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］ 2008 spring NO. 90

特 集
Real Plan Selection Brand Area

をかし、ゆかしき撰邸地
代官山

第 八 回
街衢の真価論
小径が結ぶ花伝

Market Report リアルプランマーケットリポート
最新の不動産市場動向

Real Plan column シリーズ·不動産市況の本質を見抜く
第 8 回：業界やプロは市場を どう見ているか

Seminar 税務セミナー
資産運用から見た 不動産投資のポイント

Seminar 法務セミナー
上手な事業承継とは？

Case Study 資産形成 事例研究
円満な資産の保有形態

“感謝”と“おもてなし”の心を込めて
リアルプランサロン

今月の表紙

「エッグチェア」フリッツ・ハンセン

デンマークを代表する建築家、アルネ・ヤコブセンのデザインによる、エッグチェア。その名の通り、座る人の身体を優しく包み込むような卵形のフォルムが特徴的な、ヤコブセンの名作中の名作です。1958年、コペンハーゲンのSASロイヤルホテルの設計に際し、ロビースペースに置く椅子として誕生し、現在ではMoMAや国立新美術館をはじめとする世界中の美術館や公共施設で広く使われています。今やデザイン界のアイコン的存在となっているエッグチェアですが、その製造が許されているのは、世界で唯一、デンマークの家具メーカー、フリッツ・ハンセン社だけです。

フリッツ・ハンセン社は、1872年の創業当初から、その卓越した曲げ木の技術に定評があり、生み出す家具の優雅でシャープな曲線の美しさが確かな目を持つ人々を惹き付けてきました。製造工程のオートメーション化にも早くから着手しながら、職人の手による作業も残し、高度な品質と人間の感性に基づく仕上がりの美しさを両立。瞬く間に北欧を代表する家具ブランドへと成長していったのです。アルネ・ヤコブセンも、フリッツ・ハンセン社のこうした高度な製造技術に注目していた１人でした。1934年にパートナーシップを組むと、次々とデザイン史に残る作品を生み出していきました。エッグチェアが生まれたのも、両者の強力なパートナーシップがあったからこそと言っても過言ではありません。

エッグチェアが誕生して今年でちょうど50年。フリッツ・ハンセン社は誕生50周年を記念し、999台の限定モデルを発表しました。シートクッションの下にシリアルナンバーが刻印された限定モデルは、ダークチョコレートカラーのエレガンスレザーの張地と、手磨きで仕上げられたブロンズのベースがとりわけ美しい逸品です。その普遍的な美しさには、「時を超えて、常にモダンであること」というフリッツ・ハンセン社の基本理念が静かに息衝いています。

フリッツ・ハンセン　03-5778-3100

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］　2008 spring NO. 90

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

をかし、ゆかしき撰邸地

代官山

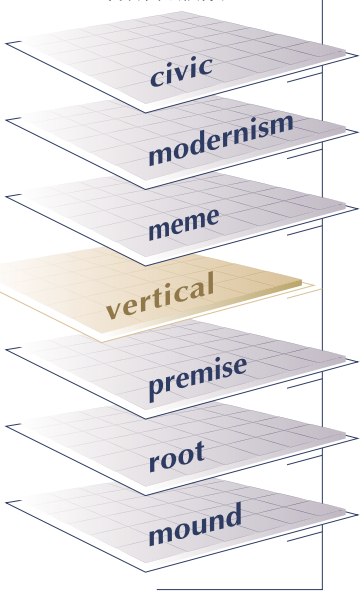
09 pick up layer

第八回

街衢の真価論

小径が結ぶ花伝

代官山を形成するレイヤー



12

Honored Guests -salon

ご贔屓のすすめ

期待を超越し、未知の世界を現実のものにする。
オーディオ／ビジュアルブランド
「Bang & Olufsen（バング&オルフセン）」

13

リアルプランマーケットリポート

Market Report

最新の不動産市場動向

18

シリーズ·不動産市況の本質を見抜く

Real Plan column

第８回：業界やプロは市場をどう見ているか

19

税務セミナー

Seminar

資産運用から見た不動産投資のポイント

21

法務セミナー

Seminar

上手な事業承継とは？

23

資産形成 事例研究

Case Study　シリーズ講座．第11回

円満な資産の保有形態

27

“感謝”と“おもてなし”の心を込めて

リアルプランサロン

29

Vol.8

文化庭園学

Germany Wilhelmshohe park

ヴィルヘルムスヘーエ公園

代官山

をかし、ゆかしき撰邸地

深い緑陰に刻まれた
要人たちの記憶

特　集

Real Plan Selection Brand Area
Daikanyama

麗らかな晩春の陽気に誘われて、渋谷駅から数10分の一帯を散策しますと、肌が受け止める乾いた空気の流れから、ここが高燥の地であることが判るでしょう。渋谷駅の海抜は、およそ20メートル。代官山駅あたりから西郷山公園にかけてが海抜にして25メートル強。さらに南平台町を抜け、玉川通り（国道246号）道玄坂上ともなれば、海抜も35メートルほどとなり、山の手の中とその周辺では、愛宕山あたりとならび最も高い土地の一つ、かつては東雲から曙光を浴びて「をかしき（趣）」を知り、南は目黒、品川までも一望できたという、江戸屈指の高台です。

行幸もあった「東都一の名園」

道玄坂沿いの長い傾斜、桜丘町などの喧騒から奥まったところにある南平台から青葉台にかけての静寂。このあたりは江戸時代より屋敷町として知られています。現在の青葉台2丁目には、江戸時代、豊後の岡藩藩主、中川家の抱屋敷がありました。豊後の岡藩といえば、現在の大分県竹田市。滝廉太郎作曲「荒城の月」で有名な地です。

この中川家の別邸は、滝や池のある回遊式の大名庭園として、江戸時代の地誌に名所として紹介されるほどでした。ここを維新後、明治7年（1874）に購入したのは、同じ九州の士族であっても薩摩出身の西郷従道（よりみち）です。これは、兄・隆盛の邸宅地にするつもりだったと言われています。従道は、その前年、陸軍大将兼参議・近衛都督を辞して野に下り、鹿児島に戻った兄・隆盛の名誉回復、再上京を願っていました。

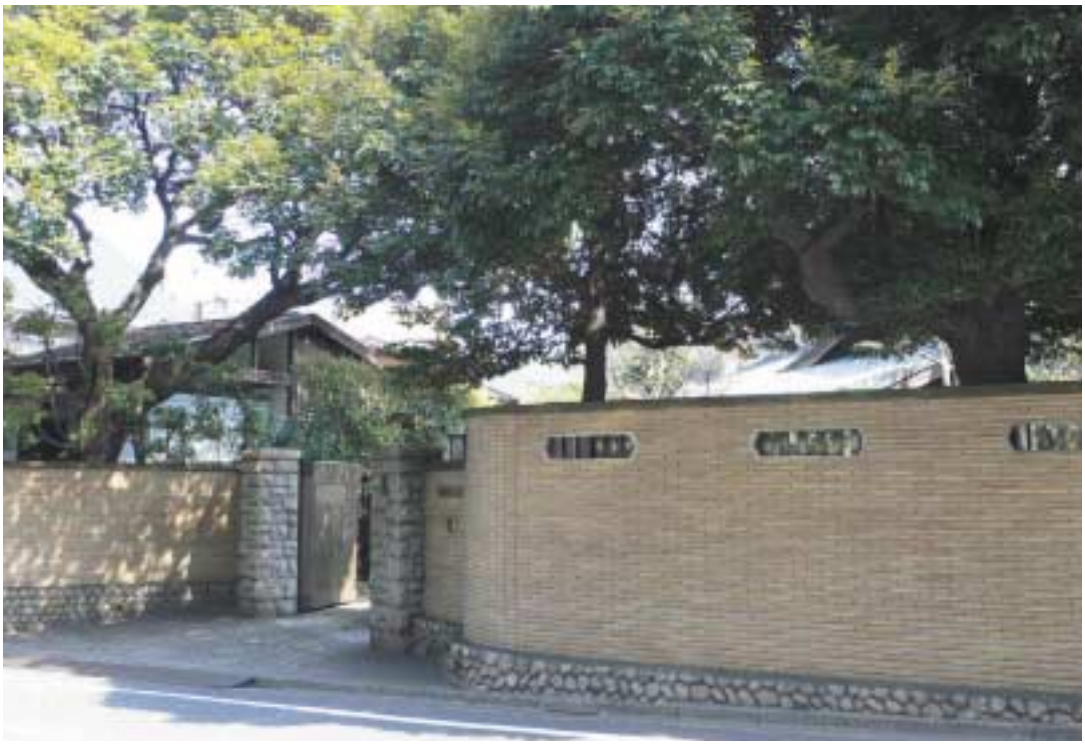
明治の御代を政治家・軍人として生きた従道は、取得した土地に、手を入れます。フランス人技師レスカスによる木造二階建ての洋館や、書院造りの和館を建て、庭園にも大きな改造を加えました。これにより、明治期の和洋折衷式を代表する邸宅が誕生。「東都一の名園」と称され、明治22年（1889）には明治天皇の行幸が行われています。このようなことから「西郷山」と呼ばれるようになりますが、隆盛はついに居を構えることはなく、城山の露となりました。現在、敷地は西郷山公園と菅刈公園となり、屋敷は愛知県の明治村に移築されています。

また、隆盛・従道の従兄弟にあたる大山巌陸軍元帥は、原宿に屋敷を構えていましたが、しばしば「西郷山」に逗留しました。これら従兄弟は、「西郷山を出ると鶯谷町と桜丘町の境の道を抜け、青山通りから馬車で中央官庁に通った」と言われています。それで当時の人々は、この経路を「西郷さんの馬車道」と呼んでいたそうです。

特 集

Real Plan Selection Brand Area

代官山



南平台・鉢山町界隈は、「三木武夫記念館」として残されている三木睦子夫人らの居邸をはじめ、趣と奥行きのある邸宅がたたずむ。
それらを隔てる道もゆとりを感じさせ、都心とも郊外とも一線を画す品格を持つ。

“Vertical”

歴史を貫く縦軸と、高燥地を重ねたような南北の線。

そして、頂点や極みの趣と佇まい。

「西郷山」以降も青葉台・南平台は、財界人や政治家、文化人に選ばれてきました。特に昭和、戦後になると、二人の首相が私邸を構えます。

ファミリープロット〜家族の肖像

60年安保の騒動の渦中、時の内閣総理大臣・岸信介は、私邸をデモ隊に取り囲まれていました。信介氏本人は「鰻の寝床」と呼んでいた南平台の屋敷です。その言葉どおり細長い家であり、門から玄関まで距離があったため、「デモ隊の投石が届かなかった」という逸話があります。この証言者が信介の長女、洋子さん。故・安倍晋太郎代議士夫人です。晋太郎氏とのなれそめ、お見合いの場所がそもそも南平台のレストラン。そこは信介氏の叔父・松岡洋右（元外相）のもとにいた料理人が腕をふるっていた店でした。岸邸は、そのレストランがなくなったあと、隣の土地に建てられたものだったそうです。おそらく何か心惹かれるものがあったのでしょう。また、60年安保当時はすでに嫁いでいた洋子さんも、父親の身を案じてか、しばしば南平に足を運び、そのまま実家に寝泊まりすることも少なくありませんでした。このころ、勝手口から入ることを余儀なくされた祖父を、迎えていた孫たちの一人が、安倍晋三前首相です。

南平台とゆかりのあるもう一人の首相は、三木武夫氏です。戦後まもなくに立ち上げた小政党からスター

旧・山手通り沿いにあるデンマーク大使館。その片隅の大樹の下、建国の英雄の碑が慎ましく建つ。三角錐を活かし、二面それぞれの表情が異なる。

エジプト・アラブ共和国大使館は、旧・山手通り沿い、西郷山公園の並びにある。自国の歴史・文化を伝えるオブジェを常に飾っている。

明治のたばこ王・岩谷松平は、みずから軍服をモチーフにした錦糸刺繍の赤服を着用。「赤天狗」と呼ばれた。（薩摩川内市川内歴史資料館蔵）

トし、後に自由民主党で保守革新、保守傍流でありながら首相にまで昇りつめた武夫氏は、政治家としての履歴と同様に、私邸の遍歴も一本道ではなく、12回も引っ越して、ようやく南平台に「終のすみか」を得たのでした。とはいえ、この引っ越しは武夫氏の意向というより、元ファーストレディの睦子さんの勧めが大きく作用していたようです。孟母三遷ならぬ賢妻十二遷といったところでしょうか。南平台のゆかしさに目をつけたのも、睦子さんだったと言われています。

針槐の木漏れ日を浴びて

三木邸は現在、三木武夫記念館として残り、一般にも公開されています。そこから少し距離を置いたところには、日本近代建築の祖J・M・ガーディナーが設計した、元外交官・内田定槌の私邸がありました。今は横浜イタリア山庭園に移築されています。

さらに旧山手通りまで来ると、街路の針槐（えんじゅ）、ニセアカシアの木陰に華やかさが増し、瀟洒なブティックやカフェ、レストランが並ぶ界隈です。まわりには、南平台町のアラブ首長国連邦大使館とマレーシア大使館、鉢山町のギニア共和国大使館、猿楽町のデンマーク王国大使館、青葉台のエジプト大使館、代官山町の大リビア・アラブ社会主義人民ジャマヒリーヤ国人民事務所と、各国大使館が点在、エリアの成熟と風格に、国際色を添えています。中でも近年、折からの北欧デザイン・ブームで注目されるデンマークの大使館の前には、とても興味を引かれる、をかしき石碑が建っています。

をかしさの理由は、彫りの図柄もさることながら、そこに刻まれた文字にありました。「ルーン文字」と呼ばれる、古代ゲルマン人、古代北欧人が使用した文字です。碑文は『王たるハーラルは、父ゴームと母テューラを記念してこの碑の建立を命ず。ハーラルは、デンマーク全土、そしてノルウェーを征服し、デンマーク人をキリスト教徒となせり』とあり、デンマーク建国の記念を刻んだものでした。したがって、これはレプリカで、本物はデンマーク東部ユトランド、イェリングのデンマーク最大の墳墓丘陵にあります。

ちなみに「ハーラル」とは、10世紀、スカンディナヴィアにおける最古のキリスト教を担った一人、初代デンマーク王の息子であるハーラル青歯王（せいしおう。ブルートゥース）のことです。最近普及がめざましいパソコンや電子機器どうしを無線でつなぐ通信技術ブルートゥースは、デンマークとスウェーデンを統合したハーラルにあやかって付けられた名前だといわれています。

天狗の猿楽

デンマーク大使館のある猿楽町には、青歯ならぬ黄歯に縁のある人物が拠点を構えていました。明治のタバコ王こと、「天狗たばこ」の岩谷松平がいます。現在の鹿児島県川内市で生まれた岩谷は、明治10年（1877）に上京、猿楽町に住みました。ただちに岩谷は銀座出店。郷土の物産を売る「薩摩屋」を開きました。のちに、日清戦争の恩賜煙草を受注してから煙草産業の大立者となり、家から工場、さらには人力車、洋服に至るまで、すべて赤一色で染め上げて帝都の話題をさらいます。以降、幅広く事業を広げ、明治34年（1901）の長者番付では、服部時計店創業者・服部金太郎と共に最上位となりました。タバコが国の専売制となった後も、猿楽町に持っていた広大な土地の一部で養豚場を営み、肉食による日本人の体格・体力づくりを唱え、ますます事業家としては精力的だったと言われています。

特 集

Real Plan Selection Brand Area

代官山

旧朝倉邸と庭園は、のちに渋谷会議所となり、保存が危ぶまれたことがあった。現在では、国の重要文化財となり、修復が進められている。

猿楽神社縁起〜
円墳が見護ったプロジェクト

猿楽町の名前は古墳に由来します。6〜7世紀の我が国の古墳時代末期のものと推定される二基の円墳が、この地の南北に並んでいました。そのうち北側にある大型墳を「猿楽塚」と呼び、これが現在の猿楽神社です。江戸時代の文献、『江戸砂子』『江戸名所図会』などの記述によれば、我苦を取り除くという意味で、別名「去我苦塚」とも言われていました。

この地に居を定め、長く住まってたのが朝倉家です。戦国時代からの旧家であり、昭和の前期まで長く米穀商を営んでいました。ちなみに、現在のデンマーク大使館のところが精米工場でした。

猿楽塚は、大正時代の初めまで四基あったそうですが、朝倉虎次郎の代に二基となります。虎次郎は、家業の傍ら、明治43年（1910）に町会議員になって以来、大正4年（1915）からは府会議員および府会議長などを務め、のちに昭和7年には区制最初の区会議長に選ばれた人物です。彼が大正9年（1920）に本宅を造る際、庭園をこしらえるのに猿楽塚の一基が邪魔になり、整理したところ、本人と棟梁が病にかかってしまったため、急遽お宮を建てて、丁重にお祀りしました。これが現存の猿楽神社になるわけです。

虎次郎は、渋谷、特に代官山エリアの街づくりに貢献した大人物である一方、人々からずいぶん親しまれていました。一帯に出没する大きな狸が虎次郎そっくりだと噂して、見かけるたびに「今日は議会のはずだが、これいかに」と、よく話題にしていたそうです。この狸、文明開化も一切気にせず、汽車や電車、はては自動車にも化けて出たというから、なんとものどかな時代でした。狸穴を残しておいた朝倉邸は、のちに渋谷会議所となります。

昭和10年代になると、水戸の徳川家に譲った土地屋敷に、北白河の宮様がお輿入れになるといった慶事もありました。このころは、近く目切り坂に岩倉侯爵邸があり、その令嬢たちが華やかな振り袖姿に身を包み、馬車で通る姿がたびたび見受けられ、格式の中にも陽の明るさが射していたようです。

このころすでに後の朝倉不動産となる猿楽興業が設立されています。朝倉不動産は言うまでもなく、代官山ヒルサイドテラスの事業主として、現在に続く代官山の街の基盤を造り、管理している会社です。

ヒルサイドテラスが原宿に続くお洒落な街としてマスメディアから注目されるのは1970年代。しかし、開発そのものは、東京オリンピックを前にした1969年代から始まり、工事への着手は昭和43年（1968）でした。それから平成4年（1992）の完成まで20年余りの歳月を費やします。

このような長期の都市開発が可能となったのは、大地主・朝倉家の見識とゆとりある資産、そして気鋭の建築家・槇文彦氏の教養と手腕が揃ったからだと言われています。加えて、昭和初期に造られた敷地内の私道の幅が、すでに現在と同じで、そのようなインフラストラクチャーも奇跡的に整っていたため、素晴らしい事例でありながら、他の都市開発のモデルとはなりにくい歯がゆさもあります。なにしろ、旧山手通りは朝倉家の私道の一つであり、その道幅は当初より拡張されていないのですから。

高い住民意識が支える街

代官山ヒルサイドテラスの裏手に、虎次郎が建てた旧朝倉邸が、100年近い時を経て、今なお現存しています。しばらく土地は財務省の所轄、建物と庭園は内閣府関係の会議所として使用されてきましたが、一時は競売の危機を迎えました。これに対して、最寄り住民意識の高い代官山では、保存に関する要望が自然に生まれます。署名など活動も見られました。それにともない、学術調査が行われ、大正初期の和式住宅の造作を今にとどめる貴重な文化的資産としての価値が明らかになります。このようないきさつを経て、渋谷会議所(旧朝倉邸)は、平成16年（2004）に国の重要文化財に指定されました。

幾重にも折り重なった巡り合い、人々の高い意識と実行力により、代官山から南平台にかけての一帯は、静と動、清と濁を呑み込んだブランドエリアとして、これからも多くの人を惹きつける「をかしさ」と「ゆかしさ」を持った街であり続けることでしょう。

【参考資料】安倍洋子『わたしの安倍晋太郎―岸信介の娘として』、『中央公論』（1987年10月号）、三木睦子『三木と歩いた半世紀』、「毎日新聞」（2007年9月20日／東京朝刊）、野村敬子編『渋谷むかし口語り』ほか

※掲載の内観完成予想CGパースは図面を基に描き起こしたもので実際とは多少異なります。

「銀座・汐留リアルプランセンター」が 5月上旬に移転し、新しく生まれ変わります。

歴史と伝統、発展と新生。多彩な顔を持つブランドエリア。

歴史と伝統を重んじながら進化し続ける銀座。広大なエリアの再開発により、都心で最も新しい街として急速な発展を遂げる汐留。このふたつの街は、“働く”“憩う”“住む”といった都市機能を充実させ、それらのシナジー効果によりますます輝きを増しています。

そして、東京のオフィス市場を牽引してきた新橋・虎ノ門。都心におけるオフィスの移転が活発化している今、熱度の高いこのふたつの街に注目が集まっています。また、タワーマンションが相次いで誕生する湾岸エリアも目が離せません。

より上質な空間でお客様をお迎えするために。

これらの街において、お客様のご要望に一層充実したサービスでお応えするために、5月上旬「銀座・汐留リアルプランセンター」は移転し、新しく生まれ変わります。

移転先は現在当センターがあるビル「汐留シティセンター」の2階です。駅からのアクセスの良さはそのままに、広さは従来の約1.5倍に変わりました。受付ホールにはサロンを、その奥にはラウンジを新設し、大切な商談の前のひとときもゆったり寛いでいただける空間となっております。接客室は充分な広さを保ちながら、数を増やし3部屋ご用意いたしました。インテリアは銀座・汐留に相応しいモダンで洗練されたスタイルに仕上げており、窓外には汐留の近未来的な街並みが広がります。

この度の移転を機に、より多くのお客様に末永くご愛顧賜りますよう一層努力する次第ですので、よろしくお願い申し上げます。

銀座・汐留リアルプランセンター
所長　峯苫 忠秀

三井不動産販売　銀座・汐留リアルプランセンター

国土交通大臣（12）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

〒105-7190 東京都港区東新橋1丁目5−2
汐留シティセンター2F
TEL.03（3575）1133　FAX.03（3575）1122
e-mail.rpc-ginza-shiodome@rehouse.co.jp

営業時間：午前9時30分 ～ 午後5時30分
定 休 日：第一・第三火曜、毎水曜定休

フリーコール 0120-507-321

www.realplan.jp

街衢の真価論

第八回

小径が結ぶ花伝

夕やけ坂の抒情

それに触れたとたん、指先が止まり、足を前に振れず、たちまち身動きができなくなってしまうような響き。あるいは、無心であればあるほど、つい唇から漏れてしまう歌、口笛を吹いてしまうメロディが、誰しもあるものです。それは甘酸っぱい出来事や、ほろ苦い場面の中で聴いた流行歌だったり、繰り返し何度も演奏して身についた記念の曲だったりします。中でも、小さいころに覚えた唱歌は、自分とより広い層の人たちとを結びつけてくれる体験です。草戸信は、そのような共通体験をいくつも促した作曲家の一人でした。

明治26年（1893）信州で生まれた草戸は、東京音楽学校師範科を卒業後、都内の小・中学校で教鞭をとっていました。転機が訪れたのは27歳のとき、鈴木三重吉が主宰する児童雑誌「赤い鳥」に参加して、作曲家としての本格的な活動を始めます。大正期、赤い鳥グループが中心となって、堅苦しさや押しつけがましさがなく、日常の感覚に根差した児童文化づくりが進められていきますが、その中にあって草戸は、抒情的で洗練された曲をいくつも書きました。大正浪漫が色濃いその作風は、とりわけ代表作の『夕やけ小やけ』によく表れています。

渋谷区桜丘の「セルリアンタワー」の地下2階にある能楽堂。流派にとらわれず、幅広く能や狂言の公演、伝統文化等の発表会が開催されている。また、見学だけも可能なので、初心者も気軽に訪れることができる。

渋谷区恵比寿の長谷戸(ながやと)小学校校門前にある「夕やけこやけの碑」。作曲した草川信の赴任校であった。草川はまた、『汽車ポッポ』などの作曲でも知られ、モーツァルト的な明るさも好んでいたといわれる。

大正6年（1917）から昭和2年（1927）まで草戸は、恵比寿西の長谷戸小学校で音楽を教えていましたが、『夕やけ小やけ』は、大正12年（1923）に作曲したものです。その縁で、長谷戸小学校の正門前に「夕やけ小やけの碑」が建てられ、そばの坂を「夕やけ坂」と呼ぶようになりました。

画壇のあけぼの

後に東京芸術大学として、統合された東京音楽学校と東京美術学校。草戸が音楽学校に通っていたころ、洋画家の岡田三郎助は、すでに美術学校で教授を務め、文展の審査員になっていました。

佐賀鍋島藩の名家に生まれた三郎助は、8歳で岡田家の養子となり、画塾に通うようになります。28歳のとき、第1回の文部省留学生として渡仏。ラファエル・コランに師事しました。明治35年（1902）、留学から帰国して美学校の教授に就任し、以来日本を代表する洋画家として、明治・大正・昭和と長く活躍しました。その功績により、幸田露伴、横山大観らと同じ第1回文化勲章を受賞しています。

三郎助は、洋画に日本的な感覚を取り入れ、女性像を得意としました。恵比寿東の伊達坂界隈に私邸を構え、そのアトリエには、お弟子さんたちが日々集まっていました。その中に、14歳のうら若き いわさきちひろ嬢もいたそうです。

伊予宇和島藩の伊達家の下屋敷に始まる伊達坂界隈は、各界の名士が邸宅をつらねる街でした。ハリウッドで日本人初のスターとなった早川青洲の大邸宅は話題となり、三郎助をはじめ画壇関係者の家も多く、竹下夢二や伊東深水も暮らしていたことがあると伝えられています。また、劇作家で演出家、批評家でもあった小山内薫も、伊達坂界隈に住んでいたことがあり、彼の妹で女流作家の八千代が嫁いだ相手というのが三郎助だったのです。

街衢の真価論

岡田三郎助が長く教授を務めた東京藝術大学美術館所蔵の作品「西洋夫人像」。製作も学内で行っている。

1977年、代官山ヒルサイドテラスD棟前に設置された脇田愛二郎の彫刻「SPIRAL」。ちょうど猿楽神社、旧朝倉邸に寄り添うような場所にある。

芸術的DNA

代官山に同潤会アパートが落成し、昭和のモダン・ライフが始まった3年後、昭和5年（1930）、一人の洋画家が留学先のドイツから帰国します。彼の名は脇田和。ベルリン国立美術学校の卒業時、金メダルを授与されて、意気揚々と戻った和は、メルヘンと本場で学んだ温かい筆致の童話的な画風で活躍しました。作品の多くは、戦火で失われてしまいましたが、戦後も制作意欲を失わず、数々の賞に輝いています。のちに、三郎助と同様、東京芸術大学の教授に就任。次代のアーティストを育てました。彼の息子、愛二郎も薫陶を受けた一人でしょう。東京芸術大学ではなく武蔵野美術大学に進んだものの、やはり西洋画を専攻し、現代的な彫刻作品等で国内外の高い評価を受けるアーティストになってゆきます。奇しくも、平成17年（2005）・18年（2006）と続けて、脇田親子は他界しましたが、愛二郎の彫刻作品は、代官山のヒルサイドテラスで見ることができます。『SPIRAL』と名付けられたDNAモデルのようなその作品は、代官山エリアに点在するアートや写真のギャラリーを見守っているようです。

達人の末裔たち

日本の文化・芸術の世界において、最大の親子と言えば、観阿弥・世阿弥かもしれません。特に世阿弥は、室町将軍足利義満の庇護のもと、猿楽（申楽。現在の能）を大成します。これを現代に受け継ぐのが観世流です。

大和四座の結崎座の流れをくみ、シテ方五流の最大流派である観世流。その拠点は、渋谷区松涛にあります。ここを中心にして、千駄ヶ谷の国立能楽堂、桜丘町のセルリアンタワー東急ホテルの能楽堂、さらに南青山の銕仙会能楽堂を加えると、一つの文化圏が形成されるでしょう。とりわけ渋谷区内だけでも3つの能楽堂があり、大きく南北に「能の道」とでも呼びうる経路が浮かび上がります。緑濃き散歩道を通って毎日のように能を鑑賞し堪能できるのは、このエリアだけかもしれません。

文化の真髄と伝承

観阿弥・世阿弥が後世に残した『風姿花伝』。実は、長いあいだ知られていませんでした。門外の耳目を驚かせたのは明治42年（1909）のこと。財閥安田家の善之助所蔵の古伝書群が、日本歴史地理学の泰斗・吉田東伍にあずけられ、それが『世阿弥十六部集』として校刊されてからです。

それまで数百年のあいだ、能楽の家に口伝として受け継がれていたのでしょう。それは、観阿弥から世阿弥へ伝えられたスタイルでもあったはずです。

『風姿花伝』においてすでに、名人と達人の区別がなされ、観阿弥は本座の名人一忠を強く意識し、それを乗り越えて達人となり、その子・世阿弥は、達人の芸能と真髄を生ける型として学んでいたのでしょう。『風姿花伝』が世界でも類を見ない芸術論となっているのは、それがたんなる秘義のマニュアルではなく、深い人間観察に基づいた品格について述べた書でもあるからだと言われています。

とはいえ、能楽を愛してやまなかった白洲正子が説いているように、能は人と人との結びつきと似ているのです。およそ舞台芸術は本来、それを演じる側の人たちはもちろん、愉しむ側の人たちも、一応の芸を身につけていて、自然と一体化する悦びがあります。能楽で言えば、大部分の御常連は、謡いくらいはたしなむと言われてきました。何よりも、一昔、二昔前までは、華燭の典などで披露される方がたくさんいたものです。こうしたことが格式を重んじる伝統芸能の中でも、能楽が個人的なコミュニケーションでもありうるゆえんです。

芸術文化の「花」を愛し、それをたしなみ、周りに伝えていく環境。歴史の大きな流れの中にいることを感じさせてくれる渋谷代官山は、人と人のつながりの中から次代の文化の萌芽を育て続けるブランドエリアと言えるでしょう。

Honored Gests -salon

ご贔屓のすすめ

バング＆オルフセン

Bang & Olufsen

期待を超越し、未知の世界を現実のものにする。
オーディオ／ビジュアルブランド
「Bang & Olufsen（バング＆オルフセン）」

ありきたりな製品ではなく、類い稀な製品で頂点を極める唯一無二のオーディオ／ビジュアルブランド「Bang & Olufsen（バング＆オルフセン）」。

その歴史は、1925年にデンマーク北西部の小さな町ストルーアで、ピーター・バングとスヴェン・オルフセンにより始まりました。1930年代からバウハウス機能主義に大きな影響を受け、スタイルだけでなく品質、使いやすさ、美しさなどへのこだわりを包括した概念が後にBang & Olufsenのデザイン発想の原点となります。以来、感性に訴えるデザインと卓越した技術を製品づくりの柱として、独自のビジョンを貫いてきました。製品哲学は、誰も真似できない製品を作ること。斬新な発想と創意工夫に満ちた製品に価値があるという考え方。そうして歴史を重ねた結果、人々の想像を上回る感動的な製品の数々を誕生させ、今日の世界的な名声を得たのです。

例えば、Bang & Olufsenのプラズマテレビ「BeoVision 9」。まず目を奪うのは、オフの時でもつい見とれてしまう美しいデザインでしょう。しかしスイッチを入れれば、すぐにこのテレビの賢さがわかります。すべてのフレームを分析し、最高にシャープでクリアな映像を保つだけでなく、室内の光量を測定し、状況の変化にすぐ対応して映像を微調整するのです。もし突然太陽光が室内に差し込んできても、スクリーンは即座に補正を行うので、お好きな映像に夢中になる楽しみは損なわれません。

また、ユニークなスピーカー「BeoLab 5」は、世界中のオーディオファンの注目を集めた音響の新革命です。このスピーカーで音楽を聴いた音響工学のプロやミュージシャンは、実際の演奏に限りなく忠実なサウンドが再現されていることに、皆驚きを隠せません。他のスピーカーがサウンド処理の優劣を競っているのに対し、「BeoLab5」はアーティストが聴いていた音をそのまま再生するように設計されています。省略も追加もありません。これを可能にしたのはBang & Olufsenが開発した世界有数の技術です。「オーケストラが我が家にやってきた」という言葉が決して大げさではない、最高のサウンドを実現します。

「人々が驚きのうちに魅了されていく経験を創造するためであれば、限界を打ち破る勇気が必要だ」というBang & Olufsenの理念は、すべての製品に反映されています。人々が実現不可能だと思った夢を、奇跡のようなデザインと技術で実現してきた珠玉の製品をぜひ体感してください。

BeoVision 9

BeoLab 5

バング&オルフセン ジャパン
TEL:03-3249-0690
www.bang-olufsen.com

Market Report

最新の不動産市場動向

― 景気減速は市場にどういう影響をもたらしているのか？ ―

前号では今年の不動産市場をマクロの視点で解説しました。2008年に入って早3カ月程が経過しましたが、今号では取引市場ではどのような状況になっているのか最新情報をお伝えしつつ、再度今年の市況を考察してみることにします。

日本経済悲観論と不動産バブル崩壊論

日本の不動産価格は本当に高過ぎか･･･

サブプライム問題が表面化して以来、経済専門紙（誌）では日本経済の先行きについて悲観色の強い記事が目立つようです。不動産市場については「現在の再バブル現象は近々崩壊し、世界恐慌がやってくる」との説まで出ています。

今号の本論に入る前に日本の都心部の不動産が本当に異常とも言える程高いのかどうか、諸外国との比較データをご紹介します。比較し易いマンション価格でみたものが次頁の【表1】です。諸外国のデータを分かり易くするため価格･坪単価は日本円に換算し、専有面積は㎡と坪に換算表示してあります。【表1】で重要な比較指標となるものは坪単価です。【表1】の一番下には東京都心3区の新築マンションと中古マンションの平均坪単価を参考までに掲げましたので、これとの比較で見て下さい。まず坪単価の絶対値ですが、【表1】からは東京都心部の地価（坪単価）が異常に高いとはいえません。

次にマンションが買い易いかどうかは年収倍率という比で見ることがあるのは皆様もご存知のはずです。一般論として各国のマンションの総額や坪単価は、その国の平均年収との相関関係を持ち決定されると考えられています。各国の平均年収はデータが入手しづらいため一人当たりのGDPをこの物指しに使うと、【表2】のようになります。一人当たり名目GDPを平均年収とみなして見てみて下さい。日本とフランス、イギリスはほぼ同じような数値です。各国の物価体系･賃金体系が同じと想定すれば【表1】と【表2】の対比で単純に坪単価を比較すれば良いことになります。

しかし厳密にはここにもう一つの視点が必要です。それは、平均年収は支給の名目であり、各国で異なる税金（所得税･住民税など）や社会保障費を控除した手取りベースで見られるならば、こちらで見た方がより厳密に比較できるという視点です。もちろん税金や社会保障費が高くても老後の不安がより小さいメリットがあることは事実ですが、不動産購入における年収倍率を考えるには手取り額の方がより適切なものと考えることができます。【表2】の右欄は各国の平均収入に対する手取り額の比を示してあります。手取り額の比をベースに【表1】を見直すと東京都心部のマンションはさらに割安にさえ見えてきます。

過去日本はデフレの反面、欧米はマイルドインフレ

日本は失われた15年などと言われ、低成長にあえいできましたが、一般消費者物価（【表3】参照）は欧米との相対比較ではほとんど変化しなかったともいえます。皆様方も最近において欧米に旅行したこともあるかもしれませんが、失われた15年間で欧米の物価は着実に、一部の地域では大きく上昇しました。筆者もつい先般パリに行ってきましたが、日本で110円～150円ほどで売られているミニペットボトルの水が300円近くの値段がついていたので驚いた経験があります。近年日本への外国人観光客が急増しているのも一般消費者物価で安いという面があるような気がします。

日本の低金利が長期間続いていることの視点も考慮すると、東京都心部のマンション価格はさらに割安に評価されます。

【表1】世界主要都市の中心部に立地するマンションの価格比較

	所在地		専有面積	価　格	坪単価	参考データ
ニューヨーク	ミッドタウン・イースト		107.77㎡ 32.60坪	1億5,872万円	486.80万円	国連本部近く 1979年竣工 34Ｆ、261戸
	アッパーウェストサイド		197.60㎡ 59.77坪	2億4,926万円	417.03万円	ブロードウェー近く 2006年竣工 37Ｆ、64戸
	〃		159.79㎡ 48.34坪	2億7,038万円	559.32万円	ブロードウェー近く 2007年竣工 32Ｆ、274戸
ロンドン	セントラル地区 （ロスベリー）		129.00㎡ 39.02坪	2億8,700万円	735.52万円	
	セントラル地区 （ジョンストリート）		113.62㎡ 34.37坪	1億6,298万円	448.12万円	1920年代竣工
パリ	ZIP 75017		82.96㎡ 25.10坪	6,690万円	266.53万円	1966年竣工
	ZIP 75011		116.96㎡ 35.38坪	1億2,264万円	346.64万円	1850年竣工
東京（参考）	千代田	新築	——	——	496.9万円	
		中古	——	——	401.5万円	
	港	新築	——	——	495.2万円	
		中古	——	——	326.5万円	
	中　央	新築	——	——	286.6万円	
		中古	——	——	248.6万円	

資料：インターネットで公表されているものより抽出。
注1）面積はsqft（スクエアフィート）を㎡に換算。上段は㎡、下段は坪数。
注2）価格は1ドル＝103円、1ポンド＝205円で円換算。
注3）参考データ欄の階数と戸数は当該物件。全体のもの。
注4）パリの物件で「1850年竣工」とあるのは記載ミスではありません。一般的にパリのマンションは石造であり、築年数で100年を超すものも珍しくありません。また築年数で大きく評価が下がることはないのが特徴です。この傾向はイギリスやアメリカにもみられるようです。
注5）東京の新築坪単価（不動産経済研究所発表）は2007年の実績値で、中古坪単価（東日本不動産流通機構発表）は2007年の10月～12月の四半期平均実績。
注6）パリの住居表示は現地の商習慣に従いZIPコード（郵便番号）で表示。

【表2】一人当たり名目GDP

	ドル	円	手取り／額面
アメリカ	41,874ドル	431万円	69%
イギリス	37,364ドル	385万円	75%
フランス	35,150ドル	362万円	68%
日　本	35,650ドル	367万円	76%

資料：内閣府海外経済データ。2005年のもので入手できる最新データ。
注1）名目GDPデータはドル表示であるが、参考までに円表示もした。
1ドル＝103円で換算し、万円単位で表示。
注2）右欄の「手取り/額面」は各国の税制などを参考に名目GDPを平均年収と考えた場合に対する手取り率を筆者が算出したもの。この率が高いほど実質的な収入は高くなる。

【表3】各国の消費者物価指数

	指数
日　本	97.8
フランス	109.9
イギリス	112.8
アメリカ	113.4

（各国の2000年を100とした時の2005年の指数）
資料：内閣府「海外経済データ」

マンション市場の動向

【新築マンション市場】

～サブプライムの本格的影響は今後の課題～

首都圏新築マンションの平均価格は平成18年まではほぼ安定的に推移し、平成18年は4,200万円だったのが、平成19年は4,644万円と10.6%上昇しました。直近のデータである平成20年2月では4,768万円とやや上昇しています。都区部平均で見ると、平成18年が5,149万円だったのが、平成19年は6,120万円で18.9%と首都圏平均よりは大きな上昇率を示しました。今年（平成20年）の2月には5,635万円と下落に転じています。

供給は首都圏ベースで平成18年には74,463戸だったのが、平成19年は61,021戸と△18.1%の減少で、都区部でみると23,650戸から16,563戸へと△30.1%もの減少でした。平成20年は首都圏で54,000戸の供給予定で、これは前年比△11.5%となります。

供給が減ると一般に価格は上昇します。もっと厳密に言えば在庫が増えなく販売率も高水準を維持できていれば上昇します。しかしながら東京都区部の在庫は平成18年末の1,530戸が平成19年末には2,163戸へと増え、平成20年3月時点ではほぼ同じような在庫水準と想定されています。都区部の販売率は平成19年12月の87.7%から平成20年1月には58.2%へと大きく落ち込みました。しかし2月には60.3%へと少し盛り返しています。とはいえ好調・不調の分かれ目といわれる70%を大きく割り込んだことになります。このデータからもサブプライムの影響がまず販売率という形で、また地域によっては価格面で出てきたと言えそうです。

平成20年の供給減は理論的には価格下落を抑える働きをしますが、販売率の大きな落ち込みは今後の在庫増につながり、販売価格低下の圧力となります。ただ都心部の地価は先般発表された地価公示にも見られるように、実態として大きく下がっていないとも言われ、すでに土地の仕込みが終わったデベロッパーは今年のマンション価格を下げて販売はしづらい状況にあります。

それでは以上の現象が今後マーケットを急速に冷やすのかどうかを中古マンション市場に目を転じて見てみます。

【表4】首都圏と都区部の新築マンション平均価格

	平成18年	平成19年	平成20年
首都圏	4,200万円	↗ 4,644万円	↗（2月）4,768万円
首区部	5,149万円	↗ 6,120万円	↘（2月）5,635万円

資料：不動産経済研究所

【中古マンション市場】

～サブプライムの転機を迎えるまで～

新築マンションの価格が昨年（平成19年）から上昇してきたことで、これに引っ張られるように中古マンションの価格も上昇しました。この傾向を見たものが【グラフ1】です。「2006年9月～11月」と1年後の「2007年9月～11月」を平均㎡単価で比較すると21.5%もの上昇率となっています。【グラフ1】には示していませんが「築5年以内」または「築5年超10年以内」のいわゆる築浅物件の売りが増えたのが大きな特徴です。ちなみに指定流通機構のデータではマンションの売り物件の絶対数は平成16年から現在にかけ3割超も増えています。成約件数はほぼ一定なので買い手市場という状況になっています。

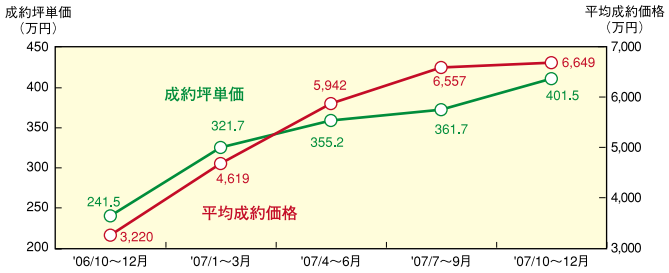
さて1年間で21.5%も価格がアップすればバブル期に高値販売されたものは別として譲渡費用を考えても十分に譲渡益が出る計算です。売り物件増は買換需要によるものも当然あるでしょうが、“居住年数や建物の償却という点を考慮して、いい値段で売れるのなら、とりあえず売りに出してみよう”という人も入っているでしょう。団塊世代の住み替えによる売りやサブプライム問題が生活不安をあおり売り物件増につながっている面もあるかもしれません。

～都心各区の動き～

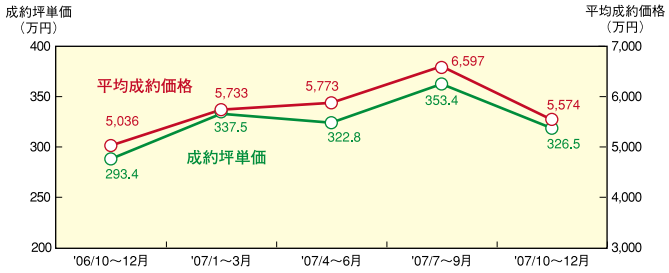
【グラフ1】の成約価格は契約ベースの価格であり、一般的に売り（供給）が多くなるとお客が登録した希望売却価格よりは下回ることが多くなります。

【グラフ1】を見てお分かりのように都心5区の中古マンション価格はサブプライム問題が大きく取り上げられた昨年の11月前後をピークに下がり始めました。とはいえ「2007年9月～11月」と「2007年12月～2008年2月」を比較するとグロスでは約153万円の下落ですが、平均㎡単価では4,700円の下落でしかありません。【グラフ2～5】で区別の坪単価を見ると上昇の区と下落の区とがあります。新築マンションの価格調整が中古マンションの平均㎡単価にどのように反映されるのかには3月以降の状況をもう少し見守る必要がありそうです。専門家の意見では6カ月ほどのタイムラグがあるとのことで、この理論からすると今年5月頃のデータが重要になります。なおここで価格調整と表現したのは本格的な再デフレで価格が大きく落ち込むかどうかの判断はまだできないし、そうなる可能性は低いと思えるからです。これについては後段でも又解説します。

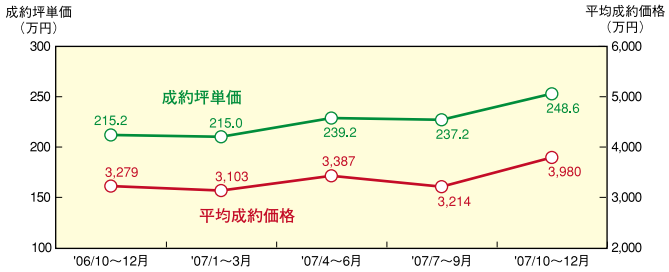
【グラフ2】千代田区の中古マンション



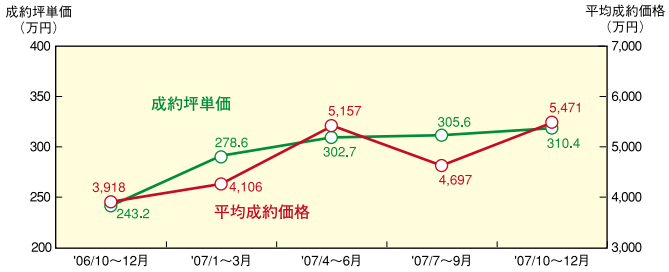
【グラフ3】港区の中古マンション



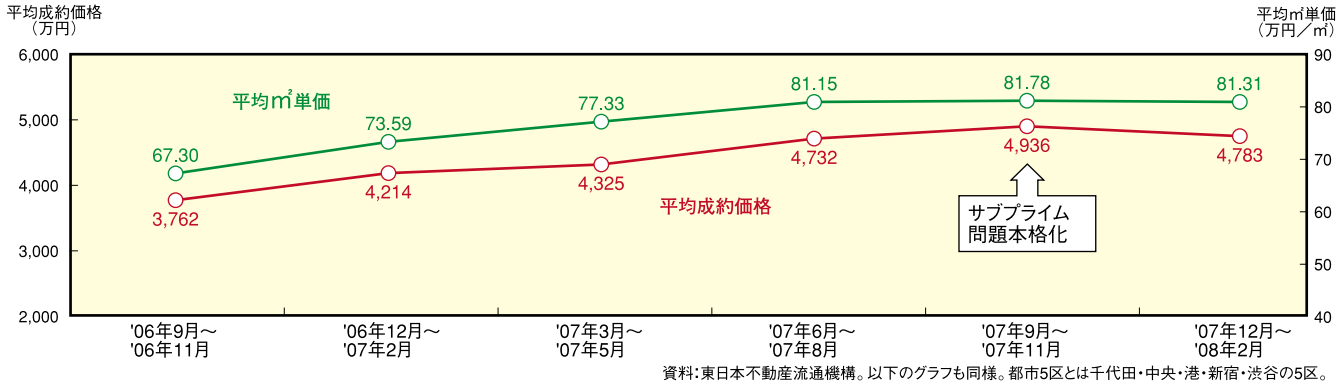
【グラフ4】中央区の中古マンション



【グラフ5】渋谷区の中古マンション



【グラフ1】都心5区の中古マンション平均成約価格と平均㎡単価



資料：東日本不動産流通機構。以下のグラフも同様。都市5区とは千代田・中央・港・新宿・渋谷の5区。

【高額賃貸マンション市場】
～家賃は頭打ちの傾向～

高額賃貸マンション市場はマンションの価格変化が起こると一定のタイムラグを経てこの影響を受けます。【表5】は港区の【表6】は渋谷区の高額賃貸マンションの賃料と空室率を見たものです。賃料は2007年7～9月にかけて、じわじわと上昇を続けています。そしてこの反面で空室率も上昇しています。2007年10～12月のデータでは港区の賃料はやや下落していますが、渋谷区ではやや上昇しています。

ここで高級・高額賃貸マンションに関する面白いデータがあるのでご紹介します。【表7-1】【表7-2】がそれです。月額賃料30万円以上の賃貸マンションを高級・高額賃貸マンションと定義して調査したものです。今後の空室率の上昇によっては、賃料の下落調整がされる可能性もあります。賃貸市場は二極化しているので市況を一言で判断するのは難しい状況にあります。

【表5】港区の高額賃貸マンションの賃料と空室率

	2006年10～12月	2007年1～3月	2007年4～6月	2007年7～9月	2007年10～12月
賃　料	18,180円／坪	18,220円／坪	18,190円／坪	19,110円／坪	18,860円／坪
空室率	5.7%	6.3%	6.1%	7.4%	6.5%

【表6】渋谷区の高額賃貸マンションの賃料と空室率

	2006年10～12月	2007年1～3月	2007年4～6月	2007年7～9月	2007年10～12月
賃　料	17,370円／坪	16,880円／坪	15,900円／坪	16,310円／坪	16,410円／坪
空室率	5.0%	5.7%	6.9%	7.5%	7.6%

【表7-1】区別高級賃貸マンションの供給戸数

区	総戸数	最高賃料／月（参考）
千　代　田	680	210万円
中　　央	2,391	140万円
港	9,220	450万円
新　　宿	864	159.9万円
文　　京	160	37.8万円
そ　の　他	4,894	——
23区計	18,209	——

（2005年4月～2007年11月）

【表7-2】上記中で月額賃料100万円以上のもの

区	総戸数	区	総戸数
千　代　田	496	新　　宿	28
中　　央	45	目　　黒	44
港	4,470	23区計	5,240

資料：不動産経済研究所

オフィス市場の動向　～供給減でまだ好調な現況～

昨年（平成19年）東京23区のオフィス市場は需要が供給を上回り、大規模オフィスビルの空室率は前年平成18年末の2.8%から2.5%へと低下しました。（森ビル調査による）

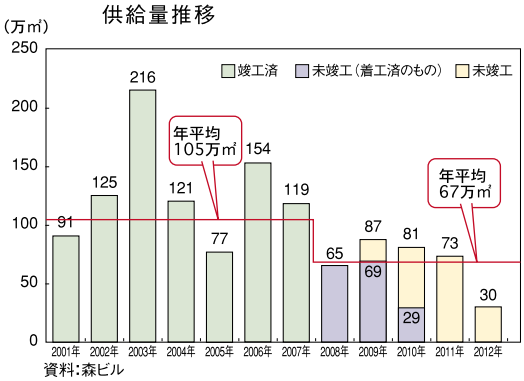
今年平成20年の供給は【グラフ6】に見られるように65万㎡と大幅に減少、来年はこれより回復するものの過去平均の8割程度の見込みです。平成20年～平成24年までの5年間の平均は67万㎡とそれ以前の平均の105万㎡より落ち込む見込みです。平成20年供給の65万㎡は平成19年の約55%にあたり過去最低水準となります。個人を需要者とするマンション市場では価格は弱含みでしたが、法人需要に依存するオフィス市場はまだ強気の市場となっています。

市場を平均空室率と平均賃料で見たものが【グラフ7】と【グラフ8】です。賃料は今年2月のデータまで都心3区では上昇を示しています。景気が不透明になってきたので、今後平均賃料の伸びは止まるものと思われます。空室率は千代田区で下落、港区・中央区ではやや上昇しましたが、また賃料に影響を与えるほどではありません。【グラフ8】を見て気がつく特徴としては、一昨年に港区と中央区で約2,000円だった平均賃料の差が今年2月には約3,300円まで拡大していることです。

サブプライム問題が本格化して以来、企業の設備投資・人事採用などの行動は慎重になっているといわれます。今後の企業行動がどうオフィス市場に影響を与えるかが注目点です。

なお最近の円高で都心のオフィス市場の大きな牽引役であった外資系ファンドの購入意欲が減退しており、今後これが市場にどのような影響をもたらすかが注意点といえそうです。

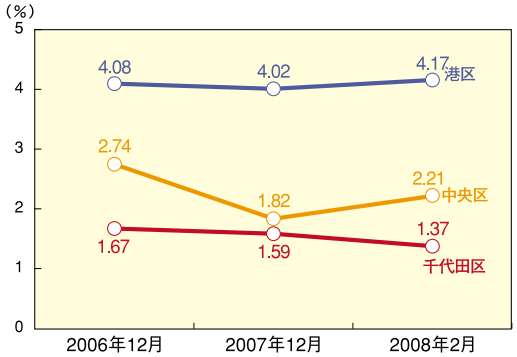
【グラフ6】東京23区内の大規模オフィスビルの供給量推移



資料：森ビル

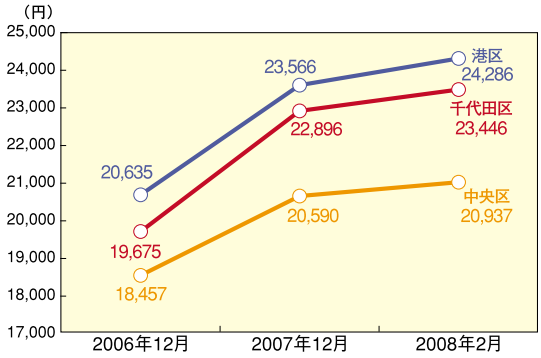
注）調査対象は事務所延床面積1万㎡以上。

【グラフ7】都心3区別　平均空室率の推移



資料：三鬼商事

【グラフ8】都心3区別　平均賃料の変化



資料：三鬼商事

【景気と物価・地価】

～交錯するデフレ論とインフレ論～

ここで、冒頭で述べた「日本経済悲観論と不動産バブル崩壊論」を絡めて今後の不動産市場を考えてみたいと思います。現在大不況論が取り沙汰されていますが、よく見るとこれには次のような二つの相対する視点があります。

①デフレ不況論……

世界中で大デフレになり地価も含めた物価が下がるという論です。もちろん昨今急激に上昇している原油や穀物価格も長期的には下落するとの視点です。

②インフレ不況論……

原油や穀物価格等の上昇幅はどうなるにせよ基本的にこれらの上昇は進むと考える論です。インフレでも不況下のマイルドなインフレ、すなわちスタグフレーション（Stagflation）論です。

注）StagflationはStagnation（スタグネーション）とInflationとの造語です。

【表3】を再度見てください。日本は過去大きなデフレを経験してきただけに上記2つの論では「①デフレ不況論」に傾き勝ちになります。しかし世界経済のトレンドとしては「②インフレ不況論」が日本経済にも波及してくる可能性の方が大きいのではないでしょうか。なおインフレといってもマイルドなものが基本となると思われます。円高を通じて輸入物価が下がる効果よりは資源高を通じて物価が上昇する圧力の方が高くなるとの視点です。米国はドル安が更に進めば輸入物価増を通じてインフレ体質が強くなります。物価高は個人消費にマイナスの影響をもたらすでしょうが、ドル安は製造業の輸出を促進し、米国経済の復活に貢献するでしょう。欧州でも現在一番議論されているのは今年以降物価高が急激に進みそうなことに対するものです。今年1月のユーロ圏の消費者物価上昇率は単一通貨ユーロ導入後で過去最高の3.2%（対前年同月比）となりました。米国は同じく4.3%の上昇で、2%前後とされる物価安定圏を大幅に上回りました。

「①デフレ不況論」に立つならば不動産投資撤退です。「②インフレ不況論」に立つならばインフレヘッジとして不動産は資産運用の柱として位置づけられます。勿論のこと、このケースでもすべての不動産が良いということではなく選別眼は必要です。

スタグフレーション論に立脚すると、現在の不動産価格が、かつてのバブル崩壊のように急落する可能性は低いことになります。仮に短期的に下落しても、その下落幅は限られることになります。

私は右記の理由から都心部の地価・マンション価格・オフィス賃料は短期的にはともあれ、長期的に下落する可能性は低いと見ています。

1）〔米国経済と日本経済〕

米国経済のＧＤＰ成長率が昨年末の予測値よりは大きく低下する予想が強くなり、ゼロ成長の予想も出ているが、日本は今年（2008年）はプラスの成長を達成すると見られること。ちなみに政府の実質成長率は2.0%、名目成長率は5.1%に対し、多くのエコノミストや民間調査機関は実質で1.5%前後と見ているようです。

2）〔まだ堅調なオフィス市場が下支え〕

都心部の地価はオフィス市場の影響が大ですが、オフィス供給減と需要＞供給は地価アップ要因、円高・サブプライム問題の余波は企業業績のマイナス要因ですが「オフィス需要＞オフィス供給」のプラス面を考えると、市場全体としては安定の方向となる（短期的・心理的な微調整としての地価下落はありうるにしても）。

3）〔マンションの優良物件にはまだ根強い需要〕

新築マンションで今年供給される物件の土地仕入れはマンション価格下落以前にほとんどがなされている。この面から売主が値段を下げるにしても2006年水準が下値線と考えられる。都心部のマンション用地はオフィス用地との代替となりうるものが多い点も下落幅を小さくさせる。ちなみに首都圏における20階以上の超高層物件は今年の２月には契約率76.8%もの好調な結果を示しています。また、中古マンションについても、新築マンション同様、ある程度の価格調整がされれば、築浅で共有部分が充実し、また、専有面積の比較的広い物件が売り物件として在庫も豊富なこれからが、買い時といえるかもしれません。

ただ日本経済の今後の不安要因としては法人企業業績が回復している割には個人所得が伸びず、非正規雇用者が約1,700万人と増大していることです。この状況はマンション市場の回復を遅らせることになります。ともかくも現在の状況は不況下のインフレに強い不動産が見直される契機となるかもしれません。今迄デフレ論に慣らされてきただけに頭の切り替えが必要かもしれません。

【表8】生活コストの高い世界10大都市比較

（2007年調査）

	都　市　名	国　名
1	ルアンダ	アンゴラ
2	オスロ	ノルウェー
3	モスクワ	ロシア
4	スタバンゲル	ノルウェー
5	コペンハーゲン	デンマーク
6	キンシャサ	コンゴ民主共和国
7	ソウル	韓国
8	リブレビル	ガボン
9	シュネーブ	スイス
10	ロンドン	イギリス
	11～13位省略	
14	東京	日本

資料：2007年調査はブルームバーグ（Bloomberg）社が昨年11月に発表したもの。

（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8回
業界やプロは市場をどう見ているか

前回に続き、大きく変化している市況の状況を追うと共に、
今後の市場の流れを考えて見たいと思います。

昨年来のサブプライムローンによる損失拡大は、欧米を中心として末だ先が見えにくい状況になっています。米財務省は3月4日、各国金融機関によるサブプライムローン関連損失公表額が2千億ドル（20兆7千億円)を超したとの集計を明らかにしました。内訳は米国系が半分、欧州系が4割弱、残りがカナダ、アジアです。FRBのバーナンキ議長は昨年の7月、サブプライ関連損失は最大で1千億ドルと予測していましたから、すでにその倍になっており、一部からは、損失4千億ドルとの推測も出されています。
巨額の損失の発生は、中小金融機関の破綻懸念に繋がり、米国を中心に激しい金融収縮を引き起こしています。これが住宅価格の下落を招く負の連鎖に結びつき、貸し渋り・貸し剥がしが起こり、影響はプライムローンや自動車ローンにも及んでいます。今後、いつどのような手が打たれるのか、公的資金の導入も含め注目されるところです。

我国でも昨年来、外資系ノンリコースローン部門の縮小・撤退が見られます。また特に業務系不動産では金融機関の貸し出し姿勢が厳しくなっている影響による契約不調、はては残金ができないための合意解約という事態も一部で発生しています。また、外資系ファンド等による多数の物件売却の話も聞かれる所です。
住宅市場も新規マンションの不調に加え、中古市場も軟調に転じています。東日本レインズ売却物件は1月末で前年比マンション+35%、土地・戸建+25%の増加であり、逆に買いは減少していることから、成約件数も減少傾向にあります。
土地総研から公表された本年1月時点の「不動産業業況等調査結果」は市況の変化を明確に示しています。すなわち、四半期調査の「不動産流通業・住宅地」［表A］の現況は、前回昨年10月の▲4.1から▲27.5に悪化し、3カ月後予測も▲33.1となっています。市況順調な「ビル賃貸業」［表B］については、現況10.7とプラスを維持したものの、3カ月後予測は久しぶりの▲1.8となっています。半期調査の「不動産流通業・商業地」［表C］は、経営状況指数が▲40.0と15年7月以来のマイナスに転じ、6カ月後予測も▲45.0と厳しい予です。17年7月に現況+83.3と言う驚異的な数値をつけ、その後も高水準を維持して来たことを考えれば、文字通りの激変と言えます。この様に市況の悪化を示す指標ばかりですが、今後の市場は一体どう成るのでしょうか。
バブル期以前とその後の大きな変化は、不動産が上がり続ける特殊な資産ではなく、大枠としては経済の動向を背景に、上がる時もあれば下がる時もある、上がる場所もあれば下がる場所もある、上がる物もあれば下がる物もある、それが総論ではなく立地と需給を背景とした各論に変わったということでしょう。また、業務物件については、市場がクロスボーダーになったことにも留意する必要があります。

住宅市場のベースは個人所得の増加と、将来に対して安心を持てるか、それと穏やかな価格上昇でしょう。今回景気拡大期には、労働分配率が上昇しない為に消費の伸びが弱く、内需が拡大しませんでした。今後の経済も、楽観できる状況に無いことは確かです。業務物件についても企業収益減少は避けられないところから、こちらも先行きは明るくはありません。いかに我が国経済を内需主体に変えて行くかでもあります。
しかし、我が国の強みは、現在のポジションが相対的に良いことです。つまり金融機関に巨額の損失はなく概ね健全であり、大企業はリストラを経て足腰が強化されています。そして最大のポイントは最近の我が国には、不動産バブルというほどの状況は一部の例外を除きなかったという事です。
一方、欧米は正にバブルの終焉を迎えつつあり、金融機関は傷つき市場も調整が必至です。例えばイギリスの住宅価格は過去10年で約3倍の高騰であり、IPDインデックスに見る昨年1年のキャピタルは全不動産で▲7.7、トータルリターンも▲3.4と低下しています。同様な傾向はヨーロッパではドイツ、スイスを除き、スペイン、アイルランド、ベルギー、フランス等に拡大し、米国も同様です。
その中で、我が国の不動産市場、特に業務物件はいまだ順調なトレンドにあります。今後の経済・政治リスクはありますが、世界的レベルでは圧倒的に低いことは確かです。このような意味でも、今後の世界の不動産マーケットの中で、アジア、中東以上に我が国が注目を集める条件は揃っています。賢明なクロスボーダー投資家は、実は日本の今後に密かに注目しているのではないでしょうか。その意味では、楽観は禁物ですが、悲観一色の必要もないものと考えます。無論立地・物件の選択が必要であり、今後の細かな動きを注視することは当然と考えます。

A 不動産流通業・住宅地

項　目	H19年/1月	H19年/4月	H19年/7月	H19年/10月	H20年/1月
経営現状	10.8	3.3	▲4.1	▲4.1	▲27.5
3カ月後見通し	8.1	▲4.0	▲4.2	▲9.0	▲33.1

B ビル賃貸業

項　目	H19年/1月	H19年/4月	H19年/7月	H19年/10月	H20年/1月
経営現状	16.7	17.9	19.6	17.9	10.7
3カ月後見通し	20.4	23.2	16.1	7.1	▲1.8

C 不動産流通業・商業地

項　目	H18年/1月	H18年/7月	H19年/1月	H19年/7月	H20年/1月
経営現状	65.0	37.5	50.0	13.6	▲40.0
6カ月後見通し	30.0	37.5	22.2	▲6.3	▲45.0

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

資産運用から見た不動産投資のポイント

不動産投資というと、従来はプロの世界というイメージが強かったのですが、現在は、資産運用の一環として、幅広い層の方が関心をお持ちのようです。
ただ、実際に不動産投資を検討される際には、「具体的にどのような考え方で物件を購入すればいいのか判断が難しい」という声をよく耳にします。不動産投資は高額な投資ですから、購入にあたっては慎重を期し、一定の選定基準を持って判断をしたいものです。
そこで今回は、資産運用から考えた不動産投資のポイントについてお話しをしましょう。

1.不動産の特性を知る

不動産投資は、不動産を活用して収益を稼ぐわけですから、その特性については十分に理解しておかないといけません。
不動産の特性とは、一般的には次の3点が挙げられます。

(1)希少性

不動産は、その性質上、全く同一のものを作ることができません。このため、立地によって物件の価値が大きく左右されるという特徴があります。好立地の物件には限りがありますが、その反面、資産価値がゼロになることはまずありません。これが、公開企業でも不祥事等で突然会社が上場廃止になり、資産価値が激減する危険性がある株式との大きな違いです。

(2)収益性

不動産は、賃貸することによって、家賃、地代など収益を稼ぐことができます。その反面、取得時には登記費用や不動産取得税、登録免許税といった税金がかかり、さらに所有しているだけでも、固定資産税・都市計画税といった税金や修繕費、その他の管理コストが必要となります。この点が、預貯金や株式といった金融資産と大きく違うところです。

不動産は取得と保有にコストがかかるので、高い収益を生む物件でないと所有する意味がありません。言い換えれば、高い家賃が取れる不動産ほど、価値の高い、次の(3)で説明する換金性の高い物件となります。収益性が物件の価値を決める時代になってきたわけです。

(3)換金性

不動産は、売却することにより換金できます。

ただし、これはあくまで買い手がいて、なおかつ売り手と買い手の希望する売買価格に折り合いがつく場合に限られます。したがって、所有者の希望価格で売却できるかどうかはわかりません。最悪の場合、換金したいときに換金できないおそれもあります。

2.不動産の特性から考えた良質な賃貸不動産とは

賃貸不動産選別の条件

「希少性」「収益性」「換金性」は、不動産の基本的な特性を表すものです。賃貸不動産を購入する場合には、この3点を念頭に入れて、優良な物件を探すことになります。具体的には、次の条件を考慮しながら、投資すべき良質な賃貸不動産を選別します。

①立地 ②環境 ③広さ ④空間 ⑤外観 ⑥内装 ⑦設備 ⑧管理

賃貸不動産を選ぶ際のポイントは、この①～⑧までの優先順位を間違えないことです。物件の価値を決めるのは、まず絶対的に①の立地と②の環境です。特に立地は、他の7つの条件全てに優先します。立地が悪ければ、他の環境、広さ、空間、外観、内装、設備、管理がどれだけ素晴らしくても、賃貸不動産としての価値は落ちてしまうからです。

3.都心の高額賃貸物件の特長

(1)投資物件として望ましい不動産とは

これまで不動産の特性や賃貸物件の選別基準をお話してきましたが、投資物件として望ましい不動産とは、端的に言いますと次のような「収益力のある物件」ということになります。

①家賃がたくさん取れる物件であること　②管理に手間がかからないこと
③売却しやすいこと　④(資産家が購入する場合)相続税の負担が軽いこと

これらの条件に合う不動産として、例えば都心の高額賃貸物件を挙げることができます。

(2)都心の高額賃貸物件の特長

都心の高額賃貸物件には、次のような特長があります。

①収益性

最近の賃貸不動産の価値は、収益力の良し悪しで決まります。高い収益が見込まれる物件であれば取引時価も高く、容易に売却できます。また、都心の高額賃貸物件であれば、たいてい専門の管理会社が物件管理を行っていますから、オーナーが維持管理に手間をかける必要はありません。

②相続税の軽減効果

都心の高額賃貸物件を購入することは、資産家の相続税対策においても非常に有効です。
一般に、都心の高額賃貸物件の相続税評価額は、取引時価よりも割安に評価されます。なぜかというと、相続税の土地評価が、未だに「路線価×面積＝評価額」という計算方法をとっているからです。一般に都心の高額物件は、収益性の高さに基づいて㎡単価が高くなり、これが取引時価の高騰につながっています。しかし、相続税の土地評価や土地評価にかかる軽減措置は、あくまで面積に応じてなされるので、時価ベースの㎡単価が高かろうが低かろうが直接関係がありません。したがって、㎡単価の安い土地よりも高い都心の土地の方が相続税評価額は安くなることになり、相続税対策上、都心の賃貸物件への投資が有利となるわけです。

(3)賃貸物件選定時のポイント

①収益力の検討

不動産投資においては、不動産の価値は物件の収益力により決まります。したがって、都心物件のなかでも、より高い賃料が取れる、収益性の高い物件への需要が高まることが見込まれます。したがって、単に都心の不動産というだけでなく、個別物件について収益性の検討や把握を行ったうえで購入の是非を判断することが大切です。

②専門家の活用

好立地に所在して収益力の高い不動産は数に限りがあります。
このようなよい賃貸物件を選別するためには、専門家や大手不動産会社に相談して、彼らの持つ優れたノウハウや組織力、情報力を活用することが不可欠といえます。

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)

Seminar　シリーズ遺言．第4回

上手な事業承継とは？

前号では、実際に遺言を作成しようとした方と弁護士のやり取りをご紹介しました。今号では、遺言の作成自体からは少し離れて、事業承継に関する一般的なお話しをしたいと思います。

1.事業承継対策って本当に重要なのですか？ というご質問を受けることがあります。

このご質問に対する一般論としての回答はYesです。

中小企業庁が平成18年6月に公表した事業承継ガイドラインに記されているデータ（以下、本稿のデータはこの事業承継ガイドライン及び事業承継ガイドライン20問20答に出てくるデータを参考にさせていただきます）によりますと、**経営者の高齢化**が進展しており、中小企業経営者の平均年齢は57歳にまで上昇しており、これらの経営者の引退予想年齢の平均が67歳であることに鑑みると、10年以内に後継者を確保する必要があるということになります。10年というのは長いようで短いもので、実際には、会社の中長期計画を考えた場合、この10年というのは、会社の事業承継の準備に必要な時間であるとも言えるのです。そう考えると、平均的な中小企業経営者の皆様は、今まさに後継者を誰にするか、真剣に考えなければならない時期にあるということになります。

ここまで読んでいて面倒くさいな、と思った貴方、計画的な事業承継対策をやることで、後継者の経営がスムーズになり、事業は発展し、従業員の雇用は図られます。そして、貴方自身もハッピーなリタイアが可能になるのです。逆に、事業承継対策をやらないことにより、会社の内紛が生じたり、事業が不安定になったりして、従業員の生活が脅かされ、貴方自身もハッピーなリタイアができなくなってしまうことになりかねません。

それでは、中小企業経営者の皆様、今、後継者を誰にするか、明確に頭の中に思い描くことができますか？ Yesの方、この機会にその後継者への事業承継を真剣に考えてみてはいかがでしょうか。Noの方、決して悲観する必要はありません。実は、事業承継に際して経営者の子供が事業承継を受ける割合は20年前の約半分になっていると言われており、後継者が既に決定している企業は全体の約43%と半分に満たないのです。つまり、多くの中小企業経営者が同じ悩みを抱えているというわけですので、まずは、後継者確保について考えてみることにしましょうか。

2.事業承継の方法について

事業承継の方法については、大きく分けて3つあると言われています。**親族内承継、親族外承継（従業員等への承継）、**そして、**M＆A**です。以下、それぞれの方法について、簡単にメリット・デメリットを上げてみましょう。

(1)親族内承継のメリット・デメリット

ⅰ)メリット
①一般的に、内外の関係者から心情的に受け入れられやすい。
②後継者を早期に決定し、後継者教育等のための長期の準備期間を確保することも可能である。
③相続等により財産や株式を後継者に移転できるため、所有と経営の分離を回避できる可能性が高い。

ⅱ)デメリット
①親族内に、経営の資質と意欲を併せ持つ後継者候補がいるとは限らない。
②相続人が複数いる場合、後継者の決定・経営権の集中が難しい（後継者以外の相続人への配慮が必要）。

(2)従業員等への承継のメリット・デメリット

ⅰ)メリット
①親族内だけでなく、会社の内外から広く候補者を求めることができる。
②特に社内で長期間勤務している従業員に承継する場合は、経営の一体性を保ちやすい。

ⅱ)デメリット
①親族内承継の場合以上に、後継者候補が経営への強い意思を有していることが重要となるが、適任者がいないおそれがある。
②後継者候補に株式取得等の資金力がない場合が多い。
③個人債務保証の引継等に問題が多い。

(3)M＆A

ⅰ)メリット
①身近に後継者に適任の者がいない場合でも、広く候補者を外部に求めることができる。
②現経営者が会社売却の利益を獲得できる。

ⅱ)デメリット
①希望の条件（従業員の雇用、価格等）を満たす買い手を見つけるのが困難である。
②経営の一体性を保つのが困難である。

3.親族内承継と相続対策

経営者の皆様は、まず、親族内承継について考えるのではないかと思います。

この場合、大事なことは、**後継者に対して株式等の事業用資産を集中させる**ことを考えるということです。つまり、会社の株式については後継者に相続させる方法を考えましょう。その際、会社の株式を相続する後継者がどのように相続税を納税するのか、納税資金の手当についても考える必要があります。1つの方法としては、企業価値向上に貢献した後継者に対し、会社から報酬を与える、という方法です。但し、これには、一定の期間を要しますし（だからこそ、早めに事業承継計画を考えることが重要になるのです。）、税務上の問題にも注意が必要となります。

そして、併せて、後継者以外の相続人への配慮も必要となります。後継者以外の相続人に対しては、会社の株式以外の資産を相続させることができればよいのですが、必ずしも他に資産があるとは限りません。その場合、会社法を活用することを考えてみるのはいかがでしょうか。例えば、**議決権制限株式（株主総会での特定の議決権が制限された株式）を導入**し、後継者には通常の株式を、後継者以外には議決権制限株式を相続させることによって、後継者に議決権を集中させることが可能となります。また、経営者が安心して引退できるように、**拒否権付き種類株式（黄金株）**と呼ばれる株主総会の特定の決議事項について拒否権を有する株式を導入するのも1つの方法です。これにより、旧経営者が一定期間黄金株を保持し、後継者（新経営者）の経営に信頼がおけるようになるまで、後継者の経営に睨みを利かせるということが可能となります。

今号では事業承継について概略的なお話をしましたが、次号以降はもう少し具体的な事例に即してお話をしたいと思います。
弊誌記事をご覧になり、事業承継の計画を立てようとお考えになった方は、まずは顧問の税理士さんやお知り合いの弁護士さんに相談してみてください。

井手 慶祐（弁護士）
シティユーワ法律事務所パートナー。不動産取引案件、相続・遺言案件を数多く取り扱うと共に、執筆、講演（大学等での講義を含む）なども担当している。

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）

Case Study　豊かな資産形成のためのシリーズ講座．第11回

円満な資産の保有形態

前号では、相続に関して昨今資産家の方々の関心を集めている話題についてお話ししました。今号では、特に不動産をお持ちの資産家の方々の不安やお悩みの原因として多く挙げられる、共有名義の資産整理の仕方をご紹介いたします。

争わない資産保有の形態

不動産を保有している方々が抱える問題は実にさまざまです。マーケット変化への対応や資産価値の変動、そして相続問題……。例えば、不動産を保有している方ご自身の年齢やご家族の状況も刻々と変化する中、先祖代々の土地を守るべきなのか、あるいは、次世代への引継ぎ・相続が可能な環境・状態にあるのかなど、資産を持つがゆえの負担や悩み、将来に対する漠然とした不安を抱いている場合が多いのではないでしょうか。

前号（89号）のリアルプランニュースにおいて、相続のポイントは、1.争わない相続、2.納税資金対策、3.節税対策の3つが重要であることを解説いたしました。特に、争わない相続のためには、相続の分割協議にあたり、共有名義を避け、なるべく単独所有を目指すことをご提案いたしました。親と子の共有名義であればともかく、子供同士つまり兄弟姉妹の間では、まず、共有名義を避けた方が賢明です。たとえ今は仲の良い兄弟であっても、将来のことはわかりません。共有財産についても、一方が売却を望み、もう一方が引き続き所有することを望んでいる場合もよくあります。それぞれがおかれている生活の状況によって資産に対する考え方は変わるものなのです。もし共有者同士の意見が異なれば、共有で持っていることが不可能になり、あとは分割するしか解決方法がなくなってしまいます。

いざというときに争わないためには、生前に争いの種を整理、解決しておくことが重要です。具体的には、権利調整をして不動産・株の流動化や分割を促進しやすい状態にしておくことです。

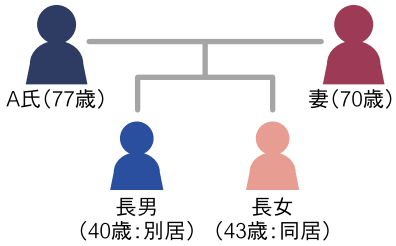
今号では、現状のままでは将来、共有名義になってしまい流動性が低くなる可能性が高い資産を整理する方法について、その一例をご紹介いたします。所有する資産の状況を把握し、計画的に整理しておくことが、結果的に税制の特例などを上手に利用でき、節税にも繋がる場合が多くあります。資産を保有するがゆえの悩みや負担を解決する一助として本例を参考にしていただき、資産を保有することを楽しんでいただければと思います。

【ケーススタディ１】計画的に贈与を利用する

Q：A氏が所有する不動産資産は都内の自宅（戸建）である。築年数も古くなり、段差のある室内や庭の手入れなどに負担と不便を感じている。リフォームも考えたが、老後の資金確保や、2人いる子供にも均等に財産を分けたい。そこで、思い切って自宅を売却しようと考えているが、譲渡税の負担をなるべく抑えて、手取金額を少しでも多くしたい。

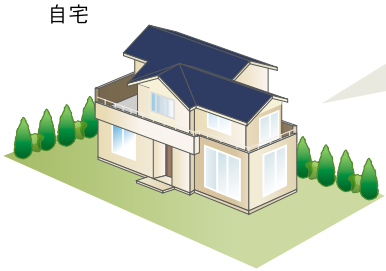
A：自宅をいずれは売却すると考えている場合、計画的に贈与を上手く利用すれば、譲渡税を軽減し、手取り金を増加させることができます。

【家族構成】



【所有資産】

自宅



●建物：40坪
築25年

●土地：80坪
路線価：240万円/坪

●A氏の単独名義だったが…
過去において、妻におしどり贈与を行なった。
さらに昨年、長女に相続時精算課税制度を利用して贈与を行なった。

●居住期間25年

【対策】

・母・長女に持分を贈与し、三人の共有状態にする。
・妻にはおしどり贈与を、長女には相続時精算課税制度を活用し、贈与税0で贈与する。
・居住不動産の売却時の特例（3,000万円控除）を最大限活かす。

【売却した場合の手取額のシミュレーション】

・売却価格：24,000万円（300万円/坪×80万円）
・譲渡費用：820万円（仲介手数料：720万円、測量費等100万円）

	A氏	妻	長女
不動産の評価：19,200万円（土地）+100万円（建物） 持分割合	14,800万円（約76.6%）	2,000万円（約10.4%） ＊おしどり贈与	2,500万円（約13.0%） ＊相続時精算課税制度
① 売却額：24,000万円（300万円×80坪）	18,384万円 （24,000万円×0.766）	2,496万円 （24,000万円×0.104）	3,120万円 （24,000万円×0.130）
② 取得費（24,000万円×5%＝1,200万円）	919.2万円	124.8万円	156万円
③ 譲渡費用（820万円）	約628.1万円	約85.3万円	約106.6万円
④ 3,000万円の特別控除の特例	3,000万円	2,286万円	2,857万円
⑤ 課税対象額（①-②-③-④）	13,837万円	0円	0円
⑥ 譲渡税額	2,408万円	0円	0円
手取額（①−③−⑥）	約15,347万円	約2,410万円	約3,013万円

3人の共有にすることでそれぞれが3,000万円の特別控除と軽減税率を適用。

【仮に父の単独所有で売却したら……】

譲渡税額約3,436万円【（24,000万円-1,200万円-820万円-3,000万円）×20%-360万円】

⬇ つまり

約1,028万円の税負担減【3,436万円-2,408万円】

その後、父は手取額15,347万円から3,000万円を、離れて暮らす長男に住宅取得資金の相続時精算課税制度の特例を活用して贈与しました。すると結果的に、譲渡税を約1,000万円軽減し、長女と長男に約3,000万円ずつ贈与できたことになります。

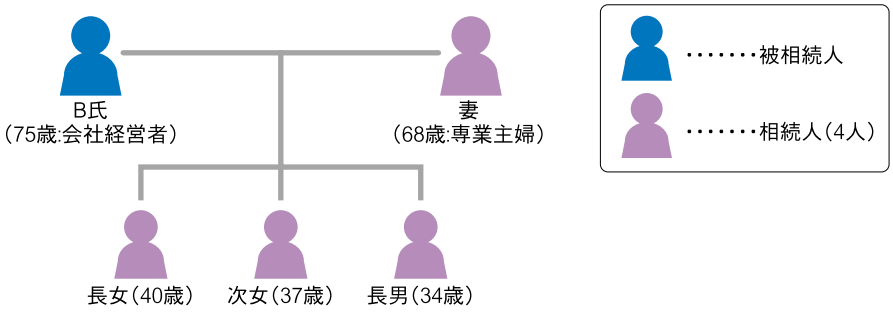
円満な資産の保有形態

【ケーススタディ2】共有名義にしないための資産分割手法

Q :B氏はS区内に、一棟マンションを所有しており、最上階に住んでいる。
建物の老朽化や空室による収入減、現在の生活状況が違う3人の子供のことを考えると、将来の相続に対する漠然とした不安がある。自分も年をとってきたので、一度、資産の見直しを行い、将来に心配を残さない形にしておきたいと思っている。

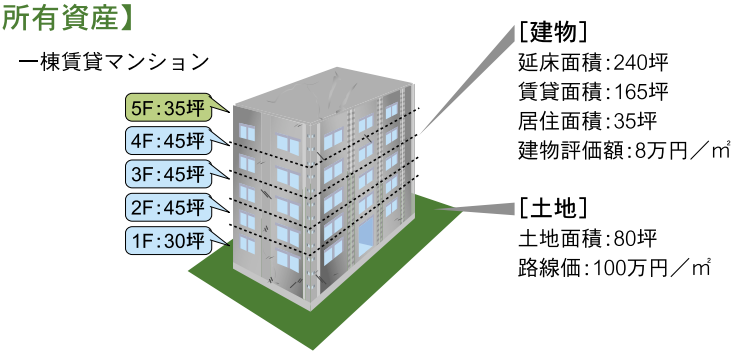
A :将来起こりうる問題の解決方法を、早めに検証する（時間に余裕をもって）ことによって、自分のライフプランに一番あった方法を選択することができます。

【家族構成】



●長女は離婚して子供2人と暮らしている。
→子供2人の学費が一番かかるときなので、できれば親に資金援助をしてもらいたいと考えている。
●次女は独身でアメリカ在住。→日本に帰国するのは年1度のみ。
●長男は結婚して妻と2人で暮らしている。

【所有資産】



●築18年地上5階建の一棟賃貸マンション
● 1～4階を賃貸、5階を自宅としてB氏夫婦が居住
●満室時賃料収入210万円／月
→現在は4階が空室のため収入168万円／月
1階からも3カ月後に退去予告あり
さらに収入減（約2万円／月）となる予定。
●建築費21,000万円（金利4％・25年返済）
→月々の返済額111万円（借入残高8,000万円）
●固・都税：年間160万円
●賃料坪単価2～4階：1.4万円
（共益費は別途徴収）
●預り敷金330万円

【現状での相続税額】

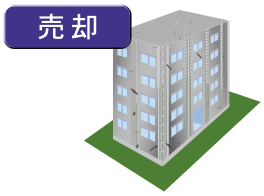
前提条件：妻がそのまま居住し続け、法定相続分で相続すると仮定した場合の一次相続の相続税額

→相続税はかからない。

【B氏の悩み＆希望】

●老朽化に伴う修繕費の増加
●建物の管理業務が煩わしい
●ローン返済あり（約111万円／月）
●賃料収入の下落（3カ月後1階賃借人が退去すると毎月のローン返済後の手取収入は約2万円／月）
●長女に資金援助をしてやりたい。
●後々のことを考えて共有名義での相続は避けたい。

【対策:資産の組み換えシミュレーション１】自宅マンションと現金所有



組み換え・借金の返済

売却
・売却代金:54,000万円
(居住用3,000万円の特例を適用)
・譲渡税:約6,942万円
・譲渡費用:2,000万円
・借入返済金:8,000万円
・預り敷金:330万円

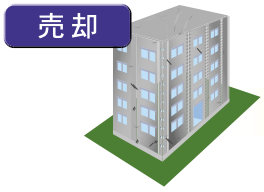
＋

現金
24,730万円
※売却代金残額

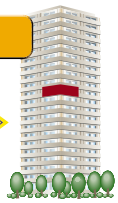
購入
自宅新築マンション
・港区内／専有面積25坪
・12,000万円(取得費用を含む)
・建物相続税評価:坪40万×40坪
・土地相続税評価:坪500万円×4坪

【組み換え後の相続税額】 約1,570万円(法定相続分で相続すると仮定した場合の一次相続の相続税額)

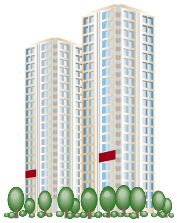
【対策:資産の組み換えシミュレーション2】自宅マンションと賃貸マンションを２戸と現金所有



組み換え・借金の返済



＋



＋

現金
7,030万円
※売却代金残額

売却
・売却代金:54,000万円
(居住用3,000万円の特例および
事業用資産の買換え特例を適用)
・譲渡税:約4,640万円
・譲渡費用:2,000万円
・借入返済金:8,000万円
・預り敷金:330万円

購入
自宅新築マンション
・港区内／専有面積25坪
・12,000万円(取得費用を含む)
・建物相続税評価:坪40万×40坪
・土地相続税評価:坪500万円×4坪

購入
賃貸用マンション(2住戸)
・港区内／専有面積25坪
・10,000万円/戸(取得費用を含む)
・建物相続税評価(戸当り):坪40万×40坪
・土地相続税評価(戸当り):坪500万円×4坪
・手取収入:月額約27万円/戸×2戸
年額約648万円

賃貸用マンション2住戸からの収入、年額約648万円から、基礎控除110万円以内の中で、現金を毎年長女に贈与していく。
※連年贈与の有期定期預金とみなされないように注意。

【組み換え後の相続税額】 約193万円(法定相続分で相続すると仮定した場合の一次相続の相続税額)

B氏はシミュレーション１と2を比較検討した結果、シミュレーション2のパターンを選択しました。

理由は・・・・・・
- ローン完済と安定収入の確保。
- 古くなった自宅から新築マンションへの住み替えで居住性向上。
- 豊かな老後生活のための現金資金も確保。

さらに・・・・・・
- 譲渡税の負担軽減。(約2,300万円の軽減)。
- 相続税の軽減。(約1,380万円の軽減)
- 長女には、賃貸用マンションの収益の中から、基礎控除内の金額で贈与することによって資金援助が可能。

ただし、あくまでも、この選択は、B氏の事情の場合です。組み換える時期や資産として、いつどのような選択が最適かは、お一人おひとり違うはずです。例えば、お子様がいない場合は、シミュレーション1のように自宅以外は現金化し、預貯金等の金融資産で保有したいというケースもあるでしょうし、相続人の間で合意がきちんと取れるならば、相続後、売却、分割という方が税務的に良い場合もあるでしょう。つまり、その方の将来計画や年齢、資産規模によって選択するプランも違ってくるのです。いずれにしても、目先の状況や個別の資産について考えるのではなく、

①ご自身が所有する資産規模と資産全体バランスシートの把握
②ご自身のライフプラン
③ご家族のライフプランと相続(承継)計画

などをトータルに考慮、検討し、計画的にシナリオを作成することが重要です。そのためには、税理士、弁護士をはじめとするエキスパートの専門的な知識とノウハウ、そしてめまぐるしく変化する不動産市況に対応する確かな情報力が必要です。

※本誌掲載のシミュレーションは一例で、ご所有物件、ご売却物件ご購入物件その他の条件により適合しない場合があります。
※個別の税務上の取扱いについては所轄の税務署または税理士等の専門家にご相談ください。

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)

ビューラウンジの移り変わり　2008年4月～

2007年4月～7月

2007年8月～11月

2007年12月～2008年3月

Real Plan Salon
リアルプランサロン
三井不動産販売株式会社

“感謝”と“おもてなし”の心を込めて

「三井のリアルプラン」の大切なお客様に、深い安心と寛ぎを感じていただきながらコミュニケーションを結ぶための特別な場所として「リアルプランサロン」を開設し、おかげさまで一周年を迎えました。

「このサロンをお客様への感謝とおもてなしの心を形にした“客間”にしたい。」そんな私たちの想いを受けて、設計からインテリアまでトータルコーディネイトを手がけてくださったのは、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です。落ち着きとゆとりを重視した邸宅のような空間に、さまざまなアートやオブジェをちりばめ、ご来場いただいたお客様により一層お楽しみいただくための工夫を随所に凝らしています。

エントランスでお客様をお迎えするのは、韓国の現代アート作家、韓相浩（HAN, SANG-HO／ハン・サンホ）氏による馬の形のオブジェです。モダンでありながら分かりやすく、シンプルな空間に愉しさをそえています。

続いてレセプションには、選書家がアレンジしたブックコレクションと、私たちが厳選した都心のプレミアムマンションの情報をファイリングしたライブラリーを設けております。しかし、この書棚に並んでいるのは本だけではありません。アール・デコを代表するガラスの大家、ラリックの作品や欧州のアンティーク小物、ハイブランドのモダンなシルバー小物、シンプルなフォルムと幾何学的な文様が特徴のアフリカのオブジェ……。時代、国、ジャンルを問わず

世界中から厳選したさまざまなアートやインテリアを飾り、ギャラリーのように仕立てております。

また、レセプション左手のビューラウンジは、お客様が訪れる度に新鮮な驚きと心地良い喜びを感じていただけるように、季節ごとにテーマを決めて、絵画からファブリックまでコーディネイトを変えております。例えば、昨年夏から秋にかけては、センターテーブルにはシルバートレイの上に貝殻を飾り、窓側には大きく葉を広げたグリーンを配して爽やかに。冬から春にかけては、タイの装飾壷や中国風の絵画をアクセントにしたオリエンタルな空間を演出しました。

今後もより良い環境づくりを目指してまいりますので、直近の商談の有無に関わらず、どうぞお気軽にお立ち寄りください。最新の不動産マーケット情報を得る場として、ご家族の将来を見据えた資産形成への想いをお聞きする場として、実りあるご商談の空間としてご活用いただければ幸いです。

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（毎水曜定休）
フリーコール 0120-977-131
http://www.realplan.jp

文化庭園学 Vol.8

Germany Wilhelmshohe park

ヴィルヘルムスヘーエ公園

大迫力の「水の芸術」
渓流が案内する丘陵庭園

グリム兄弟が約30年間住んでいたことで知られるメルヘン街道第2の都市、カッセル。ドイツのほぼ中央に位置し、古くから宮廷都市として栄えてきました。かつてこの地がヘッセン公国の首都として繁栄した時代に、ヘッセン・カッセル方伯が狩猟の拠点として市の西に建設させた城がヴィルヘルムスヘーエ城でした。17世紀末には、この城の周辺にひろがる広大な丘陵がバロック式庭園として整備され、ヨーロッパ有数の規模を持つヴィルヘルムスヘーエ公園となりました。現在のようなイギリス式庭園に改造されたのは18世紀後半。公園内のいたるところに、当時流行した中世の廃墟を模した建物が建てられました。

ヴィルヘルムスヘーエ公園最大の見どころは、夏の約4カ月間だけ開催される「水の芸術」です。この催しは、カッセルの街を一望する丘陵の頂上にあるヘラクレス像を起点として、全長250m、幅12mもある階段状の人工滝へ放たれた水が、渓流となって園内を流れていくというもの。水は、公園の森の中にある石積みの水道橋や小さな滝などを通り、水路の終点で流れの圧力による大迫力の噴水になります。50mを超える高さにまで噴き上がる大噴水はまさに圧巻。夏の午後、涼を求めてヴィルヘルムスヘーエ公園にやってくる人々の目を楽しませています。

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
西山 浩平

おかげさまでリアルプランニュースは90号を迎えました。

90号の節目となる今号では、ブランドエリア「代官山」をご紹介させていただきました。暮らす街としても、過ごす街としても常に高い関心を集める「代官山」。その所以ともいえる歴史の重みや、趣き深い芸術・文化に彩られてきた街の魅力をお伝えでれきばと思っております。

マーケットリポートとリアルプランコラムでは、国内外の経済が不透明な環境の中、大きく変化している不動産市況の最新情報と今後の展望を考察しております。セミナーやケーススタディとともに皆様の豊かな資産形成の一助となれば幸いです。

また、今号では5月に移転予定の銀座・汐留リアルプランセンターと、一周年を迎えた東京ミッドタウンのリアルプランサロンをご紹介させていただきました。今後も都心不動産の総合コンサルティング窓口として、皆様のお役に立てるよう精進してまいりますので何卒よろしくお願い申し上げます。

なお、次号のブランドエリアは高級住宅街として広く知られている「成城」を特集する予定でございます。ご質問・ご相談につきましては、お気軽にお問い合せください。

REALPLAN
三井のリアルプラン

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
〒107-0062 東京都港区南青山5-6-26 青山246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（12）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（12）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
※5月上旬移転予定。
詳細は8ページをご覧ください。
〒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（12）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（12）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）

番町リアルプランセンター
〒102-0085 東京都千代田区六番町3番地 六番町SKビル1F
03-3222-5631
FAX.03-3222-6105
E-mail rpc-bancho@rehouse.co.jp
三井不動産販売（株）
国土交通大臣（12）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
〒141-0021 東京都品川区大崎4-1-5 目黒ヒルトップウォーク5F
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）

目黒リアルプランセンター 第2営業グループ
〒141-0021 東京都品川区大崎4-1-5 目黒ヒルトップウォーク5F
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）

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）

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-seijo@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）

鳥居坂リアルプランデスク
〒106-0032 東京都港区六本木5-14-31 三井グランディオーソ・クラブ内
03-5549-4853
FAX.03-5549-4863
三井不動産販売（株）
国土交通大臣（12）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11時00分～午後6時00分（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）

リアルプラン営業部 営業グループ
〒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
03-5771-8602
FAX.03-5771-8617
三井不動産販売（株）
国土交通大臣（12）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（土·日·祝日定休）

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（12）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、上記 都心営業本部 事業推進グループ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