



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 summer NO. **104**

特集

Real Plan Selection Brand Area

臨海の御門前

新虎通り

第二十二回

街衢の真価論

都心の環

Market Report リアルプランマーケットレポート
都心マンションの最新市場動向

Seminar 税務セミナー

相続により取得した土地等を譲渡した場合の
譲渡所得の課税の特例（取得費加算特例）の改正

Seminar 法務セミナー

改めて普通建物賃貸借契約と
定期建物賃貸借契約を比べてみましょう。

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4回～
未利用不動産を活用した
資産組換えによる相続税圧縮法

PREMIUM RESIDENCE

STORY 11. パークコート麻布十番ザタワー
シティタワー麻布十番



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 summer NO. **104**

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

臨海の御門前

新虎通り

09

— pick up layer —

第二十二回 街衢の 真価論

都心の環

12

Honored Guests -salon-

ご最員のすすめ

13

Market Report

都心マンションの最新市場動向

19

Seminar

相続により取得した土地等を譲渡した場合の
譲渡所得の課税の特例（取得費加算特例）の改正

21

Seminar

改めて普通建物賃貸借契約と
定期建物賃貸借契約を比べてみましょう。

23

Case Study シリーズ講座・第24回

資産に対して考えておくべきこと ～第4回～
未利用不動産を活用した資産組換えによる相続税圧縮法

25

PREMIUM RESIDENCE

STORY 11. パークコート麻布十番ザ タワー
シティタワー麻布十番

29

第四回

永田町 ～WAHRHEIT WIRD MAN FREI MACHEN～

『都邑組曲』 懐風をたずね今様をみる



今号の表紙

tobi / Highback chair

幅44cm 奥行44cm 高140cm

tobiは、2008年に東京の特注家具メーカーが集結して、立ち上げたオーソクチュール型の家具ブランドです。tobiとは、江戸の美意識「鯔背（いなせ）」を体現する鳶職人のtobiと、混沌をかかえながら尖鋭的であり続ける東京の都市美という意味の「都美」を重ねたネーミングであり、江戸から東京へと受け継がれた芝家具の伝統や技、職人の気骨をもって、さらに精練と洗練を極めていきたい、との思いが込められています。

このHighback chairは、tobiと日本を代表する家具デザイナー岩倉榮利氏との出会いから生まれた限定50脚の逸品です。高級材の黒檀無垢による造形美、フォルムの繊細さを実現するホゾ組み技術、ホースヘアーなどの素材に合わせた椅子張り技術は、本物を愛し、長く使い続けるという方々の感性に応えます。

もちろんtobiの本領は「一点もの」。デザインコンセプトの範囲で特注やオーダーメイドの家具を提供しています。

〈問い合わせ先〉

東京都家具工業組合

tel. 03-3833-0818

http://www.tobi-tokyo.jp

特集

Real Plan Selection Brand Area Shintora Avenue

新虎通り

"Treble"

日比谷入江の東を囲む江戸前島の突端は、
世界に誇るべき近世都市の造成により、
汐留川に架かる橋となって東海道の一部をなし、
失われた天守閣のかわりに愛宕山から臨む江戸湊は、
来るべき開明の蒸気が穏やかな海面に漂いつつあった。

臨海の御門前



エンボッシング・モールス電信機
国重要文化財 郵政博物館所蔵

Apart Nieuws

出島のオランダ商館が長崎奉行にアメリカ艦隊の動向を伝えたのは、嘉永5年(1852)の旧暦6月5日のことでした。これは徳川幕府がオランダ商館に義務付けていた海外情報の提供で、「風説書」と呼ばれる書類にまとめられていました。なかでも「別段風説書(Apart Nieuws)」は、バタフィア(現ジャカルタ)のオランダ領東インド政庁から毎年1部ずつ日本に送られていたものです。それに基づいて幕府は沿岸警備の体制強化などに努めていました。この年の「別段風説書」も、浦賀沿岸の警備にあたる川越、彦根、會津の諸藩に、臨戦体制をとらせています。

黒船からの贈り物

「別段風説書」の情報から約1年後、東インド艦隊司令長官ペリー率いる黒船艦隊が三浦半島の浦賀に入港します。当時の狂歌には「泰平の眠りを覚ます上喜撰 たつた四杯で夜も眠れず」と詠まれましたが、実際は黒船4隻のうち2隻が蒸気船でしたから、宇治の高級緑茶ばかりではなかったわけです。

このときペリーは、第13代アメリカ大統領フィルモアの親書を携えていましたが、安政元年(1854)2度目の来日の際にはエンボッシング・

モールス電信機を持参しました。この電信機はフィルモア大統領から徳川幕府への献上品のひとつ、のちに国の重要文化財に指定され、現在は東京スカイツリータウン・ソラマチの郵政博物館に所蔵されています。

YEDO, YOKOHAMA

来日中ペリー一行は、持参した電信機を横浜の応接所に設置して、デモンストレーションを行いました。そのとき受信側の電信機が紙テープにエンボス(凸凹)で記録したのが「YEDO, YOKOHAMA」の文字です。そして、この電文が国家事業として実現されるのは14年後、明治2年(1869)の暮れになってからのことでした。

実は第1次黒船来航の数年前、日本国内で初めて電信実験を行ったとされる記録が残っています。担い手は松代藩士の佐久間象山。くしくも電信機を積んだ第2次黒船来航のときは、黒船密航を企てた弟子の吉田松陰らと共に連座して投獄されます。

東京-横浜間の電信架設は、築地運上所(税関)から横浜裁判所までの約32kmに電柱593本を立てるものでした。この事業を推進したのが神奈川府判事(県知事)の寺島宗則です。この薩摩に生まれた早熟の英才は、藩主の島津斉興および斉彬の覚えもめでたく、侍医の役目にとどまら

ず、蘭学で得た知識と技術を理工の分野広範に用います。

進取の気性の薩摩藩島津家では、斉彬の命により、早くも安政3年(1856)、江戸渋谷村の下屋敷で電信実験を行って、見事に成功しました。このときオランダ語の文献を参考にするため、当代きっての蘭学者たち、緒方洪庵や川本幸民らが翻訳にあたります。寺島は川本の門下生でした。

運命の作劇

電信架設の必要性は共通の認識でしたが、その事業を立ち上げるにあたっては、主体を官にするか民にするか、外国資本を入れる入れないかで議論が白熱します。明治元年(1868)、寺島は東京-横浜間に国が電信を敷くべきとの建議書を提出、これが認められたため、寺島は「日本の電気通信の父」と呼ばれることとなりました。後年、自叙伝で「今の地方官の職務は勿論にして外務大臣たり、判事たり、製鉄所長官たり、灯台電信建築長官たるが如し、故に終日寸暇なし」と語った寺島の面目躍如たる働きです。

その後、電信架設は拡張し、西南戦争では明治政府の通信網として機能、西郷隆盛らと比べ対応の早さで優位に立ちます。ふりかえれば、薩摩藩の電信実験の場は、西郷が篤姫の興入れ支度で頻繁に出入りした渋谷屋敷でした。

特集

Real Plan Selection Brand Area

新虎通り

高貴な人々はここから幾組となく幌馬車を駆つてゆく、
俵がゆく、電車がゆく。(北原白秋「新橋」)

虎ノ門のテクノクラート

東京－横浜間の電信架設は、土木司の工事に属していましたが、明治3年(1870)からは、新設された工部省の所管に移ります。電信は鉄道、造船、鉱山、製鉄等とならんで殖産興業を担う、日本の近代化に欠かせない国家の基幹事業となりました。

初期の工部省は、組織の各部門に「寮」を付けて称しました。電信部門なら電信寮です。のちに電信局と改称されるこの部門には、東芝の歴史につらなる会社を興した2代目田中久重や三吉正一、沖牙太郎らがいました。このうち沖は工部省の技手を経て独立、芝西久保桜川町(現 虎ノ門一丁目)で電信局の下請を始めます。これが今も続く沖電気工業の創業です。工部省の初代電信頭を務めた石丸安世邸の長屋に借りた作業場から興し、現在は新虎ノ門ビル(虎ノ門一丁目)に本社を構えています。

開明派の人材育成

工学省の部門のひとつに工学寮がありました。これは他の部門と異なり、工学技術者を育成する事業です。とりわけ明治5年(1872)工部大輔(次官)に就任した山尾庸三が推進しました。山尾は、伊藤博文、井上

馨、遠藤謹助、野村弥吉(井上勝)と共に密航によるイギリス留学を果たした長州ファイブ(長州五傑)の1人です。そもそも工部省の設置からして、山尾の建白によるところが大きいものでした。

工学寮は、3期6年制の高等教育機関として整備され、工部大学校となり、キャンパスは江戸時代の延岡藩邸跡に設けられました。ちょうど現在の霞が関コモンゲートのあたりで、工部省と向かい合う位置です。

工部大学校は、外国人教官を揃えた志の高さや実務応用を重視したカリキュラムで成果をあげていきますが、明治19年(1886)の帝国大学令により、東京大学工芸学部と統合、本郷に移転して、東京帝国大学工科大学になりました。

円から線へ、そして網

第2次黒船来航の手土産は、電信機をはじめ33種類に及び、なかでも目玉は4分の1スケールの蒸気機関車でした。こちらも横浜の応接所で公開され、円環軌道の模型ながらも人が客車の屋根にまたがって乗ることができ、時速32kmで走りました。

東京－横浜間が軌道で結ばれたのは、ペリーらのデモンストレーションから20年近い歳月を経た明治5年(1872)の旧暦の9月12日の

ことでした。アメリカ人の建築技師ブリジェンスが設計した新橋停車場駅舎は、木骨石張りの二階建の二棟を平屋でつなぐ構造です。駅舎もまた文明開化のシンボルのひとつとなり、大正3年(1914)の東京駅開業まで、新橋ステーション(ステーション)と呼ばれて親しまれました。

当日は明治天皇の臨幸を仰ぎ、盛大な鉄道開業式典が行われ、午前10時に9両編成の天皇のお召し列車が出発しました。横浜停車場まで距離18哩(約29km)、所要時間53分、到着した駅舎は新橋と同様にブリジェンスが手がけた建築です。

この記念すべき年に、工部省鉄道寮鉄道頭の専任となったのが井上勝でした。その後も、鉄道局長官などを歴任し、東海道線、京阪神間鉄道、日本鉄道会社(東京－青森間)などを手がけ、鉄道施設事業の推進や鉄道敷設法の制定などに寄与、「日本鉄道の父」と呼ばれるようになりました。

いっぽう、鉄道局長官として東北本線の延伸工事の視察に向いた井上は、岩手山南麓の荒地を目にして胸を詰まらせました。それは鉄道施設事業を進めるなかで、いくつもの美田良圃を潰してきたという悔恨の念でした。

そして、日本鉄道会社副社長の小野義眞に相談し、三菱社社長の岩崎弥之助を動かして、この三者が共同で開墾事業に着手します。



葛西虎次郎「東京名所之内 新橋停車場之夜景」
東京ガス ガスミュージアム蔵



「虎ノ門アパート」 絵葉書
※関連記事はp.10

これが岩手県雫石町で今も続く小岩井農場のはじまりです。農場名は三者の姓から1文字ずつとって、初代の場主には井上が就きました。

首都づくりの足

幕末から明治の初めにかけて、七つの都市が開港場または開市場に指定され、新潟をのぞく六つの都市には外国人居留地が置かれました。そのうち横浜は開港場かつ開市場で、東京は開市場のみです。

新政府は明治2年(1869)11月29日、築地鉄砲洲(現 東京都中央区明石町)に外国人居留地を設け、横浜からの移転を促します。しかし、日本最大の開港場に発展しつつあった当時の横浜は、安全や社交の面で依然として東京よりも外国公使館の所在地に適していました。また、外国人の居住環境としても優れていたため、迷った者、とどまった者も少なくありません。ちなみに、前述のブリジェンスも、横浜の外国人居留地に土木建築事務所を開き、そこを拠点に活動していた1人です。

諸外国が東京に公使館を構えることが多くなるのは明治7年(1874)前後から。過渡期とは言え、新政府が置かれた皇居や築地の外国人居留地に近い新橋と、国際貿易港の横浜を往復する手段として、鉄道の敷設は歓迎すべき事業でした。もちろん、首都東京と京

都・大阪・神戸をつなぐ太い屋台骨づくりの第一歩でもありました。

近代化とは、遅れまじ

日本の鉄道開業は、ヨーロッパ留学・視察経験のある長州ファイブと鉄道発祥国イギリスに負うところが大きく、土木建設時から雇いのイギリス人が関わっています。本邦初の運行ダイヤも、政府お雇いのイギリス人鉄道技師だったページが作成したものです。いちばんの苦労は暦と時刻法で、明治初年の日本では太陰暦の一種である天保暦と、日出・日没による不定時法に親しんでいました。いかなれば鉄道開業は定時の導入であり、「遅刻」の浸透にも一役買います。

また、開業当初の車輛はすべてイギリスの製造メーカー5社から輸入したものでした。とはいえ、世界でも珍しい猛烈な近代化、殖産興業の動輪は、新橋から回り始めます。

華麗なる転用

アメリカ公使館が築地の外国人居留地に移転したのは明治7年(1874)のこと。現在は跡地に聖路加国際病院が建っています。1890年(1890)、明治政府とアメリカは、東京市赤坂区溜池桜坂町一番地の地所と建物

に関する賃貸契約を交わし、公使館は築地から霊南坂に移りました。ここは江戸時代、牛久藩山口家の上屋敷と、定火消の石川又四郎の旗本屋敷があったところ。ちなみに、河童をモチーフにした作品で知られる日本画家、小川芋銭(うせん)は、この牛久藩邸内で生まれています。芋銭は同藩大目付の長男でした。

明治時代、外国の使臣が諸藩の江戸屋敷を使用することは珍しくありません。たとえば築地にあった旧村上藩村上藩内藤家の屋敷は、スペイン・ペルー名誉領事館、ペルー公使館、オーストリア・ハンガリー公使館となった経緯があります。

ハンターの館

大正15年(1926)、霊南坂のアメリカ公使館の隣りの洋館に「ラトヴィア領事館」の看板が掲げられました。ほかに「東洋鉱山株式会社」「龍三鉱業合資会社」「木浦鉱山株式会社」の看板も見られます。この白亜の館の主は範多範三郎ことハンス・ハンター、範多財閥の御曹司です。範多財閥は、アイルランド生まれの父エドワードが一代にして築き上げた企業グループで、特に大阪鉄工所は、三菱造船、川崎造船に次ぐ日本三大造船所に成長、日立造船の礎となりました。

特集

Real Plan Selection Brand Area

新虎通り

日本人の母を持ち、日本国籍を持つハンスでしたが、7歳にしてイギリスに留学。王立鉱山学校で冶金学を修めたあと、仲間と共に朝鮮の金鉱山経営で成功します。その実績とイギリス国籍を持って日本に帰国。九州の鯛生金山や見立錫鉱山などで、鉱業の近代化を進め、事業を拡大しました。鉱業が軍需産業に不可欠だったことも追い風となったのでしょうか。

大正14年(1925)、ハンスは活動拠点を大阪から東京に移し、各事業を統括します。この範多事務所にラトヴィア領事館が置かれたのは、ラトヴィアの貴族出身者を秘書として厚遇した関係からでした。これを機に、ハンスは名誉総理事の肩書を持ちます。

ハンスは錫鉱山経営などの傍ら、各国外交官の別荘が建ち並ぶ奥日光の奥中禅寺湖畔のリゾート開発に乗り出し、『東京アングリング・エンド・カンツリー倶楽部』を創設。日本の華族と各国名士が集う国際的なサロンを実現すると共に、フライフィッシングによる鱒釣りを日本に根付かせようとします。

黒船ビール

ハンスは多趣味の上に凝り性で、蘭の栽培や蝶のコレクションでは実業家の加賀正太郎と親交を結びました。二人の美意識はそれぞれ東京都小平市の範多農園と、京都府乙訓郡大山崎町の山荘に結実します。前者は戦災で失われてしまいましたが、後者はアサヒビール大山崎山荘美術館として復元されています。収蔵品は朝日麦酒株式会社の創業者、山本為三郎の美術品



愛宕山新参道より山の手方面 絵葉書

コレクションです。

朝日麦酒のルーツは明治22年(1889)創業の大日本麦酒ですが、日本における最初のビール試醸は嘉永6年(1853)のこと。第一次黒船来航の際、通訳として黒船に乗り込んだ蘭学者の川本幸民が、振るまい酒の味を記憶して、自宅で製造を試みたのがはじまりです。ちなみに、幸民はマッチや電信機、銀板・湿板写真の試作にも成功しています。

万延元年(1860)に幸民は、ドイツの農化学書のオランダ版を和訳した、『化学新書』を著していますから、ビールの醸造法そのものはすでに知っていたのかも知れません。なお、この本は、「化学」「蛋白」「大気」「合成」などの科学用語を日本で初めて用いたことでも知られています。

4世紀に渡る潮の満ち引き

摂津三田藩の藩医の子として生まれた幸民は、オランダ医学を学び、天保6年(1835)

には藩医として芝露月町(現 東新橋)で開業しました。当時の芝露月町は藩邸からも近く、南に芝増上寺、東に浜御殿がある東海道路沿いの町でした。

浜御殿は承応3年(1654)、将軍家の御鷹場に、甲斐甲府藩主松平綱重が下屋敷を構えたものです。のちに綱重が六代将軍家宣となったことから、改めて浜御殿と称するようになりました。

維新後は皇室「浜離宮」として外国要人の歓待にも使用、さらに戦後は下賜されて現在の都立庭園に至ります。二つの鴨場を持ち、うつろう潮入の池を堪能できる大名庭園であり、築地川の本流でもあります。

時の変化を囲い込む

ブランドエリアである新橋、虎ノ門、愛宕には豊かな歴史の流れが満ちています。そのような一帯に新しい橋を架けるのが、新虎通りです。



お客様の知識が豊富な現代だからこそ、
より誠実かつ正確な情報でお応えいたします。

銀座リアルプランセンターは、2002年に開設された銀座・汐留リアルプランセンターを前身とするセンターです。銀座中央通りに店舗を構えたのは、今から約1年半前の2013年1月。以来、私たちは銀座・汐留・新橋・虎ノ門・湾岸エリアを中心に、お客様の資産形成のパートナーとして真摯に歩み続けて参りました。

当センターの本拠地である銀座は、ビルオーナーや店舗所有者、会社経営者など、多種多様なお客様が集まるエリアです。したがってお客様のニーズも、居住用から事業用・投資用まで実に様々。ビル棟の売却、世代交代を見据えた資産管理のご依頼などが多いのも、歴史ある商業地ならではの特徴かと思えます。また近年では外国人観光客がますます増え、さらに松坂屋跡地の再開発が行われておりますので、この流れが不動産市場にも好影響を与えてく

れるものと期待しております。

そして同じく当センターの管轄である新橋・虎ノ門エリアでは、今号で特集した「新虎通り」や「虎ノ門ヒルズ」に注目が集まっています。この「新虎通り」は2020年の東京五輪を睨んだ開発のひとつですが、港区と湾岸を結ぶ動線の出現により、湾岸タワー物件への注目はますます高まってくると思われます。

情報の集積地にある当センターは、正しい情報をできる限り早くお伝えすることをモットーにしております。インターネットなどの媒体を通じ、お客様の知識がより豊富になっている今だからこそ、これまで以上に誠実に、そして正確な情報提供と業務でお応えしていきたいと思えます。

今後とも、銀座リアルプランセンターに是非ご期待ください。



銀座リアルプランセンター
所長 伊藤 昌弘

三井不動産リアルティ株式会社 銀座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

〒104-0061 東京都中央区銀座7-9-11 モンブランGINZA Bldg. 4F
TEL.03-3575-1133 FAX.03-3575-1122
E-mail:rpc-ginza@rehouse.co.jp

営業時間:午前10時~午後6時
定休日:毎週火曜・水曜

0120-507-321
フリーコール



街衢の 真価論

都心の環

第二十二回



環状第二号線(新橋一虎ノ門)の地上部「新虎通り」
中央の虎ノ門ヒルズは高さ247m。ミッドタウン・タワーの248mに次いで、都心では2番目に高いビル。

天下泰平の青写真

日比谷入江の沿岸、まだ名も無き浅瀬は、泰平の世の到来を期して、埋め立てられます。文禄元年(1592)江戸城西の丸造営を機に造成工事に着手、あわせて愛宕山東麓の市街地も整備されていきました。

この天下普請と呼ばれる都市江戸づくりのなかで、日比谷入江は新開地に生まれ変わり、江戸湊に面した軍港と、陸の大幹線となる東海道の整備が進みます。

天下普請による新開地のうち、現在の新虎通りに該当するエリアは、江戸時代を通して大名29家、旗本92家、御家人1家、医師1家などの屋敷がありました。このうち、現在の汐留にあたる地は、龍野藩脇坂家、会津藩松平(保科)家、仙台藩伊達家といった大名が屋敷を拝領し、明治の収公まで続きます。

汐留の大名屋敷は、地の利を活かした庭園と海路につながる舟入場が特徴で、汐留の再開発にともなう調査では、伊達家の上屋敷跡から遺構が発掘されています。

新開地には、計画的に水路が掘られました。もともと鮫川(現 新宿区)などを水源とする沼沢地であった溜池付近の水流は、江戸城外堀の一画に組み込まれ、人口の河川が造られます。さらに後年、河口部の海を埋め立てて浜御殿を建設する際、水路を変更し、御殿を取り囲む形にしました。そのうち御殿外周の西側を汐留川と呼ぶようになったのです。

汐留川は現在、浜離宮恩賜庭園の南門橋先から港区海岸一丁目との間を流れ、水門先で隅田川と合流する区画だけが残っています。

あたらしばしの変遷

天下普請による汐留川には、いくつかの橋が架けられます。このうち東海道を芝方面へ抜ける出入口になったのが新橋(あたらしばし)です。現在の銀座八丁目・中央通り付近に位置し、宝永7年(1710)、橋の北側に芝口御門が設けられたことから、以降、芝口橋と呼ばれました。このときは芝口御門側、すなわち現在の中央区側が新橋でした。橋の名前が再度新橋と改称されると、今度は港区側が新橋になります。



「帝都の復興の基礎区画 早わかり」
復興局 編 大正13年(1924)
東京都公文書館所蔵

明治に入ると、新橋に東海道の始発駅として新橋停車場が置かれました。最初は旅客のみでしたが、まもなく貨物もはじまり、両輪のターミナルとして日本の鉄道の礎を築きます。この時期、汐留川沿いには通信省や蓬萊社といった西洋風の建物が並んでいました。蓬萊社は後藤象二郎が興した企業です。その本社は、新橋停車場と同じブリヂェンスが設計、のちにここで、第十五国立銀行(俗称、華族銀行)が開業します(現在は銀座三井ビルディング)。

新橋停車場はその後、東海道線の新しい旅客ターミナル東京駅の完成で、貨物ターミナル専用駅となり、汐留駅と改称しました。このとき、電車線(山手線)の駅として開業した烏森駅が、二代目新橋駅を襲名し、現在に至ります。

初代は汐留駅として関東大震災、戦前・戦中の激動期を超え、戦後復興を支えたあと、昭和61年(1986)、114年の歴史を終えました。

帝都の大改良

旧新橋停車場から引き継いだ汐留駅の駅舎は、いちど大正12年(1923)の関東大震災で焼失しています。まもなくバラック建てで営業を再開したものの、大改修が始まったのは昭和9年(1934)になってからでした。これにより汐留駅は本格的な貨物ターミナルとしての機能を備えることになりました。なお、大改修前の

駅舎は、汐留シオサイトの鉄道歴史展示室の復元で、在りし日の面影を見ることができます。

震災復興にともなう帝国の首府東京の大改良は、地震のあくる日に発足した第二次山本内閣で、内務大臣を務めた後藤新平が担うことになりました。そして、地震後1ヶ月のあいだに諮問機関の帝都復興審議会と、執行機関の帝都復興院(のちに復興局)が設置され、後者の初代総裁に後藤が就任します。

後藤たちが要求した震災復興予算は40億円。戦前最大の都市大火でしたから、無理からぬところですが、この復興予算は、財政難などを理由に5億円にまで縮小しますが、計画完了年度の昭和5年(1930)まで、数々の大改良が実現しました。たとえば道路整備事業では、昭和2年(1927)に放射・環状の幹線道路計画を発表。山の手中心の計画でしたが、環状六・七・八号線もこのとき導入されたものです。

結果、幅員22m以上の幹線道路として昭和通りと大正通り(現靖国通り)などが完成、帝都初の環状線として明治通りの一部と山手通りの一部が造られます。車道と歩道の分離、街路の植栽などの考えも、このときに導入されました。

他方、防災や避難などの観点を踏まえた公園が新設されたり、耐震耐火構造を念頭にした復興小学校として、鉄筋コンクリート三階建ての設計が標準校舎として導入されます。

真街 価衢 論の



都営地下鉄大江戸線 汐留駅
「日月星花」 幅10.0m 高さ2.5m
原画:高橋節郎 制作:公益財団法人 日本交通文化協会

モダンライフスタイルの本部

鉄筋コンクリート造の中層集合住宅の建設で有名な同潤会。これは、関東大震災の翌年、義捐金を元に内務省が設立した財団でした。

同潤会では、被災者への住宅供給や震災を教訓にした安全設計を前提としながらも、近代的で快適なアパートの啓発・普及を目的としていました。なかでも青山（表参道）、代官山、大塚、江戸川などの物件が知られています。

当時、虎ノ門（麴町区霞が関三丁目）には6階建ての同潤会本部がありました。初期は1～3階が事務所、4～6階が单身男性向けのアパートでしたが、のちにすべて事務所になります。アパートがあった頃には、作家の永井龍男も住んでいたそうです。その後、戦中は船舶会館に使用され、戦後の昭和27年（1952）から平成12年（2000）まで東洋鋼鈑の本社ビルとして存続していましたが、現在は大同生命霞が関ビル（千代田区霞が関一丁目）が建っています。

焼夷の原からの復興

震災後、内務大臣の後藤は、ニューヨークのピアード博士に電報を打ちました。ピアードは知己の政治学者・歴史家です。震災の前年、東京市長だった後藤が、市政について助言を仰ぐため招請し、半年ほど日本に滞在していました。そこで再度来日を乞う電報を打ったのです。窮

状を知ったピアードからの電報は「新街路を決定せよ。街路決定前の建築を禁止せよ。中央駅を連結・統合せよ」という内容でした。

ところが、ピアード博士も頭を抱える事態になります。昭和16年（1941）暮れの日米開戦です。日本橋、丸の内、銀座に続くモダンな街並み、栄龍ら美人芸妓の七人組で知られる粋な料亭街、官公庁のお膝元…華やかな話題に満ちた新橋・虎ノ門の市街地でも、防空都市計画（建物疎開）が始まります。旭日に輝いていた帝都の空に、暗雲が立ち籠めてきたのです。

昭和20年（1945）6月、二度にわたる大空襲で焼け野原となった東京に、帝都震災復興本部が設けられます。事業の中心的役割を担うのは戦時住区の計画と建設を指揮した石川栄耀、東京都建設局都市計画課長（のちに建設局長）でした。石川の回想によれば、震災復興計画のはじまりは終戦前の8月10日。続く12月、震災地復興計画基本方針が閣議決定されます。そこには石川が長年練り上げた都市計画のアイデアや、広い拡幅を持つ街路の計画など震災復興事業の積み残しが盛り込まれていました。このなかには環状第二号線（以下、環二）の計画も含まれています。

環二のミッシングピース

環二は、有明二丁目を起点として豊洲を経て新橋・虎ノ門に至り、外堀通りと重なりつつ、終点の神田佐久間町に至る都市計画道路です。震災復興計画や防空

都市計画でもその完成が課題となっていました。昭和21年（1946）に戦災復興都市計画事業の1つとなります。したがって、連合国軍総司令部（GHQ）が虎ノ門―竹芝栈橋間の軍用道路を要求したという「マッカーサー道路」は都市伝説に過ぎません。

環二のうち新橋―虎ノ門間の事業着手は、長らく足踏みをしていましたが、平成元年（1989）に関連法が改正され、道路の上下に建築物を造ることが可能となりました。地域に愛着を持つ方々の要望に応えつつ、まちづくりと道づくりを兼ねた再開発に光明が射したわけです。

悲願の区画は、地下トンネル区間を含む有明二丁目―虎ノ門一丁目間を「環二通り」、東新橋一丁目―新橋四丁目間の地上街路を「新虎通り」と呼ぶことに決まりました。

シンボルストリートへ

新橋・虎ノ門地区は現在、再開発が進み、新橋プラザビルのあるⅠ街区（新橋街区）、グランスイート虎ノ門のあるⅡ街区（青年館街区）、虎ノ門ヒルズのあるⅢ街区（虎ノ門街区）を配置して、世界都市東京にふさわしい景観と機能を持ったまち、シャンゼリゼのようなシンボルストリートへの道を歩みつつあります。

また、国の支援を受けるアジアヘッドクォーター特区において、東京都心・臨海地域のセンターに位置していることもあり、国際性豊かなブランドエリアとしての発展も期待されています。

Market Report

都心マンションの最新市場動向

— 市場の需給を踏まえた今後のトレンドを探る —

景気に対する消費増税の影響が限定的との見方が増えるなか、不動産市場は継続的な金融緩和の下で好調さを維持しています。とりわけ都心エリアは五輪招致の決定や大規模なインフラ整備の進展により、マンションを中心に新築販売・既存流通の両面で活況を呈しています。今回は、過熱気味ともいえる都心マンション市場の動きについて、足元の市況や需給面を踏まえながら、自己居住・投資双方の観点から今後の物件選択のポイントを探ります。



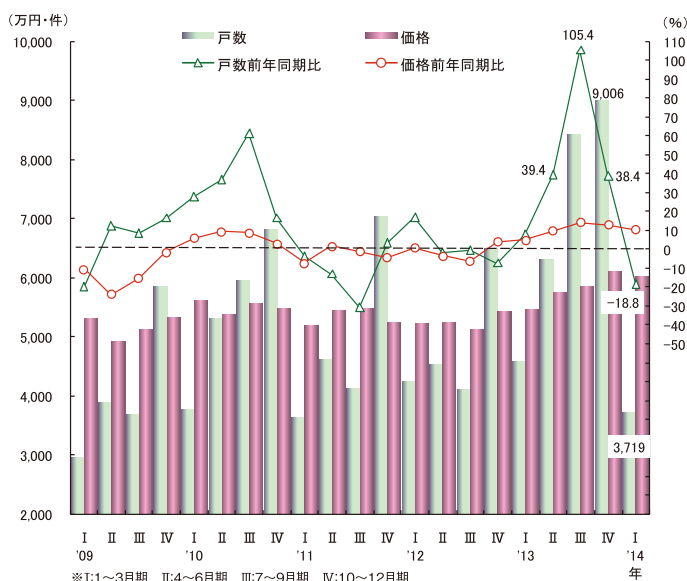
新築マンション市場の動向

新規供給が減速する一方、発売価格は上昇続く

この1年の新築マンション市場における動きには目を見張るものがあります。都区部の新築マンション発売戸数はアベノミクスと期を一にするように2013年1～3月期から増加に転じ、4～6月期は前年比プラス39.4%、7～9月期は同105.4%と倍増しました。引き渡しが14年4月以降で消費税率5%を適用する措置が終了した10～12月期も発売戸数は9,006戸、前年比38.4%増と四半期ベースでは近年にない高水準を記録しました。しかし、14年に入ると急ブレーキがかかり、1～3月期は前年比マイナス18.8%と11年1～3月期の水準まで減少しています【図表1】。内閣府が公表している景気動向指数をみると年明け以降、株価や新築着工数などで構成される先行指数は低下しており、消費税増税後の先行きを見据えデベロッパー側が供給を絞り込んでいる様子が見えがえします。

【図表1】 新築マンションの発売戸数・平均価格(都区部)

・新築マンション発売戸数は消費税増税前の駆け込み販売もあり、13年7～9月期は前年比105%増に



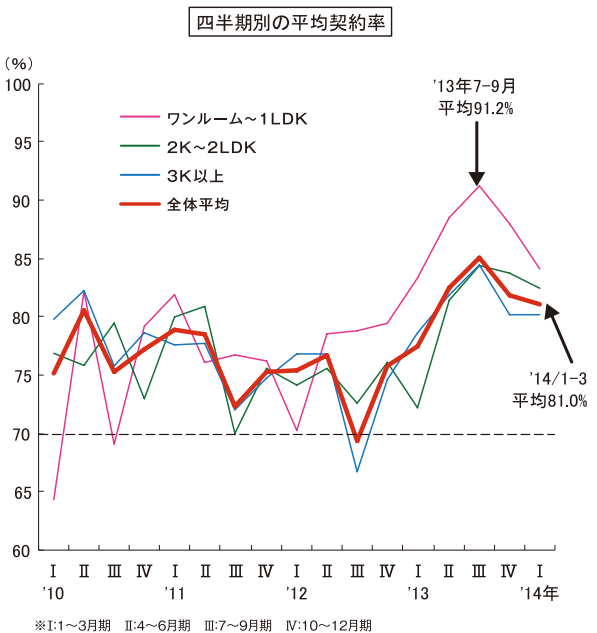
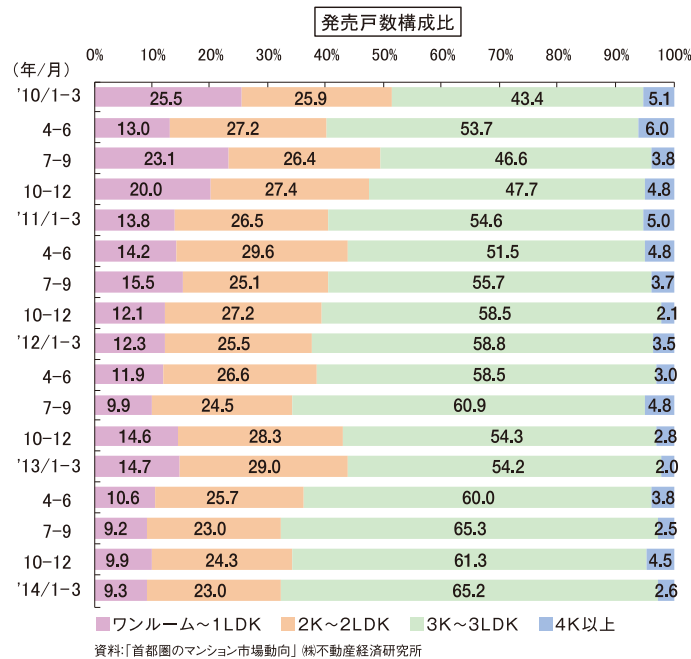
資料:「首都圏のマンション市場動向」(株)不動産経済研究所

一方、発売価格は13年7～9月期以降、前年比2ケタの上昇が続いています。震災復興需要の本格化や首都圏でのインフラ整備の拡大などで建築費や労務費が高騰しており、今後も新築マンション価格の上昇は避けられない状況にあります。間取り別の供給シェアをみると3部屋タイプが拡大しており、14年1～3月期は発売戸数全体の約3分の

2に達しています。全体の契約率は81%と好不調の目安となる70%を超えています。昨秋以降は低下しており3部屋以上の住戸の契約率は相対的に低い状況にあります。今後はファミリータイプなどで価格転嫁が進むと、発売価格を抑えるために専有面積や部屋数を減らす動きが広がることも考えられます【図表2】。

【図表2】 新築マンションの間取り別供給状況(都区部)

・ファミリータイプの供給シェアが拡大する一方、高い水準にあった契約率は足元で低下



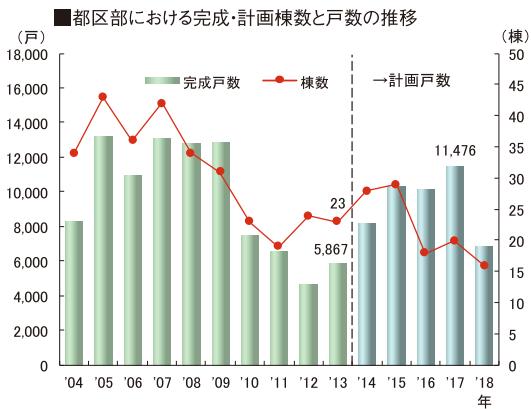
タワーマンションは14年以降も供給拡大

五輪招致の決定に伴い湾岸エリアなどで活況を呈したタワーマンション販売ですが、足元では発売価格の設定に時間を要するなど一服感もみられるようです。ただ、今後は発売戸数の拡大が見込まれ、15年以降は都区部で1万戸を超えるタワーマンションの発売が予定されています。現時点で把握可能な14年以降の供給量のうち、千代田・中央・港・新宿・渋谷の都心5区は24千戸と全体の51%に上ります【図表3】。なかでも中央・港・新宿の3区はそのほとんどを占め、50階以上で総戸

数500戸を超える超大型マンションは新宿区で3箇所、中央区で5箇所が予定され、高水準の供給が続きます。前述のように建築コストの上昇が懸念されますが、富裕層向けや収益性の高い住戸の取引に関しては外国人投資家の参入もみられ、一般のファミリー層とは異なる価格許容度の高い需要が都心のタワーマンションを積極的に求める動きが加速しそうです。

【図表3】 超高層マンション(地上20階以上)の供給状況

・超高層マンションの供給は14年以降も拡大。千代田・中央・港・新宿・渋谷の都心5区で全体の過半数を占める



※戸数は、完成・計画ベース(一部賃貸を含む) 資料:「超高層マンション市場動向」(株)不動産経済研究所

■区別計画棟数・戸数(2014年以降完成予定)

	(棟)	(戸)	(戸数比率)
千代田区	4	926	2.0%
中央区	15	9,626	20.5%
港区	24	6,788	14.4%
新宿区	10	6,359	13.5%
渋谷区	7	340	0.7%
江東区	11	5,542	11.8%
品川区	1	4,143	8.8%
文京区	2	540	1.1%
大田区	4	931	2.0%
世田谷区	1	500	1.1%
杉並区	1	300	0.6%
中野区	1	247	0.5%
豊島区	3	988	2.1%
練馬区	1	168	0.4%
板橋区	3	732	1.6%
台東区	3	1,224	2.6%
墨田区	2	345	0.7%
北区	3	1,011	2.1%
荒川区	3	969	2.1%
葛飾区	7	2,581	5.5%
江戸川区	1	177	0.4%
足立区	4	2,600	5.5%
計	111	47,037	100.0%

既存マンション市場の動向

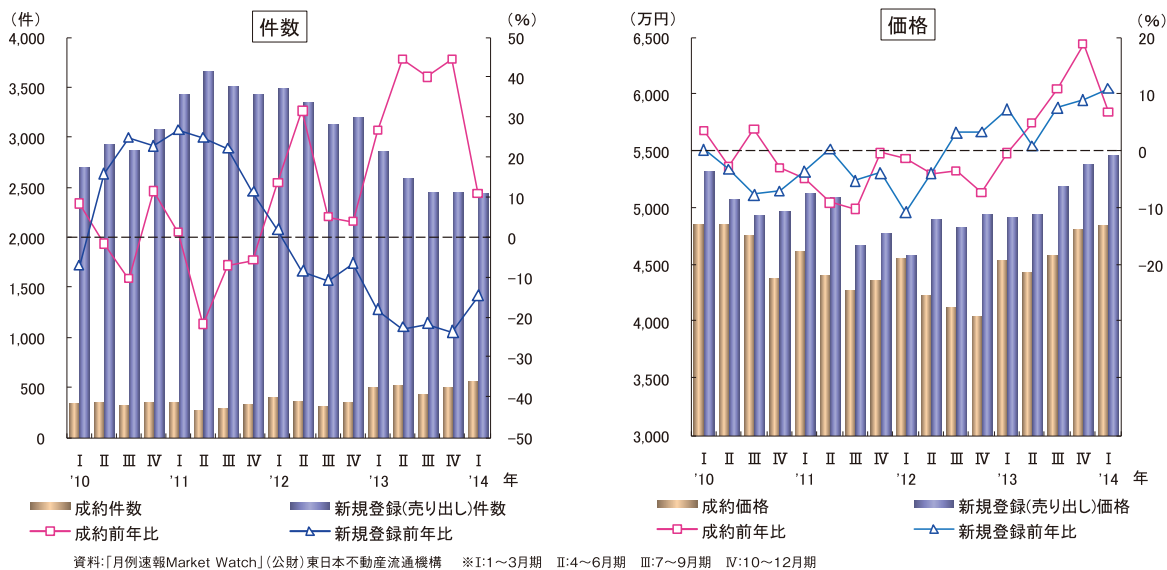
需給タイトな状況続く都心エリア

既存マンション市場は、新築を上回る活況を呈しています。千代田・中央・港の都心3区の成約件数はアベノミクス以前の12年当時から増加傾向にあり、14年1～3月期まで9四半期連続でプラスとなりました。13年に入り成約件数の増加は加速しましたが、新規登録（売り出し）件数は減少が続いています。一方、新規登録（売り出し）価格は12年7～9月期から上昇しており、取引が活発となるなかで価格の先高観から売り控えの動きが目立ちます。売り物件が不足しているため買い意欲は強く、需要を示す成約価格は新規登録価格に追従する形で13年4～6月期から上昇に転じました【図表4】。価格の上昇とともに取引される物件の住戸規模は縮小しており、14年1～3月期の成約及び新規登録物件の平均専有面積は56㎡前後と、やや小ぶりのマンションが流通の中心となっています【図表5】。

日本リサーチ総合研究所が公表している不動産購買態度指数をみると、消費増税の影響などで昨年秋口から買い時感は低下していますが、都心における既存マンションの購入マインドは依然として旺盛です。新規登録（供給側）に対する成約（需要側）の件数倍率から既存マンションの需給状況をみると、14年3月は4.6倍と前年同月の7.4倍から大幅に縮小し、2000年以降では極めてタイトな水準となりました。売り出し価格に対していくらか下げて成約しているかを示す価格乖離率も14年3月がマイナス10.8%と、12年11月のマイナス17.6%から大幅に改善しています【図表6】。都心の既存マンションに対する需要の強さがうかがえますが、新築価格の上昇が続くと相対的に割安感のある既存マンションにより注目が集まることが予想されます。

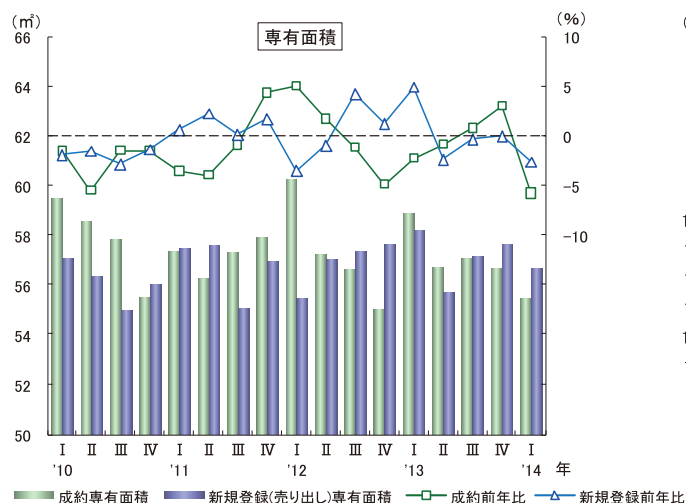
【図表4】 既存マンションの件数・価格（千代田区・中央区・港区）

・都心の既存マンションは成約件数の増加や価格の先高観から、売り物件が不足気味で売価の上昇が続く



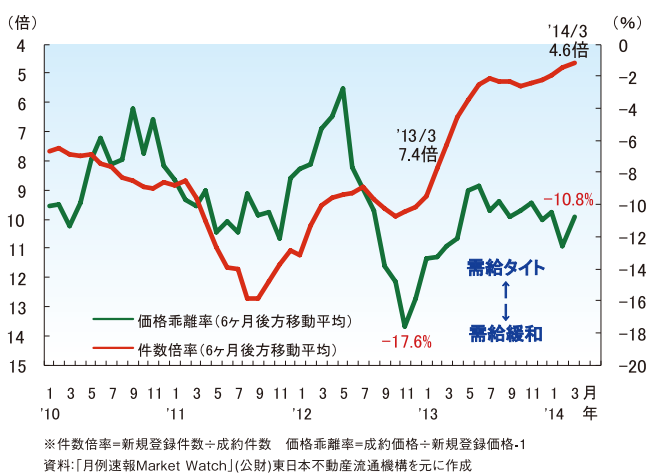
【図表5】 既存マンションの専有面積（千代田区・中央区・港区）

・都心に流通する物件の住戸規模はやや縮小



【図表6】 既存マンションの需給状況（千代田区・中央区・港区）

・売り物件不足により、件数倍率からみた需給は極めてタイトな水準に



高い資産性を維持するプレミアムマンション

このように都心エリアの既存マンション市場は堅調に推移していますが、中でも富裕層向けの高額マンション取引は好調な動きが目立ちます。リアルプランではプレミアムマンションと称して、都心に立地する高品位なマンションを独自に選定していますが、ここでは港区・渋谷区・千代田区などの取引事例から当該マンションの流通状況について紹介します。今回は、直近2年間で取引のあったプレミアムマンション37箇所のうち、事例数が多い上位20箇所を取り上げたいと思います【図表7】。

全37箇所の平均の成約坪単価は387.5万円で、売り出し時の坪単価(400.4万円)に対する乖離率はマイナス3.2%にとどまっています。これは売り出し価格からの値引き率とも言えますが、前述の既存マンション市場の価格乖離率がマイナス10.8%だったことを考えると、プレミアムマンションに対する需要がいかに強いかがわかります。以前のレポートでも紹介した05年から12年の平均乖離率(マイナス5.5%)からさらに縮小しており、現在の都心の高品位マンションは売り出し価格により近い水準で取引が成立する状況にあります。ちなみに各マンションの新築時の分譲単価(取引事例以外も含む住戸全体の参考値)と比べると、対象37箇所の平均では分譲時単価と成約単価がほぼ同じ水準にあります。個別の物件をみてもプレミアムマンションの代表格と言える広尾ガーデンヒルズをはじめ、白金タワーや東京パークタワーなどは分譲時の平

均単価を上回る成約事例がみられます。

対象37箇所の平均専有面積は93.4㎡と、56㎡前後にとどまる都心区の市場平均と比べると住戸規模に大きな違いがあります。上位20箇所のうち14箇所は20階以上の超高層マンションで、低層階から高層階まで多様な住戸プランを擁していますが、事例物件の平均面積は80㎡を超えており8千万円から1億3千万円台のケースが多くなっています。最近では相続税対策の一環としてタワーマンションを取得する動きもみられますが、これは土地の持ち分が少なく価格が高い高層階の住戸ほど相続税評価額が低くなる特徴を利用したものです。

ただ、この場合も相続後の売却・換金を考えると、高い資産価値の維持が重要となります。一般的な新築物件では購入直後の評価の目減りが大きくなる傾向にありますが、立地や設備条件・管理体制等で希少性が高いプレミアムマンションでは分譲時価格と遜色ない評価を受ける例も多く、経年後の市場価格の下落が抑えられています。上位20箇所のうち築10年未満は8箇所にとどまり、東京ツインパークスなど既に築10年を超えるものも多くみられます。2000年代以降タワーマンションが大量供給される中でも需要を集め続け、高い資産性を維持するプレミアムマンションは圧倒的なブランド力を備えており、自己居住用・投資用を問わず有力な選択肢となるでしょう。

【図表7】 プレミアムマンションの流通状況(2012年4月～2014年3月)

・都心の高品位マンションにおける成約単価は、売り出し単価に比べて平均3.2%の下落にとどまる。分譲時の平均単価を上回る取引事例もみられる

No	マンション名	所在地	建築年	建物階数	総戸数(戸)	平均専有面積(㎡)	a)平均売出坪単価(万円)	b)平均成約坪単価(万円)	単価乖離率(%) b/a-1	<参考> c)平均分譲坪単価(万円)	<参考> 単価乖離率(%) b/c-1
1	赤坂タワーレジデンス トップオブザヒル	港区赤坂2丁目	2008	45	521	85.6	444.2	425.3	-4.3	462.7	-8.1
2	東京ツインパークス レフトウイング	港区東新橋1丁目	2002	47	1,000	78.8	355.1	341.1	-4.0	389.7	-12.5
3	高輪ザ・レジデンス	港区高輪1丁目	2005	47	574	81.7	347.4	339.9	-2.2	361.5	-6.0
4	東京ツインパークス ライトウイング	港区東新橋1丁目	2002	47	1,000	83.3	395.9	383.9	-3.0	389.7	-1.5
5	白金タワー	港区白金1丁目	2005	42	581	66.5	397.7	383.7	-3.5	340.9	12.6
6	虎ノ門タワーズ レジデンス	港区虎ノ門4丁目	2006	41	267	91.5	439.5	429.6	-2.3	490.0	-12.3
7	青山パークタワー	渋谷区渋谷1丁目	2003	34	314	96.1	491.1	469.2	-4.5	477.5	-1.7
8	シティタワー高輪	港区高輪1丁目	2004	35	365	72.8	344.1	337.9	-1.8	365.4	-7.5
9	品川Vタワー	港区港南2丁目	2003	43	650	67.2	341.2	333.1	-2.4	340.3	-2.1
10	東京パークタワー	千代田区神田神保町1丁目	2003	29	324	73.0	410.3	398.8	-2.8	373.4	6.8
11	広尾ガーデンヒルズ ウェストヒル	渋谷区広尾4丁目	1985	14	272	85.1	370.9	354.5	-4.4	261.6	35.5
12	代官山アドレス	渋谷区代官山町	2000	36	501	75.1	424.3	415.2	-2.1	468.0	-11.3
13	ブラウドタワー千代田富士見	千代田区富士見2丁目	2009	38	414	71.2	424.2	413.8	-2.5	484.5	-14.6
14	パークコート虎ノ門愛宕タワー	港区虎ノ門3丁目	2008	30	231	59.2	398.4	386.1	-3.1	537.5	-28.2
15	芝パークタワー	港区芝3丁目	2001	25	252	70.7	314.8	304.5	-3.3	335.2	-9.2
16	広尾ガーデンヒルズ サウスヒル	渋谷区広尾4丁目	1986	8~12	187	158.2	484.1	458.4	-5.3	452.5	1.3
17	南青山テラス常盤松フォレスト	港区南青山7丁目	2006	13	196	89.5	402.7	389.3	-3.3	364.7	6.7
18	広尾ガーデンヒルズ ノースヒル	渋谷区広尾4丁目	1984	7~12	282	98.6	377.4	370.1	-1.9	265.6	39.3
19	広尾ガーデンヒルズ イーストヒル	渋谷区広尾4丁目	1983	5~8	227	93.1	375.3	366.7	-2.3	243.7	50.5
20	ディアナガーデン広尾	港区南麻布5丁目	2006	10	108	71.8	401.0	396.3	-1.2	442.2	-10.4
プレミアムマンション対象37箇所平均						93.4	400.4	387.5	-3.2	384.1	0.9

※プレミアムマンション:三井不動産リアルティ(株)が選定した都心エリアに立地する高品位マンション
※東京ツインパークスの総戸数は、レフトウイング・ライトウイングの合計

※上表は、対象期間内で取引事例数が多い20箇所を選定
※平均分譲単価(坪)は、当該マンション住戸全体の最新分譲時の平均発売価格で参考値

資料:三井不動産リアルティ(株) プレミアムマンションデータ

投資マンション市場の動向

新築の投資用マンションは次第に減少

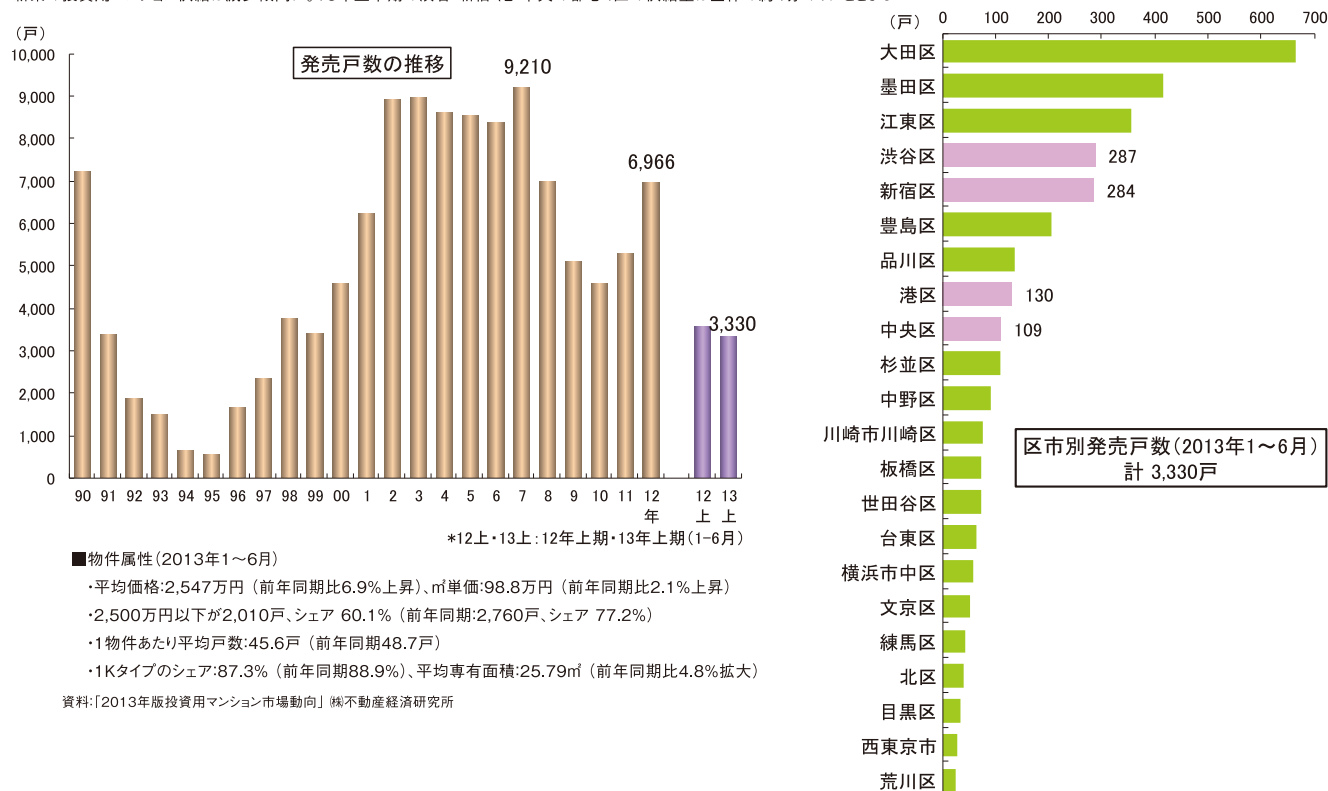
一方、投資用に特化したマンション市場はどのような状況にあるのでしょうか。1部屋タイプを中心とする首都圏の投資用新築マンションの発売戸数は、07年の9,210戸をピークに減少しており、12年はやや持ち直したものの13年上半期は3,330戸と前年比でマイナスとなりました。13年上半期の平均価格は2,547万円、㎡単価は98.8万円といずれも上昇し、2,500万円以下が占めるシェアは60.1%と17.1ポイント低下しました。1物件あたりの平均戸数は45.6戸で小規模化していますが、戸あたり平均専有面積は25.79㎡と前年比で4.8%拡大し、9割近くを占める1Kタイプのシェアは低下しています【図表8】。

都区部では08年頃までにワンルームマンションに対する建築規制が

強化され、現在ではほとんどの区が指導要綱等により設置住戸の最低専有面積を25㎡と定めています。このため、新規に供給される投資用マンションは面積を確保するため価格が上昇する傾向にあります。13年上半期の主な供給地域は大田区や墨田区、江東区などで、相対的に地価水準の低いエリアが上位を占めました。都心区では渋谷区が4位、新宿区が5位、港区は8位、中央区は9位となっており千代田区での供給はみられず、都心4区の発売戸数は全体の約4分の1にとどまっています。このように1部屋タイプを中心とする投資用新築マンションは主に周辺区で供給されており、都心区においては新築よりも既存の投資用マンションに注目が集まるようになっていきます。

【図表8】 首都圏の投資用新築マンション発売戸数

・新築の投資用マンション供給は減少傾向に。13年上半期の渋谷・新宿・港・中央の都心4区の供給量は全体の約4分の1にとどまる



既存マンションの投資利回りは低下傾向に

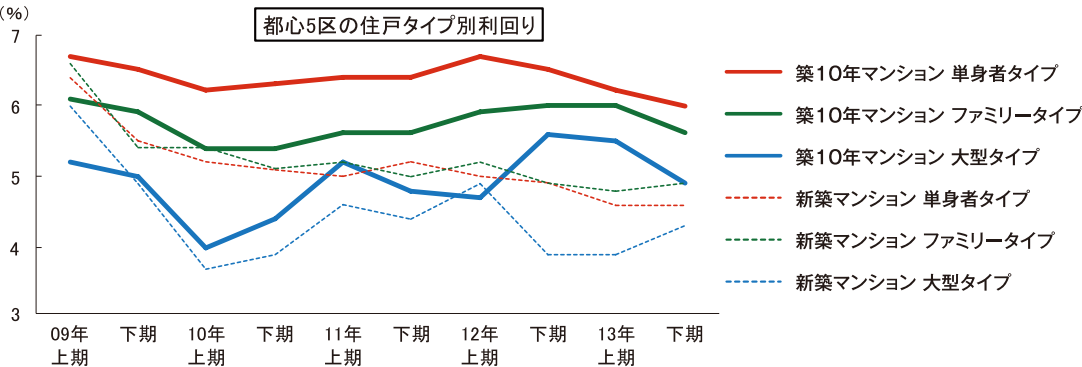
投資用既存マンションの流通量は着実に増加しているようです。マンションの平均利回りに関する調査結果をみると、40㎡未満の単身者タイプの事例データ数は10年後半から定常的に増えています。需要の高まりとともに売買価格は12年下半期から上昇傾向にあり、13年下半期の都心5区の平均㎡単価(築10年相当に補正)は79.8万円でした。一方、同タイプの賃料㎡単価は3,999円/月とはほぼ横ばいで、結果として単身者タイプの築10年マンションの表面利回りは低下しています。13年下期の表面利回りは6.0%と、ファミリータイプ(40～80㎡未満)の5.6%や大型タイプ(80㎡以上)の4.9%より高い水準にありますが、新築マンションとの利回りの差は縮小しつつあります。ファミリータイプでは都心区との利回り差は小さいものの、単身者タイプでは千代田区や渋谷区の低さが目立ちます【図表9】。

新築マンションの表面利回りは13年下期時点で単身者タイプが4.6%、ファミリータイプが4.9%、大型タイプが4.3%といずれも5%を下回りますが、この1年は比較的安定しています。新築価格の上昇に対して新築の賃料もそれに応じた動きを示しており、リーマンショック後の09年頃のような賃料下落による利回りの低下は見られません。一方、既存マンションの賃料は下げ止まっているものの新築ほどの強含みではなく、売買価格が先行的に上昇したことで利回りは低下しています。注目されるのは、過去にファミリータイプや大型タイプで既存物件の利回りが新築を下回った時期があることです。居住用物件では利回りが意識されないことも多く、都心のエリアによって優良な物件不足から既存マンションに対する需要が過熱し、利回りの逆転が起こる(既存物件の価格が高騰する)可能性もあり注意が必要です。

もちろんここに挙げたのは表面利回りの動きであり、実際の購入では取得時の経費や公租公課、保有時の賃料下落や空室リスク・維持管理コスト、売却時のキャピタルロスなど様々な要素を検討する必要があります。ただ、全体的な利回りの低下によって長く続いたデフレ下での投資基準は見直しを迫られています。円安やイールド・スプレッドの大きさから海外投資家の参入も盛んで都心の需給はタイト化しており、05～06年頃のミニバブル初期との類似性を指摘する声もあります。前回との違いは、五輪開催まで確実に見込まれるイン

フラ整備や回復基調にある米国経済、海外からのインバウンド投資の積極化などが挙げられ、中期的な持続性が期待されます。投資の出口を無理なくコントロールできるのは個人投資家の強みであり、ファイナンス面でも海外投資家より有利な点があります。プレミアムマンションのような資産価値の棄損を防ぐ物件選択や円滑な資金調達、資産の組み替えを前提とした投資期間の設定、相続税対策など、様々な投資家の課題に幅広く応える専門家の役割は益々高まっていると言えるでしょう。

【図表9】 都心5区における既存・新築マンションの表面利回り
・賃料はほぼ横ばいだが売買価格が上昇したことから、13年に入ってから既存マンションの利回り低下が目立つ



■既存マンション・単身者タイプ(専有面積40㎡未満)

利回り(%)	09年		10年		11年		12年		13年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
千代田区	7.5	4.9	5.8	6.0	5.5	7.4	6.1	6.4	6.0	5.5
中央区	6.4	6.2	5.6	6.2	7.2	6.0	6.6	6.0	6.7	6.3
港区	6.2	7.1	5.5	5.9	6.2	6.5	6.4	6.0	6.2	6.1
新宿区	7.7	7.1	7.1	6.7	6.4	6.5	7.0	6.7	6.2	6.1
渋谷区	6.0	6.2	6.1	5.9	6.1	6.5	7.2	6.7	6.1	5.6
都心5区	6.7	6.5	6.2	6.3	6.4	6.4	6.7	6.5	6.2	6.0

■既存マンション・ファミリータイプ(専有面積40～80㎡未満)

利回り(%)	09年		10年		11年		12年		13年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
千代田区	4.3	5.4	5.4	5.3	6.8	5.8	5.6	5.4	4.5	5.6
中央区	6.8	5.9	5.5	5.5	5.6	5.4	5.5	5.7	6.1	5.6
港区	5.5	5.6	5.0	5.1	5.1	5.2	5.7	5.7	6.0	5.5
新宿区	6.1	5.7	5.6	5.2	5.6	5.8	6.1	6.2	6.1	5.8
渋谷区	5.8	5.8	5.4	5.3	5.7	5.5	5.7	5.9	5.7	5.6
都心5区	6.1	5.9	5.4	5.4	5.6	5.6	5.9	6.0	6.0	5.6

■既存マンション・大型タイプ(専有面積80㎡以上)

利回り(%)	09年		10年		11年		12年		13年	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
千代田区	—	—	3.0	3.8	—	4.4	4.7	4.9	—	4.4
中央区	4.1	—	—	—	6.0	4.5	5.7	5.2	4.7	3.7
港区	5.2	4.8	4.7	4.6	4.7	4.7	4.9	5.3	5.5	4.8
新宿区	5.6	5.2	5.7	6.0	7.8	5.8	5.7	6.2	6.1	5.9
渋谷区	5.3	4.4	4.3	2.9	4.1	4.0	4.4	5.9	5.1	4.8
都心5区	5.2	5.0	4.0	4.4	5.2	4.8	4.7	5.6	5.5	4.9

※利回りは築10年相当に補正した値
資料:「住宅マーケットインデックスVol.26」(一財)日本不動産研究所、アットホーム(株)、関ヶ原・コーポレーション

(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。

相続により取得した土地等を譲渡した場合の 譲渡所得の課税の特例(取得費加算特例)の改正

相続または遺贈(以下「相続等」といいます。)により取得した土地や借地権(以下「土地等」といいます。)を譲渡した場合において、一定の要件を満たす場合にはその譲渡所得に係る税金が軽減される特例(「相続税の取得費加算特例」)が設けられています。相続税の納税資金の捻出のため土地等を譲渡する場合には、相続税の取得費加算特例の適用を受けることにより、税引後の手取額の減少を抑えることができます。この相続税の取得費加算特例について、平成26年度税制改正により見直しが行われ、不動産オーナーに係る相続税の納税資金対策に影響を与えることになります。

そこで今回は、相続税の取得費加算特例の概要と平成26年度税制改正による見直しの内容について解説をしたいと思います。

1. 相続税の取得費加算の特例とは

(1) 現行制度の概要

個人が資産を譲渡した場合、その譲渡益は譲渡所得とされ、所得税、復興特別所得税と住民税が課されます。譲渡所得の金額は、譲渡収入金額からその資産の取得価額(取得費)と譲渡費用を控除して計算します。

個人が相続等により取得し、相続税の課税対象となった土地その他の資産を、相続税の申告期限から3年(つまり、相続の開始があったことを知った日の翌日から3年10ヶ月)以内に譲渡した場合には、譲渡所得の金額の計算上、その譲渡した人に係る相続税のうち一定の額(以下「取得費加算額」といいます。)が、譲渡した資産の取得費に加算されます。これを「相続税の取得費加算特例」といいます。

(2) 現行制度における取得費加算額の計算

取得費加算額の計算方法は、次の通り①相続により取得した土地又は土地に存する権利(土地等)を譲渡する場合と、②相続により取得した土地等以外の資産を譲渡した場合によって異なります。

【取得費加算額の計算方法】

①相続により取得した土地等を譲渡した場合の取得費加算額

$$\text{取得費加算額} = \text{譲渡した人の相続税額} \times \frac{\text{相続税の課税価格に算入されたすべての土地等の相続税評価額}}{\text{譲渡した人の相続税の課税価格} + \text{譲渡した人の債務控除額}}$$

②相続により取得した土地等以外の資産を譲渡した場合の取得費加算額

$$\text{取得費加算額} = \text{譲渡した人の相続税額} \times \frac{\text{相続税の課税価格に算入された資産のうち譲渡したものの相続税評価額}}{\text{譲渡した人の相続税の課税価格} + \text{譲渡した人の債務控除額}}$$

相続等により取得した土地等を譲渡した場合(①)は、相続等により取得した土地等以外の資産を譲渡した場合(②)と異なり、譲渡していない土地等に対応する相続税額も譲渡収入金額から控除されます。相続した土地等を譲渡しようとする相続人がいる場合には、その相続人が譲渡予定の土地以外の土地も合わせて相続するように遺産分割を工夫することにより、取得費加算額を増加させ、譲渡所得に係る税額を軽減することができます。

(3) 適用を受けるための手続

相続税の取得費加算特例の適用を受けるためには、次の手続を行う必要があります。

- ① 特例を受けようとする年分の所得税の確定申告書を提出すること。
- ② ①の申告書に、「相続資産の取得費に加算される相続税の計算明細書」、
相続税の申告書(第1表、第11表、第11表の2表、第14表、第15表)の写し等を添付すること。

2. 平成27年以後に相続等により取得した土地等を譲渡した場合

(1) 改正の概要

平成26年度税制改正により、平成27年以後に開始する相続等により取得した土地等を譲渡した場合には、前述1.(2)の取得費加算額の計算のうち、①の計算方式がなくなり、相続税の取得費加算額の計算は、全ての資産の譲渡において②の計算に一本化されます(その点以外の改正はありません)。このため、土地等を相続の開始があったことを知った日の翌日から3年10ヶ月以内に譲渡した場合でも、その譲渡所得の金額の計算において取得費に加算できる相続税額は、土地等以外の資産を譲渡した場合と同様に、その譲渡した土地等に対応する部分に限定されることになります。

この改正は、平成27年1月1日以後に開始する相続等により取得した資産(土地等)の譲渡について適用されます。

(2) 改正が行われた理由

相続税の取得費加算特例が昭和45年に創設された当時、取得費加算額は譲渡資産を土地等と土地等以外の資産とに区別せず、前述1.(2)②の算式により計算した金額のみとされていました。地価の高騰等を背景に、平成5年度の税制改正で、相続等により取得した土地等を譲渡した場合の取得費加算額は、前述1.(2)①の算式により計算することとされていましたが、地価の高騰が鎮静化したこと等から、平成26年度改正により、平成5年度改正前の取扱いに戻されることになったわけです。

(3) 土地等の譲渡の時期による取得費加算額の計算の比較

平成26年度税制改正の結果、平成27年1月1日以降に相続等により取得した土地等の譲渡については、平成26年12月31日までに相続等により取得した土地等の譲渡に比べ、下記の通り譲渡所得の金額の計算上控除される取得費加算額が減少することから、その譲渡所得に係る税額が増加することになります。相続等により取得した土地等を納税資金対策のために譲渡する場合には、相続等の発生時期による税額の違いについても十分に考慮する必要があります。

【相続等の発生時期による取得費加算額の比較】

相続財産	相続税評価額
預貯金	4,000万円
土地A	1億8000万円
土地B	9,000万円
その他財産	5,000万円
合計	3億6,000万円

被相続人甲の相続財産は左の通りです。相続人は子1人のみです。

・相続税額(平成27年以降の相続開始を想定)は1.2億円。

・相続税を支払うために土地Bを1.2億円で譲渡(取得費600万円、譲渡費用360万円)した場合の所得税・住民税・復興特別所得税はいくらになりますか。なお、土地Bの所有期間は5年超とします。

【① 平成26年12月31日までに相続等により取得した土地を譲渡した場合】

・取得費加算額 相続税額1.2億円 $\times$ $\frac{2.7\text{億円(課税価格に算入したすべての土地の相続税評価額)}}{3.6\text{億円(相続税の課税価格)}}$ = 9,000万円

・譲渡所得 譲渡対価1.2億円 - (取得費600万円 + 譲渡費用360万円 + 取得費加算9,000万円) = 2,040万円

・所得税等 2,040万円 $\times$ 20.315% (所得税・住民税・復興特別所得税の税率) = 414万円

【② 平成27年1月1日以後に相続等により取得した土地を譲渡した場合】

・取得費加算額 相続税額1.2億円 $\times$ $\frac{9,000\text{万円}^*}{3.6\text{億円(相続税の課税価格)}}$ = 3,000万円

・譲渡所得 譲渡対価1.2億円 - (取得費600万円 + 譲渡費用360万円 + 取得費加算3,000万円) = 8,040万円

・所得税等 8,040万円 $\times$ 20.315% (所得税・住民税・復興特別所得税の税率) = 1,633万円

*課税価格に算入した土地のうち譲渡した土地(土地B)の相続税評価額

【増税額】 1,633万円 ② - 414万円 ① = 1,219万円

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7回

改めて普通建物賃貸借契約と 定期建物賃貸借契約を比べてみましょう。

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ご説明したいと考えていましたが、普通建物賃貸借契約において契約期間が満了しているにもかかわらず、何故、当該契約は終了しないのか、ということについて疑問を感じられている方が少なからずいらっしゃるようですので、今回は、ご質問にお答えする方式にて、改めて普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約を比べてご説明をしていくことにいたします。



質問 1

この連載では、普通建物賃貸借契約において契約期間が満了しているにもかかわらず、賃借人が建物の継続使用を希望している場合には、当該契約は終了しないという説明が記されていますが、本当なのでしょうか？例えば、私が期間1年で1年後に元利金を一括で返済するという条件で銀行からお金を借りた場合、私が期間満了時に「あと1年（更に1年間）同じ条件でお金を借り続けていたいのですが、よいですか？」と銀行に申し出たとしても、銀行は無条件でその申し出をOKしてくれるとは思えません。勿論、私が銀行と話し合いをした上で合意が成立すれば、銀行は更に1年間返済期間の延長を認めてくれると思いますが、私の申し出だけで1年間返済期間の延長を認めてくれるという話は聞いたことがありません。普通建物賃貸借契約というのは期間が満了しても終了しないという不思議な契約なののでしょうか？もう少し分かりやすく説明して下さい。

..... 回答

このご質問者のお気持ちは、私も個人的にはよく分かります。普通建物賃貸借契約においては、契約期間が満了しても、賃借人が建物の継続使用を希望している場合には、当該契約は当然に終了するわけではない、という説明は、銀行からお金を借りた場合と比較して考えると、確かにおかしいと思われるかもしれません。

しかし、これは、旧借家法が制定された時代背景が大きく関係してきます。旧借家法は旧借地法と同じく大正10年4月8日に成立した法律です。時代は第一次世界大戦が終了してさほど時間が経過していないころです。当時の日本は大陸への権益拡大を目指しており、家の生活の柱となる人が軍人などの立場で長期間家を空けることが少なからず存在しました。このような時代に、長期間家を空けることになる一家の主は、賃借している家（土地）に住んでいる家族が安心して居住できないようであれば、心置きなく家を離れることはできません。そこで、旧借家法や旧借地法では、建物賃貸借契約や建物所有目的である土地賃貸借契約においては、たとえ契約期間が満了したからといっても、当然に当該契約は終了するものではなく、法定更新、すなわち法律の定めによって契約が更新されるという制度が採用されたのです。その後、旧借家法は、昭和41年の改正を経て、平成4年8月1日に現行の借地借家法が制定されるまで存続し、現行の借地借家法においても、法定更新や賃借人が期間満了時における契約更新を拒絶するためには正当事由が必要とされるという旧借家法の制度は維持されました。

ただ、契約期間が満了したにもかかわらず、賃借人が建物の継続使用を希望する場合には、正当事由がなければ賃借人は契約更新を拒絶することはできないとすれば、例えば、サラリーマンの方が転勤した期間についてのみ建物を賃貸したいという希望を叶えることは、立退料の問題などを考えると、決して容易なことではないということになってしまいます。（なお、このようなケースについては、借地借家法の制定時に、契約期間が満了すれば賃貸借契約は当然に終了するという定期建物賃貸借制度が例外的に導入されたことによって一定程度解消されました。）更に、そのようなケースだけでなく、当事者のニーズが合致すれば、契約期間が満了すれば賃貸借契約は当然に終了するという定期建物賃貸借制度を一般的に導入してもよいのではないかという議論もあり（それまでは、一時使用目的の建物賃貸借契約という契約類型もあったのですが、典型的なケースとして説明されるのは、一時的な催し物を行うための建物賃貸借契約であるとか、自宅の建て替えを行う期間のみに限定された建物賃貸借契約のように極めて特殊な類型に限られており、賃貸借契約書に「一時使用目的の」建物賃貸借契約である旨を記載したからといって、当然に一時使用目的の建物賃貸借契約となるわけではありませんでした。）、平成12年3月1日に施行されることになった改正借地借家法によって、一般的な制度として、契約期間が満了すれば賃貸借契約は当然に終了するという定期建物賃貸借契約が認められ、現在は、契約期間が満了しても、賃借人が建物の継続使用を希望している場合には、当該契約は当然に終了するものではないと定める普通建物賃貸借契約と、契約期間が満了すれば賃貸借契約は当然に終了すると定める定期建物賃貸借契約の双方が認められています。

もっとも、定期建物賃貸借契約を締結する場合には、賃貸人は、定期建物賃貸借契約の締結に先立ち、予め賃借人に対し、当該契約においては、更新がなく、契約期間の満了により当該契約は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならないとされるなど、一定の要件が必要とされています（借地借家法第38条第2項）。

このように、普通建物賃貸借契約において、契約期間が満了しても、賃借人が建物の継続使用を希望している場合には、当該契約は当然に終了するものではないとされることについては歴史的な背景があり、お金の貸し借り（金銭消費貸借契約）のような契約類型とは期間満了時の取り扱いについては大きな違いがあることを賃貸人の皆様は十分にご理解いただく必要があります。

質問 2

質問1については、実際にそのような取り扱いがなされていることについて大いに不満がありますが、それはそれとして説明内容についてはよく理解できました。しかし、そうだとすれば、賃貸人の立場で考えると、契約期間が満了しても、建物を明け渡してもらえないかどうかかわからないような普通賃貸借契約を締結するメリットはなく、定期建物賃貸借契約しか存在しなくなるように思うのですが、私の周りでは、定期建物賃貸借契約書を用いてアパートを賃貸している大家さんは少ないように思います。これは何故なのでしょう？

.....回答

こちらのご質問の趣旨はよく分かります。このご質問については、必ずしも法律的な回答にはならないかもしれませんが、以下のとおりご説明をさせていただきます。

ご質問者の方のお立場は賃貸人であると思われますが、ここは、少し観点を変えて賃借人の立場で考えてみましょう。賃借人は、一般的に、普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約の物件があり、双方がほぼ同一の条件であったとすれば、どちらの物件を選ぶと思われますか？勿論、ほぼ同一の条件の物件という前提条件はフィクションに過ぎませんが、このような前提条件が成り立つのであれば、賃借人の立場では、おそらく大半の方が普通建物賃貸借契約の物件を選ぶと思われます。それは、契約期間が満了したら、賃貸人が好意的に再契約を認めてくれなければ必ず明け渡さなければならない定期建物賃貸借契約の物件よりも、期間満了時に、賃借人の判断で更新するか終了するかを決めることができる普通建物賃貸借契約の物件に魅力を感じるのが一般的であろうと考えられるからです。無論、定期建物賃貸借契約であっても、居住用の建物で、契約期間を比較的長期に設定した上で、中途解約OKという条件にすれば、更新料がない分だけ普通建物賃貸借契約の物件よりも競争力の高い物件になる可能性はあるでしょう。しかし、かような競争力を有していない場合は、定期建物賃貸借契約の物件は、普通建物賃貸借契約の物件に比較すると賃料を下げるなどの方法を用いないと、市場競争では劣後してしまうことになりかねないと言わざるを得ません。そのため、現状においては、近い将来建て替えを予定しているような物件を除いては、居住用の物件では定期建物賃貸借契約の物件は少数派であるように思われます。

他方、商業用物件や事務所用物件などにおいては、大手不動産業者や大手生命保険会社などが所有する物件については、近時、定期建物賃貸借契約の物件が増えているように思われます。商業用物件や事務所用物件は、居住用物件に比べると、賃貸借契約開始時における賃借人の初期投資額が多額であることが多いため、むしろ、定期建物賃貸借契約の物件は嫌われるように思われますが、①かような賃貸人が所有する物件は立地その他の面で競争力が高い物件が多いこと、②定期建物賃貸借契約であっても、賃借人に特に問題がないようであれば、実際には、賃借人の希望を踏まえて再契約が行われることが多いこと、③再契約は更新ではないので、賃貸条件、とりわけ賃料については、更新の場合は継続賃料であることを基準として増減が協議されるのに対し、再契約の場合はあくまで新規賃料として協議されるため、定期建物賃貸借契約の場合は、理論的には従前賃料から著しく増額された賃料でなければ再契約をしないという賃貸人の提案が可能ではあるものの（この点において、普通建物賃貸借契約においては、更新後の賃料は継続賃料ですので、賃料増額訴訟になった場合であっても、新規賃料ほどには増額できないと考えられています。）、賃貸人が信頼できる会社であれば、不合理な賃料条件を提示するようなことはないであろうという一定の信頼感が存すること、などの事情があるためか、定期建物賃貸借契約の物件が普通建物賃貸借契約の物件と比べて競争力を有していないということはないように思われます。もっとも、この点は、あくまで個別の物件がどの程度の競争力を持っているかという事情によるところが大きいので、一般論として申し上げるならば、商業用物件や事務所用物件においても、概ね同条件の物件であれば、定期建物賃貸借契約の物件は、普通建物賃貸借契約の物件に比べると競争力が劣るということ自体は否めないように思われます。

普通建物賃貸借契約と定期建物賃貸借契約について整理していただきましたでしょうか？次回は、改めて正当事由に基づく建物明渡し請求について具体的な事案に即してご説明させていただく予定です。

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24回

資産に対して考えておくべきこと ～第4回～

未利用不動産を活用した資産組換えによる相続税圧縮法

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。第4回目は未利用不動産を小規模宅地の軽減適用を利用した、相続税圧縮法をご紹介します。



大きな不動産を所有していますが、現在利用してません。このままでは相続の時の事が心配です。どうすればいいですか？

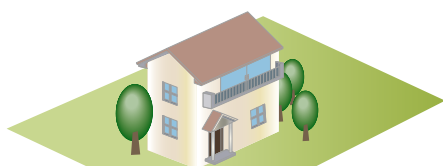
A様悩み：①不動産を所有しているが未利用。

②老後に向けての有効な資産設計は無いものか？

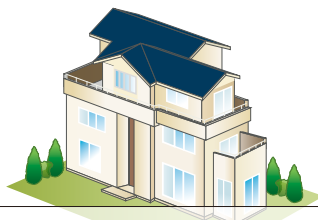
③平成27年1月からの相続税増税を鑑み、圧縮などの対策はどうしたものか？

【A様概要】 A様：70歳、家族：妻・長男・次男（法定相続人3名）、下記不動産以外預金1億円所有。自宅はM区に存在。空家がS区にある。

現在の資産



空家： S区内戸建
土地面積： 500㎡(約151坪)
時価： 約3億円(約200万円/坪)
路線価： 310,000円/㎡



自宅： M区内戸建
土地面積： 165㎡(約50坪)
時価： 約2億円(約400万円/坪)
路線価： 1,000,000円/㎡



現金：1億円

相続税額は？

※平成27年1月以降に相続が開始したものとする

相続税評価額 : 空家 約1億5,500万円
: 自宅 約3,300万円 (※自宅土地部分 $165\text{㎡} \times 100\text{万円}/\text{㎡} \times (1-80\%) = 3,300\text{万円}$)

小規模宅地の軽減適用

課税価格合計 : 約1億5,500万円 + 約3,300万円 + 預金1億円 = 約2億8,800万円
(内訳：妻の課税価格1億6,000万円、子1人の課税価格6,400万円とする。)

基礎控除 : 4,800万円

妻相続税 : 0円

子供一人当たり相続税：1,177万円×2人 **合計約2,354万円**

※建物評価は考慮しておりません

ポイント ☆未利用不動産から収益不動産への買い替えパターン ☆相続税評価を下げる方法の提案

相続税評価額の圧縮プランの提案



未利用不動産を売却し、M区内に一棟マンションを購入するプラン

土地:	約125㎡	路線価格:	900,000円/㎡
建物:	平成5年築	建物評価額:	6,000万円
延床面積:	約312㎡	現在の使用状況:	賃貸中(想定年間賃料収入1,700万円/年)
一棟マンション価格: 2億3,000万円		※平成27年1月以降に相続が開始したものとする	

■貸家建付地の軽減

<土地部分> 約8,890万円

路線価 貸家建付地の軽減
 [賃貸マンション土地部分]: 約125㎡×90万円/㎡×(1-0.7×0.3) = 約8,890万円・・・A

<建物部分> 4,200万円→①

借家権割合
 [賃貸マンション建物部分]: 6,000万円×(1-0.3) = 4,200万円・・・B

■小規模宅地の軽減適用

<自宅土地部分> 約3,300万円→②

1㎡の減額金額が有利な自宅からまず面積消化。(下記※を参照)
 330㎡まで未消化分を賃貸用一棟マンションにて消化することとする。

小規模宅地の軽減適用
 [自宅土地部分]: 165㎡×100万円/㎡×(1-80%) = 3,300万円・・・C

<賃貸マンション土地部分> 約5,334万円→③

[賃貸マンション部分小規模宅地評価減] 賃貸マンション消化面積部分: 330㎡-165㎡=165㎡

賃貸マンション単価 (A/125㎡) 未消化分割合 小規模宅地減額特例要件{不動産貸付業(200㎡・50%)}
 (約8,890万円/125㎡) × 165㎡/330㎡ × 200㎡ × 50% = 約3,556万円・・・D

A(賃貸マンション土地評価) - D(賃貸マンション土地小規模宅地評価減分)
 約8,890万円 - 約3,556万円 = 約5,334万円

※小規模宅地の減額特例の適用を受けることができる宅地が2以上ある場合には、
 各宅地ごとに仮に限度面積一杯に特例を受けたものとして減額することができる金額を計算し、
 有利な方から優先して適用する。

☆土地建物の相続税評価額: ①+②+③=約1億2,840万円

基礎控除: 4,800万円

妻相続税: 0円

子供一人当たり相続税: 8,460,000円 → 合計約1,692万円

《前提条件》

相続税評価額: 約1億2,840万円+現金1億円
 相続税の課税価格合計(相続財産の総額) 約2億2,840万円
 (内訳: 妻の課税価格1億1500万円、子1人の課税価格5,670万円とする。)

約662万円の相続税圧縮

提案によるメリット

★未利用不動産を売却し、収益不動産を購入することで、収入を得られるようになった

★相続税圧縮効果: 約2,354万円-約1,692万円=約662万円(概算)の圧縮が可能となった

注意点

☆賃貸マンションの賃貸状況やメンテナンスなど心配の種ができる

※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 11.

パークコート麻布十番ザ タワー

リアルプランが厳選した傑作と呼ぶにふさわしいプレミアムマンション。
第11回は、麻布十番に寄り添う新しいレジデンスエリアに聳える、ふたつの超高層タワーレジデンスをご紹介します。



STORY 11.

シティタワー麻布十番



パークコート麻布十番ザ タワー

東京の“今”と響き合う、真の上質を目指して。

三田小山町、再開発街区の中心に。

都心の大人たちから高い支持を集める「麻布十番」の東側に、近年の大規模再開発によって生まれた美しいレジデンスエリアがあります。三田小山町地区。「東京タワー」を間近に、六本木エリアを徒歩圏に収めるこの街は、まさに“港区の中核”と呼ぶべき特別なエリアです。「パークコート麻布十番ザ タワー」が聳えるのは、そんな新街区のセンターポジション。その頂きに個性的なティアラを冠した36階建ての超高層タワーレジデンスは、2010年、“プレミアム・コンフィデンス”という新しいメッセージと共に、都心のマンション市場にデビューしました。

“プレミアム・コンフィデンス”の真価。

「信頼ある上質」を具現化するのには、「フォレスト」「アート」「ヒーリング」の三つのキーワード。まず「フォレスト」においては、タワーの足元に、水と緑が織りなす新しい杜を創出し、綱町三井倶楽部に代表される周辺の杜との心地よい緑の連続を描きました。「アート」においては、東京ミッドタウンのアートディレクションを手がけた清水敏男氏を起用。計159ものアート作品が、まるで美術館に住んでいるかのような感性豊かな日々を叶えます。「ヒーリング」においては、杜をテーマにしたデザインストーリーを屋内へ。深い緑が包む共用ラウンジ「ヒーリングフォレスト」やプライベートジム「アクティブフォレ

スト」が、心地よい日々の癒しを演出します。

そしてこのタワーの顔となるのがエントランスホールの「アクアラウンジ」。大きな窓の向こうに美しい水盤を望む空間を彩るのは、光の柱を取り巻く螺旋階段や深い茶をまとった木目調の柱。さらにラウンジの一面には、暖炉を設けた「ファーヤーブレイス」が、くつろぎと落ち着きを演出します。

またタワー頂部の「オーバルティアラ」内には、東京をほぼ一周できる雄大な眺望を、まるでリビングにいるかのような雰囲気の中で愉しめる「ティアラデッキ」を設置。ここでしか味わうことのできない特別な時間が、東京の今と響き合う羨望の日々を叶えます。

The Trend of PREMIUM RESIDENCE

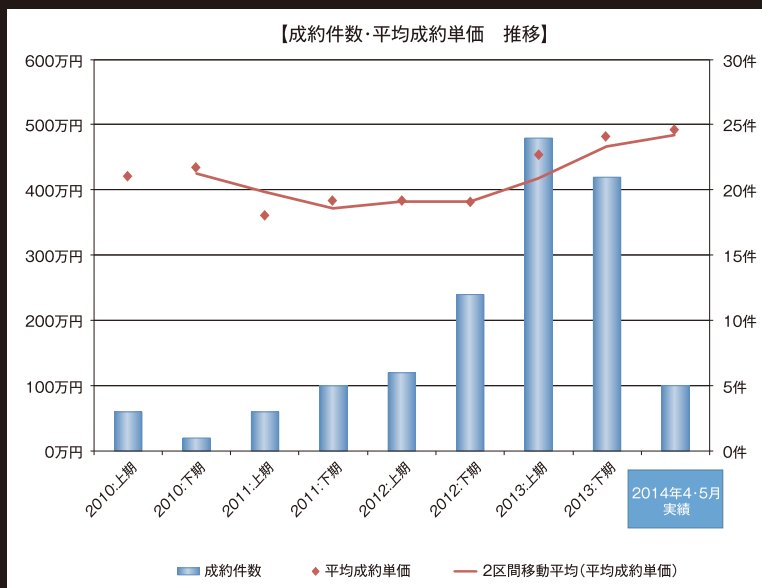
プレミアムマンション価格動向

パークコート麻布十番ザタワー

【所在地】 港区三田1丁目
【建築時期】 2010年5月
【交通】 東京メトロ南北線「麻布十番」駅 徒歩3分
都営大江戸線「麻布十番」駅 徒歩3分
【総戸数】 440戸
【分譲時専有面積】 42.03㎡～161.58㎡
【中心間取】 2LDK
【駐車場】 305台
【事業主】 三井不動産レジデンシャル 他
【施工会社】 大成建設
【構造／階建】 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート
鉄骨造 地上36階 地下1階建
【敷地面積】 7,502.85㎡
【用途地域】 近隣商業地域・第2種居住地域

シティタワー麻布十番

【所在地】 港区三田1丁目
【建築時期】 2009年6月
【交通】 都営大江戸線「麻布十番」駅 徒歩4分
東京メトロ南北線「麻布十番」駅 徒歩4分
【総戸数】 502戸
【分譲時専有面積】 38.24㎡～160.82㎡
【中心間取】 3LDK
【駐車場】 256台
【事業主】 住友不動産
【施工会社】 清水・奥村建設 J V
【構造／階建】 鉄筋コンクリート・鉄骨造 地上38階
地下2階建
【敷地面積】 6,906.38㎡
【用途地域】 近隣商業地域・第2種居住地域



【ご留意事項】 ●本データは、都心エリアに存在する高品位なマンションの中から「三井不動産リアルティ」が独自にセレクトしたマンション「プレミアムマンション」の成約データです。
詳細は「三井不動産リアルティ株式会社ホームページ (<http://www.rehouse.co.jp/toshin/>)」をご参照ください。
【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】

麻布十番駅に程近い三田小山町の再開発計画として誕生した2つのタワー「パークコート麻布十番ザタワー」と「シティタワー麻布十番」。

この2棟が高単価で取引されており、平均成約単価が高水準で推移しています。

分譲直後の2010年は少なかった取引件数も、年々成約件数を増やしており、比例して平均成約単価も上昇し続けています。

2013年度下期は成約件数が減少に転じたものの、平均成約単価は依然として上昇しており、2014年度4・5月の成約実績を見ても、上昇の傾向は続いています。

コンパクト住戸から大型住戸まで幅広く成約しており、底堅い需要があると考えられるので売出物件が出てくれば、より活性化すると思われます。

シティタワー麻布十番

生まれ変わる都心のまばゆい高みへ。

都市と暮らしを映すガラスの意匠。

芝公園と増上寺に息づく潤沢な緑と歴史。三田の高台に、慶應義塾のキャンパスや各国の大使館がもたらす、知的でアカデミックな空気。衣食住のすべてを網羅する麻布十番商店街。あるいは、歴史ある総合病院に寄り添う安心感。三田小山町に生まれた新街区が叶えるのは、こうした街の資産をより能動的に享受する都心生活です。そして「パークコート麻布十番ザタワー」と共に、この地のシンボルを担うのが、2012年に竣工した「シティタワー麻布十番」です。

地上約130m、38階建ての超高層建築を彩るのは、内からも外からも美しさが際立つデザイン。陽射しに映えるブルーグリーンの「ガラスカーテンウォ

ール」を纏うエレガントな威容は、バルコニーの集約などに工夫を凝らし、シャープな直線を強調することによって実現した造形です。その外観は、昼間は刻々と移りゆく空の表情や都会の風景を映し、夜は500邸の暮らしを灯す巨大な光のオブジェとなり、超都心の新しいランドマークにふさわしい気品と格調を輝かせます。

都心の眺望をほしいままに。

そしてこのガラスの意匠によってもたらされるのが、超都心の眺望をほしいままにするかのような日常です。東京タワーから芝公園、「シオサイト」をはじめとする高層ビル群や三田界隈の緑など、北、東、南で

それぞれ異なる景観美。それは、天空に寛ぎ、羽根を休める方々だけに許された別世界の眺めです。

また、タワーの足元には、再開発エリアならではのゆとりあるオープンスペースを設置。ケヤキの木立と花崗岩の敷石が美しい「ガーデンスクエア」や和のテイストを大切に「プライベートガーデン」など、表情の異なる緑景が暮らしに潤いを与えてくれます。

この他にも共用部には、巨大なキャノピーを設けたメインエントランスや大理石の床が洗練された重厚感を醸すグランドラウンジなど、大規模マンションならではの空間が充実。まるでホテルのような非日常の演出を随所に、東京の未来にふさわしい美しい時間を演出します。

【参考資料：分譲時パンフレット】

第四回 『都邑組曲』

懐風をたずね今様をみる

永田町 ～WAHRHEIT WIRD MAN FREI MACHEN～

真理は我等を自由にする



プロイセンを盟主とする北ドイツ連邦は、明治5年(1872)、横浜の居留地から永田町1丁目に公使館を移します。ここは宇土藩細川家の上屋敷があったところです。当時は細川従五位の私邸でした。明治4年(1871)にドイツ帝国が成立すると、プロイセン(北ドイツ連盟)公使館は、ドイツ帝国公使館(のちに大使館)になります。翌年、写真のような建物を新築しますが、明治東京地震で被災。2代目の設計は建築家コンドルが手がけ、煉瓦造り2階建ての建物が明治30年(1897)に完成しました。

独逸大使館
東京府名勝図絵
明治期 麹町区永田町1丁目14番地



昭和23年(1948)に国立国会図書館法が制定され、上野にあった旧帝国図書館の蔵書と施設はそのまま支部図書館として引き継ぎ、本館庁舎がドイツ大使館跡に新築されます。設計に当たったのは日本のモダニズム建築の巨匠前川國男でした。昭和36年(1961)に蔵書205万冊をもって開館、さらに昭和61年(1986)には新館が完成して現在に至っています。

国立国会図書館法の中の言葉「真理がわれらを自由にする」は、法案の起草に参画した羽仁五郎参議院議員がドイツ留学中に感銘を受けた銘文によるもので、もとは新訳聖書の一節に由来するといわれています。

国会図書館
iLand/PIXTA
千代田区永田町1丁目10-1

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

104号では今話題の
「虎ノ門」をご紹介いたしました。

今号では、「虎ノ門ヒルズ」聳える話題となっているエリア、「虎ノ門」の新虎通りにフォーカスしました。東京・丸の内・六本木・汐留・霞が関などに程近いこのエリアに、3月、「新虎通り」として新たな幹線道路が開通いたしました。「新虎通り」はフランスはパリのシャンゼリゼ通りのような、歩きやすく、ブティックなどが

並ぶおしゃれな通りになるようです。

また、マーケットレポート、税務セミナー、法務セミナー、ケーススタディでは、不動産市況や時代を捉えた内容をご紹介いたしております。相続対策や資産の組み換え等のご質問、ご相談につきましては、お気軽にお問合せください。

REAL PLAN NEWS NO. 104



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 ご購入 活用 運営 総合コンサルティング
			〔単純売却〕 〔組み換え〕 〔買い換え〕 〔居住用資産〕 〔投資用資産〕 〔事業用資産〕 〔賃貸経営〕 〔等価交換〕 〔事業企画〕 〔居住系資産〕 〔事業系資産〕 〔節税対策〕〔相続〕

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（毎週火曜・水曜定休）
〒150-0012
東京都渋谷区広尾5-4-12 大成ビル3F
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（毎週火曜・水曜定休）
〒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（毎週火曜・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（毎週火曜・水曜定休）
〒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 営業グループ

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（毎週火曜・水曜定休）
〒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 rp-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〕

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/>