

OWNER'S LIFE

発行: エヌピー通信社 電話:03-3971-0111(代表) 日本新聞協会/日本記者クラブ/国税庁記者クラブ/国会記者会 会員社

オーナーズライフ vol.52 2017 July

www.owners-life.com



長野県北佐久郡軽井沢町。高級別荘地として知られるこの地に、その洋館は建っている。旧朝吹山荘、通称「睡鳩荘」(すいきゅうそう)。もともとは旧軽井沢にあった建物を、平成20(2008)年に塩沢湖畔の現在地へ移築・復元したものだ。(3面に関連記事)

あとになってゴタゴタを招く… ほったらかし財産にご用心

相続時に把握していなかった財産が後になって見つかり、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。財産が見つければまだ良いほうで、利益を生み出す財産が知られないまま放置されると、国のものになってしまうことさえある。誰しもが家族に教えられないヒミツがあり、知られたくない財産はあるかもしれない。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——(2面)

contents

03 | 日本の美・歴史建築探訪
「睡鳩荘(旧朝吹山荘)」(長野・軽井沢町)

04 | 先人に学ぶ心意気
経営者の珠玉の言魂

05 | 首都圏マンション事情
各地で注目物件次々に

09 | 賢者が愛した旅
東京・高尾山

10 | 区分所有オフィス
税制面でも有利に

本紙定期配送のご案内

『オーナーズライフ』はオーナー経営者の皆様に読者を限定したフリーペーパーです。「上質生活と事業承継」を中心に戦略的即効性が高く、かつ保存性の高いオリジナル情報を網羅しています。お気軽に定期配送(購読料・送料0円)をお申し込み下さい。もれなく経営に役立つ小冊子の進呈およびホームページ限定記事企画が無料で閲覧できるキーワードをお知らせいたします。

www.owners-life.com

あつたことになってゴタゴタを招く…

ほつたらがし財産にぞご用心

相続で見過ぐされがちな注意点

相続時に把握していなかった財産が相続税の申告後に見つかったと、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。手続きの面倒さを嘆くことになるが、申告漏れ財産が見つければまだ良いほうで、利益を生み出す財産がずっと知られないまま放置されると、国のものになってしまうことさえある。誰しもが家族に教えられるヒミツがあり、知られたくない財産はあるかもしれない。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。残された親族がほつたらがし財産に悩まされないためにはどうすればよいのか。

修正申告という手間が発生！

分割協議や修正申告だけでなく…

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。相続財産には家屋、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申告をした。数年後、相続人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する。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、いくつかの口座も相続財産に含めていなかったことが分かった。相続人は新たに見つかった財産について遺産分割協議を行い、修正申告をする。そのときの相続人の思いは、「後から財産が見つかったのは、驚くとともに嬉しい話ではあった。でも、相続手続きをしているときにちゃんと見つかっていれば、余計な負担がなくて済んでいたと考えると悔しい」というものだった。

とがある。後々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。万が一気づかないままだと、知らないうちに国や地方自治体の所有物になってしまうこともある。

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、相続人が知らない相続財産が生まれることはない。生前に子どもと財産について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、把握できる財産をもとに相続税申告するしかないが、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。

国税庁の最新データによると、平成27年度の相続税調査で発覚した申告漏れ財産は2945億円だった。このうち、現金・預貯金が金額ベースで全体の35.2%を占め、土地(13.9%)、家屋(2.2%)、有価証券(12.4%)を大きく引き離している。

故人の預貯金を把握する方法とは

被相続人の預貯金を把握するには、年金や給料の受け取り、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。さらに、遺品のなかに金融機関のカードやレジャー券があるときや、葬式に金融機関関係者が参加していた資料があるときは、その金融機関の口座があることは容易に想像できる。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、親が認知症になって自分の財産を把握できなくなったときも、同じような方法で預金口座を調べることが可能だ。

現金、預貯金の申告漏れ多数

さらに、愛人がいたようであれば、財産が隠れている可能性がある。

『愛人、をめぐる隠れ財産も』

いわゆる大資産家ではなくても、ほつたらがし財産が後から見つかるおそれは否定できない。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になる。残された親族は財産を可能な限り把握するように努める必要がある。また財産を相続する立場の人は家族を不安にさせないように対応を講じるようにしたい。





OWNER'S LIFE
History

歴史建築探訪

「睡鳩荘(旧朝吹山荘)」

(長野・軽井沢町)



長野県北佐久郡軽井沢町。高級別荘地として知られるこの地に、その洋館は建っている。旧朝吹山荘、通称「睡鳩荘」(すいきゅうそう)。もともとは旧軽井沢にあった建物を、平成20(2008)年に塩沢湖畔の現在地へ移築・復元したものだ。現在は美術館やレストラン、ショップが集まる総合リゾート施設「軽井沢タリアセン」の中に位置し、ゴーカートなどのレジャーを楽しむ子ども連れや観光客に公開されている。

常吉は慶應義塾幼稚舎を経て同校の正科を卒業し、イギリスに留学してロンドン大学で経済学を修めた。帰国後は日本銀行に入行し6年勤務。その後、商社マンに転じて米国へ渡り、三井物産ニューヨーク支店で勤務した。

昭和6(1931)年に朝吹からの依頼を受けてこの山荘を設計したのは、アメリカ人建築家でキリスト教徒伝道者のウィリアム・メレル・ヴォーリズ。ヴォーリズは外用薬「メンターム」を主力商品とする近江兄弟社の創業者としても知られる人物で、この山荘が竣工する7年前の大正13(1924)年には、朝吹家の本邸(東京・港区高輪)の設計も手掛けている。

山荘の外観は、ヴォーリス建築の特徴でもあるデザイン性に優れた煙突が印象的。1階には広々としたテラス、2階にはバルコニーを設け、白い手摺と白い窓枠が建物全体の色彩を引き立てている。外壁にはログキャビン風の羽目板が使用され、2階の板壁には菱形のレリーフ調の装飾が施されている。

内部も随所に山荘らしいゆったりとした空間が設けられている。ダイニングルームの中央には無垢材の大きなダイニングテーブルが堂々と置かれ、シックな豪華さを演出している。2階へと続く階段は勾配が緩やかで、踏み板が奥に幅広く設計されている。また、1階と2階の間には防音のためのおが屑が敷き詰められている。

常吉の長男である朝吹英一は木琴(シロフォン)の研究者、三男の朝吹三吉は元慶應義塾大学法学部教授(フランス文学)、フランス文学者で詩人の朝吹亮二は孫。芥川賞を受賞した小説家の朝吹真理子は曾孫にあたる。

英二、そして常吉と、実業界で二代続けて成功を収めた朝吹家だが、常吉の子や孫の多くは文化・芸術の分野で活躍している。

また、1階と2階の間には防音のためのおが屑が敷き詰められている。

先人に学ぶ経営者の心意気

賢者の言魂

古今東西、格言や故事は数々あれど、企業経営に日夜汗を流すオーナー社長にとって、経営の最前線で華々しく活躍した先人の声は、まさに金言と言える輝きを持つ。本紙姉妹紙の月刊『社長のミカタ』で大好評を博しているコーナー「賢者の言魂」から選りすぐりの名言を集めてみた。

企業は経営者次第といわれる。
しかも業績がよくなる時より
悪くなる時の方が
経営者の占める比重が大きい。

富士ゼロックス 小林 陽太郎

こぼし・よつたろう
昭和8(1933)年、英国・ロンドンに生まれる。父は富士フィルム第3代社長の小林節太郎。慶應義塾幼稚舎からの慶応ホーイで経済学部を卒業。昭和33(1958)年にペンシルベニア大学ウォートン・スクールを修了(MBA取得)し富士フィルムへ入社。昭和38(1963)年、富士ゼロックスへ転じ昭和43(1968)年には取締役就任する。昭和53(1978)年には44歳の若さで社長に就任。テレビCMでは「モレッツからビューティフル」のキャッチコピーが話題となり、行き過ぎた経済至上主義には迎合しない富士ゼロックスの企業姿勢が多く共感を得た。平成21(2009)年、相談役最高顧問を最後に経営から退くまで同社を牽引。社長に就任した当時の売上高は1000億円程度だったが、現在では1兆円を突破する規模にまで拡大しており、その素地をつくりあげた功績から小林は「ミスター・富士ゼロックス」と呼ばれている。「なにより、最終的な責任は、最高経営責任者にあるという気概を見せる」ことを信条とし、経済同友会の代表幹事に就任後も「企業のあるべき姿は利益を上げるだけではなく、企業の活動そのものが社会に貢献するようになることだ」と述べ、市場主義の導入には否定的な意見を貫いた。人材の育成にも熱心に取り組み「視野を拡げ、思索を重ね、確たる価値観を持って対話できるリーダーを育てたい。そのために古典から学ぶ。常に『何のために』という原点に立ち返り、自ら判断して行動することを求めたい」と語っていた。「良い会社の条件」を問われると「強くて、やさしくて、おもしろい」と答えた「ミスター富士ゼロックス」は、平成27(2015)年9月5日、82歳でその生涯を閉じた。

粗にして野だが
卑ではない。

石田 禮助 三井物産

いしだ・れいすけ
明治19(1886)年、静岡県松崎町の漁師の家に生まれる。麻布中学校を経て明治40(1907)年に東京高等商業学校(現在の一橋大学)を卒業し、三井物産へ入社。シアトル、ボンベイ、大連、カルカッタ、ニューヨークで支店長を歴任。大連支店長のとときに大豆の取引で巨利を得たほか、ニューヨーク時代には錫の取引でも再び成功を収めた。昭和8(1933)年に取締役、昭和11(1936)年には常務に就任。昭和14(1939)年には社長に就任するが、わずか2年後の昭和16(1941)年、55歳の若さで三井物産を退社。戦後は公職追放となり国府津(現在の神奈川県小田原市)へ移り住んでいたが、昭和31(1956)年には日本国有鉄道(国鉄)監査委員長として実業界へ復帰。昭和38(1963)年には第5代国鉄総裁に就任した。在任中は「公職は奉仕すべきもの。したがって総裁報酬は返上する」と宣言。昭和39(1964)年、東海道新幹線の開通式ではテープカットを行った。昭和40(1965)年には国鉄スワローズ(現在の東京ヤクルトスワローズ)の身売りを断行。球団の経営権を産経新聞社・フジテレビへ譲渡した。上の言葉は国鉄総裁として国会に初登院した際のもの。このとき「国鉄が今日のような状態になったのは諸君(国会議員)たちにも責任がある」と発言し、政治家を痛烈に批判した。また、別の国会答弁では「人命を預かる鉄道員と、たばこ巻きの専売が同じ給料なのはおかしい」と述べている。昭和44(1969)年、総裁を辞任。多くの職員に見送られて国鉄本社を去り、再び晴耕雨読の生活に戻った。昭和53(1978)年、92歳で死去。

叩けよ心の扉。
大いなる不平に
発憤せよ。

藤田観光 小川 栄一

おがわ・えいち
明治32(1899)年、長野県上田町(現在の上田市)に生まれる。旧制上田中学から水戸高等学校を経て京都帝国大学法学部へ進み、大正15(1926)年に卒業すると安田信託銀行に入行。本店の貸付課長など勤めた後、豊島園社長、日本曹達取締役、日曹興業常務、ラサ工業常務など出向先企業の大要職を歴任。鈴木商店が倒産した巻き添えを食うかたちで藤田財閥が破綻状態に陥ると、請われて藤田組へ移り、戦中からその整理を任された。藤田鉱業や同和鉱業など、旧藤田財閥の中核企業で役員として再建に奔走し、昭和24(1949)年には整理再建のために立ち上げた藤田興業の社長に就任する。昭和27(1952)年、藤田家の総帥だった藤田伝三郎の東京別邸に椿山荘を開業。伊豆・小笠原諸島への航路を持つ東海汽船の経営にも参画し、昭和28(1953)年には同社の社長に就任した。昭和30(1955)年、藤田興業の観光部門を分離して藤田観光を設立すると初代社長に就任。箱根に小涌園をオープンするなど観光ビジネスを急速に拡大させ大成功を収めた。昭和53(1978)年、78歳で死去。

OWNER'S LIFE 首都圏 マンション 供給事情

VOL.23

こだわりの立地や商品特性でますます魅力が増す首都圏分譲マンション、都心エリアや都心へのアクセスが良い、緑豊かな立地環境の物件や、住み心地や日常生活の快適性、プランにこだわったマンションがそろそろ

都心立地、生活利便性、子育て環境など、分譲マンションに求められるニーズも多様化。特長ある魅力的な商品特性を、それぞれに見ていこう。

緑の安らぎと利便性を享受 都心生活のせい沢も手にする

三菱地所レジデンスが都心で展開中の「ザ・パークハウス 麻布外苑西通り」にまず着目したい。港区西麻布二丁目にあるが、自然に包まれた落ち着いた環境。六本木、表参道、乃木坂、広尾が徒歩圏で、都心の多彩な魅力や華やきを享受する日常が手に入るせい沢を立地だ。モダンとオーセンティブックが調和した見た目も美しい。都心では、千代田区五番町でスタートする「ザ・パークハウス 五番町」にも期待したい。

西武新宿線花小金井駅南口から徒歩7分(※1)、低層住宅街の中に計画する全468邸の「ザ・パークハウス 花小金井ガーデン」。外向きに配棟され、開放感に満ちた6階建て全11棟(※2)のレジデンスには、大規模ならではの共用サービスやプログラムが充実する。花小金井駅北口から徒歩4分の駅前再生プロジェクトエリア内では、全124邸の「ザ・パークハウス 花小金井フロント」も展開中。

JR中央線国分寺駅徒歩4分で、武蔵野の姿を残す壮大な森(※3)に寄り添うように立つ「ザ・パークハウス 国分寺緑邸」をはじめ、世田谷区粕谷、川崎市宮前区小台でも、緑の環境と利便性を両立する物件を見ることが出来る。 粋と洗練の神楽坂に全108邸



「ザ・パークハウス 花小金井ガーデン (II街区)」。I街区:地上6階、II街区:地上6階、総戸数468戸 (I街区:237戸、II街区:231戸)。II街区外観CG完成予想図(※)



「ザ・パークハウス 麻布外苑西通り」。地上7階、総戸数73戸。外観CG完成予想図(※)

「ザ・パークハウス 山吹神楽坂」。地上13階、総戸数108戸。外観CG完成予想図(※)

のスケールで誕生する「ザ・パークハウス 山吹神楽坂」。徒歩4分の東京メトロ有楽町線江戸川橋駅も利用できる、都心へのアクセスが良好。さらに、生活利便施設も充実しているのも魅力。

東京駅から約3km圏のベイフロントに野村不動産の全305邸の大規模プロジェクト「プラウドシティ越中島」が誕生する。東京駅へ直通4分のJR京葉線越中島駅から徒歩4分(※4)。豊洲運河公園、大型商業施設などが点在する利便性に加え、保育園も併設(※5)と子育て世代にもうれしい環境が整う。大規模公園近接の緑の潤いと大手町駅へ直通7分(※6)の都心への利便性を両立した「プラウド清澄白河ガーデン」にも目を向けた。

ベイフロントの大規模開発や情緒を感じる都心の物件

田東、武蔵野市中町がある。歴史ある都心といえ、情緒とモダンが調和する、神楽坂。「プラウド神楽坂マークス」は都営大丸線牛込神楽坂駅から徒歩3分、神楽坂らしい伝統美と現代美を兼ね備えた気品ある外観が印象的。プライバシー重視の内廊下や先進のセキュリティシステムも都心生活にふさわしい。

新宿駅(約6.5km圏内(※7)の中野区にありながら、第一種低層住居専用地域の穏やかな



「プラウド神楽坂マークス」。地上13階、地下1階、総戸数41戸。エントランス完成予想図(※)

住宅街に位置する「プラウド上鷺宮」。弧を描く優美なフォルムが目目をひく。徒歩6分の西武新宿線鷺宮駅から高田馬場駅へは急行で1駅7分(通勤時8分)(※8)と、通勤も快適。

都心アクセスが魅力の物件や駅近など新発物件も多い

また、JR京浜東北線南浦和駅徒歩11分では、徒歩5分圏内にスパーや公園が充実する「プラウド南浦和根岸」がスタートする。

東武東上線大宮駅へ徒歩7分、再開発でさらに発展する池袋駅へ直通5分(通勤時6分)のアクセスと、緑豊かな区立板橋公園に隣接し、2大商店街を日常に利用できる

東急田園都市線・急行停車駅鷺沼駅からフラットアプローチで徒歩3分の「プリリア鷺沼二丁目」は、全邸70㎡超のワイドスペースパン角住戸というぜいぜいな設計。文京区本郷三丁目の都心物件や西武新宿線急行停車駅上石神井駅から徒歩10分の都心アクセス良好な物件にも着目したい。また神奈川方面では横浜、湘南辻堂で全186邸が始動する。



「プラウドシティ越中島」。地上15階、総戸数305戸。外観CG完成予想図(※)



「プラウド上鷺宮」。地上10階、総戸数58戸。外観CG完成予想図(※)



「Brilia 大山Park Front」。地上7階、総戸数135戸。外観CG完成予想図(※)



「Brilia 鷺沼一丁目」。地上14階、総戸数37戸。外観CG完成予想図(※)

代田区一番町で、三井不動産レジデンシャルが展開している「パークコート一番町」は、端正でモダンな外観が際立つ免震レジデンスだ。北区赤羽で販売中の物件も都心へのアクセスがスムーズ。 横浜方面では、JR東海道本線など4路線ある戸塚駅から4分で、緑に囲まれた全116邸の「パークホームズ戸塚ステーションプレミア」が始まっている。

JR京葉線快速停車検見川駅徒歩7分では全545邸の「ザ・レジデンス検見川浜ガーデンズ」、つくばエクスプレス流山セントラルパーク駅徒歩4分では全341邸のビッグプロジェクトが展開中。

小田急線祖師ヶ谷大蔵駅から商店街を抜け徒歩11分、砧公園へ徒歩10分と活気と自然に親しむ立地で小田急不動産の「リーフィアレジデンス世田谷砧」が展開中。小田急江ノ島線東林間駅徒歩3分でも供給が始まった。

駅からの近さでは、京王線国領駅から徒歩3分、伊藤忠都市開発の「クレヴィア調布国領レジデンス」、全戸南向きの163邸からも目が離せない。

有数のビッグターミナル、JR横浜駅西口徒歩6分という横浜の中心で、東急不動産の「ブランド横濱」全210邸も販売中。 初夏から初秋にかけての注目物件がそろったこの時期、前向きに検討を始めてみてはいかがだろうか。



「パークコート一番町」。地上15階、総戸数79戸。外観CG完成予想図(※)

※完成予想図は計画段階の図面を基に描いたもので建物の形状・色などは実際とは異なります。また、植栽は実際に植樹する樹形、枝ぶり、色合いとは異なる場合があります、特定の季節の状況を示すものではありません。※掲載の分数(次頁の分譲物件セレクション特集の表記含む)は、それぞれの物件からの距離で、地図上で測定した距離を基に、徒歩80m/1分で算出しています。(端数切上げ) ※総戸数は物件全体の戸数です。※表示の所要時間は日中平常時のもので時間帯により異なります。また、乗り換え・待ち時間などは含まれておりません。(※1) 西武新宿線「花小金井」駅南口から1街区サブエントランスまで徒歩7分、II街区メインエントランスまで徒歩8分。(※2) 建築基準法上は全3棟。(※3) 隣接緑地は、今後変わる可能性があります。永続的な環境を保障するものではありません。(※4) 徒歩4分はJR京葉線「越中島」駅からA敷地の徒歩分数。B敷地は徒歩6分。(※5) 保育園については当マンション居住者の通園が優先されるものではありません。(※6) 通勤時7分。(※7) 現地からの地図上の概測直線距離。「新宿」駅まで約6.5km。(※8) 西武新宿線急行利用。

2017夏の新築分譲マンションセレクション特集 Vol.23

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「夏の新築物件セレクション」でご覧いただけます。
 掲載期間 2017年6月21日～2017年9月19日
<http://ps.nikkei.co.jp/map1706/>



野村不動産

- 1** **A** プラウドシティ越中島 **B** 305戸
 C.東京都江東区越中島二丁目15番1(地番) D.JR京葉線「越中島」駅徒歩4分、東京メトロ東西線「門前仲町」駅徒歩11分、東京メトロ有楽町線「豊洲」駅徒歩17分 E.平成29年8月下旬予定 F.プロジェクト準備室 0120-155-305 G.<http://www.p-tokyo-bay.jp/>
- 2** **A** プラウド神楽坂マークス **B** 41戸(非分譲3戸含)
 C.東京都新宿区横寺町58番1(地番) D.都営大江戸線「牛込神楽坂」駅徒歩3分、東京メトロ東西線「神楽坂」駅徒歩6分、JR中央総武線「飯田橋」駅徒歩14分、東京メトロ有楽町線「飯田橋」駅徒歩13分 E.平成29年6月下旬予定 F.販売準備室 0120-122-041 G.<http://www.p-kagurazaka-m.jp>
- 3** **A** プラウド南浦和根岸 **B** 62戸
 C.埼玉県さいたま市南区根岸二丁目721番1他(地番)
 D.JR京浜東北線「武蔵野線」南浦和」駅徒歩11分 E.平成29年6月下旬予定
 F.マンションギャラリー 0120-308-062 G.<http://www.p-mu62.jp>
- 4** **A** プラウド清澄白河ガーデン **B** 48戸
 C.東京都江東区平野三丁目6番2(地番)
 D.東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅徒歩11分、東京メトロ東西線「木場」駅徒歩12分
 E.平成29年7月下旬予定 F.販売準備室 0120-080-048 G.<http://www.p-ksg.com>
- 5** **A** プラウド上鷺宮 **B** 58戸
 C.東京都中野区上鷺宮一丁目188番1他(地番)
 D.西武新宿線「鷺ノ宮」駅徒歩6分 E.平成29年7月上旬予定
 F.販売準備室 0120-058-077 G.<http://www.p-kamisaginomiya.jp/>
- 6** **A** プラウドシティ大田六郷 **B** 632戸
 C.東京都大田区西六郷三丁目2-1(フォレスト街区)
 D.京浜急行線「雑色」駅徒歩12分 E.平成29年7月中旬予定
 F.マンションギャラリー 0120-695-632 G.<http://www.pc-632.jp>
- 7** **A** プラウドシティ阿佐ヶ谷 **B** 575戸(非分譲188戸含)
 C.東京都杉並区成田東四丁目63番28他(地番) D.東京メトロ丸の内線「南阿佐ヶ谷」駅徒歩5分、JR中央線「阿佐ヶ谷」駅徒歩13分 E.平成29年6月中旬予定
 F.マンションギャラリー 0120-039-575 G.<http://www.pc-asagaya.com>
- 8** **A** プラウドシティ武蔵野三鷹 **B** 334戸
 C.東京都武蔵野市中町三丁目1649番1の一部他(地番) D.JR中央線「総武線」三鷹」駅徒歩10分、東京メトロ東西線「三鷹」駅徒歩10分、JR中央線「京王井の頭線」吉祥寺」駅徒歩20分
 E.平成29年7月上旬予定 F.マンションギャラリー 0120-634-334 G.<http://www.pc-mm334.com>

三井不動産レジデンシャル

- 1** **A** パークホームズ赤羽西 **B** 160戸
 C.東京都北区赤羽西6丁目(地番) D.都営地下鉄三田線「本鷺沼」駅徒歩7分、JR京浜東北-根岸線「赤羽」駅バス8分、バス停徒歩2分、JR埼京線「赤羽」駅バス7分、バス停徒歩5分 E.先着順申込受付中 F.現地販売センター 0120-817-321 G.<http://www.31akabane-nishi.com>
- 2** **A** パークコート一番町 **B** 79戸(事業協力者販売戸19戸含)
 C.東京都千代田区一番町14番2の一部他(地番) D.東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩3分、東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩5分、都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅徒歩8分
 E.先着順申込受付中 F.番町サロン 0120-321-842 G.<http://www.pco-1bancho.com>
- 3** **A** パークホームズ流山セントラルパーク **B** 341戸
 C.千葉県流山市野々下163番10他(従前地)(地番)、千葉県流山市後平井字東割163番の一部他(底地)(地番) D.つくばエクスプレス「流山セントラルパーク」駅徒歩4分 E.平成29年6月下旬予定 F.レジデンシャルサロン 0120-302-321 G.<http://www.nagareyama341.com>
- 4** **A** ザ・レジデンス検見川浜ガーデンズ **B** 545戸
 C.千葉県千葉市美浜区磯辺5丁目52-1(地番) D.JR京葉線快速停車「検見川浜」駅徒歩7分、JR京葉線快速停車「稲毛海岸」駅徒歩14分 E.先着順申込受付中 F.ゲストサロン 0120-313-173 G.<http://www.kemigawahama545.com>
- 5** **A** パークホームズ戸塚ステーションプレミア **B** 116戸(事業協力者戸数5戸含)
 C.神奈川県横浜市戸塚区戸塚町字21-5027番1他(地番) D.JR東海道本線「JR湘南新宿ライン」JR横須賀線「戸塚」駅徒歩4分、横浜市営地下鉄ブルーライン「戸塚」駅徒歩4分 E.平成29年7月上旬予定
 F.レジデンシャルサロン 0120-321-563 G.<http://www.31totsuka.com>

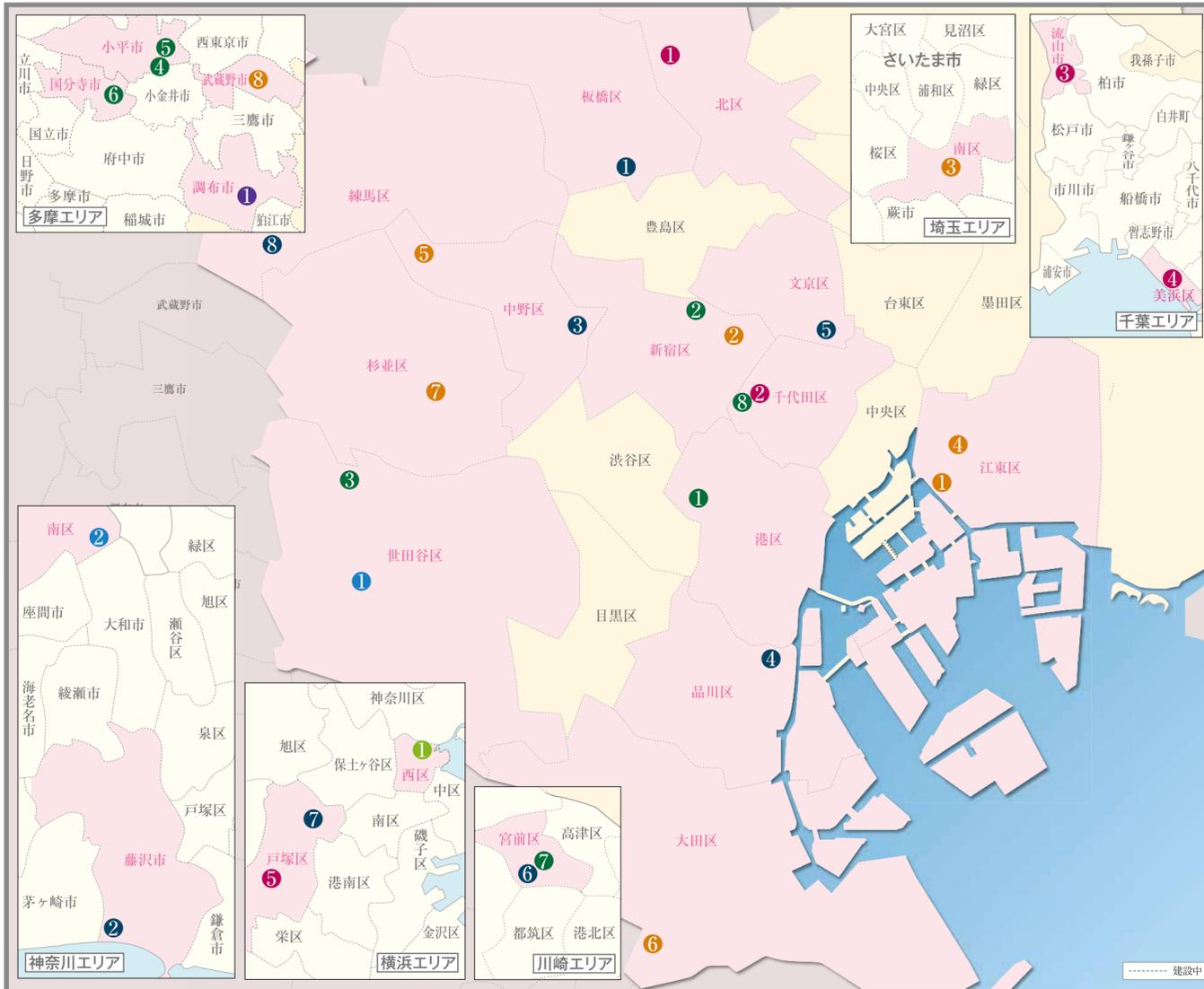
東急不動産

- 1** **A** ブランズ横浜 **B** 210戸
 C.神奈川県横浜市西区北幸二丁目11番1号外(地番) D.JR東海道本線「横浜」駅徒歩6分、横浜市営地下鉄ブルーライン「横浜」駅徒歩4分、東急東横線「横浜」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 0120-109-235 G.<http://sumai.tokyo-land.co.jp/branz/yokohama/>

東急不動産株式会社 国土交通大臣(15)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
 〒107-0062 東京都港区南青山2-6-21 TK南青山ビル

【見方】 **A**.物件名 **B**.総戸数(物件数) **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

2017年6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。



東京建物

- 1** **A** Brillia 大山Park Front **B** 135戸
 C.東京都板橋区大山西町19番1,3,10(地番) D.東武東上線「大山」駅徒歩7分、東京メトロ有楽町線「千川」駅徒歩16分、東京メトロ副都心線「千川」駅徒歩16分
 E.平成29年10月下旬予定 F.販売準備室 0120-388-135 G.<http://bo7.jp/>
- 2** **A** Brillia 湘南 辻堂海浜公園 **B** 186戸
 C.神奈川県藤沢市辻堂西海岸2丁目7181番47(地番) D.JR東海道本線「辻堂」駅徒歩20分、JR東海道本線「辻堂」駅バス7分「辻堂西海岸」バス停徒歩1分
 E.平成29年9月上旬予定 F.プロジェクト準備室 0120-177-186 G.<http://b-st186.jp/>
- 3** **A** Brillia 東中野 Station Front **B** 38戸(非分譲住戸10戸含)
 C.東京都中野区東中野二丁目17番1(地番) D.JR中央-総武線「東中野」駅徒歩2分、都営地下鉄大江戸線「東中野」駅徒歩2分、東京メトロ東西線「落合」駅徒歩7分
 E.平成29年11月上旬予定 F.販売準備室 0120-164-073 G.<http://www.bh2.jp/>
- 4** **A** Brillia 品川 Canal Side **B** 51戸(地権者住戸19戸含む)
 C.東京都品川区北品川1丁目125番3
 D.JR山手線「京浜東北線」京急本線「品川」10分 京急本線「北品川」10分
 E.平成29年10月中旬予定 F.販売準備室 0120-511-032 G.<http://b-shinagawa.tokyo>
- 5** **A** Brillia 本郷 Residence **B** 28戸(非分譲5戸、提携企業勤務者向け4戸含)
 C.東京都文京区本郷3丁目526番1号(地番) D.東京メトロ丸の内線「本郷三丁目」駅徒歩4分、都営大江戸線「本郷三丁目」駅徒歩4分、JR中央-総武線「御茶ノ水」駅徒歩10分
 E.平成29年7月上旬予定 F.ゲストサロン0120-113-065 G.<http://www.b-hongo3.jp/>
- 6** **A** Brillia 鷺沼一丁目 **B** 37戸(提携企業勤務者向け3戸含)
 C.神奈川県川崎市宮前区鷺沼1丁目3番2他(地番)
 D.東急田園都市線「鷺沼」駅徒歩3分 E.平成29年6月中旬予定
 F.ゲストサロン 0120-103-556 G.<http://www.b-s1.jp/>
- 7** **A** Brillia 東戸塚 **B** 98戸
 C.神奈川県横浜市戸塚区品濃町530-1他3筆(地番) D.JR横須賀線「東戸塚」駅徒歩6分、湘南新宿ライン「東戸塚」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 0120-850-006 G.<http://www.bht6.jp/>
- 8** **A** BrilliaCity 石神井台 **B** 267戸
 C.東京都練馬区石神井台4-1193-1(地番) D.西武新宿線「上石神井」駅徒歩10分、JR中央線「吉祥寺」駅バス21分「早稲田高等学院」バス停徒歩4分 E.平成29年6月下旬予定
 F.ゲストサロン 0120-267-781 G.<http://www.tokyo-first.jp/>

〈東京建物・関西圏〉

- 9** **A** (仮称)西宮北口北東エリアマンションプロジェクト **B** 24戸
 C.兵庫県西宮市薬師町238番1(地番) D.阪急神戸線「西宮北口」駅徒歩13分、阪急今津線「門戸厄神」駅徒歩10分 E.平成29年8月下旬予定
 F.販売準備室 0120-77-4910 G.<http://www.brillia52.jp/>

東京建物株式会社 国土交通大臣(15)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
 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 関西事務所

三菱地所レジデンス

- 1** **A** ザ・パークハウス 麻布外苑西通り **B** 73戸
 C.東京都港区西麻布2丁目63番1他12筆(地番) D.東京メトロ千代田線「乃木坂」駅徒歩9分、東京メトロ銀座線「半蔵門線」千代田線「表参道」駅徒歩11分、東京メトロ日比谷線「六本木」駅徒歩15分 E.先着順申込受付中
 F.レジデンスギャラリー 0120-320-236 G.<http://www.mecsumai.com/tph-azabugaenishidor/>
- 2** **A** ザ・パークハウス 山吹神楽坂 **B** 108戸(事業協力者住戸22戸含)
 C.東京都新宿区山吹町297番6他1筆(地番) D.東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅徒歩4分、東京メトロ東西線「神楽坂」駅徒歩7分 E.先着順申込受付中 F.レジデンスギャラリー 0120-028-320 G.<http://www.mecsumai.com/tph-yamabuki-kagurazaka/>
- 3** **A** 蘆花公園 ザ・レジデンス **B** 389戸(南数地109戸、北数地280戸)
 C.〔北数地〕東京都世田谷区粕谷2丁目255-1(地番)他1筆〔南数地〕東京都世田谷区粕谷2丁目105-1(地番) D.〔北数地〕京王線「芦花公園」駅徒歩6分、京王線「千歳鳥山」駅徒歩10分(南数地)京王線「芦花公園」駅徒歩7分、京王線「千歳鳥山」駅徒歩10分
 E.先着順申込受付中 F.マンションギャラリー 0120-320-316 G.<http://www.mecsumai.com/roka389/>
- 4** **A** ザ・パークハウス 花小金井ガーデン **B** 468戸(南数地237戸、西数地231戸)
 C.〔I街区〕東京都小平市鈴木町2丁目176番4(地番)、〔II街区〕東京都小平市鈴木町2丁目176番9(地番)
 D.〔I街区〕西武新宿線「花小金井」駅徒歩7分、JR中央線「武蔵小金井」駅バス7分「南花小金井」バス停徒歩4分、〔II街区〕西武新宿線「花小金井」駅徒歩8分、JR中央線「武蔵小金井」駅バス6分「葛城大学入口」バス停徒歩5分 E.平成29年7月上旬予定 F.花小金井レジデンスギャラリー 0120-320-468 G.<http://www.mecsumai.com/tph-hanako/>
- 5** **A** ザ・パークハウス 花小金井フロント **B** 124戸
 C.東京都小平市花小金井1丁目2-1他14筆(地番) D.西武新宿線「花小金井」駅徒歩4分
 E.平成29年7月上旬予定 F.花小金井レジデンスギャラリー 0120-320-628 G.<http://www.mecsumai.com/tph-hanako-front/>
- 6** **A** ザ・パークハウス 国分寺緑邸 **B** 82戸
 C.東京都国分寺市本町4丁目2818番1(地番) D.JR中央線「国分寺」駅徒歩4分、西武国分寺線「国分寺」駅徒歩4分、西武多摩湖線「国分寺」駅徒歩4分 E.先着順申込受付中
 F.現地販売センター 0120-320-868 G.<http://www.mecsumai.com/kokubunji82/>
- 7** **A** ザ・パークハウス 宮前平 **B** 102戸(事業協力者住戸1戸含)
 C.神奈川県川崎市宮前区小台2丁目9番6(地番) D.東急田園都市線「宮前平」駅徒歩3分、「鷺沼」駅徒歩13分 E.先着順申込受付中 F.レジデンスギャラリー 0120-320-711 G.<http://www.mecsumai.com/tph-miyamaedaira/>
- 8** **A** ザ・パークハウス 五番町 **B** 31戸(事業協力者住戸11戸含)
 C.東京都千代田区五番町4-6他(地番) D.JR総武中央線「市ヶ谷」駅徒歩2分、JR中央線「四ツ谷」駅徒歩9分 E.平成29年10月上旬予定 F.販売準備室 0120-616-320 G.[http://www.mecsumai.com/tph-gobancho/\(6/13HP公開予定\)](http://www.mecsumai.com/tph-gobancho/(6/13HP公開予定))

伊藤忠都市開発×三菱地所レジデンス

- 1** **A** クレヴィア調布国領RESIDENCE **B** 163戸
 C.東京都調布市国領町4丁目34-1(地番)
 D.京王線「国領」駅徒歩3分 E.平成29年7月中旬予定
 F.レジデンスギャラリー 0120-163-080 G.<http://www.cv-kokuryo3.jp/>

伊藤忠都市開発株式会社 国土交通大臣(4)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
 〒107-0052 東京都港区赤坂2-9-11 オリックス赤坂2丁目ビル7F-8F

小田急不動産×三菱地所レジデンス

- 1** **A** リーフィアレジデンス 世田谷砦 **B** 60戸
 C.東京都世田谷区砦4丁目223番5(地番) D.小田急小田原線「祖師ヶ谷大蔵」駅徒歩11分
 E.先着順申込受付中 F.インフォメーションセンター 0120-092-334 G.<http://kinuta60.com>

小田急不動産

- 2** **A** リーフィアレジデンス 東林間 **B** 46戸
 C.神奈川県相模原市南区上鶴間7丁目5845番11(地番) D.小田急江ノ島線「東林間」駅徒歩3分、小田急小田原線「相模大野」駅徒歩16分 E.平成29年6月下旬予定
 F.マンションギャラリー 0120-092-311 G.<http://higashi-rinkan46.com>

小田急不動産株式会社 国土交通大臣(13)第1168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 〒151-0061 東京都渋谷区初台1-47-1 小田急新宿ビル

あしたを、つなぐ ― 野村不動産グループ



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



国土交通大臣(3)第259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 東京都中央区銀座六丁目17番1号



国土交通大臣免許(15)第6号(一社)不動産協会会員
 〒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



国土交通大臣免許(14)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1-6-1 大手町ビル

2017夏の新築分譲一戸建 セレクション特集

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「夏の新築物件セレクション」でご覧いただけます。掲載期間 2017年6月21日～2017年9月19日 http://ps.nikkei.co.jp/map1706/



OWNER'S LIFE 首都圏一戸建 供給事情

成熟の街で暮らしの豊かさを醸成する都市型一戸建て、統一感のある街づくりやゆとり住まいが魅力の大規模開発、心地よさと利便性を備えた大手不動産会社の一戸建てに注目。

成熟の街と緑豊かな環境 都心への利便性を備える

安らぎの風景と緑に満ちた石神井公園(徒歩1分※1)が周辺の高台に誕生する「ファインコート石神井公園ザ・プレミア」。徒歩10分の西武池袋線急行停車駅の石神井公園駅から池袋駅は急行で1駅9分とアクセスも良好。明るい外観カラーや垂直デザインのパネルなど開放感あふれる意匠が美しい「蒼麗の邸」と、高原リゾート地をコンセプトにアースカラーの色彩と切妻大屋根を意匠とする「樹凜の邸」、計21区画の街区開発となる。敷地内の3つの公園や緑をめぐる道を設けた「ファインコート武蔵小金井コリドール・ガーデン」全114邸は、大きな公園のようにのびのびくらす街。小金井公園(約1240m)や玉川上水(約360m)などの自然に加え、小学校へ徒歩5分、スーパーが目の前(約160m)の環境は、日々の暮らしを豊かにしてくれる。

最寄り(※2)のJR中央線武蔵小金井駅から新宿駅へは直通27分(通勤時29分)※3と通勤・通学も快適。美しい桜並木を抱く成熟した住宅街、桜台。西武池袋線桜台駅から徒歩4分の近さでありながら、第一種低層住居専用地域である閑静な住宅街に「ファインコート練馬桜台ザ・マークス」が誕生する。敷地面積は全邸100㎡超を確保し、道路幅も約5〜6mと、ゆとりある街並みに、白亜の全27邸が優美な姿を見せる。練馬区では再開発で洗練された街づくりが進む西武池袋線石神井公園駅徒歩11分で「ファインコート石神井公園グレイスクエア」全14邸が始まる。3路線利用可能(※4)な石神井公園駅から池袋駅へ9分と利便性も高い。

「プラウドシーズン船橋小室」。総戸数331戸。街並完成予想CG(※)。



「プラウドシーズン成城学園前」。総戸数6戸。街並完成予想CG(※)。

魅力。徒歩4分の北総線小室駅から日本橋駅へ直結40分(通勤時44分)※5とアクセスも良い。「プラウドシーズン栗平」も、小田急多摩線急行停車駅栗平駅から徒歩9分※6と駅近ながら、全250区画の大規模コミュニティ。建物の外壁の色調を統一、道路幅6m、最低敷地面積130㎡を確保したのびやかな美しい街並みが広がる。栗平駅から新宿駅へは26分(通勤時37分)※7と通勤にも便利な立地だ。

JR中央線・京王線の頭線 徒歩圏に新たな2物件が誕生

三菱地所レジデンスは新たに2物件をスタートさせる。まず、京王線の頭線富士見ヶ丘駅から徒歩3分の立地に「ザ・パークハウス ステージ 高井戸公園」全19邸が誕生。歩いて3分(約230m)(計画全体敷地南西角地より)に都立高井戸公園(仮称)という大型公園が開園(※8)する計画(※9)にも期待が高まる。また富士見ヶ丘駅は始発電車もあり、快適な利用もできる。

「プラウドシーズン成城学園前」。総戸数6戸。街並完成予想CG(※)。

次に、JR中央線武蔵小金井駅から徒歩13分に「ザ・パークハウス ステージ 武蔵小金井ガーデン」全12邸が誕生。土地面積は平均で130㎡を超え、豊かなガーデンライフが楽しめる。回廊性をもたせた配棟にも注目を。外出の機会が増える時期に、家族で現地を訪れてみてはいかがだろうか。

美しい景観を誇る大規模と世田谷区成城の邸宅地に。邸宅地の代名詞として憧れを集めてきた世田谷区成城アドレス。理想の学園都市づくりを目指して整備された美しい街並みは、今もその志を受け継ぎ、住む人に誇り

美しい街並み、全敷地面積40坪(132㎡)以上のゆとりの住まい、広大な小室公園が徒歩1分(約10m)にある自然環境。大型商業施設が10km圏内にくつも広がるなど、住み心地の良さが何よりの

「ザ・パークハウス ステージ 高井戸公園」。総戸数19戸。街並完成予想CG(※)。



「ファインコート石神井公園ザ・プレミア」。総戸数21戸。街並完成予想CG(※)。



「ファインコート武蔵小金井コリドール・ガーデン」。総戸数114戸。街並完成予想CG(※)。

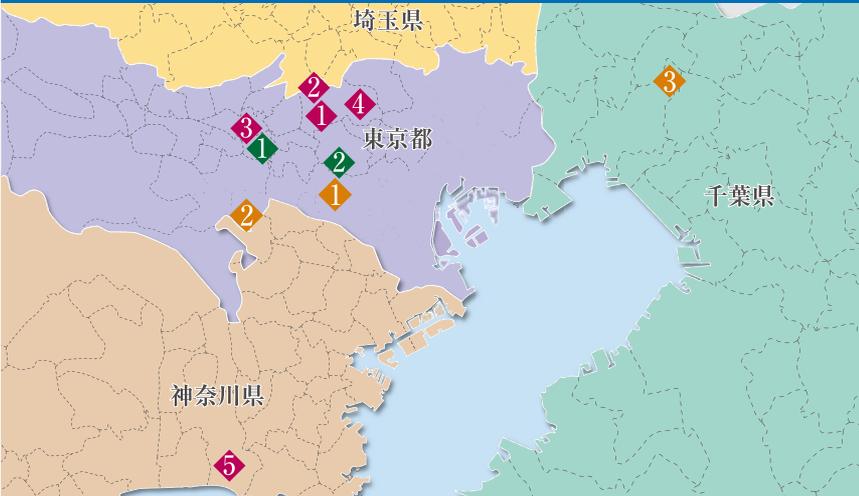


「ファインコート練馬桜台ザ・マークス」。総戸数27戸。街並完成予想CG(※)。

「ザ・パークハウス ステージ 高井戸公園」。総戸数19戸。街並完成予想CG(※)。



【見方】A.物件名 B.総戸数 C.所在地 D.交通 E.販売時期(予定) F.お問合せ G.物件HPアドレス 2017年6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。



- 野村不動産
1. プラウドシーズン成城学園前 (戸建) B 6戸
2. プラウドシーズン栗平 (戸建) B 250戸
3. プラウドシーズン船橋小室 (戸建) B 331戸

三井不動産レジデンシャル

- 1. ファインコート石神井公園ザ・プレミア (戸建) B 21戸
2. ファインコート石神井公園グレイスクエア (戸建) B 14戸
3. ファインコート武蔵小金井コリドール・ガーデン (戸建) B 114戸
4. ファインコート練馬桜台ザ・マークス (戸建) B 27戸
5. ファインコート Fujisawa SST (戸建) B 600戸

三菱地所レジデンス

- 1. ザ・パークハウス ステージ 武蔵小金井ガーデン (戸建) B 12戸
2. ザ・パークハウス ステージ 高井戸公園 (戸建) B 19戸

Logos for野村不動産, 三井不動産レジデンシャル, and 三菱地所レジデンス.

※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)「樹凜の邸」徒歩1分(約80m)、「蒼麗の邸」徒歩3分(約200m)。(※2) JR中央線武蔵小金井駅バス8分「日立国際電気前」徒歩2分。(※3) JR中央線快速利用。(※4) 西武池袋線、東京外環有楽町線、副都心線。(※5) 北総線、成田スカイアクセス線アクセス特急(新鎌ヶ谷駅乗換、都営地下鉄浅草線6直通乗入)利用。(※6) 事業地入口まで徒歩9分。今回対象区画までは徒歩10分～徒歩12分。(※7) 小田急多摩線利用、「新百合ヶ丘」駅で小田急小田原線快速急行(通勤時は急行)に乗り換え。(※8) 高井戸公園の整備計画」答申 資料を参照。(※9) 2020年から2025年の間に随時開園予定。開園時期は変更になる場合もあります。

賢者がこよなく愛した旅

高尾山

東京都八王子市

「手軽なハイキングの山というイメージで語られることの多い高尾山だが、奈良時代の開山以来、戦国武将や徳川幕府に庇護されてきた聖地でもある。貴重な自然と歴史の息吹を身近に感じる高尾山で身も心も清めてみたい。」



ケーブルカーを降りてすぐのところにある展望台からは遠く新宿まで見渡せる

東京近辺の身近な行楽地として親しまれる高尾山。都心から約1時間の距離にありながら豊かな自然に恵まれていることが評価され、ミシュランガイドで3つ星を獲得。日本国内の山で3つ星は富士山と高尾山だけとあって海外から訪れる人も増え、一年中賑わいを見せている。標高599mの高尾山だが、日本一の急勾配で有名なケーブルカーリフトを利用すれば麓からわずか6〜12分で中腹に着。そこから山頂までは展望台、たこ杉、浄心門、薬王院を經由し、上りで1時間弱程度の道のりだ。天気がよければ山頂から丹沢の山々と富士山の絶景が楽しめる。



山頂の展望台からは富士山も見える

ケーブルカーの線路では日本一の急勾配。窓の外には緑が広がる



植物の宝庫、高尾山。6月から7月にかけてあじさいが美しい



参道を通す際に切られまいとして一夜にして根を曲げたといわれる「たこ杉」

が強いが、高尾山は奈良時代から続く信仰の山。その中心となるのが高尾山薬王院有喜寺（通称「薬王院」）で、天平16年（744年）に聖武天皇の勅令により行基が薬師如来をまつたことが始まりだといふ。永和年間（1375〜1379年）に入山した俊源はかきぎ谷で苦修精行し、今の本尊である飯縄大権現の靈感を感じ得たと伝えられており、以来、高尾山は修験道の場としても知られるようになった。今でも薬王院では蛇灌・

琵琶瀧を水行道場として開放しており、初心者を対象に入瀧の作法を指導（電話にて要予約）してくれる。また飯縄大権現の眷属は天狗であることから、高尾山は天狗信仰の山としても有名だ。本堂の左右に掲げられた巨大な天狗、小天狗の面を始め、天狗の像はあちこちで目にするだろう。境内だけでなく、高尾山のいたるところに天狗がいるので、探して歩くのも楽しい。信仰の山として、また八王子城を守る要衝の地として北条氏や徳川幕府に手厚く保護されて

きた高尾山は、明治以降も御料林や国定公園となつたことで、貴重な自然が守られてきた。現在、1600種を超える植物が確認されており、その数はイギリス全土で自生する種類の数に匹敵するという。高尾山で最初に発見された植物も多く、タカオスミレ、タカオヒゴダイなど60数種類にものぼる。自然林が広く残る高尾山には、ムササビやモモンガ、ニホンリスなど数十種類の野生動物たちが生息しており、運がよければ散策中に見かけることもあるかもしれない。

また、浄心門から続く108段の石段の先にはゆかりの人々の文学碑が並ぶ。「我が精進こもる高尾は夏雲の下谷うずみ波となづさふ」これは昭和12年、北原白秋が主催する短歌雑誌「多磨」の全国大会を催した時に高尾山薬王院で詠んだ歌の一つ。碑は白秋自身が書いたペン書きの文字を刻んだものだという。美しい自然と聖地としての清冽な空気漂う高尾山には、芸術家を惹きつける何かがあるのだろう。白秋だけでなく、水原秋桜子、正岡子規など多くの歌人や詩人が訪れ、作品を残している。これからの季節、歴史的遺産にも触れられる高尾山で爽やかな空気、美しい自然と眺望を楽しんでみてはいかがだろうか。



左／薬王院本堂では毎日、御護摩修行が行われている



中／薬王院では事前に予約すれば精進料理がいただける。写真は天狗膳2800円。平日のみで、食材がなくなり次第終了になるが、そば御膳（季節限定）1800円もあり



右／薬王院本堂の向かって右側には巨大な天狗の面が据えられている

資産形成・節税・事業承継に有効！

オーナー経営者の注目を集める

区分所有オフィス

マイナス金利時代のなか、資産形成に有効な手段「区分所有オフィス」が、オーナー経営者から注目を集めている。相続・事業承継対策として、さらに安定した収益源として、都心の中規模オフィスビルのワンフロアへの投資が新たな手法として支持されているからだ。特に「賃料」としての支出を資産に変える実需としての需要が高まっている。「区分所有オフィス」はどのような仕組みなのか、見てみよう。

マイナス金利時代に有効な資産防衛手段

老舗企業の多くは、不動産を保有している。本業で上げた利益でビルや土地を取得し、賃料を得、担保にして融資を受け、時には売却することで、本業の下支えとし、景気変動の荒波をのりこえてきた。

日本は現在、金融緩和の影響で金利水準がきわめて低く、不動産利回りは金利を大幅に上

回っている。これは、お金を借りてでも不動産を取得したほうが有利なことを意味している。

しかし、不動産投資のリスクとして、ビルを買ったが空室がなかなか埋まらない、維持や修繕に予想外の費用がかかる、売却したいと思ってもなかなか売れない、といった懸念が挙げら

れる。

そんな懸念を払拭し、資産形成や相続税対策、さらには自社使用としても役立つと注目を集めているのが、ビルをフロア単位で購入する「区分所有オフィス」だ。

「区分所有オフィス」を提供するボルテックスのアセットマネ

ジメント本部ニュービジネス統括部の遠藤将也統括部長は、「これまでビルは1棟単位で売買するものと考えられてきました。購入資金が4億円としたら、都心での購入は難しく立地の面でも妥協して、細長い小規模ビルを買うことが大半でした。しかも使い勝手が悪く、自社利用にも賃貸にも制約がありま



ボルテックス 遠藤 将也 統括部長

す。そこで当社は、都心の中規模オフィスビルをマンションのように区分化する、フロアごとに販売する『区分所有オフィス』を始めました。今では『区分所有オフィス』を活用するお客様はオーナー経営者だけではなく、開業医・クリニック経営者もいらつしやいます」と語る。

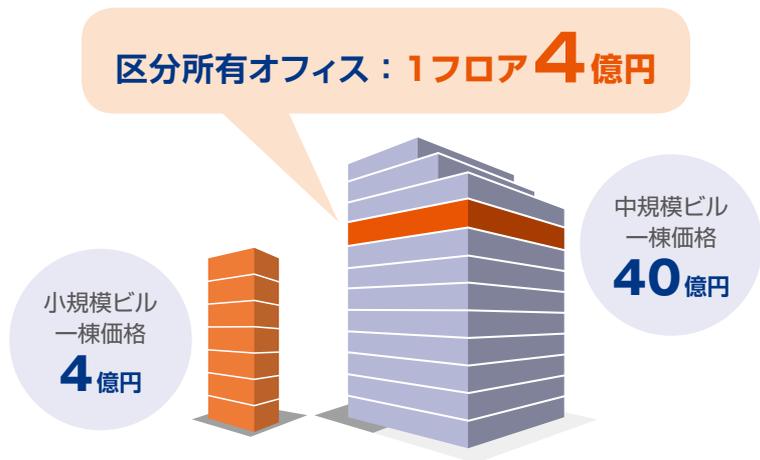
節税対策にも威力を発揮する「区分所有オフィス」

「区分所有オフィス」の仕組みはこうだ。まず、ボルテックスが200坪10階建て程度のビルを取得する。次に、外壁やエントランス、屋上、水廻りのリフォームなどのバリューアップ工事を実施。管理組合を設立して修繕積立金を各区分所有オーナーから集め、維持管理にも対応する体勢を整えた上で、1フロアずつ分譲するというもの。

同じ投資金額でも「区分所有オフィス」を活用することによって、好立地のオフィスを確保することができるのだ。「立地もよく、グレードの高い大型ビルは収益性もよい上に、管理組合の組成と修繕積立金によっ

一棟ビルと「区分所有オフィス」の比較

一棟ビルをフロアごと部屋ごとに分譲し可能な限りリスクを抑えた、新しい不動産所有のカタチ



て修繕コストも平準化できます。また、急に運転資金が必要な際もスピーディに売却することができ、購入から管理運営、売却までお客様のニーズに当社がワンストップで対応しています」（遠藤氏）。

この「区分所有オフィス」は、相続税対策にも有効な手段と

なっている。どういうことだろうか。

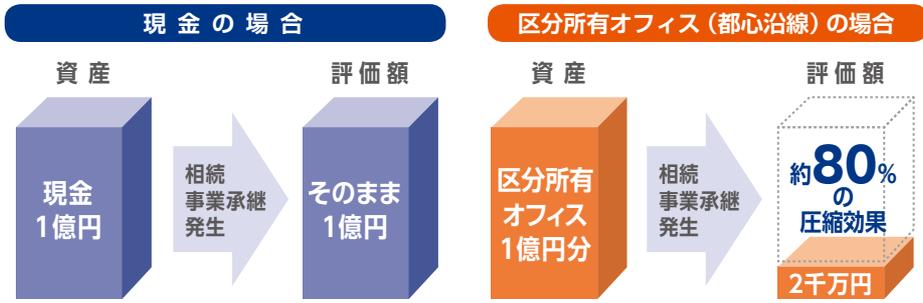
例えば、個人が1億円の現金を持っていて相続が発生すると、1億円が丸々課税対象となる。ところがその1億円で都心の「区分所有オフィス」を買って、相続税評価額は最大8〜9割程度圧縮できる。都心など好立地

オフィスの自社保有は、資産形成に有効な手段

相続対策事例 相続評価額の圧縮

実勢価格と相続税評価額の差が大きい都心の物件を活用することで、想定される相続税を大幅に圧縮することができます。

「区分所有オフィス」を活用した評価額圧縮方法



※上記はシミュレーションであり、実際の運用実績を保証するものではありません。

の場所では、相続税評価のベールになる路線価が実勢価格より大幅に低いからだ。「立地のいい不動産になるほど、この価格差が大きくなります」（遠藤氏）。「同じ仕組みは、法人の事業承継にも使えます」と遠藤氏は言う。経営権を親族内でパトントンタッチするには先代から後継者への株式譲渡が課題となるが、そこには相続税が発生する。企業規模などで変わってくるが、上場していない場合、株価は「配当金額」「利益金額」「純資産価額」から決まる。このうち、企

需給が逼迫する 中規模オフィスビル

業が「区分所有オフィス」を購入すれば、前述した個人の相続と同じ仕組みで「計算上の純資産価額」が圧縮され、節税効果が生じる。「企業価値を維持しながら自社株式の評価額を下げ、課税額を抑え、スムーズに承継できます」（遠藤氏）。

いざ運転資金が必要になったとき、売却はスムーズにできるのか。この点にも、手堅い需要に支えられた「区分所有オフィス」の利点がある。

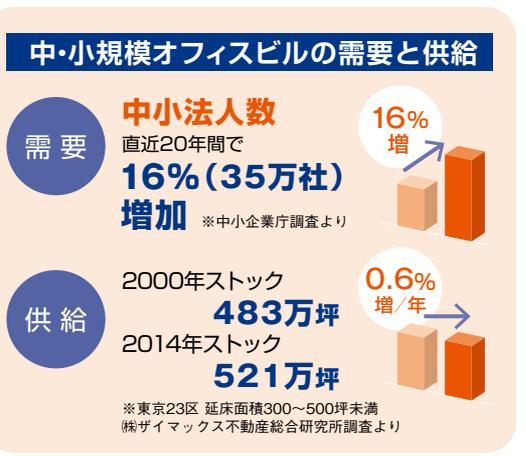
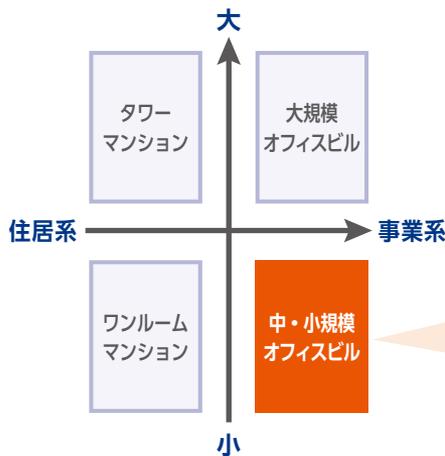
規制緩和で資本金1円から企業が設立できるようになったことに加え、オフィスの都心への一極集中がますます進んでいる。その反面、中規模オフィスビルの供給は微増にとどまっていることから需給は逼迫している。2017年4月の調査によれば、東京都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）のオフィス空室率は3・39%と8年11カ月ぶりの低水準となっているが、ポルテックスが管理する物件は貸賃面積ベースで1・74%、室数ベースで1・20%と、平均よりもう一段、空室率が低い。

これは、ポルテックスの好立地物件の確保やリフォームによるバリエーションに加え、市況データと管理実績から弾き出された適切な賃料設定の結果といえる。

フロアが埋まっていることは売却にもプラスに作用している。遠藤氏は、「売却依頼がきてから平均35日程度で売れています。売却依頼の前から、『いま売るといくらで売れるか』という参考値を専用のホームページで開示しています」と話す。

キーワードは需給バランス

供給過多、人口減の影響を受けず、需要と供給のバランスに優れているのが都心のミドルサイズ（中規模）オフィスビル。



オフィスは、借りるから買う時代へ

「区分所有オフィス」は、収益用不動産所有の新しいモデルとして、投資を目的に購入するケースが多かったが、「最近では自社ビルを買いたいというお客様の近道だろう。」

ポルテックスの強みは、販売から管理、売却までの一貫したサービスを提供するだけではない。そこで培った経験を活かし、「お客様のご相談に応じてコンサルティングし、財務状況やニーズに合ったプランニングもしている」（遠藤氏）点にもある。セミナーも開催されるので、まずはそこに参加してみるのも情報収集の近道だろう。

購入することのメリットはこれだけではない。購入後、大きな運転資金が必要となって売らなければならなくなっても、そのまま同じフロアを使い続けるという選択肢もあるのだ。それを可能にするのが他社に売って借り戻す「リースバック」という手法だ。売却するので所有権はなくなり賃料を支払うことになるが、移転の手間やコストが発生せず、電話番号を変えられることなく、同じ場所で事業が継続できるのだ。

ポルテックスの強みは、販売から管理、売却までの一貫したサービスを提供するだけではない。そこで培った経験を活かし、「お客様のご相談に応じてコンサルティングし、財務状況やニーズに合ったプランニングもしている」（遠藤氏）点にもある。セミナーも開催されるので、まずはそこに参加してみるのも情報収集の近道だろう。

セミナー情報

参加費：無料

経営者様向けセミナー

概要	「借りる、よりもローンを活用して「買う、ほうが年間支払総額を抑えられるケースがある！何故「借りる、よりも「買う、ほうが良いのか。具体的な数字を織り交ぜ、分かりやすく解説。
日程	6月23日（金）17時～18時00分 7月 7日（金）17時～18時00分 7月21日（金）17時～18時00分

申し込み先：
株式会社ポルテックス ☎0120-530-700
(営業時間/9:00～18:00 定休日/土曜日・日曜日・祝日)

会場：
株式会社ポルテックス 東京本社
〒102-0071 東京都千代田区富士見2-10-2 飯田橋グラン・ブルーム22F
●JR「飯田橋」駅 西口 徒歩1分
●東京メトロ有楽町線・東西線・南北線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅 B2a出口 徒歩2分

中規模オフィスの 買取り強化で 需要増に対応

2010年3月には294戸だった同社の管理戸数は2016年3月には1000戸に、同期間の受託資産残高は125億円から1080億円に伸びた。「税理士や金融機関からの紹介も増えています」と遠藤氏。区分所有オフィスが有力な選択肢だということが、受託資産残高という数字でも表れている。

「現状、お客様のニーズに対して物件が足りない。特に実需の場合、立地条件や物件へのきめ細かいニーズに応える必要があるため、区分所有

ビルオーナーの皆さまへ

ポルテックスでは、フロア単位の無料査定を始めました。高価売却事例多数。お気軽にお問合せください。

☎0120-530-700 (平日9:00～18:00)

にするビルの買取りを強化しています」（遠藤氏）と中規模オフィスビル需要増への対応を語る。今後、延べ2000坪程度までの広さを持つフロアの物件を積極的に買い取っていく方針を打ち出しており、ビルオーナー向けにフロア単位での「無料査定サービス」も開始している。オンラインで街並みが良くなり、株価も上がったロンドンのように、東京もオンラインビックに向けて整備が進み、都市としての魅力を増していく。中小企業のオーナー経営者にとっても、またビルオーナーにとっても「区分所有オフィス」を活用してみる価値は高そう。

真の健康と美を追求する ホリスティックケアリゾートへようこそ。



江の島アイランドスパ
5年連続トップ10を受賞

ホリスティッククラブでは、提携する未病・予防をコンセプトとした江の島弁天クリニックの院長が主治医となって、会員のみなさまの健康面についてのサポートをさせていただきます。

そして主治医のアドバイスのもと、専門スタッフたちとともに、ご自分に合った最適なプログラムをご体験いただき、真の健康美追求していきます。

会員の方だけに、お約束する特別な時間。



10:00 入館
江の島のさわやかな朝の風を感じながら誘われていく特別な空間

10:30 未病予防健診 —— 江の島弁天クリニック
酸化度・糖化度・ストレス耐性度・動脈硬化度など未防の状態を確認。

11:00 ドクターアドバイス —— 江の島弁天クリニック
信頼のおけるパートナー。パーソナルドクターのアドバイスはいつも端的。



12:00 高濃度ビタミンC点滴(一例) 江の島弁天クリニック
体内で活性酸素を除去する働きがあるビタミンCを効果的に吸収できる喜び。

12:30 腸活コース料理 —— 江の島アイランドスパ
食物繊維・発酵食品・身体を温める食材がやさしくしみてくる。

13:30 スパプール —— 江の島アイランドスパ
水のチカラを利用した「ハイドロセラピー」をじっくり体験。



15:00 江の島ウォーキング —— 江の島アイランドスパ
マイナスイオンを浴びながら、島内を歩けばストレスも軽減。

16:00 プライベートスパ —— 弁天スパ
弁天スパの中の個室スパで心身ともにリラックス。(オプション/会員特別料金)

17:00 オーダートリートメントセラピー —— 弁天スパ
腹部トリートメントやリフレクソロジーで*腸。ヘアブローチされる至福の時。

18:30 退館
完全なるメディカルトリートメントを終えた満足感で江の島を後にする。

会員様の
ある日の
一日

『これで安心! 私のえのすばライフ!!』

会員様の
お声

弁天メディカル会員 秋岡 恵利子様

私の元気の源はえのすばです。日々の水中やフロアのエクササイズで、キレイな筋肉が付き始め、大好きなヨガや瞑想で、心身ともに浄化され、柔軟でしなやかな体を作る事が出来ます。

エクササイズの後に、スパのプールや温泉を利用しています。天然温泉や炭酸泉にじっくり浸かっていると、自然と体も心もほぐれて来ます。(炭酸泉には15分~30分入り、最後は天然温泉に入って、しっかりと温めるようにしています。)

えのすば内の江の島整体では、週1回のボディメンテナンスもしています。今の自分の体の状態をじっくりと診て頂きます。カラダだけでなく頭の中までスッキリします。そして、もうひとつスパ施設内にある弁天スパは、心身のリラクゼーションと自分のひとときを過ごす特別な空間です。会員になると、色々な事が体験できるので、スパを私なりに上手に活用しています。

食事もしみじみのひとつで、最上階にある海の見えるレストランで食べるヘルシーランチは、カロリーが控えめなのに、とても美味しく満足しています。通い始めて3年ほど経ちますが、お陰様で、すぐに疲れが取れる身体になり、免疫力もアップしたせいか、風邪も引かず、本当に充実した毎日を送っています。

今回、ホリスティッククラブから、新しい会員制度を紹介され、「えのすばの施設に併設したクリニック(江の島弁天クリニック)の各種療法が受けられる!」と聞き、弁天メディカル会員に変更する事にしました。

特に、クリニックのドクター相談もあるので、体の不調や不安などがあつたら、いつでも気軽に相談できるのが魅力です。その他、点滴療法も以前から関心があり、会員制度の中に点滴が含まれているのは嬉しかったです。

まずは、病気にならないカラダ作りを心掛け、自分の人生をより楽しみたいと思います。



新会員 弁天メディカル会員 募集

新会員 弁天メディカル会員料金

入会金	100,000円
年会費	600,000円

* 温泉・スパプールがいつでも利用できます。

入会時・年次更新時のサービス

併設の医療施設「江の島弁天クリニック」での各種検査



- 腸内フローラ検査
- 酸化ストレス抗酸化力測定
- 最終糖化・AGE測定
- 血圧脈波、動脈硬化測定
- ストレスプロファイル
- 有害金属・ミネラルバランス測定
- G6PD検査

腸内環境を整えることにより、脳の活性化や美肌にも効果が期待できます。自己免疫力を高める、年間を通してフルサポートの新会員制度です。

江の島アイランドスパ 施設利用	都度
健康チェック(体組成計・血管年齢・自律神経)	都度
各種運動・気候療法プログラムへの参加	都度
ドクター相談	1回/月
ゆがみーる(ゆがみの測定)	4回/年
手技療法(90分)	1回/月
食事療法(コース料理)	1回/月
江の島弁天クリニックでの各種療法(下記表より1つ選択)	1回/月

通常サービス

腸活向け

- ・オゾン療法
- ・バイオフィードバック
- ・マイヤーズカクテル
- ・グルタチオン

脳活向け

- ・オゾン療法
- ・バイオフィードバック
- ・ニューロフィードバック
- ・グルタチオン

- ・CDPコリン
- ・高濃度ビタミンC(25g)

美活向け

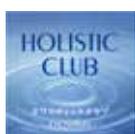
- ・ブラセンク
- ・高濃度ビタミンC(25g)
- ・グルタチオン

- 会員特典 トリートメントスパ 弁天スパ 20%OFF/本格手もみ 癒芽身 20%OFF
レストラン アイランドグリル 10%OFF/江の島弁天クリニックでの各種割引
江の島弁天クリニックでの未病・予防検診の各メニューの割引/月1ドクター相談
駐車場無料

えのすばを利用すると医療控除の対象に?

ホリスティッククラブがある江の島アイランドスパは、全国に20施設しかない『厚生労働省認定』の(温泉利用型健康増進施設)です。施設利用料・交通費・指導料が、医療控除の対象となります。詳しくはお問合せください。

※表示の価格は全て税込です



お申込み・お問合せは **江の島アイランドスパ ホリスティッククラブ Enoshima**

藤沢市江の島2-1-6 ■ホリスティッククラブ営業時間 10:00~18:00

TEL.0466-29-0686(直通)

えのすば

検索



島内駐車場有
(有料)

江の島アイランドスパのご利用は
便利な巡回送迎車をご利用ください