



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]

2015 spring NO. **105**

特 集

Real Plan Selection Brand Area

春光の丘

代々木上原

第二十三回

街衢の真価論

青雲の譜

Market Report リアルプランマーケットレポート

2015年度 都心不動産の見通し

Seminar 税務セミナー

税制改正大綱による

平成27年度住宅・不動産税制改正のポイント

Seminar 法務セミナー

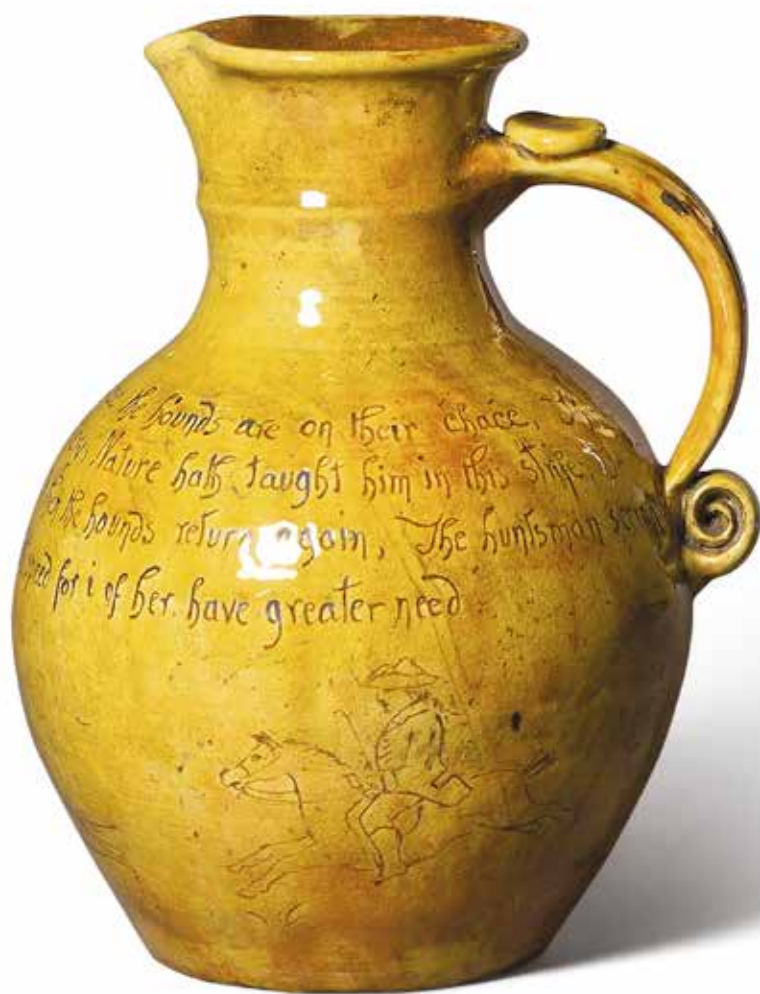
正当事由に基づく建物明渡し請求その2

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5回~
保有不動産に関する税務アドバイス

PREMIUM RESIDENCE

STORY 12. パークコート赤坂 ザタワー



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] 2015 spring NO.105

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

春光の丘

代々木上原

09

— pick up layer —

第二十三回 街衢の 真価論

青雲の譜

12

Honored Guests・salon

ご最良のすすめ

13

Market Report

2015年度 都心不動産の見通し

19

Seminar

税制改正大綱による平成27年度住宅・不動産税制改正のポイント

21

Seminar

正当事由に基づく建物明渡し請求その2

23

Case Study シリーズ講座・第25回

資産に対して考えておくべきこと ～第5回～
保有不動産に関する税務アドバイス

25

PREMIUM RESIDENCE

STORY 12. パークコート赤坂 ザタワー

29

第五回

御殿山 ～CHERRY ORCHARD～

『都邑組曲』 懐風をたずね今様をみる



今号の表紙

ガレナ釉彫文水注

英国デヴォン州 フレミントン窯
19世紀後半

日本民藝館は、駒場公園に隣接する目黒区の閑静な文教地区にあります。民衆が日常に用いた工芸品(民藝)の美しさを示すため、1936年に思想家の柳宗悦(1889-1961)によって創設されました。所蔵品は陶磁器・染織品・木漆工品・絵画など、日本を中心とする古今東西の工芸品約1万7千点。なかでも、朝鮮時代の陶磁器、沖縄の染織品、浜田庄司や河井寛次郎や棟方志功ら個人作家の作品などに特色があり、国内外で高い評価を受けています。

また、今号の表紙に掲載した「ガレナ釉彫文水注」をはじめ、日本民藝館には陶磁器などの器物や拓本に遺された文字の他、絵画や経典に書かれた文字も多数所蔵されています。それらの文字は、個性を超え、公の性質をおび、型に深まり、模様に至りまで煮詰まっていることが特色で、柳宗悦は「工芸的な文字」と呼びその美しさを賞讃しました。

現在、日本民藝館では『文字の美—工芸的な文字の世界』(1月10日～3月22日)が開催されています。

日本民藝館
〒153-0041 東京都目黒区駒場4-3-33
tel.03-3467-4527
休館日：月曜日（祝日の場合は閉館し、翌日休館）
展示替期間は休館
<http://www.mingeikan.or.jp/>

特集

Real Plan Selection Brand Area

Yoyogi-uehara

代々木上原

"Refinement"

武蔵野の淀橋台は、
谷川の水系により六つに分けられ、
その中心に代々木、
西に幡ヶ谷と駒場が座して揺るがず。
大山町、初台、上原などの
地名が伝える高燥堅牢な台地は、
歴史の潮と人物の往来を受けとめ、
洗練を極めていく。



春光の丘

街道筋のお不動様

江戸時代後期の天保年間に刊行された「江戸名所図会」に、幡ヶ谷不動明王にふれた条があります。江戸近郷の三不動として、成田山、高幡山とともに、幡ヶ谷不動尊は、江戸府民はもちろんのこと、相州愛甲郡の人々にいたるまで、広く尊崇を集めていました。

幡ヶ谷不動の寺号は、真言宗室生寺派寺院 荘厳寺で、室町時代の永正年間(1504～1520)に創建された古刹です。江戸時代には幡ヶ谷の鎮守である氷川神社の別当寺でした。現在の住

所は渋谷区本町2丁目であるため、幡ヶ谷というよりも初台といったほうが適切な案内になるでしょう。

相模の戦国武将、後北条氏がまとめた『小田原衆所領役帳』には、下渋谷、原宿、千駄ヶ谷とともに、幡ヶ谷の地名も見られますから、荘厳寺が創建された時すでに、一帯では村落の発達が始まっていたのでしょう。

俳聖の一里塚

この荘厳寺の山門から墓地への路傍に、ひとつの句碑が建てられています。

暮おしき四谷過ぎけり紙草履 はせを

滑らかな勾玉のごとき造形の石に刻まれた「は

せを」とは、松尾芭蕉の俳号のひとつです。四谷大木戸から甲州街道を歩いていたのでしょうか。

四谷大木戸からおよそ一里(約4km)がちょうど笹塚(笹塚2丁目)です。かつて笹の茂みが目印の一里塚が存在したという伝承もありますが、真相は藪の中、明らかではありません。

また、幕末天保年間の史料では、甲州街道の左右に一里塚が置かれていたと記されていました。しかし、大正時代の初めに刊行された『豊多摩郡誌』では、塚そのものがすでに跡形もないことが報告されています。

春の小川の源

玉川上水は、代田橋から住宅地を這うように抜けて、笹塚1丁目で開渠となります。鬱蒼とした木



駒場公園の旧前田侯爵邸の洋館

(c) KEIKI HAGINOYA/SEBUN PHOTO /amanaimages

立に潤いを与え、錦鯉が悠然と泳ぐ旧水路の趣。この流れは代々木上原の大山町にある常盤橋へ向かっていきます。

昭和30年代の末まで、新宿と幡ヶ谷のあいだは、甲州街道と玉川上水新水路、京王線が並んでいました。その後、玉川上水は埋め立てられて暗渠（地下水路）となり、緑道公園として大山町の景観に溶け込んでいます。

ちょうど現在の代々木大山公園のあたりが、かつて狼谷と呼ばれたところ。江戸の郭内や山の手に比べれば、長閑だったとは言え、狼とは穏やかではありません。これは、大上谷がなまり、転じたものだと言われています。

また、このあたりは渋谷川の水系のうち宇田川の源流にあたると考えられています。近くにある西原小学校の校歌でも、二番の歌詞に登場し、

『みなもと清き渋谷川／細くはあれど一筋につらぬき進めば末遂に／海にもいたるぞ事々に／精魂かたむけ／当たらん我らも』と生徒たちが唱和します。卒業生で女優の吉永小百合さんも、寒い朝の学校行事で、歌っていたのかもしれませんが。作詞は国文学者の金子彦二郎です。

ちなみに、宇田川から分かれる支流のひとつ、河骨川の情景は、国文学者の高野辰之のペンにより、文部唱歌「春の小川」の詞になりました。

宇田川の湧水池は代々木大山公園の裏手（西原2丁目）にあり、ここは戦前「森永ガーデン」と呼ばれていました。森永製菓の創業者、森永太郎の邸宅だったのです。現在は、国際協力機構（JICA）や製品評価技術基盤機構（NITE）の敷地になっています。

古くは、西原、初台、元代々木あたりの低地

を宇陀野（うだの）と呼びました。そこを流れる川であることから、宇田川の名が付いたといわれています。



竪穴住居模造家屋（復元）
渋谷区指定史跡（代々木八幡遺跡）

特集

Real Plan Selection Brand Area

代々木上原

初台の丘の上なる南瓜の花音語りてなつかしまむか

(今井邦子)

池にたたずむ源氏

一方、本町1丁目には、八幡太郎源義家にまつわる湧水池があったと伝えられています。永保3年～寛治元年(1083～1087)の後三年からの帰途、義家が池で軍旗を洗い、傍の松の枝に掛けて干したという伝説です。もって旗洗池。史実としては十分に整っていないお話ですが、幡ヶ谷の地名の由来となっています。

旗洗池は江戸時代、肥前唐津藩主、小笠原家の邸内にありましたが、昭和38年(1963)に埋められ、跡地には東郷平八郎の揮毫による記念碑が建てられています。

市街を西に延ばす軌道

甲州街道、玉川上水とならんで通っていた京王線は、現在とは資本の異なる京王電気軌道株式会社が、大正2年(1913)4月に笹塚＝調布間で営業を開始、大正4年(1915)5月には新宿追分(現在の新宿3丁目交差点)まで延伸し、新宿＝調布間の全線が開通しました。

とはいえ、昭和初年までの京王電気軌道は、新宿・幡ヶ谷間の甲州街道を走る路面電車といった様相でした。それが大きく変わるのは昭和11年(1936)、玉川上水が地

下に埋設され、その上に専用軌道を敷いてからです。

一方、小田急線の新宿・小田原間が開通したのは昭和2年(1927)4月のことでした。

この間、豊多摩郡代々幡村は代々幡町となり、昭和7年(1932)には、渋谷町、千駄ヶ谷町、代々幡町が合併して、東京市渋谷区が誕生、大東京35区に組み込まれます。

代々木村の真ん中で

代々木上原のあたりは、もともと代々木村の一部でしたが、幡ヶ谷村との合併、さらには東京市渋谷区への編入を経て、代々木上原町になりました。

代々木村の鎮守は、建暦2年(1212)に創建された代々木八幡宮です。ただし、創建当時の境内は、現在の西原3丁目にあったそうです。

社伝によると、鎌倉幕府の第二代将軍・源頼家の遺臣の家来であった荒井外記智明なる者が代々木に逃れ、鶴岡八幡宮の分霊を祀るため、小祠を建てたことに始まります。その縁起絵が天保12年(1841)に奉納され、現在は渋谷区の有形民俗文化財に指定されています。

戦国時代、太田道灌は代々木村に八つの砦を築きました。そのうちの砦(狼煙台)

があったところが初台だったと言われています。道灌は主演作の多い英雄ですから、築城・砦跡伝説に事欠きません。

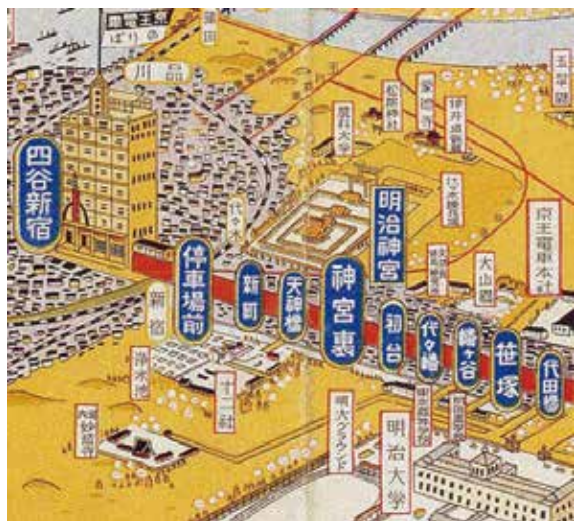
時は下って徳川家の治世、二代将軍秀忠の乳母は、初台局と呼ばれました。この御局様が代々木村に知行地を賜り、そこで晩年を過ごしたことから、初台の名が定着したという説もあります。

道灌は、往時の代々木村本町、現在の代々木5丁目にも砦をひとつ造っています。そこに代々木八幡宮が移るのは、寛文11年(1671)、第四代将軍家綱の治世です。

昭和に入り、宮司を務める家は、一人娘を授かります。のちに作家となる平岩弓枝さんです。市井を眺め、歴史を語る感性はこの地にルーツがありました。

名士の種蒔き

徳川幕府が大江戸の境界を示した朱引では、現在の代々木上原駅の南北が含まれています。幕末の地図で武家地を見ると、代々木村には三春藩秋田家、高槻藩永井家、旗本林家、彦根藩井伊家、陸奥長瀨藩米津家の屋敷があり、幡ヶ谷村には唐津藩小笠原家、松江藩松平家の屋敷が置けました。とはいえ、いずれも下屋敷か抱屋敷であり、郊外の別荘地です。人家稀疎に



京王電車沿線名所図絵「京王電車沿線名所図絵
東京より多摩御陵参拝近道」(部分)
画:吉田初三郎 発行:京王電気軌道 昭和5年(1930)



昭和8年(1933)の駒場農学部中通り(「卒業記念:東京帝國大學農學部獸醫學實科」)
資料所蔵:東京大学農学生命科学図書館

して、自然豊かな農村でした。

明治時代の初期になると、ゆるやかに開発が進みます。武家地の跡を買い取り、利用して、農園や牧場を経営する者が現れます。その代表が維新の三傑のひとり、木戸孝允です。

孝允は、代々木、駒場の合わせて8万坪ほどの地所を購入し、農園経営を考えました。これがのちに同じ長州士族の青木周蔵に譲られます。この時代のエリートとしては、西欧貴族にならい大規模農場の経営がステータスに見えたのかもしれませんが。

周蔵自身はプロイセン(ドイツ)留学で経済学を修め、外務大臣にまで昇りつめていきますが、農科への理解と期待があったと言われています。

ところが、実際に手がけたのは、青木の実弟である三浦泰輔だったようです。泰輔は甲武鉄道社長などを歴任した人物ですが、若き日のプロイセン留学では農科を学び、代々木、駒場では大規模農業や牧畜を試みています。

一方の兄周蔵は、代々木・駒場ではなく、那須高原でプロイセン式の森林牧場経営を行いました。当時の那須は華族農場の見本市で、なかでも松方正義の農場は、最も大規模な西欧モデルでした。現在も那須千本松牧場に受け継がれています。

ほか、西原では抱屋敷を買い取った福田家が、牧場や茶畑を経営し、今も残るその一角が福田幼稚園です。

元より一帯の地質は、水稻よりも根菜に適しているとされ、また、文明開化は市街地における乳製品の需要を押し上げていきました。

大山鳴動

京王電気軌道が開通する前年、青木兄弟の土地を手に入れた実業家の鈴木善助が「大山園」を一般に開放します。これは代々木大山、西原にまたがる7万6千余坪のうち中央の2万坪超を和風庭園にしたものでした。

春秋を彩る桜や楓、松林翠緑を愛でることができ、夏には池や滝で涼をとる趣向。さらには園内各所に休憩台を置き、さながら私設公園です。遊覧客でおおいに賑わったと、『東京府豊多摩郡誌』が伝えています。

この地の名は、明治22年(1889)すでに代々幡村大字代々木字大山と定められており、大正4年(1915)の町制で、代々幡町大字代々木字大山となっていました。しかしながら、大山の名に具体的なイメージを与えたのは、大山園だったのかもしれませんが。

代々幡村(町)の市街地化は、大地主がいたために比較的ゆるやかでしたが、人口



木戸孝允(1883-1877)

の増加は、およそ日露戦争後から始まって、第一次大戦の影響が出てくる大正4年(1915)から著しくなり、京王線の開通が拍車をかけました。

さらに大正12年(1923)、関東大震災の被害が他の地域に比べて小規模だったため、固い地盤が評判を呼び、復興住宅地として注目されます。

同じ年、西原と初台の一帯で、耕地整理成功記念の碑が建てられたのは象徴的な出来事でした。ここでいう「耕地」は、おおよそ「区画」と同じと考えてよいでしょう。めざましい発展は昭和初期まで続きます。

特集

Real Plan Selection Brand Area

代々木上原

徳川山の解禁

大山園の土地は、その後、紀州徳川家第十五代当主で貴族院議員だった徳川頼倫が所有。これが徳川山と呼ばれる理由のひとつです。続いて、山下汽船の創業者にして財閥総帥の山下亀三郎が大山園を所有することになりました。

亀三郎は昭和6年(1931)、「代々木大山分譲地」を開発します。事業パートナーは箱根土地株式会社、西武グループの創業者である堤康次郎が設立した会社です。さらに昭和15年(1940)には「代々木徳川山分譲」も開発しました。

無冠のよろこび

軍需工場があった西原小学校のあたりをのぞけば、空襲による深刻な被害が少なかった大山町は、戦後多くの建物が進駐連合軍に接収されます。代々木大山および代々木徳川山として分譲された宅地は区画が広く、洗練された洋風の文化住宅が多かったこともあり、将校用の住宅として利用されました。

この地は渋谷区が誕生した昭和7年(1932)以来、代々木大山町でしたが、昭和38年(1963)、代々木が取れて渋谷区大山町に変更されます。そもそも大山町に代々木が付いた理由は、区内に先行する大山町(現在の松濤2丁目)が存在したからです。その町名が地番改正により、無くなりました。

ところが、代々木大山公園には冠が付いています。開園したのは昭和25年(1955年)。まだ代々木大山町でした。

新しい町域は、従来の代々木大山町の大部分に、代々木西原町の一部と代々木上原

町の一部を加えています。

さらに昭和52年(1977)、代々木上原駅に千代田線が乗り入れ、ターミナル化しました。

殿の迎賓館

加賀百万石の大大名、前田家は江戸時代、本郷に上屋敷を置いていました。維新後も、侯爵を授与されて、当主の本邸はそのまま本郷でしたが、関東大震災のあと、東京帝国大学農学部の実習地と土地を交換し、駒場に新邸を構えることになりました。

第十六代当主の前田利為侯爵は、駒場の約1万坪に、地上3階・地下1階建ての洋館と、2階建て純日本風の和館を完成させます。昭和4年(1929)から2年かがりの大工事でした。

かつて徳川將軍家の鷹狩場だった駒場野。その幽邃深遠の鬱蒼たる林を生かした奥

庭には、松、櫟、銀杏、白欒などが茂り、芝生が広がり、使用人も百名を超えていました。大邸宅は、当時東洋一と讃えられ、外賓を招くにふさわしい偉容と品格を備えていたのです。

戦後、進駐連合軍に接収されていた時期には、リッジウェイ連合軍最高司令官らの公邸として利用されていた時期もありました。

現在は目黒区立駒場公園として管理され、洋館・和館等をあわせて「旧前田侯爵家駒場本邸」として保存維持されています。

西郊の頂

代々木上原は、渋谷区随一の標高を誇り、高燥にして樹木に恵まれた台地は、城西における好個の邸宅地として、要人に求めに応じてきました。代々木上原は、たんなる「高さ」ではなく「高み」に昇華するブランドエリアだといえるでしょう。



大山町1丁目にある東京ジャーミィトルコ文化センターの意匠



お客様の末永いパートナーとして、
あらゆるニーズに的確なサポートでお応えします。

平成4年に開設された青山リアルプランセンターは、青山・表参道を中心に、代々木上原、大山町、松濤、代官山などのブランドエリアを幅広くカバーして参りました。取扱う案件は、住宅系から商業、事業系まで多岐にわたり、青山・表参道という世界的な商業エリアを管轄していることから、法人営業部門との連動によるテナント賃貸事業にも積極的に携わって参りました。また当センターでは、様々な案件に対応するために、2名の所長の下にベテランを中心とするスタッフを配し、お客様のニーズにお応えしております。

今号で取り上げた代々木上原は、かつて西原から大山町あたりに大正時代に分譲された「徳川山」を筆頭に、古くから高級住宅地として名を馳せた都内屈指のブランドエリアです。起伏に富んだ丘に広がるこのエリアには、今もゆとりある区画に豊かな緑を配した低層の街並が広がり、大通りからは窺い知ることのできない、お屋敷街の雰囲気漂わせています。またこのエリアの魅力は、都心直結で始発電車も利用できる快適なアクセス環境。近年、代々木上原駅が



青山リアルプランセンター
上席所長 森 武



青山リアルプランセンター
所長 石原 徹三

リニューアルされたことでその価値はますます高まった印象です。

当センターには、エリア内のマンション・土地・戸建・商業ビル・投資用不動産の売却、購入、有効活用、相続対策といったご相談を数多くお寄せいただいておりますが、新しい動きとして注目されるのは、今年の秋に竣工する「パークコート渋谷大山町 ザ プラネ」。歴史ある邸宅地を舞台とする全131邸の美しい低層マンションの誕生により、今後このエリアにさらなる注目が集まると思われます。

青山リアルプランセンターでは、お住まいに関するお取引はもちろん、相続全般に関する税務相談会も定期的に開催しております。スタッフ一同、皆様の末永いパートナーとなれますよう日々研鑽を重ねて参りますので、引き続きご愛顧の程、よろしくお願い申し上げます。

三井不動産リアルティ株式会社 青山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

〒107-0062 東京都港区南青山5-6-26 青山246ビル2F
TEL.03-3409-6131 FAX.03-5466-7265
E-mail:rpc-aoyama@rehouse.co.jp

営業時間:午前10時～午後6時
定休日:毎週火曜・水曜

0120-78-3131
フリーコール



街衢の 眞価論

青雲の譜

第二十三回



旧制第一高等学校の校章
東京大学駒場地区キャンパス正門

書生パン、西へ

本郷帝大正門前のパン屋が独創美味なる商品を考案し、だんだん繁昌がふくらむと、宮城の西に住むお得意様のために、支店を出す話が持ち上がります。候補地の筆頭は千駄ヶ谷。当時お屋敷町として将来も好適と目されていました。すでにお得意様もいて、不安を覚える話ではありません。ただ今ひとつ、代々木方面のお得意様も気にかかります。パン屋の主人と女将は、市街地が西へ延びつつあることを実感していたのでしょう。

さて、どうしたものかと悩むうち、新宿三越のそばに手頃なところが見つかって、支店を出すことに決めました。明治40年(1907)、パン屋の主人も女将もまだ三十路、働き盛りです。その2年後には支店をたたみ、本店自体を新宿に移します。ここにいつしか文化芸術のサロンが生まれ、「恋と革命の味」が評判を呼びました。

夏目漱石の『三四郎』は、本郷帝大生を主人公にした新聞連載小説で、明治41年(1908)の作品でしたから、いち早く城西に目を向けた中村屋の相馬夫妻は、さすがと言うべきでしょうか。京王電鉄の軌道を敷設する槌音が、新宿追分に近づいていました。

鷹場の開拓

東京帝国大学本郷キャンパスの三四郎池は、もともと加賀藩前田家上屋敷にあった心字池です。維新後の収公のあと、一角に私邸を構えていた前田家は、関東大震災後の本郷キャンパス復興・拡充計画により、駒場の土地の一部と等価交換します。当時、駒場には農学部が置かれていました。

駒場野の約6万坪を開拓して、駒場農学校が創立されたのは、明治11年(1878)のことです。開校当時の正門は、現在の上原2丁目南交差点付近でした。

その後、5年ほどのあいだに敷地は16万5千

坪を超え、大正10年代には最大規模に達します。校舎、農場、植物園はもちろんのこと、獣医病院や气象台も設置されるなど、建物は300を越えました。

明治19年(1886)、駒場農学校は東京山林学校と合併し、東京農林学校となります。その後、何度か学制の変更があり、大正8年(1919)に、農学部として東京帝国大学に組み込まれることになりました。この間、農業実地者養成の分野が単独で設置され、これがのちの東京農工大学農学部に継承されます。

ドイツ式の田圃

駒場農学校は開校当時、イギリス式の機械化農業を教授していましたが、のちに方向を転換し、プロイセン式に改めます。それというのも、イギリス式は多額の資金が必要になるからでした。プロイセン式は、農芸化学を応用した栽培技術の改良に関心が払われるため、日本の風土や実情に合っていたのでしょう。お雇い外国人オスカル・ケルネルも農芸化学者でした。

現在も駒場野公園に残る水田は、ケルネルの授業で実習に用いられた場です。維持・管理しているのは、筑駒こと筑波大学附属駒場中学校および高等学校の生徒たち。もともと東京農業教育専門学校(旧制)の附属中学校(新制)として設立され、今も「ケルネル田圃」で稲作実習を行う伝統です。

なお、収穫された米は翌年、赤飯にして卒業式と入学式で配られます。

銀杏と向陵

駒場農学校では開校に際し、ひとつの約束事が決められていました。それは農場の各経路に、並木を設けることです。なかでも敷地を東西に貫く銀杏並木は、「駒場農学部中通り」や「駒場大路」と呼ばれていました。



幕末における自然科学の教科書
Rudiments of Natural Philosophy,
and Astronomy
著者: Denison Olmsted 刊行: 開成所(1866年)
所蔵: 東京大学駒場図書館

昭和10年(1935)、東京帝国大学は、農学部のキャンパスを本郷地区に移すことにしました。かわって本郷地区から駒場地区に移ってきたのが第一高等学校、現在の東京大学教養学部です。その駒場移転に際して、一高の森巻吉校長は、銀杏並木を「弥生道」と名付けます。

農学部の跡地は、一高のほかに、東京農業教育専門学校(旧東京教育大学農学部)、航空研究所、前田侯爵邸に分割されました。

なお、東京帝国大学農学部、第一高等学校いずれも、旧キャンパスに惜別の記念碑を建てています。

第一高等学校の記念祭歌『嗚呼玉杯』にある「向ヶ岡」とは、キャンパスが置かれた当時の向ヶ丘弥生町に由来し、転じて「向陵」が一高を指す言葉になりました。ただし「嗚呼玉杯之碑」は駒場地区キャンパスにあります。

真街 価衢 論の



古賀政男の書斎
画像提供:古賀政男音楽博物館

丘を越える音楽村

希望に胸をふくらませて進む並木道があれば、重い責任を背負って引き返す人生の並木道もあります。また、志を高歌放吟する若者たちもいれば、帝都への憧れに満ちた歌謡曲を口ずさむ若者たちもいます。

昭和歌謡を代表する音楽家である古賀政男が、現在の代々木上原、井の頭通り沿いの3千坪に、大邸宅を構えたのは昭和13年(1938)のこと。「この地に音楽村を作りたい」との構想を実現するためでした。自邸の建設とともに古賀ギター歌謡学院を開校するなど、大衆音楽を志す人々へ門扉を開きました。その遺志は、古賀政男音楽博物館に受け継がれています。

真空管式の号令

古賀政男がまだ明治大学のマンドリン倶楽部で演奏していた昭和3年(1928)の夏、大阪中央放送局がひとつの企画を試みます。本邦初のラジオ体操です。歌はもちろん、軽快な伴奏も無く、ただ号

令だけが響きました。とはいえ、スピーカーで聴くことができる受信機が、ようやく一般にも普及しつつあったのです。

中央ではすでに別のラジオ体操が企画され、同じ昭和3年には簡易保険局、日本生命保険会社協会、日本放送協会が、文部省への委嘱を申し出ています。これが「国民保険体操」として結実し、戦後「ラジオ体操第一」として制定されました。このとき、文部省側の委員に加わったのが、大谷武一です。

大正から昭和にかけて、主に学校体育の指導に奉じた大谷は、ソフトボールやハンドボールの本邦紹介、ドッジボールの普及に尽くしたことで知られ、当時は体育研究所の技師でした。

体育研究所は、大正13年(1924)、文部大臣所轄の研究所として代々木西原に創設されました。体育を研究および指導する機関です。

しかし昭和16年(1941)、時局の悪化を受けて廃止、東京高等体育学校に改組されました。この流れの先に、現在の筑波大学体育専門学群があると、みなしてもよいかもしれません。

体育研究所の跡は現在、渋谷区ス

ポーツセンター、民間老人福祉施設、ガールスカウト会館になっています。近くに渋谷区の代々木西原公園庭球場もあり、体育精神のリレーは今も代々木上原の地で続いているのです。

吹き抜ける爽俊の風

代々木上原の体育施設としては、一方に代々木大山公園運動場があります。グラウンド2面とキャッチボール場を完備、少年野球に特化した充実ぶりです。

その周りには、国際協力機構(JICA)東京国際センターや東京消防庁の研究・教育・研修施設が点在し、これまでの大山町とは異なる歴史を紡ぎつつあります。

伝統のタクトが奏でる格式

代々木上原というブランドエリアは、悠然と立ち上がり、毅然とした通奏低音を響かせながら、敢然と楽章を進めてゆくシンフォニーのようでありながら、親しみと和みの声で包みこむ合唱曲のような二面性を持っています。それゆえ、涵養に寛容に優れたブランドエリアなのかもしれません。

Market Report

2015年度 都心不動産の見通し

— 各種データで読み解く都心不動産市場の行方 —

消費税8%への増税で景気の下振れが想定以上に長引き、昨年末の衆院選を経て10%への再増税延期が決定しました。14年10月末の追加金融緩和もあり不動産市場には追い風が吹いていますが、とりわけ都心では円安に伴う海外投資家の流入もあり、取得環境は過熱しています。今回は、為替や税制など外部環境の変化が与えるインパクトも踏まえながら、都心における15年度の不動産市場について見通してみたいと思います。



市場を取り巻く外部環境

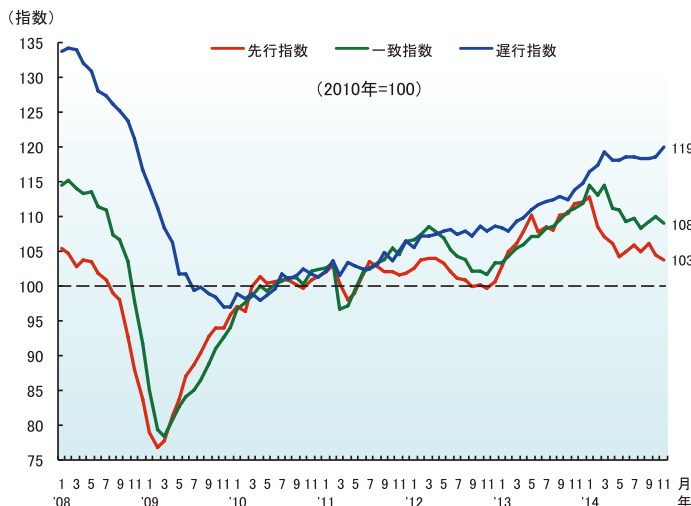
変化をもたらした昨年の消費税率アップ

14年4月の消費税8%への増税は、大方の予想を上回る景気後退をもたらしました。当初、14年4～6月期にとどまるとみられたマイナス成長は7～9月期も続き、消費税10%への再増税の延期を巡って昨年末の衆院選にまで及んだのは記憶に新しいところです。複数の経済指標で構成される景気動向指数を改めてみると、08年のリーマンショック以降、回復基調にあった各指数は13年にアベノミクスで一旦上昇が加速しましたが、14年以降は先行指数や一致指数が低下しています。特に、新設住宅着工数や新規求人数等からなる先行指数は13年当初の水準まで落ち込み、先行き不透明感が強まっています【図表1】。

民間調査機関41社による14年度の実質経済成長率の平均見通しは1年前にプラス0.8%でしたが、今年1月の調査ではマイナス0.6%まで低下しました。14年10～12月期はプラス成長に戻りそうですが、4～6月期の大幅な落ち込みをカバーできず年間ではマイナス成長になると予測されています【図表2】。消費者物価の上昇率は増税直後に3%を超えましたが、増税の影響を除くと1%台にとどまり足元では低下傾向にあります。統計上、15年4～6月期には消費増税の影響がなくなりますが、その後は物価は緩やかに上昇し、消費増税の延期も下支えとなって、15年度の成長率は1.7%程度になると見込まれます。

【図表1】 景気動向指数(CI指数)

・2014年に入ってから、先行指数と一致指数は低下する傾向にある



*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

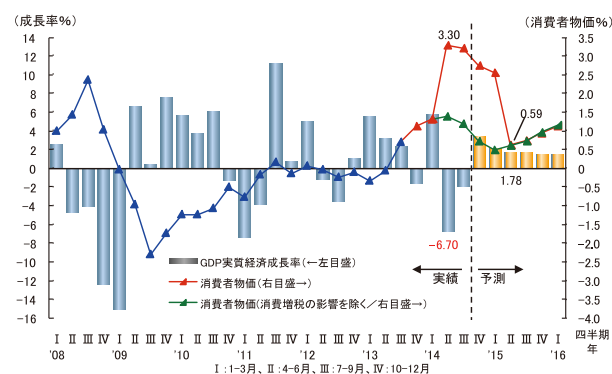
*一致指数:鉱工業生産指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標

*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 2015年1月」内閣府

【図表2】 民間調査機関による経済見通し

・8%消費増税の影響がなくなる15年4～6月期以降、物価上昇率は1%に向けて再び上昇



*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「ESPフォーキャスト調査 2015年1月」公益社団法人 日本経済研究センター

複数のリスク要因が台頭するも金融緩和で低金利は継続

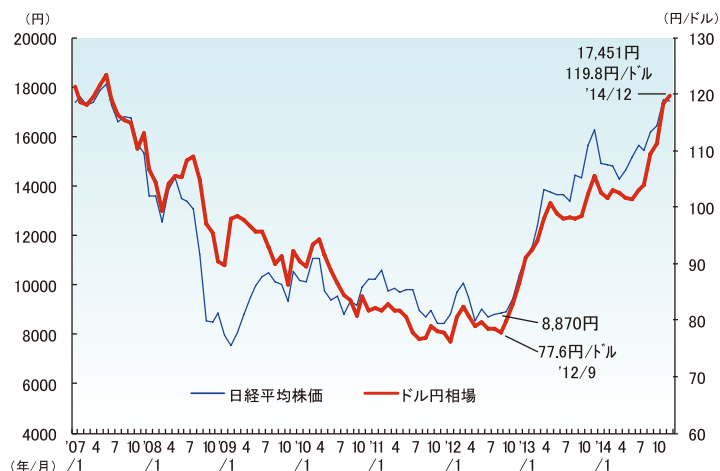
増税後の消費者物価の低下を防ぐため14年10月に日銀が行った追加の金融緩和は、さらなる金利低下と円安を促し、輸出企業を中心に株高をもたらしました。日経平均株価は昨年12月に一時18,000円近くに達し、ミニバブルが指摘された07年半ばの水準まで上昇しました【図表3】。ただ、年明け以降は世界的にリスク回避の動きが強まっています。中国など新興国の景気が減速する一方、産油国は減産に消極的で昨年後半から急速に原油安が進みました。原油安は投機筋による株安を誘引し、安全資産とされる債券に資金が向かっています。10年物国債の利回りは日米欧とも歴史的な低水準となり、1月には日本の10年物国債の利回りが一時0.1%台と

なり、過去最低を記録しました。

原油安は主要国の物価を押し下げ、ユーロ圏ではデフレ懸念も台頭しています。欧州中央銀行（ECB）が量的金融緩和に踏み切るなど、欧州経済の不安定さから足元では安全な円が買われ、日米欧の金利差縮小に伴い円安に一服感が出ています。しかし、消費増税分を除く日本の物価上昇率は1%を下回っており、2%のインフレ目標を掲げる日銀はさらなる追加緩和を実施する可能性があります。日銀・黒田総裁の任期は18年4月であり、安倍政権の長期化とともに当面は強力な金融緩和による金利の低位安定が、不動産投資市場にとって追い風となるでしょう。

【図表3】 為替と株価の推移

・2012年末以来、急速な円安とともに株価も上昇の一途をたどってきた



出典:日本経済新聞社・日本銀行より作成

都心不動産市場の動向

依然として優位な東京の不動産市場

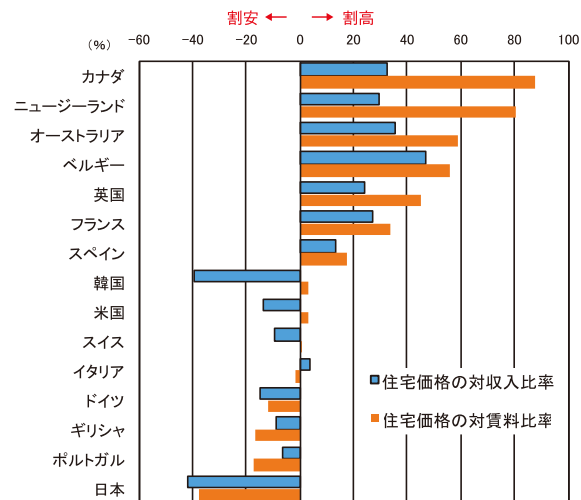
歴史的な低金利とともに、不動産市場に投資需要が集まる一因となっているのが円安です。短期的な振れ幅はありますが、中長期的には日本経済の構造変化に伴って円安が続くとの見方が大勢を占めます。15年度中の米国連邦準備制度理事会(FRB)の利上げによるドル高観測もあり、今後も円安方向に振れる可能性は否定できません。海外投資家から見た東京都心の不動産価格は安価な水準となっており、一昨年来アジアや欧米からの旺盛な投資需要が顕在化しているのは周知のとおりです。

国際通貨基金(IMF)の調査結果から主要各国のマンション価格を

【図表4】 海外の主要国・都市におけるマンション価格の水準

■マンション価格の対収入比率と対賃料比率

・日本は海外に比べて、歴史的に割安な水準にある



*値は、過去(日本の場合1970年～)の歴史的な平均値からの偏差

*対収入比率:住宅価格の年収倍率に近い概念

*対賃料比率:株価収益率(PER)と等しい概念で、不動産投資利回りの逆数

出典:IMF "Global Housing Watch", 2014 Q2 or latestより作成

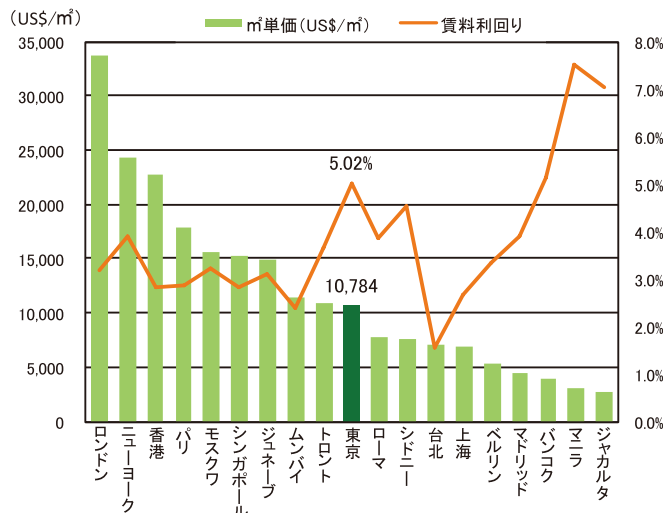
都心シフト続く新築マンション供給

需要の強さは、都区部の新築マンション販売からもうかがえます。発売戸数は消費税増税前の大幅な駆け込み供給がみられた後、14年1～3月期から減少に転じ、その後もマイナスが続いています。増税による景気減速や物価上昇による実質所得の低下により、首都圏では郊外を中心に一次取得者向けの販売が回復していません。建築従事者の不足や資材価格の高止まりから、建築費と発売価格は依然として上昇傾向にあります。ただ、物件価格に占める建築費の割合が低い都心は、消費税増税の影響も軽微で高い契約率を維持しています【図表5】。特に、高額物件に対する許容度が高い都心・湾岸部では、より高値の“新価格”物件が中心となっており、新設着工数や在庫の減少により品薄感も台頭しています。15年のマンション供給は首都圏全体で4.5万戸と予測され(㈱不動産経済研究所調べ)、10%への消費税増税の延期もあり14年比では微増となりそうです。一方、湾岸エリアなどでは超高層や大型の再開発物件の建設が進むため、都心への供給シフトは今年も続くと考えられます。

みると、過去にバブルを経験した日本の現状は非常に割安な水準にあり、住宅価格の対賃料比率(株価のPERに相当)も低位に抑えられています【図表4】。別の調査でも海外主要都市のうち、東京のマンション㎡単価は中位でロンドン・ニューヨークはもちろんシンガポールなども下回り、賃料利回りは5%台と優位な位置にあります。リーマンショック以降、ハイリスク・ハイリターン志向の投資家は減少していますが、不動産バブルの懸念もあり規制強化が目立つアジアの新興国と比べると、成熟した日本市場は安定的でリスクが低く、機関投資家も含めて長期安定型のポートフォリオを組む需要が今後も増大すると考えられます。

■各都市のマンション㎡単価と賃料利回り

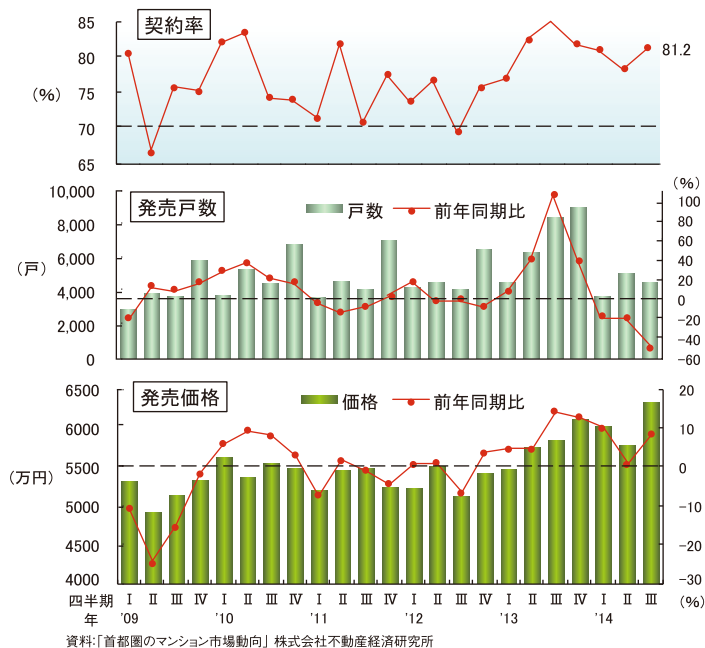
・東京の㎡単価は海外主要都市に比べて中位で、相対的に利回りは高い



*各都市の主要エリア(東京:千代田・港・渋谷区、ニューヨーク:Lower Manhattanなど)における120㎡のマンションを対象
出典:Global Property Guideより作成

【図表5】 新築マンションの販売状況(都区部)

・14年1～3月期から発売戸数は急速に減少。契約率は高水準を維持



資料:「首都圏のマンション市場動向」株式会社不動産経済研究所

円安でドルベースの既存マンション単価は下落

今後の新築マンション市場では販売価格の上昇をできるだけ抑えるため、専有面積の圧縮や設備仕様を見直す動きが活発化しそうです。これに対して、既存マンション市場では過去に供給された豊富なストックの中から様々な物件選択が可能となっています。リアルプランが推奨するプレミアムマンションなどは、物件価格に対する住戸の広さや設備仕様の高さ・利便性などのバランスに優れ、投資用や自己居住用を問わず有力な選択肢となります。個人間取引では既存住宅価格に対する消費税は非課税（仲介手数料等は課税対象）であり、新築に対する値頃感ほさらに高まります。都心における既存マンションの取引状況をみると、都心3区・城西地区とも14年4～6月期から成約件数は減少に転じました【図表6】。上述のように既存住宅に対する消費税は非課税ですが、増税に伴う購入マインドの変化が既存マンション市場にも波及しているようです。売り出し件数も減

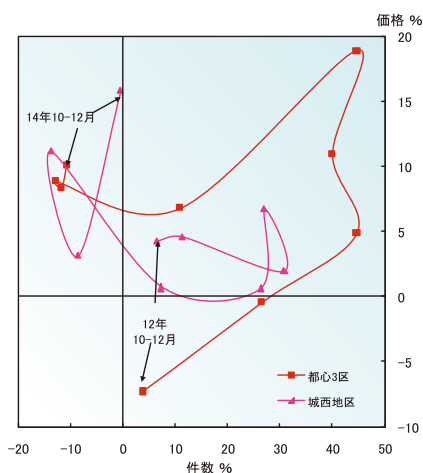
少が続いており、中古物件は新築と同じく品薄の状態にあります。このため成約㎡単価は上昇しており、14年10～12月期の都心3区は96.5万円で前年比プラス13.7%、城西地区は75.8万円で同14.3%となりました。都区部（同8.3%）や首都圏全体（同8.7%）に比べると、中古市場でも都心エリアの需要の高さがうかがえます。

一方、これをドルベースに置き換えると、円安が進んだ14年10～12月期の都心3区の平均単価は前期比で3.8%、城西地区は4.2%下落しました。都心3区の㎡単価は13年1～3月期から概ね8千ドル台、城西地区は6千ドル台で推移しており、東日本大震災当時の11年1～3月期より1千ドル以上安価となっています。ドルベースの既存マンション価格は近年にない割安な水準にあり、海外からの購入需要が急速に拡大した理由が改めて理解されます。

【図表6】 既存マンション市場の動向

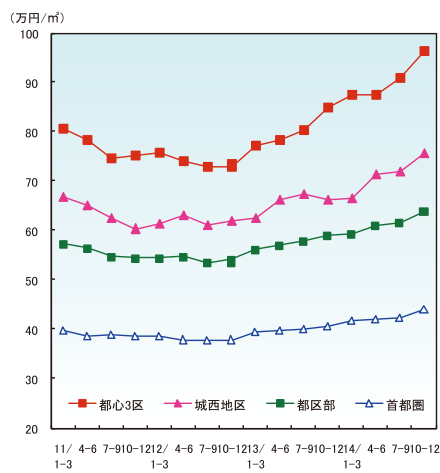
・都心3区・城西地区ともに、既存マンション単価が上昇する中、成約件数は14年4～6月期から減少。一方、ドルベースの㎡単価は足元で下落しており、海外投資家にとって割安感が拡大

■成約件数・価格の四半期別前年比



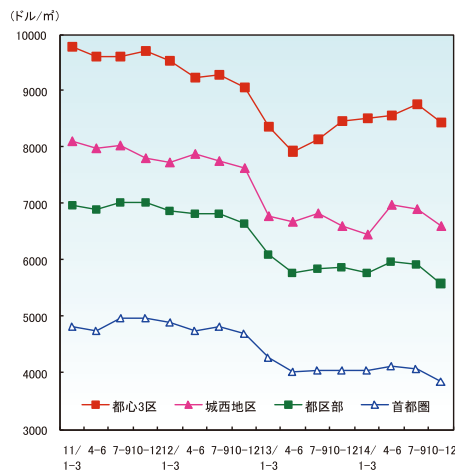
資料：公益財団法人 東日本不動産流通機構、日本銀行データより作成

■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

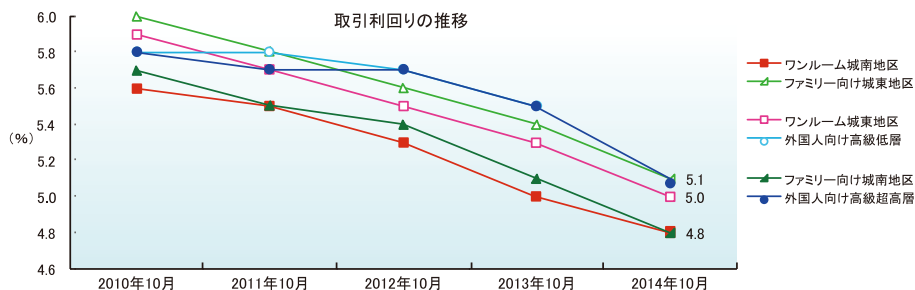
居住用賃貸やオフィス等の利回りは4～5%

都心の不動産市場に海外投資家が流入するもう一つの要因は利回りの高さです。14年10月の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、ファミリー向けが4.8%、外国人向け高級賃貸住宅は低層型・超高層型が5.1%と、いずれも5%前後を確保しています【図表7】。時系列でみると12年10月以降の低下が目立ちますが、この間の賃料は大きく変化しておらず、利回り低下の主因は売買価格の上昇にあると言えます。しかし、5%の水準は海外に比べると依然として高く、五輪開催や国際戦略特区構想に伴う再開発事業等により、今後も様々な住宅需要を集めることは間違いありません。

【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2013年から低下が顕著に

住宅の種類	立地条件／類型	2014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 平均専有面積：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	5.0%	4.8%
	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	5.2%	5.0%
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 平均専有面積：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	5.1%	4.8%
	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	5.3%	5.1%
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） 平均専有面積：100㎡以上、総戸数：20戸程度	5.3%	5.1%
	超高層型（港区の麻布・赤坂・青山地区） 平均専有面積：100㎡程度、階数：20階以上	5.3%	5.1%



※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社余に対するアンケート結果
出典：「第23回・第25回・第27回・第29回・第31回不動産投資家調査」一般財団法人日本不動産研究所

オフィス市場でも、日本橋や虎ノ門、赤坂、六本木などの都心一等地のAクラスビルの取引利回りは4%台です。5%台の横浜や大阪、名古屋、6%台のさいたま、千葉に比べて東京都心に対するオフィス需要は根強いものがあります。商業店舗も同様で、銀座や表参道の高級専門店の期待利回りは4%台前半となっています。【図表8】。需要の強さは賃料見通しにも現れており、丸の内・大手町や日本橋を筆頭に向こう

【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4%台、オフィス賃料はいずれも上昇が見込まれる

■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	—	—	102	104	105	105
日本橋	4.3	4.1	102	103	105	105
神田	4.7	4.5	101	102	103	104
秋葉原	4.7	4.5	101	102	103	104
虎ノ門	4.4	4.2	101	103	105	105
赤坂	4.5	4.2	101	102	103	105
六本木	4.5	4.3	101	102	103	105
西新宿	4.7	4.5	101	102	103	103
渋谷	4.5	4.3	102	103	105	105
池袋	5.0	4.8	100	101	102	103
大崎	5.0	4.8	100	102	103	103
さいたま 大宮駅周辺	6.2	6.0	100	100	100	100
千葉 海浜幕張駅周辺	6.5	6.3	100	100	100	100
横浜 横浜駅西口周辺	5.8	5.6	100	100	100	100
名古屋 名駅周辺	5.9	5.8	100	100	100	100
大阪 梅田地区	5.5	5.3	100	100	101	101

*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:133社、賃料水準:125社)に対するアンケート結果

5年程で着実な上昇が予想されます。昨年12月末の都心5区の空室率は5.47%と09年1月以来の低さ(三鬼商事(株)調べ)で、オフィス需給は改善しています。消費税10%への再増税延期や大規模な金融緩和の継続により景気が回復し、賃料上昇がさらに加速すれば、利回りの低下にも歯止めがかかることが予想されます。15年度も良好な投資環境の維持が期待できるでしょう。

■商業店舗の期待利回り

店舗の種類	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	4.1
	表参道地区 渋谷区の表参道沿い	4.3
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	6.0

*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114社に対するアンケート結果

出典:「第31回不動産投資家調査(2014年10月現在)」一般財団法人 日本不動産研究所

税制等が市場に与えるインパクト

分譲マンションや貸家供給を大きく左右

消費税8%増税の影響は冒頭でも触れましたが、各種税制の動きは住宅市場に様々な影響を与えました。17年4月への消費税10%への再増税延期は基本的に好要因ですが、一部では反動もみられます。東京都の分譲マンション着工数は14年10月に大幅増となりましたが、11月はマイナス基調に戻りました【図表9】。10%への増税は当初15年10月の予定でしたが、これを見込んで青田売りのマンション建設が始動したとの見方がありました。しかし再増税は延期され、駆け込み需要を見込んだ供給は修正を迫られたようです。貸家も消費税8%増税や改正相続税の15年1月施行をにらんで13年後半から供給が大幅に増えましたが、次第に減少に転じ14年10月に一旦増加した後、11月には再び減少するなど、税制に左右された様子がうかがえます。

一方、都心では湾岸エリアをはじめとする高額物件の販売が好調です。株高による資産効果などを背景に、5～7千万円クラスのタワーマンションに人気が集まっています。都心6区に分譲マンション供給量は、13年に9千戸を超え過去10年で最大でしたが14年は6～7千戸となり、いわゆる億ションの供給戸数は6百戸台となる見込みです【図表10】。契約率は好不調の目安とされる70%を上回っており、デベロッパーは景気変動や税制などをにらみながら巧みに販売量を調整していることがわかります。15年度は、増税延期を受けて購入マインドの改善や実質賃金の上昇が期待されており、大手不動産会社の発売戸数は前年を1割程度上回り、都心の高額物件は着実に増えるとみられます。

【図表9】 住宅着工戸数(東京都)

・14年10月に上昇に転じた分譲マンション・貸家の着工数も、11月には再び前年比マイナスに

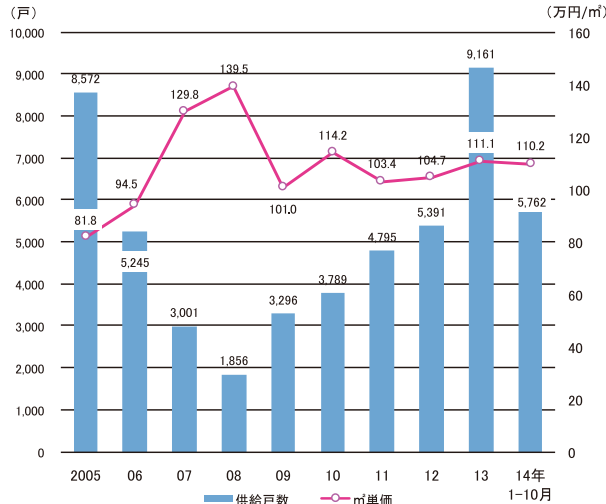
	戸数(戸)				前年同月比(%)			
	持家	貸家	分譲マンション	分譲戸建	持家	貸家	分譲マンション	分譲戸建
13年1月	1,535	3,964	3,759	1,765	17.4	-1.1	7.5	25.9
2	1,395	3,667	4,182	1,667	-4.2	-19.9	-4.2	4.9
3	1,611	4,449	3,622	1,662	13.9	10.2	-1.2	7.0
4	1,643	4,664	3,607	1,786	16.0	7.0	-9.2	21.4
5	1,673	5,238	4,323	1,890	5.9	8.3	2.2	6.4
6	1,813	4,526	2,883	1,684	8.8	-1.0	-6.5	-6.5
7	1,963	4,803	2,762	1,772	6.3	16.2	-37.3	-0.3
8	2,017	5,018	4,274	1,941	9.4	4.3	11.6	3.4
9	1,798	4,942	4,109	1,731	6.4	14.5	19.1	12.5
10	2,159	5,483	2,488	1,826	21.0	-8.4	-29.7	4.8
11	2,022	5,167	2,827	1,974	10.0	6.5	-24.2	14.7
12	1,919	6,036	3,159	1,927	15.0	42.6	-6.2	8.4
14年1月	1,585	6,591	5,643	1,674	3.3	66.3	50.1	-5.2
2	1,346	4,785	2,639	1,420	-3.5	30.5	-36.9	-14.8
3	1,414	4,935	2,502	1,630	-12.2	10.9	-30.9	-1.9
4	1,451	5,081	1,894	1,992	-11.7	8.9	-47.5	11.5
5	1,404	5,402	3,266	1,682	-16.1	3.1	-24.5	-11.0
6	1,511	4,758	2,827	1,857	-16.7	5.1	-1.9	10.3
7	1,601	4,957	2,544	1,910	-18.4	3.2	-7.9	7.8
8	1,576	4,916	3,577	1,514	-21.9	-2.0	-16.3	-22.0
9	1,480	4,813	4,050	1,560	-17.7	-2.6	-1.4	-9.9
10	1,545	5,763	4,870	1,781	-28.4	5.1	95.7	-2.5
11	1,419	4,446	2,803	1,666	-29.8	-14.0	-0.8	-15.9

資料:「住宅着工統計」国土交通省

【図表10】 都心6区に分譲マンション供給状況

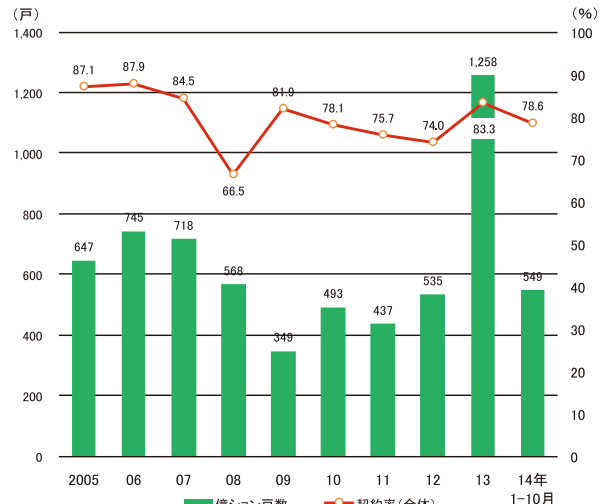
・13年に大幅増となった都心6区に分譲マンション供給も、14年は平年をやや上回る水準まで減速

■分譲マンション供給戸数と㎡単価



出典:「都心6区に分譲マンション供給動向」(株)不動産経済研究所

■分譲マンションの初月契約率と億ション供給戸数



*都心6区:千代田・中央・港・新宿・渋谷・文京区

当面の投資戦略シナリオ

新築マンションに対する需要拡大に伴い、品薄感のある既存マンション価格も引き続き上昇が見込まれます。構造的な円安による海外投資家の購入需要の拡大も継続し、都心の需給は当面逼迫するとみられます。一方、相続税の改正を機に一部で貸家の過剰問題も浮上しています。新規供給はすでに沈静化していますが、借手側の需要は雇用や所得環境にも左右されるため、エリアによっては今後の景況感にもらんだ慎重な対応が求められます。タワーマンションの高層階を対象にした節税対策も

盛んですが、税務当局がマンション所在階の価格差に関心を寄せ始めたとの指摘もあり、今後の取り組みには注意が必要です【図表11】。優良物件を巡る取得競争はより激化するとみられ、これまで以上に希望エリアや物件属性の精査が必要となっています。需給タイトな都心不動産市場で機先を制するには、周囲の動きに惑わされずしっかりと投資プランを構築することが重要です。市況を着実に捉え、豊富な情報と的確なアドバイスを提供できるパートナーが今こそ求められていると言えるでしょう。

【図表11】 都心の不動産投資における当面の見通し

▼外部環境が与える影響

あくまでデフレ脱却を志向する日銀と出口に向かう米国の金融政策の違いから円安基調が続く
(日銀・黒田総裁の任期は18年4月であり、積極的な緩和姿勢が継続する可能性大)
アベノミクスの継続+東京五輪効果で都心不動産の取得需要も引き続き旺盛、契約率は好調に推移
円安に伴い外貨ベースの不動産価格が低下、今後の賃料上昇期待などから海外投資家の積極姿勢継続

▼新築住宅市場が与える影響

公共工事・都心の建設ラッシュによる建築費の高値継続、都心における開発用地取得の競争激化
富裕層に加え中堅勤労世帯の実質所得が上昇に向かえば、新築マンション価格の上昇圧力がさらに強まる
新築価格の上昇により割安感のある中古市場への需要シフト継続、中古価格の上昇にも拍車がかかる

▼税制等が与える影響

17年4月までの消費税10%増税延期で、駆け込み需要を見込んだ供給は当面沈静化
建築価格の比率が高く値上げが困難な郊外から、都心・湾岸エリアへのマンション供給シフトが続く
改正相続税制の15年1月施行に伴う貸家の供給過剰の影響(賃料低下・空室率UP)に注意が必要
都心におけるタワーマンション節税の広がりとともに、注視すべき税務当局の動き

(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。

税制改正大綱による 平成27年度住宅・不動産税制改正のポイント

平成27年1月14日、平成27年度税制改正の大綱が閣議決定されました。

今回の大綱では、デフレ脱却・経済再生をより確実なものにしていくため、高齢者層から若年層への資産の早期移転を通じた住宅市場の活性化等が謳われており、これに伴う住宅・不動産税制に関して、税制の改正が盛り込まれています。そこで今回は、平成27年度税制改正のうち、住宅・不動産に関する税制の改正のポイントをまとめてみました。

1. 贈与税の改正点

(1) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

(東日本大震災の被災者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置を除く。)

非課税限度額を次の通りとした上、適用期限が平成31年6月30日まで延長されます。

①住宅用家屋の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る 契約の締結期間	一定の省エネルギー性又は耐 震性を備えた良質な住宅用家 屋の非課税限度額	左記以外の住宅用家屋 の非課税限度額
平成28年10月～平成29年9月	3,000万円	2,500万円
平成29年10月～平成30年9月	1,500万円	1,000万円
平成30年10月～平成31年6月	1,200万円	700万円

② ①以外の場合

住宅用家屋の取得等に係る 契約の締結期間	一定の省エネルギー性又は耐 震性を備えた良質な住宅用家 屋の非課税限度額	左記以外の住宅用家屋 の非課税限度額
～平成27年12月	1,500万円	1,000万円
平成28年1月～平成29年9月	1,200万円	700万円
平成29年10月～平成30年9月	1,000万円	500万円
平成30年10月～平成31年6月	800万円	300万円

(注)②は、消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した人の他、消費税対象外の個人間売買により中古住宅を取得した人が対象とされます(国土交通省「平成27年度国土交通省税制改正概要」)。

平成27年度税制改正により、消費税率の10%への引上げが平成29年4月1日に延期される予定ですが、この税率引上げについては経過措置があり、平成28年9月末までに請負契約等を締結すれば、引渡しが平成29年4月以降であっても旧税率(8%)が適用されることになります。このため、住宅用家屋の取得等については、経過措置が終了する28年9月末にかけて駆け込み増、同10月以降の反動減が想定されます。

今回の改正では、平成28年1月～9月は住宅用家屋の取得等の駆け込み増を考慮して非課税枠を縮小し、平成28年10月以降は反動減対策として、消費税率10%が適用される住宅取得者等のみを対象とした非課税枠(上記①)を創設して、住宅需要の喚起を図ることとされています。

したがって、住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間によって、贈与税の非課税枠が変わることになりますので、注意が必要です。

（２）住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例

（贈与者が60歳未満でも相続時精算課税の適用可）の見直し

適用対象となる増改築等の範囲に一定の工事を加えた上、その適用期限が平成31年6月30日まで延長されます。

2. 所得税の改正点

（１）住宅ローン減税等の特例の延長

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン減税）等、住宅取得等に係る所得税の特例についても、前述1（1）と同様に、消費税10%引き上げに伴う住宅用家屋の取得等の反動減対策のため、適用期限が平成31年6月30日まで1年6ヶ月延長されます。

（２）事業用資産の買換え特例の見直し

個人や法人が、特定の地域内にある事業用の土地建物等を譲渡して、一定期間内に特定の地域内にある土地建物等を取得し、その取得の日から1年以内に買換え資産を事業の用に供したときは、一定の要件のもと、譲渡益の一部に対する所得税や法人税の課税を将来に繰延べることができます。これを、「事業用資産の買換え特例」といいます。

事業用資産の買換え特例のうち、適用要件が緩やかであることから、利用されることが多い、「10年超所有の土地等、建物等から国内にある土地等、建物等への買換え」について、課税が繰延べられる額を計算する際に使われる割合（課税の繰延べ割合）が、改正後の地域再生法の大都市等（仮称）以外の地域から大都市等への買換えについては、現行の80%から、75%（同法の特定地域（仮称）への買換えの場合には、70%）に引き下げられた上、適用期限が平成29年3月31日まで延長されます。

なお、国土交通省資料（「平成27年度国土交通省税制改正概要」）によれば、改正後の課税の繰延べ割合は、次の通りとされています。

①地方（東京23区及び首都圏近郊整備地帯等を除いた地域）から東京23区内への買換えは、70%とされます。

②地方（東京23区及び首都圏近郊整備地帯等を除いた地域）から首都圏近郊整備地帯等*への買換えは、75%とされます。

*首都圏近郊整備地帯等とは、東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部をいいます。

③①及び②以外の買換えは、現行通り80%とされます。

3. 土地・建物に係る登録免許税・不動産取得税の特例の延長

土地・建物の取得等に係る次の登録免許税や不動産取得税の特例について、それぞれに掲げる時まで適用期限が延長されます。

対 象		特例（本則）	特例の適用期限
土地の所有権の移転登記（登録免許税）		税率1.5%（2%）	平成29年3月31日まで
住宅の所有権の保存登記（登録免許税）		税率0.15%（0.4%）	平成29年3月31日まで
住宅の所有権の移転登記（登録免許税）		税率0.3%（2%）	平成29年3月31日まで
信託登記（登録免許税）		税率0.3%（0.4%）	平成29年3月31日まで
宅地評価土地の取得に対して課する 不動産取得税の課税標準の特例		1/2	平成30年3月31日まで
不動産取得税 の税率の特例	土地	税率4%（3%）	平成30年3月31日まで
	建物（住宅のみ）	税率4%（3%）	平成30年3月31日まで

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8回

正当事由に基づく 建物明渡し請求その2

前々回、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、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あるというご説明をいただきましたが、今回は、立退料について具体的に考えてみることにします。どうやら丸の内弁護士のところアパートオーナーの八王子さんがご相談にいらっしやっているようですので、そのやり取りを覗いてみましょう。

丸の内弁護士(以下「丸」といいます.):八王子さん、久しぶりですね。今回はアパートの建て替えのご相談だそうですね。

八王子(以下「八」といいます.):はい、実は、私が所有しているアパートのうち1棟がだいぶ古くなってきたので、今回は補修工事ではなく建て替えをしようと考えているのですが、賃借人の方にどのように話を持ちかければよいかわかりません。先生のところに伺った次第です。

丸:八王子さんは、契約期間が満了するに際して賃借人に対し、賃貸借契約を更新しない旨を通知する手続についてはご存じですか？

八:はい、期間満了の1年から6か月前の間に、更新拒絶の意思表示をするということですよ、そのことは知っています。そして、その際には、正当事由の有無が問題となり、多くの場合は立退料が必要になるということですよ。

丸:概略はそのとおりですね。

八:私が先生にご相談したいのは立退料のことです。立退料についてはいろいろなことを言う人がいて、1億以上の立退料を支払ったという話を聞くこともあれば、立退料なんか要らなかったという話を聞くこともあり、どうすればよいのかよく分かりません。端的に「相場」というのはあるのでしょうか？

丸:そうですね、相場がないかと言われればあるというのが答えになるのですが、立退料というのは、正当事由の補完事由と言われており、更新拒絶の正当事由がどの程度具備されているかによっても金額が異なりますし、居住用賃貸借と商業用賃貸借でも違いますし、その他どれくらいの期間に亘って賃貸借契約が継続していたかということも影響してきます。

八:それは、居住用よりは商業用の方が、賃貸期間が短い物件よりは長い物件の方が、それぞれ立退料は高くなるということなのでしょうか？

丸:そのような傾向はあると言えるでしょう。

八:そういえば、立退料の考え方として、借家権価格という考え方を聞いたことがあるのですが、これはどういうことなのでしょうか？

丸:借家権価格というのは、相続税評価を考える際に、路線価×借地権割合×借家権割合という計算式で計算する方法で、立退料の算定に際して、商業用テナントに対する立退料や長期間に亘って賃貸借契約が続いている住宅用賃貸借の場合に、この借家権価格の考え方をを用いて立退料を算定するということがあります。具体的には、借地権割合は、都内だと場所によりますが、5割～9割くらい、これは国税庁のホームページで路線価を見ると、路線価の後ろにA～Eの記号が記されていますが、Aから順に90%、80%、70%、60%となり、Eだと50%ということになります。借家権割合は住宅地だと30%、商業地だと30%～40%で計算されることが多いですね。

八:なるほど、そう考えると、商業地だと1億円くらいの立退料は十分考えられるというわけですね。でも、私のようなアパート経営者には余り参考にならないですね。

丸:必ずしもそうとは言えませんが、八王子さんの場合は積み上げ方式と言われる方法で立退料を考えた方がよいかもしれませんね。

八:それはどのような考え方ですか？

丸:分かりやすく言えば、借主の退去に際して発生する実費をベースにして立退料を考えるという方法です。八王子さん、立場を変えて考えてみて下さい。八王子さんがアパートを借りていて、大家さんから立ち退きを求められたらどうしますか？

八:私が借主だったらですか…。やはり立退料を請求すると思います(笑)。

丸:では、いくら請求しますか？

八:それは多ければ多い方が有り難いですが、少なくとも自分が損をするような金額では立ち退きたくないですね。

丸:それでは、どれくらいの金額だったら損はないと考えますか？

八:金額ですか…。うーん、金額は難しいですが、やはり最低でも実費の請求はしますよね。

丸:実費というのは？

八:はい、まず、引っ越し費用ですよ。それから、おそらく次も賃貸物件を借りることになるでしょうから、その費用、つまり、敷金、礼金、不動産業者の仲介手数料、それから前払賃料くらいは最低でも請求すると思います。

丸:そうですね、それくらいは請求したいですよ。以前は、これだけでも、敷金2、礼金2、仲介手数料1、前払賃料1と合計で賃料の6か月分にはなっていました。このごろは、敷金・礼金が安くなっている物件も少なくないので、賃料を基準にした場合、もう少し低い金額になるかもしれませんね。それでは、もう少し考えて欲しいのですが、八王子さんは、一度契約を結んだら余り賃料を上げていないというようなことはありませんか？

八:先生、よくご存じですね。私は、どうも賃料の値上げ交渉が苦手です。でも、その分というわけではないですが、借主さんとは良好な関係なので、私がアパートを建て替えるという話をしたら、借主さんたちも協力してくれるのではないかと密かに期待しているんですよ。

丸:そうだといいんですがねえ…。

八:先生、何となく奥歯に物が挟まったような言い方ですね。

丸:はい、大変申し上げにくいんですが、賃料が相場よりも安い物件はどちらかというと立退料が高くなる傾向があるんですよ。

八:えっ、どうしてですか？

丸:また、立場を変えて考えてみましょうか？八王子さんが立退を求められた際に、どのような引っ越し先を探しますか？

八:私は、おそらく立ち退く前のアパートと同じような条件のアパートを探すと思います。

丸:同じような条件とは？

八:広さ、間取り、駅からの距離、築年数、それから…。

丸:賃料についてはどうですか？

八:それは、立ち退く前のアパートと同じくらいの賃料で探すと思います。

丸:そうだとすると、立ち退く前のアパートの賃料が相場よりも安かったらどうなりますか？

八:引っ越し先の賃料は、立ち退き前のアパートの賃料よりも上がってしまうかもしれません。

丸:そうですね、立ち退き前のアパートと同程度の賃料の引っ越し先を探そうとすると、なかなか引っ越し先は見つからないでしょうから、引っ越し先の賃料の方が高くなってしまふ可能性は高いでしょうね。そうだとすると、八王子さん、その賃料の差額も立退料に加えて欲しいと思いませんか？

八:なるほど、先生がおっしゃっていることの意味が分かりました。

丸:立退料という観点で考えると、相場よりも賃料が安い物件はそれだけ価値がある物件ということになり、そのような物件から退去してもらうためには、その価値が高い物件に対する対価という意味で立退料が高くなってしまふと考えていただくと分かりやすいと思います。

八:なるほど。

丸:だからといって、人間関係を悪くするような賃料の値上げ交渉を行っている、立退を求めた際に、借主は心理的に協力したくないという気持ちになるかもしれませんし、逆に賃料を据え置きにしていた優しい大家さんと思われていたとしても、引っ越し先の賃料が上がってしまうようであれば、その分は大家さんに負担して欲しいと思っても不思議はありませんよね。

八:なかなか難しいですね。

丸:はい、難しいです。ただ、立退料としていくらが妥当かを考えるのであれば、大家さんご自身がその賃貸物件の借主だったらどの程度の立退料を要求するだろうか、ということをもっと考えた上で立退料の提示を行うということは非常に大事なことだと思います。これは、ご自分が請求するだろうと思う金額以下の立退料を提示すべきではないということではありませんが、ご自分が絶対に応じないであろうという金額の立退料しか提示しなければ、借主もやはり納得してくれないでしょうし、無用の不信感を抱かれることになってしまい、交渉は難航してしまいますよね。

八:では、私の場合は、どうすればよいのでしょうか？

丸:少し詳しい状況をお伺いした上で、一緒に考えてみましょう…。

丸の内弁護士と八王子さんのお話はまだまだ続くようです。

井手 慶祐 (弁護士)

シティウ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。

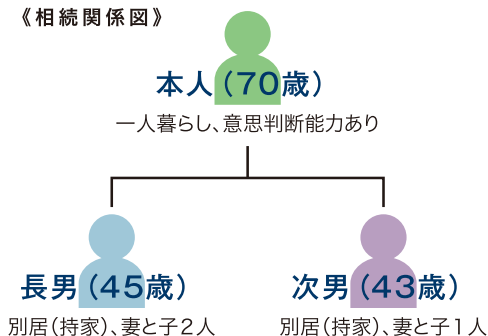
Case Study

豊かな資産形成のためのシリーズ講座・第25回

資産に対して考えておくべきこと ～第5回～ 保有不動産に関する税務アドバイス

1・保有不動産の対策事例

《相続関係図》



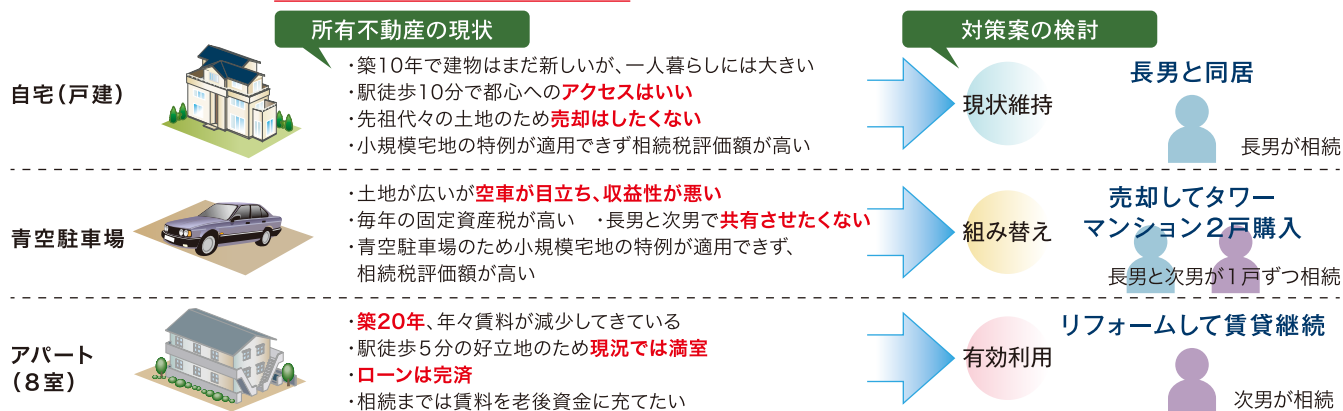
【現状と相続の希望】

- ・毎年の所得税・固定資産税が高い
- ・不動産を複数所有しているため、将来の相続税が心配
- ・長男には実家に帰ってきてほしい
- ・相続後に長男と次男がもめないようにしたい

	時価評価額	相続税評価額
自宅(戸建) 建物: 180㎡(築10年) 土地: 100㎡(路線価50万)	建物: 1,500万円 土地: 6,250万円 計: 7,750万円	建物: 1,200万円 土地: 5,000万円 計: 6,200万円
駐車場用地 土地: 400㎡(路線価20万)	土地: 10,000万円	土地: 8,000万円
アパート(8室) 建物: 200㎡(築20年) 土地: 120㎡(路線価40万) 入居率: 100% 借地権割合: 70% 借家権割合: 30%	建物: 2,000万円 土地: 6,000万円 計: 8,000万円	建物: 1,400万円 土地: 1,896万円 計: 3,296万円
現預金	10,000万円	10,000万円
資産合計	35,750万円	27,496万円

2・保有不動産の現状分析

まずは、「収益性」「換金性」の観点から、保有不動産の現状を分析しましょう。
その上で、保有不動産を ①現状維持 ②組み替え ③有効利用 の3つに分類します。



3・保有不動産の節税対策

所有不動産を ①現状維持 ②組み替え ③有効利用に分類した後、これらの対策が節税になるのかを検討します。

	対策前
現金預金	10,000万円
自宅建物	固定資産税評価額1,200万円
自宅土地	路線価50万円、100㎡、小規模特例なし
駐車場用地	路線価20万円、400㎡、小規模特例なし
アパート建物	固定資産税評価額2,000万円、借家権割合30%
アパート土地	路線価40万円、120㎡、借地権割合70%、小規模特例あり
財産合計	27,496万円
基礎控除(長男と次男) ※H27改正後	4,200万円
課税遺産額	23,296万円
相続税総額	5,918万円

問題点

- ・預金残高が大きい
- ・自宅の土地の評価額が高い
- ・駐車場用地の評価額が高い

多額の相続税の負担

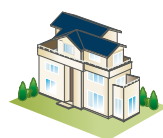
4・対策イメージ

① 自宅で長男と同居する



相続税評価額
6,200万円
(小規模適用なし)

同居



相続税評価額
2,200万円
(小規模適用あり)

② 駐車場からタワーマンション（2戸）に組み替え



相続税評価額
8,000万円
(小規模適用なし)

組み替え



相続税評価額
1,709万円
(小規模適用あり)

③ アパートをリフォームして賃貸を継続する



相続税評価額
3,296万円
(小規模適用あり)

リフォーム
して賃貸継続

相続税評価額
3,296万円
(小規模適用あり)

④ 現金預金のうち500万円を③のリフォーム資金に充てる



相続税評価額
10,000万円

リフォーム
資金

相続税評価額
9,500万円

資産合計

27,496万円

10,791万円
減少

資産合計

16,705万円

同居・リフォーム・組み替えにより相続税評価額が減少

5・対策結果

		対策前	対策後	差額
現金預金		10,000万円	9,500万円	-500万円
自宅建物	固定資産税評価額1,200万円	1,200万円	1,200万円	0
自宅土地	路線価50万円、100㎡、対策後は小規模特例あり	5,000万円	1,000万円	-4,000万円
駐車場用地	路線価20万円、400㎡、小規模特例なし	8,000万円	0	-8,000万円
タワーマンション建物合計	固定資産税評価額1,720万円、借家権割合30%	0	1,204	1,204
タワーマンション土地合計	路線価80万円、16㎡、借地権割合70%、小規模特例あり	0	505	505
アパート建物	固定資産税評価額2,000万円、借家権割合30%	1,400万円	1,400万円	0
アパート土地	路線価40万円、120㎡、借地権割合70%、小規模特例あり	1,896万円	1,896万円	0
財産合計		27,496万円	16,705万円	-10,791万円
基礎控除(長男と次男) ※H27改正後		4,200万円	4,200万円	0
課税遺産額		23,296万円	12,505万円	-10,791万円
相続税総額		5,918万円	2,351万円	-3,567万円

同居・リフォーム・組み替えにより、評価額が10,791万円減少し、相続税を3,567万円節税できます

※簡便的に売却に係る税金及び売買に係る諸費用は考慮していません。

※出典:「今、聞きたい 保有不動産に関する税務アドバイス」税理士法人 東京シティ税理士事務所

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 12.

パークコート赤坂 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、青山と赤坂が交差する

緑豊かな丘に聳え立つ

「パークコート赤坂 ザ タワー」をご紹介します。



ヴィンテージの系譜に君臨するタワー。

青山と赤坂。御用地の森のほとりに。

東京の、もっとも東京らしい個性とは何か。都心ならではのエッセンスを、極上のライフスタイルに結晶しうる場所は何処にあるのか。長きにわたり追い求められてきた都心居住の理想。その答えにふさわしい場所として選ばれたのが、青山と赤坂が交差する赤坂4丁目の丘でした。

ファッション、アート、建築に、世界が振り向く洗練された美意識をちりばめて輝く青山。この国の中枢に寄り添いながら、時に磨かれた文化と格式を豊かに薫らせる赤坂。2009年に竣工した「パークコート赤坂 ザ タワー」は、これらふたつの特別な個性が出会う丘に悠然と聳えています。青山通りを隔てた北西には神秘を込めて広がる赤坂御用地。純度の高い都市文化と、都心だからこそ残された森の息吹。この

丘に地上43階・高さ約145mのスケールで描かれたタワーは、洗練と深い安らぎを美しい人生へと昇華する特別な舞台といえるでしょう。

都心に映えながら、赤坂の森に調和する。

The Flagship—フラッグシップであるということ。「パークコート赤坂 ザ タワー」が目指したのは、妥協なき精神で時代を超える価値を創造し、あとに続く都心邸宅の規範となる存在です。1971年の三田綱町パーク・マンションから幕を開けた都心超高層邸宅の歴史。そのひとつの到達点を描くために、そして後世にヴィンテージタワーとして語り継がれるために、プロジェクトにおいては、象徴と融和の完璧なまでのバランスが追求されました。

タワーデザインのテーマは光、そして赤坂の森と

の美しい調和です。森の生命力の輝きを空へと運ぶかのようなファサード。赤（茜）坂の地名の由来となった茜の色みはタワーの建つ大地を、雪柳を思わせる銀白と薄緑は都心の森の澄んだ空気を表現しています。

夜になると、翼を象った頂上のクラウンに灰白い光が灯り、タワーの壁面は空へと伸びる幾筋もの光に彩られます。さらに都心の夜空に浮かび上がるタワーを印象づけるために、南正面にはエンブレム、北正面にはメダリオンの煌めきを。そして住戸の明かりがひとつ、またひとつと消える頃、タワーは白い翼だけを残し、都心の森に溶けていきます。

やがてヴィンテージと呼ばれるタワー。

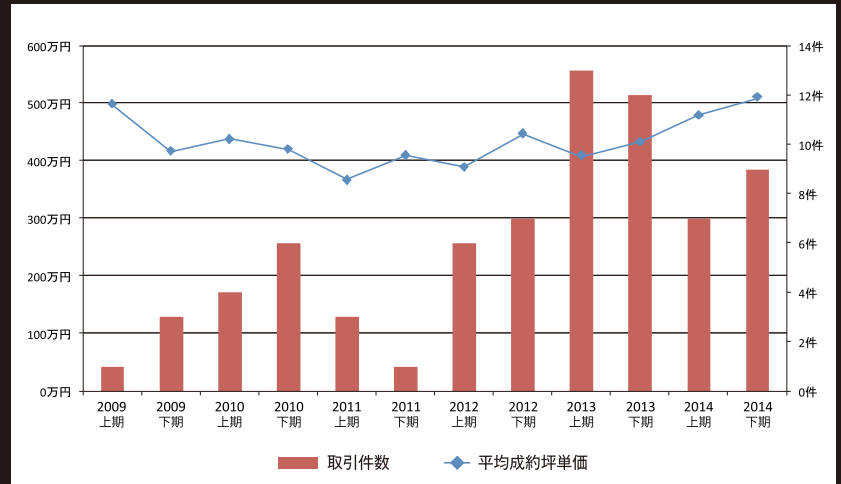
タワーの足元には、約6,400本の樹々からなる明る

The Trend of PREMIUM RESIDENCE

プレミアムマンション価格動向

パークコート赤坂 ザ タワー

〔所在地〕 港区赤坂4丁目
 〔建築時期〕 2009年6月
 〔交通〕 東京メトロ千代田線「赤坂」駅 徒歩8分
 東京メトロ銀座線「青山一丁目」駅 徒歩9分
 東京メトロ銀座線「赤坂見附」駅 徒歩9分
 〔総戸数〕 463戸
 〔分譲時専有面積〕 37.26㎡～218.19㎡
 〔駐車場〕 330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〕 鉄筋コンクリート造
 地上43階 地下2階建
 〔敷地面積〕 7,375.34㎡
 〔用途地域〕 第2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】

ファッションが文化に、建築がアートに昇華する街「青山」。濃い緑に日本の伝統が香る街「赤坂」。ふたつの街が交差する丘に、中枢のランドマークとして誕生したのが「パークコート赤坂 ザ タワー」です。竣工から約3年を経過した2013年以降、株高・円安および税制改正の効果等により、取引件数・成約坪単価とも急伸しました。

自己居住用としてはもちろん、セカンドハウス・投資用物件としても人気があり、今後も活発な取引が予想されます。



青山通り



山王日枝神社

い森が整備され、世界でも類を見ない森の都・東京に、新しい緑の連鎖を生み出しています。赤坂台地と呼ばれる小高い丘に位置する敷地は、地形そのものが自然の結界。外周道路との最大高低差約11mの東側には、城の石垣を思わせる三層の擁壁が築かれ、周囲と隔てられながらも、春には美しい桜景色で周辺の街並を彩ります。

エントランスの厚い扉の向こうには、堂々たる風格のエントランスホールが広がっています。コンサバトリに足を踏み入れれば、そこには窓際の小さな滝や水盤が生み出す水景とシマトネリコの本立。室内にしながら、一瞬森に迷い込んだかのような驚きが続いています。エントランスホールの先には二層吹き抜けのグランドロビー。滝を表現したガラススクリーンと煌めく水面を思わせるモザイクタイルの床が印象的

な空間には、世界のガラスアーティストの作品を配したギャラリーウォールも設けられています。

また地上36・37階には、ベネチアンクリスタルのシャンデリアが美しいスカイラウンジと、艶めくインテリアがゴージャスな気分を誘うスカイスイートを完備。窓の外には都心の夜景。幾千万の光の宝石をしたがえて過ごす至福のひとときを約束してくれます。

中枢に集う洗練と贅沢を自由に選び取り、空の高みに遊び、森の静けさに安らぐ日々。いつの日かヴィンテージと呼ばれることを約束された美しいタワーマンションがここにあります。

青山・赤坂の感性と響き合うこと、緑濃き森の安らぎと親和すること、そして中枢の空に凜として、しかしあくまで住まいとして映えることが求められました。



TBS放送センター



赤坂サカス

【参考資料：分譲パンフレット】

第四回 『都邑組曲』

懐風をたずね今様をみる

御殿山 ～CHERRY ORCHARD～

櫻の園からモダンの岸辺に



御殿山は、磯の清水と呼ばれた名泉につらなり、江戸湾をのぞむ丘山でした。ここに徳川將軍家の御殿が設けられたのは、江戸時代初期の慶長・元和の頃だと伝えられています。鷹狩の際に寄る休息所として、幕府重臣たちを招いて催す茶席として、利用されていたようです。

元禄年間に建物は焼失し、地名だけ残りましたが、まず寛文年間に1,000本の桜が、享和年間に將軍吉宗によって600本の桜が植えられて、江戸で最初に咲く花見の名所となりました。

品川区御殿山
さくら狩（国立国会図書館ウェブサイトより）
明治期 荏原郡品川町



房総の山々を背景に行き交う船の白帆のような御殿山の桜吹雪は、黒い蒸気がかき消されます。幕末の嘉永6年（1853）、黒船の来航がきっかけとなり、品川内海台場の築造に際して、御殿山が切り崩されることになったのです。

明治以降、御殿山の跡地は三井、三菱、西郷従道、原六郎らの所有となり、現在では、三菱開東閣やミャンマー大使館、原美術館、御殿山トラストシティ（旧御殿山ガーデン）などに、在りし日の面影を残しています。

近年、品川エリアにおける大規模な再開発が進められ、広重らが描いたような御殿山の賑わいが、あらためて見られるかもしれません。

御殿山庭園（御殿山トラストシティ内）
PIXTA
品川区北品川

REAL PLAN NEWS NO.105

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

105号では代々木上原を特集いたしました。

今号では、代々木上原を特集いたしました。代々木上原を貫く井の頭通りから北へ道一本入ると、「大山町」という閑静な住宅街があります。区画や道路幅が統一された整った町並み、玉川上水緑道や井の頭通りの街路樹の四季の移ろいは渋谷区でも有数の人気を誇るこの街の特色だと思います。

また大山町のお隣にある「西原」は、代々木

大山公園や渋谷区スポーツセンター、西原図書館等の施設があり、また京王線幡ヶ谷駅へもアクセスが良いことで人気の住宅街です。

ビジネスの街「新宿」や「渋谷」、ファッションの街「表参道」、官公庁の多い「霞が関」等へのアクセスが良好なこの地は、これからもステータスのある高級邸宅地として語り継がれていくことと思われます。



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	プロの視点で全方位から 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 〔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
神奈川県横浜市西区北幸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方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/>