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 spring NO. 86

特 集

Real Plan Selection Brand Area

六本木

歴史の記憶を積み重ね、
深さを増してゆく東京の懐。

第 四 回

街衢の真価論

ルネサンス〜恢復する伝統、試される都心

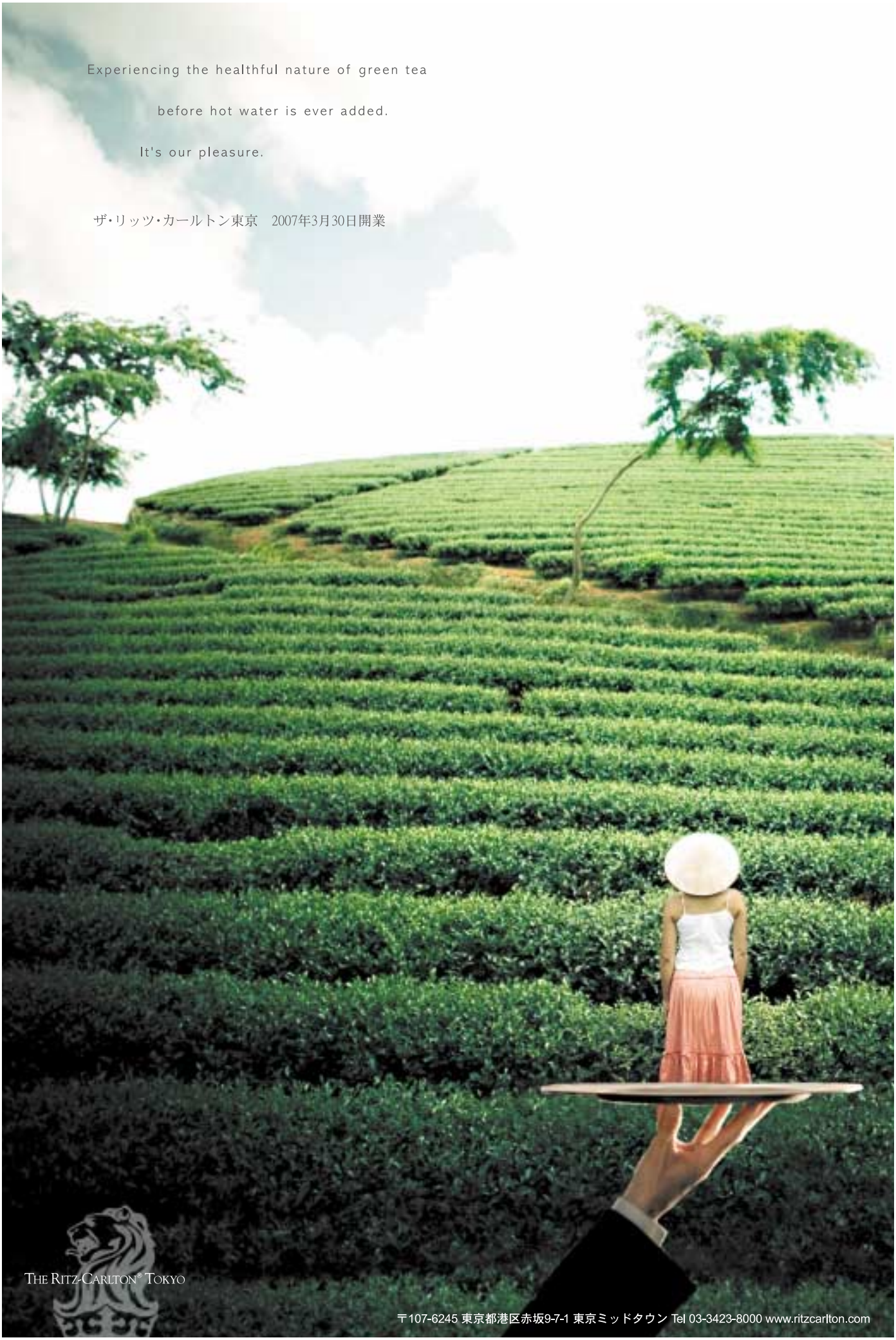
Market Report リアルプランマーケットリポート
**東京の改造計画の推移、
そして向かう先は？**

Real Plan column シリーズ·不動産市況の本質を見抜く
第4回：住生活基本法について

Seminar 税務セミナー
相続をふまえた納税資金対策

Case Study 資産形成 事例研究
**事業承継を見据えた
会社の組織再編の活用**

壮麗なる三井家の迎賓館
綱町三井倶楽部



2006ⓒThe Ritz-Carlton Hotel Company,L.L.C.

今月の表紙

グラフ フォン ファーバーカステル
「パーフェクトペンシル・プラチナコーティング」

筆記具は鉛筆だった時代。小学校に上がったばかりの頃、新品の筆箱に、きれいにしまわれた名入れの鉛筆。子どもの手には長くて少し書きにくくても、嬉しかったものです。大人になるにつれて手にする機会が少なくなってしまいますが、シャープペンシルとは違う書き心地を、ときには楽しんでみるのも良いかもしれません。

「鉛筆の歴史を築いた」といわれるドイツのファーバーカステル社は、今年246年目を迎える最高級の筆記具・画材のメーカーです。1761年、カスパー・ファーバーがニュールンベルグ郊外のシュタインで鉛筆の製造を開始。1840年、ローター・フォン・ファーバー男爵が、全製品に"A. W. FABER"の刻印を生産し、鉛筆が初めてブランド品として認知されます。1851年、六角形デザインの鉛筆を発表。以来、この鉛筆の「長さ・太さ・硬度」が世界的基準となるのです。1993年には、至高の筆記具シリーズ「グラフ フォン ファーバーカステル」を発表。その鉛筆は“黒鉛で書く”というアートの頂点を表現しています。木材は綺麗に削るために理想的とされるカリフォルニア・シダーを使用。表面の美しいリブパターン、エンドキャップに刻印されたファーバーカステル伯爵家の紋章、そのすべてが“特別なもの”の証です。そして、メタルシャープナーが内蔵されたエクステンダー、鉛筆のキャップに付いた消しゴムにより、常に書く・修正する・削ることができる、完成された鉛筆の姿が表されたのです。

現在、ファーバーカステル社の鉛筆生産量は世界一を誇ります。のみならず、常に最高水準の品質を維持し、新たな伝説を作り続けていることこそが、筆記具の頂点といわれる所以なのです。

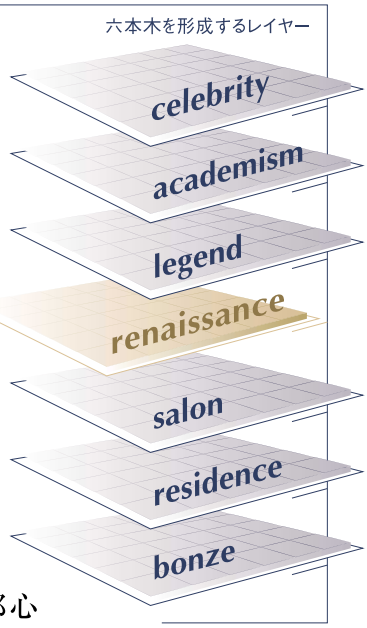
Contents

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 spring NO. 86

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

六本木
歴史の記憶を積み重ね、
深さを増してゆく東京の懐。



07 pick up layer
第 四 回
街 衢 の 真 価 論
ルネサンス
～恢復する伝統、試される都心

12
Honored Gests -salon
ご贔屓のすすめ
シーリー Sealy
毎朝、一流ホテルのスイートルームで目覚めるような悦びを。

13
リアルプランマーケットリポート
Market Report
東京の改造計画の推移、そして向かう先は？

18
シリーズ・不動産市況の本質を見抜く
Real Plan column
第 4 回：住生活基本法について

19
壮麗なる三井家の迎賓館
綱町三井倶楽部

21
税務セミナー
Seminar
相続をふまえた納税資金対策

23
資産形成 事例研究
Case Study シリーズ講座．第7回
事業承継を見据えた会社の組織再編の活用

29
Vol.4
文 化 庭 園 学
Netherlands Keukenhof
キューケンホフ公園

六本木

特集

Real Plan
Selection Brand Area
Roppongi

On voit ici de la colline de Reinanzaka la rue qui monte à l'horizon vers le carrefour de Roppongi, marqué sans doute autrefois par "six arbres" qui n'existent plus. Dans les quartiers que le grand tremblement de terre de 1923 n'a pas trop éprouvés, le nombre des jardins grands ou petits, cachés par les façades des rues,reste considérable.

Here, from Reinanzaka hill, one sees the street going up to the horizon towards Roppongi crossing, which was no doubt marked formerly by "Six trees" no longer existing. There are still a great number of small and large gardens hidden from the street by walls, remaining in the districts which were not too badly hit by the earthquake of 1923.

霊南坂より六本木方面を望む。六本木には昔は六本の大木があつた事と思はれるが、今はさうした木はない。一九二三年の震災の被害が軽かつた方面には、大小の庭が家々の蔭にまだ多数残つてゐる。

狐狸の棲む丘に、僧が町をつくる

人里離れて草木深く、風の色に道をたずねる老人。小型焜炉（こんろ）と煎茶道具を携えて、旅慣れた風体は、十方庵大浄敬順その人。時に江戸後期の文化年間。後に六本木と呼ばれる土地でのこと。十方庵は、江戸内外の名所旧跡を訪ね歩いた隠居の僧。彼は『遊歴雑記』の中で六本木にふれて「上杉、朽木、高木、青木、片桐、一柳等の諸侯の下やしき中やしき六軒まで集まひあるが故」と、地名の由来を伝えています。

麻布一帯は、土器や石器が発見されていることから、縄文時代すでに人が居住していたことが判ります。平安時代には竹千代稲荷、日ヶ窪稲荷などが建立されました。このうち日ヶ窪稲荷は明治時代に朝日神社と改称され、テレビ朝日の名前の由来になります。しかし、六本木が開けるのはもう少しあと、徳川家康が豊臣側の一計で関八州に封ぜられた頃に始まります。とはいえ、江戸開府後もしばらくは狐狸の棲む松林があるだけの丘陵地でした。

街としての起こりは三代将軍秀光の世。寛永3年（1626）に、二代将軍秀忠の正室が亡くなります。葬儀は増上寺で行われ、六本木が荼毘（だび）の地となりました。無事三回忌も終えた頃、葬礼を司った4人の僧に対し、幕府は荼毘の煙下に土地を与えます。4人は力を合わせて人里離れた丘に寺を建立し、あわせて門前町をつくるため、30数軒の町家も建てました。やがて越前藩主松平三河守、小田原城主大久保加賀守など大名屋敷も立ち並び、商家も見られるようになり、街のかたちが整います。

青山水道がひかれた万治年間（1658〜1660）には、龍土村六本木という地名が定着。水に恵まれない土地でありながら、龍にちなむ名前

歴史の記憶を積み重ね、深さを増してゆく東京の懐。

ノエル・ヌエット著『東京』（日仏会館、昭和12年発行）より。ヌエットは1885年、フランス生まれ。詩人・画家。1926年～1929年、1930年～1962年の2度、日本で生活。静岡高校、東京外国語学校、東大、学習院大学、法大、アテネ・フランセ、日仏学院の講壇に立つ。1962年、著書『東京誕生記』でフランス文芸家協会賞。1965年、東京都名誉都民。東京のスケッチを多数残し、代表作は浮世絵（版画）にもなっている。

は奇異ですが、実は家康の江戸入りまで、日比谷は入り江で愛宕下まで海だったのです。それが慶長12年（1607）までには埋め立てられ、愛宕下の漁師たちが今の六本木7丁目あたりに移ります。離れることになった集落が猟人（りゅうど）と呼ばれていたことから、それがいつしかなまって龍土になったと云われています。しかし、流動や隆動から転じたものとする説もあり、いずれも決め手がありません。

もう一つ、龍土については壮大ないわれがあり、寛永年間（1624～1643）、天空より龍が舞い降りて、棲み始めたというものです。そのため、あたりは昼夜ともに闇に覆われたと言われます。しかし、龍土町の氏神である天祖神社は、夜ごと眼下の海から龍が御灯明を献じた故事から、別に龍土神明宮とも呼ばれており、明暗まったく逆のいわれとなっています。

しだいに街としての機能が整い、六本木という地名も公に認められるようになりますが、その由来となると、いまだに定説がありません。冒頭に挙げた『遊歴雑記』の記述も諸説の一つに過ぎず、文政の頃に編まれた官撰地誌の原資料『御府内備考』と『文政町方書上』にあたりますと、大昔このあたりに松の大樹が6本あったことが地名の起こりとされています。そして戦災前の旧三河台町、現六本木4丁目にそびえていた巨木こそ、伝説を裏付ける1本だという話もありますが、それは大銀杏なのです。また、旧市兵衛町に昔、岡本玄治なる名医が居を構え、そこには1本の根から6本の幹が伸びた銀杏の木があった…という怪異譚めいた言い伝えもあります。今となっては巨木が松だったのか銀杏だったのかは確かめる術がありません。

なお、時代が少し下って文化爛熟の元禄年間（1688～1703）になりますと、冠称が変わり、飯倉六本木と呼ばれ始めます。

六本木

特集

Real Plan
Selection Brand Area
Roppongi

『麻布龍土屋敷玄関門型』（山口県立山口博物館所蔵）
麻布の下屋敷の玄関に掲げられていたもの。

士道の縁、軍靴の響き

江戸城に近い高台ということもあり、六本木は武家屋敷が集まります。中でも長州藩毛利家は寛永13年（1636）、みずから幕府に申し入れ、六本木に新しい屋敷を拝領しました。敷地は当初2万7千坪でしたが、周辺の未開地や空き地を買い足していき、3万6千坪にまで拡大します。現在の六本木ヒルズはちょうど長州藩支藩の屋敷が置かれていたところ。今は毛利庭園に往時の名残をわずかにとどめています。一方、東京ミッドタウンのあたりは一つ格上の長州藩毛利家の下屋敷でした。俗に「檜屋敷」と呼ばれるほど見事な檜林があり、後に檜町という町名も生まれました。現在、東京ミッドタウンに隣接する檜町公園は、下屋敷の広大な庭園「清水園」の一部が残ったものです。

このように門前町だった六本木は、大名や旗本の屋敷が並ぶに至り、「武」の色濃い街になりました。維新後は、現在の外苑東通りを境にして、陸軍の歩兵第一連隊と第三連隊の施設が置かれます。おそらく都心にしては広大な敷地が得られ、住人が少なかったからでしょう。

麻布六本木の連隊は、昭和11年（1936）二・二六事件で痛ましい記憶を刻むことになりますが、武の街のイメージを増幅させるかたわらで、人々が暮らす街としての発展も進みます。閑静な屋敷町としての伝統は、華族や実業家などの大邸宅が引き継ぎ、維新後も格式を保っていました。また、表通りには江戸から営む老舗に加えて新しい店が増え、路地や裏通りには小住宅が見られるようになりました。大正に入ると、都電が六本木⇔青山1丁目および飯倉の2本に加え、六本木⇔青山6丁目間も開通。表通りには市が立ち、縁日は大勢の人で賑わいました。さらに活動写真や喜劇、新派の芝居がかかる小屋、西洋料理店など、夜ごとの楽しみも人を惹きつけるようになり、その中で芸術家や文学者のサロンも形成されていきます。

六本木交差点より現在の乃木坂方面に向かって。撮影年代は不明だが、日露戦争の凱旋門が見える。右手は当時の陸軍施設。

国立新美術館の前庭には、歩兵第三連隊兵舎、および近衛兵第七連隊だった建物が、別館として一部保存されている。

「東京租界」から「流行発信基地」に

終戦後、旧日本陸軍の施設をアメリカ進駐軍が接収し、バーディバラックと呼ばれる兵舎が建てられます。そして、周辺には外国人向けの様々な店ができ、「租界」と呼ばれるようになりました。この頃から六本木で遊ぶことにある種の誇りを持つ若者が出現し、東京五輪を契機に流行発信地に変貌していきます。この背景には日比谷線の開通、放送局や写真スタジオ、雑誌編集部の進出などがありました。これが70年代から80年代にかけて、ディスコやファッションビル、各種のカルチャースポットが集まる流れを作っていきます。他方、第一連隊跡地は防衛庁となり、旧第三連隊の施設は東大の生産技術研究所、物性研究所が入ります。後者は宇宙科学をはじめ最先端の技術が生み出されるとともに、産学連携の中心地の一つとして日本の戦後復興を支えていきました。このように、戦後の六本木には、どこかしら戦後日本の縮図のような現象が多く見られます。

いずれにしろ後世に語り継ぐべき土地の記憶があり、それが地下水脈のように豊かな文化の源泉となっていることは、六本木にとってかけがえのない無形財産であり、ブランドエリアとしての絶えざる価値創造につながっています。

REALPLAN
Offering long-term real estate consulting for owners of exclusive properties

Real Plan Salon

リアルプランサロン

三井不動産販売株式会社

「三井のリアルプラン」は、不動産の売却・購入や資産活用をお考えの皆様の
資産形成のパーソナルアドバイザーとして、お一人お一人とのコミュニケーションを大切にし、
お客様の深い満足、そして永い信頼関係を目指して歩んで参りました。
“ お客様への感謝の気持ち ”と“ おもてなしの心 ”を具現化したい―そんな私どもの想いを込めて
東京ミッドタウンに開設するのが、「リアルプランサロン」です。
今回、私どもの想いを受け、本サロンの設計に携わって下さったのが、
都心のハイグレードマンション設計の第一人者として名高い三沢亮一氏。
上質感あふれる空間に、檜町公園の豊かな緑を眺めるラウンジや接客室、
より高度なコンサルティングを提供するコンサルティングルーム、
プレミアムマンションのリーフレットや様々な書籍を揃えたライブラリースペース、
衛生写真や古地図が閲覧可能な先進のプレゼンテーションシステム、
そして、季節ごとに変化するアートやオブジェも皆様にお楽しみ頂きたいと思っております。
ラウンジやライブラリーは、「三井のリアルプラン」のお客様ならどなたでもご自由にお使いいただけます。
お客様同士のコミュニケーションの場としてもご利用ください。
皆様のご来場を心よりお待ち申し上げております。

都心営業本部 リアルプラン営業部
部長　竹内 哲司

三井不動産販売株式会社 都心営業本部
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
〒107-6207 東京都港区赤坂9-7-1 ミッドタウン・タワー7F
TEL.03（5771）8600 FAX.03（5771）8616
営業時間:午前9時30分 ～ 午後5時30分　定休日:毎水曜定休
フリーコール 0120-977-131

http://www.31realplan.com

街衢の真価論

第四回

ルネサンス
～恢復する伝統、試される都心

2007年1月21日、かつての麻布・新龍土町にオープンした国立新美術館。
武家屋敷、日本陸軍兵舎、進駐米軍施設、東京大学生産技術研究所・物性研究所と、
日本近世・近代史と寄り添うような運命をたどった。21世紀は六本木アートトライアングルを担う。

「洋館の街」に集まった芸術家たちのサロン

国立新美術館の上空より撮影。「森の中の美術館」をコンセプトにしているだけに、都心なのに緑が豊かな環境で、憩いの場所としても貴重。

奇才江戸川乱歩が作り上げた少年探偵団の世界。怪人二十面相が跳梁するのは麻布のお屋敷街、それに対する名探偵明智小五郎の事務所は戦前、龍土町にありました。目印は御影石の門柱と真鍮の看板。下町を背景にした江戸の捕物とは異なるハイカラな探偵物語は、六本木・麻布の洋館を必要としたのです。

明智事務所の設定と同じ界隈に、日本フランス料理の先駆け「龍土軒」が店を構えていました。元は英国大使館の料理人が独立して麹町に開いたレストランでしたが、明治33年(1900)新龍土町に移ります。上野の精養軒と並び立つ、このハイカラな店を最初に発見したのは、名探偵ではなく、新派と呼ばれる洋画家たちでした。彼ら白馬会の面々は、絵筆をフォークやナイフに持ち替えて、芸術論を交わしていたのです。この会の中心人物の一人が後に「日本近代洋画の父」と呼ばれる黒田清輝。留学先のフランスから印象派ふうの明るい画風を持ち帰った黒田にしてみれば、龍土軒の皿は、初心を思い出させるパリそのものだったのかもしれません。黒田のほかには久米桂一郎、岩村透、山本芳翠、藤島武二、岡田三郎助、和田英作、小林万吾、青木繁らが白馬会の主要メンバーでした。

さらに、文学者も集まります。ある日の龍土軒。「我々の仲間からフランスあたりへ行く者があれば、盛大に送別会をしようじゃないか」という声が上がりました。発言の主は作家の国木田独歩。同じテーブルには、独歩の親友田山花袋をはじめ、20代30代の文学者の顔が並んでいました。龍土会の面々です。

明治の末期、文学ではドイツとフランスの影響を大きく受けていました。特に小説は自然主義の潮流が激しく流れ込み、それを担っていたのが龍土会です。もともとは牛込にあった柳田国男(日本民俗学の父)の自宅に集まっていた会合でしたが、次第に人数が増えたため、龍土軒の前身快楽亭で開くようになり、会も一緒に移って龍土会となりました。もっとも、それ以前から白馬会に合流していた者もいて、旧知の関係だったようです。

メンバーは前述の3人のほか、島崎藤村、蒲原有明、徳田秋声らも参加。また、自然主義の文学者が中心だったとは言え、硯友社から文学会派からも、早稲田派、赤門派からも党派を超えて自由に出席でき、かつ他の芸術分野の人間も喜んで迎え入れました。自由劇場を立ち上げたばかりの新派演劇人、小山内薫もその一人です。このように自由で闊達な空気が背中を押して、龍土会は文壇でひじょうに大きな勢いを持つに至ります。『日本の自然主義文学は龍土軒の灰皿から生まれた』(近松秋江)とは、当時の隆盛を最もよく表した言葉でしょう。

残念ながら、明治・大正の芸術文化を担った二階建ての洋館は空襲で焼失し、往時の龍土軒を追体験することはできなくなりました。

街衢の真価論

戦後西麻布1丁目に移転し、現在も営業中の龍土軒の紙製ランチョンマット。著名なお客様からの寄せ書きを集めて配置したもの。❶柳田国男。❷隆盛の孫、西郷従徳侯爵。❸右から三番目が日本画家、東山魁夷。❹右から六番目が鴎外の長女、森茉莉。その次が啄木の女婿、石川正雄。❺円地文子、高見順ら文学者の名が見える。❻島崎藤村、正宗白鳥ら『田山花袋君の記念』出席者たち。❼三越の包装紙の図案でも知られる洋画家・猪熊弦一郎。❽十三代 柳生但馬守俊郎こと柳生俊久子爵。開業から現在まで、芸術分野に限らず、政財界、産業科学界、宮家、華族の方々がご贔屓にし、乃木希典将軍がよく出前を頼んでいたことは語りぐさになっている。右下の隅は、歴代の岡野家主人（オーナーシェフ）たち。二代目甚内は戦後の一時期、高松宮邸内高輪光輪閣の調理場に立ったが、そのときが支配人が後にイタリア料理店キャンティを開店することになる川添浩史。いかなる天の配剤か。

国際化とカジュアル化の波
クリエイターが集うエリアに

少年探偵団シリーズが始まった昭和11年（1936）に11〜13歳くらいだった主人公の小林少年と読者。彼が青年期を迎えたとき、東京は焼け野原で、六本木は租界と呼ばれる街になっていました。外苑東通りをはさんだ二つの広い敷地も、日の丸の軍服が消え、かわりに星印の軍服が陽気に闊歩しています。明智探偵事務所の設定も、戦後は龍土町を離れて麹町に移ってしまいました。この頃、六本木にはアメリカを中心に外国の文物が大量に流れ込みますが、芸術文化については停滞期と言ってもよいでしょう。その状況がかわってゆくのは、六本木交差点から建設中の東京タワーが見えるようになってから、昭和30年代初めのことです。

政治経済、社会の復興につれて大衆文化の動きも活発になってきました。映画からテレビへの移行期であり、出版や広告等も新しいスタイルを模索し始めます。テレビ局ができ、写真スタジオや雑誌の編集室が点在、一時はNHKも放送会館を進駐米軍に接収されていた第七連隊跡地＝ハーディーバラックス跡地に建設する予定でした。こちらは結局、渋谷区神南のワシントンハイツ跡地に変更され、かわりに東京大学の生産技術研究所が移ってきました。六本木は夜ごとクリエイターやセレブリティが行き交う街となり、その象徴が外苑東通り飯倉片町のイタリア料理店「キャンティ」です。先の龍土軒に対する評言にならい、「戦後の日本文化はキャンティのパスタ皿から生まれた」と言いたい誘惑にかられるほど、文化人・芸能人のサロンとなっていました。

一方、都電の廃止後、陸の孤島となりつつあった六本木は、地下鉄日比谷線の開通により、銀座と青山・原宿の中間に置かれることになりました。そのような地の利も手伝って『アンアン』や『ポパイ』といった70年代・80年代の大衆文化を代表する雑誌が生まれます。また昭和の後半、AXISやWAVEといった消費中心の流行発信ビルが現れ、サブカルチャーの隆盛を下支えします。

直木賞作家、大沢在昌が平成元年（1989）に発表した作品『氷の森』には、旧龍土町、六本木7丁目のビルに事務所を構える探偵が登場しますが、そのビルには、ファッションメーカー、デザイン事務所、広告製作プロダクションなどが雑居しており、洋館の明智探偵事務所が設定された時代とは隔世の感があります。

さらに近年は、六本木に映画関連施設が増え、シネヴィヴァン無きあと、ヴァージン・シネマ、シネマート（アジア映画専門のシネマコンプレックス）といった映画館がオープンしただけでなく、独立系の映画会社が拠点を構えるようになり、ひんぱんに試写会を開催しています。もちろん、昭和19年（1944）の創立以来、新劇を牽引してきた俳優座も健在です。

街衢の真価論

東京ミッドタウンの『GAIEN HIGASHI-DORI STREET GALLERY “on the green ―緑を、継ぐ。”』

公共空間の新しい試み、六本木トンネルの壁画。

「アートトライアングル」変化から進化へ

新生サントリー美術館の茶室「玄鳥庵」。

最先端のエリアとして、目まぐるしく変化し続けてきた六本木に今、転機が訪れています。21世紀に入ってから、3つの大型プロジェクトが完成し、将来に向けて明確なエリアの姿が見えてきたのです。平成15年(2003)完成の六本木ヒルズに加え、平成19年(2007)1月から3月にかけて、国立新美術館と東京ミッドタウンがオープン。この三者に共通する新しい魅力が「ミュージアム」です。六本木ヒルズの森美術館、国立新美術館、東京ミッドタウン内のサントリー美術館は、六本木に三つの点をうがち、互いに結びつくことで、都心にアートの磁場を形成していきます。

高層階、外国人館長の就任、同時代アートの積極的な展示などを提案する森美術館。所蔵せず、企画展・公募展に特化する国立新美術館。「生活の中の美」という基本理念に加え、「美を結ぶ。美をひらく。」という新しいミュージアムメッセージを掲げる新生サントリー美術館。この三館が作るアートの三角州が、上野や青山・原宿とは異なる21世紀のシーンを期待されています。

また、いずれの美術館も、併設カフェ、レストラン、ミュージアムショップの充実、夜に延ばした開館時間など、欧米と同様、大人のライフスタイルに合わせた配慮がなされているのも特長です。

履歴の違う個性的な美術館が同じエリアに、ほぼ同時期にそろい踏みすることは、かつてない出来事であり、人の流れと街の印象が大きく変わる契機となるでしょう。さらに東京ミッドタウンには、安藤忠雄氏が設計、財団法人三宅一生デザイン文化財団が企画・運営を担当し、北山孝雄氏が基本構想を担当した21_21 DESIGN SIGHT(トゥエンティワン・トゥエンティワン デザインサイト)創設されました。こちらはミュージアムと違うかたちで展覧会やワークショップなどのプログラムを行うスペースで、AXISや六本木ヒルズと結んでデザイントライアングルを形成する可能性があります。

このような六本木におけるアートやデザインのトライアングルと連動して、新しい兆候が街の中に見られるようになりました。東京ミッドタウン、コンソーシアム6社による屋外ストリートギャラリー企画は、東京ミッドタウンの建設現場の仮囲いフェンスを利用した写真の展示で、期間限定ではあるものの、「街」と「昼」に目を向けた試みです。

また、平成18年(2006)の夏、国立新美術館と森美術館を結ぶ六本木トンネルの側道に、巨大な壁画が設置されました。この壁画は、『トーキョーワンダーウォール』というアートコンペティションの入賞者ら若手アーティストたちが、約90メートルにわたって5点の作品を描いたものです。このようなストリートペインティングは従来の六本木で見られなかった試みであり、欧米の先進都市で見られるような公共空間の洗練(パブリックアート化・ビジュアルデザイン化)への先駆けになっていくでしょう。

これからの六本木は、近代芸術の揺籃(ゆりかご)だった時代の記憶、伝統を取り戻すに違いありません。さらに現代のアートやデザインを織り込んだライフスタイルを実践する場として、試される都心、生まれ変わりつつあるブランドエリア「六本木」の姿を見せてくれることでしょう。

Honored Gests -salon

ご贔屓のすすめ

シーリー

Sealy

東京ミッドタウンの最上層に誕生した「ザ・リッツ・カールトン東京」では、全客室にシーリーのマットレスを採用しています。

毎朝、一流ホテルのスイートルームで目覚めるような悦びを。

ギリシャ神話の中に、次のような一説があります。――豊穣の女神デメテルが、冥界の王にさらわれた娘を捜して、一睡もせずに世界を彷徨っていると、彼女が衰えていくとともに、地上のあらゆる植物が枯れていきました。そこに眠りの神ヒュプノスが現れ、デメテルに不思議な実を授けます。その実を口にすると彼女は深い眠りを得て美と健康を取り戻し、植物たちも元通りになったという話です。

みなさんも怒りや悲しみなどが一晩眠ると落ち着いていたという経験があると思います。人間が起きている間に脳に集積された情報は、睡眠の間に分別され、必要な情報は記憶されますが、不必要な情報は徐々に消去されます。睡眠には身体の休息や疲れを取るだけでなく、心を癒す力があるのです。

1881年にテキサス州シーリータウンで誕生して以来、30年近くに渡り全米シェアNo.1を維持し、世界30カ国以上で愛用されているシーリーベッド。一流ホテルから高い評価を得ているのが特徴で、日本国内でもザ・リッツ・カールトン東京、コンラッド東京、フォーシーズンズホテル、シェラトン ホテル&リゾートなどで採用されています。その魅力の源泉は、整形外科医と連携して開発した最上級の寝心地です。多大な研究開発費を投じて、人間工学の観点から快適な眠りを追求し、「ポスチャーテックコイル」をはじめとする特許を取得。包み込むようなやわらかさと、しっかりと体を支えるサポート力で安定した寝心地が味わえます。客室でも重要度の高い“ ベッドの心地良さ ”にこだわる一流ホテルに選ばれるのも、そのラグジュアリーな感触が理由です。

世界が認めた超一流の寝心地を、ぜひご自宅のベッドルームで。毎日の眠りが、健やかで美しい人生を支える癒しの時間へと変わるでしょう。

外苑前の交差点に程近い青山のショールームでは、20台以上のマットレスを展示しています。見るだけ、腰掛けるだけでは寝心地は分かりにくいもの。横になって寝返りを打つなど、実際に体感してみることがマットレス選びの秘訣です。

新発売の「スプリング・フリー」は、マットレスのコア構造に、従来のスプリングではなく、弾力性に優れたゴム素材「100%合成ユーロラテックス」を使用した、ノンスプリングマットレス。業界初となる独自のマルチレイヤー構造により、サポート感と柔らかさをバランス良く実現した、新しい寝心地です。

シーリーベッド東京ショールーム

住所：東京都港区北青山2-13-5青山サンクレストビル2F
営業時間：10:00～19:00
定休日：無休 ※年末年始、ゴールデンウィーク及び8月のお盆期間中は休業。
フリーダイヤル：0120-770-366　TEL：03-5413-6600
http://www.sealy-bed.co.jp

Market Report

東京の改造計画の推移、そして向かう先は？

―東京の都市構造と地価形成に影響を与える交通体系の変化を探る―

東京23区と郊外部の地価は、地価公示などのデータによりその実態を知ることができます。昨今の地価回復は、東京都や東京圏全域に波及していますが、地価が強含みな地域、弱含みな地域とその現状はさまざまです。今号では、23区を中心に、交通体系と歴史的・制度的背景の2つの要因が、どのように地価形成に影響を与えているかをみてみましょう。

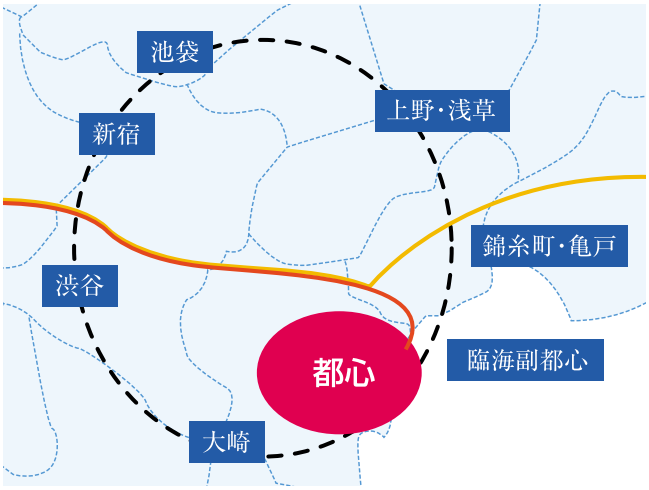
東京改造のスタートは、7つの副都心計画から

東京23区の心臓部である千代田区、港区、中央区だけでは、世界の大都市としての中枢機能を果たせないとの認識から、1958年（昭和33年）の首都圏整備計画で、①新宿、②渋谷、③池袋が副都心として位置付けられ、機能の分散化が図られます。1964年（昭和39年）開催のオリンピックは、この促進剤ともなりました。その後、1982年（昭和57年）の東京都長期計画で、④上野・浅草、⑤錦糸町・亀戸、⑥大崎が加わり、次に1986年（昭和61年）の第二次長期計画で⑦臨海が加わり、全部で7つの副都心を建設することになります。

【図1】が当時のイメージ図です。

御覧いただくと、この計画がどこかで修正がなされ、今日に到っていることにお気づきになると思います。どこでどのような修正が加わり、今日に到ったかを解明すると、現在の位置付けが明らかになるはずです。

【図1】7つの副都心計画



資料：東京構想2000（東京都）

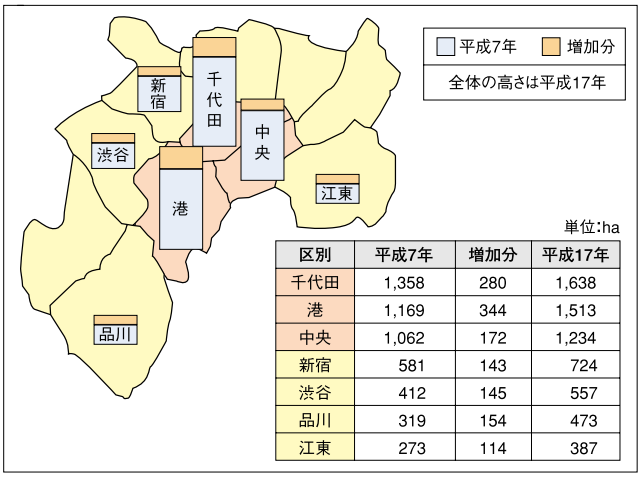
バブル終焉が都心再開発を後押し

昭和60年代のバブル景気で、都心部の地価が異常に高騰したため、都心部での住宅やオフィス事業は非常に難しくなり、土地の買換え需要は玉突き現象を起こし、準郊外・郊外へと住宅やオフィスは拡散していきました。しかしバブル崩壊後、地価がそろそろ底を打つのではないかと判断された1995年（平成7年）前後から、（実際にはその後も地価は変動率を縮小させながら下落しましたが）都心部の再開発が進み、都心回帰現象が顕著になり今日に到ります。都心回帰現象は、職住混在型で進展したのが大きな特徴でした。

【図2】は、1995年（平成7年）から2005年（平成17年）までの、地区ごとのオフィス供給量を示したものです。当時、都内23区の全床面積を100%とすると、【図2】の7区が約75%もの割合を占めていました。そしてこの図から、7区で増加したオフィス面積の全体計を100%とすると、都心3区が59%、新宿区、渋谷区、品川区がそれぞれ11%を占めていたことがわかります。大崎副都心や天王洲アイルに代表される品川区と、臨海部の門前仲町や豊洲に代表される江東区は、相対的に床面積が大きく増加しています。なお、品川駅周辺の多くの大規模開発は、名称は品川でも行政区画上は港区に入ります。

バブル崩壊による地価や諸物価の下落は、私鉄や地下鉄事業者にとっても、用地買収コスト・路線建設コストの削減というプラスの作用をもたらし、地下鉄の私鉄乗り入れや半蔵門線をはじめとする路線の延伸、さらには南北線・大江戸線・東京臨海高速鉄道（新木場～大崎間の12.2km）といった路線の新設は、東京圏の交通体系ひいては地価に大きな変化をもたらしました。

【図2】主要都区部事務所床面積



単位:ha

区別	平成7年	増加分	平成17年
千代田	1,358	280	1,638
港	1,169	344	1,513
中央	1,062	172	1,234
新宿	581	143	724
渋谷	412	145	557
品川	319	154	473
江東	273	114	387

資料:「東京の土地2005」（平成18年7月発行）

【表2】副都心関連駅と乗車人員

駅名	JR利用（単位:万人）	地下鉄 東京メトロ（単位:万人）	地下鉄 都営（単位:万人）	地下鉄 合計（単位:万人）	利用比率 JR	利用比率 地下鉄
池袋	56.5	46.9	ー	46.9	55%	45%
高田馬場	20.2	17.4	ー	17.4	54%	46%
新宿	74.8	23.8	21.4	45.2	62%	38%
渋谷	42.4	22.5	ー	22.5	65%	35%
品川	30.3	ー	ー	ー	100%	ー
新橋	23.6	20.4	3.6	24.0	50%	50%
東京	37.9	27.5	3.5	31.0	55%	45%
上野	18.0	20.7	20.7	45.2	30%	70%
計	303.7	179.2	49.2	228.4	57%	43%

資料:JR東日本ホームページ。
注1）JR利用人数は2005年データ。
注2）新宿の都営データには大江戸線の新宿西口駅と都庁前駅を含む。

【表1】世界の大都市と地下鉄

	人口 単位:万人	路線数	車輌数	総営業キロ 単位:km	駅数	輸送人員（年間）
東京	827	12	3,609	292.2km	274	28.1億人
ロンドン	747	12	2,796	408.0km	275	9.5億人
パリ	211	14	3,533	212.1km	297	12.5億人
ニューヨーク	813	27	6,183	371.0km	468	14.5億人
モスクワ	1,125	12	4,312	275.6km	170	32.0億人

資料:「世界の地下鉄」（社）日本地下鉄協会による。
注）東京のデータには東京臨海高速鉄道のデータは含まず。

【表3】
東京メトロ沿線の乗降人員と対前年比伸び率

□は都心・副都心関連の駅。

駅名	線名	乗降人員（単位:万人）	対前年比
六本木一丁目	南	4.9	19.7%
清澄白河	半	2.9	17.3%
本駒込	南	1.9	15.8%
辰巳	有	2.1	14.0%
豊洲	有	5.8	13.7%
白金高輪	南	2.5	11.9%
住吉	半	3.0	11.4%
白金台	南	1.2	9.5%
押上	半	7.9	8.1%
国会・溜池	銀丸千南	11.9	6.2%
目黒	南	7.0	5.9%
南千住	日	2.0	5.7%
三越前	銀半	12.1	5.2%
月島	有	4.5	5.2%

資料:東京メトロホームページ
注1）基本データは平成17年度の1日平均乗降人員。
注2）南は南北線、半は半蔵門線、有は有楽町線、銀は銀座線、丸は丸の内線、千は千代田線、日は日比谷線。
注3）「国会・溜池」は国会議事堂前と溜池山王の略。駅の構造上1駅として計上したもの。
注4）白金高輪、白金台、押上、目黒は他線との直通連絡線駅であり、これ以外の駅との性格は異なる面がある。

【表1】に見られるように海外の大都市でも地下鉄は大いに利用されていますが、東京はJRや私鉄の路線と縦・横・斜めと密接かつ有機的に結び付いているのが大きな特徴です。また、日本の地下鉄の路線の大部分は、JR山手線の内側という限られた地域を密度濃くカバーしている点は、他の大都市交通との大きな違いです。それだけに山手線の内側は地価上昇の圧力が働き易い性格を持つといえます。

東京の地下鉄の利用客は年間で延べ28億人にものぼります。かつては私鉄からJRに乗り換えて職場に向かう人の比率が高かったのが、【表2】が示すように近年の地下鉄利用者は40%を超えています。

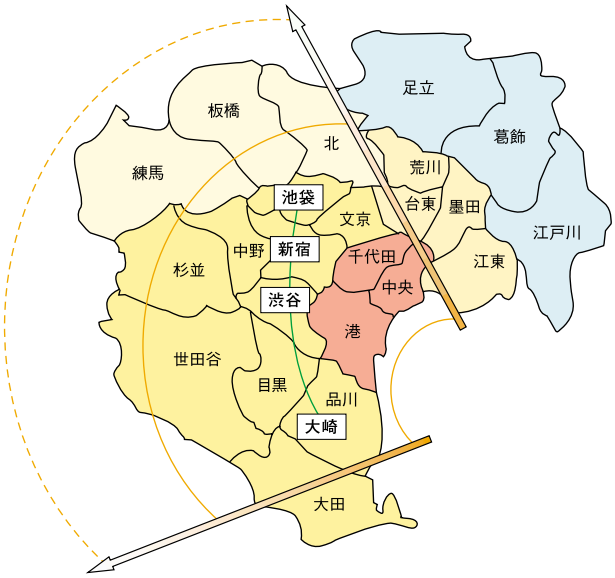
【表3】では、生活実感として分かりやすくするため、乗降人員が対前年比で大きく伸びている駅名を挙げました。六本木一丁目駅は、注目を集める六本木地区の新駅として首位になっており、これは地価にも反映されているのはご存知の通りです。また南北線の開通により、それまで高級住宅地ではあるものの交通の便は今一つという感のあった麻布や白金高輪地区に、大きなスポットライトが当たるようになりました。

東京の改造計画の推移、そして向かう先は？
―東京の都市構造と地価形成に影響を与える交通体系の変化を探る―

都心・副都心は新たなベクトルで結合される時代に

P13【図1】のコンセプトは首都機能の分散でしたが、これまでにご説明したように、東京は新たな視点で見直さざるを得なくなってきたといえます。新しいコンセプトは「都心と副都心の結合」です。都心3区のオフィス面積の比重が上昇することは、情報の比重の高まりを意味します。太陽の中心ともいわれる都心3区の重力は、従来の副都心を衛星に例えるならば相互に引き付けあうように作用します。
これを分かりやすく図示したのが【図3】です。都心3区から北西から南西に向かって扇状、三角形のトライアングルができあがります。これらの地域は主としては商業地ですが、商業地と調和を図りつつ高層マンションを中心とした良好な住環境も形成されつつあります。また西向きのベクトルとは別に、銀座・汐留地区と臨海部とを結び付けるベクトルも強くなってきています。主な交通手段は、新橋から豊洲を結ぶ「ゆりかもめ」と汐留～月島を結ぶ大江戸線、それに大崎～新木場間の東京臨海高速鉄道です。

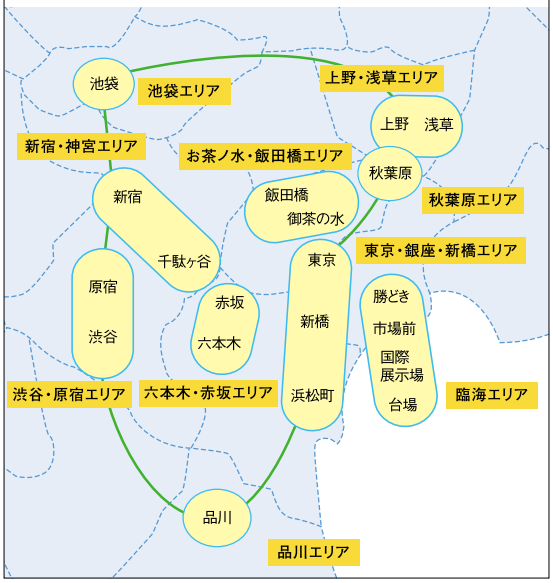
【図3】都心3区と副都心を結ぶ扇形



東京都も時代に合わせて新たな都心構想を発表

昨年、東京が2016年オリンピック競技大会の国内立候補都市に選定されたことを契機に、東京都は『10年後の東京～東京が変わる』という施策をまとめ、昨年12月に発表しました。注目すべきは、P13【図1】の東京改造計画が修正され、重点整備エリアとして【図4】に示す10の地域が決定したことです。旧計画と比較し、興味深い点を次に挙げました。

【図4】10年後の東京 10の重点整備エリア



資料：『10年後の東京～東京が変わる』（東京都／2006年（平成18年）12月）

① かつての新宿副都心は「新宿・神宮エリア」となり千駄ヶ谷まで含めて拡大。

② 渋谷副都心は「渋谷・原宿エリア」の名称で地域を拡大。

③「赤坂・六本木エリア」は、赤坂・六本木の大規模開発が進展した結果として、一つのコンセプトに統合された。

④ 大崎副都心は概ね開発完了の目処が立ち10のエリアから抜け「品川エリア」が新たに位置づけられた。

⑤ つくばエクスプレスの開業でも注目された「秋葉原エリア」は、外国人の訪問率も高いことなどから新たに位置づけられた。

⑥ 上野・浅草副都心は「上野・浅草エリア」として存続。

⑦「御茶ノ水・飯田橋エリア」が新たに位置づけられた。

⑧ JRの鉄道が並行して何本も走る浜松町駅と東京駅間を中心に、「東京・銀座・新橋エリア」が設けられた。

⑨ 池袋副都心は「池袋エリア」として存続。

⑩ 臨海副都心は「臨海エリア」として存続。

⑪ かつての「錦糸町・亀戸副都心」は、開発がほぼ完了したため10のエリアには入らなかった。

注）①の区域には神宮前、②の区域には国立代々木競技場がオリンピック競技会場予定地として入っている。

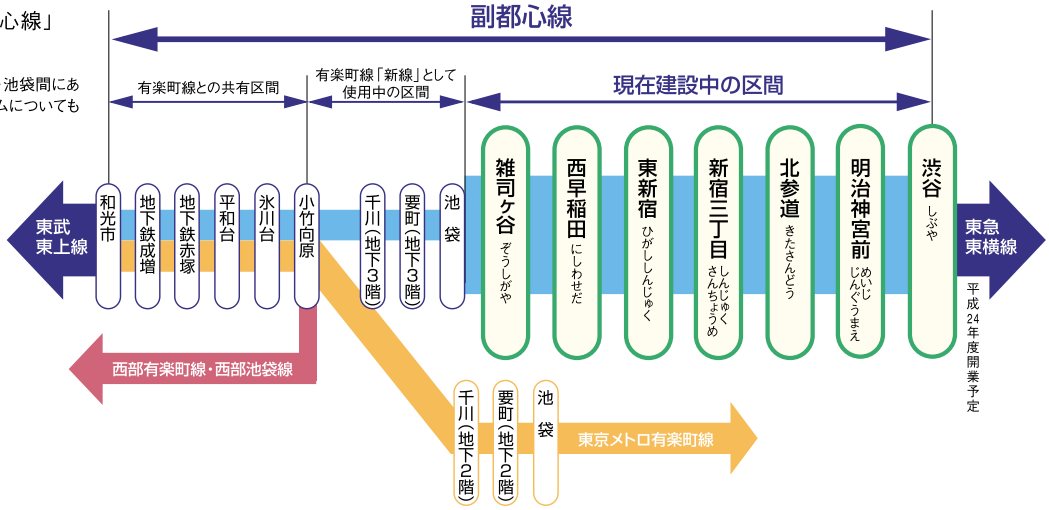
P15【図4】のエリアの中で、「新宿・神宮エリア」「渋谷・原宿エリア」「六本木・赤坂エリア」の3つは、交通網の点でも結び付きが強くなると思われます。まず、大江戸線により新宿と青山一丁目、六本木、麻布十番が直接結ばれ、3エリアの結合はより強まりました。なかでも、「赤坂・六本木エリア」は、「東京・銀座・新橋エリア」との結び付きも強く、非常にユニークなエリアとなりそうです。この「赤坂・六本木エリア」は外延的成長が続く都心3区の西方外周部にあたり、今回重点整備エリアに入ったことは特筆大書されると言えます。2007年（平成19年）3月30日（金）には、六本木防衛庁跡地複合再開発の「東京ミッドタウン」が商業施設の130店舗を含めグランドオープンします。この名称は、「赤坂・六本木エリア」における新時代のコンセプトを的確に表現しています。「御茶ノ水・飯田橋エリア」「上野・浅草エリア」「秋葉原エリア」の3つは、いずれも徒歩圏と言ってもよく、一体感が出てくると思われます。

「池袋エリア」は一見孤立してみえますが、2008年（平成20年）6月に開業予定の、都心最後の新線「東京メトロ13号線」【図5】は、渋谷・新宿・池袋の3つの副都心を結び付けることになり、この沿線の新駅は言うまでもなく大きな効果を発揮しそうです。ちなみにこの新線の名称は先般「副都心線」に決定しました。

【図5】東京メトロ13号線「副都心線」建設計画概要

注）副都心線の開業にあわせて、小竹向原・池袋間にある千川駅および要町駅の副都心線ホームについても使用を開始する予定。

資料：東京メトロホームページ



住宅地で高い評価を受ける地域は!?

山手線の西方の場合

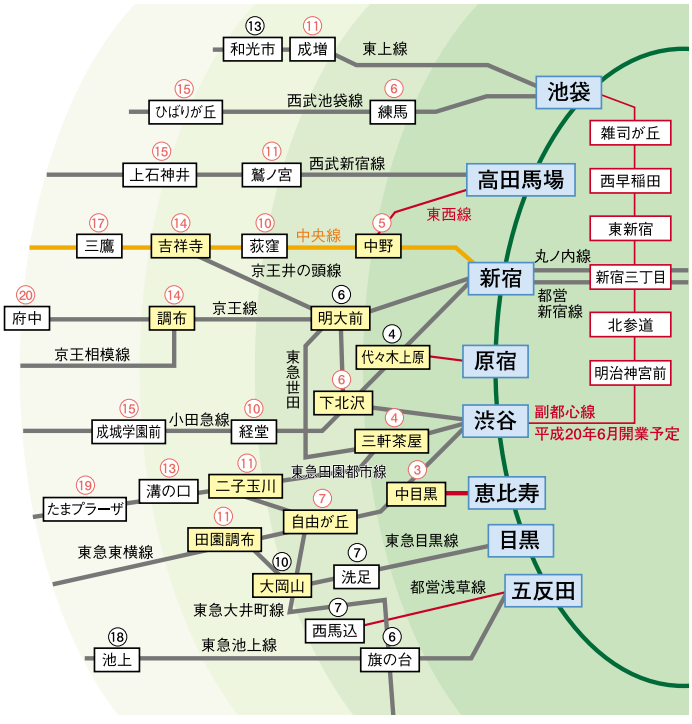
人気の高い住宅地が東京の西方に片寄っているのは、かつては江戸の西方に参勤交代用の大名屋敷や旗本屋敷が数多く存在し、その歴史を継承しているためです。

これらの地域は明治維新以降に都市改造計画に組み入られ、多くの大学が誘致されました。大名の屋敷は広大であったため、大学の敷地として十分なスペースを提供することができたからです。そして、通学に便利な池袋から五反田を結ぶ山手線の西方は、これらの需要を見込んで私鉄が整備されたのです。例えば、1917年（大正6年）に開設された成城小学校は、1950年（昭和25年）の成城大学への拡大につながり、高級住宅地の建設が進みました。また、翌1918年（大正7年）からは、渋沢栄一らが田園都市構想に基づき現在の田園調布を開発しました。同じく私鉄と地下鉄の相互乗り入れで、都心部へ1時間もあれば楽に通勤・通学できる住宅地は【図6】に示すように、地価もかなり高くなっています。

山手線の内側の場合

かつて“山手線の内側を、ニューヨークのマンハッタンのように超高層ビル地帯とすべきだ”と主張する専門家がいました。しかしこの傾向は幾分あるとはいえ、全部がそうなったわけではありません。先に解説した東京都の「10年後の東京計画」でも、新宿御苑（58ha）、明治神宮内苑と代々木公園（124ha）、明治神宮外苑（59ha）などの緑地約700haを存続させ、さらには新たに緑地を生み出すことを謳っています。

【図6】副都心から20分の通勤圏



注）○内の数字は急行・快速等の時間で山手線の最寄駅からのもの。

東京の改造計画の推移、そして向かう先は？
―東京の都市構造と地価形成に影響を与える交通体系の変化を探る―

都市の変貌を見据えた資産対策

2006年（平成18年）の住宅地の地価公示上昇率上位10地点は、【表4】のとおり第4位を除くすべてが港区内です。これらの地点が、都心3区の西方外周部に集中している理由は、地下鉄新線の建設と、都心部と副都心部を結ぶ結接点としての役割が見直されたことが要因であることは、既にお分かりのことと思います。

【表4】の地域を含め、近年地価上昇率が高い山手線の内側を主とした区には【表5】が示すように多くの個人所有者がいます。所有する土地の相続評価は、路線価が基準になります。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。都心の一等地では、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。

近々発表予定の2007年（平成19年）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%の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多分に考えられます。

相続財産のうち大きなウエイトを占めるのが不動産であり、不動産の評価ひとつで相続税が大きく変わります。【表6】が示すように、相続財産（評価額）が、5億から15億と3倍に増えると、相続税額は5倍になるケースもありえます。

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。

地価上昇率の高い土地を所有していながら、その土地の本来の価値や収益力を十分に引き出していない場合は、保有税、相続税を考慮して、特に「資産組み換え」または「資産活用」が求められる状況に置かれているといえるでしょう。いずれにしても、都市の変貌と地価を見据えながら、資産対策を講じることが今後の課題となっているのです。

【表4】地価公示の全国上昇率上位10地点（住宅地）　（単位:万円／㎡,%）

順位	所在地	平成17年	平成18年	変動率
1	港区南青山五丁目306番	104.0	134.0	28.8%
2	港区南青山四丁目190番外	91.9	117.0	27.3%
3	港区南青山四丁目342番外	103.0	130.0	26.2%
4	渋谷区神宮前四丁目14番6外	95.5	120.0	25.7%
5	港区南麻布一丁目225番48外	83.5	103.0	23.4%
6	港区南麻布五丁目18番17	94.9	114.0	20.1%
7	港区西麻布二丁目80番8	57.5	68.5	19.1%
8	港区高輪二丁目48番3	75.0	89.2	18.9%
9	港区六本木三丁目28番1	72.9	86.5	18.7%
10	港区白金四丁目468番12	87.7	104.0	18.6%

資料:2006年（平成18年）地価公示

【表5】大部分の面積が山手線の内側に入る区と個人土地所有者

区　名	個人所有数（単位:人）	一人当たり所有面積（単位:㎡）	住宅地 価格:（万円／㎡）
千代田	6,168	125	152.5
中央	9,643	90	65.3
港	14,971	157	110.0
新宿	32,532	164	57.6
渋谷	23,456	184	81.1
文京	24,625	143	60.8
品川	37,744	165	55.3

資料:『東京の土地2005』（東京都／2006年（平成18年）7月）
注）住宅地価格は、2006年（平成18年）地価公示の平均価格。区分所有権に係る土地所有者は除く。

【表6】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

注）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倍となります。

（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4回
住生活基本法について

昨年6月、我が国における住宅政策の大きな転換を象徴する動きがありました。つまり、「住宅建設計画法」の廃止と「住生活基本法」の制定です。日本の住宅政策は、昭和41年制定の「住宅建設計画法」に従い、40年間、8次に渡り、「住宅建設5カ年計画」が策定され、当初は新規住宅の量的拡大、その後は併せて質的拡充などを推進してきました。しかし同法が廃止され、代わりにこれからの住政策のベースとなる「住生活基本法」（以下「本法」と略）が施行されたわけです。

【 これからの日本の住宅政策 】

住生活基本法の特色として、国は住生活基本計画の全国計画を定め、これに基づき各自治体は地域に対応した具体計画を定めることが挙げられます。昨年9月の全国計画の閣議決定を受けて、本年1月末、「東京都住宅マスタープラン」の都素案が公表され、本年度中の制定を目指しています。これについては後程ご紹介いたします。

本法制定の背景としては、以下の点が挙げられます。つまり、住宅ストック数が、すでに昭和48年の時点で、世帯数を上回る量的充足が進んでいること。少子高齢化の進行、独居世帯増加などの中で、例えばバリアフリーなど、住まいのあり方も変更を求められていること。地球温暖化に象徴される環境問題に対応するためにも、フロー重視から良い建物を造り、これに手を入れながら長く使う、ストック活用が迫られていること。成熟社会の中で、住環境や景観重視の流れが進んでいること。市場経済中心の流れの一般化と、反面いわゆる格差の拡大も目に付く状況となっていることなどです。

本法には以下の4つの目標、基本理念が示されています。特に赤字部分が新たな視点といえます。

① 住生活の基本となる良質な住宅の供給、建設、改良、管理。
② 自然、歴史、文化などの特性に応じた良好な住環境の形成。
③ 民間事業者の活用、既存住宅への有効利用。購入・利用者の利益援護、増進。
④ 低所得者、高齢者など住宅弱者への居住の安定の確保。

また、全国計画では上記4目標につき、具体的に計13項目を定め、5年後、10年後の達成状況を定量的に測定する指標を掲げ、5年ごとに改定することとなっているのも、本法の大きな特徴といえます。

【「住生活基本法」施行による市場の変化 】

以下に「東京都住宅マスタープラン」の素案につき、主要項目の達成目標を示しました。
これにより今後の市場の変化を窺うことができます。

■木造密集地域における不燃領域率
48％（H15年度）→60％（H27年度）

■25年以上の長期修繕積立金設定マンション管理組合割合
17％（H17年）→50％（H27年）

■新築住宅における次世代省エネ基準達成率
14％（H17年度）→65％（H27年度）

■新築住宅における住宅性能表示の実施率
24％（H17年度）→50％（H22年度）

■中古住宅流通シェア
9％（H15年度）→25％（H27年）

■リフォーム実施率
年1.5％（H11～15年平均）→年3％（H27年）

■滅失住宅の平均使用年数
約30年（H15年）→約40年（H27年）

■高齢者居住住宅の一定のバリアフリー化
31％（H15年）→75％（H27年）

ここに示された数字は、住生活基本計画の全国計画と概ね同じ数値となっていますが、一部には差も見られます。例えば、中古住宅流通シェアは、全国計画で平成15年13%→平成27年23%となっています。しかし、当該数値の中古流通量は、総務省・住宅土地統計調査による平成15年17.5万件のため、過少に表示され極めて信頼性に欠けるものと言わざるを得ません。本年1月、（財）不動産流通経営協会の調査結果（平成15年で44万件）が公表されましたので、今後この数値などを参考することにより、実態に則した指標に訂正の必要があるものと考えます。

それでは、今後「住生活基本法」はどのような影響を与えるのでしょうか。

国土交通省前住宅局長の山本国土交通審議官は、某紙のインタビューで「法の理念が守られて5年、10年経つと、住宅投資の相当部分が、新規建設ではなく、既存住宅を改善することに使われるようになるでしょう。その結果、市場に流通する住宅の大部分が、既存住宅になると思います。消費者が実際に使ってみて良いと実証された住宅だけが、流通する世界になっていくでしょう。」と述べ、「関連する居住サービスが評価される市場になることを目指す」としています。

確かに、滅失住宅の平均築後年数が日本はわずか30年であるのに対して、アメリカ45年、イギリス75年と大きな差が認められます。今後は、急激にというよりは、次第に既存住宅シフトが鮮明となる流れは確実といえます。そこでは正に良い住宅がより良い評価を受けて、長く流通する。そして住宅に関する各種の新しいサービスが増加していく市場になるといえましょう。

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。

バロック風な本館の庭園側風景。

日本発展の一翼を担う、各界の要人が集う社交場。

江戸時代には松平氏、島津氏、織田氏の大名が、明治時代には、徳川伯爵や鍋島子爵ら華族が邸宅を構えた「三田綱町」。ここは、往時の面影を今も色濃く残す由緒正しき屋敷街です。その高台に、鹿鳴館時代を彷彿とさせる西洋建築の傑作が存在します。広大な敷地を囲む重厚な塀、鬱蒼とした木立に守られた、優美なる館の名は「綱町三井倶楽部」。“日本最初の迎賓館”といわれるその歴史は古く、1913年（大正2年）に遡ります。

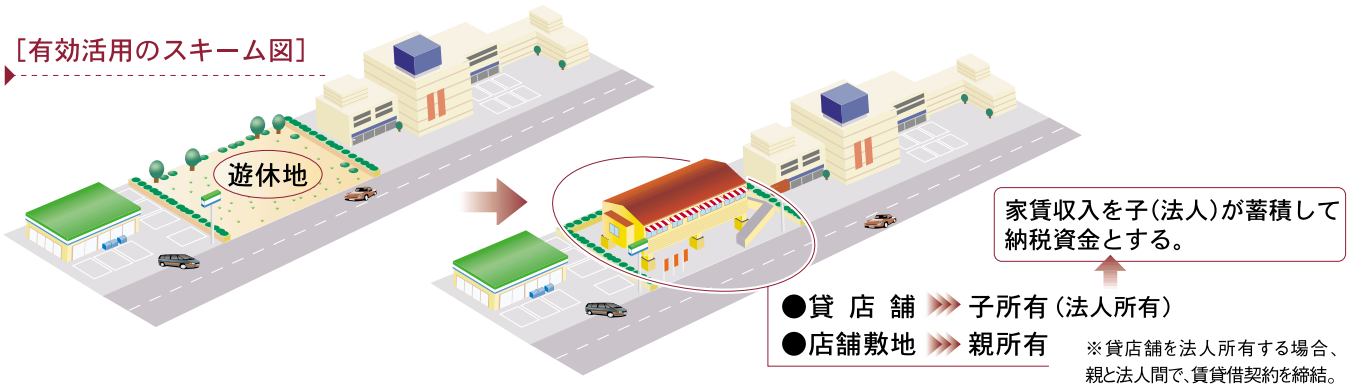
1910年（明治43年）、第10代三井総領家当主・三井八郎右衛門高棟が團琢磨と共に欧米諸国に視察旅行した時、文化・文物と共に欧米諸国の名家が賓客接待用施設、迎賓館を備えていることに、高棟は強い感銘を受けました。そして日本における三井家でも迎賓館の必要性を強く感じたのが、倶楽部建設の理由だといわれています。

帰国した高棟は、迎賓館を建設するため、用地探しを始めました。しかし建設に必要な広大な用地は、なかなか見つかりません。最終的には、視察旅行に一緒に行った團琢磨が居住したいと思っていた三田綱町の土地を譲り受け、イギリス人ジョサイア・コンダー（コンデル、コンドルとも表記）設計による「綱町三井別館」（当時の名称）の建設が始まりました。

1913年（大正2年）に完成した建物は、煉瓦石混造ストレート葺き、地階つき2階建て、延べ面積は2,876平方メートル、ルネサンス様式を基調としています。当時、館は、車寄せをはじめ主客溜まり（小サロン）、客溜まり（大サロン）、大食堂、舞踏室など23もの部屋から構成されていました。館内の絵画や彫刻、置物などにも、東西の名品がコレクションされています。その代表となるのが、イギリス最大の風景画家として知られるターナーの名画や、大彫刻家ロダンの作品です。ロンドンの国立肖像画博物館にさえ所蔵されていないという、幼い頃のヴィクトリア女王の肖像画、源頼朝公の寄付と伝えられる甲冑などの複製も、館内にさりげなく飾られています。

誕生以来、最初の大事件となったのが、1923年（大正12年）の関東大震災です。なんとか倒壊は免れたものの、大規模な改修工事は避けられませんでした。そしてこの被害を乗りこえた頃、今度は第二次世界大戦という試練が訪れます。戦時中は慰問袋の作成や袋詰め作業の場として使われ、末期には日本海軍の詰所に。戦後は、進駐軍によって接収され、米軍の将校クラブと

［有効活用のスキーム図］



2. 具体的な不動産の活用方法

不動産の有効活用の手法に、「建設協力金方式」というものがあります。
これは、地主がテナントと賃貸借契約を結び、そのテナントから貸与された保証金や建築協力金で
テナントの店舗を所有地に建築するという方法です。
幹線道路沿いのスーパーやレストラン、コンビニといった店舗の多くは、建設協力金方式により出店しています。

［1］この建設協力金方式により、親の所有土地のうち、テナントが借りてくれる物件を選びます。

［2］親の土地上に建物を建設します。建物の名義人（親の土地の借地人）には、次のパターンがあります。

① 子が建物の名義人になるパターン　　② 子が株主の法人が建物の名義人になるパターン

①の場合は、親子間で土地の使用貸借をし、②の場合は、親とその法人間で土地の賃貸借契約を結んだ上で、税務署には「無償返還の届出」を提出します。②のパターンにおいて、親と法人間で賃貸借契約を締結する場合は、使用貸借とされないように、相応の額の地代（例えば土地の固定資産税などの3～4倍の額）を収受する必要があります。
ちなみに、親の土地の相続税評価は、①の場合は更地評価となりますが、②の場合は、評価額が更地に比べて2割減となります。

［3］子または子が設立した法人が、テナントと建物の賃貸借契約を結びます。

テナントは通常15～20年の賃貸借契約を結びます。
建物が完成して店舗がオープンすると、2①の場合はテナントからの家賃が子の収入となり、
2②の場合は法人が家賃を受け取り、子は法人から給料の支払いを受けます。これにより子に納税資金の原資が蓄積されます。
上記スキームの場合、建物の建設資金はテナントが建設協力金で貸してくれますので、子は自己資金がほとんど要りません。
建物の登録免許税、不動産取得税などの諸経費の負担だけで、不動産賃貸事業をスタートできます。

［4］注意点

このように、良いことずくめのような建設協力金方式ですが、活用の際には、次の点に注意する必要があります。
まず、テナントが借りてくれるエリアの土地を用意できることが最大のポイントです。これには、テナントや不動産業者とのパイプが太い専門家の確保が不可欠です。さらに、テナントの中途撤退リスクにも対応する必要があります。このリスクへの対応策としては、「賃貸借契約で中途撤退時のペナルティー条項を明記すること」「他のテナントでも出店可能な物件にすること」「売却可能な物件にすること」などが挙げられます。
相続税の納税資金対策のためとはいえ、基本的には不動産賃貸業という事業を立ち上げるわけですから、専門家のアドバイスを仰ぎつつ、慎重な検討を行うことが大切です。

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）

ブルーを基調とした1階の主客溜まり（小サロン）。

壮麗なる三井家の迎賓館

綱町三井倶楽部

して使用される運命を辿ります。接収期間中に多少の被害はあったものの、大規模な改造はないまま7年後に接収が解除されたのは幸運でした。

進駐軍の接収解除後の1953年（昭和28年）、会員組織である「綱町三井倶楽部」が発足。同年11月には、昭和天皇、皇后両陛下もお見えになり、庭園を散策されるなどのひとときを過ごされました。そしてその後、会員企業である三井関連各社の賓客接待所として、また会員企業同士の親睦の場としての利用を中心に、再びトップクラスの迎賓館としての道を歩み始めたのです。現在までに、財界の著名人のほか、皇族の方々、歴代の首相、外国の要人などが多数来訪し、歴史に残る逸話の数々が誕生しました。

1964年（昭和39年）の東京オリンピックの開催にあたっても、非常に大きな役割を果たしました。当初、東京オリンピック開催には、欧州各国が反対していましたが、その主な理由は、距離と食べ物の問題。この反対を打ち破ったのが時のブランデージ会長でした。最終決定をめぐる会合が開かれた際に、ブランデージ会長はあえて貴重な1947年（昭和22年）の「シャトー・ディケム」をリクエスト。「綱町三井倶楽部」がその要求に見事応えてみせたのはいうまでもありません。このことで「日本にはまともなワインすらない」という反対派の意見を抑えることができたと言われています。

さまざまな歴史の舞台となってきた「綱町三井倶楽部」。崇高な歴史の息吹を肌で感じられ、古き良き伝統が脈々と息づく風情が、“三井グループの迎賓館”にふさわしい社交場といえるでしょう。

綱町三井倶楽部
〒108-0073
東京都港区三田2-3-7
TEL:03-3453-3011
FAX:03-3453-3064
http://www.tsunamachimitsuiclub.co.jp

（写真左から順に）
・1階の客溜まり（大サロン）。
・暖炉のレリーフデザインに格式と伝統を感じるチャペル。かつては舞踏室（音楽室）であった。
・迎賓館を象徴する大食堂は、エレガントな晩餐会の会場に。
・建物中央にある吹き抜けの丸天井は、ステンドグラスをはめ込んだビザンチン様式。
・室温約14度に保たれた地下のワインセラーには、シャトー・ムートン・ロートシルトなど、ボルドー5大シャトーのワインはもちろん、数多くの名品が揃う。
・和風庭園は、茶人・薮内節庵の設計と、集花園・柴田徳次郎の施工による。

Seminar

相続をふまえた納税資金対策

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。今回は、相続対策の三原則（遺産分割対策、納税資金対策、相続税対策）のうち、納税資金対策についてポイントを解説しようと思います。

1. 納税資金対策の考え方

納税資金対策は、相続税をスムーズに納税するための対策です。納税資金対策の原則は、相続税に必要な金銭を確保しておくことにつきます。したがって、低利用や未利用な不動産を収益性の高い賃貸物件に組み換えて、納税資金を蓄積したり、売却して換金しておくことが必要になります。
そこで今回は、具体的な所有不動産の活用による納税資金の確保方法について、事例を基に次のようにまとめてみました。

【事 例】

私は先祖代々の地主で、幹線道路沿いに遊休地を多数所有しています。先日顧問税理士に私の相続税の試算をさせたところ、かなりの税額になることが分かり、納税資金の確保に頭を悩ませています。所有不動産を活用した納税資金の確保を考えているのですが、良い方法はありますか？

POINT	建設協力金方式により、所有する土地の上に子ども名義で貸店舗を建て、 その家賃収入を相続税の納税資金とします。
対応策	最近の資産運用の手法に、「相続人となる子の財産を殖やそう」というものがあります。 これは親の相続税を減らすのではなく、資産を担保にして子の名義で国内外の不動産や債券に投資し、 労せずして子どもの資産を殖やすというものです。もちろん、この手法では親の相続税は減りません。 しかし、子どもに財産ができ、いざという時の納税などに備えることができるでしょう。 また、相続税の節税対策を行うわけではないので、法令や通達の改正によるリスクもなく安心して実行することができます。 このような手法と同様な考え方で、所有されている不動産を活用して、次のような相続税の納税資金対策を組み立てることが可能です。

Case Study　豊かな資産形成のためのシリーズ講座．第7回

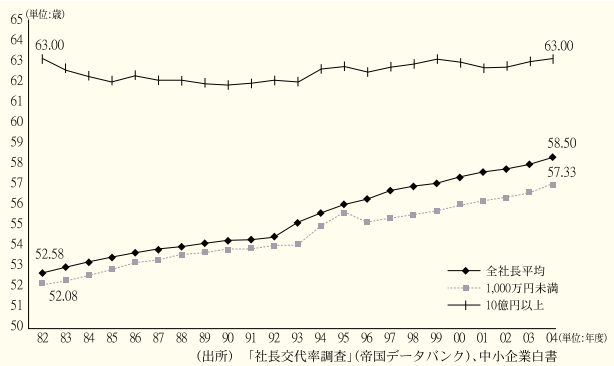
事業承継を見据えた会社の組織再編の活用

近年、経営者の高齢化が進行する一方で後継者が決まっている企業は、約40%程度といわれており、特に親族内での後継者の確保は困難になってきているのが現状です。
今後、国内の高齢化がますます進み、2020年には総世帯数の1/3が高齢者世帯になると予想される中、今まで以上に「経営者の決断」が事業継続に大きな影響を及ぼす時代なのです。

事業承継・終焉ニーズを取りまく環境

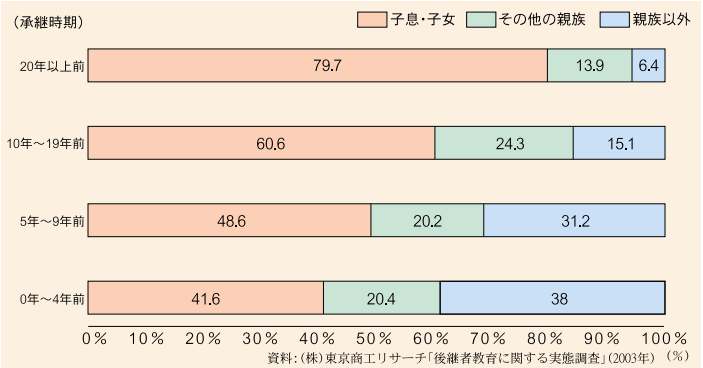
会社経営者にとって事業承継・終焉（以下「事業承継等」といいます）は避けられない課題です。しかし、最近の事業承継をめぐる状況は次第に変わりつつあり、経営者の子息は当然その会社を継ぐものという考え（今でもその考え方は主流かも知れませんが）から、会社を「生かす」ために現在の経営陣、取引先または第三者に移譲するという流れも出てきています。会社は一定の成長過程を経て発展していきます。創業経営者の強力なカリスマ的指導力によって事業を拡大した会社も、その後の安定した経営基盤を維持するためには創業者とは別の能力、すなわちマネジメント力に長けた後継者の存在が欠かせないものとなります。この後継者の有無が事業承継対策の上で決定的な要因であることはいうまでもありません。変化に対応できるものしか生き残れない時代にあって、会社経営も常に時代に対応できる新しい指導者を求めることになります。

資本金規模別の代表者の平均年齢の推移



（出所）「社長交代率調査」（帝国データバンク）、中小企業白書

先代経営者との経営者との関係の変化



資料：(株)東京商工リサーチ「後継者教育に関する実態調査」(2003年)

事業承継の検討の必要性

そこで事業オーナーとしては会社を「誰に」どのように引継ぐか、その「時機」と「方法」の見極めが非常に大切であるということができます。それを自ら見極めて決断しなければならないのです。その方向性が見定まらないまま、たとえば、事業承継対策の一環として行われるオーナー経営者からの株式の移転など行ったとします。しかし、もし将来の別の選択肢として会社の売却（M&A）も視野に入れなければならないとすれば、その場合における承継対策が足をひっぱってしまうこともありうるのです。つまり、承継のための株式の移転対策とは会社の業績、純資産について、それを一時的に引き下げたところで行うことが持分移転にとって有効なのですが、一方で会社を買収する側からみればこれらの対策（会社の評価を下げる）が行きすぎることによってむしろマイナスと捉えてしまうことは避けられないからです。最初のボタンを掛け違えるとかえって問題の解決を難しくしてしまうことになりかねません。

人間に寿命があるように、会社にも同じく寿命があります。とくに今日のような激しい競争社会にあって会社は適性規模で成長し続けることの重要性が指摘されます。つまり小さすぎては他者に飲み込まれるし、無謀な拡大路線はシステムや、人材の対応がついて来れず、かえって経営にとって致命的になります。事業経営の舵取りはまさに決断の連続ということができますが、事業承継等という仕事はオーナー経営者にとってその集大成ということがいえるのではないでしょうか。

Ⅰ. 親族内承継

- 親族等への譲渡や贈与（相続）をする方法・・・株価の引下げ対策（＝合法的かつ計画的な節税対策）
- 承継者以外への株式分散・・・従業員持ち株会への譲渡する方法、後継者以外の親親族へ譲渡または贈与により移動する方法。

Ⅱ. 親族外承継

- 所有と経営の分離：「社内からの登用」または「社外からの登用」
- 分社化（下記参照）

【会社分割の4形態】

	分社型	分割型
新設分割	・承継会社が新設の会社 ・分割に伴って発行する株式を分割会社に割り当てる	・承継会社が新設の会社 ・分割に伴って発行する株式を分割会社の株主に割り当てる
吸収分割	・承継会社が既存の会社 ・分割に伴って発行する株式を分割会社に割り当てる	・承継会社が既存の会社 ・分割に伴って発行する株式を分割会社の株主に割り当てる

（注）分割型分割は、会社法の施行により「分社型分割＋剰余金の配当→分社型分割により分割会社が分割承継会社の株式を取得し、これを分割会社の株主に付与する」という制度に変更しており、分割型分割は分社型分割に制度上包含されています。

【会社分割とは】

会社の事業の全部または一部を他の会社に包括的に承継させることにより、会社を分割する制度です。事業を承継する会社が株式を発行し、これを事業を分割した会社（分社形分割・物的分割）または分割会社の株主（分割型分割・人的分割）に割り当てます。

Ⅲ. 法人（株式）売却

- M&A・・・・・・株式の売却により、会社の経営権を譲渡する方法。
- MBO・・・・・・現経営陣に株式や部門を売却して経営権を譲渡する方法。（事業承継：親族外後継者の場合）

Ⅳ. 会社清算

- 通常清算・・・・・・一般的に行われる清算（有限会社は通常清算。できない場合は破産等の手続き）
- 特別清算・・・・・・清算手続き途中で債務超過の疑いがある、もしくは判明したとき、清算の遂行に著しい支障が起きたときとき、または解散した株式会社について採用される方法。

事業承継の2つの側面

ところで事業承継等の対策では実は2つの側面があるということができます。ひとつは「経営権」の譲渡であり、もうひとつは「財産権」の譲渡です。そのどちらも重要な要素ですが、会社経営の承継という視点ではまず「経営権」の引き継ぎが優先であり、これに伴う価値の移転が「財産権」であると言うこともできるかと思います。

ですから事業承継等の対策の場合には実際は法律上、課税上の問題点をとおして検討していかなければならないのです。

そこで経営環境を取り巻く環境は、会社法改正や税制改正など新しい制度に関する情報も織り込んで判断していくことも重要になってきています。

※ 経営権・・・・・ここでは、議決権の確保、および経営を担うための（株主、社員の掌握など）包括的な概念をいいます。
※ 財産権・・・・・ここでは、株主としての財産分配権をいいます。

事業承継を見据えた
会社の吸収分割制度の活用

ケーススタディ

引退を決意したオーナー経営者にとって、会社、従業員を生かすかたちで経営を譲り、
かつ自身にとっても第二の人生を送るための経済的基盤を残せるような事業承継対策はまさに理想です。
ここにそうした経営者の要望をふまえて検討、実行された具体的事例としての
事業承継対策プランをご紹介します。

物販チェーン店を営むＡ会長の場合

A会長の現状と希望

- 現在65歳、そろそろ引退も検討したい。
- A会長は創業2代目で、現在の社長は社内から登用。
  ただ、長男も同じ会社に勤めていることから将来的には長男に会社を譲りたい。
- 市場競争の激化により、以前のような右肩上がりの売上の確保は困難な状態。
- 本社ビルも含めて会社の保有不動産が複数あり、うまく活用したい。
- オーナーおよびグループ会社との株式の持合状態を解消したい。

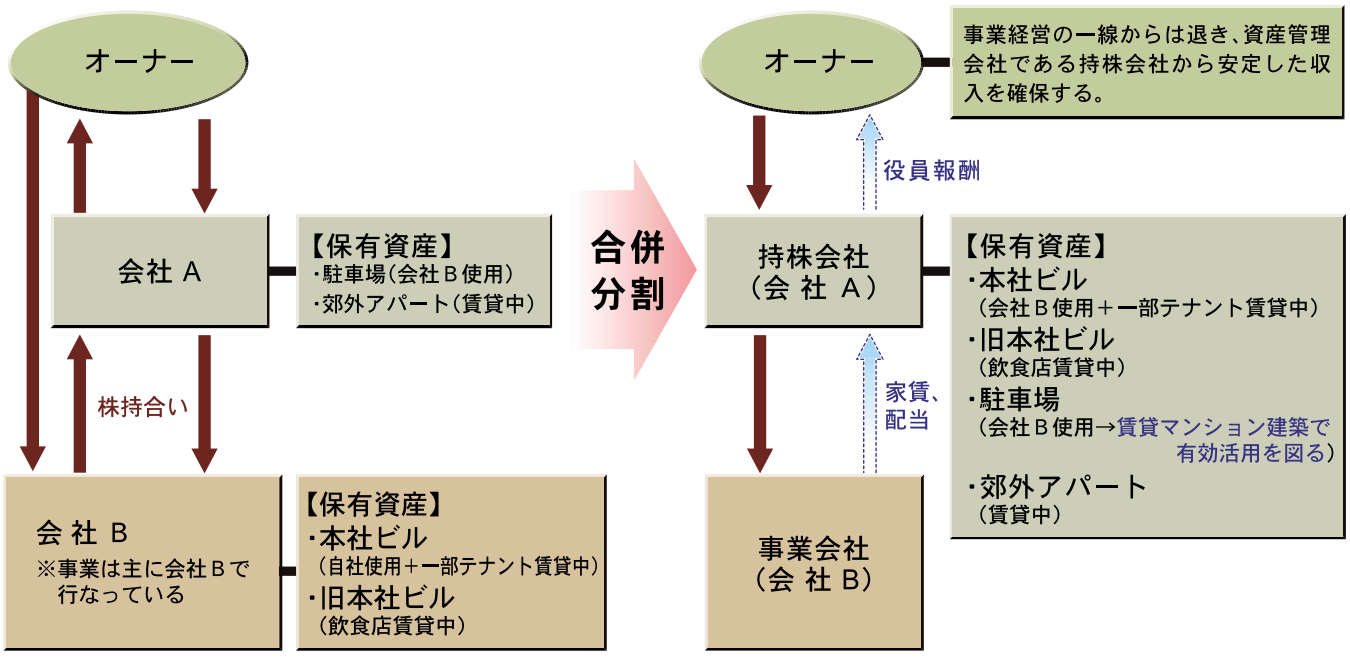
会社組織再編による解決策

①保有する2社間の株式の持合状態を解消し、
オーナーの持株会社（資産保有会社）と事業会社に分けた。
②低収益の不動産については有効活用をはかり持株会社の収益力をアップ。

現状…「経営」と「所有」が一体となっている

会社組織再編…「経営」と「所有」を切り分ける

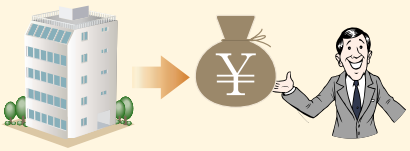
※資産保有会社（持株会社）と実際に事業を行なう事業会社に分社化



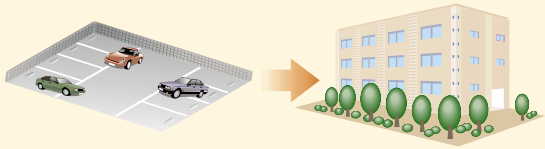
※矢印（➡）は株式所有関係を表します

A会長のメリット

①A会長は直接的な事業会社からは引退し、持株会社（資産保有会社）からの安定収入を確保。



②低収益の不動産（駐車場）の有効活用を図り（賃貸マンションを建築）、持株会社の収益力がアップ。



③一方、事業会社については社内より優秀な人材を社長として登用し、より本業に特化して事業を伸ばす。将来的に会社の収益力が向上すれば、それに見合った賃料のアップもはかれる。また事業拡大にともない新たに本社、事業所の増設などの必要が生じた場合はそれらの不動産を資産管理会社が管理・取得する。

④事業会社については今後、株式上場（IPO）、もしくは経営陣による会社買収（MBO）等も視野にいれることができる。

⑤A会長の長男は持株会社の役員となり、将来的にはその社長となることで、オーナー側の経営権を維持。

会社組織再編の注意事項

本件の事例のように、会社グループの組み換え（組織再編）を行う場合には、それに伴う移転コストを十分に検討して行うことが大切です。なかでも税務コストは非常に重要な意思決定要素であることは間違いありません。会社の資産（または事業）を移す場合、税務は時価取引が原則で、保有資産に含み益（時価が帳簿価額より大きい場合）があると、移転に伴い法人税が課税されてしまいます。また、株主についても保有株式の価値の異動を伴う場合は、みなし配当課税という所得税の問題が生じてしまうのです。

しかし、税制上の一定の要件を満たす100%企業グループ内再編成を行うことにより、帳簿価額を引き継ぎ、法人において課税繰り延べが認められます。また、株主についても投資の継続が認められ、同じく課税関係は生じません。（組織再編性の対価は株式に限定されます。）タックスプランニングを誤ると追加的なコストがかかり、グループ再編そのものが結果として期待した効果が得られなくなる可能性があります。

スペシャリストとコーディネーターの必要性

事業承継対策イコール税金対策という簡単な問題ではないことはいうまでもありません。しかし、前述したように事業承継の第一の目的は「経営権」の移転ですから、これに伴う「財産権」の移転による資産価値の流出分については、事前の税務対策によってこれを必要最小限におさえられる可能性があるというのも事実です。そして、そこで生み出される資産の余裕分が、オーナー経営者のセカンドステージにとっても大変重要になってくるのです。また、本例のスキームを実行する際には、金融機関をはじめとする債権者に対する手当て、労働者の承継問題といった法的手続き面も考慮しなければなりません。ここにご紹介したのは一例ですが、事業承継等については個別の背景を踏まえ、ケースバイケースの対策が考えられます。会社法または税制など制度が複雑化する中、組織再編（合併や会社分割、株式交換など）やM&Aなどを検討するようなケースでは、これに備えて事前に各専門家（弁護士、司法書士、税理士、社会保険労務士、中小企業診断士等）に十分相談して実行することが大切です。また、専門知識、業務が多岐にわたるため、各々のスペシャリストを取りまとめるコーディネーターやコンサルティングパートナーの存在が必要なのです。

ご希望の方全員に「事業継承ガイドブック」をプレゼントいたします。
※同封のアンケートにてお申込みください。

水本昌克（税理士）
税理士法人タクトコンサルティング。相続、譲渡、交換、事業承継、M&A等の税務コンサルティングをはじめ、医療福祉分野の業務も担当。執筆・講演など多数。

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）

広尾 GARDEN FOREST

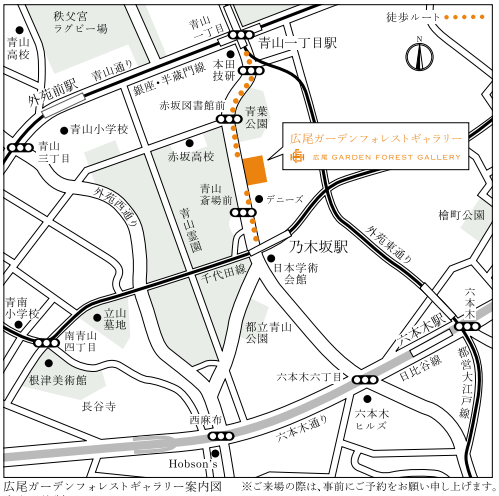
桜レジデンス南側外観完成予想CG

その住まい、志、あり。

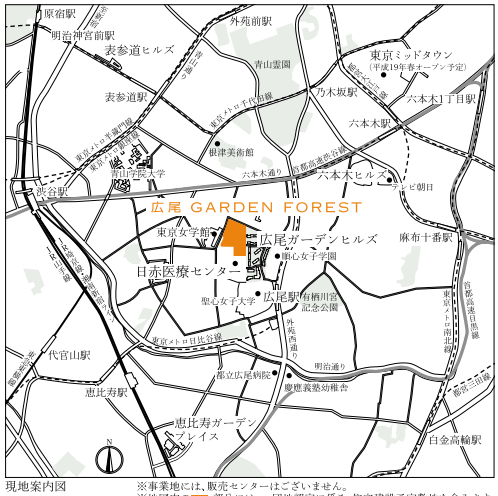
広尾ガーデンヒルズに隣接した、丘のてっぺん。広大な約29,000㎡の敷地。
「あの場所」に、マンションが建ちます。
それは、私たち三井不動産レジデンシャルと三菱地所の、
住まいへの志が形になったもの。美しい街並みと自然につながる中高層複数住棟。
暮らし全体を豊かに癒してくれる森の創造。幾重にも施されたセキュリティ。
隣接の日赤医療センターとの医療連携サービスの導入。
広尾ガーデンフォレストは、都心生活の理想像を目指します。

www.hiroo-gf.com で、より詳しい情報を。

外観完成予想CG



広尾ガーデンフォレストギャラリー案内図　※ご来場の際は、事前にご予約をお願い申し上げます。
完全予約制



現地案内図

※事業地には、販売センターはございません。
※地図内の■部分には、一団地認定に係る、住宅建設予定敷地を含みます。

第１期モデルルーム公開中（完全予約制）４月上旬販売開始予定

■広尾ガーデンフォレスト＜定期借地権（地上権）マンション＞■全体概要●所在地／東京都渋谷区広尾4丁目1番51他（地番）●交通／東京メトロ日比谷線「広尾」駅下車徒歩9分●全体総戸数／474戸（A・B・C・D・E・F棟）※事業協力者住戸39戸含む●敷地面積／19,516.42㎡（建築確認対象面積19,484.55㎡）●一団地認定番号／18都市建指建第0427号（平成18年7月13日付）●建築確認番号／A・B棟：第UHEC建確17083号（平成17年7月8日付）変更申請：第UHEC建確17083変2号（平成18年8月3日付）C・D棟：第UHEC建確17084号（平成17年7月8日付）変更申請：第UHEC建確17084変2号（平成18年8月3日付）E・F棟：第UHEC建確17085号（平成17年7月8日付）変更申請：第UHEC建確17085変1号（平成18年8月3日付）アネックス（業務棟）：第UHEC建確18237号（平成18年8月3日付）●用途地域／第2種中高層住居専用地域●駐車場／全体総戸数474戸に対して417台（ゲスト用駐車場9台・荷捌き用駐車場6台含む）、アネックス（業務棟）用2台。賃料未定■「広尾ガーデンフォレスト」第1期（一般販売）予告概要（A・B・C・D棟・アネックス（業務棟））●総戸数／354戸※事業協力者住戸30戸含む●販売戸数／未定●敷地面積／13,882.77㎡（建築確認対象面積13,850.90㎡、アネックス（業務棟）：699.44㎡含む）●建築面積／5,450.07㎡（アネックス（業務棟）：404.68㎡含む）●延床面積／58,015.19㎡（アネックス（業務棟）：387.70㎡含む）●構造・規模／A棟：鉄筋コンクリート造地下2階地上18階建（一部鉄骨造）、B棟：鉄筋コンクリート造地下2階地上9階建、C棟：鉄筋コンクリート造地下2階地上11階建、D棟：鉄筋コンクリート造地下2階地上6階建、アネックス（業務棟）：鉄筋コンクリート造地上1階建●住戸専有面積／48.59㎡～153.03㎡●バルコニー面積／5.49㎡～38.58㎡●間取り／1LDK～3LDK●管理形態／区分所有者全員により管理組合法人を設立し、管理会社に委託していただきます。●販売価格／未定※販売価格には権利金が含まれます。権利金は借地期間終了後も返還されません。●予定最多価格帯／16,000万円台●建物竣工予定時期／平成21年2月下旬●入居予定時期／B・C棟：平成21年3月下旬、A・D棟平成21年4月下旬●売主／三井不動産レジデンシャル（株）国土交通大臣（1）7259号（社）不動産協会会員（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東京都中央区日本橋室町3－1－20（三井別館）、三菱地所（株）国土交通大臣（11）第857号（社）不動産協会会員（社）首都圏不動産公正取引協議会加盟東京都千代田区大手町1－6－1大手町ビル●販売提携（代理）／三菱地所住宅販売（株）国土交通大臣（10）第1512号（社）不動産協会会員（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東京都千代田区大手町2－2－1新大手町ビル※平成19年4月1日より三菱地所リアルエステートサービス（株）に社名変更いたします。三井不動産レジデンシャル（株）●販売提携（媒介）／みずほ信託銀行（株）届出番号第2号（社）不動産協会会員（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東京都中央区八重洲1－2－1●設計・監理／（株）三菱地所設計●施工／鹿島建設（株）※一団地認定番号は日本赤十字社広尾地区再建整備事業に伴い取得したものです。約2.9万㎡とは、一団地認定に係わる面積の内、マンション建設予定総敷地面積を表します。※アネックス（業務棟）の店舗には郵便局等が入る予定です。※本マンションの敷地及び共用部の一部は日本赤十字社の病院関係者や業務棟の利用者も使用することになります。※その他の概要は共通概要に準じます。■定期借地権概要●分譲後の権利形態／敷地：定期借地権（地上権）の準共有、建物：区分所有●借地権の種類／一般定期借地権（地上権）●存続期間／50年。期間満了時に更地にして返還する事が条件です。建物の買い取り請求・契約更新及び改築等による期間延長は一切できません。●借地権の譲渡・転貸／可。ただし地主への事前の通知が必要です。（承諾料不要）借地権設定登記に応じます。●地代（月額）／未定（契約時に定められた時期毎に更新有）●解体準備積立基金・解体準備積立金／金額、納入方法は未定です。※表示の住戸専有面積、バルコニー面積等は第1期（一般販売）以降の総販売戸数（120戸）を基にしています。販売戸数決定後の広告にて戸数およびそれに対応する住戸専有面積等をお知らせします。※第1期（一般販売）に先がけて、広尾ガーデンフォレストクラブ会員限定販売（1次）を1月下旬に、（2次）を2月中旬に合計204戸行いました。※本広告は、4月下旬に当物件のホームページにて実施する予定です。※掲載の完成予想CGは、図面を基に描き起こしたもので実際とは異なります。また、本CG上の植栽は、実際に植樹する樹形、枝ぶり、葉の色とは異なる場合があります。

予告広告 販売を開始するまでの間は、契約、予約受付、申込順位確保に係わる行為は一切できませんので予めご了承ください。平成19年4月上旬販売開始予定。

お問い合わせ・ご来場のご予約は「広尾ガーデンフォレストギャラリー」

0120-181-070 営業時間／土・日・祝日：午前10時～午後６時　平日：午前11時～午後６時（水曜定休）

三井不動産レジデンシャル　三菱地所

文化庭園学 Vol.4

Netherlands Keukenhof

キューケンホフ公園

かつての伯爵夫人の“キッチン・ガーデン”は今や世界最大規模のチューリップ公園に

春になると、チューリップ、ヒヤシンス、スイセン、クロッカスなどの花々で彩られるキューケンホフ公園は、オランダ・アムステルダムから42km西に位置するリッセ市にあります。約400種700万株もの球根が植えられる庭園が公開されるのは、1年のうち春と夏の3ヶ月の間だけです。残りの9ヶ月は一般公開のために費やされる準備期間。32ヘクタールの広大な敷地に丹念に植えられた球根花が織りなす鮮やかな色彩の競演は、思わず息をのむほどの圧倒的な美しさです。

オランダ語で「台所の庭」を意味するキューケンホフ。その名の由来は15世紀、この土地がヤコバ・ファン・バイエルン伯爵夫人の所有地だった時代まで遡ります。人々はここで狩りやハーブの栽培に精を出し、収穫した自然の恵みを伯爵夫人の台所へと供していました。このことから、この土地は「台所の庭」と呼ばれるようになりました。

キューケンホフが現在のような英国式庭園公園として設計されたのは、1830年頃。その後、球根花の生産業者や輸出業者のための花の展示場として使用が許可された1949年以来、毎年期間限定で一般公開されるようになりました。今年も、3ヶ月という短い公開期間を狙って、世界中から多くの旅行者が訪れることでしょう。

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

リアルプランニュースでは、
不動産に係る多彩かつタイムリーな情報をご紹介しながら、
皆様の豊かな資産形成のお手伝いをいたします。

「東京ミッドタウン」のグランドオープンを記念して、86号ではブランドエリア・六本木を特集しました。サントリー美術館のオープンにより、国立新美術館と森美術館を合わせて「六本木アート・トライアングル」を形成し、新たなアートの拠点として注目を集めておりますが、歴史を振り返ると六本木は常に個性的かつ進歩的な街でありました。その確かな価値のご理解に、本誌がお役に立てば幸いです。なお次号では、青山を特集いたします。また、マーケットリポートやケーススタディ、税務セミナーでは、不動産資産の組み換えや有効活用に関するさまざまな情報をご紹介しております。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。

REALPLAN
三井のリアルプラン

For Your Prestige Style

classR

「暮らす」に、さらなる上質を。

リアルプランのコンシェルジュサービス「classR（クラス・アール）」始まります。

〈2007年5月初旬開始予定〉

お取引いただいたお客様に、感謝の気持ちと末永いお付き合いを願って。
リアルプランでは、「暮らし」のコンシェルジュサービス「classR」をスタートいたします。
お客様の資産形成のお手伝いはもとより、住まいや生活といった
「暮らす」という領域まで広げて、真に上質なサービスをご提供してまいります。
どうぞご期待ください。

このサービスは、三井のリアルプランの媒介・代理・コンサルティング等で
ご成約をいただいている個人の方を対象とさせていただきます。

お問い合わせ　三井不動産販売株式会社　都心営業本部　事業推進グループ
〒107-6207　東京都港区赤坂9-7-1　ミッドタウン・タワー7階　リアルプランサロン内
0120 977 131　【営業時間】午前9時30分～午後5時30分　【休業日】毎週火曜日

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（毎水曜定休）

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
〒107-6207 東京都港区赤坂9-7-1 ミッドタウン・タワー7F リアルプランサロン内
03-5771-8600
FAX.03-5771-8616
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