



REALPLAN

不動産に、知性を。

REAL PLAN NEWS

三井不動産リアルティ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]

2014 spring NO.103

特 集

Real Plan Selection Brand Area

覇都の門

四谷・千駄ヶ谷

第二十一回

街衢の真価論

俊爽の丘

Market Report リアルプランマーケットレポート
都心不動産 2014年以降の展望

Seminar 税務セミナー
不動産オーナーが
信託を活用する場合のポイント

Seminar 法務セミナー
正当事由に基づく
建物明渡し請求 その1

Case Study 資産形成 事例研究
資産に対して考えておくべきこと ～第3回～
相続時精算課税制度を活用する

PREMIUM RESIDENCE
STORY 10. パークコート六本木ヒルトップ



REAL PLAN NEWS

三井不動産リアルティ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] 2014 spring NO.103

03

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

特集

Real Plan Selection Brand Area

覇都の門

四谷・千駄ヶ谷

09

— pick up layer —

第二十一回 街衢の 真価論

俊爽の丘

12

Honored Guests -salon-

ご最員のすすめ

13

Market Report

都心不動産 2014年以降の展望

19

Seminar

不動産オーナーが信託を活用する場合のポイント

21

Seminar

正当事由に基づく建物明渡し請求 その1

23

Case Study シリーズ講座・第23回

資産に対して考えておくべきこと ～第3回～
相続時精算課税制度を活用する

25

PREMIUM RESIDENCE

STORY 10. パークコート六本木ヒルトップ

29

第三回

赤坂見附 ～Cherry Blossom～

『都邑組曲』 懐風をたずね今様をみる



紺織子地雪輪松竹菊蒲公英模様縫箔 (江戸時代)

今号の表紙

楽器蒔絵小鼓胴

伝千種作 江戸時代

三井記念美術館の所蔵品のなかで、能面をはじめ能装束や楽器など能に関係する文化財は、その質の高さにおいて群を抜いているといえます。江戸時代、三井各家の当主たちは京都に住み、京文化の担い手でもありました。茶の湯や能といった伝統文化は、京の上層町衆として社交のための必須科目であり、生活の中の文化でもありました。

また、明治20年代、東京に拠点を移した頃から、明治維新で衰退していた伝統文化を振興しようという動きが華族や財閥の間で高まり、三井家はその中心的な位置にありました。東京麻布今井町の三井家邸内には能舞台が建てられ、西欧の賓客などを招いて能が演じられたこともありました。能面や能装束など邸内に展示された写真も残っています。それらの多くは戦災で焼失しましたが、それでも多くの能面・能装束が残り、現在美術館に伝わっています。昨年は、これらの中から名品・優品を国立能楽堂の展覧会に出品いたしました。

表紙の写真は楽器が蒔絵で描かれた小鼓の胴です。今年の夏には三井記念美術館で、「能面と能装束－みる・しる・くらべる－」と題し、青少年にもわかりやすい入門的な展覧会を予定しています。

三井記念美術館

〒103-0022

東京都中央区日本橋室町2-1-1 三井本館7階
tel.03-5777-8600 (ハローダイヤル)

休館日：月曜日（祝休日の場合は翌平日）

展示替期間、年末年始、臨時休館日

<http://www.mitsui-museum.jp>



新宿御苑 千駄ヶ谷門

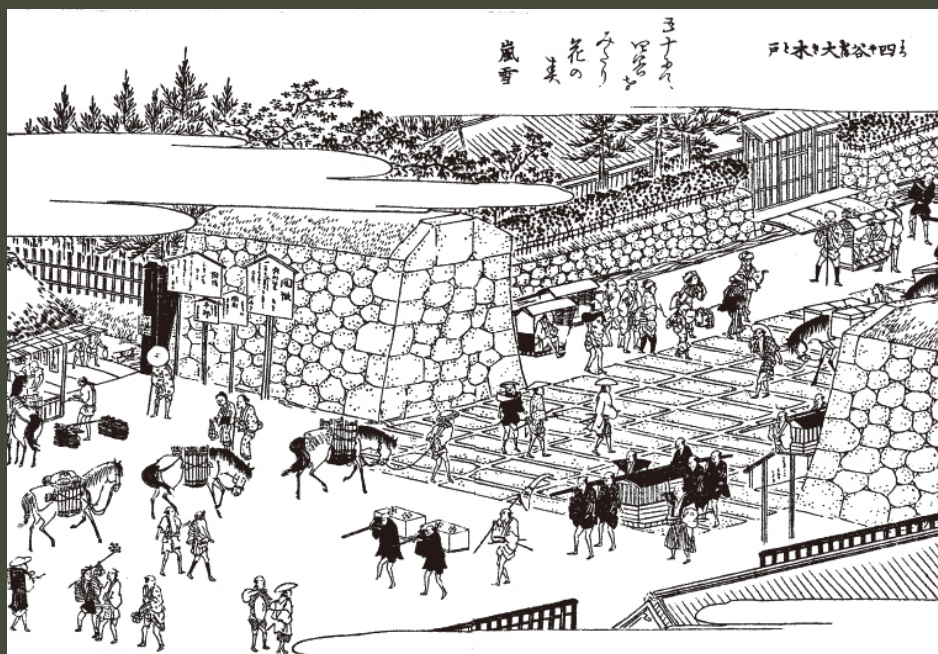
特集

Real Plan Selection Brand Area YOTSUYA・SENDAGAYA

四谷・千駄ヶ谷

"Serenity"

武蔵野台地の稜線を縫うようにして
清澄な水が届けられる
むかしは深林の一筋道と萱野原であった土地
そこに潤いがもたらされたとき
ひとつの都市が開幕する
覇を唱えた天下人が
要衝とした街道沿いに花は尽きまじ



「江戸名所図会」より「四谷大木戸」 長谷川雪旦 天保年間(1834~1836)

覇都の門

スペイン帝国の貴族ロドリゴ・デ・ビベロ・イ・ベラスコ、通称ドン・ロドリゴの日本見聞記によれば、徳川二代将軍秀忠の治世、江戸の人口はおおよそ15万人でした。

続く三代将軍家光のときに幕府の体制が固まって、参勤交代が義務付けられると、諸国大名は家族や家臣をともなって江戸に屋敷を構えます。さらに、これを支える町方の数も増え、江戸は大都市への道を歩みはじめました。

都市水道の曙

江戸はもともと武蔵野台地の突端とその東側に

広がるの沖積地からなり、河川が集まり海に注ぐ水辺の豊かな土地です。そのため、当初は生活用水を近場で賄うことができました。たとえば神田上水や赤坂溜池です。後者はもとと鮫が橋(現新宿区若葉町)から紀州藩赤坂邸(現迎賓館、赤坂御所)を経て浜離宮の庭園脇に注ぐ赤坂川とも称し、江戸時代の初めには小規模の上水網がありました。

ところが、人口の爆発的な増加や大規模な土地造成などにより、急激な水不足を招き、幕府は新たな水道の開発を余儀なくされます。そのひとつが玉川上水で、これは多摩川の水を江戸城内および市中に引き入れるという壮大な事業でした。

承応2年(1652)、11歳で四代将軍に就いた家綱と、酒井忠勝、松平信綱、阿部忠秋、酒井忠清ら寛永の遺老は、上水の開削に着手します。工事の総奉行は信綱で、工事請負人は庄右衛門と清

右衛門の兄弟が務めました。

工事は、崩れの補強を行わない露天の素掘りだったこともあり、大きなトラブルが二度起ります。しかし、ただちに乗り越えて、わずか8か月の工期で完成、羽村取水口から四谷大木戸(おおきど)まで全長約43キロメートルの水路が開通しました。この功により、工事請負人の兄弟は玉川姓を賜ります。

四谷大木戸は現在の四谷4丁目交差点に位置し、ここに水番所がありました。水質管理に努めたり、水門で給水量を調節したりする施設で、満水時には分水して、渋谷川に流したそうです。その水路の一部が四谷区民センター脇に今も残っています。この水番所からは暗渠となり、地下の石樋や木樋を用いて江戸城と江戸市中に配水されました。四谷区民センター内には、大きな水道碑記(すいどうのいしぶみのき／玉川上水記念碑)が立っています。

特集

Real Plan Selection Brand Area

四谷・千駄ヶ谷

移し植える言葉の松にたぐい見ん 君が常盤の千代の栄えを（内藤家伝）

出世街道沿いの大邸宅

水道碑記の裏に慎ましく付んでいるのが四谷大木戸跡の碑です。ちなみに、この東京都指定旧跡は玉川上水で用いた石樋を利用しています。

大木戸とは関所のことで、東海道は高輪に、甲州街道は四谷に設けられました。大阪の陣が終息した翌年の元和2年(1616)に置かれ、江戸の出入り口として通行人や荷物を検問するとともに、西へにらみを効かせる防衛施設でもありました。

さかのぼって天正18年(1590)、徳川家康は江戸入府まもなく、征伐した武田氏や北条氏の残党軍や野武士を警戒し、譜代の家臣であった内藤清成に城西の守りを任せます。清成は与力二十五騎と同心百人を預けられ、鎌倉街道と国府道が交差する一帯(現新宿2丁目)に陣を敷きました。その後清成は、城西防備の功と多年の功により、この駐屯地を江戸屋敷として拝領します。東は四谷、西は代々木、南は千駄ヶ谷、北は大久保まで及ぶ広大な領地は、五千石余りの大名としては異例であり、江戸を見渡しても比類なき大邸宅地でした。二十五騎の与力も、内藤家の屋敷内にそれぞれの屋敷を構えました。

その後、内藤家は神田小川町に上屋敷を賜り、もとの方は下屋敷(正式には中屋敷)となります。二十五騎の与力は、次第に現在の新宿1丁目あたりに屋敷がまとめられ、二十五騎町と呼ばれました。この町が大正9年

(1920)に、東京府豊島郡内藤新宿北裏町から四谷区花園町として編入されます。一方、同心百人は大久保に屋敷を与えられました。これが百人町の由来です。

江戸開府以前、この内藤家の邸宅地はすすき原の寒村で、また潮の干満の影響を受けることから、よつやの原や潮踏の里(しおふみのさと)などと呼ばれていました。この「よつや」は、むかしここに四つの谷があったことに由来する説、四つの茶屋があったことに由来する説など、起源は定まっていません。家康の江戸入府に先立って土地の調査を命じられていた清成は、天正18年(1590)に『天正日記』をまとめているが、このときに初めて「よつや」の一語が文献に記されます。そして、四谷大木戸が置かれることになり、地名としての四谷が定まりました。

四谷新宿の産声

江戸幕府は慶長9年(1604)、五街道の起点を日本橋に定めます。それぞれの街道には、2里(約8km)に1ヵ所程度、宿場が開設されていました。たとえば東海道なら品川宿、中山道なら板橋宿、日光街道と奥州街道なら千住宿が、日本橋から始めて1番目の宿場です。ところが、甲州街道の場合、日本橋から約4里(約16km)も離れた高井戸宿が1番目でした。これでは人馬や駕籠が通っても、筋は通りません。そこで高松喜兵衛ら5名の浅草商人が、2里のところに新しい宿場

を開設したいと幕府に願い出ます。ちょうど2里のところであり、青梅街道との分岐点にも近い場所が内藤家の大邸宅地や旗本の屋敷でした。幕府は浅草商人に対して高額の上納金を開設条件とする一方で、内藤家と旗本には土地の返上を求め、新しい宿場の用地としました。

新しい宿場は、四谷大木戸から新宿追分(現新宿3丁目交差点付近)までの東西約1kmに広がり、繁盛します。実はすでに、高遠藩内藤家の菩提寺となる太宗寺(現新宿2丁目)の門前に町屋が形成されていたため、浅草商人たちが開設した宿場のほうを内藤新宿または四谷新宿と称して区別しました。

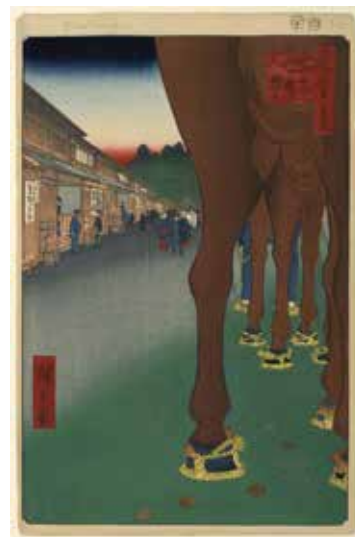
寛永16年(1639)になると、江戸城外濠普請の一環として四谷見附門が築かれます。この堅牢な枅形門は防衛上、甲州街道の出入り口と武家屋敷が並ぶ麴町の通りとを隔てるものでした。さらに時代が下ると、幕藩体制が安定し、江戸の経済・社会が発展していくにつれ、内藤新宿から四谷大木戸を経て四谷見附へと至る甲州街道沿いは、交通や流通の要所として各種の市場や伝馬町などの町屋が広がっていきました。

水辺の盛衰

東洋のベニスと呼ばれた江戸では、舟運が圧倒的な輸送力を誇りました。そのため、玉川上水を舟運に利用するべく通船願いが



四ツ谷見附「東京名所」絵葉書



歌川広重『名所江戸百景』より
「四ツ谷内藤新宿」

幾度なく提出されています。江戸時代は、水質管理上の理由から幕府の許可が下りることはありませんでした。ところが、江戸から東京に変わる明治維新の混乱期、新政府が2年だけ通船を許可したことがあります。一時は羽村から内藤新宿まで舟の往来で賑わったものの、それゆえに水質悪化を招き、維持することができなくなりました。明治5年(1872)のことです。同じ年、四谷見附門が取り払われています。

明治時代も半ばを過ぎると、東京の近代化もいっそう進み、明治32年(1899)には淀橋浄水場の完成、これにともない四谷外濠は水源を失いました。一方、明治27年(1894)には、城北の外濠に沿って甲武鉄道(現JR中央線)が開通されます。この運輸事業は、廃止された玉川上水の舟運の代わりとして、新宿と羽村とを結ぶ馬車鉄道(甲武馬車鉄道)を企画したことからはじまったものです。

明治36年(1903)には、外濠沿い(御茶ノ水～赤坂見附)と甲州街道沿い(半蔵門～新宿)の間に路面電車が開通。さらに、大正2年(1913)には四谷見附橋が完成することにより、かつては隔てられた甲州街道と麴町の通りが直線で繋がりました。

外苑を吹きぬけた美風

甲武鉄道の開通にともなって開業したのは四ツ谷駅と信濃町駅でした。都心への延伸は甲武鉄道の悲願であり、当初は新宿と三崎

町との間の路線計画が許可されました。ところが、軍事輸送確保の要請から、新宿と牛込との間の路線計画に変更されます。折しも明治27年(1894)に日清戦争が勃発し、新宿と青山練兵場とを結ぶ軍用線が兵員を運びました。非常時とは言え、この軍用線は赤坂離宮(現 迎賓館)の地下をかすめています。その遺構が四ツ谷駅の引き込み線、赤煉瓦意匠のトンネルです。建造100年を超えた今、御所トンネルとも呼ばれています

信濃町は、老中永井信濃守尚政が下屋敷を構えたことに由来する地名です。このほかにも、忍藩の城代高木九助の拝領屋敷があったことに由来する忍町などがあります。

現在の四谷4丁目一帯の6千坪は、宝暦6年(1756)に、旗本永井家から御三卿田安家へと相對替(あいたいがえ)されたところです。田安家の始祖は八代将軍吉宗の次男宗武、そのため田安德川家とも称します。御三家に次ぐ家格である御三卿のひとつで、10万石を有していましたが、城や領地はありませんでした。四谷永住町は、維新後に、田安家下屋敷、大和柳生藩・柳生氏中屋敷、理性寺(りしやうじ)および東長寺の境内や門前などを編入した町です。田安家と柳生氏の屋敷は明治政府に上納された折、撤去されましたが、それぞれの邸内にあった神社と小祠は残り、戦後合祀して田安鎮護稲荷神社となっています。

荒木町にも、大名屋敷のゆかりがわずかに残り、それが策(むち)の池です。江戸時代、こ

こには美濃高須藩・松平摂津守の上屋敷がありました。策の池は「江戸の箱根」と称えられた庭園の一部で、傍らに祀られている津の守弁財天の通称は、この池の由来を示しています。伝承のひとつによれば、もとは鷹狩りに訪れた徳川家康が、馬を打つムチを洗った井戸の湧水です。落差4メートルほどの滝をなして池に注いでいたことから江戸と明治東京の庶民に愛され、「十二社の滝」「目黒不動の滝」「王子の名主の滝」などと並んで江戸八井のひとつに挙げられています。ちなみに、最後の陸奥会津藩主・松平容保は、美濃高須藩主・松平義建の六男です。

現在の大京町も武家地で、武家屋敷や大番組屋敷が集っていました。大番組に住んでいた旗本の太岡雲峰もそのひとりです。雲峰は、四谷南嶺(なんびん)と称された高芙蓉の高弟でもあり、その絵筆が冴えた「三十六歌仙」は、四谷総鎮守である須賀神社の社宝となっています。

もうひとり、大番組に住んでいた旗本に永島長兵衛なる人物がいて、植物に情熱を傾けていました。この長兵衛が薩摩から持ち帰ったのが孟宗竹です。もとは中国原産の植物で、薩摩藩が繁殖に成功しました。江戸では田安家の邸内で栽培され、その筍を時の将軍吉宗に献上、のちに庶民も口にすることとなります。当時の大名屋敷は、邸内の畑で野菜を自給自足するのが一般的でした。そのようないきさつから、田安家跡の四谷4丁目に江戸孟宗竹発祥の地の記念碑があるわけです。

特集

Real Plan Selection Brand Area

四谷・千駄ヶ谷

エバーグリーンの潤いは尽きず

江戸孟宗竹は、伝統的な江戸野菜に数えませんが、内藤家下屋敷で栽培された内藤とうがらしと内藤かぼちゃ（淀橋かぼちゃ）は広く知られるところとなりました。とりわけ内藤とうがらしは、江戸名物の薬研堀、すなわち七色唐辛子の一味として親しまれています。

維新後、内藤家の下屋敷9万8千坪は上納され、さらに新政府は隣接する8万坪も購入し、明治5年（1872）、内藤新宿試験場を置きました。これは、伝統的な牧畜園芸技術の改良をはかり、日本農業の近代化を目指した施設のひとつです。これが農学校へと洗練され、のちの東京大学農学部と東京農工大学農学部に引き継がれます。

明治12年（1879）、農業振興事業の整理と分散が一旦つき、内藤家の下屋敷跡地は内務省から皇室に献納されて、宮内省の管轄に移りました。これにともない名称は新宿植物御苑となり、造園工事が完成した明治27年（1894）、新宿御苑と改められます。

現在、新宿御苑には玉藻池を中心とする日本庭園があり、これは内藤家下屋敷の玉川園の一部です。十の勝景があると顕揚された名園で、唯一形だけが残されていたのが、玉藻池でした。御苑が現在の形に整えられたのは、明治39年（1906）のことです。設計はフランスのアンリー・マルチネー、ヴェルサイユ園芸学校で教授も務めた園芸家でした。この西欧流の風景式庭園は、春の観桜会、秋の観菊会といった宮中円遊会の場として利用されました。

大正時代には西洋庭園が9ホールゴルフコースとして利用されたこともある御苑でしたが、昭和20年（1945）5月の東京大空襲で

ほぼ全焼、旧御涼亭と御休所を残すだけとなりました。戦後は国民公園としてリセットされ、現在は環境省が管理しています。

激流が穏やかに流れ始める日々

内藤家下屋敷は、玉川上水の余水を導いていましたが、渋谷川（隠田川）の水源は新宿御苑にまでさかのぼることができました。その渋谷川の上流一帯は、正保年間（1644）に「千駄萱村」と記されたほど萱が多く自生した水辺でした。「千駄」は馬に積む荷物（萱）がととても多いことを意味しています。「千駄ヶ谷」の字が当てられたのは、元禄年間（1688）以降のことです。

六代将軍家宣と七代将軍家継に儒官として仕えた新井白石は、享保2年（1717）、幕府から千駄ヶ谷門近くの土地を賜ります（現千駄ヶ谷6丁目）。その頃は青い麦畑が

広がる郊外でした。ここで白石は生涯を終えるまで著述に励みます。

十三代将軍家定の正室・天璋院も、千駄ヶ谷を終の住み処としました。明治10年（1877）、千駄ヶ谷に完成した徳川宗家の屋敷で家達らとともに暮らします。ここは紀州徳川家の下屋敷があったところで、現在のJR千駄ヶ谷駅の南側一帯にあたり、10万坪余りの広大な邸宅地でした。

潤いを保つ麗らかな地

かつての四谷と千駄ヶ谷は、東京府15区のひとつにまとめられ、近代日本史に刻まれます。旧四谷区には、水路と街路が都市の骨格をなしていた江戸城下の精髓が貯えられていました。この豊かな源泉をもつ地下水脈が、今も四谷・千駄ヶ谷というブランドエリアを潤しています。



大岡雲峰「三十六歌仙繪」
須賀神社



再開発を迎える四谷、そして番町のエキスパートとして。
今後とも、価値あるご提案でお答えして参ります。

江戸時代の武家地にルーツを持ち、時を下つては政財界の要人や文豪、音楽家などに住み継がれてきた番町。このエリアのシンボルのひとつである日テレ通り沿いに「番町リアルプランセンター」が開設され、おかげさまで7年が経ちました。

当センターが管轄するエリアには、女子御三家に数えられる雙葉学園と女子学院をはじめ、番町小学校、学習院初等科、上智大学といった名門校が多いのが特徴です。したがってお客様の中には、当エリアに出身校があるという方、あるいはお子様の通学を考えて住まいを購入したいという方が大勢いらっしゃいます。元々ご実家があるなど、より直接的な地縁を有する

方が多いのも特徴です。

今回の誌面で取り上げた「四谷」は、現在の、駅前の再開発によって大きく変わろうとしているエリアです。報道によれば、上智大学のオフィス複合ビルが2016年、駅前の31階建てオフィスビルが2019年に完成予定。オフィス街としての機能を有することで、人の流れも随分変わると考えられます。今後は、これまでのように歴史の重みを求める人に加え、再開発による利便性を求めて、当エリアに住まいを購入される方が増えるでしょう。

当センターでは、引き続き、四谷や番町に地縁を持つ皆様により価値のあるご提案ができるよう努力して参ります。今後とも末永くご愛顧を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



番町リアルプランセンター
所長 山本直樹

三井不動産リアルティ株式会社 番町リアルプランセンター

国土交通大臣(13)第777号(一社)不動産協会会員(一社)不動産流通経営協会会員(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

〒102-0085 東京都千代田区六番町3番地六番町SKビル1F

TEL.03(3222)5631 FAX.03(3222)6105

E-mail:rpc-bancho@rehouse.co.jp

営業時間：午前10時～午後6時
定休日：水曜・第一・三火曜・日・休

0120-494-321
フリーコール



街衢の 真価論

第二十一回

俊爽の丘



霞ヶ丘から新宿御苑方面を望む

二つの葵御殿

JR新宿駅の南口を出て甲州街道沿いを西に進むと、西新宿1丁目の交差点に至ります。この付近には大正時代の半ば10年間、京王線の「葵橋駅」がありました。葵橋とは玉川上水にかかっていた橋で、JR東京総合病院(旧鉄道病院)あたりに紀州徳川家下屋敷があったことに由来します。

幕末安政の前、紀州徳川家はすでに多くの屋敷を江戸に所有していました。千駄ヶ谷(現 千駄ヶ谷1丁目)の抱屋敷もそのひとつです。ここが明治時代の初めに徳川宗家の本邸となります。おおよそ北は今のJR千駄ヶ谷駅、南はJR原宿駅、西は明治通り、東は東京体育館で囲い込んだ、10万坪を超える広大な敷地でした。「十六代様」と徳川宗家十六代当主の家達は、この千駄ヶ谷本邸で天璋院(篤姫)らに養育されます。

十六代様は、英国のイートン・カレッジに留学したあと、貴族院議員となりますが、一方で大正10年(1921)、大日本蹴球協会(現 日本サッカー協会)の設立に際し、名誉会長として関わりました。このとき会長の椅子に就いたのは今村次吉です。当時大日本体育協会(現 日本体育協会)会長だった嘉納治五郎の肝いりでした。

また、徳川家の御家人の家柄をもち、自身も学生サッカー選手として鳴らした新田純興も、帝大生ながら尽力、実技指導や理論・ルールの普及に努め、第1回全日本選手権「ア式蹴球全国優勝大会」(現 天皇杯)の運営に加わっています。

つながった五輪

大日本蹴球協会が設立された頃、徳川宗家の本邸は、今の東京体育館にありました。これがいわゆる新邸で、天璋院が暮らした旧邸は今の津田塾大学の背後にあたります。した



国民を対象とした「10円募金」のためのシール。
オリンピック大会・昭和37年度(4) 所蔵:国立公文書館

がって、新邸と旧邸はちょうど千駄ヶ谷駅前から鳩森神社に向かう道の東西に位置しました。

徳川宗家と東京府との間に新邸の譲渡が成立したのは、昭和18年(1943)のことです。紀元2600年記念事業として、府は新邸の土地に錬成道場を建設する予定でした。しかし、時局の悪化から出征兵士の宿舎「葵館」として使用されることとなりました。

なお、紀元2600年記念事業には、第12回夏季オリンピック東京大会の招致開催も含まれていました。そのために、東京市や大日本体育協会などを中心として設立された「第十二回オリンピック東京大会組織委員会」の委員長には、家達が就任しています。

戦争が終わると、葵館は連合国進駐軍に接収され、将校クラブとして使用されました。これが昭和27年(1952)に解除され、翌年から東京体育館の建設工事が始まります。

一方、進駐軍に接収されていた明治神宮外苑競技場は、再度オリンピックの招致開催を目指すなかで取り壊され、新たに国立霞ヶ丘陸上競技場を建設、昭和33年(1958)に完成しました。

昭和39年(1964)に開催された第12回夏季オリンピック東京大会では、国立霞ヶ丘競技場が陸上・サッカー・馬術の会場、東京体育館が体操・水球会場となりました。この東京オリンピック1964では、新田純興が準備委員長を務めています。

ちなみに、四谷4丁目交差点近くの大木戸児童遊園には、国旗を掲揚するためのポールがあり、これは東京オリンピック1964で実際に使用されたものです。

六角の中の五角、 四角の舞台

徳川宗家本邸跡地の奥にある鳩森八幡神社は、千駄ヶ谷の総鎮守で、境内には昭和61年(1986)、日本将棋連盟が建立した六角堂があり、中には奉納された大駒が祀られています。「王将」の揮毫は十五世名人大山康晴です。そして、いまひとつの大駒は、千駄ヶ谷駅のホームにあります(水飲み場の意匠)。いずれも、日本将棋連盟が、千駄ヶ谷2丁目の将棋会館に本部を置くためです。

真街 価衢 論の



千葉県立房総のむら(成田市)に移築された旧学習院初等科正堂(国重要文化財)

将棋界は、江戸時代の約260年間、徳川幕府の庇護を受け、家元制度による世襲名人を輩出してきました。その伝統は大政奉還以降、有名無実となり、明治26年(1893)についでしてしまいます。しかし、庶民への浸透は根強く、また再興・近代化への希求は続き、昭和2年(1927)には日本将棋連盟が発足、実力制名人が導入されました。その拠点である将棋会館は昭和51年(1976)より千駄ヶ谷の地にあります。家達が好んだ囲碁の日本棋院も隣接する市ヶ谷にあり、徳川家とのゆかりを感じずにはいられません。

能楽もまた徳川家とともにありました。能楽(猿楽)を庇護する制度基盤をこしらえたのは豊臣秀吉ですが、それを徳川家康も引き継ぎます。こうして能楽の命脈は保たれました。現在は重要無形文化財の指定に加え、ユネスコの無形文化遺産にも登録されています。しかしながら、戦後しばらく、芸能保存に必要な国立能楽堂がありませんでした。昭和58年(1983)、流派を超えた国立能楽堂が念願の開場を果たしたのが、ここ千駄ヶ谷4丁目です。

千の結実、逸材の開花

徳川宗家旧邸の面影を残す緑陰は今、津田塾大学の千駄ヶ谷キャンパスと接しています。その創立者津田梅子は、旧四谷区の隣、旧麹町区で生まれました。父親は津田仙、近代日本の農学者です。仙が明治6年(1873)開催のウィーン

万国博覧会から持ち帰ったニセアカシアの種子は、やがて東京初の街路樹として大手町の景観をつくります。また、仙がアメリカ産トウモロコシの種を販売する際、本邦初の通信販売を採用しました。

仙は麻布で学農社農学校を主宰し、その学生の中から福羽逸人が育ちます。入学前すでに内藤新宿試験所(現新宿御苑)の実習生だった福羽逸人ですが、麻布で両目を開きました。

福羽は、その名を残す「ふくばいちご」、山梨ワイン、小豆島オリーブなどの栽培研究で広く知られる一方で、新宿植物御苑の整備、日比谷公園の西洋花壇や武庫離宮(須磨離宮)の庭園などの設計を手がけた人物です。特に新宿植物御苑の設立にあたっては、宮内省御料局技師に任命され、その後植物御苑苑長に就任、最後は宮内省内苑局長を務め、子爵を賜りました。

高き志と若葉の歩み

近代日本の礎を教育を通して築き、宮城とも深いかかわりのあった人物に、山岡鉄舟がいます。文武の達人として名高く、十五代将軍徳川慶喜に仕えた幕臣です。江戸開城の件で奔走し、勝海舟、高橋泥舟とともに幕末三舟と並び称されています。維新後は廃藩置県後の地方政治にかかわり、また明治天皇の教育係として仕えた10年間は、日本の近代史を語る上で欠かせません。

明治6年(1873)、西の丸御殿の焼失

により、明治天皇は赤坂離宮(現迎賓館)を仮の皇居としました。このとき教育係の鉄舟は、そばの四谷区尾張町(現若葉町)に屋敷を構えます。ここで禅と剣の修行に励み、幕末の剣豪で師の浅利又七郎(義明)を凌ぐ境地に達した鉄舟は、無刀流を開創しました。

明治15年(1884)、宮仕えの教育係を約束どおりの10年間で辞め、若葉町の屋敷裏手に道場を開きます。春風館と名付けられた道場は、家達ら錚々たる来賓が120名以上も集まり、海舟、泥舟、鉄舟の三人が顔を合わせる場面もあったそうです。

鉄舟が亡くなってから2年後にあたる明治23年(1890)、官立学習院初等学科(現学習院初等科)が虎ノ門から鉄舟邸の敷地に移ってきます。およそ10年後、新校舎が落成しますが、春風館は東京空襲で焼けるまで、四谷尾張町に長く佇んでいました。

無形ゆえの無限

日本の戦後復興を顕揚するかのように「力強さ」「簡潔」「優美」を念頭に設計・建設された国立霞ヶ丘競技場。道路が拡幅され、隧道が通って橋が架かり、街並みが刷新されゆく成長の中にあっても、四谷・千駄ヶ谷は、その歴史と伝統を無形文化財のごとく保存してきました。それは、御苑で育つ草木の種子のように代々継承されていくものであり、四谷・千駄ヶ谷においては、ブランドエリアとしての肥沃な土壌になっています。

Market Report

都心不動産 2014年以降の展望

— 今後10年を見据えた投資戦略を考える —

デフレ脱却に向けアベノミクスに沸いた昨年の日本経済でしたが、とりわけ不動産セクターは金融緩和やインフレ期待などの恩恵を受けて好調に推移しました。中長期的には東京の都市構造を変える大型プロジェクトも動き始め、国際的な都市間競争を支えるインフラ整備が進みつつあります。今回は、良好な外部環境に支えられてきた都心の不動産市場を振り返るとともに、短期と中長期のトレンドを見据えた不動産投資のあり方について考えてみたいと思います。



市場を取り巻く外部環境

消費増税後も緩やかな経済成長が続く見通し

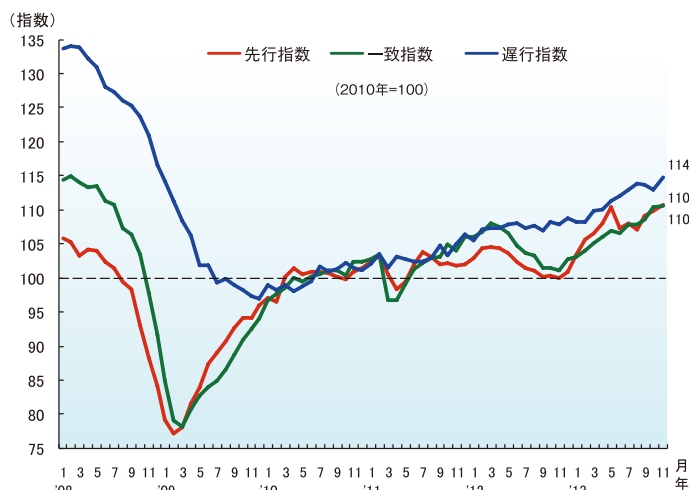
2013年は大胆な金融緩和や公共投資の拡大などが奏功し、景況感大幅に改善しました。景気に敏感なサービス業や住宅販売業、企業経営者などに聞いた内閣府の景気ウォッチャー調査や日銀短観をみると、一時的な調整はあったものの景気の現状判断は着実に回復してきました。実際、各種の経済指標からなる景気動向指数では、住宅着工数や株価などを反映した先行指数は08年のリーマンショック前の水準を上回り、商業販売額等で構成される一致指数や家計消費等に基づく運行指数も10年以降で最も高い水準にあります【図表1】。

足元では消費増税に伴い、14年4～6月期の経済成長率は一時的な

落ち込みが避けられませんが、7～9月期以降は緩やかなプラス成長が見込まれています。ただ、民間調査機関による実質経済成長率の見通しは物価上昇により年度後半は鈍化し、14年度はプラス0.8%にとどまると予想されています【図表2】。政府が昨年末にまとめた経済成長見通しはプラス1.4%と差がありますが、これは企業業績の回復による設備投資の拡大や賃金上昇による個人消費の伸びを高めに見積もっているためです。政府見通しは15年度の10%への消費増税も睨んで内需の拡大に期待を寄せており、輸出増による外需中心の回復を想定する民間の予測シナリオと異なり、先行きは予断を許しません。

【図表1】 景気動向指数(CI指数)

・景気の先行・一致指数は、2013年夏場の調整を経て上昇基調が続く



*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
*一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標
*遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標
資料:「景気動向指数 2013年12月」内閣府

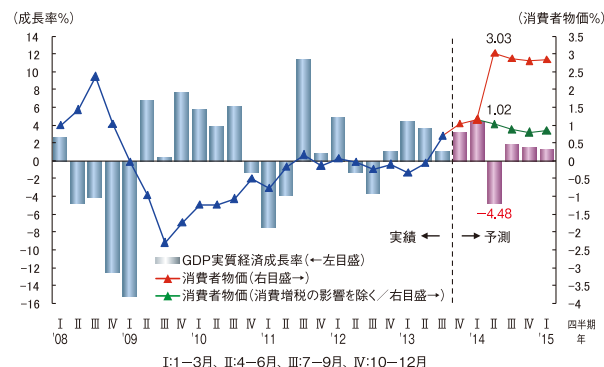
大規模緩和の継続で想定される金利の低位安定

米国ではいち早く金融緩和の縮小が始まり、緩和を続ける日本との金利差拡大から円安が進行し、輸出企業のさらなる業績改善や輸入コストの増加などが指摘されています。景気回復と物価上昇によるデフレ脱却は着実に進んでいますが、賃金上昇を伴う消費の拡大とそれによる緩やかなインフレが本来望ましい姿であり、その意味では物価の動向が最も注目されます。

主要エコノミスト41名による消費者物価の予測値平均をみると、消費増税後の14年4～6月期は前年比プラス3.03%となっていますが、増税分を除いた実質的な物価上昇は1.02%にとどまり、その後も1%未満で推移すると予想されています。日銀は14年度の消費者

【図表2】 民間調査機関による経済見通し

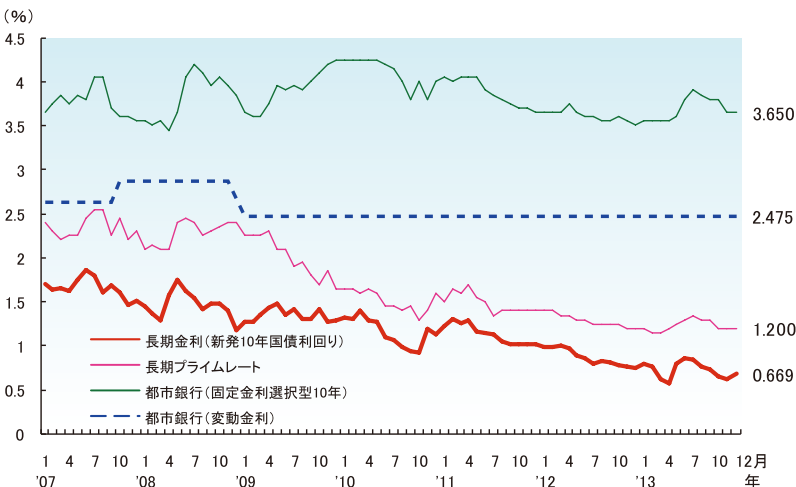
・14年4～6月期以降も、消費増税の影響を除くと物価上昇率は1%以下で推移



* 実質経済成長率:季節調整値の前期比年率換算値、消費者物価:生鮮食品除く前年比
資料:実績「国民経済計算(四半期別GDP速報)」内閣府、「小売物価統計調査」総務省
予測「FSPフォーキャスト調査 2014年1月」公益社団法人 日本経済研究センター

【図表3】 住宅ローン金利等の推移

・長期金利は日銀による大規模な金融緩和が続き、低い水準に抑えられている



*都市銀行住宅ローン金利:三井住友B/Kの店頭金利
資料:財務省・日本銀行他

既存マンション成約件数・価格とも大幅な伸び

個人間取引で消費税の対象外となる既存マンション市場は、活発な動きが続いています。都心3区の成約件数・価格の伸びをみると、13年4～6月期から双方プラスの局面に変化しましたが、10～12月期は件数が前年比プラス44.5%、価格は同18.9%と大幅な伸びを示し、一部の新築需要も取り込んでさらに拡大しました【図表6】。新宿区・渋谷区を含む城西地区も12年後半から6四半期連続で件数・価格がプラスとなり、都心エリアの既存マンション市場は07年以来の活況を呈しています。

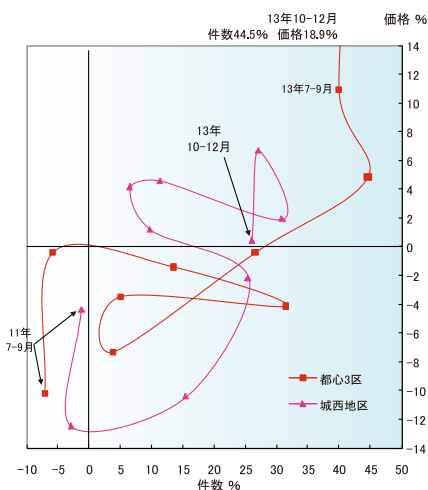
都心の成約㎡単価は長らく低迷していましたが、13年以降はプラスに転じ次第に上げ幅を拡大。他のエリアに比べて上昇率も高く、13年

10～12月期の都心3区の㎡単価は84.9万円で前年比プラス15.5%、城西地区は66.3万円で同7.2%に対し、首都圏全体は同6.6%にとどまり、都心物件に対する需要の強さが際立っています。一方、海外投資家の目から見た既存マンション単価をドルベースに置き換えて試算すると、12年末から進んだ急速な円安により13年前半まで大幅に下落しました。13年4～6月期には都心3区で8千ドルを切る水準まで低下し、その後は為替の安定により上昇したものの10～12月期は8,476ドルと12年の水準には戻っていません。12月以降さらに進んだ円安を考慮すると都心物件の割安感は引き続き強く、購入意欲の高い海外投資家との競合性が今後も高まることが予想されます。

【図表6】 既存マンション市場の動向

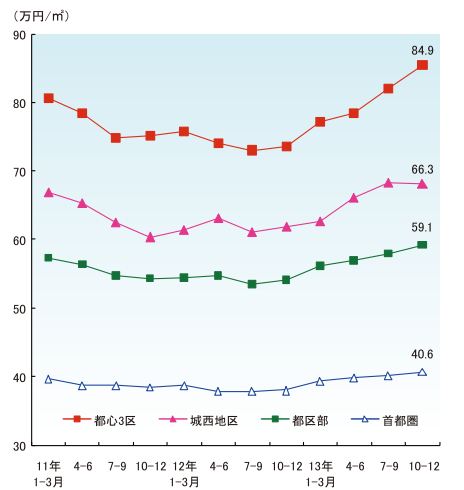
■成約件数・価格の四半期別前年比

・消費税の影響が少ない既存マンションでは、13年10月以降も成約件数・価格とも大幅な伸びに。㎡単価も上昇が続くが、ドルベースでは2012年より依然として低い水準にとどまる



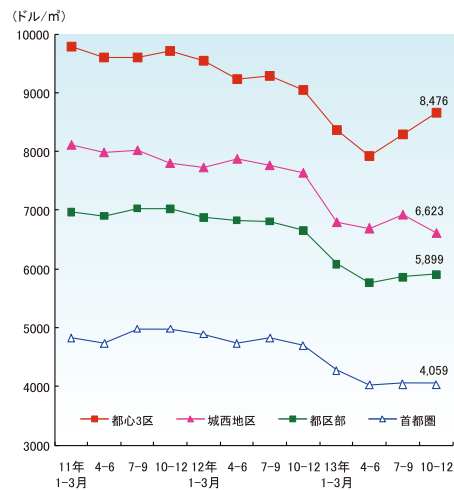
資料:公益財団法人 東日本不動産流通機構、日本銀行に基づき作成

■エリア別の成約㎡単価



※都心3区:千代田区・中央区・港区、城西地区:新宿区・渋谷区・杉並区・中野区

■ドルベースからみたエリア別の成約㎡単価



※成約㎡単価を四半期ごとの平均為替レートで除したドルベースの金額

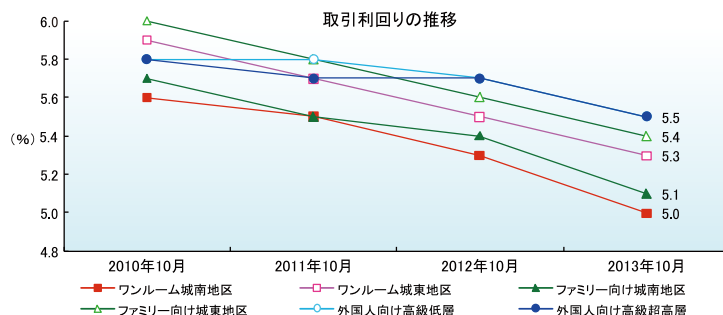
【図表7】 賃貸住宅1棟の利回り水準

・物件価格の上昇に伴い、賃貸住宅の利回りは低下傾向に

住宅の種類	立地条件／類型	2013年10月	
		期待利回り	取引利回り
ワンルーム 交通アクセス:最寄駅から徒歩10分以内 築年数:5年未満 平均専用面積:25～30㎡ 総戸数:50戸程度	城南地区(目黒区・世田谷区) 渋谷・恵比寿駅まで15分以内の鉄道沿線	5.2%	5.0%
	城東地区(墨田区・江東区) 東京・大手町駅まで15分以内の鉄道沿線	5.5%	5.3%
ファミリー向け 交通アクセス:最寄駅から徒歩10分以内 築年数:5年未満 平均専用面積:50～80㎡ 総戸数:50戸程度	城南地区(目黒区・世田谷区) 渋谷・恵比寿駅まで15分以内の鉄道沿線	5.4%	5.1%
	城東地区(墨田区・江東区) 東京・大手町駅まで15分以内の鉄道沿線	5.6%	5.4%
外国人高級賃貸住宅 築年数or大規模改修後経過年数:5年未満	低層型(港区の麻布・赤坂・青山地区) 平均専用面積:100㎡以上、総戸数:20戸程度	5.6%	5.5%
	超高層型(港区の麻布・赤坂・青山地区) 平均専用面積:100㎡程度、階数:20階以上	5.6%	5.5%

オフィス・居住用賃貸の利回り4～5%台

こうした国内外からの不動産需要の拡大は、投資物件の利回りの変化にも現われています。機関投資家等に聞いた調査結果をみると、13年10月時点の1棟タイプの賃貸住宅の取引利回りは、城南地区のワンルームが5.0%、ファミリー向けが5.1%、賃料水準の高い外国人向け高級賃貸住宅は5.5%と、いずれも5%台となっています【図表7】。10年10月から4年間の推移では各タイプとも利回りが低下しており、特に12年10月からの低下が目立ちます。賃料自体は大きく変化していないため、物件価格の上昇が利回り低下の主因と言えます。



※機関投資家やレンダー・アセットマネージャー・デベロッパーなど110社に対するアンケート結果
出典:「第23・25・27・29回不動産投資家調査」一般財団法人日本不動産研究所

オフィスについては都心の各地区とも5%以下の取引利回りを示し、銀座や表参道の高級商業店舗の期待利回りも4%台半ばと、居住用物件より若干低い水準にあります。ただ、丸の内や日本橋、虎ノ門、赤坂、六本木、渋谷など好立地のオフィス賃料は向こう5～10年の間で上昇が見込まれ、現状の利回り水準を確保できる可能性が高くなっています【図表8】。いずれもオフィス街としての希少性や再開発事業の進展、交通アクセスの改善などによりポテンシャルの向上が目立つエリアであり、既存ビルも含めて投資用不動産に対する需要が高まる地区として注目されます。

既に進行する利回りの低下をみると投資機会の逸失が懸念されますが、海外主要都市のキャップレートを比較すると東京はロンドンと遜色なく、香港・シンガポールより高い水準を維持しています。キャップレートからリスクフリーレート（長期国債など安全資産の利回り）を差し引いたイールドギャップは3%台と依然として東京が高い地位を占めており、投資妙味が失われたとは言えません。貿易収支の赤字が定着し円安の進行が指摘される現状では、前述のようにドルベースの物件価格の割安感も強く、引き続き海外投資家の参入が見込まれます。景気回復による今後の賃料上昇も予想され、むしろ当面1～2年が投資の好機と言えそうです。

【図表8】 オフィス・商業施設の利回り水準

・都心の優良オフィス・商業施設の取引利回りは概ね5%を下回り、オフィス賃料は当面上昇を見込む

■標準的なAクラスビルの利回りと今後の賃料水準

地区	期待利回り (%)	取引利回り (%)	今後の賃料水準（現在=100）			
			1年後	2年後	5年後	10年後
丸の内・大手町	—	—	101	103	105	105
日本橋	4.6	4.4	101	102	105	105
神田	5.0	4.8	100	101	103	104
秋葉原	5.0	4.7	100	101	103	104
虎ノ門	4.7	4.5	100	102	104	105
赤坂	4.7	4.5	100	102	103	105
六本木	4.8	4.6	100	102	103	105
西新宿	5.0	4.8	100	101	102	103
渋谷	4.9	4.6	101	102	104	105
池袋	5.3	5.0	100	101	102	103
大崎	5.2	5.0	100	101	102	103
さいたま 大宮駅周辺	6.4	6.2	100	100	100	100
千葉 海浜幕張駅周辺	6.7	6.5	100	100	100	100
名古屋 名駅周辺	6.2	6.0	100	100	100	100
大阪 梅田地区	5.7	5.5	100	100	100	100

*Aクラスビル立地条件、建築設計、施工、設備材料、維持管理、入居テナントやアメニティ面で最高クラスのオフィスビル。機関投資家の中長期保有の「適格物件」として、一般的に認められたもの

*機関投資家やレンダー・アセットマネージャー・デベロッパーなど（利回り：118社、賃料水準：113社）に対するアンケート結果

■商業店舗の期待利回り

住宅の種類	立地条件／類型	期待利回り(%)
都心型高級専門店 築年数or大規模改修後経過年数 ・5年未満 賃料体系：定期借家、売上連動型中心 テナント：高級ブランド品小売業が中心	銀座地区 中央区の銀座中央通り沿い 表参道地区 渋谷区の表参道沿い	4.4 4.5
郊外型ショッピングセンター 売り場面積20,000㎡程度 キーテナント：有力な総合量販店（GMS） 賃料体系：定期借家、固定賃料型中心	東京都心まで1時間程度の主要幹線道路沿い	6.3

*機関投資家やレンダー・アセットマネージャー・デベロッパーなど103社に対するアンケート結果
出典：「第29回不動産投資家調査（2013年10月現在）」一般財団法人 日本不動産研究所

中長期的な見通し

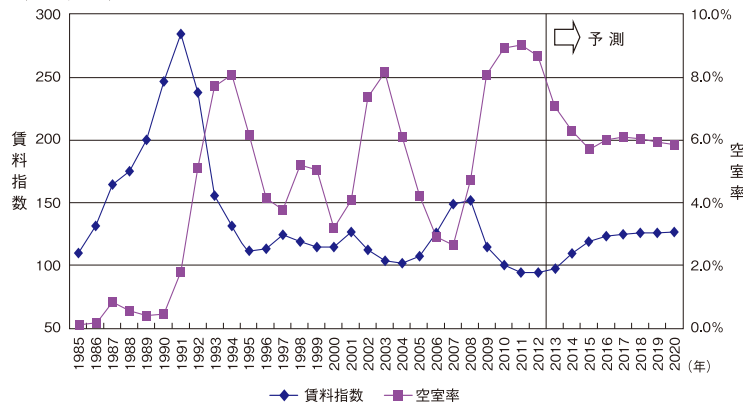
オフィス市場は安定的に推移

今後のオフィス市場の予測調査によると、東京ビジネス地区の賃料水準は16年頃まで着実に上昇し、その後も緩やかな上昇が見込まれています。空室率は15年まで低下し、翌年はやや上昇すると予測されています。これは、16年にオフィスの大量供給が発生するため、そのボリュームは過去平均（30万坪/年）の約1.7倍に当たる50万坪に上ります【図表9】。ただ、その後の空室率は次第に低下するとみられ、リーマンショックのような大規模な景気後退がない限り、2010年代のオフィス市場は安定的に推移するものと予想されます。

【図表9】 東京ビジネス地区のオフィス賃料・空室率の予測結果

・2016年に見込まれる大量供給までは空室率が低下、賃料は上昇に向けた底堅い動きに

（2010年=100）



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
賃料指数	101	106	126	148	151	114	100	94	93	97	109	118	123	124	125	125	126
変動率	-2.2%	5.1%	18.1%	18.1%	2.0%	-25.0%	-11.9%	-6.2%	-0.4%	4.2%	11.8%	8.5%	4.0%	1.1%	0.3%	0.3%	0.5%
空室率	6.1%	4.2%	2.6%	2.6%	4.7%	8.1%	8.9%	9.0%	8.7%	7.1%	6.3%	5.7%	6.0%	6.1%	6.0%	5.9%	5.8%

■東京・大阪・名古屋ビジネス地区の新規供給量予測（単位：坪）

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
東京ビジネス地区	473,088	221,991	294,687	220,052	265,409	478,691	247,801	290,000	260,000	500,000
大阪ビジネス地区	32,227	72,120	133,357	139,167	94,067	60,398	162,158	45,000	60,000	20,000
名古屋ビジネス地区	55,386	53,657	48,497	19,563	9,608	20,995	17,997	5,000	170,000	30,000

注）2012年までは実績値、2013年以降は予測値で、2013年は三鬼商事の予測結果、2014～2016年は日本不動産研究所「全国オフィスビル調査」から推計。

出典：「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測（2013～2020年）」一般財団法人 日本不動産研究所、三鬼商事株式会社

今後の都市整備も見据えた投資戦略を

一方、居住用物件に関する市場の先行きは将来的な人口・世帯の動向に依拠すると考えられます。東京都の予測によると、都心5区の夜間人口は2020年を境にピークアウトしますが、小世帯化が進むため世帯数は引き続き増加し、25年時点で53.9万世帯と15年比で2%増加します。就業・就学者を含む昼間人口も緩やかに減少しますが、25年時点でも360万人を超え昼夜間人口比率は依然として4倍を上回るなど、他都市に比べて圧倒的な中心性を維持します【図表10】。

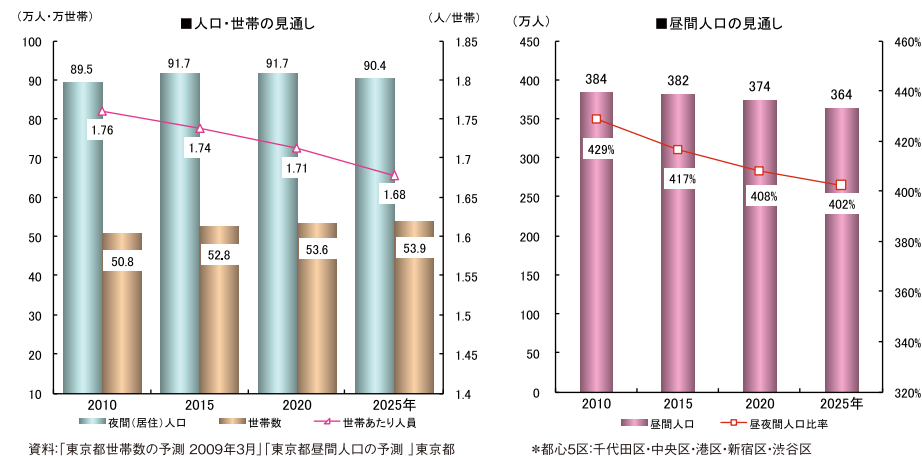
この推計は五輪開催に伴う都市整備などを見込んでおらず、国際ビジネス拠点を目指すアジアヘッドクォーター特区といった戦略的な取り組みが奏功すれば、魅力的な就業地や居住地として都心の人口も増加していくことが考えられます。この特区構想には、大型再開発が継続する東京都心や渋谷駅周辺、五輪会場が集中する臨海部のほか、品川・田町駅周辺エリアなども含まれます。当該エリアではリニア新幹線の始発駅や

田町操車場跡の新駅も計画され、ターミナル機能の拡大や広大な開発余地を抱えていることから資産価値の向上が期待できます【図表11】。

一般に中長期的な投資戦略を考える上では、投資期間の検討が重要となります。自己居住用の物件では終の棲家もあり得ますが、投資物件では「入口」と「出口」を常に意識する必要があります。昨年のREITの物件購入額は07年以来の水準となり、既に大型優良物件の取得が進んでいます。ただ、中期的には海外経済の変調による景気のダウンサイドリスクも想定され、こうした時こそ押し目買いのチャンスと言えます。新築価格の上昇で中古物件に対するニーズは一層高まりそうですが、顕在化している取得需要の機先を制するには、希望するエリアや物件を予め厳選し、即座に行動できる姿勢が求められます。都市構造が今後大きく変化する都心の不動産投資においては、投資対象や投資期間の検討において的確なプロの助言が不可欠になっていると言えるでしょう。

【図表10】 東京都心5区における人口・世帯の見通し

・夜間人口は2020年にピークアウトし昼間人口も緩やかに減少する見通しだが、小世帯化により住宅需要のベースとなる世帯数の伸びは続く



【図表11】 中長期的なトレンドを見据えた都心における不動産投資の考え方

- ▼中長期的な投資戦略 「入口(購入)」はトレンドの逆を！既に顕在化している取得需要の機先を制する
「出口(売却)」はトレンドに乗る！取得需要は五輪開催前がピーク
- ▼資産価値向上エリア
 - ・大型再開発が継続する都心区(港区・中央区・渋谷区・新宿区 etc)
 - ・リニア新幹線品川駅、田町操車場跡新駅の周辺
 - ・臨海部の江東区など五輪競技施設の近接街区
- ▼留意点
 - ・既に人気エリアでは売り惜しみ現象も。希望エリアを厳選し、即座に行動できるよう準備
 - ・復興需要に加え五輪の公共投資拡大による建設費上昇で、新築住宅の供給制約が拡大
 - ・新築価格の上昇が続き、相対的に割安な中古物件に一層注目が集まる
 - ・五輪開催後の選手村の大量供給に留意。需給バランスが一時的に崩れる可能性も
 - ・消費増税、欧州・新興国経済の変調等を機に、2010年代半ばに景気のダウンサイドも
 - ・景気の下振れは押し目買いのチャンス。今後1～2年間で仕込み、5～6年で出口に向かう戦略を

(株) Geo Laboratory 上村 要司

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。

各種お問い合わせや具体的案件のご相談は、巻末に記載の各リアルプランセンターまでご連絡ください。

Seminar

不動産オーナーの節税対策

不動産オーナーが信託を活用する場合のポイント

平成19年9月より改正信託法が施行され、個人の財産管理のツールとして“信託”が活用しやすくなりました。そこで今回は、不動産オーナーが親族内で信託を設定・運用し、物件の管理や次世代への贈与の際に活用する場合のポイントについて、税務面を中心に解説をしたいと思います。



1. 信託とは

(1) 信託のしくみ

信託とは、財産を所有する委託者が一定の目的のため、信託契約などの信託行為によって信頼できる受託者に対してその財産を移転し、受託者は信託行為に基づきその移転を受けた財産（信託財産）の管理・処分をし、信託財産が生み出す収入等を受ける権利（信託受益権）を受益者が有する三者間の法律関係をいいます。

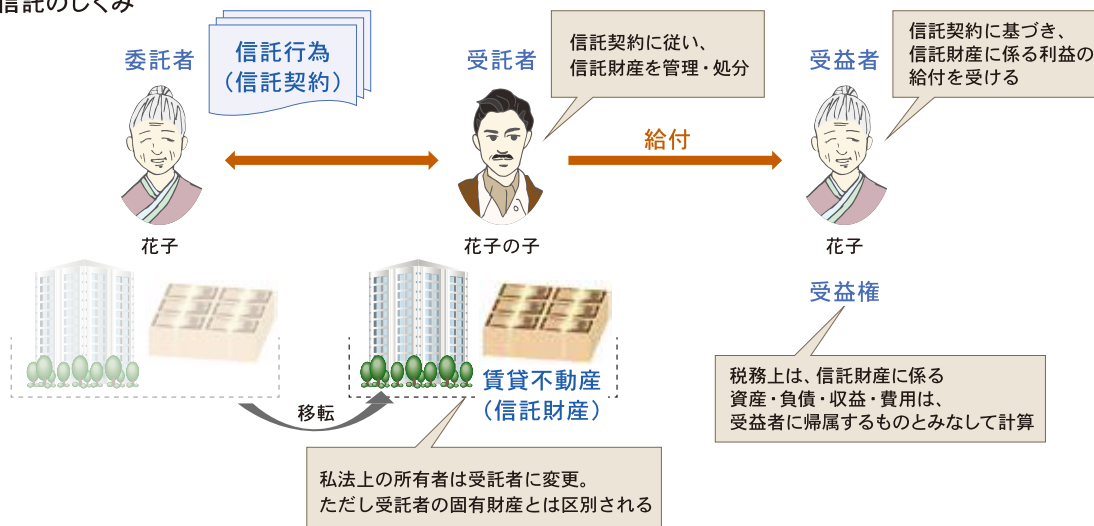
なお、信託契約は委託者と受託者との間で結びます。受託者は、信託契約など信託行為において定めることにより、信託財産から信託報酬を受けることができます。委託者と受益者は、同一人である場合（自益信託・図表1参照）と、別人である場合（他益信託・図表2参照）があります。

(2) 信託が活用できる場面

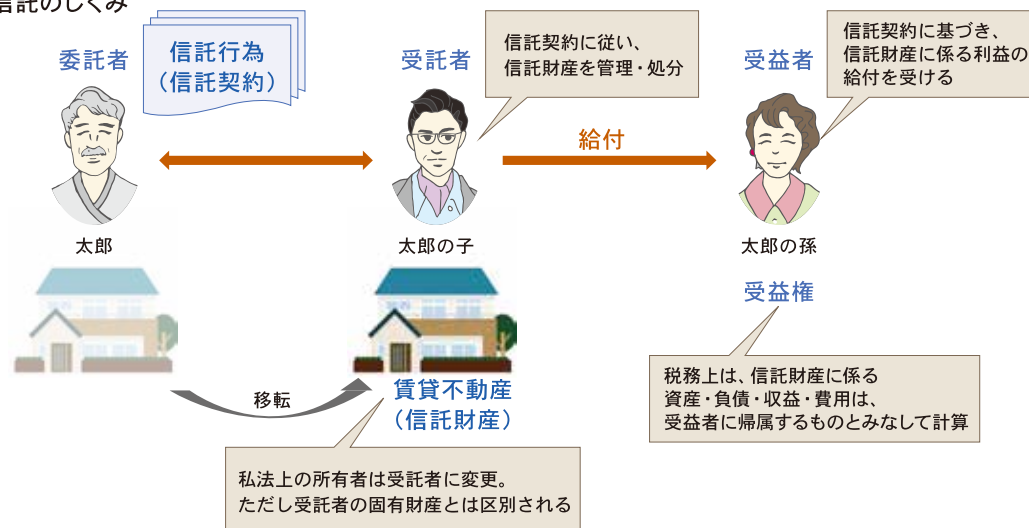
不動産オーナーのなかには、①「所有する賃貸不動産を自分で管理してきたが、高齢になり自身の判断や管理の能力に不安を感じるようになったので、信頼できる親族にその不動産の管理や処分を託したい。」あるいは②「所有する賃貸不動産を孫に贈与したいが、孫はまだ年若く判断能力に不安があるので、孫には賃貸による利益のみを渡し、不動産の管理や処分は信頼できる他の親族に託したい。」という要望のある方がいます。本来、財産を管理・処分し、その財産から得られる利益を受けることができるのは、その財産の所有者です。ただし管理や判断の能力の問題から、①や②のように財産を管理・処分する人と、その財産から得られる利益を受ける人を別にした場合があります。

このような場合に検討したいのが、信託の活用です。例えば①の場合には、賃貸不動産を所有する個人（親）が委託者兼受益者、親族（子）を受託者、賃貸不動産を信託財産とする信託契約を親子間で結び、受託者である子はその契約に基づき賃貸不動産の私法上の所有者となって管理をする信託が考えられます（図表1参照）。②の場合には、賃貸不動産を所有する個人（親）が委託者、子を受託者、賃貸不動産を信託財産とする信託契約を親子間で結び、受託者である長男はその契約に基づき賃貸不動産の私法上の所有者として管理し、信託財産から得られる経済価値（不動産賃貸に係る利益）を受益者である孫が得る信託が考えられます（図表2参照）。

【図表1】自益信託のしくみ



【図表2】他益信託のしくみ



2. 信託の設定と運用における税務の取扱い

(1) 自益信託の場合

通常の信託について、所得税法13条1項は「信託の受益者(受益者としての権利を現に有するものに限る。)は当該信託の信託財産に属する資産及び負債を有するものとみなし、かつ、当該信託財産に帰せられる収益及び費用は当該受益者の収益及び費用とみなして、この法律の規定を適用する。」としています(法人税法・相続税法にも同旨の規定があります)。この規定により、委託者が自ら受益者となる自益信託の場合は、税務上は受託者へ(信託)財産の移転(譲渡)はなかったものとして取り扱われます。したがって、賃貸不動産を信託財産とする自益信託の場合は、信託設定前と同じように委託者兼受益者の個人が不動産所得に係る所得税の申告をすることになります。

(2) 他益信託の場合

委託者以外の者が受益者となる他益信託の場合は、前述(1)で挙げた規定により、委託者から受益者にその信託財産を移転(譲渡)したことになります。他益信託の受益者が適正な対価を負担していないと、税務上、委託者から受益者に低廉又は無償の財産の譲渡が行われたことになります。この場合は、委託者と受益者がともに個人であれば、委託者から受益者に信託受益権の贈与があったものとされます。賃貸不動産を信託財産とする他益信託については、その賃貸不動産について個人間で贈与があったものとして、受益者が贈与税の申告を行います。その後、毎年の賃貸不動産の収益に係る不動産所得について受益者の個人が所得税の申告をすることになります。

(3) 不動産を信託する場合の登記と税金

不動産を信託した場合、その旨の登記をしなければ、その不動産が信託財産に属することを第三者に対抗することができません。したがって不動産を信託した場合には、「信託の登記」が必要になります。信託の登記については、家屋の所有権に関してその価格(固定資産税評価額)の0.4%、土地の所有権に関しては0.3%相当額の登録免許税の納税が必要となります。

3. 他益信託における留意点(民法上の遺留分の問題)

個人が、家族等の近親者を受益者とする信託を適正な対価を得ず、又は、遺言等で行うと、受益者に対する生前贈与、死因贈与又は遺贈になり、その受益権の価額は民法上の遺留分の算定の基礎に含まれます。その受益権の価格によっては他の相続人の遺留分を侵害する結果となり、遺留分に基づく減殺請求の対象になります。

信託によって相続人の遺留分が排除されるわけではないので、将来の被相続人である委託者は、その財産の分割について、信託した財産の受益権の価値も含めて相続人間で公平感・納得感が得られるよう図るべきでしょう。

山崎 信義(税理士・社会保険労務士・宅地建物取引主任者)

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。

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。

各種お問い合わせや具体的案件のご相談は、巻末に記載の各リアルプランセンターまでご連絡ください。

Seminar

シリーズ建物明渡し請求・第6回

正当事由に基づく 建物明渡し請求 その1

前回から賃貸借契約の期間満了に伴う建物明渡し請求をテーマとしておりますが、今回は、建物賃貸借契約においては、契約期間が満了すれば、当然に賃貸借契約が終了するというものではないというお話をさせていただき、併せて定期建物賃貸借契約の利用についてもご説明させていただきました。これから新たに賃貸借契約を締結しようとお考えのオーナー様にとっては、定期建物賃貸借契約を利用することも可能ですが、現在、普通建物賃貸借契約にて建物賃貸されているオーナー様の中には期間満了時には賃借人に建物から退去して欲しいとお考えのオーナー様もいらっしゃると思いますので、今回からは、そのようなオーナー様向けに、期間満了に伴い、普通建物賃貸借契約を終了させる方法についてご説明させていただくことにします。



1. 建物賃貸借契約の契約期間が満了したからといって、建物賃貸借契約が当然に終了するわけではありません。

建物賃貸借契約において、定期建物賃貸借契約を除く、いわゆる普通建物賃貸借契約の場合は、契約期間が満了したからといって、建物賃貸借契約が当然に終了するわけではありません。

それは、普通建物賃貸借契約においては、契約期間満了時に、当事者が任意に合意をしなくても、賃借人が建物の使用収益の継続を希望する場合、従前の建物賃貸借契約の内容及び同一の条件で、期限の定めのない建物賃貸借契約として更新されるものとされる法定更新(借地借家法第26条第1項)という制度が存在するからです。

そして、普通建物賃貸借契約においては、法定更新が生じないような契約条項を契約書に盛り込んだとしても、その条項は賃借人に不利益な条項として無効であるとされています(借地借家法第30条、旧借家法第6条)。

したがって、現行法の下では、普通建物賃貸借契約について法定更新制度を排除することはできません。

2. 普通建物賃貸借契約を終了させるにはどうすればよいか。

借地借家法第26条第1項は、「建物の賃貸借について期間の定めがある場合において、当事者が期間の満了の一年前から六月前までの間に相手方に対して更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新しない旨の通知をしなかったときは、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。」と規定しています。つまり、**期間満了に際して、普通建物賃貸借契約を更新しないためには、賃貸人は、最低限、賃借人に対し、期間の満了の1年前から6か月前までの間に更新をしない旨の通知又は条件を変更しなければ更新しない旨の通知を行う必要があります**(これを「更新拒絶の通知」といいます。)

また、法定更新などの事情で期間の定めがない普通建物賃貸借契約になっている場合については、「建物の賃貸人が賃貸借契約の解約の申入れをした場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から六月を経過することによって終了する。」(借地借家法第27条第1項)と規定されており、賃貸人から賃借人への解約の申入れが必要とされています。

但し、このような更新拒絶の通知または解約の申入れを行ったからといって、普通建物賃貸借契約は、直ちに終了するわけではありません。すなわち、このような更新拒絶の通知または解約の申入れを行った場合であっても、**建物の賃貸借の期間が満了した後、または、解約の申入れをして6か月が経過した後、賃借人が建物の使用を継続する場合において、賃貸人が遅滞なく異議を述べなかった場合は、従前の契約と同一の条件で(但し、期間の定めのない賃貸借として)契約を更新したものとみなされてしまいます**(借地借家法第26条第2項、同法第27条第2項)。

したがって、普通建物賃貸借契約を終了させるためには、賃貸人は、最低限これらの形式的要件を満たす必要があります。

更に問題なのは、このような更新拒絶の通知または解約の申入れについては、以下の実質的要件を満たしていなければならないということです。すなわち、借地借家法第28条は、「建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知または建物賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡し条件として又は建物の明渡しと引き換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。」と規定しています。そのため、**普通建物賃貸借契約を終了させるためには「正当事由」が必要である**と解されており、私が本稿の表題を「正当事由に基づく建物明渡し請求」としたのは、このような理由があるからです。

3. 普通建物賃貸借契約において賃貸人からの明渡し請求が認められる正当事由とはどのようなものか？

それでは、普通建物賃貸借契約において賃貸人からの明渡し請求が認められる正当事由とは端的にどのようなものが該当するのでしょうか？

旧借家法第1条の2は、「建物ノ賃貸人ハ自ら使用スルコトヲ必要トスル場合其ノ他正当ノ事由アル場合ニ非サレハ賃貸借ノ更新ヲ拒ミ又ハ解約ノ申入ヲ為スコトヲ得ス」と規定しており、この規定と借地借家法第28条は同じ趣旨の規定であると解されています。

そのため、まず、賃貸人において、**当該建物について自己使用の必要性があること**は正当事由の1つになると考えられています。しかし、単に、賃貸人が当該建物を使用する必要性があるからといって、そのことのみで正当事由が認められるわけではありません。すなわち、借地借家法第28条は、正当事由の判断に際しては「建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情」を考慮するものとしていますので、当然のことながら、賃借人が当該建物を使用する必要性が皆無であるケースは極めて稀であり、賃貸人と賃借人のいずれが当該建物の使用を必要とする事情が大きいのか、翻って考えると、賃貸人と賃借人のいずれが当該建物の使用させないことによる不利益が大きいかに判断されることになります。この判断がどのようになされるかについては、まさにケースバイケースですので、個別具体的な事案に即して検討する必要がありますが、例えば、商業用の建物や賃貸人が投資目的で所有する居住用の住宅については、一般論としては、賃借人における当該建物の使用の必要性が賃貸人における当該建物の使用の必要性を上回るものであると評価されることが多いと思われますし、当該建物（敷地も含め）を第三者に売却したいという要請も、そのことのみでは正当事由があると評価されることは難しいと言わざるを得ません。

次に、正当事由の1つとして、**建物の老朽化**が考えられます。しかし、これについても当該建物が老朽化したからといって直ちに正当事由が認められるというわけではなく、例えば、賃貸人において雨漏りが生じている建物を修繕しない場合は、賃貸人の債務不履行が認められる可能性もありますので、賃貸人としては、当該建物において必要なメンテナンスを行わずに老朽化の事態を生じさせるようなことは避けるよう注意が必要です。これに関連して、近時、耐震性能が劣る建物について、普通建物賃貸借契約の更新を拒絶できる正当事由と評価できるかという議論があります。この点については、耐震性に問題のある大規模賃貸マンションを所有する賃貸住宅事業者が、耐震改修が経済合理性に反するとの結論に至り、改修工事実施を断念し、除却する方針を決定して、賃借人らに対し、賃貸借契約終了に基づき、建物の明渡し及び約定損害金の支払を求めた事案において、更新拒絶には正当事由があるから、各契約はいずれもその満了日の経過をもって期間満了により終了したというべきであり、賃貸住宅事業者は、賃借人らに対し、建物の明渡しを求めることができるとされた裁判例（東京地判平成25年3月28日）もありますが、賃貸人が賃借人らに対して建物の明渡し及び賃料相当損害金支払を求めた事案において、竣工後50年以上を経ており、老朽化が相当に進行し、耐震性の点でも危険性を否定することができず、耐震補強を行うには相当の費用がかかり、不利益を一定程度補うに足りる立退料を支払うことによって、正当事由が補完されるとして、311万円余の支払を受けるのと引換えに、明渡しを認めた裁判例もありますので（東京地判平成24年11月1日、なお、この裁判例で認められた立退料は、鑑定結果である立退料372万円の3分の2である248万円と通損補償額63万7900円全額の合計額です。）、**耐震性能上の問題があれば、その一事をもって、直ちに普通建物賃貸借契約の更新を拒絶できる正当事由があるとまでは評価できないと解するべきでしょう。**

4. 正当事由の補完要素としての立退料

普通建物賃貸借契約の更新を拒絶できる正当事由の有無が問題になるケースでは、一見明白に正当事由の存否が判断できる場合を除いては、結局のところ、**正当事由の補完要素としての立退料が必要であると解されることが大半です。**

そのため、オーナー様の最大の関心事は、立退料はいくら必要なのかということに集約されるものと思われますが、これについては、個別具体的な事案によって千差万別であると言わざるを得ません。

そこで、今回は、普通建物賃貸借契約の更新を拒絶できる正当事由の存否が問題となった裁判例を挙げながら、適正な立退料について考えてみることにします。

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。

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。

各種お問い合わせや具体的な案件のご相談は、巻末に記載の各リアルプランセンターまでご連絡ください。

Case Study

豊かな資産形成のためのシリーズ講座：第23回

資産に対して考えておくべきこと ～第3回～ 相続時精算課税制度を活用する

資産に対して考えておくべきことの第3回として、今の資産をどのように活かすか、どのように次世代へ移転していくかを考えます。

平成27年の相続税基礎控除引き下げ・最高税率の引き上げを機運に注目されている相続。この転換期を上手く乗り切る資産対策をご紹介します。



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の適用を受けると、贈与財産は相続税の課税対象とされ、一般的には節税対策にはなりません。

しかしケースによっては、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

非課税枠：2,500万円 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 非課税枠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。

選択しない

暦年課税

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) 一度に大型贈与がしやすい

相続時精算課税制度では子供1人につき、2,500万円までは親が贈与しても子供には贈与税がかかりません。また2,500万円を超える場合、超えた金額に対し一律20%の贈与税がかかります。これを暦年課税制度と比較した場合、2,500万円の贈与を受けると贈与税額は970万円となり、ほぼ40%の税金となってしまいます。

(2) 収益物件の贈与により、相続財産の増加を防ぐ

アパートなどの収益物件を贈与すれば、贈与後はその賃貸収入は子供のものとなるため、相続財産の増加を防ぐ効果があります。

(3) 将来価値の上昇する財産を贈与すれば、節税になる

相続財産と合算する贈与財産(相続時精算課税適用財産)の価額は贈与時の価額とされています。そのため土地、自社株など将来値上がりしそうな財産を贈与し、相続時にその価額が上がっていれば、結果的に節税となります。

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制度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



- 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。

建物賃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。

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。

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。）

※ 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（賃借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、建物の賃借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。

※ 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。

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。

各種お問い合わせや具体的案件のご相談は、巻末に記載の各リアルプランセンターまでご連絡ください。

PREMIUM RESIDENCE

STORY 10.

パークコート六本木ヒルトップ

リアルプランが厳選した
傑作と呼ぶに相応しいプレミアムマンション。
第10回は、もうひとつの六本木と呼ぶべき
由緒ある丘の頂上に佇む
「パークコート六本木ヒルトップ」をご紹介します。



次代までつづく、普遍の価値を目指して。

静謐と品格に潤う六本木の丘

六本木一丁目を中心に、北は赤坂、南は麻布台、東は虎ノ門にまたがる都心の高台。ROPPONGIの躍動を忘れさせる静けさに包まれたその街は、古くは大名屋敷が建ち並び、明治以降には政財界の要人らが暮らした都心有数の邸宅地を下敷きとしています。

この由緒ある丘の街において、より特別な輝きを放っているのが、通称「尾根道」と呼ばれる通りです。沿道には、開業から半世紀以上にわたり国内外のVIPを魅了し続けてきた「ホテルオークラ」が立地。この他にも、アメリカ、スペイン、スウェーデンの大使館や会員制社交クラブの「東京倶楽部」、さらには貴重な美術品コレクションで知られる「大倉集古館」や「泉屋博古館分館」が、通りに無二

の表情を与えています。

「パークコート六本木ヒルトップ」が佇むのは、この尾根道のほぼ南端。周囲でもひととき鮮やかな緑に潤う“六本木の丘”の頂上です。

東京初「長期優良住宅」認定マンション

2011年に誕生した「パークコート六本木ヒルトップ」。分譲時のパンフレットに謳われたのは、“次代までつづく価値”というキーワードでした。

目指したのは、変わり続ける六本木において、変わらない価値として存在し続けるタワーマンション。その想いは、東京都初となった「長期優良住宅」の認定に結実し、不動産業界の内外から大きな注目を集めることとなりました。

そもそも「長期優良住宅」とは、2007年に政府

が提唱した200年住宅ビジョンによって創設された長寿命住宅の認定制度。耐震性、省エネ性、バリアフリー性、可変性、劣化対策などの9項目で高い性能を有することが求められるこの制度は、いわば未来に住み継がれるべき都心住宅の新しい価値軸です。その基準を満たす第一号が、旧き良き邸宅地の品格を護り続けてきた六本木の丘に生まれた巡り合わせ。思えばそれは、ある種の必然だったのかもしれない。

モダンとクラシックの美しい融合

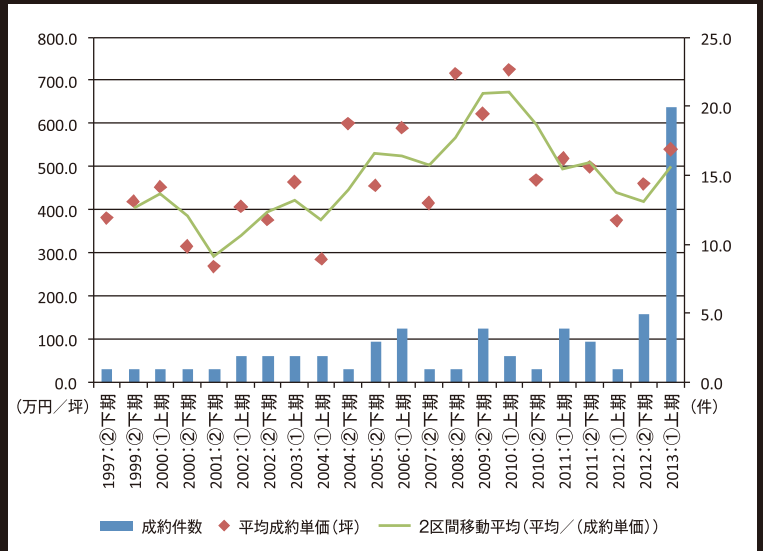
伝統や品格を大切に温めながら、一方で時代を先駆ける進化を重ねて来た六本木の丘。「パークコート六本木ヒルトップ」は、外観、ランドスケープ、共用空間、専有空間のすべてにおいて、この地の

The Trend of PREMIUM RESIDENCE

プレミアムマンション 価格動向

パークコート六本木ヒルトップ

〔所在地〕 港区六本木一丁目
〔建築時期〕 2012年8月
〔交通〕 東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅 徒歩2分
東京メトロ日比谷線「神谷町」駅 徒歩8分
〔総戸数〕 270戸
〔分譲時価格帯〕 5,780万円～42,000万円
〔分譲時専有面積〕 45.18㎡～151.99㎡
〔駐車場〕 144台
〔事業主〕 三井不動産レジデンシャル
〔施工会社〕 清水建設
〔構造／階建〕 鉄筋コンクリート造 地上27階
塔屋1階・地下2階建
〔敷地面積〕 3,199.03㎡
〔用途地域〕 第二種中高層住居専用地域
+第二種住居地域



◆データ出典◆
三井不動産リアルティネットワークの成約情報データベース（プレミアムマンションの成約情報）
※プレミアムマンションとは都心エリアに存在する高品位なマンションの中からリアルプランが独自にセレクトしたマンションです。

【Point】

近年、大規模再開発で急速な発展を遂げている「六本木&六本木一丁目駅周辺」。今回は「六本木&六本木一丁目駅」を最寄駅とする10棟のプレミアムマンション（所有権）に焦点を当てました。

上記グラフは、2000年上期以降（成約が確認されなかった期を除く）の成約件数を棒グラフで、平均成約単価の推移を折れ線グラフで表しています。グラフを見てみると、2013年上期に、成約件数が大幅に増加していることが確認できます。これは、今まで分譲タワーマンションが少なかった本エリアにおいて、2011年下期に「THE ROPPONGI TOKYO（総戸数：611戸）」、2012年上期に「パークコート六本木ヒルトップ（総戸数：270戸）」、「アークヒルズ仙石山レジデンス（総戸数：243戸）」と大規模なタワーマンションが竣工し、マーケットの規模が大きくなったことが要因といえます。

また、これら3つのタワーマンションがまだ築3年未満と新しいこともあり、2013年上期の平均成約単価は「540万円」と、2012年下期の「461万円」から約17%上昇しました。なお、現在の売出物件数は、本エリアのマーケット規模に対して大変少ない状況であり、2013年上期の堅調なマーケットが今後も継続されるためには、売出物件の供給増加が必要といえます。

六本木周辺エリアの対象物件

物件名	所在地
パークコート六本木ヒルトップ	港区六本木1丁目
アークヒルズ仙石山レジデンス	港区六本木1丁目
THE ROPPONGI TOKYO	港区六本木3丁目
パークマンション六本木	港区六本木4丁目
六本木ヒルズレジデンス	港区六本木6丁目
赤坂氷川町パークマンション	港区赤坂6丁目
プラウド赤坂氷川町	港区赤坂6丁目
クリスタルコート鳥居坂	港区六本木5丁目
東急ドエルプレステージ赤坂氷川町	港区赤坂6丁目
元麻布パークハウス	港区元麻布3丁目

特性にふさわしいデザインを追い求めました。ただし着いたのは「BON TON」デザイン。それは、欧州の貴族や富裕層の住宅に見られるモダンとクラシックのカテゴリを超越したデザインです。

例えば、尾根道側のフォーマルエントランスと、その奥に待ち構えるパブリックスペース。そこには、かつて華族や財閥家の邸宅が建ち並んだ土地の記憶がデザインとして刻まれています。しかし一方でそこには紛れもない“今”がある。オーセンティックにしてスタイリッシュ。あるいは都会的でありながらナチュラル。「パークコート六本木ヒルトップ」は、これら相対する価値軸を心地よく馴染ませることで、普遍的輝きを纏う住まいを目指したのです。

敷地配置計画においては、この丘の風景としていつまでも愛されるランドスケープを創出するため

に、彩り豊かな4つの庭がプランニングされています。四季折々の表情を見せる「シーズンガーデン」、水音とカツラの木が住まう方を迎える「アクアガーデン」、鳥が憩うバードバスと散策道のある「プロムナードガーデン」、大判の石畳と樹々のコントラストが特別な雰囲気醸し出す「フォーマルガーデン」。年月を経るほどに豊かさを増す緑は、ここに住まう方はもちろん、この丘の新しい財産といえるでしょう。

200年後の東京に誇る住まい

美しい緑に彩られた基壇部から建物頂上のティアラまで、この地にふさわしい美意識を大切に積み重ねたかのような27階建てのタワーマンション。静謐と品格に護られた丘の上、200年後の東京に誇りたいマンションがここに 있습니다。



六本木通り



六本木桜坂

【参考資料：分譲時パンフレット】

第三回 『都邑組曲』

懐風をたずね今様をみる

赤坂見附 ～Cherry Blossom～ 水面に敷き詰められる淡紅の橋化粧



赤坂見附は、俗にいう「江戸城三十六見附」のひとつです。江戸城の田安門や清水門などと同じ形式の枡形門を構えていましたが、現在の赤坂見附址にはありません。紀尾井町の国道246号（大山道）沿いの遺構は、石垣だけです。今でも見附の名を残すのは、「赤坂」「牛込」「市谷」「四谷」の4つ。城西に多いのは、西の防備を固めた征夷大將軍、徳川家康の石橋叩きのようです。

東京赤坂見附 Cherry Blossom at Akasaka, Tokyo
絵葉書
明治期 赤坂区赤坂表～麹町区紀尾井町



江戸時代より、神田松枝町と岩本町との間、藍染川に架かっていたのが弁慶橋です。これが明治22年（1889）に廃橋となり、赤坂見附に移築しました。橋の名は、江戸城普請の大工の棟梁だった弁慶小左衛門が、手がけたことに由来します。現在の弁慶橋は2代目で、昭和60年（1985）に改架されたコンクリート橋です。江戸城南の外濠のうち、唯一濠の姿を残し、今も水を湛えていることから、「江戸城外堀跡」として文化財指定されました。

赤坂見附の弁慶橋と桜
アマナイメーجز
千代田区紀尾井町～港区元赤坂1丁目

編集後記

三井不動産リアルティ(株)
流通営業推進部
営業推進グループ
中山 洋平

ブランドエリア特集は

“四谷・千駄ヶ谷”をご紹介いたしました。

103号となる今号ではリアルプランニュース始まって以来、初めて“四谷・千駄ヶ谷”エリアを特集いたしました。江戸時代には“武家屋敷”と“宿場町”の顔を併せ持っていた当エリアでは、四谷駅前の再開発が予定されてます。この再開発は当エリアには無かった“オフィス街”の顔を与え、新たな歴史を残すことと思います。

また、“都市水道の曙”に記されている江

戸の発展に欠かすことのできなかった「玉川上水」。現在、玉川上水は導水路としての役目を終えているものの、環境保全のために通水されており、五日市街道沿いでは上水を取り囲む木々が四季の移ろいを感じさせてくれます。

桜の季節になりましたら、玉川上水の緑道に咲く桜を見ながら、江戸時代に思いを馳せてみてはいかがでしょうか。

REAL PLAN NEWS NO. 103



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「リアルプラン」は、都心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	Planning	Proposal	Solution
コミュニケーション	プランニング	ご提案	プランの実行
真のニーズを把握する、 One to Oneの コミュニケーション	プロの視点で全方向から その可能性を検討する 顧客本位のプランニング	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	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。

麻布リアルプランセンター

フリーコール
0120-600-332 TEL.03-5789-3131
FAX.03-5789-4449
午前10時～午後6時（水曜・第1・3火曜定休）

〒150-0012
東京都渋谷区広尾5-4-12 大成ビル
E-mail azabu@rehouse.co.jp

青山リアルプランセンター

フリーコール
0120-78-3131 TEL.03-3409-6131
FAX.03-5466-7265
午前10時～午後6時（水曜・第1・3火曜定休）

〒107-0062
東京都港区南青山5-6-26 青山246ビル2F
E-mail rpc-aoyama@rehouse.co.jp

銀座リアルプランセンター

フリーコール
0120-507-321 TEL.03-3575-1133
FAX.03-3575-1122
午前10時～午後6時（水曜定休）

〒104-0061
東京都中央区銀座7-9-11 モンブランGINZA Bldg. 4F
E-mail rpc-ginza@rehouse.co.jp

番町リアルプランセンター

フリーコール
0120-494-321 TEL.03-3222-5631
FAX.03-3222-6105
午前10時～午後6時（水曜・第1・3火曜定休）

〒102-0085
東京都千代田区六番町3番地 六番町SKビル1F
E-mail rpc-bancho@rehouse.co.jp

鳥居坂リアルプランデスク

フリーコール
0120-977-631 TEL.03-5549-4853
FAX.03-5549-4863
午前10時～午後6時（水曜・第1・3火曜定休）

〒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
E-mail rpd-torizaka@rehouse.co.jp

コンサルティング営業部 営業グループ

フリーコール
0120-321-376 TEL.03-6758-4011
FAX.03-5510-4785
午前9時30分～午後6時（日曜・祝日定休）

〒100-6019
東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビルディング
E-mail rpc-consul@rehouse.co.jp

国際事業室

フリーコール
0120-599-321 TEL.03-6758-4077
FAX.03-5510-4785
午前10時～午後6時（土曜・日曜・祝日定休）

〒100-6019
東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビルディング
E-mail kokusai@rehouse.co.jp

コンサルティング営業部 横浜営業グループ

フリーコール
0120-925-987 TEL.045-514-4483
FAX.045-319-1037
午前9時30分～午後6時（日曜・祝日定休）

〒220-0004
神奈川県横浜市区西区北幸1-4-1 横浜天理ビル17F
E-mail rp-yokohama@rehouse.co.jp

〔個人情報のお取り扱いについて〕

このご案内は当社が公開情報である不動産登記情報から取得した個人情報を利用してお届けいたしました。お客様の個人情報は、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、三井不動産リアルティグループにおいて共同で利用させていただきます。

今後のご案内が不要な場合は、お手数ですが、上記記載の店舗もしくは、流通営業推進部 営業推進グループ（0120-977-131）へお申し出ください。また、ホームページでも送付停止を受け付けておりますのでご利用ください。 <http://www.mf-realty.jp/personal-info/info/>

その他三井不動産リアルティグループの個人情報保護指針の詳細はホームページをご覧ください。
<http://www.mf-realty.jp/personal-info/>