

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.83 2025 April

www.owners-life.com



煙突のデザインが印象的なこの洋館が造られたのは大正末期の頃。作家・山本有三は昭和11年から10年間暮らした。基礎部分は大谷石を積み上げ、1階部分の外観はスクラッチタイルで覆い、2階外壁は木組みに漆喰、2段の勾配をつけたギャンブレル屋根、特徴的な3本の煙突などモダンな様式と正統派の様式とが随所に混在している。(9面に関連記事) 写真提供:三鷹市山本有三記念館

“ほったらかし財産”に注意 遺産分割のやり直しも…

相続時に把握していなかった財産が申告後に見つかり、相続人は新たな遺産分割協議書を作成し、修正申告しなければならない。面倒な手続きが増えることにはなるが、申告漏れ財産が見つければまだ良いほうで、これを知らないまま放置していると追徴課税の対象になってしまうケースもあり得る。残された親族が“ほったらかし財産”に悩まされないためにはどうすればよいのか——(3面)

contents

- | | | | |
|----|----------------------------|----|---------------------------|
| 02 | オーナー役員の退職金
功績倍率「3倍」はなぜ? | 04 | お墓の税金あれこれ
生前購入で相続対策 |
| 05 | 首都圏マンション事情
見逃せない注目物件 | 09 | 歴史建築探訪
旧山本有三邸 (東京・三鷹市) |
| 10 | 世界遺産を旅する
オセアニア・北米・南米編 | | |

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!

SINCE 1948 納税通信 臨時増刊

役員退職金

功績倍率 3倍はなぜ？

数十年変わらぬ「常識」を検証する

経営者などが退任時に受け取る「役員退職金」は、法人の税務のなかで最も納税者と課税当局の対立要因になりやすいテーマだ。これまでに多くの事業者が国税と戦い、そして敗れてきた。役員退職金の金額の妥当性を問う上での重要項目である「功績倍率」とはどのようなものか。

オーナー経営者なら自由に決めたいが…

誰だって退職金はなるべく多くもらいたい。長年にわたり事業の舵取り役を務めてきた経営者であればなおさらだ。オーナー経営者が自分自身の退職金をどれだけの金額に設定しようが、誰にも文句はいわれたくない。

ところが現実はどうはいかず、中小事業者が受け取る役員退職金は、国税に否認されやすい項目の一つだ。役員退職金を巡る

税法上の規定は、法人税法34条と施行令70条に置かれている。しかし退職給与として相当であると認められる金額を超える部分については「過大」なので否認するとし書かれておらず、具体的にいくらからが過大かは分からない。

明確な規定がない中、実務上では過去に積み上げられた判例の蓄積から導き出された、ある一つの計算式が用いられている。役員退職金を巡る裁判などでたびたび持ち出される「退職慰勞金Ⅱ最終の役員報酬月額×役員勤務年数×功績倍率」という計算式だ。法律などで明文化されてはいないものの、この計算式が現状では退職金を算出するための唯一のルールといえる。

を残す部分があるからだ。なかでも特にもめやすいのが「功績倍率」だ。

功績倍率とは、退職する役員が法人にもたらしてきた「貢献」を退職金の額に反映させるための補正率のようなものといえる。そして実務においては、この功績倍率は「3倍」として計算するのが通例だ。前出の計算式に「3倍」を当てはめると、「最終月の役員報酬×勤務年数」に3を掛け合わせた額が、妥当な退職金となる。多くの税理士も顧問先の指導に当たっては3倍を超えないよう指導し、国税も3倍を超えると「過大」と判断する一つの目安にしている。

昭和の限定的なデータが固定化

だが、なぜ功績倍率は3倍なのか。それは昭和40～50年代にあったいくつかの裁判で、「3倍が妥当」とされたことが判例



として生かされているからといわれる。

昭和55年に東京地裁が下した判決では、功績倍率について「同業種、類似規模の法人を抽出し、その功績倍率を基準とすることは合理的である」と判示した。

その根拠として、昭和47年時点の民間調査で、役員退職金の計算根拠を持つ682社のうち154社が前述の「退職慰勞金Ⅱ最終の役員報酬月額×役員勤務年数×功績倍率」という計算式を利用していたこと、その平均功績倍率が社長3・0、

専務2・4、常務2・2、平取締役1・8、監査役1・6であったことを挙げていた。

またこの裁判では、原告と同じ下谷税務署（現・東京上野税務署）と、原告と同業種の不動産業を営む法人の比較的多い麹町、神田、京橋、豊島の合計5つの税務署管内から法人7社を選び、13人の役員退職金をサンプルとして抽出したところ、功績倍率の平均は1・9から3・0だったため、納税者に「最も有利な最高値」である「3倍」が適当だとした。つまり現在も用いられている全国の中小事業者の役員退職金の基準は、昭和当時のごく限られた地域、業種を基に算定されたデータが根拠となり、数十年が経った今も変わらず使われていることを意味する。

「相場」のつもりでも否認される恐れも

裁判所は、功績倍率は類似した業種や規模の法人から導き出されるというが、役員報酬と同様に、同業他社の平均的な功績倍率など納税者は知りようがない。そのため納税者としては、リスクが最も少ない「3倍」を当てはめつつ、それでも否認される可能性がゼロではないと覚悟しておく必要がある。

平成29年の東京地裁判決では、原告の業者が「6・49」の功績倍率を採用、課税庁側が県内の類似5法人の退職金などを基に平均功績倍率を「3・26」とした事例について、「納税者が同業他社の退職金を参考にするのは現実的には難しい」として、平均値からある程度離れることは「許容するのが妥当」と認められている。許容できる範囲として「平均の1・5倍」という基準まで示した。

納税者が類似法人の正確な役員給与や功績倍率を知る方法がない以上、ある程度までの逸脱を許容すべきというのはいまもつともな話だが、高裁でこの判決は覆されている。高裁判決では、「同業類似法人間に通常存在する諸要素の差異やその個々の特殊性を捨象して平準化された数値を出すことに意義がある」と述べ、当局側が採用した「3・26」こそが妥当な功績倍率だと結論付けた。

事業経営の功労者に対して退職金を少しでも多く支払いたいと思うのは人情だ。だが、否認のリスクがある以上、その金額は税理士などとよく話し合ってから決めたい。

ほったらかし財産に要注意

遺産分割協議のやり直し必要

相続時に把握していなかった財産が申告後に見つかったら、相続人は新たな遺産分割協議書を作成し、修正申告しなければならぬ。面倒な手続きが増えることにはなるが、申告漏れ財産が見つければまだ良いほうで、これを知らないまま放置していると、追徴課税の対象になってしまうケースもあり得る。誰にでも家族に教えられないヒミツがあり、知られたくない財産があるかもしれない。しかし、財産を譲り受ける立場としては、相続手続きの前に「親は財産をどれだけ持っているのか」ということを知っておきたいはずだ。残された親族が「ほったらかし財産」に悩まされないためにはどうすればよいのか。

手続きのやり直しに 修正申告の手間が――

都内の一等地に住んでいた男性が死亡し、相続が発生した。相続財産には自宅の土地・建物、預貯金、自社ビル、自社株などがあり、各相続人はそれを基に相続税を申告した。数年後、相続人らが把握していなかった不

動産が北関東にあることが発覚。申告漏れ財産がほかにないか税理士に調査を依頼した結果、いくつかの銀行口座が「発見」され、その預金残高も相続財産に含めていなかったことが分かった。相続人らは新たに見つかった財産について遺産分割協議を行い、修正申告をした。そのときの相続人らの思いは、「後から財産が見つかったのは、驚くとも嬉しかった。驚くとも最初の相続手続きをしていて、余計な負担がなくて済んでいたと考えると、少し悔しい」というものだった。預金口座や不動産などの財産

を相続人が把握できず、相続手続き後も名義変更しないまま「ほったらかし」になってしまっていることがある。後で気づいてから遺産分割協議をやり直すほか、相続税の修正申告もしなければならぬ。

見落としがちな預金口座 調べる方法もある

このような状況になるのは、死亡した人が生前に対策を講じなかったせいでもある。自分の財産を漏れなく記した目録や遺言を作成しておけば、相続人が把握できていない財産など生じないはずだ。生前に財産について子どもと話しあっておくことも大切だろう。残された家族としては、把握できている財産をもとに相続税額を計算するしかないが、可能な限り漏れがないように申告す

るにはどのような点に気を付けるべきだろうか。国税庁によると、令和4事務年度の相続税実地調査で発覚した申告漏れ財産は2630億円だった。このうち、現金・預貯金が金額ベースで全体の31.5%を占め、土地(13.0%)、家屋(2.6%)、有価証券(13.0%)を大きく引き離している。被相続人の預貯金を把握するには、年金や給与の受け取り、株式の運用、公共料金やクレジットカードの支払いに使っている金融機関を調査する。自宅内に銀行のカレンダーがあったり、葬式に信用金庫の関係者などが参列していたことがわかる「芳名帳」などの資料があったりするのなら、その金融機関に口座が残されているのではなにかと容易に想像できる。被相続人が契約していた貸金庫に通帳が保管されていることもある。これらの手がかりをもとに被相続人の預貯金をきちんと確認する必要がある。相続が発生したときだけでなく、親が認知症になつて自分の財産を把握できなくなつた際にも、

同じような方法で預金口座を調べることが可能だ。

海外の口座や愛人 落とし穴はアチコチに

このほか、最近では海外に資産を持つ人が増えたことも財産の把握漏れに拍車をかけて

いる。特にアメリカやアジアに財産が隠れているケースが多いことが国税当局の資料で明らかになっている。令和4事務年度の相続税調査で非違が見つかった184件のうち、北米に財産があったのは82件で半数近くを占める。これにアジアの63件、欧州の24件、オセアニアの15件が続く。被相続人・相続人による意図的な財産隠しだけではなく、相続人が知り得なかった財産が海外に残されていることもある。海外口座をチェックする必要があるだろう。

被相続人に生前、愛人が存在したような形跡があれば、その周辺にも財産が隠れている可能性が高くなる。代表的なものとしては、愛人にマンションを無料で貸し与えているといったケースだ。愛人には相続権がないので、基本的にマンションは相続財産として配偶者や子どもが受け取ることになる。ただし、もし被相続人が愛人と養子縁組をしていると問題は複雑になり、トラブルのもととなるのは必ずだ。

項目	事務年度等	令和3 事務年度	令和4 事務年度	対前事務 年度比	
①	実地調査件数	6,317件	8,196件	129.7%	
②	申告漏れ等の 非違件数	5,532件	7,036件	127.2%	
③	非違割合 (②/①)	87.6%	85.8%	▲1.7 ポイント	
④	重加算税賦課件数	858件	1,043件	121.6%	
⑤	重加算税賦課割合 (④/②)	15.5%	14.8%	▲0.7 ポイント	
⑥	申告漏れ課税価格(注)	2,230億円	2,630億円	117.9%	
⑦	⑥のうち 重加算税賦課対象	340億円	388億円	114.2%	
⑧	追徴税額	本税	486億円	582億円	119.7%
⑨		加算税	74億円	87億円	118.1%
⑩		合計	560億円	669億円	119.5%
⑪	1 件当たり 実地調査	申告漏れ課税価格 (⑥/①)(注)	3,530万円	3,209万円	90.9%
⑫		追徴税額 (⑩/①)	886万円	816万円	92.1%

(注)「申告漏れ課税価格」は、申告漏れ相続財産価額(相続時精算課税適用財産価額を含む。)から、被相続人の債務・葬式費用の額(調査による増減分)を控除し、相続開始前3年以内の被相続人から法定相続人等への生前贈与財産価額(調査による増減分)を加えたものである。よって、「Ⅲ 参考計表」の「1 申告漏れ相続財産の金額の推移」の金額と一致しない。

いわゆる「大資産家」ではなくても、「ほったらかし財産」が後から見つかるおそれはない。自主的に修正申告すれば加算税は掛からないが、税務調査後に見つかれば過少申告加算税の対象となってしまう。残された親族は、被相続人の財産を可能な限り把握しておく必要がある。財産を残す立場の人は家族を不安にさせないよう対策を講じておく必要がある。

家族で考えたい

お墓の税金あれこれ

生前購入で資産圧縮し相続対策

普段はあまり関心のない「お墓」について考えてみたい。お墓は「建てる」とか「買う」とかいうものの、実際にお骨を納める土地そのものは借地なのだろうか。また、永代供養とは本当に永遠を意味するのか、お寺と霊園では手続きに違いがあるのか、墓の生前承継は可能なのか――。少し考えてみると、お墓について知らないことが多いのではないだろうか。「お墓のこと」を調べてみた。

“永代供養”でも
期限付きのケースも

お墓を入手することを「お墓を買う」とか「お墓を建てる」という。墓石そのものは基本的に一品生産で発注するものなので「購入」で間違いないが、土地に関しては「墓地として使用する権利を買う」ものなので、あくまでも使用权を取得することを意味する。そのため「お墓を買った」としても、地面については土地（墓地）の運営者から所有権が移動することはない。この使用权は、建前上は子々

孫々へ半永久的に引き継がれるものとされていることから、一般的に「永代使用权（料）」と呼ばれていることが多い。この永代使用权について、運営側は「永代供養費」などと表現して顧客にアピールしている。しかし、実際には「永代使用权さえ購入すれば、その後は何もしなくても僧侶や施設管理者が永久に手厚く引き続けてくれる」というものではないので注意したい。

お墓を新規で購入する（建てる）にあたっては墓石の代金のほかに、ほとんどのケースで「永代使用权」と「管理料」が必要になる。また霊園ではなく寺院の場合には、檀家になるための「入檀料」を請求されるのが一般的だ。なお、基本的に永代使用权と入檀料は非課税だが、墓石費用と管理費については消費税の対象となるので覚えておきたい。

これらの支出のうち、特に注意したいのは管理料で、たとえ契約上の名目が「永代供養費」となっているとしても、管理費の継続的な支払いが一定期間以上途絶えれば、墓地の使用权は消滅する仕組みとなっている。古寺などを訪れると、裏手に無造作に積み上げられた墓石を見かけることがあるが、これらが管理費の切れた「永代供養」の末路だ。少子化や核家族化の進展により、いわゆる「無縁墓」が増加傾向にある。そのため最近では「期限付きの永代供養」というサービスを提供する寺院や霊園も増えてきた。一定期間を経た後は、遺骨を共同墓地に合祀するというもので、「子や孫にお墓を託すことになる祖父・父母の世代（被相続人）」と「お墓を守っていかなくてはならない子や孫の世代（相続人）」の双方にとって、合理的な仕組みとなっているようだ。

相続税の対象外
分割や転売に制限

新規に墓石を注文すると、大きさ、石質、細工などによって異なるものの、一般的に建立費を含めて100万〜300万円が相場だといわれている。また、社団法人日本墓苑協会の資料によると、永代供養費の平均は東京近郊20〜40キロ圏内の寺院墓地で220万〜500万円、年間の管理費は1800円〜1万2000円だという。初期費用として数百万円もまとめて支払う高額の買い物なので、やはりきちんと子々孫々に承継して守ってもらいたい。

相続時には、お墓も財産のひとつとして誰かが受け継ぐことになる。お墓は民法上「祭祀財産」と呼ばれる財産であり、相続税の課税対象外だ。基本的には分割することができず、相続人のうちの一人だけが承継する。そして、墓地は使用权の譲渡や転売が認められていないことから、墓そのものについても寺院や霊園が、トラブル防止の観点から生前贈与を禁止していることが多い。もちろん、家族のうち「墓の管理者」が、病気で管理者としての責任を果たせないうへ、生前承継の必要性があると判断された場合には、条件つきで認められることもある。

なお、相続でお墓を承継すると「墓を守る」という責任が生じることから、相続人には供養のための費用のほか、毎年の管理費の支払いなど、多くの義務と債務が発生する。また、相続に際して、分骨や改葬などの申し出があった場合には、祭祀主宰者として決定する権利と義務を負う。そのため、現実には「墓守のなり手がいない」というケースも少なくない。そうした際には、遺言があればそれに従い、それでもまとまらなければ、通常の財産と同じように家庭裁判所が決定することになる。

墓地の永代使用权契約の承継は名義変更だけで済むが、多くの場合で名義変更手数料が別途必要になる。寺院では宗教的費用として「寄附金」扱いにしていることも多い。



きないが、相続税対策として生前にお墓や仏具を購入することは可能だ。お墓や仏具は相続財産にならないので、生前に購入しておけば多少なりとも財産を圧縮できる。さらに、土地については「使用权」であるため、不動産取得税も固定資産税もかからない。社会通念上、よほど高く認められていることだ。一般的に数百万円からの現金を減らすことになるので、資産圧縮方法としては効果的な手段といえるだろう。

慌てないためにも
日頃から話し合いを

葬儀からお墓の購入、そして維持管理に至るまで、相続に関する手続きはブラックボックス化していることが多い。家族が集まり「これってどうなっているの？」という疑問について話し合うことから、相続についての会話をオープンにしていきたい。

OWNER'S LIFE 首都圏 マンション 供給事情

VOL.54

春以降も堅調な需要が見込まれる首都圏マンション市場 環境に配慮し、生活利便性も充実、快適な住環境やアクセスを実現する 多彩な物件がラインアップ

邸宅地の低層レジデンス、住商一体大規模物件が登場

東京建物のマンションブランド・プリリアシリーズからの春注目の物件を見ていこう。



「Brillia 深沢八丁目」外観完成予想CG(※)



「Brillia Tower 千葉」外観完成予想CG(※)



「Brillia 立川」外観完成予想CG(※)



「パークホームズ柏あけぼの二丁目」外観完成予想CG(※)



「ザ・パークハウス 板橋本町」エントランスアプローチ完成予想CG(※)



「プレディア横浜高島台」外観完成予想CG(※)



「クレヴィア浦和」外観完成予想CG(※)



「クレヴィア文京千石」エントランス完成予想CG(※)



「シェフルール鶴見 STATION ONE」外観完成予想CG(※)



「シャリエ椎名町」外観完成予想CG(※)



「パークシティ小岩 ザタワー」外観完成予想CG(※)



「パークリュクス南船橋」外観完成予想CG(※)



「ザ・パークハウス 川越フロント」外観完成予想CG(※)



「クレヴィア両国レジデンス」外観完成予想CG(※)



「クレヴィア新川崎」外観完成予想CG(※)



「ジオ板橋大山」外観完成予想CG(※)

都心への快適アクセスや都市生活を享受する物件

旧中山道沿いに誕生する三菱地所レジデンスの「ザ・パークハウス 板橋本町」は、都営三田線板橋本町駅徒歩7分、同線板橋区役所前駅徒歩10分と2駅が利用可能。板橋本町駅から大手町駅までは直通20分とアクセスも快適だ。全邸南西向きで60邸中44邸が3LDKとファミリー向けの住戸が充実する。

東武東上線JR川越線川越駅徒歩わずか2分のザ・パークハウス 川越フロント」全192邸(募集対象外住戸42戸含む)。再開発が進む駅西口エリアに計画されている。1LDKと3LDKと多様なライフスタイルに対応するプランニングに加えエネルギー効率を高めるZEH-Mode Oriented、低炭素建築物を採用・認定予定。

ビッグターミナル横浜駅周辺が日常の生活圏になる「プレディア横浜高島台」。JR横浜駅徒歩12分、東急東横線反町駅徒歩7分の立地で、横浜駅周辺の多彩な利便性を享受しながら、公園や子育て施設が身近にそろって、閑静な高台での暮らしが楽しめる。住まいの快適性と省エネを考慮したZEH-Mode Orientedも取得予定。

旧中山道沿いに誕生する三菱地所レジデンスの「ザ・パークハウス 板橋本町」は、都営三田線板橋本町駅徒歩7分、同線板橋区役所前駅徒歩10分と2駅が利用可能。板橋本町駅から大手町駅までは直通20分とアクセスも快適だ。全邸南西向きで60邸中44邸が3LDKとファミリー向けの住戸が充実する。

東武東上線JR川越線川越駅徒歩わずか2分のザ・パークハウス 川越フロント」全192邸(募集対象外住戸42戸含む)。再開発が進む駅西口エリアに計画されている。1LDKと3LDKと多様なライフスタイルに対応するプランニングに加えエネルギー効率を高めるZEH-Mode Oriented、低炭素建築物を採用・認定予定。

23区はじめ利便性に優れた多彩な物件バリエーション

伊藤忠ハウジングが販売代理を手がける首都圏の物件を見ていこう。JR京浜東北線浦和駅徒歩3分に位置し、駅前の様々な商業施設の利便性を享受しながらも、穏やかな住宅エリアに隣接する「クレヴィア浦和」。開放感にみちた全邸角住戸・南東向きの3LDKで、ゆとりの1フロア2邸やホテルライクな内廊下設計を実現。

「クレヴィア文京千石」は、名園・六義園を間近にする二方接道角地に建つ。都営三田線千石駅徒歩4分、JR山手線東鴨駅徒歩7分で、千石駅から大手町駅へ直通10分と利便性にも優れる。全邸が南東向きで、二層吹き抜けのエンタランス空間も美しい。

都営大江戸線両国駅から徒歩4分で展開中の「クレヴィア両国レジデンス」。都心へのアクセスも良く、生活利便施設が充実し、隅田川の潤いも感じられる立地。角住戸率68%超で、セキュリティとプライバシーに配慮した内廊下設計が採用されている。

「クレヴィア新川崎」はJR品川駅

直通13分(日中時13分)のJR横須賀線新川崎駅徒歩9分が展開中。ワイドスパン・3LDK中心※2でディスプレイも採用。内廊下設計のホテルライクな仕様で、環境と経済性に配慮したZEH-Mode Orientedも取得予定。

全285邸の大規模プロジェクト「ジオ板橋大山」は、池袋駅へ直通6分(日中時5分)の東武東上線大山駅徒歩6分。ハッピーロード大山商店街(徒歩2分)はじめ生活利便施設が充実しており、暮らしやすい環境。プラ

京急本線京急鶴見駅徒歩1分の「シェフルール鶴見STATION ONE」は、全邸1LDKのコンパクトレジデンス。商業施設や公共施設などが充実し、毎日の生活も快適。同駅から横浜駅へ直通7分(日中時8分)など利便性も高い。「ZEH-Mode Oriented」も認証済。

全82邸の「シャリエ椎名町」は、西武池袋線池袋駅へ1駅3分の椎名町駅徒歩3分と、都心への快適アクセスを実現。完成後販売のため、広さや眺望、建物や共用部、設備・仕様を実際に確認できるのがメリット。68邸が角住戸で、内廊下設計が採用されている。

で、内廊下設計が採用されている。

免震タワーレジデンスはじめ住環境アクセス良好の物件

三井不動産レジデンスがJR総武線小岩駅徒歩3分で手がける免震タワーレジデンス「パークシティ小岩ザタワー」。住・商業・育・一体の複合再開発で、駅方面とはペDESTリアンデッキで直結する予定(※1)。足元の延床面積11,000㎡超の商業エリアと直結し、天気を気にせず買い物ができる。

JR常磐線(上野東京ライン)利用

「パークリュクス南船橋」はJR京葉線南船橋駅徒歩2分の駅前立地で、テラスTOKYO ORIENTED、低炭素建築物を採用・認定予定。

建物内モデルルームも見学可能だ。

(※1)本物件の引渡後(2027年3月予定)、本物件2階デッキ南側部分とJR小岩駅とを結ぶペDESTリアンデッキ(2030年完成予定)が設置され、JR「小岩」駅と直結する予定です。ペDESTリアンデッキは工事の状況により完成が遅れる場合があります。(出典:JR小岩駅北口地区市街地再開発組合ホームページ)(※2)ワイドスパン住戸/全74戸中45戸(間口約7.0m以上)、3LDK住戸/全74戸中37戸 (※)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らず、植栽につきましては特定の季節の状況を表示したものではありません。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。眺望は将来にわたって保証されるものではありません。※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。(端数四捨五入) ※総戸数は物件全体の戸数です。※表示の所要時間は通勤時のもので物件によっては日中時を併記しています。また、乗り換え待ち時間は含んでいません。

新築分譲マンション&一戸建てセレクション2025春 Vol.54 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2025春」をご覧ください。
掲載期間 2025年3月14日~2025年6月13日

https://ps.nikkei.com/map_2025spring/



三井不動産レジデンシャル

A パークシティ小岩 ザタワー **B** 731戸(一般販売対象戸数521戸)
1 **C.**東京都江戸川区西小岩一丁目2170(地番) **D.**総武・中央緩行線「小岩」駅徒歩3分 **E.**2025年4月中旬予定 **F.**0120-321-995 **G.**<https://www.31sumai.com/mfr/X1613/>

A パークホームズ柏あけぼの二丁目 **B** 72戸(一般販売対象戸数51戸)
2 **C.**千葉県柏市あけぼの二丁目180-2(地番)、千葉県柏市あけぼの二丁目1-4(住居表示) **D.**常磐線「柏」駅徒歩9分、千代田・常磐緩行線「柏」駅徒歩9分、東武鉄道野田線「柏」駅徒歩9分 **E.**先着順申込受付中 **F.**0120-130-321 **G.**<https://www.31sumai.com/mfr/G2201/>

A パークリュクス南船橋 **B** 133戸
3 **C.**千葉県船橋市若松二丁目1番12(地番)、千葉県船橋市若松二丁目1番11(住居表示) **D.**JR京葉線「南船橋」駅徒歩2分 **E.**先着順申込受付中 **F.**0120-321-984 **G.**<https://www.31sumai.com/mfr/G2372/>

三菱地所レジデンス

A ザ・パークハウス 板橋本町 **B** 78戸(募集対象外住戸18戸含)
1 **C.**東京都板橋区本町30番1(地番) **D.**都営地下鉄三田線「板橋本町」駅(A1出口)徒歩7分、都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅(A1出口)徒歩10分 **E.**先着順申込受付中 **F.**0120-320-007 **G.**<https://www.mecsumai.com/tph-itabashihonchou/>

A ザ・パークハウス 川越フロント **B** 192戸(募集対象外住戸42戸含)
2 **C.**埼玉県川越市脇田本町1番3他3筆(地番) **D.**東武東上線・JR川越線「川越」駅(西口)徒歩2分 **E.**2025年6月中旬予定 **F.**0120-320-818 **G.**<https://www.mecsumai.com/tph-kawagoe-front/>

A プレディア横浜高島台 **B** 98戸
3 **C.**神奈川県横浜市神奈川区高島台24番1他(地番) **D.**東急東横線・横浜高速鉄道みなとみらい線・JR線・京急本線「横浜」駅(きた西口)徒歩12分、横浜市営地下鉄ブルーライン「横浜」駅(出口10)徒歩12分、相鉄本線「横浜」駅(西口)徒歩13分、東急東横線「反町」駅(駅舎)徒歩7分 **E.**先着順申込受付中 **F.**0120-320-051 **G.**<https://www.predear.jp/pj/yokohama-takashimadai/>

JR西日本プロパティーズ株式会社 国土交通大臣免許(2)第9056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 〒108-0014東京都港区芝5-34-6新田町ビル8階

伊藤忠ハウジング(販売代理)

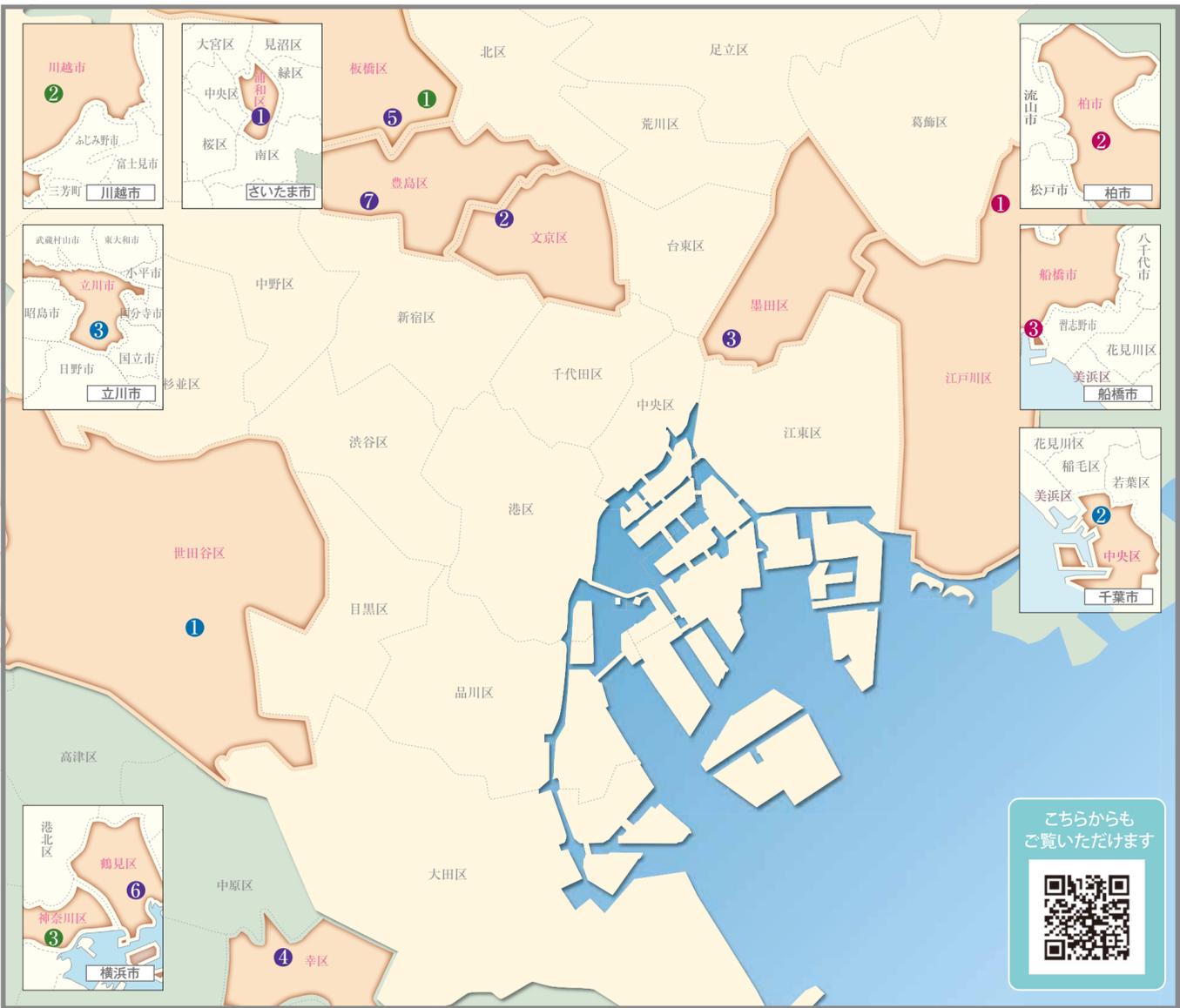
A クレヴィア浦和 **B** 25戸
1 **C.**埼玉県さいたま市浦和区東高砂町144番1他(地番) **D.**JR京浜東北線・根岸線・湘南新宿ライン・高崎線・宇都宮線「浦和」駅徒歩3分 **E.**2025年3月下旬予定 **F.**0120-300-631 **G.**<https://www.itochu-sumai.com/urawa/>

A クレヴィア文京千石 **B** 29戸(事業協力者住戸2戸含)
2 **C.**東京都文京区千石四丁目7番5他(地番) **D.**都営三田線「千石」駅徒歩4分、JR山手線「巢鴨」駅徒歩7分 **E.**先着順申込受付中 **F.**0120-852-878 **G.**<https://itochu-sumai.com/sengoku/>

A クレヴィア両国レジデンス **B** 26戸(事業協力者住戸1戸含)
3 **C.**東京都墨田区緑一丁目20番2(地番) **D.**都営大江戸線「両国」駅徒歩4分、都営新宿線「森下」駅徒歩7分、JR中央・総武線「両国」駅徒歩9分 **E.**2025年3月中旬予定 **F.**0120-852-878 **G.**<https://www.itochu-sumai.com/ryogoku/>

(販売代理) 伊藤忠ハウジング株式会社 国土交通大臣(15)第803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 東京都港区赤坂二丁目9番11号

【見方】 **A.**物件名 **B.**総戸数(物件全体の戸数) **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
2025年3月6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。



A クレヴィア新川崎 **B** 74戸(事業協力者住戸1戸含)
4 **C.**神奈川県川崎市幸区下平間字宮前耕地146-1他(地番) **D.**JR横須賀線/湘南新宿ライン「新川崎」駅徒歩9分、JR南武線「鹿島田」駅徒歩4分 **E.**先着順申込受付中 **F.**0120-014-074 **G.**<https://www.itochu-sumai.com/shinkawasaki/>

伊藤忠都市開発株式会社 国土交通大臣(6)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2-9-11

A ジオ板橋大山 **B** 285戸
5 **C.**東京都板橋区仲町2-1(地番) **D.**東武東上線「大山」駅徒歩6分、都営三田線「板橋区役所前」駅徒歩14分 **E.**先着順申込受付中 **F.**0120-84-8984 **G.**<https://geo.8984.jp/mansion/oyama/>

阪急阪神不動産株式会社 国土交通大臣(10)第395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 〒100-0006 東京都千代田区有楽町1-1-3 東京宝塚ビル11階

A シェフルール鶴見STATION ONE **B** 43戸(非分譲住戸8戸)
6 **C.**横浜市鶴見区鶴見中央四丁目2番2 **D.**京浜急行電鉄京急本線「京急鶴見」駅東口より徒歩1分、JR鶴見線/京浜東北線「鶴見」駅東口より徒歩3分 **E.**2025年3月中旬予定 **F.**0120-340-109 **G.**<https://chezfleurs-tsurumichuo.com/>

株式会社松尾工務店 国土交通大臣(特2)第3975号、神奈川県知事免許(11)第10731号 (公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 〒230-0051神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4丁目38番35号

A シャリエ椎名町 **B** 82戸(事業協力者住戸7戸含)
7 **C.**東京都豊島区南長崎一丁目1966番1(地番)、東京都豊島区南長崎一丁目17番19-(室番号)(住居表示) **D.**西武池袋線「椎名町」駅徒歩3分、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・東京メトロ丸の内線・有楽町線・副都心線・東武東上線・西武池袋線「池袋」駅(C3出口)徒歩19分、JR山手線「目白」駅徒歩17分、東京メトロ有楽町線・副都心線「要町」駅(4出口)徒歩13分 **E.**2025年6月下旬予定 **F.**0120-05-4170 **G.**<https://www.chalier.jp/s82/>

東レ建設株式会社 国土交通大臣(5)第6038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 〒103-0023東京都中央区日本橋本町一丁目16番5号

東京建物

A Brillia 深沢八丁目 **B** 38戸(提携企業優先住戸1戸含)
1 **C.**東京都世田谷区深沢八丁目4-7 **D.**東急田園都市線「桜新町」駅徒歩9分 **E.**先着順申込受付中 **F.**0120-234-038 **G.**<https://fukasawa38.brillia.com/>

A Brillia Tower 千葉 **B** 491戸(募集対象外10戸含)
2 **C.**千葉県千葉市中央区富士見二丁目6番1他(地番) **D.**JR総武線快速・総武本線・内房線・外房線・成田線「千葉」駅徒歩4分、京成千葉線「京成千葉」駅徒歩4分、千葉都市モノレール「千葉」駅徒歩4分 **E.**先着順申込受付中 **F.**0120-491-033 **G.**<https://chiba-tower.brillia.com/>

A Brillia 立川 **B** 117戸(提携企業優先住戸2戸含)
3 **C.**東京都立川市曙町二丁目201番3(地番) **D.**JR中央本線「立川」駅徒歩5分、JR南武線「立川」駅徒歩5分、多摩モノレール「立川北」駅徒歩5分 **E.**2025年5月上旬予定 **F.**0120-432-117 **G.**<https://tachikawa.brillia.com/>

A Brillia 岡山中山下 **B** 194戸(募集対象外住戸30戸含)
4 **C.**岡山県岡山市北区中山下1丁目11番108(地番) **D.**山陽本線「岡山」駅徒歩17分(西側エントランスより)、岡山電軌東山線「県庁通り」駅徒歩3分(東側エントランスより) **E.**先着順申込受付中 **F.**0120-194-008 **G.**<https://okayama.brillia.com/>

A Brillia 神戸旧居留地 **B** 53戸(特定会員優先販売7戸含)
5 **C.**兵庫県神戸市中央区東町122番1、伊藤町121番2(地番) **D.**JR東海道本線(JR神戸線)「三ノ宮」駅徒歩10分、阪神本線「神戸三宮」駅徒歩10分、阪急神戸線「神戸三宮」駅徒歩11分、神戸新交通・ポートアイランド線「三宮」駅徒歩12分、神戸市営地下鉄海岸線「三宮・花時計前」駅徒歩8分、神戸市営地下鉄海岸線「旧居留地・大丸前」駅徒歩10分、神戸市営地下鉄西神・山手線「三宮」駅徒歩12分 **E.**2025年3月下旬予定 **F.**0120-012-250 **G.**<https://kobe-kyoryuchi.brillia.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

野村不動産

A プラウドシティ大津京 **B** 357戸
1 **C.**滋賀県大津市柳が崎字南柳1129番(地番) **D.**JR線湖西線「大津京」駅徒歩11分 **E.**先着順申込受付中 **F.**0120-02-0357 **G.**<https://www.proud-web.jp/mansion/w131220/>

A プラウドタワー神戸垂水 **B** 315戸(非分譲39戸含)
2 **C.**兵庫県神戸市垂水区神田町159番地(地番) **D.**JR山陽線「垂水」駅徒歩2分、山陽電気鉄道山電本線「山陽垂水」駅徒歩3分 **E.**2025年3月下旬予定 **F.**0120-327-315 **G.**<https://www.proud-web.jp/mansion/w131150/>

A プラウドタワー岡山 **B** 422戸(非分譲55戸含)
3 **C.**岡山県岡山市北区駅前町一丁目3番(地番) **D.**JR山陽新幹線「岡山」駅徒歩3分、JR山陽線「岡山」駅徒歩3分 **E.**2025年5月下旬予定 **F.**0120-312-422 **G.**<https://www.proud-web.jp/mansion/w131130/>

A プラウド神戸アロード **B** 55戸(非分譲1戸含)
4 **C.**兵庫県神戸市中央区下山手通二丁目5番6(地番) **D.**阪急電鉄阪急神戸線「神戸三宮」駅徒歩5分、JR線東海道線「三ノ宮」駅徒歩7分、JR線東海道線「元町」駅徒歩5分、阪神電鉄阪神本線「神戸三宮」駅徒歩8分、神戸市交通局西神山手線「三宮」駅徒歩3分、神戸新交通ポートライナー「三宮」駅徒歩9分 **E.**2025年3月上旬予定 **F.**0120-177-055 **G.**<https://www.proud-web.jp/mansion/w131370/>

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

新築分譲一戸建て セレクション2025春

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2025春」でご覧いただけます。
掲載期間 2025年3月14日~2025年6月13日
https://ps.nikkei.com/map_2025spring/



首都圏一戸建て 供給事情

ゆとりの設計や先進性を誇る 大手不動産会社ならではの 美しい景観の一戸建て

三井不動産レジデンシャルが手がける先進の「ファインコートシリーズ」から、この春注目の物件を見ていこう。

横浜・青葉台の閑静な高台に 42区画の大規模開発が誕生

「ファインコート青葉台シンフォニーヒルズ」は、第一種低層住居専用地域に広がる、2つの街区で構成された日立プロパティアンドサービスとのJVで、全42区画※1の大規模開発。東急田園都市線・急行停車青葉台駅徒歩最短17分※2の高台にあり、周囲には自然の潤いに満ちた公園が点在する。全邸敷地面積125㎡超の4LDK(DE N含む)で、全てプランが異なる多彩なバリエーションも魅力だ。全邸でZEHを採用し、ウッドデッキなどガーデンオプション(有償)も充実。最寄駅の青葉台周辺には大型ショッピングモ



「ファインコート青葉台シンフォニーヒルズ」
街並み完成予想CG(※)

生活利便性が充実した 広い庭付きの先進住宅

全邸敷地面積110㎡超でLDKは16畳以上、合計収納量数も10畳以上とゆとりの設計の「ファインコート武蔵小金井スタイルズ」。芝生の広い庭が全邸に備わっており、開放感が享受できる。ZEHまたはNearley ZEHの基準を満たしているのもメリット。



「ファインコート武蔵小金井スタイルズ」
外観完成予想CG(4号棟)(※)

JR藤沢駅徒歩圏の 風致地区の邸宅地に誕生

JR東海道本線藤沢駅徒歩10・11分の第一種低層住宅専用地域で「第三号鶴沼風致地区」にも指定されたエリアに誕生する「ファインコート藤沢」。大規模商業施設が充実する藤沢駅周辺や、ビーチリゾートでの休日も満喫できる立地だ。プライバシー性の高い開発道路を中心にした12邸は、道路面から1・5m以上、隣棟から2m以上離れ、敷地内の緑地20%以上、建ぺい率40%など風致地区ならではの設計で、通風・採光を確保。全邸敷地面積130㎡超で4LDK・5LDKのプランニング(DE N・多目的室含む)とゆとりを



「ファインコート藤沢」
街並み完成予想CG(※)

第一種低層住居専用地域で 全区画敷地面積165㎡超

美しい駅舎やヨーロッパをイメージさせる街並みが整備された、横浜市営地下鉄ブルーライン線中川駅。同駅徒歩わずか徒歩2・3分で販売が予定されている「プラウドシーズン港北中川」は、第一種低層住居専用地域の南ひな壇の高台にあり、全邸敷地面積165㎡超、建物面積全邸120㎡超の広さを誇る。全邸4LDKで温水式床暖房システムはじめ先進的な設備を備え、省エネ基準とZEH基準も満たしている。



「プラウドシーズン港北中川」
街並み完成予想CG(※)

三井不動産レジデンシャル

1 **A** ファインコート青葉台シンフォニーヒルズ **〈戸建〉** **B** 42戸(建築確認未取得27区画)
C.神奈川県横浜市青葉区榎が丘52番44他(地番) **D.**東急田園都市線「青葉台」駅徒歩17分~18分
E.2025年5月下旬予定 **F.**0120-321-796 **G.**https://www.31sumai.com/mfr/F2341/

2 **A** ファインコート武蔵小金井スタイルズ **〈戸建〉** **B** 23戸
C.東京都小平市回田町167番1他(地番)
D.中央本線「武蔵小金井」駅バス15分バス停から徒歩4分~5分、駅よりバス11分「回田町」バス停より徒歩1~3分、中央本線「国分寺」駅バス18分バス停から徒歩4分~5分、駅よりバス10分「回田町」バス停より徒歩4~6分
E.先着順申込受付中 **F.**0120-321-809 **G.**https://www.31sumai.com/mfr/B2116/

3 **A** ファインコート藤沢 **〈戸建〉** **B** 12戸
C.神奈川県藤沢市鶴沼橋二丁目2375-10(地番) **D.**東海道本線「藤沢」駅徒歩10分~11分、江ノ島電鉄「石上」駅徒歩4分~5分 **E.**2025年4月下旬予定 **F.**0120-895-321
G.https://www.31sumai.com/mfr/F2241/

野村不動産

1 **A** プラウドシーズン港北中川 **〈戸建〉** **B** 6戸(募集対象外1戸含)
C.神奈川県横浜市都筑区中川一丁目25番41番号他(地番)
D.横浜市営地下鉄ブルーライン線「中川」駅徒歩2~3分 **E.**2025年4月上旬予定
F.0120-503-850 **G.**https://www.proud-web.jp/house/d128300/



【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

2025年3月6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ります。詳しくは各物件ホームページをご覧ください。



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



あしたを、つなぐ ― 野村不動産グループ
国土交通大臣(14)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

(※1)建築確認未取得区画27区画を含みます。(※2)東急田園都市線青葉台駅より徒歩17分(B11~15)、徒歩18分(B1~10)(※3)回田町バス停まで徒歩4分(No1)、徒歩5分(No2~12)、市立小平第三小学校(通学)徒歩4分(No1~12)
(※)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。※表示の所要時間は朝の通勤時のもので物件によっては日中時を併記しています。また、乗り換え・待ち時間は含んでいます。



OWNER'S LIFE History

歴史建築探訪

旧山本有三郎

(東京・三鷹市)

玉川上水の水面に、穏やかな陽光がきらめく。ここは、春の訪れを間近に感じる東京・三鷹市下連雀。武蔵野の面影を色濃く残す、緑に囲まれた水辺の遊歩道「風の散歩道」を歩けば、この洋館建築に出会える。

「三鷹市山本有三記念館」として一般公開されているこの洋館は、小説『路傍の石』などの作者として知られる作家・戯曲家、山本有三(1887〜1974年)の旧邸宅。山本は1936(昭和11)年から46(昭和21)年までの10年間、家族とともにここで暮らした。

登記簿に残る記録(大正15年12月22日登記)から、竣工は1926年頃と思われる。東京市内の資産家の多くが郊外に新居

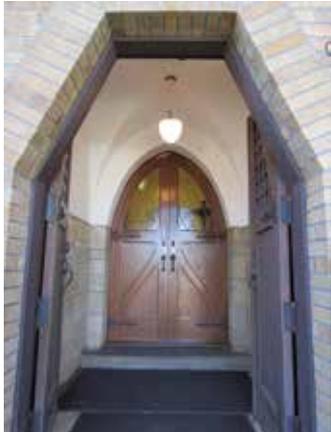
を構えるようになったのは、関東大震災(大正12年)以降のこの時期からだ。

最初の所有者(施主)は清田龍之助(1880〜1943年)という人物。「橋大学学問史」によると、清田は米国へ留学しエール大学を卒業。日本電報通信社(電通や共同通信社などの前身)の外報部長を務めた後、東京高等商業(橋大学の前身)や立教学院で商業英語の講師・教授を歴任。さらに実業の道へ

転じ、濱口商事という商社で総支配人に就任するなど多才なひとだったらしい。濱口商事は醤油醸造業の濱口家が設立した醤油販社だったが、やがて事業は破綻。清田は再び商大(東京商科大学)旧制東京高商から改

組)で教鞭を執ったという。余談だが、醤油の大手メーカーであるヤマサやヒゲタなどは、いずれも濱口家にゆかりのある会社だ。

清田が東京高商の教授から濱口商事へ転出したのは1920(大正9)年のことだといわれる。この邸宅は彼が「実業家の時代に建てたものだ。それまでの清田の住所は「東京市音羽町」(現在の東京・文京区音羽)となっており、これは「音羽御殿」の通称で知られる「鳩山会館」(旧鳩山一郎邸)の所在地と同じ場所。広大な敷地なので、同じ住所に2軒の家が並んで建てていたとしても不思議ではないが、鳩山和夫(鳩山一郎の父)1856〜1911年)もエール大学への留学経



写真提供：三鷹市山本有三記念館

験があることから、清田がその縁で、同門の先輩を頼って寄宿していただけなのかもしれない。

築後、約10年で山本有三の手に渡ったこの邸宅。正門を入ると、まず目に付くのは「路傍の石」と名付けられた大きな庭石だ。山本が中野区内の道端で見つけてこまで運ばせたものだとい

う。煙突のデザインが印象的な洋館は、英国風の重厚な建築(地下1階・地上2階建て)。大正末期の建築だけに、モダンな様式と正統派の様式とが随所に混在している。基礎部分は大谷石を積み上げてどっしりと構え、1階部分の外観は当時流行していたスクラッチタイルで覆い、2階部分の外壁は木組みに漆喰を塗る。柱や梁の骨組みをむき出しにしたハーフトェインバーの壁面、2段の勾配をつけたギヤンブレル屋根、そして極めて特徴的な3本の煙突など、貪欲なまでにさまざまな様式を融合させている。

先のとがったデザインの玄関は、ゴシック風のポインテッドアーチ。階段室の天井にも中世ヨーロッパの城を思わせるゴシック風の意匠を施す。長女の部屋として使われていたというサンルームの壁面にはロマネスク風のロンバルト帯をめぐらせ、半円アーチ状に装飾された大きな窓との調和を図る。書斎は書院造風の和室で、変形船底の天井と出窓が特徴的。煙突が3本もあるだけに、当然、マントルピースも3つある。玄関脇、食堂、応接室に配置された3つの暖炉は、それぞれデザインが異なるという徹底ぶり。

しかし、これほどの建築でありながら、ひとつだけ重要なことが判然としていない。それは設計者の名前。この洋館を設計した建築家は一体、誰なのか?

これには諸説あるが、有力なものとしては、岡田信一郎(1883〜1932年)の名があげられる。岡田は戦前を代表する建築家。明治生命本館、歌舞伎座、ニコライ堂(再建)などを手がけたことで知られる。そして「音羽御殿」の「鳩山会館」も、岡田の設計によるものだ。鳩山会館は関東大震災の翌年、1924(大正13)年に竣工。さらにその2年後、鳩山邸と同じ住所に、住んでいたと思われる「清田龍之助が、この洋館を建てた」という経緯から、こちらも岡田の設計ではないかと推測されるようになった。

施主の清田は、竣工からわずか10年後にこの邸宅を山本有三へ譲ったわけだが、ここを大いに気に入っていた山本もまた、それから10年で、愛着ある我が家を手放すことになる。終戦直後、東京とその近郊で戦火を免れた洋館建築のほとんどはGHQに接収されたが、この邸宅も例外ではなかった。接収が解除されたから一度は山本の手に戻ったが、あちこちにペンキが塗られてしまったため、再び住む気にはなれなかったらしい。

建築家不詳の瀟洒な洋館を東京都に寄贈(昭和60年に三鷹市へ移管)した山本は、神奈川県湯河原町に移り、そこで精力的な執筆活動を続けた。施主の清田は晩年、渡豪して日本語教育に従事したという。



ブラジル100周年記念

キリスト像 ブラジル

2012年に世界遺産に登録されたリオ・デ・ジャネイロにある「山と海に囲まれたカリオカの景観群」。ブラジル南東部の都市で、カーニバルで有名なリオ・デ・ジャネイロは18世紀に金の積出港として栄え、1960年に首都がブラジリアに移るまで同国の首都であった。カリオカとは、リオ・デ・ジャネイロの住民や出身者を指す。都市と自然が合わさった独特な都市景観、音楽や芸術に

も多大な影響を及ぼした点が評価され世界遺産に登録された。構成資産の1つがコロコパードの丘。そこには同国の独立100周年を記念して1931年につくられたコロコパードのキリスト像がそびえ立つ。両手を大きく広げたキリスト像は高さ30m、台座の高さ8m、左右30mで、重さは635トン。像の中は定員150名程度の礼拝堂になっている。キリスト像は構想から完成まで80年を要した。

ククルカンのピラミッド メキシコ



別名は層のピラミッド

メキシコ南部のユカタン半島にあるチチェン・イツァは、古代マヤ文明を代表する都市遺跡。1988年に世界遺産に登録された。5世紀にマヤ系イツァ族によって半島北部に築かれたが、イツァ族は7世紀に一度姿を消す。10世紀に末裔が再移住して再興を果たしたが、こうした経緯から、遺跡は南側の旧チチェンエリア(5-7世紀)と北側の新チチェンエリア(10-13世紀)に分かれる。総面積は1.5平方マイルと広大(1平方マイル約2.59km²)。天文台や球戯場、戦士の神殿、セノーテ(聖なる泉)といった遺跡が点在するが、最も有名な一番目を引くのが、カステイロと呼ばれるピラミッドだ。「ククルカンのピラミッド」「ククルカンの神殿」とも呼ばれる。二重構造になっており、初期のトルテカマヤ方式のピラミッドを内蔵。そこには、玉座や生贄の心臓を捧げたチヤクモール像が置かれている。カステイロはスペイン語で「城」という意味。マヤの最高神

であるククルカンを祀っている。一辺55・3m、高さ24mで、9層構造となっている。4面に91段の階段があり、最上層の神殿を合わせると総数365段となる。さらに北面の9層は真ん中で分かれており計18になっている。これはマヤ太陽暦の1年(18カ月365日)を表現したものと

されていることから、「層のピラミッド」とも呼ばれている。春分の日と秋分の日を2回起きるのがククルカンの降臨。太陽が沈む時に其増がつくる影が体をくねらせたヘビのような形になり、階段下の両脇にあるヘビの頭像とつながることククルカンが降臨したとされる。

本当は軍事目的だった



オタワ市の冬の風物詩だ。また、運河には40以上の水門があり「ロックマスター」と呼ばれる人たちがパークスカナダ(国立公園管理局)のスタッフとともに管理。開通した19世紀初期当時のヨーロッパの技術を現在も使い、手で開閉している。

工事は米英戦争(1812-1814年)後の1826年に開始。当時のアッパーカナダ(同国東部で現在のオンタリオ州南部)を植民地にしていてイギリスが、米軍の攻撃を避け軍物資を輸送するために建設することにした。工事の指揮は英国工兵隊長

のジョン・バイ中佐が担当した。人工的につくられたのは約19kmで、大部分がリドー川やカラタキ川、リドー湖など自然の水路を利用する。軍事目的でつくられた運河であったが、この本来の目的で利用されたことは、開通以来一度もない。

世界遺産を旅する

第4回 オセアニア・北米・南米



毎日バックステージツアーが行われる

シドニー・オペラハウス オーストラリア

オーストラリア最大の都市であるシドニーは、国の経済と金融の中心地でありながら観光スポットも豊富。世界中から観光客が訪れる。シドニーを象徴する観光ス

ポットが、1973年に完成した「シドニー・オペラハウス」。2007年に世界遺産に登録された。世界でも最も建造年代が新しい世界遺産となる。シドニー港に建つこの建造物は、白い貝殻や帆船の帆を思わせる独特の形状が特徴だ。バレエ、オペラ、演劇、舞踊、音楽など、年間1600もの公演が開催され、バックステージツアーなど各種ツアーが毎日行われている。工事着工は1959年。完成までに14年を要した。総工費が予想以上に膨らみ、建築費用の大半は宝くじの販売収益でまかなった。宝くじはシドニーがある同国ニューサウスウェールズ州が発行したもので、1枚10豪ドル。1959年から86年までの間に867回売り出され、当初の16年間で1億豪ドルを超えたとされている。比較的新しい建造物でありながら、世

自由の女神像 アメリカ

アメリカ・ニューヨークの自由の女神像は同国の自由と民主主義の象徴。同国の独立100周年を記念してフランスから贈られたもので、1886年に完成した。世界遺産には1984年に登録された。フランスはイギリスとの独立戦争を戦っていたアメリカを支援。こうした経緯から、女神像が寄贈されることになった。女神像はフランスで制作され、フランス人彫刻家フレデリック・オーギュスト・バルトルディが担当した。内部構造の設計には、パリの

ノートルダム大聖堂の修復に携わったヴィオレ・ル・デュクやエッフェル塔を設計したギュスターヴ・エッフェルが関わった。バルトルディがつくった模型を元に実寸大の女神像を制作。パリで仮組みした後、200以上のパーツに分解してアメリカまで輸送。アメリカがつくる台座の完成を待って、組み立てが行われた。制作に要した費用は女神像、

台座ともに寄付で賄われた。だが、どちらも寄付金集めが困難を極めた。女神像の建造費集めは、提案者であるフランスの政治家・歴史家エドゥアール・ド・ラファイエが中心になり実施。アメリカ独立100周年を記念して開催された1876年のフィラデルフィア万博に完成していた「たいまつ部」、1878年のパリ万博で完成した「頭部」を展示して寄付を呼びかけた。

1881年までに一定程度寄付を集めたものの、資金が底をつき一時中断する。この窮地を救ったのが、当時発行されていたニューヨーク・ワールド紙の社主で、優れたジャーナリズムを表彰するピューリッツァー賞の名の由来となったジョセフ・ピューリッツァー。1885年から募り集めのキャンペーンを実施して建設資金を確保した。

リドー運河 カナダ

カナダの首都オタワから古都キングストン間を結ぶリドー運河は1832年に開通。

2007年に世界遺産に登録された。北米の運河の中で最も古く

から使われており、全長約202km。現在もほぼ当時のままだ。毎年1月上旬から3月上旬限定で、ギネスブックにも登録されている世界最長のスケートリンクが運河にオープンする。全長7・8kmにわたる天然氷のスケートリンクは、



頭部展示で寄付を呼び掛けた

お客様が所有されているお家をハウズドゥが買取り、
その後お客様は賃貸としてそのまま住み続けられます。
また将来的に再度購入することもできます。

ハウス・リースバック®



ハウズドゥイメージキャラクター
古田 敦也 氏

住みながら 売却できる

事業の資金繰り改善

相続対策として

HOUSEDO

東証プライム上場 株式会社And Doホールディングス
(株式会社ハウズドゥは社名変更いたしました)

無料パンフレットはこちらから!

TEL: **050-1867-6276** **24時間
受付中**

東京本社: 東京都千代田区丸の内1丁目8番1号丸の内トラストタワーN館17F TEL: 03-4540-6254
京都本店: 京都府京都市中京区烏丸通錦小路上ル手洗水町670番地 宅地建物取引業 国土交通大臣(3)第8077号

※午後5:30~翌9:00はお問い合わせ受付業務のみのご対応となります。
※個人情報の取り扱いについては、当社HPをご確認ください。

※賃料の未払いなど契約に違反した場合、住み続けられない可能性があります。※取り扱いには審査があり、諸条件によりお取り扱いできない場合もあります。ご利用にあたっては所定の事務手数料と別途登記などの費用がかかります。
※再度購入には別途条件があり、各種諸費用が必要となります。※1 ハウズドゥは不動産売買仲介専門フランチャイズで店舗数第1位です。「ビジネスチャンス」(2022年10月24日発行-2022年12月号)より
※2 調査期間: 2022/07/08 ~ 2022/07/11 対象者条件: 全国50歳~89歳「リースバック利用者」n数=359 調査主体: 株式会社And Doホールディングス