

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.61 2019 October

www.owners-life.com



◇稲佐の浜、は、「出雲大社」(島根県出雲市)から西に約1kmのところにある。国譲りや国引きの神話で知られる浜で、美しい夕日が見られるスポットとしても人気。大きな岩(弁天島)のシルエットが重なり、まさに神々しい姿に魅了される。(11面に関連記事)

大きく変わった民法 もめる相続、もめない相続

民法改正に対して世間からの評価はおおむね高い。だが歓迎してばかりはいられない。これまで相続人の負担を減らしてきた相続対策が、新たなルールの下ではかえって相続人を苦しめる結果を招くこともあるからだ。以前までなら通用した対策だからといってそのまま利用しようとすると、大きなもめ事に発展しかねない。—— (2面)

contents

- | | | | |
|----|--------------------------|----|------------------------|
| 03 | その役員退職金
損金になる分岐点とは | 04 | 地域で異なる
上手な土地の残し方 |
| 05 | 首都圏マンション事情
注目の物件をチェック | 10 | 先人の名言から学ぶ
経営者の珠玉の言魂 |
| 11 | 賢者が愛した旅
出雲(島根県) | | |

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

大きく変わった民法 もめる相続、もめない相続

新ルールが争族の火ダネに!? 遺言の重要性は増すばかり

相続に関する民法のルールが大きく変わった。改正後は複数の相続人による自社株の共有状態を防げるようになったほか、相続発生直後に銀行から葬儀費用や生活費を引き出しやすくなったことなどから、見直しに対して世間からの評価はおおむね高い。だが歓迎してばかりはいられない。これまで相続人の負担を減らしてきた相続対策が、新たなルールの下ではかえって相続人を苦しめるといって結果を招くこともあるからだ。以前までなら通用した対策だからといってそのまま利用しようとすると、大きなめ事に発展しかねない。

遺留分の侵害は お金で解決

経営者が遺言を残し、後継者である長男には5千万円分の自社株、経営に關与していない次男には1千万円の現預金を渡すことにしたとする。しかし経営者の思いどおりに財産が分けられるとは限らず、長男と比べて受け取り分が少ない次男が、民法で認められた最低限の取り分である「遺留分」の返還を求めることがある。兄弟の遺留分はそれぞれ総財産の4分の1、

すなわち1500万円、1千万円しか手に入らない次男は差額の500万円分を長男に請求することが可能だ。こうしたケースにおいて、以前までは、次男は500万円を現金で請求できるわけではなく、長男が受け取った相続財産、つまり自社株を返還するように求めるしかなかった。取り戻し請求をすると長男と次男は自社株を共有する状態になり、次男は全株式の1割(500万円)を所有する株主となる。そうなる後継者に経営権を完全に握らせたい先代の思いが実現する可能性が遠ざかる。

これを防ぐのが7月に施行された新ルールだ。改正後は相続財産そのものではなく、財産に相当する金銭での取り戻しを求めることが可能となる。この改



正によって、自社株をはじめとした事業用資産を後継者に集中させやすくなる。ただ後継者が現金を用意できないということもある。これは十分な現金が手元がない後継者が遺留分の取り戻し請求を受けた場合、経営権に影響のない範囲で、遊休資産などを他の相続人に渡すことも認められた。また相続の発生前に自社株の一部を議決権のない種類株式にしておき、遺留分の返還請求を受けた際にはその株を渡すことにすれば、後継者は経営上の重要な意思決定を自分だけで行えるうえ、金銭を支払わずに済んだ。

しかし、改正後は金銭で返すことを求められるようになり、議決権のない株式などの財産を渡すという対抗策は使えない。先代が「後継者のため」と考えて高額な事業用資産を相続させたばかりに、後継者が資金不足に陥るといふ悲劇が生じかねない。新たなルールのもとでは、後継者に渡す財産を他の相続人の遺留分を侵害しない範囲にとどめるか、後継者が金銭で支払える範囲の遺留分侵害を納めるといった工夫が必要となるため、これまで以上に遺言書を書く際に慎重さが求められることになる。

故人名義の銀行口座は法定相続人でも自由にお金を引き出せない「凍結状態」となるが、法改正により相続発生直後に引き出すことが可能となった。現行法上では、遺産分割協議が終わるまではお金を自由に引き出せず、基本的に被相続人の入院代の未払い分や葬儀費用、残された人の当面の生活費などを相続人が元々持っていた財産から出すしかなかった。しかし今後は、協議前でも、相続人1人当たり「預貯金額×3分の1×法定相続分」までは引き出せるようになる。上限は金融機関ごとに150万円、口座が複数あればそれぞれの銀行から引き出すことができる。すなわち被相続人が複数の銀行に預金していれば、残された人は相続直後に数百万円単位の現金を手にすることもできるわけだ。

ただし口座から引き出した金額は、その相続人が受け取れる

預貯金口座の凍結状態も

相続分の前払いに過ぎない。相続人の一人が制度を利用して葬儀費用を立て替えたとする、その人が受け取れる相続財産が目減りすることになる。相続人の間でどのように費用を分担するか話し合っておかないと無用なトラブルを招きかねない。この払い戻し制度では金融機関ごとに引き出せる金額に限度があるが、別の新制度として、家庭裁判所の手続きを経ることで高額な金銭の受け取りを可能とする仕組みも創設される。制度の適用条件は他の相続人の利益を侵害しないことに加え、預貯金の引き出しを必要とする理由があること、例えば死去した親が多額の借金を抱えていて分割協議前に弁済したいということであれば、家裁の判断で前払いが認められる可能性が高い。

配偶者が自宅の所有権を相続しなくても住み続けることを可能とする「配偶者居住権」の創設(来年4月施行)など、遺族の権利を保障する見直しが多いことが挙げられる。そのひとつが、被相続人に介護などで貢献した親族が「特別寄与料」として金銭を要求できる権利の創設だ。これまでも、法定相続分以上に何らかの貢献があつた相続人には、貢献度を取り分に反映できる「寄与分」の制度はあつたが、対象はあくまで相続人だけ。家族介護の現場では長男の嫁が両親の世話をするというケースもあるにもかかわらず、法定相続人ではないため、遺言などがない限り財産を受け取ることができなかったが、これからは貢献度に応じて財産の一部を受け取ることが可能だ。

法定相続人の立場からすれば受け取り分が減ることになるため、特別寄与料の制度が新たな相続トラブルの火種になるおそれもある。特別寄与料の金額の算定は、介護などで貢献した親族と法定相続人との協議で決めるが、話し合いで決まらなければ家庭裁判所で争うことになる。

親族以外にも「寄与分」を創設

今回の改正民法の特徴として、

OWNER'S LIFE
特集2

その役員退職金

損金にでぎぎる？でぎぎない？

突発的な黒字を消す手段にも 分割払いには条件アリ

会社に突発的な臨時収入が入り、急いで何らかの手を打たないと法人税負担が恐ろしい額になってしまう。そのような時に、まとまった額を損金に計上できる手段の一つとして「役員退職金」がある。国税当局は役員退職金を利益調整の手段とするのを嫌うため、通達などによって厳しい要件が課されているものの、過去には納税者の言い分が認められた事例もある。役員退職金が損金と認められるポイントはどこか、探ってみる。

辞めたフリ、だと 重加算税の危険

売上が何かのきっかけで急増したり、あるいは所有する不動産が高値で売却できたりと、様々な理由で予期せぬ多額の収入が生まれることがある。収入自体はもちろんうれしいが、それによって生まれる法人税負担のことを考えると、喜んでばかりもいられないだろう。繰り越している赤字があれば相殺できるが、欠損金と相殺してもまだ

利益が残っているなら、税負担を抑えるべく何らかの対策を考える必要がある。またまとまった支出を一時に出せる方法の一つが「役員退職金」だ。退職金については、高額な退職金の原資として生命保険の支給時期などを合わせることも多いが、裏を返せば、多くの黒字がある時に役員退職金を支給すれば、その原資を賄うことができる。

もちろん突発的な黒字を消すためにだけに、経営に手腕を発揮するリーダーや、会社の功労者を辞めさせるという決断をするのは早計だ。とはいえ、そうした事態に備えて、多くの役員や顧問をあえて置いているという会社もあるのではないだろうか。役員退職金については、損金にできる2種類の方法が認めら

るので生活の不安はなく、会社にとつては突発的な黒字を消して税負担を抑えることができる。これが役員退職金を使った黒字相殺の一つのパターンだ。

分掌変更なのか 完全引退か

とはいえ注意したいのは、役員退職金の分割払いを損金に算入するためには、ある前提を満たしていなくてはならない。それは退職する役員が「分掌変更」ではなく、完全なる「引退」であるという点だ。役員への退職金というのは、完全なる退職だけでなく、社長から会長、会長から相談役といった分掌変更に対応しても支給することは当然可能だ。そして、きちんと勤務実態が変わるなどの分掌変更の実態があれば、損金にできる。しかし分掌変更への退職金を損金に算入したいのなら、支給も一

括でなくてはならない。

国税庁が実務の指針として定める法人税法基本通達9-2-28では、役員に対する退職金の損金算入時期を、「株主総会の決議などによりその額が具体的に確定した」年か、または「退職給与を支払った」年のどちらかと定めている。しかし役員の方掌変更にかかる退職金については規定した同通達9-2-32では（注）として、「原則として、法人が未払金などに計上した」

時の未払金については損金に算入できないとしている。この未払金というのは、分割払いの退職金を指す。つまり分割払いの退職金を損金算入したいのなら、単なる分掌変更ではなく、本当に引退させねばならないわけだ。「退職金を分割払いして損金にしたいけど、まだ社長を引退したくない」という虫の良い考えは通らないことになる。不動産売買などで高額の収入が得られた1980年～90年代のバブル期には、完全引退したとして退職金を支給しながら、実際には毎日出勤して経営に参加するという「辞めたフリ退職金」が横行したが、

これが国税当局に見つかれば退職金の損金算入が否認されるだけでなく、悪質と認められれば高税率の重加算税を課される可能性もある。突発的な臨時収入は会社にとって悩みの種だが、「辞めたフリ」は危険過ぎるだろう。

そこまで危ない橋を渡らなくても、分掌変更への退職金を分割支給して損金算入を認められた事例は存在する。2015年2月26日に東京地裁が下した判決は、分掌変更による退職金の損金算入を否認した国税を退け、納税者勝訴を言い渡している。この事例では、代表取締役を辞任して非常勤取締役となった役員に対して、会社が2億円を退職慰労金として設定し、分掌変更した年に7500万円、翌年に1億2500万円を支給し、それぞれの年の損金に算入した。これに対して国税が、分掌変更への退職金の分割払いについては原則として損金算入できないのだから、2年目の1億2500万円は、そもそも退職金として認められないと課税処分を行ったものだ。東京地裁の判決では、会社が

3年にわたって分割して総額2億円以上の退職金を支払うとする計算書を作成していた事実や、それを前提として按分計算した住民税や源泉徴収分の所得税を市役所に納付していた経緯などを理由に、利益調整が目的ではなく、あくまで資金繰りに支障をきたさないよう分割支給するのは企業として当然の考えと認めた。法廷に持ち込まれる前の、国税不服審判所の裁決では、株主総会議事録や取締役会議事録が残されていないこと、2年目以降の支給時期や残額が計算書に明記されていないことを理由に納税者の訴えを退けたが、司法はそれらの要素を考慮しても「利益調整とは断定できない」と認めたわけだ。

この判例から読み取れるのは、分割払いが利益調整目的ではなく、資金繰りなど経済合理性によることを説明できるかが重要であるという点だ。さらに言うなら、退職金の総額や支給時期を決議で定め、その決定に従って支給や税務処理を行っているかも損金として認められるためのポイントになる。

年金扱いだと 一括損金はダメ

この判決を経た後も、国税庁は特に通達を改正するなどの対応はとっていない。分掌変更の退職金を分割支給すると原則的には否認されるというルール自体は変わっていないので、「一括で払える資力がなかったからやむを得ず分割払いにした」などと説明できるかが、損金として認められるかどうかを分けるだろう。

付け加えると、分割支給をするにしても、その年数が長すぎると、今度は「退職金」ではなく「退職年金」とみなされる可能性も出てくる。もし退職年金と認定されてしまうと、会社にとっては支給する年ごとの損金算入しか選べず、本人にとつても雑所得となり税金の計算も変わってきてしまう。退職金規定を前もってしっかり整備しておくこと、長期間にわたる分割支給がやむを得ない理由のもとで行われているなどの説得材料をそろえておくことを心掛けたい。

ともあれ、分掌変更への退職金の分割支給を損金にすることは、原則として認められにくいことを前提として押さえておきたい。実行するのであれば、顧問税理士との協議も行う必要がある。また役員退職金そのものの「適正額」についても注意が必要だ。仮に要件をクリアして分割支給が認められても、金額そのものが過大だと否認されてしまつては元も子もない。こちらも顧問税理士と重々検討を重ねた上で、適正とみられる退職金の額を決めたいところだ。

地域によって異なる

上手な土地の残し方を考える

地価が上がれば相続税も増える

2019年版の「公示地価」では、下落を続けていた地方圏がプラスに転じたことで、地価上昇の波が全国に波及している現状が示された格好だ。ただし所有する土地の価格が上がれば、それは将来の相続税負担の増加を意味する。相続土地の登記義務化が検討されるなど諸制度にも変化が起きつつあるなか、これまで以上に不動産対策の必要性が増している。

27年ぶりに 地方の地価上昇

2016年の公示でプラスに転じた全国の平均地価は、その後3年連続で上昇幅を拡大し、19年版では前年比1・2%の伸びを示した。三大都市圏を除いた地方圏だけで見ても、マイナスを脱出して横ばいに転じた昨年が続く、今年は0・4%のプラスに転換している。地方圏の全用途平均の地価がプラスを記録するのは、1992年以来27年ぶりのことであり、ここ数年続いてきた地価上昇が地方に波及し始めたと言っていだろうか。もっとも、ひとりで「地方圏」

といっても実情はそう単純ではない。地方のなかでも札幌市、仙台市、広島市、福岡市のいわゆる「札仙広福」が三大都市圏をもしのぐ地価高騰を見せ、地方圏全体の数字を押し上げている面は否めないからだ。四都市の伸び率は5・9%と飛び抜けていて、それを除いた地方の地価推移はマイナス0・2%と下落から脱出できてはいない。しかしそれを踏まえても、地方の地価は回復しつつある。商業地では26年間続いてきた下落からついに抜け出し、工業地でも27年ぶりの上昇に転じた。住宅地では依然0・2%の下落だが、ここ数年、着実に下落幅は縮小している。

しかし一方で、相続税対策という観点で考えると素直に喜べない面もある。公示地価は、国税庁が毎年7月に発表する「相続税路線価」の算定基礎となる価格だ。この価格を基に、相続

対策の必要性がぜん高まっていることを意味するわけだ。

更地のままでは 評価額も高くなる

もし自分が持つ土地が上昇傾向を示している、そこを自宅と



して相続させることを考えているなら、税額上がる分の納税資金対策をしなければならぬ。それどころか更地のまま何となく放置しているという土地があったとすると、相続税評価額は宅地の数倍にも跳ね上がる。地価が上昇している今のうちに処分するか、でなければ何らかの建物を建てるなどの相続税対策が急務だ。

相続で引き継ぐよりも地価の上昇を最大限に生かしたいなら、不動産投資や賃貸物件としての土地活用を考える必要がある。賃貸物件であれば今なら賃料の増加が見込め、売りにする自分で商売に使うにしろ、人気エリアの土地は多くの収益をもたらしてくれる可能性があると言えらるだろう。一方で、地価下落を続けているエリアも数多くある

ことを踏まえ、相続税対策として土地を持つにしても、ただ現金を土地に換えるのではなく、どのような土地に換えるかが重要になっていくはずだ。

そして土地を相続で受け継ぐ側にとっては、無視できないトピックスとして相続土地の登記の義務化がある。相続などをきっかけに生まれる所有者不明の土地が全国で増えている問題を解消するため、法務省が現在、相続人の登記義務化などを盛り込んだ法改正を検討中だ。早ければ来年の国会に改正法案が提出される見通しで、現在は任意となつている相続登記を義務化し、違反には罰金などを科すという。また迅速な登記を促すため、遺産分割協議に民法上の期限を設定するという。これまでのように管理が面倒くさい土地については相続をせず、荒れるに任せるといったことができなくなるわけだ。ただし同時に、土地の利活用に向けた公的な取り組みや所有権を放棄できる制度の創設といった方策も練られているので、使い道のなさそう

な親や祖父母の土地を相続する可能性のある人は、今後の法改正の動向から目を離さないようにしたい。

自分の土地の 現状を見極める

地価上昇は来年の2020年が一つの区切りであると言われる。投資目的で土地を持つていた人が五輪後にいつせいに土地を手放し、下落に転じるとの予想もある一方で、国策として観光立国化が進められている以上、地価上昇を支えるインバウンド需要は今後も増加していくという見方も多い。オーナーとしては、どのような不動産対策をとるにしろ、まずは自分の持つ土地が置かれている現状を知り、それぞれに合った方策を練ることが重要だろう。

登記制度の見直しにも注意

OWNER'S LIFE 首都圏 マンション 供給事情

VOL.32

この秋、需要創造に期待がふくらむ首都圏分譲マンション 多彩な訴求力を持つ数々のマンションがそろそろ秋 さまざまにニーズに応える物件を見ていきたい

都心の大規模タワーやハイグレード物件はじめ、都市生活を満喫できる立地、アクセスや利便性に優れたマンションなど、アクティブな暮らしを支える魅力の物件が登場

都心の複合再開発物件や好アクセスの物件が充実

この秋、港区白金で、東京建物が山手線内最大戸数(※1)の大規模複合再開発「SHIROKANE The SKY」の販売を開始する。東京メトロ南北線白金高輪駅から徒歩3分、街区内には商業・医療、子育て支援施設(※2)などが集積。JR山手線山手駅徒歩5分では、



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



「Brillia上野Garden」総戸数98戸 アプローチ外観完成予想CG(※)



「Brillia大島」総戸数127戸 エントランス完成予想CG(※)

山手線秋葉原駅から徒歩6分の山手線内側では、「ブリリア秋葉原」が展開中。内廊下設計で敷地3方が道路と接し、プライバシーと明るさの享受できる。

19階建ての「ブリリア上野ガーデン」が誕生。南向き・角住戸中心(※3)で、都心にありながら自然・文化が身近な環境だ。JR山手線秋葉原駅から徒歩6分の山手線内側では、「ブリリア秋葉原」が展開中。内廊下設計で敷地3方が道路と接し、プライバシーと明るさの享受できる。



「幕張ベイパークスカイランドタワー」総戸数826戸 外観完成予想CG(※)



「パークホームズ横浜本郷台リバーサイドヴィラ THE WEST」総戸数339戸 外観完成予想CG(※)

三井不動産レジデンシャルが、横浜市南区で販売中の「パークホームズ横浜本郷台リバーサイドヴィラ THE WEST」全339邸は、JR京浜東北線・根岸線本郷台駅から徒歩3分の近さ。約87%(339邸中298邸)の住戸が南向きで、

行政・医療・文化・スポーツ・教育。商業施設が徒歩圏にそろそろ。広大な公園、多彩な商業施設など職・住・学・遊が一つになった街に誕生する地上48階全826邸の超高層免震タワー「幕張ベイパークスカイランドタワー」にも注目。最寄りのJR京葉線海浜幕張駅から東京へは直通30分(通勤時38分)とアクセスも良い。



「パークホームズ稲毛海岸ステーションプレミア」総戸数71戸 外観完成予想CG(※)



「クレヴィア東京八丁堀Chuo Minato」総戸数33戸 外観完成予想CG(※)



「クレヴィア日本橋水天宮前」総戸数26戸 外観完成予想CG(※)

三菱地所レジデンスの「ザ・パークハウス 渋谷南平台」は、官民一体の再開発が進むJR山手線渋谷駅西口から徒歩7分の、南平台アドレスに誕生する。重厚感のある洗練された外観は、各国大使館が点在する緑豊かな邸宅街にふさわしい。洗練されたレストランやショップが集まる

伊藤忠ハウジングが販売代理となる中央区の3物件から見て行きたい。この秋、中央区日本橋蛸殻町アドレスの「クレヴィア日本橋水天宮前」は、東京メトロ半蔵門線水天宮前駅から徒歩3分、大手町駅へ直通4路線利用可能で(※5)、東京駅、大手町駅へ6分、銀座、東京、日本橋など都心をアクティブに暮らせる。山手線内側の文京区の高台には「シオ文京千石」が誕生。全45戸中33戸が角住戸で内廊下設計が採用されている。徒歩3分の都営三田線千石駅、徒歩11分のJR山手線東鴨駅の2駅2路線が利用可能だ。

行政・医療・文化・スポーツ・教育。商業施設が徒歩圏にそろそろ。広大な公園、多彩な商業施設など職・住・学・遊が一つになった街に誕生する地上48階全826邸の超高層免震タワー「幕張ベイパークスカイランドタワー」にも注目。最寄りのJR京葉線海浜幕張駅から東京へは直通30分(通勤時38分)とアクセスも良い。

桜丘や代官山エリア、四季の移ろいを感じさせる公園も自在に楽しめる立地だ。



「ザ・パークハウス 渋谷南平台」総戸数100戸 外観完成予想CG(※)



「リビオレゾン月島ステーションプレミア」総戸数79戸 外観完成予想CG(※)



「プレミスト東銀座築地 Edge Court」総戸数63戸



「プレミスト東銀座築地 Arc Court」総戸数117戸 外観完成予想CG(※)

4分と近い。伝統とモダンが融合する外観デザインも美しく、人形町や日本橋を日常の生活圏として楽しめる。中央区湊では「クレヴィア東京八丁堀 Chuo Minato」が販売予定。銀座や東京を自在に使いこなせる立地で、JR京葉線八丁堀駅徒歩3分他4駅4路線利用可能(※4)。スーパーなど徒歩5分圏と身近で、交通・生活利便性ともに優れる。中央区佃の「リビオレゾン月島ステーションプレミア」は、徒歩わずか2分の東京メトロ有楽町線月島駅から銀座二丁目駅まで直通3分。3駅4路線利用可能で(※5)、東京駅、大手町駅へ6分、銀座、東京、日本橋など都心をアクティブに暮らせる。山手線内側の文京区の高台には「シオ文京千石」が誕生。全45戸中33戸が角住戸で内廊下設計が採用されている。徒歩3分の都営三田線千石駅、徒歩11分のJR山手線東鴨駅の2駅2路線が利用可能だ。

中央区築地では大和ハウス工業が道路を挟んで建つ2つのマンションを計画している。東京メトロ日比谷線築地駅から徒歩4分の「プレミスト東銀座築地 Arc Court」全117邸と、同線同駅徒歩5分の「プレミスト東銀座築地 Edge Court」全63邸だ。「Arc Court」は優美な曲線の外観が、「Edge Court」はスッキリとした直線の外観が特徴。都営浅草線東銀座駅からも徒歩10分「Arc Court」と徒歩11分「Edge Court」、華やかな銀座が生活圏となる立地で、ショッピング、グルメ、カルチャーが心ゆくまで満喫できる。

住居専用地域に位置し、緑にも恵まれた環境。建物が竣工しているもので、実際の住み心地も確認できる。

中央区築地に道路を挟んで対照的な外観の2物件

中央区築地では大和ハウス工業が道路を挟んで建つ2つのマンションを計画している。東京メトロ日比谷線築地駅から徒歩4分の「プレミスト東銀座築地 Arc Court」全117邸と、同線同駅徒歩5分の「プレミスト東銀座築地 Edge Court」全63邸だ。「Arc Court」は優美な曲線の外観が、「Edge Court」はスッキリとした直線の外観が特徴。都営浅草線東銀座駅からも徒歩10分「Arc Court」と徒歩11分「Edge Court」、華やかな銀座が生活圏となる立地で、ショッピング、グルメ、カルチャーが心ゆくまで満喫できる。

(※1)1993年1月から2019年1月15日までのMRC調査・捕捉に基づく分譲マンションデータで、山手線内側の供給物件で最大戸数。(※2)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。(※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)東京メトロ「八丁堀」駅(日比谷線徒歩5分)、「新富町」駅(有楽町線徒歩7分)、「茅場町」駅(日比谷線・東西線徒歩10分)、「築地」駅(日比谷線・徒歩10分)(※5)徒歩2分の東京メトロ有楽町線・都営大江戸線月島駅、徒歩9分のJR京葉線越中島駅、徒歩13分の東京メトロ東西線門前仲町駅(※)掲載の完成予想CGは計画段階の図面に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。

新築分譲マンション&一戸建てセレクション特集2019秋 Vol.32

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2019秋」をご覧ください。
 掲載期間 2019年9月20日〜2019年12月19日
<https://ps.nikkei.co.jp/map1909/>



東京建物

- 1 **A** SHIROKANE The SKY **B** 1247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 E.2019年10月下旬予定
 F.ゲストサロン 0120-770-460 G.<https://www.shirokane-sky.jp/>
- 2 **A** Brillia北浦和 **B** 65戸 (事業協力者住戸6戸、提携企業勤務者向け分譲3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 E.2019年9月中旬予定
 F.ゲストサロン 0120-065-765 G.<https://www.b-ku65.jp/>
- 3 **A** Brillia東中野 Parkside Hills **B** 97戸
 C.東京都中野区東中野5丁目31番3(地番) D.JR中央・総武線「東中野」駅徒歩8分、東京メトロ東西線「落合」駅徒歩5分、都営大江戸線「中井」駅徒歩9分
 E.先着順申込受付中 F.ゲストサロン 0120-214-097 G.<https://www.bh97.jp/>
- 4 **A** Brillia練馬高野台 **B** 73戸 (提携企業向け優先分譲住戸4戸)
 C.東京都練馬区高野台二丁目851番1他7筆(地番)
 D.西武池袋線「練馬高野台」駅徒歩8分 E.2019年9月下旬予定
 F.ゲストサロン 0120-520-073 G.<https://www.bn8.jp/>
- 5 **A** Brillia上野Garden **B** 98戸 (非分譲住戸21戸)
 C.東京都台東区東上野5丁目57番1他(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.2019年11月下旬予定
 F.販売準備室 0120-039-005 G.<https://www.b-uenomirai.jp/>
- 6 **A** Brillia西国立 **B** 72戸 (提携企業勤務者向け分譲3戸)
 C.東京都立川市羽衣町一丁目88番70他(地番) D.JR南武線「西国立」駅徒歩3分、JR中央線・青梅線・南武線「立川」駅徒歩14分、多摩モノレール「立川南」駅徒歩15分
 E.2019年11月中旬予定 F.販売準備室 0120-314-721 G.<https://www.b-314.jp/>
- 7 **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.ゲストサロン 0120-224-840 G.<https://www.b-840.jp/>
- 8 **A** Brillia大島 **B** 127戸 (事業協力者住戸1戸、提携企業勤務者向け分譲2戸)
 C.東京都江東区北砂5丁目54番1外9筆(地番) D.都営新宿線「大島」駅徒歩10分、東京メトロ東西線「南砂町」駅バス10分北砂六丁目バス徒歩4分
 E.2019年10月上旬予定 F.ゲストサロン 0120-040-127 G.<http://www.bo127.jp/>
- 9 **A** Brillia秋葉原 **B** 62戸 (非分譲住戸10戸、提携企業勤務者向け分譲7戸)
 C.東京都千代田区外神田四丁目21-1他(地番) D.JR山手線・京浜東北線・総武線・つくばエクスプレス「秋葉原」駅徒歩6分、東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩3分
 E.随時申込受付中 F.販売受付窓口 0120-337-556 G.<https://www.b-akb.jp/>

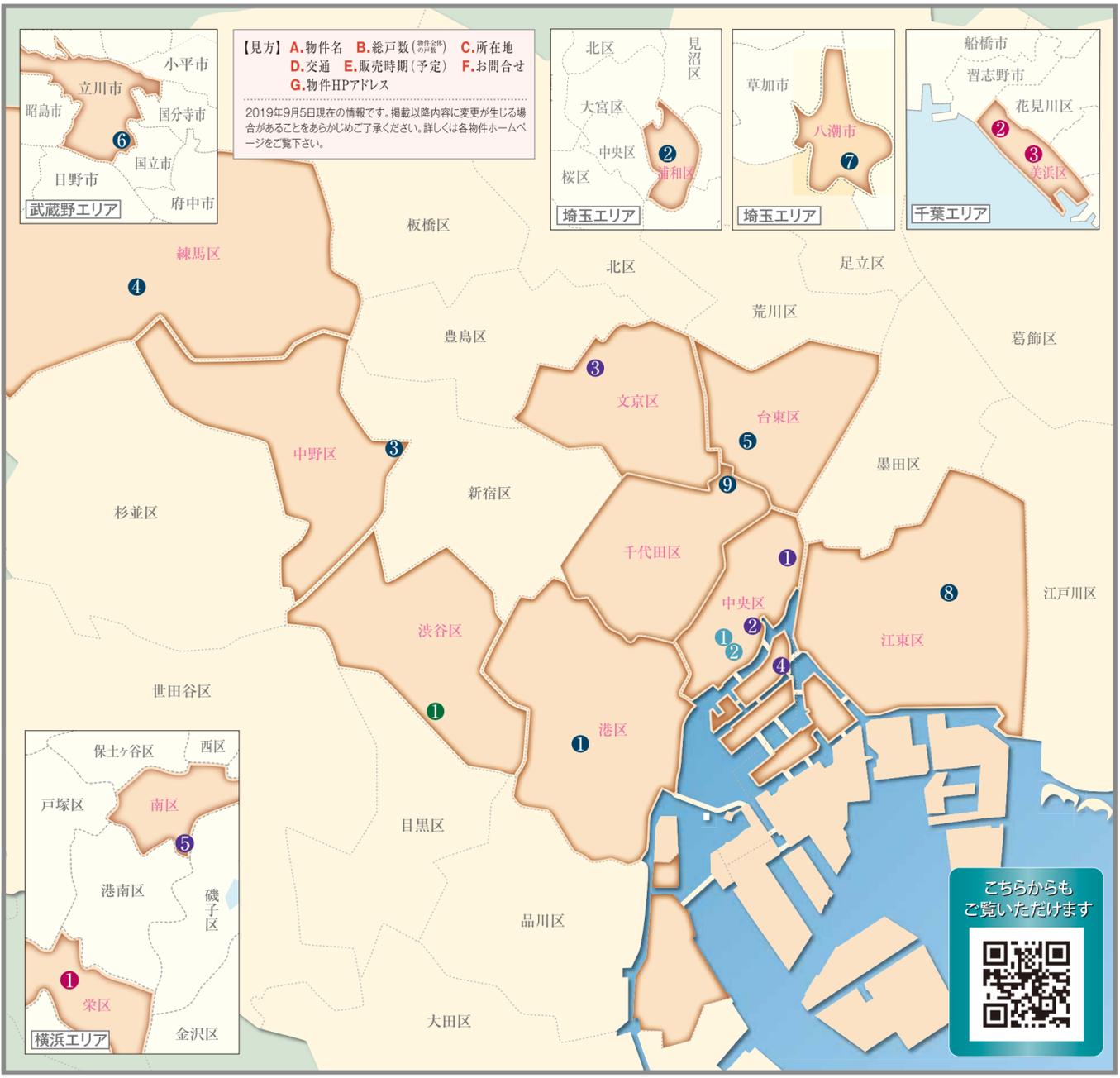
野村不動産

〈野村不動産・名古屋〉

- 1 **A** プラウドタワー栄 **B** 96戸
 C.愛知県名古屋市中区栄5丁目112番(地番) D.名古屋市内地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩6分、名古屋市内地下鉄名城線「矢場町」駅徒歩3分 E.2019年9月下旬予定 F.プラウドラウンジ名古屋 0120-144-758 G.<https://www.proud-web.jp/nagoya/pt-sakae/>
 - 2 **A** プラウド久屋大通 **B** 87戸 (非分譲住戸3戸)
 C.愛知県名古屋市中区栄1丁目2126番(地番) D.名古屋市内地下鉄桜通線・名城線「久屋大通」駅徒歩4分、名古屋市内地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩9分、名古屋市内地下鉄桜通線「高岳」駅徒歩3分 E.2019年9月中旬予定
 F.プラウドラウンジ名古屋 0120-144-758 G.<https://www.proud-web.jp/nagoya/p-hisaya/>
- 名古屋支店 〒460-0003 名古屋市中区錦2丁目19番6号 名古屋野村證券2ビル1、2階

〈東京建物・関西〉

- 10 **A** Brillia京都松ヶ崎 **B** 109戸 (提携企業勤務者向け分譲3戸、事業協力者住戸3戸)
 C.京都府京都市左京区松ヶ崎小竹藪町3-3(地番) D.京都市営地下鉄丸太線「松ヶ崎」駅徒歩13分、叡山鉄道「修学院」駅徒歩3分 E.2019年11月中旬予定
 F.販売準備室 0120-032-023 G.<https://www.kyoto109.jp/>
- 関西事務所 大阪府大阪市中央区本町三丁目14番8号 東京建物本町ビル9階



〈三菱地所レジデンス・名古屋〉

- 2 **A** ザ・パークハウス 名古屋伏見 **B** 55戸
 C.愛知県名古屋市中区錦1丁目719番1(地番) D.名古屋市内地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅徒歩4分、名古屋市内地下鉄東山線・桜通線「名古屋」駅徒歩13分 E.2019年10月上旬予定
 F.レジデンスギャラリー 0120-758-073 G.<https://www.mecsumai.com/tph-nagoyafushimi/>
- 名古屋支店 〒460-0008 名古屋市中区栄2丁目3番1号 名古屋広小路ビル8階

〈三菱地所レジデンス・関西〉

- 3 **A** ザ・パークハウス 芦屋川 **B** 30戸(事業協力者住戸7戸)
 C.兵庫県芦屋市東芦屋町167番2(地番)他4筆 D.阪急神戸線「芦屋川」駅徒歩1分
 ※オーナーズエントランス別マンション入口まで、JR神戸線「芦屋」駅徒歩10分 E.先着順申込受付中
 F.現地販売センター 0120-030-228 G.<https://www.mecsumai.com/tph-ashiyagawa/>
- 関西支店 〒530-6015 大阪府北区天満橋一丁目38番30号 OAPタワー

〈三菱地所レジデンス・福岡〉

- 4 **A** ザ・パークハウス 天神今泉 **B** 86戸(事業協力者住戸1戸)
 C.福岡県福岡市中央区今泉2丁目86番1(地番) D.西鉄天神大牟田線「西鉄福岡(天神)」駅徒歩9分、西鉄天神大牟田線「薬院」駅徒歩6分、福岡市地下鉄七隈線「薬院大通」駅徒歩5分
 E.先着順申込受付中 F.大瀬レジデンスギャラリー 0120-320-611 G.<https://www.mecsumai.com/tph-tenjinimaizumi/>
 - 5 **A** ザ・パークハウス 百道 **B** 231戸(事業協力者住戸97戸)
 C.福岡県福岡市早良区百道2丁目807番105(地番) D.福岡市地下鉄空港線「藤崎」駅徒歩3分
 E.先着順申込受付中 F.西新レジデンスギャラリー 0120-320-308 G.<https://www.mecsumai.com/tph-momochi/>
- 九州支店 〒810-0001 福岡市中央区天神1-6-8

三井不動産レジデンシャル

- 1 **A** パークホームズ横浜本郷台パークサイドヴィラ THE WEST **B** 339戸
 C.神奈川県横浜市栄区小菅ヶ谷1丁目1684番3(地番)
 D.JR京浜東北線・根岸線「本郷台」駅徒歩3分 E.先着順申込受付中
 F.レジデンシャルサロン 0120-821-563 G.<https://www.31sumai.com/mfr/F1601/>
- 2 **A** 幕張ベイパーク スカイグランドタワー **B** 826戸
 C.千葉県千葉市美浜区若葉3丁目1-1(地番) D.JR京葉線「海浜幕張」駅徒歩13分
 E.2019年10月上旬予定 F.幕張ベイパーク マンションミュージアム 0120-17-0987
 G.<https://www.makuhari-sky.com/shinchiku/G1871001/>
- 3 **A** パークホームズ稲毛海岸ステーションプレミア **B** 71戸
 C.千葉県千葉市美浜区高洲3丁目10番7号(住居表示)
 D.JR京葉線「稲毛海岸」駅徒歩4分、「イオンマリニピア」まで徒歩2分 E.先着順申込受付中
 F.レジデンシャルサロン 0120-321-071 G.<https://www.31sumai.com/mfr/G1601/>

三菱地所レジデンス

- 1 **A** ザ・パークハウス 渋谷南平台 **B** 100戸(事業協力者住戸30戸)
 C.東京都渋谷区南平台町12番2(地番) D.JR山手線「渋谷」駅徒歩7分
 E.先着順申込受付中 F.青山ギャラリー 0120-320-785
 G.<https://www.mecsumai.com/tph-shibuyanapeidai/>

伊藤忠ハウジング(販売代理)

- 1 **A** クレヴィア日本橋水天宮前 **B** 26戸(事業協力者住戸1戸)
 C.東京都中央区日本橋蛸殻町二丁目15番1他(地番) D.東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅徒歩3分、東京メトロ日比谷線、都営浅草線「人形町」駅徒歩6分 E.2019年9月下旬予定
 F.ギャラリーCREVIA日本橋 0120-858-002 G.<https://cv26.jp/>
- 2 **A** クレヴィア東京八丁堀Chuo Minato **B** 33戸(事業協力者住戸2戸、会員分譲住戸10戸)
 C.東京都中央区湊一丁目14-1他(地番) D.JR京葉線「八丁堀」駅徒歩3分、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅徒歩5分、東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩7分 E.2019年9月下旬予定
 F.販売準備室 0120-003-225 G.<https://cv-33.jp/>
- 3 **A** ジオ文京千石 **B** 45戸
 C.東京都文京区千石4丁目94番23(地番)
 D.都営三田線「千石」駅徒歩3分、JR山手線「巣鴨」駅徒歩11分 E.先着順申込受付中
 F.ライフスタイルサロン0120-00-4534 G.<https://geo.8984.jp/bunkyo-hills/sengoku/>
- 4 **A** リビオレゾン月島ステーションプレミア **B** 79戸(非分譲住戸6戸)
 C.東京都中央区佃2丁目202-1(地番) D.東京メトロ有楽町線・都営大江戸線「月島」駅徒歩2分、JR京葉線「越中島」駅徒歩9分 E.2019年11月下旬予定
 F.販売準備室 0120-305-002 G.<https://www.nskre.jp/tsukishima/>
- 5 **A** パークナード横浜上大岡 **B** 59戸
 C.神奈川県横浜市南区大岡四丁目1619-1 D.京急本線「上大岡」駅徒歩10分、横浜市営地下鉄ブルーライン「上大岡」駅徒歩10分 E.2019年10月中旬予定
 F.マンションギャラリー 0120-232-059 G.<http://yokohamakamiooka.alland.jp/>

大和ハウス工業

- 1 **A** プレミスト東銀座築地 Arc Court **B** 117戸
 C.東京都中央区築地7丁目4番1、32(地番) D.都営地下鉄浅草線「東銀座」駅徒歩10分、東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩4分、東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩6分 E.2019年11月下旬予定 F.販売準備室(東銀座フロア) 0120-417-224
 G.<https://www.daiwahouse.co.jp/mansion/kanto/tokyo/t117/>
 - 2 **A** プレミスト東銀座築地 Edge Court **B** 63戸(事業協力者住戸4戸)
 C.東京都中央区築地7丁目3番2(地番) D.都営地下鉄浅草線「東銀座」駅徒歩11分、東京メトロ日比谷線「築地」駅徒歩5分、東京メトロ有楽町線「新富町」駅徒歩7分 E.2019年11月下旬予定 F.販売準備室(東銀座フロア) 0120-417-224
 G.<https://www.daiwahouse.co.jp/mansion/kanto/tokyo/t117/>
- 大和ハウス工業株式会社 建設許可番号:国土交通大臣許可(特-27-28)第5279号 宅地建物取引業者免許番号:国土交通大臣(15)第245号 (一社)大府宅地建物取引業協会加盟 (一社)近畿地区不動産公正取引協議会加盟 (一社)首都圏不動産公正取引協議会加盟
 〒530-8241 大阪府北区梅田3丁目35-6 大和ハウス大阪ビル

Brillia **東京建物**
 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1-4-16
 東京建物八重洲ビル 八重洲分室

あしたを、つなぐ ― 野村不動産グループ

野村不動産
 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 野村野村ビル

暮らしに、いつも新しいよこびを。

The Parkhouse **三菱地所レジデンス**
 国土交通大臣(15)第408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
 〒100-8189 東京都千代田区大手町一丁目19番2号
 大手町フイナンシャルシティクラブキューブ

すまいとくらしの未来へ

三井不動産レジデンシャル
 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
 〒104-0061 東京都中央区銀座七丁目117番1号

新築分譲一戸建 セレクション 2019秋

日経電子版 PR「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2019秋」をご覧ください。
掲載期間 2019年9月20日～2019年12月19日
https://ps.nikkei.com/map1909/



OWNER'S LIFE 首都圏一戸建 供給事情

洗練の街並みと優雅な外観デザイン、 都心への快適アクセスを誇る 大手ならではの二戸建てに注目を

23区内や都心へ好アクセスの多彩な都市型一戸建てが充実

三井不動産レジデンシャルが手がける「ファインコート石神井公園ザ・レジデンス」。西武池袋線急行停車駅の石神井公園から徒歩6分の第一種低層住居専用地域に誕生する、洋館スタイルが美しい白亜の邸宅街だ。同じく石神井公園駅から徒歩13分の「ファインコート石神井公園ザ・グランプレイス」は全54邸のスケールで展開される。明るいベージュグレーの外観と街区中央のつづじ緑地が織りなす街並みが印象的。

京王線沿線では「ファインコート仙川サウステラス」が販売を開始する。にぎやかな仙川と京王線急行停車駅のつづじヶ丘が生活圏となる高台の10邸は、全邸敷地面積115㎡超とゆとりの広さ。始発電車もある京王線つづじヶ丘駅から徒歩10分では「ファインコートつづじヶ丘プライムスクエア」が展開中。街区の公共

全40邸の大規模開発の「ファインコート国分寺恋ヶ窪ココロクロス」は、中央特快が停車するJR中央線国分寺駅から1駅の西武国分寺線恋ヶ窪駅が最寄り、アクセスも快適。JR中央線国立駅から徒歩12分の「ファインコート国立ルミナスヴィラ」は、敷地面積130㎡超スヴィラは、敷地面積130㎡超中心※3の全19邸。優美な白亜の

外観の街並みに魅了される。JR南武線国立駅へ徒歩8分の「ファインコート国立富士見台」は、国立市の穏やかな環境とにぎわう立川駅へ1駅2分の近さを両立する。

初都市型レジデンス※4や横浜市の大規模開発に注目を

三菱地所レジデンス初の都市型レジデンス※4として計画されているのが、西武新宿線井草駅から徒歩3分の「ザ・パークハウスステージ 下石神井」。三方道路に面した独立性の高い立地に、モノトーンでコーディネートされた洗練の表情を持つ7邸が映える。

世田谷区内の邸宅街として知られる深沢に建つ「ファインコート駒沢公園」は、総開発面積約2600㎡超、全20区画の大規模案件だ。深沢二丁目緑地に隣接し(約10m・徒歩1分)、駒沢オリンピック公園へも徒歩3分(約190m)と近い。

JR中央線吉祥寺駅や三鷹駅にアクセス可能な武蔵野市の閑静な住宅街では「ファインコート武蔵野中央公園パークアベニュー」全25邸が販売予定。武蔵野の自然と、吉祥寺・三鷹が自在に楽しめる。

世田谷区成城。野村不動産の「プラウドシーズン成城 静景の邸」は、この地にふさわしい風格をたたえた全8邸だ。延床面積約110㎡以上のゆとりのプランニング、寄せ棟屋根で統一感を創出した街並みが上質な暮らしを演出する。

最寄り駅の京王相模原線稲城駅から新宿駅へ23分(通勤時29分)※6と、都心へのアクセスに恵まれ、第1期87邸即日完売した「プラウドシーズン稲城南山」。敷地面積約140㎡以上、延床面積100㎡台中心※7、広い庭も備えたゆとりの新街区54邸が誕生する。



「ファインコート石神井公園ザ・グランプレイス」
総戸数54戸 街並完成予想CG(※)



「ファインコート石神井公園ザ・レジデンス」
総戸数23戸 街並完成予想CG(※)



「ファインコート仙川サウステラス」
総戸数10戸 街並完成予想CG(※)



「ファインコートつづじヶ丘プライムスクエア」
総戸数22戸 街並写真(平成30年6月撮影)



「ザ・パークハウス ステージ 下石神井」
総戸数7戸 街並完成予想CG(※)



「ザ・パークハウス ステージ 横濱洋光台」
第一工区20区画(全48区画) 街並完成予想CG(※)



「プラウドシーズン成城 静景の邸」
総戸数8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(※)

「ファインコート国分寺恋ヶ窪ココロクロス」
総戸数40戸 街並完成予想CG(※)

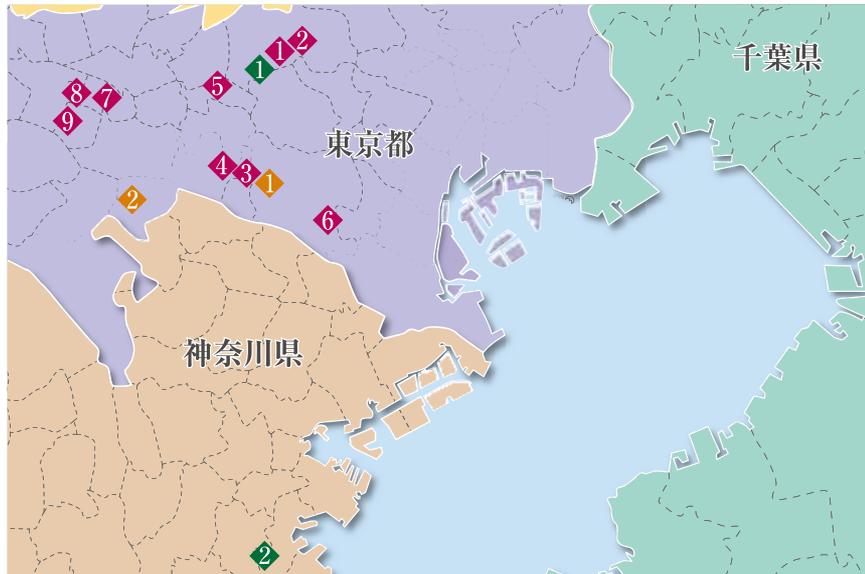
「ファインコート国立富士見台」
総戸数9戸 街並完成予想CG(※)

「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(※)

「プラウドシーズン稲城南山」
総戸数54戸 街並写真(分譲済)(2018年5月撮影)

【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

2019年9月5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。



三菱地所レジデンス

1 **A** ザ・パークハウス ステージ 下石神井 (戸建) B 7戸
C.東京都練馬区下石神井4丁目25-4(地番)他 D.西武新宿線「上井草」駅徒歩3分、JR中央線・東京メトロ丸の内線「荻窪」駅バス19分「上井草駅入口」バス徒歩2分 E.2019年10月中旬予定 F.販売準備室 0120-307-320 G.https://www.mecsumai.com/tphs-shimoshakujii/

2 **A** ザ・パークハウス ステージ 横濱洋光台 (戸建) B 第一工区(全区画敷) 20区画(48区画)
C.神奈川県横浜市磯子区洋光台4丁目35番1他(地番) D.JR京浜東北線「洋光台」駅徒歩9分 E.2019年10月下旬予定 F.販売準備室 0120-320-087 G.https://www.mecsumai.com/tphs-yokodai/

野村不動産

1 **A** プラウドシーズン成城 静景の邸 (戸建) B 8戸
C.東京都世田谷区成城九丁目1373-5他(地番) D.小田急電鉄小田急線「成城学園前」駅徒歩18分、またはバス約3分「成城八丁目」バス徒歩5分 E.2019年10月中旬予定 F.販売準備室 0120-122-008 G.https://www.proud-web.jp/house/d127440/

2 **A** プラウドシーズン稲城南山 (戸建) B 54戸
C.東京都稲城市東長沼字九号2587番の一部他(地番) D.京王電鉄相模原線「稲城」駅徒歩6分(事業地入口まで) ※今回対象区画まで徒歩14~16分 E.2019年11月上旬予定 F.インフォメーションセンター 0120-537-380 G.https://www.proud-web.jp/house/minamiyama/

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 東京都中央区西新町1-26-2 新宿野村ビル

三井不動産レジデンシャル

1 **A** ファインコート石神井公園ザ・レジデンス (戸建) B 23戸
C.東京都練馬区石神井町2丁目1409番19の一部(地番) D.西武池袋・豊島線「石神井公園」駅徒歩6分 E.2019年9月中旬予定 F.レジデンシャルサロン 0120-321-520 G.https://www.31sumai.com/mfr/B1714/

2 **A** ファインコート石神井公園ザ・グランプレイス (戸建) B 54戸
C.東京都練馬区高野台4丁目2522番5他(地番) D.西武池袋・豊島線「石神井公園」駅徒歩13分、西武池袋・豊島線「練馬高野台」駅徒歩12分 E.2019年9月中旬予定 F.インフォメーションデスク 0120-321-248 G.https://www.31sumai.com/mfr/B1713/

3 **A** ファインコート仙川サウステラス (戸建) B 10戸
C.東京都調布市東つづじヶ丘3丁目31番3(地番) D.京王電鉄京王線「仙川」駅徒歩17分または同駅徒歩6分「仙川駅入口」バス徒歩4分「稲荷前」バス徒歩5分、同線「つづじヶ丘」駅徒歩12分 E.2019年10月上旬予定 F.レジデンシャルサロン 0120-321-528 G.https://www.31sumai.com/mfr/B1712/

4 **A** ファインコートつづじヶ丘プライムスクエア (戸建) B 22戸
C.東京都調布市東つづじヶ丘3丁目24番3他(地番) D.京王電鉄京王線「つづじヶ丘」駅徒歩10分、小田急電鉄小田急線「成城学園前」駅バス8分バス徒歩5分 E.先着順申込受付中 F.現地販売センター 0120-321-706 G.https://www.31sumai.com/mfr/B1616/

5 **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 (他に宅地分譲) (武蔵野) (他に宅地分譲)
C.東京都武蔵野市八幡町3丁目309-1、310-1、309-2の一部(地番) D.JR中央線「三鷹」駅バス6分バス徒歩4分「関前三丁目」バス徒歩4分(志番街)、徒歩3分(武番街) ※日中時間帯 E.2019年12月中旬予定 F.インフォメーションデスク 0120-617-321 G.https://www.31sumai.com/mfr/B1801/

6 **A** ファインコート駒沢公園 (戸建) B 16戸 (他に宅地分譲) (他に宅地分譲)
C.東京都世田谷区深沢2丁目46番1他(地番) D.東急東横線「自由が丘」駅バス8分バス徒歩2分、東急田園都市線「駒沢大学」駅徒歩18分 E.2020年2月下旬予定 F.インフォメーションデスク 0120-645-321 G.https://www.31sumai.com/mfr/B1805/

7 **A** ファインコート国分寺恋ヶ窪 ココロクロス (戸建) B 40戸
C.東京都国分寺市倉2丁目18番4ほか(地番) D.西武鉄道国分寺線「恋ヶ窪」駅徒歩11分、JR中央線「国立」駅バス4分バス徒歩2分、同駅徒歩17分 E.2019年9月中旬予定 F.インフォメーションデスク 0120-321-705 G.https://www.31sumai.com/mfr/B1620/

8 **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、13-2、13-3、13-40、13-16(地番) D.JR中央線「国立」駅徒歩12分(11~15号棟に対して)、JR中央線「国立」駅徒歩14分(16~19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/

9 **A** ファインコート国立富士見台 (戸建) B 9戸
C.東京都国立市富士見台4丁目51番45他(地番) D.JR南武線「西国立」駅徒歩8分、JR中央線「国立」駅バス11分バス徒歩1分、同線「立川」駅バス10分バス徒歩1分 E.2019年9月下旬予定 F.レジデンシャルサロン 0120-321-423 G.https://www.31sumai.com/mfr/B1720/

三井不動産レジデンシャル株式会社 国土交通大臣(13)第729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 〒104-0061 東京都中央区銀座六丁目17番1号
(※)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。※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。(端数切り上げ) ※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。(※1)京王線快速利用、「千歳鳥山」駅にて京王線準特急に乗り換え(通勤時京王線区間急行利用) (※2)「関前三丁目」バス停(約300m・徒歩4分)・(約220m・徒歩3分)より、「吉祥寺駅北口」へ乗車21分、「三鷹駅」へ乗車18分。(※3)全19邸中13邸 (※4)都市型レジデンスとは、東京23区内の2階建、3階建の混合プランのことを指します。(※5)横浜市アドレスで40区画以上、駅徒歩10分以内、JR線最寄りまで分譲された一戸建て街区は、1993年以降の新築分譲668物件中、本物件を含め3物件となります。※対象期間・エリアにおける全ての分譲物件の販売件数を反映したものではありません。出典:MRCデータによる(1993年1月~2019年5月31日までのMRC調査・捕捉に基づく分譲販売データの範囲内) (※6)京王相模原線区間急行調布駅で京王線特急に乗り換え。(※7)建築確認済41戸中37戸の住戸が100㎡以上(2019年9月時点)



ザ・パークハウス 渋谷南平台

一生ものに、住む。ザ・パークハウス

暮らしに、いつも新しいよこびを。三菱地所レジデンス

SHIBUYA NANPEIDAI

再開発で躍動する「渋谷」駅徒歩7分、静謐なる南平台の高台に、全100邸誕生。

専有面積 56.44㎡ [1LDK]~215.30㎡ [3LDK] ※トランクルーム面積含む



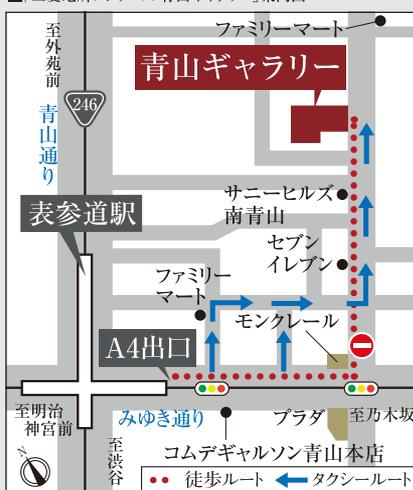
■外観完成予想CG

215-A_{type} 215.30㎡ / 95-B_{type} 95.26㎡ 2つのモデルルーム公開中 [予約制] | 2020年1月中旬 入居開始予定

■現地周辺案内図



■「三菱地所レジデンス 青山ギャラリー」案内図



「三菱地所レジデンス 青山ギャラリー」住所 〒107-0062 東京都港区南青山3-6-6

当ギャラリー専用の駐車場のご用意はございませんので、公共の交通機関をご利用くださいますようお願いいたします。

※現地に係員はおりません。ご予約の上、「三菱地所レジデンス 青山ギャラリー」へご来場ください。

※1: [出典] 渋谷スクランブルスクエア株式会社HPより。 ※2: [出典] 東急不動産株式会社、2019年4月10日ニュースリリースより。 ※3: [出典] 渋谷エリアマネジメント協議会「SHIBUYA+PROJECT」HPより。

お問い合わせは「三菱地所レジデンス 青山ギャラリー」【営業時間】1000~1700【休休日】水・木曜日、第2・第3次曜日(祝日除く)

0120-320-785

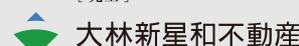
ザ・パークハウス 渋谷南平台 検索

www.mecsumai.com/tph-shibuyanapeidai

[売主・販売提携(代理)]

[売主]

[売主]



「ザ・パークハウス 渋谷南平台」物件全体概要 ●所在地/東京都渋谷区南平台町12番2(地番) ●交通/JR山手線「渋谷」駅(西口)徒歩7分 ●総戸数/100戸(事業協力者住戸30戸含む) ●敷地面積/3,352.32㎡(売買対象面積) ●建築面積/2,050.87㎡ ●延床面積/14,955.75㎡ ●構造・規模/鉄筋コンクリート造地上10階地下1階建 ●用途地域/第二種住居地域 ●建築確認済証番号/BCJ16本建確201(平成28年12月9日)、BCJ16本建確201変1(平成29年12月11日) ●駐車場/総戸数に対して53台(機械式駐車場:専用駐車場10台、身障者用駐車場1台含む:60,000円[月額]) ●自転車置場/総戸数に対して200台(2段ラック式163台:上段200円・下段500円[月額]、ラック式16台:700円[月額]、平置21台:1,000円[月額]) ●バイク置場/総戸数に対して2台(5,000円[月額]) ●ミニバイク置場/総戸数に対して9台(2,500円[月額]) ●インターネット利用料/1,562円(月額) ●共聴設備利用料/330円(月額) ●分譲後の敷地の権利形態/専有面積割合による所有権の共有 ●管理形態/管理組合成立後、三菱地所コミュニティ株式会社に管理委託 ●建物完成/2019年11月中旬予定 ●お引渡し/2020年1月中旬予定 ●売主・販売提携(代理)/三菱地所レジデンス株式会社 〒100-8189 東京都千代田区大手町1-9-2 大手町フィナンシャルシティグランドキューブ 国土交通大臣(15)第408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 ●売主/大林新星和不動産株式会社 〒102-0074 東京都千代田区九段南3-3-6 麹町ビル 国土交通大臣(15)第312号、(一社)不動産協会会員、(一社)日本木造住宅産業協会会員、(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟 ●設計・監理/東急建設株式会社一級建築士事務所 ●施工/東急建設株式会社 ●先着順申込受付住戸概要 ●販売戸数/7戸 ●間取り/1LDK~3LDK ●専有面積/56.44㎡~215.30㎡(トランクルーム面積含む) ●バルコニー面積/11.06㎡~39.13㎡ ●ルーフバルコニー面積/13.38㎡~70.32㎡ ●室外機置場面積/4.09㎡~5.33㎡ ●販売価格/124,943,262円~721,523,567円 ●管理費/45,100円~172,030円(月額) ●修繕積立金/7,060円~26,920円(月額) ●修繕積立基金/705,500円~2,691,250円(引渡時一括) ●管理準備金/45,100円~172,030円(引渡時一括) ●広告表示有効期限/2019年9月末日 ●概要作成日/2019年9月4日 ●先着順申込受付中 ※お申込みの際は、お認印と収入証明書(2017年・2018年分源泉徴収票または直近3年分の確定申告書)、ご本人確認書類(運転免許証、パスポート、健康保険証等)をご持参ください。 ※販売価格は、建物に係る消費税率10%を含みます。 ※本物件は、建物に係る消費税率は10%となる予定です。 ※先着順のためご希望住戸が販売済の際はご容赦下さい。

※掲載の完成予想CGは、計画段階の図面に基に描き起こしたもので実際とは異なります。植栽は変更となる場合があります。また特定の季節やご入居時の状態を想定して描かれたものではありません。雨樋、エアコン室外機、給湯器、TVアンテナ等再現されていない設備機器等があります。周辺道路・建物・電柱・電線等は簡略化してあり、実際とは異なります。徒歩分数は、80mを1分として算出し、端数は切り上げております。

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。

根底にあるのは
人生哲学。
思想のない技術はダメ。

久米 豊

日産自動車

くめ・ゆたか
大正10(1921)年生まれ。東京都出身。府立第六中学校(都立新宿高校の前身)から東京帝国大学第二工学部航空原動機学科へ進み、昭和19(1944)年に卒業すると海軍で軍用機の製造・修理に関わる。昭和21(1946)年、日産自動車に入社。座間工場工務部長や吉原工場長などを歴任し、昭和48(1973)年には代表権のある取締役に就任。その後も主に生産畑を歩み、昭和52(1977)年代表取締役常務、57年同専務、58年同副社長に昇進。昭和60(1985)年には社長に就任しトヨタ自動車との差別化に着手。走行性能を重視したクルマづくりを目指して「901活動」を推進し、高級セダン「シマ」や3代目「シルビア」などの新型車を相次いで発売した。昭和63(1988)年にリリースされたシマは最初の1年間だけで3万6400台を販売する大ヒットカーとなり、その人気ぶりは「シマ現象」と呼ばれ同年の新語・流行語大賞の銅賞を受賞した。また、欧州・北米に統括販売会社を設立するなど経営のグローバル化を推進。その一方、日産自動車摩擦が激化する中で平成2(1990)年には日本自動車工業会会長に就任し、対米輸出の自主規制基準をまとめあげた。平成4(1992)年には日産会長、旧経団連副会長に就任。平成26(2014)年、93歳で死去。

筋が通る仕事を
やっていくということが
非常に大事

三菱銀行(現・三菱東京UFJ銀行)

宇佐美 洵

うさみ・まこと
明治34(1901)年生まれ。東京都出身。父の勝夫は富山県知事、東京府知事などを歴任した内務官僚。母の実兄は三井財閥の大番頭で日銀総裁や大蔵大臣などを歴任した池田成彬。母の妹の夫は三菱銀行頭取や全国銀行協会連合会(全銀協)の前身)会長を歴任した加藤武男。大正13(1924)年、慶應義塾大学経済学部を卒業。当時、三井銀行常務だった伯父の池田成彬から三菱銀行への入行を勧められ、三菱銀行常務だった叔父の加藤武男もこれを快諾したため三菱銀行に入行。池田、加藤とも慶應義塾大学理財科(経済学部の前身)の出身で、甥の宇佐美は同門・直系の後輩にあたった。上海支店、ニューヨーク支店勤務などを経て昭和29(1954)年常務、同34(1959)年副頭取、同36(1961)年には頭取に就任。全銀協の会長に就任すると、通商産業省の佐橋滋事務次官らが制定を目指していた特定産業振興臨時措置法案をめぐり激しく対立し、「官僚統制」であるとしてこれを廃案に追い込んだ。昭和39(1964)年、佐藤栄作首相からの要請を受諾して日本銀行総裁に就任。戦後初めての民間銀行出身の日銀総裁として金融政策を舵取りした。昭和58(1983)年、82歳で死去。

学歴は
もとより尊重するが、
それも力次第である。

井村 荒喜

不二越

いむら・こうき
明治22(1889)年生まれ。長崎県島原市出身。長崎医学専門学校への入学を志して蘭医系統の私塾「行余学舎」で学ぶ。しかし、生家の財政難から中退を余儀なくされ、長崎民友新聞で配達員や事務員として勤務した。その後、台湾へ渡り台湾帝国製糖で南投鉄道敷設を担当。帰国後は中越水電支配人を経て、昭和3(1928)年に富山市で不二越鋼材工業(のちの不二越)を創業した。昭和5(1930)年には「ハクソー(金切鋸刃)連続焼入炉」を開発し国内初の量産化に成功。これによって不二越の経営基盤を築くと翌年からドリル分野にも進出した。欧米の最新鋭設備を積極的に導入し、エンドミル、歯切工具、精密工具、ベアリングなどの国産化も推進。昭和11(1936)年までに約70品目の新商品開発に取り組み、総合工具メーカーとしての地位を不動のものとした。また、従業員の生活の向上と幸福は、高賃金だけで解決されるものではないとして、戦前から社員宿舎などの福利厚生施設を整備したほか、自社運営による病院や工業高校も開設した。戦後は日本機械工業会副会長、富山テレビ社長なども務めた。昭和46(1971)年、81歳で死去。

賢者がこよなく愛した旅

出雲市

島根県



美しい砂浜が続く福佐の浜は夕日の絶景スポット。国譲りや国引きの神話で知られ、神在月はまずここに神々がやってくる。2019年は11月6日(水)19時から神迎祭が執り行われる

「神話の国、縁結びのまちとして知られる島根県・出雲市は、歴史・文化遺産や豊かな自然に恵まれたエリア。旧暦10月は国中から八百万の神が出雲に集まる『神在月』。出雲大社を中心に、厳かな神事が執り行われる特別な月だ。」



旧暦10月が「神無月」と呼ばれるのは、神々が留守になる月だからとの伝承がある。土地を留守にした八百万の神が向かうのが出雲で、出雲大社の祭神・大国主大神の元に集まり、人のあらゆる縁やさまざまな物事について「神議(かみはかり)——話し合い」をするのだそう。出雲大社が「縁結び」の神として知られているのも、大国主大神が目に見えない世界を司り、そこにはたらく「むすび」の力で人々の幸福を導くからだという。したがって出雲の旧暦10月は「神在月」。今も各神社では神々を迎える「神迎祭(かみむかえさい)」、「神在祭(かみありさい)」、神々を見送る「神等



上/神楽殿にかけられた日本最大級の大注連縄は、数年ごとに掛け替えられる
下/出雲大社の正門、勢溜(せいだまり)の大鳥居は、出雲駅伝のスタート地点

去出祭(からさでさい)」が行われている。その中心となる出雲大社の神迎神事が行われるのは福佐の浜。ここで迎えられた神々は神迎の道を通って出雲大社に向かう。翌日からは7日間に渡る神在祭。期間中は神在祭だけでなく、縁結大祭も執り行われ、大勢の参列者が訪れる。最終日の神等去出祭では、神職が唱える「お発ち」の発声によって神々が出雲大社を発つていく。

もう一つ注目したいのが本殿前にある大きな円の中の3つの丸。2000年〜2001年にかけて境内で発掘された3本1組の巨大な柱の大きさを再現したもので、この柱が発掘されたことで、それまでは文献上の伝承とされていた巨大な空中神殿の存在が現実味を帯びてきた。かつての神殿がいかに大きかったかは、島根県立古代出雲歴史博物館にある平安時代の本殿模型からもうかがえる。

外国人として初めて出雲大社を参拝し、昇殿を許されたのが小泉八雲。アメリカ時代に「古事記」を読んで以来、出雲大社を訪れることを切望していた八雲は、願いが叶って当事出雲大社宮

自然豊かな出雲には、絶景スポットも多い。神迎神事が行われる福佐の浜は出雲大社の西方約1kmにあり、大国主大神と武甕槌神が国譲りの交渉をしたという屏風岩や、国引きのとき、島を結ぶ綱になったという長浜海岸(蘭の長浜)が続く。夕日が美しい絶好のフोटオスポットでもある。もう一か所すすみたいのが島根半島の最西端に位置する日御碕灯台。海面から灯塔の頭上まで63・30mと高さ日本一を誇り、展望台からは日本海や島根半島、晴れた日には隠岐諸島まで望むことができる。夕景だけでなく、真っ白な外壁と海の青、空の青とのコントラストが印象的な日中の風景も見逃せない。

さて、新暦の10月に開催されるのが出雲駅伝。毎年



出雲名物「出雲そば」は、蕎麦の実を殻ごと挽くため、色が濃く香り豊かなのが特徴

年体育の日に行われ、海外のチームも招待するグローバルな大会だ。第1回大会は平成元年で、出雲市長だった岩國哲人氏が発案し、誘致に力を尽くした。今では三大大学駅伝の開幕戦として注目を集める大会に成長したこの駅伝、距離が短いために圧倒的な速さが必要とされ、スピード駅伝とも言われている。駅伝のスタート地点は出雲大社の正面鳥居前、ゴールは世界最大級の木造ドーム、出雲ドーム。優美な和風の木造建築が重要文化財に指定されている旧JR大社駅、ヤマタノオロチ退治の神話で有名な斐伊川、出雲平野や築地松、島根ワイナリーなど、コースが出雲の名所を巡っているのも楽しい。



シャウプ使節団日本税制報告書の日本語・完全版 好評販売中!

2019年は「シャウプ使節団日本税制報告書」による勧告がなされてから70周年の節目の年です。
「税界とともに歩み続けてきた専門新聞社」であるエヌピー通信社では
これを記念して書籍『シャウプ勧告』（70周年記念出版）を刊行いたしました。

シャウプ勧告

70周年記念出版

「シャウプ使節団日本税制報告書」
(1949年8月27日付 第一次報告書 収載)
(1950年9月21日付 第二次報告書)

ご注文はFAXまたはお電話で——下記のお申し込み欄へお名前、会社・事務所名、ご住所、電話番号をご記入のうえ、本紙面をFAXでお送りください。ご希望の冊数のご記入もお願いいたします。

<発行概要>

発行元：エヌピー通信社
協 力：『シャウプ勧告』70周年記念出版刊行会
定 価：本体6,000円＋税 ISBN：978-4-86678-005-4
発行日：奥付発行日2019年8月27日
体 裁：A5判・函入・上製・384頁

※詳細は専用サイトでもご確認いただけます→



ヨミガナ			
お名前			会社・事務所名
〒			
ご住所			ご注文冊数
お電話			冊
電話番号	-	-	

※書籍と同封で請求書をお送りさせていただきます。

『納税通信』『税理士新聞』
『社長のミカタ』『院長のミカタ』
読者限定割引販売価格
本体 **5,000** 円＋税(送料込)

日本新聞協会加盟

エヌピー通信社

今すぐFAXでお申込みを



0120-613-336

お問い合わせ エヌピー通信社 企画編集部「シャウプ勧告」70周年記念出版刊行会事務局 ☎0120-074-601

社長のミカタの人気No.1コーナー

賢者の言魂 2020年版 カレンダー

読者限定

経営の偉大な先人たちによる
珠玉のビジネス名言・金言
社長の理念・哲学が込められた
魂の言葉
◇コトダマ、で1年を綴る

配付ツールとしても
ご活用ください。

右記のお申し込み欄へお名前、
会社・事務所名、ご住所、電話番号を
ご記入のうえ、FAXでお送りください。
部数のご記入もお願いいたします。

贈って
よろこばれる!

※画像は2019年版のものです

賢者の言魂カレンダー(2020)の
予約お申込みは**50部**から承ります。

断然お得な
事前予約!

50部 10000円【1部当り @200円】
税・送料込

一般頒布価格：定価(本体500円＋税) ISBN978-4-86678-555-4 C0078 ¥500E

お届けは11月上旬を予定しております。

B5判(見開き上下2ページでB4サイズ)・コート紙・カラー・中綴じ・28ページ(表紙に「お届けしたのは」の記名・押印欄あり)

読者※限定 『賢者の言魂 2020年版カレンダー』を

お申込みは50部以上でお願い致します

50部以上は1部単位での追加が可能です。

(@200円) 部

購入します。

※「納税通信」「税理士新聞」「社長のミカタ」「院長のミカタ」のご購読者が対象です。

お届け後、エヌピー通信社より請求書をお送りさせていただきます。

お名前			
会社・事務所名			
〒			
ご住所			
お電話			
電話番号	-	-	

お問い合わせ NPD 日本新聞協会加盟



エヌピー通信社「賢者の言魂」係 ☎03-6263-2093

今すぐFAXでお申込みを



0120-613-336