REALPLAN
三井のリアルプラン
不動産に、知性を。

# REAL PLAN NEWS

三井不動産販売ネットワークの総合不動産情報誌［リアルプランニュース］ 2007 winter NO. 85

特 集

Real Plan Selection Brand Area

## 麻布

青史が息衝く街、文化をつなぐ坂道

第 三 回

## 街衢の真価論

トランス ナショナル〜国際交流の中で

Market Report リアルプランマーケットリポート
路線価、都区部全地点で上昇、
資産デフレ解消へ

Real Plan column シリーズ·不動産市況の本質を見抜く
第3回：不動産取引におけるリスク

Seminar 税務セミナー
円滑な相続のための
遺産分割対策

Seminar 生命保険活用セミナー
相続をにらんだ資産ポートフォリオと
生命保険の活用

Case Study 資産形成 事例研究
地価上昇時こそ
相続時精算課税制度を活用する

MASERATI

EXCELLENCE THROUGH PASSION

## QUATTROPORTE:

**世界のプロフェッショナルが認めたマセラティ クアトロポルテ**

**世界の国際賞27件受賞**

QUATTROPORTE SPORT GT

CORNES

マセラティ日本総代理店　コーンズ・アンド・カンパニー・リミテッド　車輌本体価格 Maserati Quattroporte ¥13,965,000 Sport GT ¥15,120,000 Executive GT ¥15,540,000〈消費税込み〉

□青山ショールーム 03-5413-2100 □世田谷ショールーム 03-3704-1151 □芝ショールーム 03-5730-1610 □栄ショールーム 052-265-0430 □千種ショールーム 052-732-7772 □梅田ショールーム 06-6343-1861 □本町ショールーム 06-6532-1011

マセラティ認定代理店

仙台／(株)イデアル 022-776-9311 栃木／栃木いすゞ自動車(株) 028-656-8700 群馬／(株)エフエスオート 027-362-9100 千葉／ヴェローチェ 047-472-8777
埼玉／(株)ガレージエスト 049-259-6000 長野／グランテスタ 026-285-1855 名古屋／(株)渡辺自動車鶴舞ショールーム 052-263-1960 和歌山／(株)モデナ 073-422-4590
京都／オートアルファワン宝ヶ池ショールーム 075-702-0077 大阪／八光カーラウンジ(株) 06-6395-3535 神戸／(株)セブンスター 078-822-9988 岡山／(株)サクセス 086-805-2244
香川／ユーロスポーツ 087-864-7010 愛媛／(有)アルファモータース 089-963-2332 広島／エムオート・イタリア 082-256-8585 福岡／(株)ヨーロピアンバージョン 092-434-3301

※販売価格は車輌本体価格です。付属品価格、保険料、税金(消費税除く)、登録に伴う諸費用は含まれておりません。※リサイクル料金は価格には含まれておりません。別途必要となります。

www.cornesmotor.com

**今号の表紙**

「色絵鴛鴦山水文聞香炉」と伽羅(香木)

麻布 香雅堂

港区麻布十番の裏路地に楚々と佇む「麻布 香雅堂」。店主の山田眞裕氏は、京都御所の西に江戸時代より続く香木・薫香原料の輸入・卸元に生まれました。そこで香木に親しんで育った少年は、高貴で奥ゆかしい匂いに導かれるように香の道を歩み始め、昭和58年麻布十番に「香雅堂」を設立。今では数少ない香木・香道具の専門家として活動しています。

香道では、香木を炷(た)き、その香気を鑑賞することを「聞香」とよびます。わずか数ミリ角、一片の香木のたき具合に心を尽くし、数百年をかけて育まれた大自然の香気をそっと呼び覚ますのです。そして、その境地に至るのを邪魔しないことが、優れた聞香炉に備わるべき大切な力なのだと、山田氏は語ります。表紙の聞香炉も、そういった力を持つもののひとつ。寡作で知られる古九谷風上絵付の第一人者であり、石川県無形文化財保持者である、宮本忠夫氏の作です。香木は「沈香」の中でも、最高級の「伽羅」。黄金より金銭的価値が高いといわれる伽羅を、香炉で加熱することにより解き放たれる香気は、高い品格を誇り、聞く者を幽玄の境地に逍遥させます。上の写真は、ベトナム産の伽羅・沈香とインド産の白檀、つなぎとして用いる楮(たぶ)のみで作られた手づくり香「麻布」です。良質な香木が紡ぎ出す上質な空間を気負わずに堪能できます。

Contents


# REAL PLAN NEWS

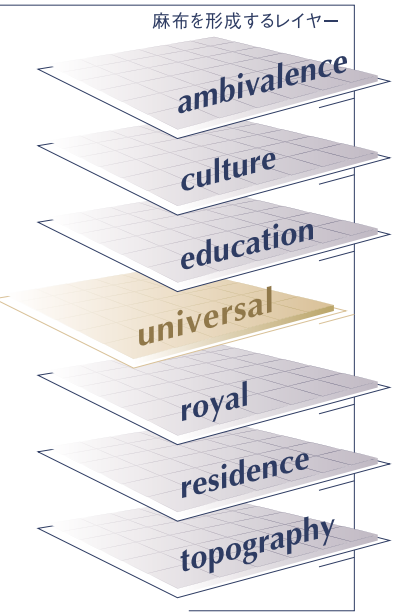
三井不動産販売ネットワークの総合不動産情報誌[リアルプランニュース] 2007 winter NO. 85



03
「ブランドエリア」都心部の人気エリアの中で、とくに三井のリアルプランがお勧めする地域です。

特 集
Real Plan Selection Brand Area

麻布
青史が息衝く街、
文化をつなぐ坂道




09 pick up layer

第 三 回
街 衢 の
真 価 論
トランス ナショナル
～国際交流の中で

12
Honored Gests -salon
ご贔屓のすすめ

キャラット THE CARAT
自信と魅力、存在感に満ちた大人に、
さらなる輝きを与えるアイテムを。

13
リアルプランマーケットリポート
Market Report
路線価、都区部全地点で上昇、資産デフレ解消へ

16
シリーズ・不動産市況の本質を見抜く
Real Plan column
第3回:不動産取引におけるリスク

17
税務セミナー
Seminar
円滑な相続のための遺産分割対策

21
生命保険活用セミナー
Seminar
相続をにらんだ資産ポートフォリオと生命保険の活用

23
資産形成 事例研究
Case Study シリーズ講座 . 第6回
地価上昇時こそ相続時精算課税制度を活用する

29
Vol.3
文 化 庭 園 学
France Monet's Garden
クロード・モネの庭園

特 集

Real Plan Selection Brand Area

# 麻布

## 青史が息衝く街、文化をつなぐ坂道

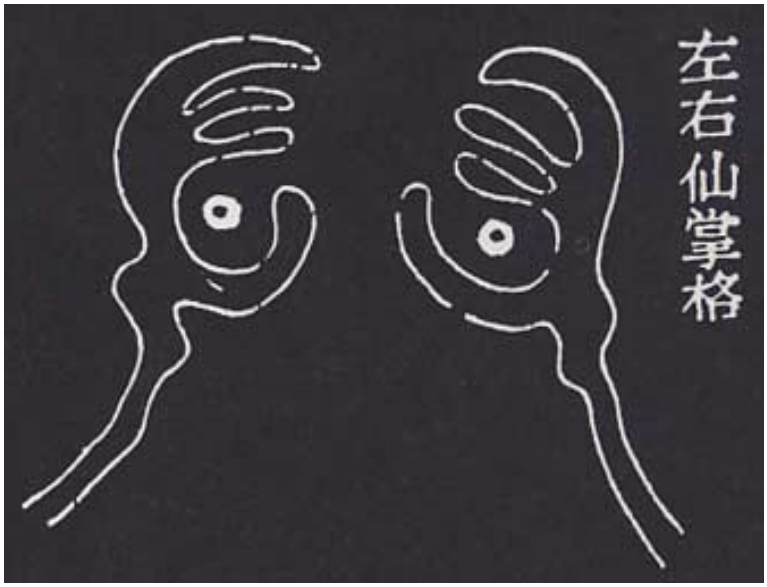
“ambivalence”
弘法大師の開山より寺社が点在し、
江戸時代には武家地が六割以上を占めていた麻布。
幕末には、「日本外交史」の舞台として脚光を浴びた麻布。
聖と俗、公と私、開放と保守、気高さと人懐っこさ、等々、
アンビバレンス（両価的・両義的）な固有の特質を持つ街には、
かけがえのない回路としての坂道があります。

写真：有栖川宮熾仁親王銅像
明治36(1895)年、旧参謀本部（千代田区三宅坂）に建立され、昭和37（1962）年に現在地、有栖川宮記念公園に移された。騎馬像の名作で、原形は、ラグーサ・お玉の夫ベンチェンッツオ・ラグーサに師事した彫塑家の大熊氏広。

特 集

Real Plan Selection Brand Area

# 麻布




左右仙掌格の図
山や谷が両手となって玉を護るすがた。
風水的には最も良い地形とされる。

## 理想的な地形と配置にある武蔵野台地の尖端

両の掌をひろげて、その中心に玉を戴く。これが山の手と皇居（江戸城）の「見立て」です。風水で「仙掌格」という吉相を意識して、天海僧正のもと徳川家が江戸の街を築いたのかは定かではありませんが、平和と繁栄が長く続く理想的なレイアウトだと言われています。赤坂台地から南東に張り出た麻布台地は、右手の指にひろがる地域です。

江戸は、家康が入府した天正18年（1590）から約300年かけて築き上げた巨大な城下町。中世までの都市に比べると、計画的な土地の利用が見られ、武家地、寺社地、町人地などが明確に区分け配されています。武家地には大名屋敷と、旗本や御家人の組屋敷があり、大名屋敷は寺社と同様に広大な敷地を持って独立していましたが、組屋敷は一定の単位で振り分けられていました。格子状に街路が通され、短冊状に割られた街区が特色です。下級武士の屋敷と言っても1単位200坪を超えているので、現代なら豪邸と呼ばれるに違いありません。

麻布一帯の開発も、江戸時代の初期にさかのぼります。それまでにも寺社が点在していましたが、飯倉片町・神谷町の西久保八幡宮のあたりまで江戸前の海が入り込んでいたこともあり、本格的な開発は江戸時代から。そのきっかけになったのが「明暦の大火」です。

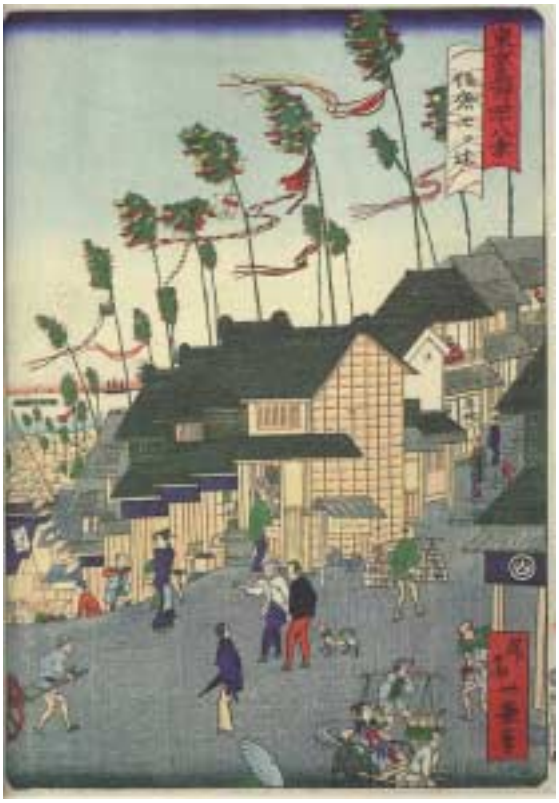
火事は江戸の華と言われるほどよく起こっていましたが、そのなかでも明暦3年（1657）3月の大火は最大のものでした。外堀以内のほぼ全域、天守閣を含む江戸城や多数の大名屋敷、市街地の大半を失います。この火災は、関東大震災や東京大空襲といった自然災害・戦禍をのぞけば日本の歴史上最大で、「ローマ大火」「ロンドン大火」とならんで世界三大大火の一つに数えられることもあります。

家康入府以来の天下普請、全国の大名たちを動員して築いた江戸が、あらかた焼失したため、江戸城に近接・密集するのを避けた都市計画が始まります。これにともない、比較的平坦な台地の尾根筋に沿って武家地と寺社地を置き、大火以前には未利用だった斜面地や谷筋を組屋敷にしました。たとえば麻布では、今の麻布台1丁目のあたりに、組屋敷の面影を見ることができます。

## 大火のあとに訪れた山の手と町人地の共存共栄

明暦の大火のあと、武家屋敷の御用を請ける出入り職人が住む町家や、小さな商店なども必要になってきました。また、武家地のある高台は水が乏しい場所でしたが、台地の谷間や窪地には泉が湧きました。そのような理由から、低地に町人地が形成されていきます。

当初、武家地と町人地は急斜面や崖によって隔てられていました。そのため、台地の上と下をつなぐ坂道がつくられていきます。ところどころの地形を生かした坂道は、それぞれに個性的でした。麻布では暗闇坂が好例です。



飯倉四ッ辻の図
昇斎一景『東京名所四十八景』（明治4年）より。
西久保四辻、土器（かわらけ）四辻などとも呼ばれ、
江戸時代はにぎわっていたという。

朝日稲荷神社付近
『新撰東京名所図会』（明治30年）より。
芋洗坂下にあった神社。別名、朝日天神。毎日、市が立ったという。

慎ましい門や階段があり、他の坂道や路地とつながっています。山の手と言うと崖や坂道が思い浮かびますが、それは、このような経緯で生まれた景観なのです。なかでも麻布は、山の手本来の景観をとどめた街の一つと言えるでしょう。かつての麻布市兵衛町に「偏奇館」なる居を構えていた永井荷風は、随筆のなかで『坂は日和下駄の散歩に尠からぬ興味を添えしめるもの』であり、また『坂は平地に生じた波瀾である』と記しています。

江戸の低地に形成された町人地を「下町」と呼ぶこともありますが、もともとは江戸城を仰ぎ、そのすぐ近くの城下にある町人の住むところ、商いする町屋の集まるところを指す言葉でした。ですから、将軍様の御城下町として他とは一線を画す呼び名であり、実は「山の手」よりも古くから使われていた言葉でありました。

下町は、江戸の川舟による水運流通に欠かせない場所でした。江戸は明暦の大火のあと、ますます太平に向かっていきますが、その消費生活を支えていたのが町人です。また、商品経済の発達により財力をつけた町人たちは、自分たちの拠点・下町で、町人による町人のための文化と娯楽をつくりだします。そのなかから抒情的な風景画や相撲、芝居、水茶屋、花火などが生まれました。

一方、武家の文化や娯楽は太平が続くにつれて熟成し、深化や洗練に向かいます。とは言え、武家の人々すべてがそれで満足するはずもなく、坂道を通って下町に出て、町人の文化や娯楽を利用する人たちも現れました。麻布に見られる屋敷町と下町の共存共栄は、ここに始まるのかもしれません。

## 門前町に始まる十番「先生小路」があった東麻布

現在、下町の代表の一つに数えられる麻布十番は、麻布山善福寺の門前町に起源があります。震災後から戦前にかけては神楽坂とならぶ山の手の代表的な繁華街として栄え、今でも山の手はもちろんのこと、東京の外からも多くの人々を引き寄せて、にぎわっています。

また、麻布には維新後の一時期、飯倉狸穴に「森元三座」と呼ばれる城南唯一の劇場が三つできました。いずれも引幕と廻舞台の御馳走がないにもかかわらず、大歌舞伎をかけたり、後期には一流の役者が名前を変えて出演するなど、大繁盛した記録が残っています。江戸時代、この森元町（東麻布2丁目付近）には新庄藩の大名屋敷や幕府の下級役人が町屋敷を持っていました。ですから、本来下町とは呼べない土地ですが、すぐ近くには江戸時代の盛り場、飯倉四辻土器町があり、それにあやかった興業だったのでしょう。

ちなみに、森元町は二代目広重の『江戸名所四十八景』にも描かれた景勝地。日当たりの良い緩斜面だったので、江戸中期より学者や書家が多く住み、「先生小路」とも呼ばれていました。江戸後期になると、寺子屋や私塾がつくられ、文教地区に発展します。それが明治維新後には、打ってかわって将校たちが邸宅を構えました。

特 集

Real Plan Selection Brand Area

# 麻 布

六曲一双の風俗図の1枚。東麻布の心光院所蔵。
江戸時代における暮れから正月の風俗を描いている。

和宮親子内親王（かずのみやちかこないしんのう）
悲劇のお輿入れとして語られがちだが、家茂とは仲睦ましかったとも言われる。

## 江戸の武家屋敷が高貴な物語の舞台に

三島由紀夫の遺作『豊饒の海』第一巻『春の海』は、麻布が主要な舞台の一つとなっています。男性主人公・清顕の家、松枝侯爵邸は郊外渋谷の高台（松濤）ですが、女性主人公・聡子の家、堂上綾倉伯爵邸は鳥居坂上にあったとされています。また、二人の密会場所も当時の麻布三連隊裏の軍人下宿でした（旧 東京大学大生産技術研究所、現在 国立新美術館のあたり）。

この小説に描かれたように、維新後の麻布には皇族・華族の邸宅がありました。なかでも戦前まで麻布市兵衛町と呼ばれていた現在の六本木1丁目、アークヒルズがある土地は、江戸時代までは岩手盛岡の南部家が地所と屋敷の主でたが、維新後、皇族賜邸地として静寛院宮のお屋敷になります。この静寛院宮というのが皇女和宮、明治天皇の一代前、孝明天皇の妹宮です。

和宮は、有栖川宮熾仁と婚約していたにもかかわらず、公武合体政策のため、徳川家に降嫁することになり、将軍家茂夫人となりました。ところが4年後、家茂は長州征伐で大阪在陣中に死去。ここで仏門に入って静寛院となり、宮は落飾しますが、追い討ちをかけるように明治維新。京都の宮家に戻るも遷都で再び上京し、麻布市兵衛町の御殿に入ります。しかし、ここで暮らしたのは3年足らず。32歳でこの世を去ったのです。

一方、和宮の許嫁だった熾仁は、反幕府・尊王攘夷派の急先鋒となり、戊辰戦争の際には官軍の征東大総督として、和宮のいる江戸に攻め上がります。この時、勝海舟と共に江戸城の無血開城に尽力したのが静寛院宮でした。熾仁は明治元年（1868）に江戸城に入り、明治5年（1872）には麻布盛岡町（現 有栖川宮公園）を拝領しましたが、すぐには移らず、山の手の中を何度か転居したあと、明治29年（1896）に邸宅を構えます。麻布市兵衛町とは2kmほどの距離。しかし、その頃にはもう御殿の主（和宮）はいませんでした。

麻布市兵衛町の御殿はその後、梨本宮が一時住んでいたことがありましたが、大正3年（1914）には東久邇宮（ひがしくにのみや）家が移り住みます。新しい主は、後に総理大臣として終戦処理にあたる東久邇宮稔彦でした。稔彦が首相として守ることになのが昭和天皇。そして、皇后良子（ながこ）妃は麻布鳥居坂町の久邇宮邸で育ちます。前は明治の元勲、井上馨が住んでいたところで、後に民有地となり、岩崎小弥太が住みました（現在　国際文化会館）。

大正8年（1919）、久邇宮家は、良子姫の皇太子妃教育のために、東京市外渋谷町宮代に新邸を建て、麻布鳥居坂町を離れました。この新邸は現在、渋谷区広尾4丁目、聖心女子大学のキャンパスになっています。つまり、二代続けて皇后を育て場所なのです。

荷風が歩いた路地の世界、三島が描いた高台の世界、そのいずれも麻布なのです。麻布台地の起伏は30mほどあると言われますが、それは一見アンビバレンスに思える二つの文化を坂道でつなぐ麻布、その奥行きを象徴しているのではないでしょうか。

不動産の売却・購入から相続・税務対策、資産の有効有効活用、不動産投資まで。

## 都心不動産のコンサルティング総合窓口

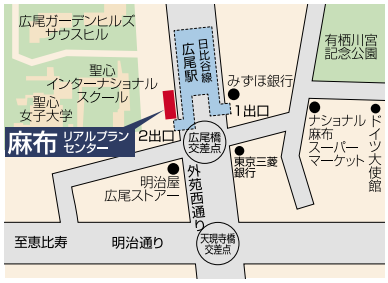
REALPLAN
三井のリアルプラン

### 歴史ある麻布リアルプランセンターならではの良質なご提案でお客様の信頼にお応えします。

麻布リアルプランセンター
松川 純子

日本有数の高級邸宅街として名高い「麻布」。その名を冠することは、お客様から長きに渡り信頼を寄せていただいている歴史とともに、私たち麻布リアルプランセンターの誇りでもあります。ですから信頼関係でつながるお客様のご要望に、常に最善のご提案でお応えすることを第一としております。
麻布リアルプランセンターでは、麻布をはじめ広尾・六本木を中心とした都心部高級邸宅地と、「三井のパーク・マンションシリーズ」や「広尾ガーデンヒルズ」などのハイグレードマンションを主に扱っております。居住用不動産は大切なお客様が長くお住まいになるものですから、常にお客様と同じ気持ちになり、親身な対応と細かな配慮を大切にしております。もちろん不動産の売却・購入だけでなく、大切な資産の有効活用や税務対策などのご相談も承ります。お客様が安心してご利用いただける、不動産のコンサルティング窓口です。どうぞお気軽にご相談ください。

三井不動産販売株式会社　麻布リアルプランセンター
国土交通大臣（11）第777号（社）不動産協会　不動産流通経営協会会員（社）首都圏不動産公正取引協議会加盟
〒150-0012 東京都渋谷区広尾5-4-12 大成ビル
TEL.03（5789）3131　FAX.03（5789）4449
E-mail/azabu@rehouse.co.jp
営業時間：午前9時30分 ～ 午後5時30分
定 休 日：第一・三火曜、毎水曜定休
フリーコール 0120-600-332




東京メトロ日比谷線広尾駅 2番出口出てすぐ。

http://www.31realplan.com

# 街衢の真価論

## 第三回

## トランスナショナル
## ～国際交流の中で

『日米修好通商条約　和文署名』（重要文化財）外務省外交史料館 蔵
麻布台には、外務省飯倉別館があり、首脳や外相の会談や会議、
レセプションなどに利用される。日本の近・現代外交史の舞台、
麻布を象徴。また、敷地内に外交史料館を併設、研究等に欠かせない。

ヒュースケン
『高麗環雑記』32巻より。ヒュースケンはよく騎乗して江戸中を散策した。ちなみに日本人妻は麻布坂下町清蔵店の娘。

『善福寺境内御固諸家持場絵図』東京大学史料編纂所 蔵
（港区発行『江戸の外国公使館』より転載）

# 「大使館の街」のルーツ
# 開国外交を支えた山の手

## 空海の見た風景

佐伯真魚。現代でも通用する名前ですが、時は遥か千年を超え、真言宗の開祖空海の俗名です。もっとも、死後に醍醐天皇より贈られた弘法大師の方がおなじみでしょう。このお大師さんによって天長元年（824）開山とされるのが麻布山善福寺です。所在地の元麻布は、南麻布とならんで縄文時代前期すでに集落があったと言われています。したがって、土地の歴史は格別古く、善福寺そのものも関東では浅草寺に次ぐ最古の寺の一つです。のちに親鸞が布教して、現在の浄土真宗にあらためました。なお、境内にある柳の下の井戸は、空海が柳の小枝で払った地面から湧き出したとされ、また樹齢700年を超える逆さ銀杏（天然記念物）は、親鸞が土に刺した杖が根付いたものとされています。

## 揺れる幕末の柳の下で

嘉永7年／安政元年（1854）黒船が浦賀に来航し、その蒸気で善福寺の柳も揺れました。開国後、首都に拠点を求めた米国が、善福寺を暫定公使館に指定したのです。これは日米和親条約調印の功労により、総領事から公使に昇格したタウンゼント・ハリスの要求に応えたものでした。この時から善福寺が、ひいては麻布が、世界史に記述されることになります。

幕末の開国交渉期、善福寺をはじめとする麻布・高輪の寺院が外国公館に選ばれましたが、それは、いざというと時に避難しやすい海に近く、大人数の外交使節団を収容するのに適していたからです。これが「大使館の街」のルーツと言えるでしょう。

善福寺に住むことになったハリスは、奥書院と客殿の一部や本堂南の脇の上段を居所とし、次の間を応接室に、外陣の南縁側を食堂に使っていたと云われてます。来日当初の下田時代は、ハリスも日本人側も、文化の衝突や風俗習慣における誤解があったようですが（唐人お吉は後世の創作）麻布時代になると、ハリスの日本理解も進み、また日本人側もハリスの高潔な人柄、勤勉な仕事ぶりなどに触れ、しだいに好感を持つようになりました。この頃、ハリスに接した日本人の一人に、三井物産の社長として三井財閥の礎をつくった益田孝がいます。

当時、善福寺の幕府役人に英語を習っていた益田はハリスについて『今と違ってその頃は樹木が鬱蒼として昼でも薄暗く、まるで深山にいるようであった。ハリスはそこに（善福寺の書院に）たった独りでおった』と回想しています。ちょうど、下田時代から頼りにしていたオランダ人書記官ヘンリー・ヒュースケンに不幸な事件が起こったあとだったのです。

## 外国公館のメッカに

善福寺のほかでは、ロシア領事やプロイセン使節が滞在した赤羽接遇所（外国人旅宿）があります。現在の飯倉公園です。ここにはオランダ人医師、シーボルトも幕府の顧問として半年近く滞在していました。また、のちにプロイセンの宿寺になる春桃院も麻布、仙台坂です。

# 街衢の真価論

南麻布にあったホテル藤→麻布プリンスホテルの跡地に、現在フィンランド大使館が建つ。
木造建築はなくなったが、樫の古木は健在。

## 伝統と開化、二つの軸性が交わる点で、国際性が、豊かな日常に転じていく。

西町インターナショナルスクール

維新後はしばらくは、麹町界隈に公館を構える国が増えますが、昭和に入ってからは再び麻布界隈が外国公館のメッカになります。

戦後は、連合軍が進駐してくると、麻布の高級住宅地では、接収を受けたものが多くありました。特に西町（元麻布）や本村町（南麻布）等では、接収が解除されたあとでも、そのまま外国人住宅になったケースが見られます。外国公館は戦後もしだいに増加して、現在は20カ国近くあり、スイスのように日本的な建築を大使館に使用している国もあれば、ドイツのように立派なビルを建設した国もあります。

現在ドイツ大使館および大使公邸の置かれているところは、江戸時代には将軍綱吉の別荘をはじめ武家屋敷があった地で、大正時代には政友会の重鎮、小泉策太郎邸が建てられました。現在もその由緒を物語る史跡・骨董などが保存され、国籍を問わず見学者が多い場所です。

### 開かれた環境が教育の場に

幕末より外国人の居住者が多かった麻布には、彼らの暮らしを支える店舗や教育施設ができます。その嚆矢（物事のはじめ）の一つが大正12年（1923）西麻布に開設されたマリールイズ美容講習所、のちのマリールイズ美容専門学校です。マリールイズ、本名 相原美禰は、日本での洋髪の普及に尽し、「近代美容の母」とも言われます。また、時代はずいぶん下りますが、昭和37年（1962）にナショナル麻布マーケットが南麻布に開店します。「日本に在住する外国人ビジネスマンや大使館関係者に母国の食生活を提供する」という営業目的は、トランスナショナルという麻布界隈の特徴をふまえたものです。

麻布ならではの施設という意味では、西町インターナショナルスクールが最も代表的・象徴的なのかもしれません。この学校は、昭和24年（1949）エドウィン・ライシャワー博士夫人の妹、松方種子女史により創設され、校舎の一部には、大正10年（1911）完成の松方正熊邸がそのまま利用されています。

ちなみに、松方正熊邸を設計したのはウィリアム・メレル・ヴォーリズ。メンソレータムの近江兄弟社の創業者にして、山の上ホテルや明治学院大学のチャペル、東洋英和女学院・旧校舎などの西洋建築を全国各地で設計しました。米国カンザス州出身のヴォーリズは、日本人女性と結婚して帰化、終戦直後は昭和天皇とマッカーサー元帥の会見を実現するために尽力するなど、日本と外国の架け橋になった人物です。そのヴォリーズが手がけた建築を校舎する西町インターナショナルスクールもまた、民間外交に存在感を示します。

東京大空襲の傷跡がまだ癒えない戦後4年目、焼け残った松方ハウスで、わずか4人の日本人生徒からスタート。現在は生徒の国籍数30カ国、在籍数400名以上、卒業生は4000名を超えるまでになり、麻布の国際色を豊かにする役割をにない続けています。

このように麻布は、貝塚が発掘されほど人間の生活に適した環境を持ち、武家地の伝統が脈々と流れるなか、近代史の叡智・狡智に翻弄されつつ、独自の豊かさを獲得してきたブランドエリアなのです。

キャラット
# THE CARAT

## 自信と魅力、存在感に満ちた大人に、さらなる輝きを与えるアイテムを。

銀座交詢ビルにある「THE CARAT」は、まだ日本では知られていない、クオリティの高いニューブランドの揃うセレクトショップです。「CARAT」とは、ダイヤモンドなら質量、ゴールドなら純度を表す言葉で、店名には、「THE CARAT」が発信するモノやコトが美しさや価値の始点となり、「輝きや魅力を組成するエレメント」であるように、という想いが込められています。

「THE CARAT」がアドレスに選んだ銀座交詢ビルは、かつて日本に社交という新しい文化をもたらした場所でした。パートナーである平和堂貿易にとっても、銀座は発祥の街であります。その歴史ある場所から、いち早く世界のハイジュエリー&ウォッチを紹介してきた平和堂貿易の確かな眼を受け継ぎ、美しい意志と強いパワーに満ちたアイテムを厳選して紹介すると同時に、新たなライフバリューをも発信しています。

日本の、とりわけ東京のような都市に暮らす女性たちは、あらゆる上質なものに触れる機会が多いことでしょう。ファッションはもとより、食や住まい、仕事、遊び方まで、様々な分野で洗練された経験を得るチャンスに恵まれ、身につけるものや身のこなしの中に、個性と感性を含ませた女性たち。自分を表現するための基準が、ほかの誰かではなく「私」にある人。「THE CARAT」は、そんな女性たちのために生まれたブティックなのです。

見る者の眼を惹きつけ、身につける人の創造力をかきたてるマジックをもったジュエリーやバッグは、ワードローブのアクセントとしてではなく、装いや振る舞い、マインドまでインスパイアする歓びを与えてくれることでしょう。

ニューヨークの「MEGU」や恵比須の「シャトーレストラン ジョエル・ロブション」などを手がけ、世界から注目されるインテリアデザイナー、森田恭通氏による店舗デザインです。

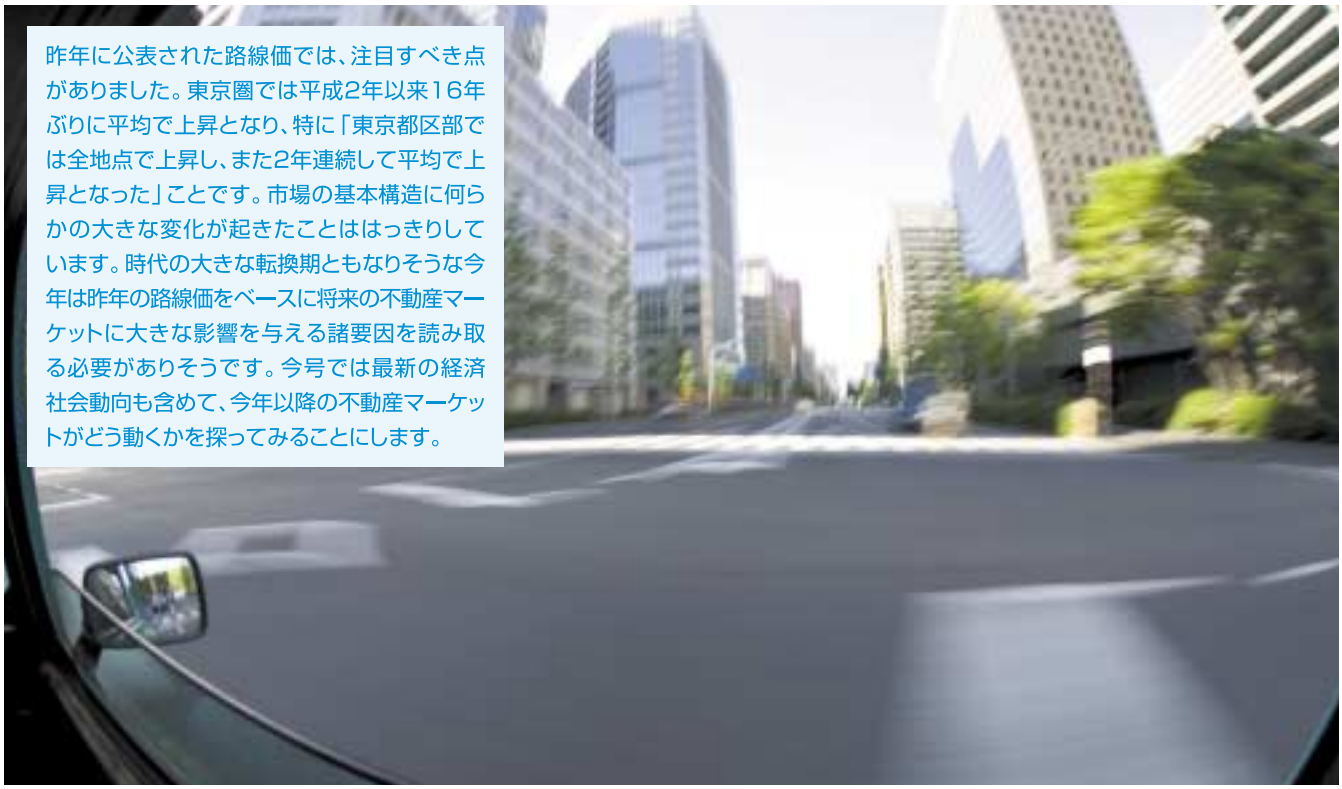
blu
独自の時間表示。「ブルー」の時計には、スイス・ハイウォッチの技術とエッセンスはもちろん、時を奏でる幻想的な小宇宙、「永遠の時の流れ」というロマンティックな世界観が美しく、シンプルに表現されています。

CALGARO
18Kゴールドスレッド（金線）を巧みにデザインした「ORO FILATO」。このスレッドを編み込む製法やデザインは、国際的な特許が与えられ、世界中でカルガロだけが実現できるオリジナルの技術です。洗練を極めたアイテムは、ソフトで、しなやかで、エレガント。

THE CARAT GINZA
住所：東京都中央区銀座6-8-7交詢ビル3F
営業時間：11:00～20:00
定休日：無休
TEL：03-5568-1808
http://www.thecarat.com

# Market Report

# 路線価、都区部全地点で上昇、資産デフレ解消へ



昨年に公表された路線価では、注目すべき点がありました。東京圏では平成2年以来16年ぶりに平均で上昇となり、特に「東京都区部では全地点で上昇し、また2年連続して平均で上昇となった」ことです。市場の基本構造に何らかの大きな変化が起きたことははっきりしています。時代の大きな転換期ともなりそうな今年は昨年の路線価をベースに将来の不動産マーケットに大きな影響を与える諸要因を読み取る必要がありそうです。今号では最新の経済社会動向も含めて、今年以降の不動産マーケットがどう動くかを探ってみることにします。

## 平成18年分路線価、都心部は大幅上昇

相続税・贈与税の課税における土地等の評価額の基準となる路線価の平成18年分が昨年8月に国税庁より発表されました。

前号ではバブル崩壊後、地価がGDP水準をはるかに下回る水準まで下落し、その後徐々に下落率を縮小させ、地域によってはプラスに転じつつ今日に至ったことを解説しました。このような流れを受け東京圏は平成18年には16年ぶりに上昇となりました。上昇といっても東京圏は3.5%、東京都は5.4%、都区部は6.1%と今までの景気状況からは大幅な上昇と言える数値です。天気にたとえるならば、どしゃぶりの雨のあと小雨になり急に快晴になったような変化です。圏域を東京圏から都区部へと狭くとるほど上昇率が高いのはまさに都心回帰現象が本物であることを示しています。今後もこの上昇モーメントが続くのかどうかが最大の関心事になってきました。

(表1)は主要都区部の最高路線価所在地を変動率(上昇率)の大きかった順に並べたものです。都区部平均が6.1%といっても大きな幅に分布していることがわかります。(表2)は、参考までに、地価公示、基準地価の変動率を示したものです。

〔表1:主要都区部の最高路線価と変動率〕　単位:万円/㎡、%

| 区 | 所在地 | 路線価 | | 変動率 |
|---|---|---|---|---|
| | | H18 | H17 | |
| 中　央 | 銀座5丁目 | 1,872 | 1,512 | +23.8 |
| 渋　谷 | 宇田川町 | 1,040 | 912 | +14.0 |
| 千代田 | 丸の内2丁目 | 1,640 | 1,480 | +10.8 |
| 目　黒 | 自由ヶ丘1丁目 | 214 | 196 | +9.2 |
| 大　田 | 大森北1丁目 | 140 | 129 | +8.5 |
| 港 | 新橋2丁目 | 690 | 636 | +8.5 |
| 世田谷 | 北沢2丁目 | 124 | 116 | +6.9 |
| 品　川 | 西五反田1丁目 | 280 | 262 | +6.9 |
| 新　宿 | 新宿3丁目 | 1,200 | 1,144 | +4.9 |
| 杉　並 | 上荻1丁目 | 159 | 155 | +2.6 |
| 文　京 | 湯島3丁目 | 199 | 198 | +0.5 |

〔表2:区部ごとの地価公示と基準地価変動率〕

| 地価公示(H18) | | 基準地価(H18) | |
|---|---|---|---|
| 区 | 変動率 | 区 | 変動率 |
| 港 | +18.0% | 港 | +24.0% |
| 渋　谷 | +9.2% | 渋　谷 | +17.2% |
| 目　黒 | +4.7% | 目　黒 | +10.3% |
| 品　川 | +4.4% | 品　川 | +7.7% |
| 世田谷 | +1.8% | 世田谷 | +7.7% |
| 大　田 | +0.9% | 大　田 | +3.1% |

注)地価公示は平成18年1月1日時点、基準地価は平成18年7月1日時点。

さて、以上のようなデータに接しマスコミでも“ バブルの再来か？ ”のような記事も見られるようになりました。
しかしこの点は既に本誌でも解説してきましたように

①不動産取引はバブル期の取引事例による価格形成から収益還元による価格形成へと市場取引の構造が大きく変わってしまったこと。

② バブル期はキャピタルゲイン狙いで余剰投資資金が市場に流入し一部は仮需に支えられた価格形成がなされたのに対し、
バブル後は実需に基づく価格形成がなされるように変化し、金融機関もこれに応じた融資をするようになったこと。

以上のことからも、バブルの再来とは言えないというのが多くの専門家の一致した見解のようです。
さて前頁（表1）から読み取れる第1の視点は
（視点１）東京圏の土地保有・取得・売却は有利になった ということですが、
第2の視点としては
（視点２）同じ東京圏でも都心に近い土地の上昇率が高い状態が今後も続くならば、年月の経過とともに資産形成には大きな差を生む
ということです。地価上昇は複利計算ですから一つの仮定として、都区部の上昇率（6.1%）が今後も続くとすると次表（表3）のようになります。

〔表３：地価上昇率による資産価値の経年変化〕 単位：現在を100としたときの指数

| 上昇率（表１の都区部） | 現在 | 3年後 | 5年後 | 7年後 | 10年後 |
|---|---|---|---|---|---|
| 6.1% | 100 | 119.4 | 134.5 | 151.4 | 180.8 |

左表からは7年後には資産価値で約1.5倍にもなります。
売買・買換えの諸費用に5～7%をかけても十分に回収できる差となります。

視点2を敷衍するならば （視点３）地価上昇率の差を利用した売買・買換えの機会が到来した といえるのではないでしょうか。

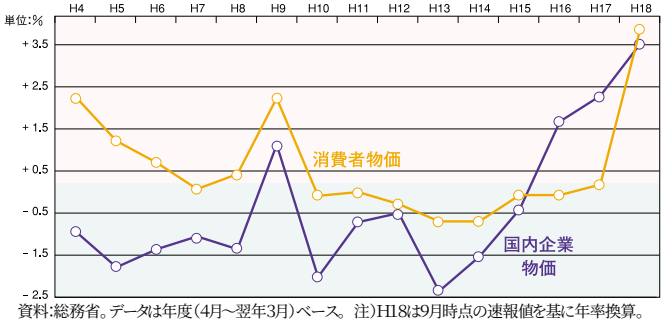
## 都心部は2～3年先に相続税評価額が3倍に!?

路線価の上昇は一面では資産形成にプラスですが、土地をご所有の方々にとっては、相続税負担の増加というマイナス面も伴ないます。
現在の地価体系は実勢価格を反映して、まず地価公示価格が決められます。基本的には実勢価格　地価公示価格となりますが、地価上昇期には実勢価格＞地価公示価格となり、両者の差は地価上昇幅に比例して大きくなり易くなります。実際に、港区渋谷区の一等地では、住宅地で路線価の2～3倍、商業地では路線価の4倍以上という価格で取引されているところもあるようです。今年（平成19年）の地価公示価格は、このような実勢価格が反映されて決定され、その80%水準が次の路線価となります。
路線価が、今後上昇していくことは、まず間違いないでしょう。特に、都心部については2～3年先に路線価が3倍になるという事態も考えられます。
また、地価公示価格の70%水準が固定資産税評価額となりますので、土地の保有税である固定資産税も必然的に上昇することになります。
したがって
（視点４）地価上昇率の高い土地に戸建や賃貸アパートなどを持ち十分にその土地の活力を引き出していない土地所有者は保有税と相続税を考慮して相続対策を主眼に資産の組み換えをしていくことが求められる。ということになります。

## 物価の全体像と今後の地価動向

ところで前号でも解説のように地価がGDP水準に回復する起点となるのが平成18年としても、今後どのような紆余曲折を経て回復するかを地価以外の要因とも関係づけて見通しを立てておかねばなりません。
地価は物価の一つの指標です。それではその他の物価との兼ね合いではどうかを見ておきましょう。（表4）はバブル崩壊後の国内企業物価（＝卸売物価）と消費者物価のトレンドを見たものです。
バブル崩壊はまず国内卸売物価で表面化し平成15年までマイナス基調が続きます。消費者物価は平成10年からマイナスに転落、平成16年までマイナス基調となり、双方の物価指数がマイナスになった平成10年頃から日本経済は真正のデフレに入ったとようやく認識されるようになりました。
平成17年には両物価がプラスで足並みを揃えますが政府は消費者物価の下落にも歯止めがかかったのを見届けない限りはデフレ脱却宣言を軽々とは出せないと考え、慎重な姿勢のまま現在に到ります。
平成18年の両物価もプラスとなる見込です。平成17年の物価がようやくマイナスから脱却したのを見届けたかのように路線価がプラスに転じたのです。経済学者の斎藤精一郎氏は物価動向に大きな潮流の変化が起きたと論じ「デフレ経済は平成18年の秋には終息した。平成19年は日本経済史に残る年になる。日本の新成長神話はここからはじまる」（「大転換」PHP研究所）と述べています。ともあれ今後の両物価の推移がプラスで安定してはじめてデフレ脱却宣言がなされるのではないでしょうか。

〔表４：国内企業物価と消費者物価の推移〕



資料：総務省。データは年度（4月～翌年3月）ベース。注）H18は9月時点の速報値を基に年率換算。

この結果、（視点5）経済全体として平成19年以降デフレ経済が本格的に解消されれば、地価にも好影響を与える。と考えられます。
視点5を個人資産家・投資家のベースで考えるならば
（視点6）より資産価値の高い地域への買換や売却により投資や相続対策を効率的にできるチャンスが到来した。ということになります。

路線価、都区部全地点で上昇、資産デフレ解消へ

# 金利動向から見た不動産投資環境の視点

ご存知のように日本銀行の金利政策は昨年に大きく舵が切り替えられました。平成18年3月に量的緩和策の解除がされ、同年7月にはゼロ金利政策が解除されました。これらの施策は主として資金の短期市場を主眼にしたものですが、長期金利にも影響を与え、長期金利は若干ですが上昇しました。前号でも解説の貸出約定平均金利のその後のデータを追加すると、ここ10年間の状況は（表5）のようになっています。なお都区部の商業地と住宅地の地価公示の変動率も参考までに付記しました。

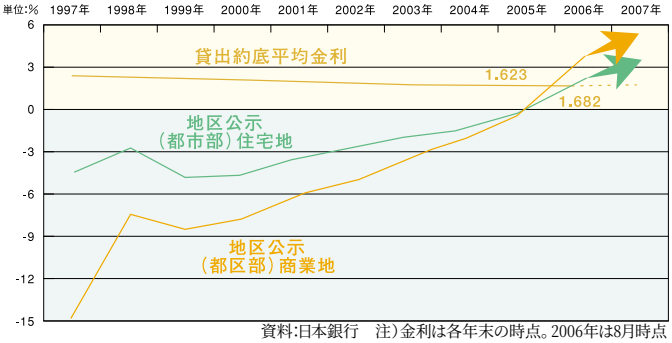
長期金利は、今後幾分かは上昇するとの見方が強いとはいえ、グローバルな視点では、かつては資金の借り手だった発展途上国の貯蓄率が高まり、今や資金の貸し手にまで成長し世界の平均としての貯蓄率が上昇したことで、短期金利が長期金利に与える影響は低下してきており、各国の長期金利は歴史的な低水準ともいえる2%～3%へ収斂してきているといわれています。

また国内的には景気回復を大企業から中小企業まで本格的に見極めるまでは金利という手綱を急に緩めるわけにはいかない事情があります。失業率が4%以内、希望的には3.5%前後まで回復するのを見極めるのも一つの判断材料になるとみられます。

更に世界各国の中でGDP比でも最高の約770兆円という公的債務を抱えていることからも長期金利を引き上げにくい状況にあります。単純計算ですが長期金利が2%上昇するだけで約15兆円（770兆円×2%）も政府の財政を圧迫します。金利が今より2%も上がれば財政再建が大変困難になってしまいます。また民間金融機関の貸し出し競争も厳しく長期金利を一挙には引き上げにくくなっています。

以上のことからも一挙に今の長期金利水準が3%を超えて上昇することは考えにくい状況といえます。調査機関の今年の予測でもほとんどが2%以内にとどまるとしているようす。長期金利3%以上が過去の経済政策上の常識だったとはいえ、以上の諸情況からも今の消費税5%を引き上げる税制改正が国会でに乗るまでは、3%を超えない経済運営がされると見ていいのではないでしょうか。

〔表５：貸出約定金利と都区部商業地と住宅地の地価公示変動率〕




資料:日本銀行　注）金利は各年末の時点。2006年は8月時点

以上をまとめると

（視点７）長期金利や貸出約定平均金利は３％を超えない安定した状態が続くと見込まれ、地価が回復上昇局面に入るならば不動産投資のリスクは金利面では小さい。将来の収支計画もそれだけ手堅く見込める。都区部の地価変動率がプラスに転じ、海面下から抜け出した2007年以降は不動産投資の好環境である。

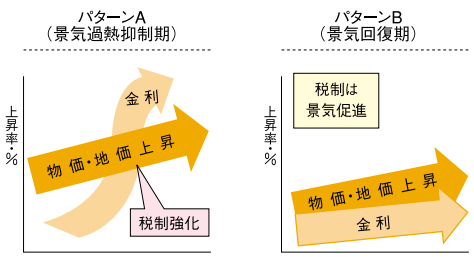
ということになります。

# 過去と異なる地価・金利の動きは大きなチャンス

過去の常識からは、地価が2桁の上昇を示せば、金融政策上、長期金利の引き上げなど急激な金融引き締めがされます（パターンA）。しかし、デフレ不況の後遺症が大きく、長期に渡ってGDP水準より大きく下回った地価が回復プロセスにある限り、金融引き締めを実施しにくい状況にあります（パターンB）。株価や地価という資産価格が上昇することはある面では望ましいという暗黙の諒解があるようです。

これは、資産の売却、購入、組み換えの点で非常に有利な状況といえます。また、この状況は、短期的ではなく中期的に続きそうです。この時期を、豊かな資産形成の機会に利用することを考えてみてはいかがでしょうか？ただし、いくら地価上昇のトレンドが強くなろうともキャピタルゲイン狙いの投資は原則おすすめできません。あくまでも収益還元法による手堅い計算をした上で結果としてキャピタルゲインを手にすることができるようにすることが必要です。

前回のバブルとは違って一様に地価が上昇するわけではないのです。本当にいいもの、よりいいもの、が求められる時代であることを認識し、よりよい選別をすることが大切なのではないでしょうか。




（株）エステートプラン　佐藤　哲

三井のリアルプランでは、皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。
将来の豊かな資産形成のコンサルタントとして、都心にこだわり培ってきた私どもの情報力とノウハウをお役立てください。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。
三井不動産販売（株）都心営業本部 事業推進グループ　フリーコール 0120-977-131 午前9時30分～午後5時30分（毎週水曜定休）

# Real Plan column ［シリーズ・不動産市況の本質を見抜く］

三井不動産販売（株）
都心営業本部
顧問 針谷博史

## 第3回
## 不動産取引におけるリスク

最近、不動産のリスクについて語られることが多くなりました。
この背景としまして次の二点が考えられます。一つには、フィナンシャル・プランニングの一般化により、不動産も他の金融資産と同じリスク資産として捉え、より望ましい資産取得やポートフォリオを行なうことが必要との考えが普及したため。二つには、不動産証券化市場の拡大、ワンルームマンションをはじめとする、個人の投資用不動産に対する需要が増大する中で、リスクの存在を明示することにより、一般投資家を保護するという意味合いもあります。
今回は、そういった背景を踏まえて、不動産取引におけるリスクについて検討してみます。

### 地価と経済の長期低迷が明らかにした不動産リスク

例えば、Jリート商品新規上場に際しての目論見書には、当該商品が有する一般的リスク、不動産固有のリスク、商品設計に関するリスクなどについて、詳細な解説がなされております。そのうち「不動産固有のリスク」は【表1】の通りです。

リスクとは「ある障害により、損失をともなう危険な状態が発生する時、その損失と発生確率を考慮した総量」と言うことになります。現に起こったことではなく、今後起こるかも知れない不確定の事象が対象とされます。語源的には、「絶壁の間を縫って航海する」とか、「勇気をもつて試みる」などの意味もあるというのは興味深いことです。

バブル崩壊以前の我が国の不動産市場に於いては、地価の右肩上がりの上昇が不動産の本来有するリスクを覆い隠しました。不動産はなるべく早めに取得した方がベター。場合によっては、本来取得すべきでないケース、つまり判断ミスさえも、その後の地価上昇により結果オーライとなる状況がしばしば見られました。

このように以前の不動産取得は先手必勝こそ重要で、リスクを考える必要はほとんどなかったわけです。

しかし、その後、地価や賃料の長期下落や低迷、土壌汚染サイトの多発、地震や自然災害の猛威、建物の耐震性やアスベスト問題の発生など、不動産には実にさまざまなリスクがあることが明らかになりました。また問題のあるリスクについては、その実態を正しく認識し、適切に対応しないと多額の損失が生じる可能性があることを、経済の長期低迷の原因ともなった莫大な損失の発生とともに明らかにしました。

【表1】 Jリート商品新規上場に際しての目論見書で解説されている不動産固有のリスク

① 不動産の流動性が一般に低く、取引コストが高いリスク
② 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
③ 鑑定価額が変動し、またはそれでは売買できない可能性あるリスク
④ 不動産の稼動率が変動するリスク
⑤ 賃料未払いが生じるリスク
⑥ 賃料の変動により収益が低下するリスク
⑦ 建物の毀損、滅失及び劣化が生じるリスク
⑧ 不動産の地域的な偏在により、稼働率等が低迷するリスク
⑨ テナント集中により退去の場合に、多くの空室が生じるリスク
⑩ 不動産に係る所有責任、費用等に関するリスク
⑪ 法令・税制の制定・変更に関し負担が増加する等のリスク
⑫ テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク
⑬ 共有物件にかかる流動性低下等リスク
⑭ 区分所有建物に係る流動性低下等リスク
⑮ 借地権に係る諸問題の生じるリスク
⑯ 開発物件に関する準備期間、建築中、稼動後に生じるリスク
⑰ 土壌汚染、アスベスト等有害物質に係るリスク

### 「純粋リスク」と「ビジネスリスク」

リスクには大きく、損失の可能性のみもたらす「純粋リスク」と、損失も利得ももたらす「ビジネスリスク」の二つがあります。前者のうち、自然災害や事故等は反復継続して多数起こりますので、統計的に発生確率が測定可能となり、「大数の法則」が成立し、保険の対象にすることが出来ます。しかし、後者についてはそれが成り立たず、損失額の予測も困難です。この投資はハイリスクハイリターンだとか、リートはミドルリスク、ミドルリターンの商品という話になります。しかし、リスクを取らなければリターンもありえないのです。そこで、リスクを取るためには少なくとも二つの点について考える必要があります。それは「慎重な対応」と、「リスクを取る覚悟」です。

### 必要なのは「慎重な対応」と「リスクを取る覚悟」

慎重な対応とは、不動産取引の透明性を確保することであり、さまざまな事前の調査、投資行動の場合にはデューデリジェンスと呼ばれる、法的・物的・経済的精査が必要となります。デューデリ結果に大きな問題があれば取引の中止も考慮すべきでしょう。当然ここでは重要性の原則に従い、対象案件によってかけるコストと時間を考える必要があります。リスクを取る覚悟のベースは現状と今後に関する様々な情報の取得、分析、判断であり、それを基本としてこれからの流れを考え、自らの能力がその不動産取得、投資に耐えられるか否かも含めて、投資等の可否を決断することになりましょう。つまり、多くの分野の専門家、信頼でき情報豊富なプロとのコラボレーションこそが、リスク回避のポイントなのです。

針谷 博史
三井不動産販売株式会社顧問、明治大学大学院グローバルビジネス研究科非常勤講師、不動産鑑定士。
1975年三井不動産株式会社入社、1977年三井不動産販売株式会社入社、調査鑑定室長、デューデリジェンス事業部長、アセットコンサルティング事業本部副本部長を経て、2006年4月より現職。

Seminar

# 円滑な相続のための遺産分割対策

個人で不動産を多数所有する方にとって、相続対策は大きな関心事です。前々回このコーナーでお話したとおり、相続対策には遺産分割対策、納税資金対策、相続税節税対策の三原則があり、それぞれをトータルに考える必要があります。
今回は、この三原則のうち、遺産分割対策についてポイントを解説しようと思います。

## 1. 遺産分割の考え方

遺産分割対策においては、不動産オーナーが生前に不動産の内容を把握して、
財産を受け継ぐ相続人にとって管理・処分しやすいように整理しておくことが重要です。
そこで、具体的な所有不動産の整理と活用の方法について、実際のご相談内容をもとに次のようにまとめてみました。

### 【ご相談内容】

5年前に父が亡くなり、父の不動産を母、兄と私の3人で相続しました。不動産の内訳は、母の自宅、貸地5件と時間貸駐車場2件です。不動産の所有関係は、「親子3人で先祖代々の不動産を守ってくれ」という父の遺志にしたがい、すべて母2分の1、兄と私が各4分の1の持分で共有となっています。
母が高齢であることから、私も兄も母親の相続税のことを心配しています。特に母の金融資産が少ないので、納税資金の確保で頭を痛めています。駐車場を売却すればなんとか相続税の納税ができますが、2物件とも立地がよく収益性が高いので、兄も私もできれば売らずに残しておきたいと考えています。これに対して、貸地は父の代からの借地人が多く、利回りが低いので、兄も私も扱いに困っています。このような状況の中で、母の相続税対策として、不動産をどのように活用すればよいのでしょうか。

#### 5年前の相続の内容

- 父の不動産を母、兄、本人が相続
- 相続財産は自宅、貸地5件、時間貸駐車場2件
- 母1/2、兄1/4、本人1/4の共有で相続

#### 現在の問題点

- 納税資金の確保
- 二次相続（母）対策

## Point　自宅と収益性の高い物件は残し、利回りの悪い貸地は納税のため売却していきます。

対応策

### [1] 考え方

この事例の場合は、「残す物件」と「処分する物件」とを区分することが最大のポイントとなります。具体的には、次の方針により所有不動産の所有関係の整理と有効活用を実行すればよいでしょう。

**① 自宅は母親の単独所有とする。「固定資産の交換の特例」を活用して、3人の持分を交換し、自宅を母親の単独所有にする。**

**② 収益性の高い貸駐車場は、子供２人の単独所有とする。駐車場は子供2人がそれぞれ単独で所有する。そのために「固定資産の交換の特例」を活用して、3人の持分を交換する。**

**③ 収益性の低い貸地は、納税用として処分する。具体的には売却できるものは共有のまま売却して換金するか、利回りの高い物件に組替えることを考える。**

### [2] 不動産の所有関係の整理によるメリット

この方法により不動産の所有関係を整理しますと、次のようなメリットが得られます。

**① 「残す物件」と「処分する物件」を決めることで、不動産の活用法が明確になります。**

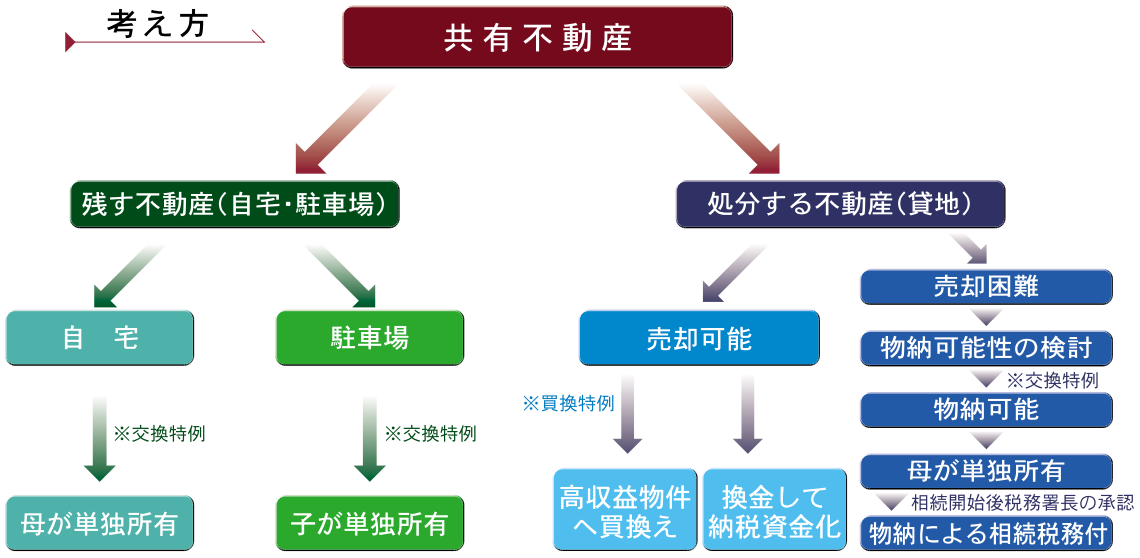
**② 収益性の高い２つの駐車場を子がそれぞれ単独所有することで、将来の相続問題の解決になります。また、収益源の駐車場の母持分を子の持分にすることにより、駐車場収入が母から子に移転しますので母の相続財産増加の歯止めにもなります。**

**③ 収益性の低い貸地を売却することにより、母親の相続税の納税資金を確保することができます。**

以上のように、共有で相続した不動産については、「固定資産の交換の特例」を活用することにより、所有関係を整理し物件の収益性を高めることができます。

### [3] 固定資産の交換の特例のポイント

なお、今回のように親族間の等価交換について「固定資産の交換の特例」の適用を受ける場合には、交換資産の時価の算定が重要になります。したがって、交換する土地の時価につき不動産鑑定士による鑑定を行い、時価の算定根拠を明確にして交換することが大切です。



円滑な相続のための
遺産分割対策

## 2. 物納制度の改正

不動産を多数所有されている方であれば、相続税をお金以外のモノで納める「物納」の制度について関心が高いと思います。また、相続税の納税の最終手段として、この「物納」を検討されている方もいらっしゃると思います。
税制改正により、平成18年4月1日以降開始した相続について、この「物納」の取扱いが変更されました。今回の物納にかかる改正は、実は納税者にとって非常に厳しい内容になっています。
物納に関する改正のうち、納税者に大きな影響を与えるものは次の通りです。

［1］物納申請期限から3カ月以内に、国により許可又は却下の判断がされること

［2］物納申請書類の提出期限の明確化
（1回につき3カ月を限度として最長で1年まで）

物納のため税務署に提出する書類は、隣地や借地人などの利害関係者の協力が得られなければ提出できないものが多数あります。したがって、改正前までは、「とりあえず物納申請」をしておいて、ゆっくり時間をかけて利害関係者との交渉をおこなうことがほとんどでした。
今回の改正により、物納の可否判断の期限と必要書類の提出期限が短く規定されました。改正前のような「とりあえず物納」というのんびりした対応が、通用しなくなります。
物納を検討する場合には、相続発生前から物納予定地の選定、整備が必要となります。特に境界の確定測量と、底地、借地面積の確定、調整などは利害関係者の意向に左右されますから、より一層、早期の整備が必要になります。

### Q. 物納制度とは

A. 相続税を金銭で支払うことができない場合に、金銭以外のもので収める方法です。物納制度を利用する場合には、以下の要件を全て充たしていなければなりません。

(1)物納財産は相続により取得した財産（遺産分割での代償財産や、相続財産の収容による代替財産を含む）で、日本国内の財産であること。

金銭による納付が困難で、延納によっても金銭納付が難しい理由があること。

相続税申告期限内に納税者が物納申請し、遺産分割された財産であること。

国が管理処分するのに適した財産であること。

また、物納できる財産には、種類と順番が決まっています。
第一順位の財産がある場合、第二順位の財産を物納することは認められておりません。

第一順位　国債、地方債、不動産、船舶
第二順位　社債、株式、証券投資信託、貸付信託の受益証券
第三順位　動産

不動産を物納する場合には、上記(4)の要件を充たす必要があり、この条件を充たせない不動産の場合、最悪、税務署長により物納申請が却下されます。(4)の要件を充たさないため、物納に充てることができない不動産には、以下のようなものがあげられます。

[1]質権・抵当権などの、担保の目的となっている財産
[2]所有権の帰属などについて、係争中の財産。
[3]共有財産 ※共有社全員が持分の全部を物納する場合は除きます。
[4]管理処分の費用が収納価額に比較して過大になると見込まれる不動産。
[5]境界線が不明確で、隣接所有者から境界線に異議のない旨の了承を得られない土地。
[6]敷金・保証金などの債務がある貸地・貸家。
[7]耐用年数が経過し、通常の使用に耐えられないと認められる建物。
[8]借地権の目的となっている土地で、借地権者が不明、その他これに類する事情のあるもの。

山崎 信義（税理士・社会保険労務士・宅建主任者）
税理士法人タクトコンサルティング情報企画室長。相続、事業承継、不動産の譲渡などの税務コンサルティングをはじめ、執筆・講演などを担当。

三井のリアルプランでは、税理士、弁護士をはじめとした各エキスパートとネットワークを形成。
皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。
三井不動産販売（株）都心営業本部 事業推進グループ　フリーコール 0120-977-131 午前9時30分～午後5時30分（毎週水曜定休）

# 三井のリアルプランでは
# 「資産組み換えセミナー」を開催しております

三井のリアルプランは、10月29日（日）午後1時より、ホテルニューオータニにおいて、
「資産組み換えセミナー」を開催いたしました。
おかげさまで約100名ものお客様のご来場いただき、会場は満席となりました。
盛況のうちに終了したこのセミナーのご報告と、
次回のお知らせをいたします。

三井のリアルプランが定期的に開催している「資産組み換えセミナー」。10月29日で早くも4回目の実施となりましたが、おかげさまで毎回大変ご好評をいただいております。

第一部は、「最新のオフィスマーケットから見る資産活用の選択肢」というテーマのもと、一級建築士、不動産鑑定士であり株式会社アークブレイン代表取締役の田村誠邦先生が、専門家ならではの見地から都心不動産を取り巻く市況動向やオフィスビル経営の潜在リスク（地震・アスベスト）などを解説。そして、三井不動産販売株式会社　都心企画営業部部長の石井雄二と、不動産流通の現場から、今だから可能な選択肢や最新のマーケット状況など、具体例を交えながらお話していただきました。

第二部は、税理士の広田龍介氏をお迎えし、「最新不動産税務情報～転換期の税務を資産運用に活かす!」と題して、最新の税務トピックや税務対策について、事例などを用いながら分かりやすく解説していただきました。特に、今後増税基調になることが予想される中、潮流の変換期である今、何をすべきかを講演いただきました。

同時開催いたしました個別相談会にも、多くのお客様にご参加いただき、セミナーは大成功を収めました。今後も定期的にセミナーを開催し、お客様に最新のトレンド情報やプロならではのノウハウ、専門家によるアドバイスをお届けしてまいります。

**三井のリアルプランがみなさまのお悩み・疑問にお答えします。**
**資産組み替えセミナーと同時開催の個別相談会へも是非ご参加ください。**

| | | |
|---|---|---|
| 地価はまだ上がり続けるの？ | 円満に相続したい | 共有なので自由にならない |
| 老後の資産設計 | 煩雑な管理 | 稼働率・収入の低下 |
| 修繕費の増加 | 建物の老朽化 | 所有不動産の価値を知りたい |

次回の資産組み換えセミナーは
**3月4日（日）にホテルニューオータニ東京にて開催する予定です。**
詳細に関しましては別紙セミナーのご案内を御覧ください。

Seminar

# 相続をにらんだ資産ポートフォリオと生命保険の活用

現金性の資産から不動産に資産を変換することで、相続評価減が可能となる場合があります。評価対策としての効果は大きいのですが、実際の相続の際に現金性資産が不足することは避けなくてはなりません。今回はその対策としての生命保険の活用法をご紹介します。

## 1. 相続での現金性資産の重要性

### 相続納税資金の確保

相続税は、原則として相続開始から10カ月以内に、現金で一括納付しなければなりません。仮に相続対策を実行して相続税を1億円から5千万円に軽減ができても、納税資金を現金で用意できない場合には、自宅等の資産を売却して相続税を納付しなければならない場合も考えられます。

### 不動産資産と現金性資産

相続対策として不動産投資をお考えになる方も多いと思いますが、実際の相続では不動産の早期現金化には困難を伴う場合があります。一方で現金性の資産は流動性には優れておりますが、相続評価が高いことがネックです。生命保険の特徴は「評価減」が可能な現金性資産であることです。また長期の資金運用も併せて狙えることから、資産ポートフォリオを考えた場合に大変効果的な資産となります。

### 遺産分割に不可欠な現金性資産

相続財産全体の内訳は、平成15年では約61%が土地・家屋等の不動産であり、現金等の資産は約18%を占めるに過ぎません。相続人が複数の場合に、不動産中心の相続財産を公平、円満に遺産分割することは困難です。例えば、長男が被相続人と同居していた自宅等を相続する場合等には、兄弟姉妹をはじめとする他の相続人がいる場合には、現金等の代償資産が必要になります。

### 生命保険の非課税枠は「法定相続人数×500万円」

平成15年の相続では、生命保険を利用されていた被相続人は8,835名、全体の約20%でした。この数字は生命保険金に相続非課税枠が利用できるということを考えると少ないように思われます。相続人の数から推定すると、実に約6,000億円以上の非課税枠が未利用ということになります。

実際は制度を理解している方でも健康状態を理由に加入を断念したケースも多いようです。しかし最近では、一時払いとすることで、無告知、無診査で5億円まで加入可能な商品（終身保険）も販売されています。

## 2.相続に強い「終身保険」の活用

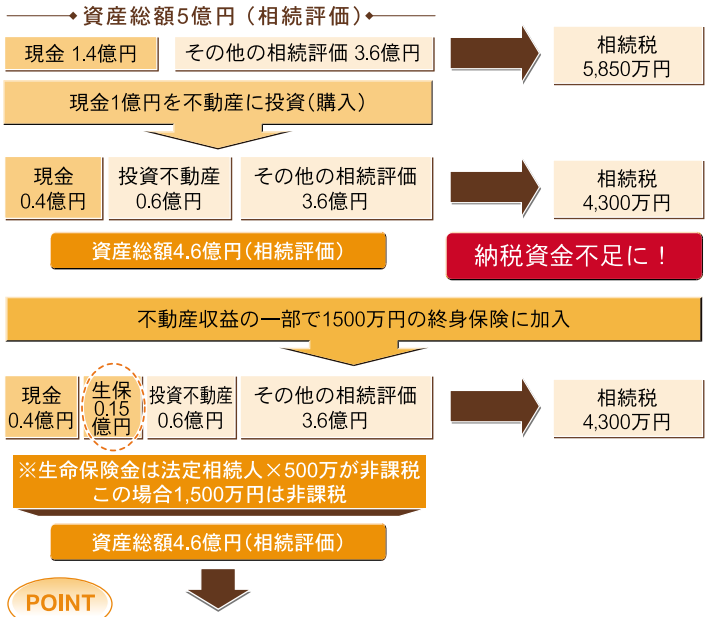
せっかく多額の保険料を支払っていても「定期保険」等では一定の年齢になると保険の更新ができません。
相続のための保険は、一生涯にわたって「万一（相続）の際には必ず保険金が支払われる保険」でなくてはなりません。そして、それが「終身保険」なのです。保険金額に対する保険料は定期保険等よりも高くなりますが、「遺す」ことが目的になりますので「保障のための費用」ではないことを理解する必要があります。終身保険に加入することで、前述の「納税資金確保」「代償分割資金の確保」が可能になり、併せて「非課税枠」の活用もできます。

右の事例.1では「不足する納税資金」を相続評価の増加なしに生命保険金で補った場合です。
さらに、納税資金そのものを終身保険による生命保険金で確保し、相続資産を確保するという手法もよく採用されています。もちろんこの場合は保険金の受取による相続評価額の上昇も考慮しなくてはなりません。このため、右の事例（相続評価資産4.6億円）で4,300万円の相続税を準備するには、5,938万円の保険金額が必要となります。

相続税は国に対する「隠れた借金」ともいわれます。こうした形で納税資金対策をすることで「残りの資産と収入は用途が自由」と考えることができますので、相続税を恐れない積極的な生活が送ることができます。もちろん都度の資産状況の査定は必要です。

### 【事例.1】終身保険を利用した納税資金の確保

相続人：配偶者＋子2人
購入した収益不動産の収益の一部を、終身保険の保険料に充当します。
※税額は1次相続のみ。※投資不動産の相続評価を0.6億円とします。




POINT
① 相続対策実施の際は相続税額と現金資産の額をチェック。
② 終身保険の加入で確実かつ早急に納税資金が確保できます。
③ 相続税額すべてを保険で準備することもおすすめです。

### 保険金の受け取り方でさらにメリットも

保険金を年金形式で受け取る形にすると、相続評価が抑えられる場合があります。年500万円を20年間で受け取る場合（確定年金）、総額は1億円です。しかし、相続税法第24条では、年金受給権のような定期金の評価方法を定めています。期間20年の場合は年金総額の40%で評価します。具体的には、一時払い終身保険または変額年金保険（一時払い）の運用期間中に「年金支払い特約」を付ける方法があります。代償分割資金の準備等には評価減も活用できるため大変有効です。

### 【事例.2】年金受給権の評価適用

一時払い終身保険の保険金1億円を「年金支払い特約」を付けて、万一の際には15年間の確定年金で受け取るケースです。

★ 年金受け取り期間の設定は各保険会社で異なります。
★「生命保険金非課税枠」と併せてご利用いただけます。
★ 当初一時払い金額＝保険金額の商品としました。

### 変額年金保険なら長期の運用も併せて狙えます

相続対策は長期間の対応が必要です。インフレ等の経済変動に対応した資金の運用が求められます。

★ 特別勘定の運用実績により、積立金額が増減します。（投資リスクがあります。）
★ 一時払い保険料の100%以上を年金原資として保証する賞品もあります。
★ 一般的に職業告知でご加入いただけます。医師による診査は不要です。

※相続の統計数値は国税庁統計年報書（平成15年分）によります。
※税務上の取扱いは、平成18年12月現在の税制に基づくものであり、今後税制の取扱いが変わる場合がありますのでご注意ください。なお、個別の税務取扱いについては、所管の税務署または税理士等の専門家にご相談の上ご自身の責任においてご判断ください。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。
**三井不動産販売（株）営業推進本部 保険営業部** フリーコール **0120-933-831** 午前9時30分～午後5時30分（毎週土日定休）

Case Study　豊かな資産形成のためのシリーズ講座．第6回

# 地価上昇時こそ相続時精算課税制度を活用する

全都道府県で地価が上昇する中、不動産取引が活発な地域ほど、実勢取引価格に近い「標準価格」が、国の定める「路線価」を上回り、その乖離率が拡大する傾向にあります。そこで、一般的に不動産評価が路線価を使って行われることを利用した、相続不動産の節税対策法をご紹介します。

## 相続時精算課税制度の趣旨

従来の贈与税は、相続税の課税を免れるための生前贈与を防ぐという趣旨から、高い税率が課せられていました。
このため、高齢者から次世代への財産継承は、相続を通じて行われるのが一般的でした。
このような状況のもと、平成15年度税制改正において、「相続時精算課税制度」が創設されました。
創設の目的は、高齢化の進展を踏まえ、相続を待たずに高齢者の保有資産を次世代に円滑に移転（生前贈与）することにより、
その資産の有効活用を通じた経済社会の活性化に資することにあります。
相続時精算課税制度は、相続の前倒しであり、一般的には節税対策にはなりませんが、ケースによっては、
多大な相続税の圧縮につながることも考えられます。

［図1］
相続時精算課税制度
のしくみ

**相続時精算課税制度を選択できる場合**（年齢は贈与の年の1月1日現在のもの）
●財産を贈与した人（贈与者）→65歳以上の親
●財産の贈与を受けた人（受贈者）→20歳以上の子である推定相続人

相続時精算課税制度を

**相続時精算課税**（選択する）

贈与税　① 贈与財産の価格から控除する金額
特別控除額：累計2,500万円（住宅取得資金は3,500万円）　前年までに特別控除額を使用した場合には、2,500万円から既控除額を引く。
② 税率　特別控除額を超えた部分に対して、一律20%の税率。

**相続時に精算**

相続税　相続財産の価額に相続時精算課税制度を適用した贈与財産の価額（贈与時の価額）を加算して、相続税額を計算。その際、すでに支払った贈与税額を相続税額から控除します。なお、控除しきれない金額は還付されます。

**暦年課税**（選択しない）

贈与税　① 贈与財産の価格から控除する金額
基礎控除額：毎年110万円
② 税率　課税価格に応じ累進税率（10%～50%）
（課税価格-基礎控除額）×税率＝税額

相続税　原則として、相続財産の価額に贈与財産の価額を加算する必要はありません。ただし、相続開始前3年以内に贈与を受けた財産の価額は加算しなければなりません。

## 相続時精算課税制度のメリット

1．一度に多額の財産を贈与する場合、高い贈与税を負担せずに済む。

2．いつでも最適な時期（贈与される側が本当に必要とする時期）に贈与できる。

3．相続税対策として、将来価格上昇が見込める資産を、生前の評価が低いうちに贈与できる。

4．次世代への収益移転・財産形成が可能である。
例えば、アパート・マンションなどの賃貸用不動産を贈与することで、賃貸収入が次世代に蓄積できる。

## 地価上昇にともない都心部は3年後路線価が数倍に上昇する可能性あり

路線価は地価公示価格を100とすると、大体80%水準で設定されます。毎年8月に発表される路線価は、同年1月1日に発表される地価公示が基準となっています。地価公示は実勢価格（時価）を反映して決定されます。つまり路線価は実勢価格の動きよりも遅効性があるという性質があるのです。

本号マーケットレポートでも述べたとおり、今年の路線価は、東京圏において16年ぶりに上昇を示しました。特に都区部は、6.1%の上昇です。一方、過熱している都心では、路線価の3倍近い価格で取引されている地域もあります。この状況を鑑みると、時価が路線価に影響する2～3年先には、路線価が3倍になるという事象も考えられます。つまり、地価上昇にともない所有不動産の資産価値が上がることによって、相続税が思っていた以上に多くかかる可能性があるのです（表1）。相続財産のうち大きなウェイトを占めるのが不動産であり、不動産評価ひとつで相続税が大きく変わります。将来の保有コスト増加を見据えた対策が必要といえます。

（表１）相続財産と相続税額　前提条件：相続人（配偶者・子2人）、法定相続

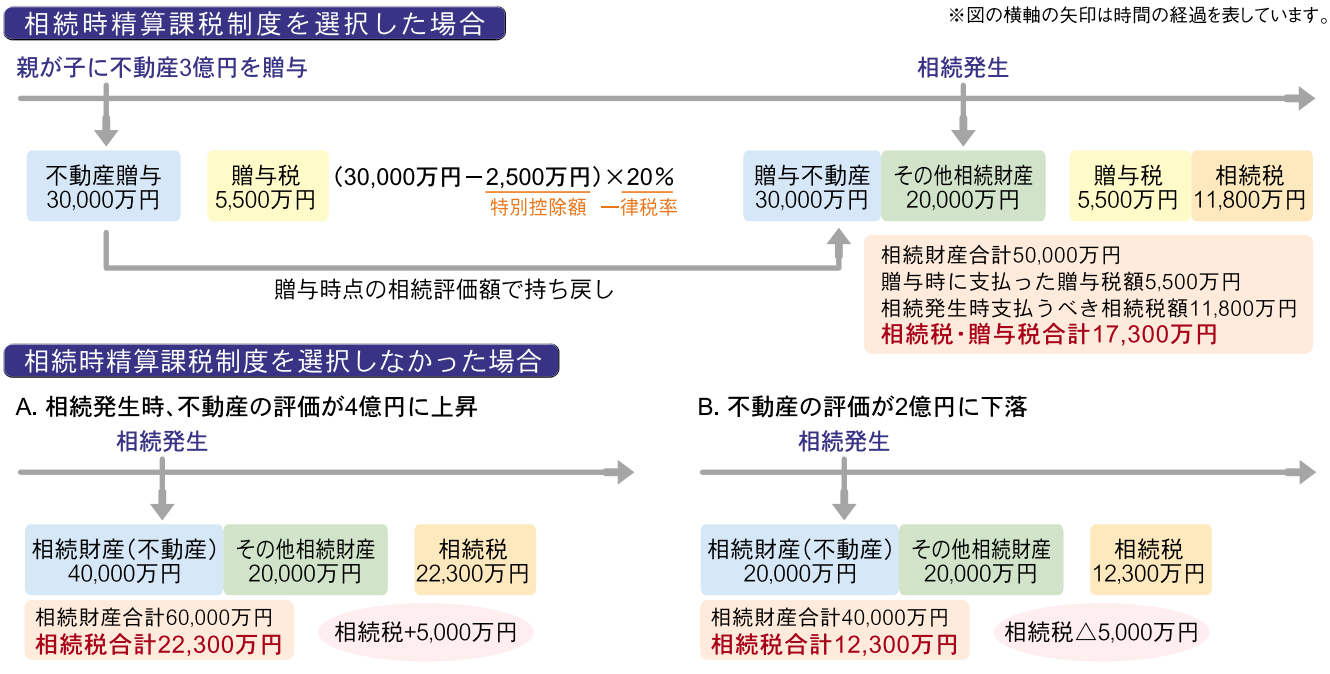
| 相続財産（評価額） | 5億円 | 10億円 | 15億円 |
|---|---|---|---|
| 相続税 | 約5,850万円 | 約1億6,650万円 | 約2億8,450万円 |

※ 相続財産（評価額）が5億円から15億円に増えると、
相続税額は約5倍になります。

## 地価上昇時にこそ有効な相続時精算課税制度

### 不動産価格が変動した場合の相続税の比較図

《前提条件》贈与時の不動産評価額3億円・その他の財産2億円・相続人は子ども１人




相続時精算課税制度を選択して生前贈与を行なった場合、上記のように地価が上昇し、相続時に不動産評価額が3億円から4億円に上昇したとすると、結果として5,000万円の節税になります。特に、地価上昇が激しい都心エリアの不動産については、相続時精算課税制度を活用して、次世代への資産移転に利用すると効果的です。路線価の遅効性のメリットを活かせる今年は、まさにチャンスといえるでしょう。

# 地価上昇時こそ
# 相続時精算課税制度を活用する

## ケーススタディ A氏の場合

財産を贈与した人ごとに課税法を選べることを利用して
相続時精算課税と暦年課税を併用し次世代へ上手に財産移転

| | |
|---|---|
| 家族構成 | A氏:70歳　妻:62歳　相続人:長男35歳(会社員、妻、子２人) |
| 財　産 | A氏の資産:自宅、賃貸用一棟マンション、預金4億円 |
| 収　入 | 不動産収入、年金 |
| 現　状 | 住宅ローンと子どもの養育費にお金のかかる長男夫婦の資金援助、および二次相続までふまえた相続対策と次世代への財産移転を検討中。 |

### A氏　賃貸用アパートを手持ち資金で購入

● 現金110万円を毎年贈与
(贈与額は基礎控除110万円以内なので0)

● 取得価額(時価)2億円 (土地14,000円、建物6,000万円)
● 相続税評価額　土地1億円、建物2,100万円
● 年間収入(経費、税金控除後)700万円

**不動産のような大型資産移転は相続時精算課税を選択**

**相続時精算課税制度を選択して建物のみを贈与**

贈与税額(2,100万円-2,500万円)×20%＝0

**【ポイント】**

**①収益力のある建物のみを贈与**

建物は固定資産税評価額(建築価額の×0.4～0.6)で贈与可能。
また、賃貸用であれば、さらに固定資産税評価額×0.7で贈与でき、
贈与税を大幅におさえて収益(家賃収入)を長男に移転できる。

**②土地の地代は支払わない使用貸借。**

**③贈与する前に管理会社などとサブリース契約を締結。**

建物貸借人を固定することにより、A氏の土地は貸家建付地評価(約0.8)となる。

### A氏妻　夫A氏から贈与された110万円を長男にリレー贈与

例えば、現金1,100万円を精算課税制度を利用して贈与すると、贈与時は非課税枠2,500万円を使用するので贈与税は無税ですが、相続時に相続財産として持ち戻しされます。相続税の適用税率が高い資産家の方の場合、相続税率50%であれば、約550万円を納付します。計画的に毎年110万円を贈与すれば、贈与税はかからないので、断然暦年課税の方が有利です。

**リレー贈与で暦年課税を選択して計画的な贈与**

贈与税額:110万円-110万円(基礎控除)＝0

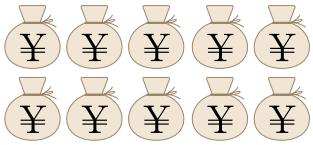
**【ポイント】**

**贈与した人(父母)ごとに課税方法を選択できることを利用。**

父は相続時精算課税を選択したが、
母は暦年課税を選択。

### 長男

贈与後、家賃は子どもの財産となります。
10年経過すると……
**家賃収入700万円／年×10年＝7,000万円**
が父から移転します。



110万円(贈与額)×10年
＝1,100万円
が父から母、そして長男に
移転します。

### A氏のメリット

① 贈与税を払うことなく、賃料収入(10年間で7,000万円)は長男に入り、資金援助が実現。
② 承継対策効果だけではなく、広い意味での納税対策、節税対策となる。
(仮に賃貸用アパート建物がA氏の名義のままであると、賃料収入は、A氏の預貯金として、相続財産を膨らませる可能性があります。)
③ 妻から長男へのリレー贈与で、現金も暦年課税を利用して、有利に財産移転(10年間で1,100万円)。

※ 注意点
1. 賃貸用不動産を贈与するときは負担付贈与に注意！(賃貸人から預かった敷金に相当する現金の贈与を同時に行ないます。)もし、A氏が敷金返還義務を負っている状態で長男に対し贈与した場合は、負担付贈与に該当し、賃貸用アパートの建物価格は、相続税評価額(2,100万円)ではなく時価(6,000万円)で評価されることになるので注意が必要です。
2. サブリース契約締結
A氏相続発生時の土地の相続評価は、使用貸借土地なので、原則として更地評価となります。しかし、建物贈与時点の建物の賃借人に移動がなければ、土地を貸家建付地として評価可能です。贈与する前にサブリースにより、建物の賃貸人を固定することがポイントとなります。

### 相続時精算課税制度を選択する場合の注意点

相続時精算課税制度には次のような制約があるので、注意が必要です。

(注意点1)相続時精算課税制度を選択すると、その贈与者からの贈与については、暦年課税に変更することができません。

(注意点2)相続時精算課税制度を選択した贈与者からの贈与については、贈与税の基礎控除の年間110万円は使用できなくなります。

(注意点3)贈与を受けた土地については、相続時、小規模宅地の評価減の特例を受けられません。

(注意点4)贈与を受けた土地については、物納ができません。

また、相続時精算課税制度の活用は、財産の額、贈与の回数または贈与財産の価格が将来上昇するか下落するかによって、その効果が異なりますので、贈与を実行する際には、専門家に十分相談の上、行なう必要があります。

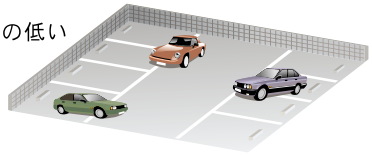
## ケーススタディ B氏の場合

長男が贈与を受けていた土地を売却。
資産援助と譲渡税の圧縮が実現。

| | |
|---|---|
| 家族構成 | B氏:75歳　相続人:長男43歳(会社員、妻、子２人) |
| 財　産 | 自宅、賃貸用マンション、土地(駐車場)、預金7,000万円 |
| 収　入 | 不動産収入、年金 |
| 現　状 | 長男はB氏より3年前に評価額の低い駐車場の贈与を受けた。現在は、16年程前に購入した長男名義のマンション(2LDK)に住んでいるが、将来子どもが大きくなった場合、部屋数が不足することを危惧している。売却して住み替えたいと考えるものの、売却損が出るため検討中。 |

**B氏**　相続税評価額2,380万円(取得費不明)を相続時精算課税制度を選択して贈与

収益性の低い
駐車場

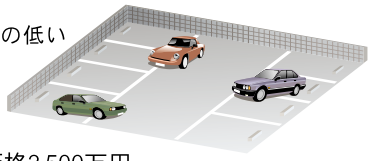


3年前に
贈与

2,500万円の特別控除で
贈与税はゼロ。

**長男**　贈与された2,380万円の土地を3,500万円で売却

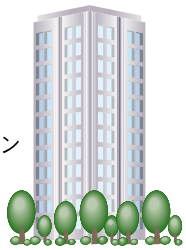
収益性の低い
駐車場



売却価格3,500万円
必要経費300万円
(取得費、売却手数料など)

売却

16年前に購入した
長男名義のマンション
(2LDK)



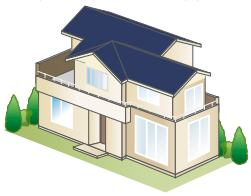
売却価格2,500万円
必要経費5,400万円
(取得費、売却手数料など)

売却

売却益3,200万円　通算(同一年中)　売却損▲2,900万円

**結 果**

長男の自宅買い換え



本来支払うべき譲渡税3,200万円×20％＝640万円

通算により算出された譲渡税
(3,200万円-2,900万円)×20％＝60万円

**譲渡税580万円圧縮**

**B氏のメリット**

1. 土地の評価額が相続時精算課税制度の特別控除(2,500万円)の範囲内なので、
贈与税を払うことなく長男に財産移転が実現。その後長男において贈与財産を有効活用。
2. 長男所有のマンションの売却損と、かつて贈与を受けた駐車場の売却益との通算により、譲渡税が580万円圧縮。

※ 注意点 居住用財産の買換えなどの譲渡損失の損益通算繰越控除の特例を適用した場合の所得税、住民税の節税効果との比較が必要です。

## より豊かな資産形成のために

相続対策は、①遺産分割対策②納税対策③節税対策が3つの柱です。本来、相続時精算課税制度の立法の趣旨である、住宅ローンやこどもの教育資金など、最もお金が必要な人に対し、必要な時に、資産移転する遺産分割、承継対策としてはもちろんのこと、地価上昇が激しいエリアの不動産については、今年は相続時精算課税制度を利用することにより節税対策にもなり得る時代といえるでしょう。ただし、前述の注意点のとおり、相続時精算課税制度は、一度選択すると、途中変更できません。将来の相続税と関係がある制度などで、慎重に選択する必要があります。必要なのは資産全体とライフプランをトータルに考慮、検討することなのです。

※本誌掲載のシミュレーションは一例で、ご売却物件ご購入物件その他条件により適合しない場合があります。

三井のリアルプランでは、皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。
将来の豊かな資産形成のコンサルタントとして、都心にこだわり培ってきた私どもの情報力とノウハウをお役立てください。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。
**三井不動産販売(株)都心営業本部 事業推進グループ**　フリーコール **0120-977-131**　午前9時30分～午後5時30分(毎週水曜定休)

www.mitsui-reform.com/remode

三井のリフォーム®

都心に建つ最上階。デザインにこだわり抜いた全面リフォームにより、
美しい眺望をさらにドラマチックに楽しんでいる。

築年数／20年　構造・工法／RC造

離れた親を心配するより、同居のためのリフォームで、
一緒に暮らす安心感と、新築以上の心地よさを手に入れた。

築年数／25年　構造・工法／RC造

# Full Order Reform

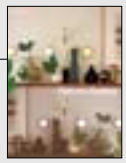
間取りをかえるだけでなく、
ライフスタイルまで豊かにする。
それが、「三井のリフォーム」の
フルオーダー・リフォームです。

気に入った家具とこだわりの内装材によるリフォームで、すべてが
生き生きとした存在感を放つ空間が実現した。

築年数／12年　構造・工法／RC造

**Present**

リフォーム実例集
『Reform Gallery』

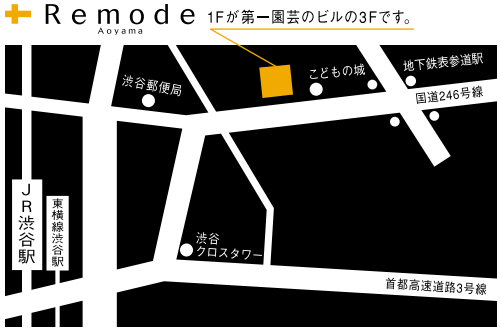


フルオーダー・マンションリフォーム
実例集『Doors』

お客様の想いに合わせて「フルオーダー・リフォーム」した事例を豊富な写真とともに
ご紹介した実例集です。ご希望の方は、下記フリーダイヤルまでお申し込みください。

フルオーダー・リフォームを体感できるモデルルームを備えた、
リフォームサロンをご用意しております。

Remode Aoyama




リフォームのご相談・資料のご請求は　0120-312-089　営業時間　10:00～18:00（水曜定休、年末・年始休業）

〒150-0002　東京都渋谷区1-1-4　青山フラワービル3F（青山通り沿い、1階は第一園芸 フラワーショップ）

三井ホームリモデリング株式会社

# 文化庭園学 Vol.3

モネが選ぶ自身の生涯最高傑作
「水の庭」「花の庭」

France Monet's Garden
## クロード・モネの庭園

フランス・パリの西約80kmの郊外にあるジヴェルニー。

ここに、印象派の巨匠クロード・モネが晩年を過ごした家があります。1883年にジヴェルニーにやってきたモネは、家のまわりに広がる3.5ヘクタールの敷地に自らの手で庭をつくりました。セーヌ川の支流から枝分かれした小川をせき止めて池を掘り、そこに日本風の橋をかけ、シダレヤナギやキショウブ、スイレンを植えた「水の庭」。そして、バラ、チューリップ、サクラ、ライラックなどの色彩豊かな花々を植えた「花の庭」。

『睡蓮』の連作をはじめとした多数の名作は、この美しい庭園から生み出されたものでした。

モネの没後、娘のブランシュ・オシュデや息子のミシェルが亡くなると、ジヴェルニーの庭を維持する者はいなくなり、放置されたままの状態がしばらく続きました。しかし1970年代に入ると、モネや印象派の画家たちの作品を愛する人々から寄付が集められ、庭は復元されることに。ジヴェルニーの様子が残された膨大な数のモネの作品から、色彩の組み合わせの研究が重ねられ、ついにモネの庭は甦ったのです。

モネが選ぶ自身の生涯最高傑作。それは『睡蓮』ではなく、このジヴェルニーの庭園だったと言われています。



## 編集後記

三井不動産販売(株)
都心営業本部 事業推進グループ
長谷川 薫

これまでと同様、
本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

2007年第1弾となる85号では、"文化をつなぐ坂道"と、"国際性"という二つの側面から、ブランドエリア・麻布を特集しました。起伏が激しい地形と長い歴史に育まれた麻布の豊かな個性――その魅力の一端でもお伝えできればと思います。また、マーケットリポート、ケーススタディ、税務セミナーでは、不動産市況を捉えた分析、相続対策についてご紹介しております。なお今春発行の86号では、六本木を特集いたします。3月30日には「東京ミッドタウン」のグランドオープンを迎え、今後ますます発展を遂げる六本木の街を、リアルプランニュースならではの視点から取り上げます。ご質問、ご相談につきましては、お気軽にお問い合わせください。

# Artis

QUALITY BATH LIFE

新しい時間がはじまる。

AVELCO
株式会社アベルコ　アルティスショールーム
東京都新宿区西新宿3-7-1 新宿パークタワー OZONE 6F　Tel.03-5323-0126
www.artis.jp

# REALPLAN

## かけがえのない資産を守り、育て、活かす。
## 都心不動産のコンサルティング総合窓口。

私たち「三井のリアルプラン」は、都心不動産における不動産の売却・購入や資産活用をお考えの皆さまに、
安心と信頼のコンサルティングでお応えする資産形成のパーソナル・アドバイザーです。

### 大切にするのはお客様ひとりひとりとのコミュニケーション。

**Communication**
コミュニケーション
真のニーズを把握する、
One to Oneの
コミュニケーション

**Planning**
プランニング
プロの視点で全方位から
その可能性を検討する
顧客本位のプランニング

**Proposal**
ご提案
ひとりひとりの
ライフプランに応じた
オーダーメイドのご提案

**Solution**
プランの実行
プランの早期実現を図る
リアルプランの実行力

- ご売却
  - 単純売却
  - 組み換え
  - 買い換え
- ご購入
  - 居住用資産
  - 投資用資産
  - 事業用資産
- 活　用
  - 賃貸経営
  - 等価交換
  - 事業企画
- 運　営
  - 居住系資産
  - 事業系資産
- 総合コンサルティング

### 目指しているのは、お客様の深い満足、そして永い信頼関係。

#### 青山リアルプランセンター
〒150-0002 東京都渋谷区渋谷1-1-4 青山フラワービル2F
**03-3409-6131**
FAX.03-5466-7265
E-mail.rpc-aoyama@rehouse.co.jp
三井不動産販売（株）
国土交通大臣（11）第777号
（社）不動産流通経営協会会員（社）首都圏不動産公正取引協議会加盟
午前9時30分～午後5時30分（毎水曜定休）

#### 麻布リアルプランセンター
〒150-0012 東京都渋谷区広尾5-4-12 大成ビル
**03-5789-3131**
FAX.03-5789-4449
E-mail.azabu@rehouse.co.jp
三井不動産販売（株）
国土交通大臣（11）第777号
（社）不動産流通経営協会会員（社）首都圏不動産公正取引協議会加盟
午前9時30分～午後5時30分（第一・第三火曜・毎水曜定休）

#### 銀座・汐留リアルプランセンター
〒105-7190 東京都港区東新橋1-5-2 汐留シティセンターB204
**03-3575-1133**
FAX.03-3575-1122
E-mail.rpc-ginza-shiodome@rehouse.co.jp
三井不動産販売（株）
国土交通大臣（11）第777号
（社）不動産流通経営協会会員（社）首都圏不動産公正取引協議会加盟
午前9時30分～午後9時00分（第一・第三 水曜定休）

#### 白金高輪リアルプランセンター
〒108-0072 東京都港区白金1-17-3 NBFプラチナタワー1F
**03-5424-4131**
FAX.03-5424-4132
E-mail.rpc-shirokane@rehouse.co.jp
三井不動産販売（株）
国土交通大臣（11）第777号
（社）不動産流通経営協会会員（社）首都圏不動産公正取引協議会加盟
午前9時30分～午後5時30分（第一・第三火曜・毎水曜定休）

#### 恵比寿リアルプランセンター
〒153-0062 東京都目黒区三田1-13-4 恵比寿ガーデンプレイス内
**03-5449-4320**
FAX.03-5449-4650
E-mail.rpc-ebisu@rehouse.co.jp
城南リハウス（株）
東京都知事（8）第40445号
（社）不動産流通経営協会会員（社）首都圏不動産公正取引協議会加盟
午前9時30分～午後6時00分（第一・第三火曜・毎水曜定休）

#### 目黒リアルプランセンター
〒153-0064 東京都目黒区下目黒1-3-27 アセンド目黒6F
**03-3490-4134**
FAX.03-5496-5618
E-mail.rpc-meguro@rehouse.co.jp
城南リハウス（株）
東京都知事（8）第40445号
（社）不動産流通経営協会会員（社）首都圏不動産公正取引協議会加盟
午前9時30分～午後6時00分（第一・第三火曜・毎水曜定休）

#### 田園調布リアルプランセンター
〒145-0071 東京都大田区田園調布3-1-1
**03-3722-1531**
FAX.03-3722-4850
E-mail.rpc-denen@rehouse.co.jp
（株）三井リハウス東京
国土交通大臣（2）第6076号
（社）不動産流通経営協会会員（社）首都圏不動産公正取引協議会加盟
午前10時00分～午後6時00分（月2回火曜・毎水曜定休）

#### 目黒リアルプランセンター 第2営業グループ
〒153-0064 東京都目黒区下目黒1-3-27 アセンド目黒8F
**03-3490-2310**
FAX.03-5437-7387
E-mail.rpc-meguro2@rehouse.co.jp
城南リハウス（株）
東京都知事（8）第40445号
（社）不動産流通経営協会会員（社）首都圏不動産公正取引協議会加盟
午前9時30分～午後6時00分（第一・第三火曜・毎水曜定休）

#### 成城リアルプランセンター
〒157-0066 東京都世田谷区成城6-15-14 緑蔭館1F
**03-5429-3170**
FAX.03-5429-3171
E-mail.rpc-seijyo@rehouse.co.jp
（株）三井リハウス東京
国土交通大臣（2）第6076号
（社）不動産流通経営協会会員（社）首都圏不動産公正取引協議会加盟
午前10時00分～午後6時00分（月2回火曜・毎水曜定休）

#### リアルプラン賃貸デスク
〒150-0012 東京都渋谷区広尾5-4-12 大成ビル3F
**03-5789-3831**
FAX.03-5789-3832
E-mail.rpcd-azabu@rehouse.co.jp
（株）三井リハウス東京
国土交通大臣（2）第6076号
（社）不動産流通経営協会会員（社）首都圏不動産公正取引協議会加盟
午前10時00分～午後6時00分（月2回火曜・毎水曜定休）

#### 都心営業本部 事業推進グループ
〒150-0002 東京都渋谷区渋谷1-1-4 青山フラワービル2F
**03-3409-6167**
FAX.03-5466-7287
三井不動産販売（株）
国土交通大臣（11）第777号
（社）不動産流通経営協会会員（社）首都圏不動産公正取引協議会加盟
午前9時30分～午後5時30分（毎水曜定休）

このご案内は当社が不動産登記事項要約書等の公開情報から取得した個人情報を利用してお届けしました。
今後この情報が不要な場合は、お手数ですが、本書記載の店舗へお申し出ください。
なお、ホームページでも送付停止を受け付けております。
https://www.mitsui-hanbai.co.jp/question/
個人情報は、不動産の売買・賃貸、それらの代理・仲介、管理その他付帯する事業のために、三井不動産販売グループにおいて共同で利用させていただきます。その他詳細はホームページをご覧ください。
http://www.mitsui-hanbai.co.jp/personal-info