1904/>

2 **A** パークホームズ武蔵新城フィールドレジデンス **B** 120戸
C.神奈川県川崎市高津区下野毛3丁目878-4他5筆(地番) **D**.南武線「武蔵新城」駅徒歩15分、東急東横線「武蔵小杉」駅バス9分バス停から徒歩4分、東急田園都市線「溝の口」駅バス13分バス停から徒歩4分 **E**.2021年9月中旬予定 **F**.現地販売センター 0120-321-318 **G**.<https://www.31sumai.com/mfr/F1801/>

3 **A** パークリュクス清澄白河 **B** 54戸 (販売総戸数45戸)
C.東京都江東区三好4丁目5番18(地番) **D**.東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅徒歩10分、都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅徒歩13分、都営地下鉄新宿線「菊川」駅徒歩14分 **E**.先着順申込受付中 **F**.現地販売センター 0120-318-384 **G**.<https://www.31sumai.com/mfr/T1811/>

東京建物

1 **A** Brillia練馬春日町 **B** 66戸 (募集対象外住戸2戸、提携企業勤務者向け分譲2戸舎)
C.東京都練馬区春日町3丁目2065番1(地番) **D**.都営大江戸線「練馬春日町」駅徒歩1分、東京メトロ有楽町線「平和台」駅徒歩18分、東京メトロ副都心線「平和台」駅徒歩18分 **E**.2021年11月中旬予定 **F**.販売準備室 0120-34-0810 **G**.<https://kasugacho1.brillia.com/>

2 **A** Brillia金沢本町 **B** 72戸 (提携企業勤務者向け分譲2戸舎)
C.石川県金沢市本町二丁目114番(地番) **D**.JR北陸本線「金沢」駅徒歩5分、北陸鉄道浅野川線「北鉄金沢」駅徒歩5分 **E**.2021年10月下旬予定 **F**.ゲストサロン 0120-015-072 **G**.<https://kanazawa05.brillia.com/>

3 **A** BrilliaTower浜離宮 **B** 420戸 (募集対象外住戸307戸、提携企業勤務者向け分譲2戸舎)
C.東京都港区海岸一丁目19番1(地番) **D**.JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅徒歩5分、東京モノレール「モノレール浜松町」駅徒歩5分、都営大江戸線・都営浅草線「大門」駅徒歩6分、ゆりかもめ「竹芝」駅徒歩2分 **E**.2021年10月下旬予定 **F**.ゲストサロン 0120-032-115 **G**.<https://hamarikyu.brillia.com/>

4 **A** Brillia四谷三丁目 **B** 57戸 (地権者住戸10戸、提携企業勤務者向け分譲2戸舎)
C.東京都新宿区舟町3番1(地番) **D**.東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅徒歩2分、都営新宿線「曙橋」駅徒歩6分、JR中央線「四ツ谷」駅徒歩11分、東京メトロ南北線「四ツ谷」駅徒歩11分 **E**.2021年9月下旬予定 **F**.ゲストサロン 0120-047-428 **G**.<https://yotsuya03.brillia.com/>

5 **A** BrilliaTower前橋 **B** 203戸
C.群馬県前橋市表町二丁目29番26(地番) **D**.JR両毛線「前橋」駅徒歩2分 **E**.2021年9月中旬予定 **F**.ゲストサロン 0120-099-951 **G**.<https://maebashi.brillia.com/>

6 **A** Brillia City ふじみ野 **B** 708戸
C.埼玉県ふじみ野市大原2丁目1735番1他(地番) **D**.東武東上線「上福岡」駅徒歩10分 **E**.2021年9月下旬予定 **F**.ゲストサロン 0120-708-243 **G**.<https://fujimino.brillia.com/>

7 **A** Brillia 大島 Parkside **B** 67戸 (事業協力者住戸2戸、提携企業勤務者向け分譲2戸舎)
C.東京都江東区大島七丁目329番2(地番) **D**.都営新宿線「大島」駅徒歩9分、都営新宿線「東大島」駅徒歩7分 **E**.2021年10月上旬予定 **F**.ゲストサロン 0120-865-767 **G**.<https://www.bo65.jp/>

8 **A** Brillia 志木 Garden **B** 149戸
C.埼玉県新座市東北2丁目24番106(地番) **D**.東武東上線「志木」駅徒歩2分 **E**.2021年9月下旬予定 **F**.ゲストサロン 0120-009-149 **G**.<https://www.shiki-b.jp/garden/>

9 **A** Brillia Tower 聖蹟桜ヶ丘 BLOOMING RESIDENCE **B** 520戸
C.東京都多摩市関戸一丁目20番1(地番) **D**.京王線「聖蹟桜ヶ丘」駅徒歩4分 **E**.先着順申込受付中 **F**.ゲストサロン 0120-033-085 **G**.<https://www.b-seiseki.jp/>

10 **A** SHINTO CITY **B** 1街区 2街区:1,000戸 3街区:411戸
C.1街区/2街区:埼玉県さいたま市大宮区北袋町一丁目601番1(地番)、3街区:埼玉県さいたま市大宮区北袋町一丁目601番2(地番) **D**.1街区/2街区:京浜東北根岸線「さいたま新都心」駅徒歩5分、東北本線・高崎線「さいたま新都心」駅徒歩5分、3街区:京浜東北根岸線「さいたま新都心」駅徒歩8分、東北本線・高崎線「さいたま新都心」駅徒歩8分 **E**.2021年11月下旬予定 **F**.マンションギャラリー 0120-62-1400 **G**.<https://www.shintocity.jp/>

11 **A** Brillia京都松ヶ崎 **B** 109戸
C.京都府京都市左京区松ヶ崎小竹藪町3-3(地番) **D**.叡山電鉄「修学院」駅徒歩3分、京都市営地下鉄烏丸線「松ヶ崎」駅徒歩13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/>

12 **A** BrilliaTower堂島 **B** 463戸 (募集対象外住戸53戸舎)
C.大阪府大阪市北区堂島二丁目17番5(地番) **D**.JR「大阪」駅徒歩9分、Osaka Metro四つ橋線「西梅田」駅徒歩4分、JR東西線「北新地」駅徒歩5分、京阪電鉄京阪中之島線「渡辺橋」駅徒歩5分、阪神電鉄阪神本線「大阪梅田」駅徒歩9分、Osaka Metro御堂筋線「梅田」駅徒歩12分 **E**.2021年10月中旬予定 **F**.ゲストサロン 0120-195-465 **G**.<https://www.bt-dojima.com/>

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



国土交通大臣(4)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室町三丁目2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 〒103-8285 東京都中央区八重洲1-4-16 東京建物八重洲ビル

新築分譲一戸建てセレクション2021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2021秋」でご覧いただけます。
掲載期間 2021年9月17日～2021年12月17日
https://ps.nikkei.com/map_2021autumn/



首都圏一戸建て 供給事情

新しい生活様式に対応した空間造りや 洗練のデザインが織りなす美しい街並みは 大手不動産会社の都市型一戸建てならではの



「ファインコート横濱杉田」 総戸数78戸 街並み写真(2019年11月撮影)

横浜市磯子区に誕生する 全78邸の優美な街並み

三井不動産レジデンシャルが手がける先進の都市型一戸建て住宅「ファインコートシリーズ」ニューノーマル時代に住まいに求められるフレキシブルな使い勝手を、ゆとりある4LDKプランや、さまざまな用途に使えるDEN(書斎)を設置するなどして実現している。「ファインコート横濱杉田」もその一つ。ライフスタイルに合わせて活用できるDEN、ワークカウ

ターを設けたプランなど、多彩な提案が盛り込まれた。間取りも明るさや開放感を追求したベンチ窓や吹抜けのある4LDKが中心で、全邸に屋根裏空間を活用した4・7畳以上のシーブンストレージも設けられている。

そんな「ファインコート横濱杉田」は、「明るく開放的な地中海に浮かぶ島」をコンセプトとした、全78邸の大規模街並創造プロジェクトとして誕生。京急本線杉田駅からフラットアプローチで徒歩7分の場所に、「THE FLORAL」街区「THE VILLA」街区「THE MARE」街区「THE BIANCO」街区とそれぞれの特徴を持つ4つの街区が広がる。

今回は陽気で爽やかなスペイン都市部の街並みをコンセプトにした「THE FLORAL」街区と、白亜の石造りの建物が並ぶ落ち着いたスペインの街並みがコンセプトの「THE BIANCO」街区の一部が販売予定。街全体を見守るタウンセキュリティが導入され、家計や環境に配慮したエコシステムや、家の水を丸ごと浄水する設備も標準装備されるなど、大規模街区ならではのこだわりが

感じられる。

周辺環境にも目を向けてみよう。駅まで徒歩7分の立地にありながら、落ち着いた環境が保たれる第一種低層住居専用地域にあり、公園や行政・教育機関も身近にそろう。杉田駅周辺には2つのショッピングモールや个性的な店舗が並ぶ商店街があり、保育園や小中学校も徒歩圏と毎日の生活も快適。

京急本線杉田駅からは、百貨店や商業複合ビルが充実する上大岡駅が直通3分(通勤時5分)※1、ビッグターミナル横濱駅は直通12分(通勤時16分)※2と、通勤や休日レジャーにも快適なアクセスだ。徒歩13分のJR京浜東北・根岸線/金沢シーサイドライン新杉田駅を利用すれば、みなどみらいがある桜木町駅や一大レジャーエリアの八景島駅も近い。横浜方面だけでなく、都心や羽田空港へのアクセスもスムーズ。例えば京急本線品川駅へは30分(通勤時34分)、羽田空港国際線ターミナル駅へは28分(通勤時38分)※3だ。快適な環境と大規模プロジェクトのメリットを存分に楽しみたい。

三井不動産レジデンシャル

A ファインコート横濱杉田

〈戸建〉 B 78戸 (建築確認未取得 住戸15戸)

1

- C.神奈川県横浜市磯子区杉田3丁目1097番4他(地番)
D.京浜急行電鉄本線「杉田」駅徒歩7分、JR京浜東北・根岸線「新杉田」駅徒歩13分
E.2021年10月中旬予定 F.インフォメーションデスク 0120-321-287
G.https://www.31sumai.com/mfr/F1545/



国土交通大臣(4)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室町三丁目2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

2021年9月3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。



(※1)京急本線エアポート急行(通勤時各停)利用(※2)京急本線エアポート急行(通勤時各停)利用、上大岡駅より京急本線快特(通勤時特急)乗換え(※3)品川駅は京急本線エアポート急行(通勤時各停)利用、上大岡駅より京急本線快特乗換え、横浜駅よりJR東海道本線乗換え羽田空港国際線ターミナル駅は京急本線利用、上大岡駅より京急本線快特乗換え、京急蒲田駅より京急空港線快特(通勤時エアポート急行)乗換え

(※)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いません。

1部屋から1棟まで

投資用不動産の売買に関するご相談は、 東急リバブルにお任せください。

将来のために
資産形成をしたいけど、
何から始めたら
いいんだろう

マンション投資に興味を持つきっかけは様々です。
こんなお悩みを抱えていませんか？

賃貸している
マンションが
空室になって
しまった

不動産投資を
始めてみたいけど、
仕事が忙しくて
時間がない……

コロナショック後の
経済動向が不安……



投資(賃貸中)不動産を
相続したが、
管理が面倒で手放したい

賃貸中のまま
売却できる……？

一棟収益不動産と投資用マンションの
購入・売却・賃貸管理をワンストップで行い、
お客様の資産形成や相続対策をトータルサポートします。

▼ 投資不動産に関するご相談、まずはお気軽にご連絡ください ▼

「買いたい方」



老後資金の確保・相続対策を
はじめ、お客様に寄り沿った
資産形成のご提案を致します。

「空室賃料保証」 「住宅設備保障」



賃借人退去や設備故障の一部
リスクを軽減し、安心してマン
ション投資を始めていただく
為のサービスです。

「売りたい方」



不動産投資に精通した専門部
署と地域に精通したセンター
が連携し販売活動を行います。

賃貸中マンションの

「直接買取可能」



- ・急な資金化に対応可能
- ・仲介手数料不要
- ・契約不適合責任免責(※)

(※) 売主様の「目的物が種類、品質または数量
に関して契約の内容に適合しないものがある
とき」に発生する責任、収保請求に関する
責任。

東急リバブル株式会社
流通事業本部 投資事業部

0120-919-574

FAX:03-3464-3681 E-mail:toushi@ma.livable.jp
〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1丁目9-5 渋谷スクエアA
●営業時間/10:00 ~ 18:00 ●定休日/毎週火曜日・水曜日
国土交通大臣(11)第2611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

おうちでつながる東急リバブルの
オンライン相談

電話やビデオ通話を使って
自宅にいながら相談できます



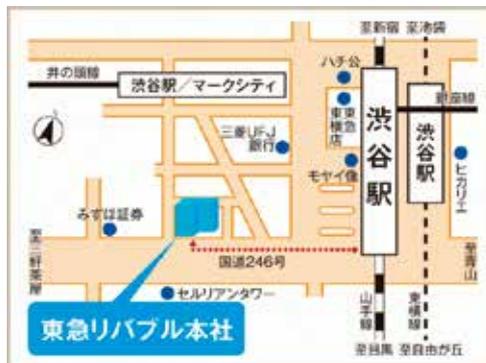
購入・売却・
賃貸のご相談



オンライン査定
※当査定は机上査定
となり、訪問査定とは
異なります。



オンライン内見
※ご対応できない
物件もございます。
予めご了承ください。



こんな時代だから知っておきたい 療養中の役員報酬と損金の関係 見舞金にも国税当局との争いが…

社長の代わりはすぐには見つからない——。特に組織が経営者と一体不可分である中小企業であればなおさらだ。たとえ持病が悪化しても簡単に辞意を表明するわけにはいかず、多くの社長は療養しながら経営を続けることになるだろう。その際の役員報酬や見舞金の処理が、国税当局と争いになることもある。無理なく損金化して憂いなく経営を続けるために知っておくべき注意点を調べてみた。

「定期同額」が大原則 経費に できないケースも

役員報酬を会社の損金にするには、原則として1カ月ごとなど決められたタイミングで毎回同じ額を支払わなければならない。恣意的に支給額を変えて全額を損金にできてしまうと、会社の利益が多い時に役員給与を増やして法人所得を減らすという利益調整が可能となってしまうためだ。役員給与を減額する

場合でも原則として損金算入は認められない。仮に事業年度の途中に臨時株主総会で月額100万円から60万円に下げたとすると、増額前の支給分にさかのぼって差額の40万円が損金不算入となってしまう。

事業年度の途中での金額変更は、報酬の増減の背景に「やむを得ない事情」があると認められると損金化が可能となる。この「やむを得ない事情」には、天災事変などに加え、役員が大病を患い、従前と同様の仕事をできない状態になったケースも含まれている。つまり、療養により仕事量を減らした社長の給与を減額しても、当然ながら全額を損金にすることが可能となっている。同様に、社長の体調が回復したことで報酬額を元に戻す増額改定の際にも損金化が認められる。

入退院の繰り返し 仕事量に応じて——



社長を取締役に分掌変更するとともに月額報酬を100万円から50万円に減額した。数年後、入退院を繰り返しながらも仕事を続けた元代表に対し、

会社は報酬を再び100万円に変更したうえで損金算入したところ税務署に否認された。国税当局の言い分は、病気がちでオフィスに顔を出す機会が減っていた元代表の報酬月額について、2倍にする特段の事情がないということだった。

報酬の適正額を巡って争われたこの不服申し立てでは、元代表が増額に見合う仕事をしていないことから審判所は会社の言い分を認めた。新しい代表は社長就任後も経営全般について元代表の指示を受けており、審判所は元代表が「絶対的な支配権」を持って、営業、人事労務、資金調達の全ての分野で深く関わっていたと判断した。また元代表の報酬月額の増額は入院前の金額に戻すものだったが、その入院時から増額時までの間に他の役

員の報酬は最大10割増しになっ

ているなど、元代表の増額が特段大きなものではなかったことも判断材料のひとつとなった。

できるだけ多くの額を損金にするには、報酬額の根拠となる証拠を残しておくことが重要だ。例えば株主総会に参加して議事録に押印すれば、療養中でも経営に携わっていたことを示すことができる。また金融機関からの借入に必要な書類への署名押印も会社の資金調達の判断に深く関わってきたことを示す証拠になる。たとえば「会社の忘年会に出席してあいさつをした」、「代表の名刺を発注した」といった程度のことでも、療養中に仕事をしてきたことの証拠となり得るので、めばしい文書は残しておくようにしたい。

国税が重視する 「社会通念」の壁

役員の入院を巡っては、月額報酬だけでなく、会社が「見

舞金」などの名目で支払う一時金についても注意が必要だ。国税当局に高額とみなされた部分は損金にできず、役員個人の給与所得として課税対象となる。

ある建設工事業者は、1年間で9回入院した役員に対して合計約400万円を「見舞金」の名目で支払い、その金額を損金にしたことで税務署と争うこととなった。最終的に審判所は、その事業者と類似する規模・業種の法人の見舞金を調べ、入院1回当たり「5万円」が社会通

念上妥当な金額と判断し、9回分の45万円を超える部分は損金とするべきではないとしている。

また見舞金を支払う時期については、入院中や退院直後が一般的であることから、退院から数年経ってから支払われたものは、たとえ「見舞金」の名目でも損金算入が認められない可能性が高い。その際は賞与として課税されてしまうので注意しなければならない。



入院した役員の見舞金や見舞金などは、社会的に非常識なものでなければ本来は企業ごとに決定できるものであり、当局にとやかく言われる筋合いではない。だが、その境界線はあいまいで、争いに発展してしまうケースもある。事業者側としては、あらゆる資料を残し、正当な金額であるという根拠を示せるようにしておきたい。

OWNER'S LIFE
珠玉の名言集

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。

方向性を示すことのできる人が
経営者であって、
示せない人は単なる管理者にすぎません。

松沢 卓二 富士銀行（現・みずほ銀行）

まつざわ・たくじ
大正2（1913）年、東京・日本橋蛸殻町で生まれる。父は弁護士で裕福な家庭で育った。東京府立第六中学校から旧制第六高等学校を経て東京帝国大学法学部法律学科に学ぶ。卒業後は安田財閥の持株会社である安田保善社の入社試験に合格。富士銀行の前身である安田銀行に入行する。召集されて満州に渡ると幹部候補学校へ入校。少尉に任官するが実戦を経験することなく昭和17（1942）年に除隊となった。帰国後は馬喰町支店や本店営業部貸付課に勤務。戦後は業務部業務課に異動となり、最年少の課長代理としてGHQを担当。預金封鎖や新円切替への対応に奔走した。昭和23（1948）年、財閥商号の使用禁止によって安田銀行は富士銀行に名称変更。松沢は人事課長を経て本店営業部貸付課長となり、「経済主流取引」プランを立案して融資対象企業を選別。高度成長期にはこれらの企業への融資を推進した。富士銀行からの潤沢な資金提供によって急成長を遂げた親密企業群は、後に芙蓉グループの中核メンバーとなった。昭和34（1959）年に総務部長、同36（1961）年に取締役、同38（1963）年に常務となり、同50（1975）年には頭取に就任。カードローンの取扱開始、現金自動預払機（ATM）の設置、オンラインシステムの構築など新基軸を次々に打ち出した。昭和53（1978）年、全銀協会長に就任すると金利自由化の第一歩として譲渡性預金（CD）を創設。その行動力から「金融界のナポレオン」の異名をとった。昭和56（1981）年には会長に退いた。平成9（1997）年、84歳で死去。

自分から
落伍してはだめだ。

日魯漁業（現・マルハニチロ） 平塚 常次郎

ひらつか・つねじろう
明治14（1881）年生まれ。北海道函館市出身。明治31（1898）年、札幌の露清語学校に入学しロシア語を学んだ。明治34（1901）年から同37（1904）年まで軍役に付き、入隊前後にはロシア領の漁場で鮮魚の買付・調達を経験する。除隊後は北洋の漁場開発を志し、カムチャツカ半島に渡ってサケ・マスの漁場を調査した。明治39（1906）年、新潟で呉服商を営んでいた堤清六とともに日魯漁業の前身となる堤商会を創立し、ロシア領海内での操業を開始。明治43（1910）年にはカムチャツカ半島沿岸に工場を建設してサケ・マス缶詰の輸出を開始した。大正10（1921）年、水産会社3社の合併によって発足した日魯漁業の常務に就任。昭和13（1938）年には社長に就任するとともに、太平洋漁業や千島水産などでも社長を歴任し、北洋漁業の覇権を手中に収めた。しかし、敗戦によって日魯漁業は海外資産（施設・漁場）の全てを失った。戦後は政界に進出。昭和21（1946）年の総選挙で衆議院議員に初当選。第1次吉田内閣では北海道出身者として初の入閣となる運輸大臣に就任するが、その翌年にはGHQにより公職追放処分を受けた。追放解除後は日魯漁業社長に復帰。昭和30（1955）年の総選挙では北海道3区から立候補し当選、政界にも復帰した。昭和49（1974）年、92歳で死去。

真心をぶつけなければ
人を感動させることはできない。

三島 海雲 カルピス

みしま・かいうん
明治11（1878）年生まれ。大阪府箕面市出身。生家は浄土真宗本願寺派水稲山教学寺。父の三島法城は教学寺の13世住職で、海雲はその長男。13歳で得度し、京都の西本願寺文学寮に学ぶ。卒業後は山口県の開導中学校に英語教師として赴任。2年で職を辞して仏教大学（現龍谷大学）に編入するが、復学直後に大学当局から中国大陸へ渡ることを勧められ、北京の東文学舎に寄宿する。明治36（1903）年には北京で雑貨貿易の「日華洋行」を設立。日本軍部からの依頼で軍馬の調達なども手掛け、中国とモンゴルで十数年を過ごした。この当時、遊牧民が好んで飲んでいた「酸乳」に出会う。大正4（1915）年に帰国すると酸乳、乳酸菌の普及をめざして製品化に取り組み、同6（1917）年にはカルピスの前身となる「ラクトー株式会社」を設立。発酵クリーム「醍醐味」や、乳酸菌の入った「ラクトーキャラメル」などを販売するがどれも失敗に終わる。しかし、その後も諦めることなく試行錯誤を繰り返して、遂に日本初の乳酸菌飲料となる「カルピス」の開発に成功。大正8（1919）年7月7日に発売すると瞬く間に大ヒット商品となった。七夕に発売されたことを記念して、大正11（1922）年からは天の川をイメージした水玉模様の包装紙を採用。このデザインも大好評となり、長く愛されるロングセラー商品となった。昭和49（1974）年、96歳で死去。

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

甲子の自然と名湯温泉を
存分にお楽しみください

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

ご優待宿泊プラン
好評ご予約受付中

さらに

練習ボール1コイン
(30球)を
お1人様1枚プレゼント!

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を醸す。



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
300Yのドライビングレンジ(15打席)



ロジック客室
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
ごください。

宿泊1ラウンドパックご優待プラン(お一人様ご料金) ※料金は税込です。

期 間	8/30 ~ 11/7		11/8 ~ 11/23	
	平 日	土日祝日	平 日	土日祝日
和食会席	16,900円	20,750円	16,750円	17,850円
洋食おすすめ				
牛すき鍋	18,000円	21,850円	17,850円	18,950円
牛しゃぶしゃぶ				

※料金は3~4名様1組でのお一人様セルフプレーの料金となります。料金には、グリーンフィカートフィ諸経費・ゴルフ利用税・入湯税・連盟会費・宿泊費・食事代(3食/朝食・昼食・夕食)・消費税を含みます。

※キャディー付きは、お一人様 4バック 3,300円、3バック 4,400円 プラスとなります。

夕食プラン
内容



和食会席



洋食おすすめ



牛すき鍋



牛しゃぶしゃぶ

【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・ロジック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/>