

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.84 2025 July

www.owners-life.com



「旧華頂宮邸」は、北東に胡桃山、南西に衣張山が位置する浄明寺(神奈川・鎌倉市)の地に、瀟洒な姿で建つ洋館建築。装飾された重厚な鉄扉の門を抜けると、芝生のアプローチが美しい前庭が続く。中央には石造りの半円形テラスが置かれ、かつては庭園内に池が切られていた面影も残す。

とんがり屋根と煙突のデザインが印象的な外観は、昭和初期に流行したハーフティンバースタイルの端正なプロポジションだ。(4面に関連記事) 写真提供：鎌倉市

気づかないうちに税金が… こんなにある「みなし贈与」

「あげます」「もらいます」という当事者双方の合意によって成り立つ贈与だが、税法ではそれ以外に、合意がなくても実質的に贈与があったとみなされて課税される「みなし贈与」が存在する。いわゆる110万円枠のルールを守って贈与しても「みなし贈与」がほかにあればトータルで課税されてしまう。無税と思っていた資産移転で多額の税負担が生じることもあり得る「みなし贈与」という落とし穴には要注意だ——(3面)

contents

- | | | | |
|----|-------------------------|----|-------------------------|
| 02 | 争族を回避する
遺言書の残し方 | 04 | 歴史建築探訪
旧華頂宮邸(神奈川) |
| 05 | 首都圏マンション事情
注目物件をチェック | 10 | 相続対策の落とし穴
「預金凍結」にご用心 |

日頃より格別のお引き立てを賜り、ありがとうございます。
さて、『オーナーズライフ』は、Vol.84より『オーナーズライフ ドクターズエディション』を統合して発行することにいたしました。
今後とも紙面向上に努めてまいります。何卒ご理解と変わらぬご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。

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 納税通信 臨時増刊

見落とせないルールがいっぱい

争族を回避する遺言書の残し方

わずかなミスが命取りに

遺言書を残す主な目的は、特定の財産を特定の誰かに引き継がせることにある。また、相続人同士の争いを最小限にとどめる狙いもある。だが、実際には遺言書があってもトラブルに発展することがある。一部の相続人が不公平に感じる内容が記されていた場合や、書式に不備があったケースでは争いとなりかねない。財産を残す人の思いがきちんと相続人に伝わらず、裁判にまで発展することさえある。遺言書を作成する際の注意点を整理しておきたい。

斜線1本で無効になった事例も――

20年以上前に起きたトラブル事例を紹介する。2002年5月に死亡した広島市の男性Aさんは、その16年前（86年）に「財産の大半を長男に残す」といった内容の遺言を1枚の用紙に書き記していた。自筆証書遺言に法的効力を持たせるための条件である「全文の自書」「作成年月日の記載」「氏名の記載」「押印」を満たしたものだ。ただし、長男と長女がそれを発見した際には、文面全体の左上から右下にかけて赤色のボー

ルペンで1本の斜線が引かれていた。長女は、Aさんが「斜線で遺言を取り消した」と主張。これに対して長男は、斜線があっても遺言書に書かれた文字は判読できる状態であり、Aさんには「遺言書を破棄する意思がなかった」と反論した。裁判では1審、2審とも遺言内容を有効と判断。しかし最高裁第2小法廷は、文面に赤色のボールペンで斜線を引く行為について「その遺言書の全体を不要のものとし、そこに記載された遺言のすべての効力を失わせる意思の表れとみるのが相当」と判断し、15年11月に1審、2審の判決を覆した（平成26（受）1458Ⅱ【別掲】判例要旨）。この事例のように、遺言書が争いの火種になることがある。

「全文の自書」ならゴム印は使わずに

遺言書の基本を確認しておきたい。遺言書には、全文を自分で書く「自筆証書遺言」と、公証役場で公証人に作成してもらう「公正証書遺言」がある。公正証書遺言は専門家のチェックが入るので形式に不備はないが、自筆証書遺言は遺言者が気づかないミスが後々発覚するおそれがある。裁判で争われたのは自筆証書遺言の有効性だった。裁判になったケースと同様に、遺言書を作成した後に気が変わり、書き込んだ内容を取り消したいと考えることがある。大きな変更があれば、一般的には作成済みの遺言書を破棄し、新たに別の遺言書を作成する。

新しい遺言書には「○年○月○日付で作成した遺言書を次のとおり変更します」などの文言を盛り込み、変更後の内容を記載する。新たに作成せず、もとの遺言書に加筆・訂正することも可能だ。民法の規定に則り、訂正したい箇所を二本線で消し、押印したうえ、訂正する文言を書き込んで署名する。

遺言書の記載・形式ミスで意外と多いのが「作成年月日の記載」の不備だ。例えば「全文の自書」が必要なのに日付をゴム印で押していたり、パソコンで入力したりしているケースがある。このような遺言書は自筆要件を満たさないで法的効力がなくなる。作成年月日については、日付を確定できない「令和○年○月」や「令和○年○月吉日」といった記述は認められない。また、自筆証書遺言は作成者が自身の責任で保管する

「付言事項」の有無でトラブル回避も――

遺言書を残す大きな目的は、特定の財産を特定の誰かに引き継がせること、そしていわゆる「争族」の発生を可能な限り防ぐことにある。しかし、相続人のうち誰かが特定の財産を受け取ると、ほかの相続人が不公平に感じることもあり、ふたつの目的を同時に実現するのは容易ではない。残される人のためを思って残した遺言書が後々トラブルを生むことにもなりかねない。そうした事態を防ぐために、法的効力のない文言を書き加えることも検討したい。

遺言書で法的効力が発生するのは、相続分の指定や遺産分割方法の指定、子どもの認知などの民法で定められた「法定遺言事項」に限られている。これに対して、遺言書に記しても法律上の効力が発生しない項目を「付言事項」という。残される人への感謝の気持ちや、遺言に記した財産の分け方をどうして望むのかといった理由を「付言事項」として書き込めば、法的効力がなくても遺産分割がスムーズに進み、相続人同士の争いの芽を摘むことになる。法的効力がない「付け足し部分」が争族防止につながったケースも少なくない。

家庭裁判所に持ち込まれる相続紛争の7割以上は、遺産総額が5千万円以下の家庭のものだ。相続税の心配がない家族でも争いは起こってしまう。経営者の相続では、分けにくい財産の代表格である自社株がからむ。争族とならないために残した遺言書がトラブルの火種とならないよう、基本をしつかりと理解してから作成するようにしたい。

気づかないうちに税金が…

こんなにあるみなし贈与

税務調査でもターゲットに

「あげます」「もらいます」という当事者双方の合意によって成り立つ贈与だが、税法ではそれ以外に、合意がなくても実質的に贈与があったとみなされて課税される「みなし贈与」が存在する。満期保険金の受け取り、財産の低額譲渡、親子間の金の貸し借りなど、「みなし贈与」の可能性はいたるところに存在する。「年内に、今年分の『暦年贈与』を済ませておこう」と考え、せっかく110万円枠のルールを守って贈与したとしても、自分では気が付いていない「みなし贈与」がほかにあればトータルで課税されてしまう。無税と思っていた資産移転で多額の税負担が生じることもあり得る「みなし贈与」という落とし穴には要注意だ。

満期保険金の受取人名義の確認が大事

贈与者の「無償であげます」という意思表示に対し、受贈者が「もらいます」と応えることで、原則として贈与は成立する。つまり、贈与は当事者双方の合意による「契約」であるといえる。

しかし、「双方合意の契約」が存在しない財産の受け渡しであっても、贈与税を課す「みなし贈与」のルールが例外的に設

けられている。そうしたケースでは本来の贈与とは異なり、双方の合意が不要なため、当事者間では贈与を行ったという認識がない。だから「気づかないうちに税金が発生していた」ということもあり得る。

みなし贈与の典型例として挙げられるのが、生命保険の満期保険金だ。保険料を支払う契約者と保険金の受取人が異なっていると、満期保険金や解約返戻金に贈与税がかかることになる。仮に、若いころに定期の生命保険に加入し保険金の受取人を妻にしていたとする。そのまま満期を迎えて妻が保険金を受け取ると、妻に贈与税が課されてしまう。贈与税の負担を避けるためには、満期を迎える前に受取人を保険料の負担者本人に変更しておくべきだ。契約者も受取人も夫とする保険なら、保険金



は夫の一時所得となるため、所得税が課されるものの、課税対象となるのは「受け取った保険金の総額からすでに払い込んだ保険料または掛金の額を差し引き、さらに特別控除額50万円を差し引いた額の2分の1」のみだ。基礎控除110万円を除いた全額に課税される贈与税と比べて、実際の税負担を格段に軽くすることができる。

すでに保険金を受け取ってしまっている場合は、贈与税の負

担を回避するのは難しい。現金の贈与であれば、同じ年のうちに現金を返すことで贈与そのものをなかったことにできる可能性がある。しかし、保険金については支払われた時点で贈与が成立しているとみなされてしまう。後から保険金を返金して贈与をなかったことにしようとしても、税負担を回避するどころか、贈与が2回あったとみなされて二重に課税されてしまう可能性もゼロではない。

「時価の80%」が基準に親切心が仇になる

ほかに考えられるみなし贈与の可能性としては、財産を「著しく低い価額」で譲渡（低額譲渡）したと判断されてしまうケースが挙げられる。具体例としては、所有する不動産や株式などを子どもに低額で譲渡する

ような場合だ。2007年の東京地裁の判決では、価額が「著しく低い」かどうかの判断は、その財産の種類や性質、取引の実情をもとに行うとの基準が示された。土地の譲渡については時価の80%を下回るとみなし贈与と判断される恐れがあるという。

みなし贈与と認定されて課税される場合、財産の評価は「相続税評価額」ではなく取引価額で行うことになる。このため、相続税であれば特例が適用される土地や建物などの不動産であっても税優遇を受けられず、事実上割高な税が課されることになりかねない。

また低額譲渡と似た事例としては、借入金と一緒に資産の贈

与を受ける「負担付贈与」があり、こちらもみなし贈与として課税対象となる。譲受した財産と、財産と一緒に引き継いだ借金の差額について贈与税が課税される。低額譲渡と同様、財産の評価額は相続税評価ではなく取引価額で決められるため、重い税負担を課されることとなる。

狙われる親子や親族間の取引

通常の贈与は当事者間の合意に基づき成立することが民法で定められているが、みなし贈与にあたるかどうかは法律で定められているわけではなく、過去の判例などをもとに判断されているのが実情だ。すでに挙げた例のほかにみなし贈与とされたケースとしては「身内同士で無利息などあまりにも低い利息で金銭を貸し借りした」「親が子どもに貸したお金の返済を免除した」「子どもが本来支払うべ

き税金を親が肩代わりした」——などがあり、みなし贈与の「落とし穴」はそこかしこに存在するといっている。

米国やドイツなどの欧米諸国では相続税と贈与税を一体的に扱うことで、「資産移転の時期の選択に中立的な税制」が構築されているという。日本でも毎年「税制改正大綱」をまとめるにあたって、これらの国を参考に暦年課税や相続時精算課税など制度の「見直し」を繰り返して盛り込んでいる。相続税務に特化した都内の会計事務所勤務する若手税理士は、「相続財産を生前に減らしておくことが重要だと考えて、資産を移転する人が増えている。必然的に、税務調査も生前贈与を狙ってくるようになったと感じる。結果として納税者が見落とすことの多い『みなし贈与』もターゲットにされる」と話す。

贈与には当然ながら税金がかかる。だが気が付いていなかった「みなし贈与」を後から指摘されると、本税に加えて追徴課税の対象ともなりかねない。加算税や延滞税などのペナルティーを避けるためにも、資産移転にあたっては専門家に相談し、慎重にことを運ぶようにしたい。



OWNER'S LIFE
History

歴史建築探訪

旧華頂宮邸

(神奈川・鎌倉市)

かすかな波音が初夏の風に
乗って若宮大路を吹き抜けてい
く。ここは、古都、鎌倉――。

中心部から金沢街道を東へ約
2・5㎞。「鎌倉市浄明寺」は、
杉本寺と朝比奈の切り通しに挟
まれた閑静な住宅街。この街の

地名の由来にもなった「浄明寺」
は、臨済宗建長寺派の禅宗寺院
で、鎌倉五山のひとつにも数え
られる名刹。正式には「稲荷山

浄妙廣利禅寺」という。「旧華
頂宮邸」は、北東に胡桃山、南西
に衣張山が位置する「浄明寺」
の地に、瀟洒な姿で建つ洋館建

築だ。
華頂宮(かちようのみや)は、
幕末に朝廷の国事御用掛などを
務めた伏見宮邦家親王(伏見宮
第20代・23代)の第12王子、博
經(ひろつむ)親王を始祖とす

る宮家。伏見宮は17男・15女
じつに総勢32人という子宝に恵
まれたひとで、1947(昭和
22)年に皇籍離脱した旧皇族の
11宮家は、すべてこの邦家親王
が源流となっている。

華頂宮の始祖、博經親王は1
852(嘉永5)年に浄土宗の
総本山、知恩院(京都)の門跡と
なったひとだが、1868(慶
応4)年には勅命によって復飾
(還俗)し、華頂宮家を創設した。
「華頂」の宮号は、知恩院がその
昔、四条天皇(1231～12
42年)から下賜されたという
「華頂山知恩教院大谷寺」の山
号にちなんで称したもの。

華頂宮家は4代続いたが、1
924(大正13)年に断絶。19
26(大正15)年、3代博恭王伏
見宮から相続。後に伏見宮を継

嗣)の第3王子で、4代博忠王
の実弟でもある博信(ひろのぶ)
王が臣籍降下して「華頂」の姓
を賜り、授爵して侯爵家となっ
た。

「旧華頂宮邸」は1929(昭
和4)年に、この華頂博信侯爵
の邸宅として建てられたもの。
つまり、厳密には「旧華頂侯爵
邸」と呼ぶほうが正しいことに
なるが、宮家・侯爵家の歴史的
な沿革から、いまも通称的に「宮
邸」と呼ばれている。

装飾された重厚な鉄扉の門を
抜けると、芝生のアプローチが
美しい前庭が続く。中央には石
造りの半円形テラスが置かれ
かつては庭園内に池が切られて
いた面影も残す。とんがり屋根
と煙突のデザインが印象的な外
観は、当時の洋館建築に多くみ

られるハーフティンバースタイ
ルの端正なプロポーション。柱
や梁などを外部に出したまま、
壁面を土石材や漆喰などで充填
している。当時流行していた長
手のスクラッチタイルや、幾何
学模様が美しいステンドグラス
の窓装飾を多用するなど、昭和
初期の洋館建築の典型的な意匠
が随所にちりばめられている。

侯爵家では、建築当初から常
住の邸宅として使用したといわ
れているが、侯爵夫妻が実際に
住んだのはわずか数年のみで、
その後はたびたび所有者が代わ
り、1996(平成8)年には鎌
倉市が取得した。歴代の持ち主
たちが、思い思いに手を加えた
ためなのか、統一感のある外観
に比べると、内装の意匠や色彩
には、どこことなく違和感が漂う。

マントルピースの置かれた部屋
は、その暖炉も含め、壁も天井
も真っ白だが、隣室は開口部の
大きな窓のほかに暗褐色の色調
といった具合で、これがかえっ
て、この邸宅が持つ独特の雰囲気
を醸し出しているといえる。

華頂博信侯爵当時、各部屋が
どのように使われていたのかは
不明だという。また多くの洋館
建築がそうであったように、こ
の邸宅も戦後は進駐軍に接収さ
れたようだが、その頃の詳しい
史料なども残っていない。

さすがに、古都の歴史は奥深
い。鎌倉には、歴史ミステリー
の種は尽きないが、旧華頂宮邸
を訪れることで近代史の断片に
思いを馳せてみるのも、鎌倉散
策の愉しみ方のひとつではない
だろうか。



写真提供：鎌倉市



「Brillia 八王子 River Terrace」
外観完成予想CG(※)



「Brillia 三鷹禅林寺通り」
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(※)



「プラウドタワー相模大野クロス」
外観完成予想CG(※)



「プレディア横浜高島台」
外観完成予想CG(※)



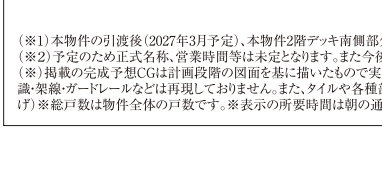
「クレヴィア文京千石」
外観完成予想CG(※)



「クレヴィア石神井公園」
外観完成予想CG(※)



「ジオ板橋大山」
外観完成予想CG(※)



「クレアホームズ フラン横浜戸塚」
外観完成予想CG(※)



「Brillia 三鷹禅林寺通り」
外観完成予想CG(※)



「Brillia 世田谷上北沢」
外観完成予想CG(※)

「Brillia 三鷹禅林寺通り」は、JR中央線特別快速停車設計。

「プリリア三鷹禅林寺通り」は、JR中央線特別快速停車設計。

注目を集めるタワー物件
都心へのアクセスも良好

駅近でありながら、閑静な住環境を享受する「プリリア世田谷上北沢」。新宿駅直通18分(日中時快速利用15分)の京王線八幡山駅徒歩5分とアクセスも良好。二方接道の角地に位置し、敷地内には平置駐車場(20台)と24時間利用可能なレンタサイクル(3台※無償)を設置。3LDK中心の幅広いプランが用意された低層邸宅設計。

多様なニーズに合う、ライフ・スタイリングを実現する三井不動産レジデンシャルの注目マンション、「パークシティ小岩 ザタワー」。広大な再開発計画が進行中のJR総武線小岩駅徒歩3分の住・商一体の複合開発で、ペデストリアンデッキで駅と直結予定※1。屋上広場やスカイラウンジなど、心地良い環境の共用施設も魅力だ。

全687邸、41階建ての
免震タワーレジデンス

自分らしい暮らしを追求する
野村不動産のプラウドシリーズ。「プラウドタワー相模大野クロス」は、41階建て全687邸の住商複合一体開発として、小田急線快速急行停車駅・相模大野駅徒歩4分に誕生する免震タワーレジデンス。内廊下設計を採用し、全邸にトランクルームも設置。1・2階にはスーパーや保育園の開業が決定するなど、暮らしやすい環境だ。

横浜駅にほど近い丘に
全98邸のレジデンス誕生

三菱地所レジデンスとJR西日本プロパティーズが手がける「プレディア横浜高島台」は、JR横浜駅徒歩12分の閑静な高島の住居系地域に誕生。近隣の便利施設やビッグターミナル横浜駅周辺の多彩な商業施設を日常使いにできる立地にある。住まいの快適性と高い省エネ性を実現するZEH-M Orientedを採用。建物内モデルルーム見学会で眺望・日照、実物体感できる。

5つの大型商業施設が集積するターミナル駅・JR東海道本線戸塚駅徒歩6分の「クレアホームズフラン横浜戸塚」。全32邸中31邸が1LDKで、豊富な収納とゆとりあるプランニングはじめ、セキュリティや日常を快適にする設備も充実する。

時代にあふさわしい「洗練」と「安心」の住まいを提供する東京建物のマンションブランド「プリアシリーズ」から注目物件を見ていこう。

車駅の三鷹駅徒歩7分というアクセスの良い立地。多彩な商業施設と井の頭公園(徒歩13分)を身近にする、利便性と自然を兼ね備えた穏やかな住環境も魅力。全邸南向き・ワイドスパンで24邸中16邸が角住戸という開放感も楽しめる。

多様なニーズに合う、ライフ・スタイリングを実現する三井不動産レジデンシャルの注目マンション、「パークシティ小岩 ザタワー」。広大な再開発計画が進行中のJR総武線小岩駅徒歩3分の住・商一体の複合開発で、ペデストリアンデッキで駅と直結予定※1。屋上広場やスカイラウンジなど、心地良い環境の共用施設も魅力だ。

住宅、商業施設、広場などを備えた約3・7haの大規模複合開発内に誕生する「リーフシティ市川 ザ・タワー」は、全674邸・29階建ての免震タワー。JR総武線市川駅徒歩7分で、同駅から快速で東京駅直通20分(日中時18分)と快適なアクセスを誇る。物件隣にはイオンの商業施設が2025年度開業予定※2となつている。

三菱地所レジデンスとJR西日本プロパティーズが手がける「プレディア横浜高島台」は、JR横浜駅徒歩12分の閑静な高島の住居系地域に誕生。近隣の便利施設やビッグターミナル横浜駅周辺の多彩な商業施設を日常使いにできる立地にある。住まいの快適性と高い省エネ性を実現するZEH-M Orientedを採用。建物内モデルルーム見学会で眺望・日照、実物体感できる。

西武池袋線急行停車駅石神井公園駅徒歩3分では「クレヴィア石神井公園」が誕生する。池袋駅へ急行1駅直通12分(日中時9分)で、駅前の活気と住居系エリアの穏やかさ、石神井公園(徒歩7分)の自然に恵まれた環境。都心への快適なアクセスを実現する西武池袋線・西武有楽町線練馬駅徒歩10分の地では全83邸の「クレヴィア練馬レジデンス」の販売が始まる。大型店や17もの商店街がそろう、スーパー

西武池袋線池袋駅へ1駅3分の椎名町駅徒歩3分の「シャリエ椎名町」は、一大ターミナルの池袋や文化と緑に彩られた目白も生活圏で、都心を自在に使いこなせる立地。内廊下設計が採用され、全82邸中68邸が角住戸となる。

5つの大型商業施設が集積するターミナル駅・JR東海道本線戸塚駅徒歩6分の「クレアホームズフラン横浜戸塚」。全32邸中31邸が1LDKで、豊富な収納とゆとりあるプランニングはじめ、セキュリティや日常を快適にする設備も充実する。

西武池袋線池袋駅へ1駅3分の椎名町駅徒歩3分の「シャリエ椎名町」は、一大ターミナルの池袋や文化と緑に彩られた目白も生活圏で、都心を自在に使いこなせる立地。内廊下設計が採用され、全82邸中68邸が角住戸となる。

西武池袋線池袋駅へ1駅3分の椎名町駅徒歩3分の「シャリエ椎名町」は、一大ターミナルの池袋や文化と緑に彩られた目白も生活圏で、都心を自在に使いこなせる立地。内廊下設計が採用され、全82邸中68邸が角住戸となる。

西武池袋線池袋駅へ1駅3分の椎名町駅徒歩3分の「シャリエ椎名町」は、一大ターミナルの池袋や文化と緑に彩られた目白も生活圏で、都心を自在に使いこなせる立地。内廊下設計が採用され、全82邸中68邸が角住戸となる。

西武池袋線池袋駅へ1駅3分の椎名町駅徒歩3分の「シャリエ椎名町」は、一大ターミナルの池袋や文化と緑に彩られた目白も生活圏で、都心を自在に使いこなせる立地。内廊下設計が採用され、全82邸中68邸が角住戸となる。

西武池袋線池袋駅へ1駅3分の椎名町駅徒歩3分の「シャリエ椎名町」は、一大ターミナルの池袋や文化と緑に彩られた目白も生活圏で、都心を自在に使いこなせる立地。内廊下設計が採用され、全82邸中68邸が角住戸となる。

西武池袋線池袋駅へ1駅3分の椎名町駅徒歩3分の「シャリエ椎名町」は、一大ターミナルの池袋や文化と緑に彩られた目白も生活圏で、都心を自在に使いこなせる立地。内廊下設計が採用され、全82邸中68邸が角住戸となる。

OWNER'S LIFE
首都圏
マンション
供給事情

VOL.55

今夏も堅調な需要が予想される首都圏マンション市場
環境に配慮し、住みやすさを実現する
アクセス良好物件や大規模マンション、
高層タワーなど多彩な物件がそろろう



「クレヴィア板橋区役所前」
外観完成予想CG(※)



「クレヴィア練馬レジデンス」
外観完成予想CG(※)



「シャリエ椎名町」
外観完成予想CG(※)

(※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小岩駅とを結ぶペデストリアンデッキ(2030年完成予定)が設置され、JR「小岩」駅と直結する予定です。ペデスト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) 予定のため正式名称、営業時間等は未定となります。また今後変更となる可能性があります。※掲載の情報は2025年3月現在のものです。
(※) 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。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したのではなく、竣工時には完成予想CG程度には成長しております。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。(端数切上げ) ※総戸数は物件全体の戸数です。※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せん。

5夏

Vol.55

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2025夏」でご覧いただけます。
掲載期間 2025年6月13日～2025年9月12日
https://ps.nikkei.com/map_2025summer/



通 E.販売時期(予定) F.お問合せ G.物件HPアドレス
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。



6

A

シャリエ椎名町

B

82戸(事業協力者住戸7戸含)

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)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7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6番5号

7

A

クレアホームズ フラン横浜戸塚

B

32戸

C.神奈川県横浜市戸塚区上倉田町字両山968-1、968-6(地番)・神奈川県横浜市戸塚区上倉田町字両山下966-8(地番) D.横浜市営地下鉄ブルーライン・JR線(地下改札口)「戸塚」駅徒歩6分、JR東海道本線・湘南新宿ライン・横須賀線・成田エクスプレス(橋上改札口)「戸塚」駅徒歩7分 E.2025年7月下旬予定 F.0120-523-032 G.<https://totsuka.clare.jp/>

セントラル総合開発株式会社 国土交通大臣(13)第2432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、(公社)全日本不動産協会会員 〒102-8125 東京都千代田区飯田橋3-3-7

三井不動産レジデンシャル

1

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)

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6月下旬予定 F.0120-321-995 G.<https://www.31sumai.com/mfr/X1613/>

2

A

パークタワー 柏の葉キャンパス

B

629戸(一般販売対象戸数589戸含)

C.千葉県柏市柏都市計画事業柏北部中央地区一体型特定土地区画整理事業地区内149街区1、12、13画地(仮換地指定済) D.つくばエクスプレス「柏の葉キャンパス」駅徒歩1分 E.2025年11月下旬予定 F.0120-162-321 G.<https://www.31sumai.com/mfr/G2401/>

3

A

リーフシティ市川 ザ・タワー

B

674戸(他に保育施設1区画)

C.千葉県市川市市川南二丁目89番1他(地番) D.総武本線「市川」駅徒歩7分 E.2025年6月下旬予定 F.0120-371-321 G.<https://www.31ichikawa.com/shinchiku/G2004001/>

野村不動産

1

A

プラウドタワー相模大野クロス

B

687戸

C.神奈川県相模原市南区相模大野四丁目4009番45(地番) D.小田急電鉄小田急線「相模大野」駅 徒歩4分、小田急電鉄江ノ島線「相模大野」駅 徒歩4分 E.モデルルーム案内会ご予約受付中 F.0120-687-152 G.<https://www.proud-web.jp/mansion/f116160/>

2

A

プラウドタワー神戸垂水

B

315戸(非分譲39戸含)

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6月下旬予定 F.0120-327-315 G.<https://www.proud-web.jp/mansion/w131150/>

3

A

プラウド神戸トアロード

B

55戸(非分譲1戸含)

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7月上旬予定 F.0120-177-055 G.<https://www.proud-web.jp/mansion/w131370/>

4

A

プラウド京都高瀬川

B

20戸(広告募集対象外住戸6戸含)

C.京都府京都市中京区恵比須町424番(地番) D.京都市営地下鉄京都東西線「京都市役所前」駅徒歩3分、京阪電気鉄道京阪本線「三条」駅徒歩4分、阪急電鉄阪急京都線「京都河原町」駅徒歩9分 E.2025年7月上旬予定 F.0120-310-309 G.<https://www.proud-web.jp/mansion/w131420/>

5

A

プラウド京都四条堀川

B

45戸(非分譲住戸8戸含)

C.京都府京都市下京区四条堀川町267番(地番) D.阪急電鉄阪急京都線「大宮」駅徒歩4分、阪急電鉄阪急京都線「烏丸」駅徒歩9分、京都市交通局烏丸線「四条」駅徒歩10分、京福電気鉄道嵐電本線「四条大宮」駅徒歩5分 E.2025年8月下旬予定 F.0120-410-543 G.<https://www.proud-web.jp/mansion/w131470/>

6

A

プラウド京都二条城

B

35戸(広告募集対象外住戸5戸含)

C.京都府京都市上京区主税町953番2(地番) D.京都市営地下鉄京都東西線「二条」駅徒歩11分、JR線山陰線「二条」駅徒歩14分、京都市営地下鉄京都東西線「二条城前」駅徒歩14分 E.2025年7月上旬予定 F.0120-035-046 G.<https://www.proud-web.jp/mansion/w131440/>

7

A

プラウドタワー岡山

B

422戸(非分譲55戸含)

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8月下旬予定 F.0120-312-422 G.<https://www.proud-web.jp/mansion/w131130/>

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座1丁目4番4号 野村不動産四ツ橋ビル15階

新築分譲マンション&一戸建てセレクション2025

東京建物			
1	A Brillia 世田谷上北沢	B 86戸 (提携企業優先住戸2戸含)	C. 東京都世田谷区上北沢五丁目1241-2番他(地番) D. 京王線「八幡山」駅徒歩5分 E. 2025年7月上旬予定 F. 0120-636-086 G. https://kamikita86.brillia.com/
2	A Brillia 三鷹禅林寺通り	B 24戸 (提携企業優先販売2戸 募集対象外住戸6戸含)	C. 東京都三鷹市下連雀三丁目298番51号(地番) D. JR中央・総武線「三鷹」駅徒歩7分 E. 先着順申込受付中 F. 0120-041-024 G. https://mitaka24.brillia.com/
3	A Brillia 八王子 River Terrace	B 146戸 (提携企業優先住戸2戸含)	C. 東京都八王子市大和田町六丁目701番28他(地番) D. 京王線「京王八王子」駅徒歩10分、JR中央本線「八王子」駅徒歩15分、JR横浜線「八王子」駅徒歩15分、JR八高線「八王子」駅徒歩15分 E. 2025年11月上旬予定 F. 0120-080-146 G. https://hachioji146.brillia.com/
4	A Brillia 神戸旧居留地	B 53戸 (特定会員優先販売7戸含)	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. 先着順申込受付中 F. 0120-012-250 G. https://kobe-kyoryuchi.brillia.com/
5	A Brillia 岡山中山下	B 194戸 (募集対象外住戸30戸含)	C. 岡山県岡山市北区中山下一丁目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/

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

6	A Brillia 長野北石堂 ALPHA RESIDENCIA	B 267戸 (募集対象外住戸12戸含)	C. 長野県長野市北石堂町1429番1他(地番) D. JR北陸新幹線「長野」駅徒歩5分、信越本線「長野」駅徒歩5分、しなの鉄道北しなの「長野」駅徒歩5分、長野電鉄長野線「長野」駅徒歩3分 E. 2025年11月上旬予定 F. 0120-070-267 G. https://nagano.brillia.com/
---	---	--	---

JR西日本プロパティーズ・三菱地所レジデンス

1	A プレディア横浜高島台	B 98戸	C. 神奈川県横浜市神奈川区高島台24番地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、東急東横線「反町」駅(駅舎)徒歩7分 E. 建物内モデルルーム見学会開催中 F. 0120-320-051 G. https://www.predear.jp/pj/yokohama-takashimadai/
---	---------------------	--------------	---

JR 西日本プロパティーズ 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〉

1	A クレヴィア文京千石	B 29戸 (事業協力者住戸2戸含)	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「巣鴨」駅徒歩7分 E. 先着順申込受付中 F. 0120-852-878 G. https://itochu-sumai.com/sengoku/
2	A クレヴィア板橋区役所前	B 78戸 (事業協力者住戸8戸含)	C. 東京都板橋区板橋二丁目54-8他(地番) D. 都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅徒歩3分、東武東上線「大山」駅徒歩9分 E. 2025年9月下旬予定 F. 0120-852-878 G. https://www.itochu-sumai.com/itabashi78/
3	A クレヴィア石神井公園	B 83戸	C. 東京都練馬区石神井町二丁目1363番5(地番) D. 西武池袋線「石神井公園」駅徒歩3分 E. 2025年6月下旬予定 F. 0120-300-631 G. https://www.itochu-sumai.com/shakujii/

〈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			
2025年6月5日現在の情報です。掲載以降内容の変更が生じる場合があります。			



4	A クレヴィア練馬レジデンス	B 83戸	C. 東京都練馬区中村北二丁目3番2、3番3(地番) D. 西武池袋線・西武豊島線・西武有楽町線「練馬」駅西口徒歩10分(サブエントランスより計測・メインエントランスからは徒歩11分)、都営大江戸線「練馬」駅A2出入口徒歩12分、西武池袋線「中村橋」駅南口徒歩9分 E. 2025年6月下旬予定 F. 0120-300-631 G. https://www.itochu-sumai.com/nerima83/
---	-----------------------	--------------	--

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

5	A ジオ板橋大山	B 285戸	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(16)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



東京建物

国土交通大臣(17)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



暮らしに、いつも新しいよこびを。
三菱地所レジデンス

国土交通大臣(16)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1-9-2 大手町フィナンシャルシティ グランキューブ

新築分譲一戸建て セレクション2025夏

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夏」でご覧いただけます。
掲載期間 2025年6月13日～2025年9月12日
https://ps.nikkei.com/map_2025summer/



首都圏一戸建て
供給事情

環境や省エネに配慮し
住み心地の良さを追求する
大手不動産ならではの
一戸建て

快適な
居住空間と
アクセスの
良さを享受

三井不動産レジデンシャルの
「ファインコート」
石神井公園マスターフォートは、西武池袋線
行停駅・石神井公園駅徒歩6
分、7分の利便性と、閑静な住宅
街の落ち着いた雰囲気を兼ね備えた全邸
4LDKの物件。

武蔵野公園(徒歩2分)が
身近な「ファインコート武蔵小金
井パークサイドヴィラ」。敷地面積
120㎡超で、広い庭、約17畳以
上のLDKを備え、太陽光発電と
蓄電池も搭載。

JR中央線三鷹駅・吉祥寺駅が
利用可能※1な「ファインコート
三鷹野崎一丁目」。生活利便施設
が集積する環境で、全邸敷地面積
110㎡超、収納や家事動線も配
慮されている。

JR中央線武蔵小金井駅が最
寄駅の「ファインコート武蔵小金
井スタイルズ」は、敷地面積
110㎡超。小学校やスーパー、
公園、医療施設などが徒歩圏内に
そろそろ暮らしやすい環境だ。

利便性と自然に恵まれた邸宅街に
誕生する「ブラウドシーズン浜田山コート」

野村不動産のこの夏の注目は、「ブ
ラウドシーズン浜田山コート」。渋谷
駅直通の京王井の頭線浜田山駅か
ら最短徒歩6分にあり、豊かな緑が
広がる住環境を享受。三菱地所ホー
ム施工の元、全館空調システムやビ
ルトインガレージが備わっている。



「ファインコート石神井公園マスターフォート」
街並み完成予想CG(※)



「ファインコート平和台グレイスアベニュー」
街並み(2025年4月撮影)



「ファインコート武蔵小金井ルミナスシティ」
街並み完成予想CG(※)



「ファインコート藤沢」
街並み完成予想CG(※)



「ブラウドシーズン浜田山コート」
外観完成予想CG(※)



「ファインコート武蔵小金井パークサイドヴィラ」
街並み(2025年5月撮影)



「ファインコート三鷹野崎一丁目」
街並み完成予想CG(※)



「ファインコート東小金井プラナシティ」
街並み完成予想CG(※)



「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)(※)

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マスターフォート

〈戸建〉

B

17戸

C

東京都練馬区石神井町四丁目1526番84他(地番)

D

西武池袋・豊島線「石神井公園」駅徒歩6分～7分

E

2025年7月上旬予定

F

0120-234-321

G

https://www.31sumai.com/mfr/B2227/
- 2

A

ファインコート平和台グレイスアベニュー

〈戸建〉

B

23戸

C

東京都練馬区早宮四丁目4862番1他(地番)

D

東京メトロ有楽町線「平和台」駅徒歩9分～10分、都営地下鉄大江戸線「練馬春日町」駅徒歩16分～17分

E

先着順申込受付中

F

0120-731-321

G

https://www.31sumai.com/mfr/B2228/
- 3

A

ファインコート平和台グレイスアベニュー

〈戸建〉

B

15戸

C

東京都練馬区早宮四丁目70262番2 他(ザ・ブルーム)、4849番9 他(ザ・プライベート)(地番)

D

東京メトロ有楽町線「平和台」駅徒歩11分～13分、都営地下鉄大江戸線「豊島園」駅徒歩14分～16分

E

2025年7月中旬予定

F

0120-321-306

G

https://www.31sumai.com/mfr/B2230/
- 4

A

ファインコート武蔵小金井パークサイドヴィラ

〈戸建〉

B

20戸

C

東京都小金井市前原一丁目567番7他(地番)

D

中央本線「武蔵小金井」駅徒歩20分～21分、中央本線「武蔵小金井」駅バス12分バス停から徒歩5分～6分

E

2025年7月下旬予定

F

0120-321-524

G

https://www.31sumai.com/mfr/B2223/
- 5

A

ファインコート三鷹野崎一丁目

〈戸建〉

B

24戸

C

東京都三鷹市野崎一丁目25番173(地番)

D

中央本線「三鷹」駅徒歩33分～34分、中央本線「三鷹」駅バス19分バス停から徒歩2分～3分、中央本線「三鷹」駅バス14分バス停から徒歩7分～8分

E

2025年9月下旬予定

F

0120-922-331

G

https://www.31sumai.com/mfr/B2306/
- 6

A

ファインコート武蔵小金井ルミナスシティ

〈戸建〉

B

56戸

C

東京都小金井市前原町三丁目1586番4、1587番2、1588番1、1591番(地番)

D

中央本線「武蔵小金井」駅徒歩10分～12分※nonowa口利用時徒歩最短9分(6:45～22:00)

E

近日常更新予定

F

0120-321-649

G

https://www.31sumai.com/mfr/B2104/
- 7

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2375-29他(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

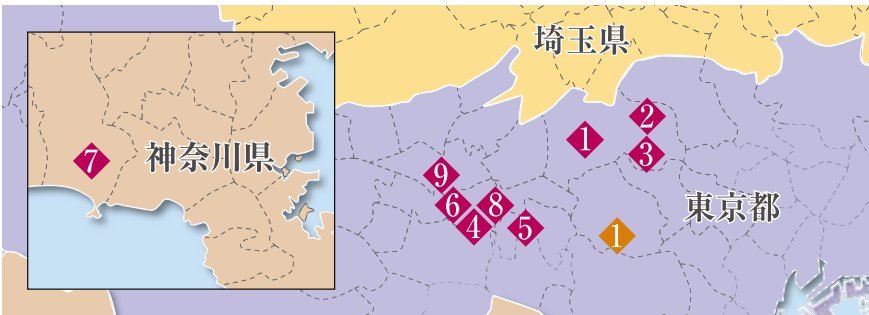
先着順申込受付中

F

0120-895-321

G

https://www.31sumai.com/mfr/F2241/



【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6月5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。

- 8

A

ファインコート東小金井プラナシティ

〈戸建〉

B

46戸

C

東京都小金井市東二丁目24～11(地番)

D

中央本線「東小金井」駅徒歩15分～17分、中央本線「武蔵小金井」駅徒歩19分～22分、西武鉄道多摩川線「新小金井」駅徒歩9分～11分、中央本線「三鷹」駅バス9分バス停から徒歩1分～3分、現地よりバス停まで徒歩1～3分、「三鷹」駅までバス19分

E

先着順申込受付中

F

0120-321-573

G

https://www.31sumai.com/mfr/B2211/
- 9

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/

野村不動産

- 1

A

ブラウドシーズン浜田山コート

〈戸建〉

B

15戸

C

東京都杉並区高井戸東三丁目第一街区:1971番3の一部他、第二街区:1961番14の一部他(地番)

D

京王電鉄京王井の頭線「浜田山」駅徒歩6～7分(第二街区徒歩8分)、京王電鉄京王井の頭線「高井戸」駅徒歩10～11分(第二街区徒歩11～12分)

E

2025年6月中旬予定

F

0120-686-006

G

https://www.proud-web.jp/house/d123160/

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(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



すまいとくらしの未来へ

三井不動産レジデンシャル
MITSUI FUDOSAN RESIDENTIAL

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

(※1)三鷹駅／徒歩78分の上連雀八丁目バス停から三鷹駅へバス16分(日中時15分)など 吉祥寺駅／徒歩3分の医師会館バス停から吉祥寺駅へバス28分(日中時27分)など [平日]1日154本・通勤時(7-8時台)24本運行(※2)建築確認未取得区画9区画を含む。
(※)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。



◎内装意匠登録済 登録意匠 第1750561号・第1784223号・第1784224号
国際登録番号 DM/231343・DM/237423



- 1** 作り手の所作、調理音や香りが調和しその瞬間の美味しさを引き立てる「美食と伝統を味わう食体験」。唯一無二の「日本文化」として贅沢なひとときが楽しめる。
- 2** 豊洲市場直送の新鮮なお魚を中心に据えた懐石料理。旬ののどろ、甘鯛なども並ぶ。事前に好みを伝えればアレンジも可能。
- 3** カウンターから眺めるレインボーブリッジ。隅田川ではライトアップされた個性豊かな橋梁も見どころのひとつ。船の上部にあるスカイデッキから見上げる東京の夜景は非日常感たっぷりだ。

カウンター懐石屋形船あかね

【完全予約制】2名様～11名様／乗船場 都内各所
従来の屋形船の常識を覆すカウンター形式にした「あかね」は5つの内装意匠登録（国際特許2件）を取得。日本の伝統文化を継承しつつ「高級割烹」を融合させるといった斬新なアイデアで、晴海屋は新たな日本のコンテンツを作り続けている。

浮かぶ料亭 屋形船

晴海屋

お問合せ 03-3644-1344

営業時間 11:00～22:00
本社 東京都江東区東砂6-16-9
<https://www.harumiya.co.jp/akane/>



新たな魅力でよみがえる 江戸の粋。 浮かぶ料亭「あかね」



平安時代に始まり江戸時代に花開いた伝統文化「屋形船」。現代においても親しまれるこの文化を、新たに「類似のない特別な空間」に仕らえたのがカウンター懐石屋形船「あかね」だ。

座敷や掘りごたつが主流の屋形船に新風を吹き込む本船は、白木を使用した柔らかな色調の船内にカウンター席はわずか11席のみ。今までの屋形船には無かった斬新な内装は5つの特許を取得し、他に類をみないデザインとなっている。

目の前で板前が調理するその向こうには大きな窓から望む煌びやかな夜景と四季折々の東京の風景が広がる。

隅田川の個性豊かな橋やスカイツリーなどをめぐる航路は、スカイデッキからも眺めることができ、江戸情緒と世界都市・東京の夜景が堪能できる。

屋形船で供される料理は通常、天ぷらなど一部を除いて陸上から持ち込まれることが多い。しかし、この晴海屋の懐石屋形船「あかね」ではカウンター席だからこそ叶う特別な体験を五感で味わうことができる。

美食と日本の伝統文化を味わう贅沢なひとときが堪能できることもあり、外国人へのおもてなしや国内外の著名人の利用も多いという。

懐石屋形船「あかね」は完全予約制。料理長が厳選した素材を使った料理は、季節の先付から甘味まで一品ずつ席を彩る「おまかせ」コース。上質な食材に日本料理の技を落とし込んだ洗練された味付けが味わえる。

また、インバウンド需要に 대응して外国語対応やベジタリアンメニューへのアレンジも用意されている。

お酒を傾けながら江戸の粋を堪能してみたいかだろうか。



来年春に就航を開始予定の新造船

晴海屋は現在7隻の屋形船を所有。2026年春には現行の「カウンター懐石屋形船 あかね」を超える、まさに“浮かぶ料亭”にふさわしい屋形船が誕生する。エンジン、機材、内装のすべてが最新の技術を駆使して一から建造する完全新造船。晴海屋が100年にわたり培ってきた経験・技術の粋を集め、細部にまで妥協のない設計となっている。「あかね」は内装の意匠権を取得。またハーグ協定に基づく国際意匠権も取得している。これはセーヌ川での航行を視野に入れているそう。



晴海屋4代目・代表取締役 安田 進 氏

掘りごたつの屋形船など斬新なアイデアをいち早く取り入れ成長を続けてきた安田氏。昨今は、外国人の利用客が50%ほど。「あかね」でのプロポーズを計画する人も多いそうだ。特別な日のために料理長、船内スタッフも心配りは欠かさない。とりわけ「おもてなし」の心でおもいかせているという。「国内外問わず広く日本の食と文化を体感して欲しい」と語る。

OWNER'S LIFE
特集3

見落としがちな相続対策 預金凍結リスクにご用心 事業継続にも支障が…

相続トラブルの原因のうち、意外に見落とされがちなのが故人の「預金凍結」だ。相続発生直後の預金凍結リスクをケアできていなければ、さまざまな相続トラブルの種ともなり、最悪の場合、事業継続に黄信号が灯りかねない。

「仮払い制度」だけでは 当面の資金に苦慮

銀行は、預金の名義人が亡くなる口座を速やかに凍結し、預金引き出しなどをできなくする。相続人の誰かが自由に引き出してしまうと相続トラブルの種になってしまうため、銀行としてはトラブルに巻き込まれるのを防ぐ目的で、遺言があるか、なければ遺産分割協議が決着するまでは一切の取引を停止する。一度凍結されれば、たとえ通帳やキャッシュカードがあっても暗

証番号がわかっていたとしても、凍結解除の手続きをしなければ、口座から現金を下ろすことは原則としてできない。

例外として、「預金額の3分の1×法定相続分の割合」または「150万円」の低い方を上限に、他の相続人の同意を得ずに引き出せる仮払い制度はある。だが、この制度はあくまで当座の生活費や葬儀費用に充てることが目的だ。

預金口座が凍結されている間遺族にはさまざまなリスクが生じる。例えば真つ先に考えられるのが、当座の必要資金すら引き出せなくなるといったことだ。仮払いの制度のおかげで生活費程度なら賄えるかもしれないが、例えば先代経営者の個人口座から事業資金を捻出していたようなケースでは、ただちに経営継続のリスクに直面する。また税金や公共料金、クレ



口座引き落としの 取引が未納扱いに

さらに預金口座が凍結されると、引き出しだけでなく振り込

ジットカードなどを口座からの自動引き落としに設定していると、それらの支払いもすべてストップして翌月にも「未納」の状態となってしまう。相続発生直後のバタバタでこれらの変更手続きを忘れていると、気付いたときには未納が数カ月分となってしまう可能性もある。

みもできなくなる。例えば賃貸アパートを保有し、その家賃の振込先を個人口座にしているケースでは、口座が凍結されると家賃収入の道が途絶えることになってしまう。これらの当座の手元資金不足への対応に追われてしまうと、相続にまつわる他の手続きに手が回らなくなってしまうということもあり得る。過去に実際にあったケースでは、凍結された預金口座への対応に追われたことが原因で、事業用資産である土地建物の相続登記が3年にわたって放置されたという。今年4月からは相続登記が全面義務化されたため、今後同様のケースが起れば10万円以下の罰金が科されたり、未登記が将来の相続トラブルの原因となったりする恐れも生じる。



るが、これは誤りで、誰かが亡くなったということは個人情報であり、役所を通じて金融機関に漏らされることはない。

では銀行がどうやって相続の発生を知るかという点、最も多いのは「相続人自身による連絡がほとんど」（都内の銀行OBの税理士）だという。相続手続のために銀行を訪れた際に、銀行は相続の発生を知り、口座を凍結する。

遺族が望まぬタイミングで銀行口座が凍結されるケースで考えられる理由としては、自分以外の相続人が銀行へすでに連絡しているというケースがある。

さらに、遺族からの連絡以外で相続を知る場合もある。地元の名士である中小企業経営者の相続は、遺族の望むと望まざるにかかわらず、関係者のあいだで周知の事実となる。「地元新聞の計報欄だけでなく、人づての連絡、地元の名士の看板、得意先での世間話など、そういった話はなんとなく伝わってくる」（前出の銀行OB税理士）

口座の個別管理や 遺言の作成が有効

預金口座を凍結させるつもりがなくても、今後の手続きを知りたくて預金口座の取り扱いを聞くようなことがあれば、銀行は相続の発生を知って口座を凍結させる。



というが、銀行としては情報を知ったルートにかかわらず、相続が発生したと認めれば口座を凍結してしまう。

運よく、銀行が相続の発生を知らず、口座が凍結される様子があったとしても、だんまりを決め込むのは別のリスクを誘発しかねない。例えば相続人の一人がこれ幸いと故人の口座のお金を使い込んでしまえば、間違はなく相続トラブルの原因となる。そうした悪

意がない必要な支出だったとしても、特定の相続人が相続財産の一部を引き出して費消することとは、いらい誤解を招きかねないだろう。さらに具体的なリスクとして、いったん相続財産となった預金を引き出して使った、原則として相続放棄を利用できなくなってしまうことは意外に知られていない。

重要なのは、当座の生活費や事業用資金に困らないよう口座を分けるなどの事前対策をしつつ、預金凍結から解除までの手続きをスムーズに行うことだ。

また解除するためには早期に遺産分割協議をまとめることが必要だが、そもそも遺言があれば解除手続きは簡単に終わることとも覚えておきたい。一方、遺言がなければ遺産分割協議を行って遺産の行き先を確定する必要がある、遺言がある場合と比べて当然時間は長いかかってしまう。預金凍結リスクの回避という面からみても、遺言を残すのが相続対策の基本だと認識したい。

クリニック ICT化の優先順位

クリニックにおけるICT化の優先順位を考える際に3つの視点が重要です。
クリニックを運営するうえで基幹となるシステム、
業務を効率化するシステム、そして患者満足に資するシステムです。

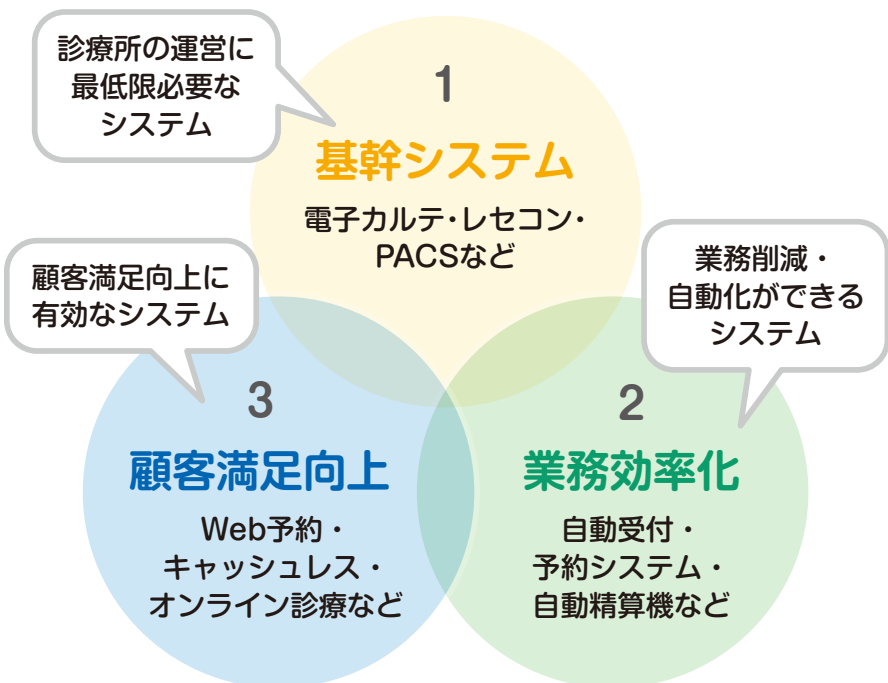
2020年代に入り政府はマイナ保険証や電子処方箋、電子カルテ情報共有サービスなど「医療DX政策」を進めており、医療現場でICTの導入が当たり前となってきました。その背景には、少子高齢化による人手不足の問題や、コロナ禍によってクリニックに求められるニーズの変化などが大きく影響しています。ICTにより業務効率を図り、生産性向上を図ることがクリニック経営において重要となっているのです。そこで今回は、クリニックのICT化を進める際に注目すべき「基幹システム」「業務効率化システム」「患者満足向上システム」の3つの視点から導入優先順位を考えます。

(1) 基幹システム

基幹システムは、クリニック運営においてベースとなるシステムです。受付、診察、検査、会計といった診療プロセスで使用される医療情報や患者データを管理し、スタッフ間で情報を共有を円滑にするのが求められます。具体的に



クリニックのICT化3つの視点



(2) 業務効率化システム

少子高齢化の影響で、クリニック

でも人手不足が深刻になりつつあります。そこで、ICTによ

って業務を効率化し、少ない人数で業務を回すために必要なものが「業務効率化システム」です。ICTは、単純で定型な業務において活躍の場がある



ため、受付・会計業務における効率化に資するシステムが対象となります。ICT化による業務効率化は、スタッフの負担を軽減し、コスト削減につながります。具体的には、自動受付システムや予約システム、Web問診システム、自動精算機、セメルフレジなどがそれに当たります。クリニックがICT化を進める際に2番目に検討すべきシステム群となります。

(3) 顧客満足向上システム

コロナ禍は、我々に感染意識の向上をもたらし、一方で、ネット情報によるクリニック選別が急激に進みました。Googleの口コミなどが、その典型例でしょう。口コミがクリニック経営に大きな影響をもたらしているのです。患者満足向上は、クリニックの信頼性を築くために非常に重要です。ICT化によって、患者にとって便利で快適な環境を提供することが、クリニックの評価にもつながるのです。



顧客満足向上に資するシステムとしては、Web予約、キャッシュレス決済、オンライン診療などがあります。これらは、患者の利便性を高め、待ち時間を短縮し、診療の質を向上させるのに役立ちます。また、SNSと連携した呼び出し機能やキャッシュレス決済、オンライン診療などがそれに当たります。クリニックがICT化を進める際に3番目に検討すべきシステム群となります。

まとめ

クリニックのICT化は一気に全てを導入するのではなく、段階的に進めることが重要です。まずは、基幹システムとして電子カルテ（レセコン）を導入し、次に業務効率化を目的として受付システムやWeb問診システムを整備します。そして、患者満足度を高めるために、Web予約やオンライン診療を進めると良いでしょう。各システムをうまく連携させ、クリニック全体の運営をスムーズに効率化することが、ICT化の成功につながります。最終的には、ICT化によってスタッフの負担を軽減し、患者にとって快適で安心できる診療環境を提供することが、クリニックの競争力を高める鍵となります。

忘れてはならないのが、急速なICT化は患者にとってもスタッフにとっても離脱を生み出してしまふことです。そこで、段階的に進めることで、この離脱のレベルを低く抑えることが可能となるのです。

MICTコンサルティング(株) 代表取締役 大西大輔



2001年一橋大学大学院MBAコース卒業後、医療経営コンサルティングファーム「日本経営グループ」入社。医療IT機器の展示場「メディプラザ」を設立。東京、大阪、福岡の3拠点を管理する統括マネージャーを経て、2016年にコンサルタントとして独立し、「MICTコンサルティング」を設立。過去2000件を超える医療機関へのシステム導入の実績から、医師会、保険協会などの医療系の公的団体を中心に講演活動および執筆活動を行っている。





あなたの生きた証が 難民の命と未来をつなぐ。

戦争が続くウクライナでは、
攻撃の中でも子どもたちが安全に授業を受けられるよう、
地下鉄の中に「メトロスクール」が開校されました。
UNHCRは学校施設の建築資材の提供を行いました。

© UNHCR/ Elisabeth Arnsdorf Haslund

毎年6月20日は、「世界難民の日」(World Refugee Day)です。



難民を守る。難民を支える。
国連UNHCR協会

ユー エヌ エイチ シー アール

い ぞう

UNHCRの遺贈プログラム

遺言による遺贈・相続財産からのご寄付で、難民に未来と希望を贈りませんか？

遺贈とは、遺言によって相続人以外の人や団体に、ご自身の財産の一部またはすべてを譲り渡すことを言います。
国連UNHCR協会では、ご寄付をお考えの方々へ手続き等のサポートを行っております。

遺贈・相続財産からのご寄付は、

- 教育支援: 学びの機会を奪われた子どもたちのための学校の設置や学用品の配布
 - 難民の保護: 紛争や迫害から逃れた人々の安全の確保や保護
 - シェルター支援: シェルターの配布や避難場所の提供
 - 保健・衛生支援: 予防接種や医療サービスを提供するクリニックの設置
- など、UNHCRの多岐にわたる難民援助活動に役立てられています。

相続税がかかりません

金額は自由です

ご相談は無料です

支援例

500万円のご寄付で

ジンバブエの子どもたちが中学・高校に通うための学費: 62人分(3年間)

1,000万円のご寄付で

ケニアで約3万人に医療サービスを提供する医療施設の建設: 約2軒分

7,000万円のご寄付で

ウクライナの戦闘で家を破壊された人へのプレハブ住居の提供: 約21家族分

ユー エヌ エイチ シー アール

UNHCRについて



© UNHCR/Charity Nzomo



© UNHCR/Olga Garrido Mur

UNHCR(国連難民高等弁務官事務所)は、世界の難民・国内避難民等を保護・支援するために1950年に設立された、国連の難民支援機関です。世界130か国以上で活動し、1954年と1981年に2度ノーベル平和賞を受賞。UNHCRの日本人初のトップとして、緒方貞子さんが約10年間活躍しました。

UNHCRの遺贈・相続財産寄付に関するお問合せ・資料請求はお電話またはWEBから。

ク ナ ン ニ イ チ ハ ヤ ク

通話料
無料

0120-972-189

または 03-4366-7373 [平日10時～19時 年末年始を除く]

特定非営利活動法人 国連UNHCR協会

〒107-0062 東京都港区南青山6-10-11 ウェスレーセンター3F

UNHCR 遺贈



※国連UNHCR協会は、UNHCRの日本における公式支援窓口です。

