



REALPLAN

不動産に、知性を。

REAL PLAN NEWS

三井不動産リアルティの総合不動産情報誌 [リアルプランニュース] 2015 summer NO.106

特 集

Real Plan Selection Brand Area

萬年の積

乃木坂・檜町

第二十四回

街衢の真価論

閃きのプリズム

Market Report リアルプランマーケットレポート

都心不動産 10年先を見通した中長期展望

Seminar 税務セミナー

居住用財産を譲渡した場合の
3,000万円控除の適用の注意点

Seminar 法務セミナー

正当事由に基づく建物明渡し請求その3

Market topics マーケットトピックス

都心不動産マーケットの
最新のトピックスについて

PREMIUM RESIDENCE

STORY 13. パークコート千代田富士見 ザ タワー



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

萬年の積

乃木坂・檜町

09

— pick up layer —

第二十四回

街衢の
真価論

閃きのプリズム

12

Honored Guests -salon-

ご最良のすすめ

13

Market Report

都心不動産 10年先を見通した中長期展望

19

Seminar

居住用財産を譲渡した場合の3,000万円控除の適用の注意点

21

Seminar

正当事由に基づく建物明渡し請求その3

23

Market topics

都心不動産マーケットの最新のトピックスについて

25

PREMIUM RESIDENCE

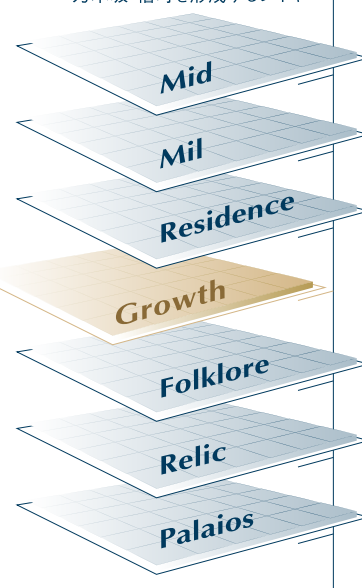
STORY 13. パークコート千代田富士見 ザ タワー

29

第六回

『都邑組曲』 懐風をたずね今様をみる

乃木坂・檜町を形成するレイヤー



東京女子医科大学附属青山病院

青山の会員制メディカルクラブで、
大学病院に“かかりつけ医”を持つ安心を。

リアルプランマーケットレポート

税務セミナー

法務セミナー

マーケットピックス

今号の表紙

「色絵鶴香合」野々村仁清

江戸時代／17世紀

丹波国に生まれた野々村仁清は、洛西の仁和寺門前に御室窯を開いた陶工で、色絵陶器を大成させました。色絵鶴香合は、丹頂鶴の優しい姿態をかたどり、細工物の名手の冴えが見られる作品です。また、白濁釉の上に施されたくちばしや尾の鏝絵、羽毛を描く金彩、頭頂の赤などが、鶴の気品を高めています。

一方、上の写真は尾形乾山「色絵春草文汁次」(江戸時代／18世紀)です。両方ともサントリー美術館コレクションのもので、現在開催中の企画展『着想のマエストロ 乾山見参!』にも出品されています。(7月20日まで)

サントリー美術館は、1961年、東京・丸の内に開館し、半世紀を超える歴史を有します。赤坂見附を経て、2007年、東京ミッドタウン内に移転しました。収蔵品は、国宝1件、重要文化財13件、重要美術品21件を含む、平安時代から江戸時代にかけての絵画・漆工・陶磁・ガラス・染織など約3,000件に及びます。

サントリー美術館

〒107-8643 東京都港区赤坂9-7-4

東京ミッドタウン ガレリア3階

tel.03-3479-8600

入館料金は展覧会により異なる

休館日：火曜日、展示替期間、年末年始

※常設展なし

<http://suntory.jp/SMA/>



東京ミッドタウンとミッドタウンガーデン (c) FUSAO ONO/SEBUN PHOTO /amanaimages

特集

Real Plan Selection Brand Area
Nogizaka-Hinokicho

檜町
乃木坂

"Growth"

江戸城の南西に、長門の太守が屋敷を構えた高台は、明治、大正、昭和と続く歩みのなかで、色異なる年輪を重ね、その幹に巨樹の風格が加わり、平成の首都山の手にあって、新緑が盛んに茂る街となる。



萬年の積

山の手の新しい中心地

現在、東京都港区赤坂9丁目にある東京ミッドタウンは、防衛庁本庁および檜町駐屯地の跡地の再開発事業です。第二次世界大戦後、連合国に接収されていた旧陸軍用地と施設が、昭和35年（1960）、日本に返され、以降、防衛庁が平成12年（2000）の市ヶ谷移転まで使用していました。

陸軍の青年将校たちの決起による二二六事件、戦線の拡大と終戦を経て、昭和の日本は二度目のスタートを切ります。

通りをはさんで向かい合っていた赤坂檜町の第一連隊と麻布龍土町の第三連隊は、ともに敷地と兵舎を連合国に接収され、ハーディ・バラックスと呼ばれる将校宿舎として利用されていました。

いわゆるサンフランシスコ講和条約の発効により、日本へ返還された敷地と兵舎は、赤坂檜町側の大部分を防衛庁が使用することとなり、残りが都立檜町公園として開園します（現在は港区立）。

いっぽう、麻布龍土町側は、東京大学生産技術研究所として平成13年(2001)まで使用されていました。現在、国立新美術館や都立青山公園などになっているところです。

都立檜町公園の開園する前、昭和22年(1947)に芝区、麻布区、赤坂区が合併して港区が成立しました。各町名の変更は1960年代から1970年代に行われます。そのなかで赤坂檜町は赤坂8丁目と9丁目に分割され、麻布龍土町は六本木7丁目に、麻布新龍土町は六本木7丁目と南青山1丁目にそれぞれ組み込まれました。

町名は人々の記憶と結びいているものだけに、その消失には情緒が大きく揺さぶれますが、いっぽうで乃木坂・檜町というエリアの幹が、新しい年輪を加えた、とも言えるでしょう。

つわものたちの往来

旧赤坂檜町の区域は、江戸時代の萩藩毛利家、松江藩松平家、山家藩谷家の屋敷跡に、麻布今井町年貢町屋を加えたものでした。江戸から東京に改められた慶応4年(1868)から10年あまり、明治新政府は行政区画の整備に追われ、試行錯誤を繰り返します。ようやくまとまりを見たのは明治5年(1872)。この時、萩藩毛利家の下屋敷の通称である檜屋敷にあやかって、赤坂檜町が誕生しました。それまでの過渡期、たとえば東京鎮台歩兵第一連隊の資料などでは、ここを「檜坂」と呼ぶ例もあったようです。明治11年(1878)の郡区町村編制法により、それまでの赤坂檜町と赤坂氷川町は赤坂区に、龍土町は麻布龍土町と新龍土町に分けられて麻布区に入ります。

赤坂檜町の南東部3分の2は、陸軍省の用地となりました。また、町の西部は、明治末までにはほとんどが大邸宅の屋敷町になっていきます。

赤坂檜町の大部分を軍用地として利用することが決定したのは、明治4年(1871)のことです。当初は、前年に編成された東京鎮台歩兵營、さらに後年、師団制に改めて、歩兵第1連隊の兵營が置かれ、陸軍外征への出発地となりました。

江戸時代の末期、檜屋敷の敷地は幕府が没収していました。長州が朝敵と見なされた頃です。没収後、檜屋敷の庭園にあった樹木や石のほとんどが売り払われ、名物の檜並木もゆくえが杳として知れず、確かな記録が見つかりません。

幕府はまず火除空地（防火用の空地）として利用し、次いで幕府勘定所の植物場としました。さらに慶応3年（1867）、勘定奉行である小栗上野介（忠順）の上申により、植物場に茶実を蒔くことになります。ゆくゆくは茶園を経営する目論見でした。しかし、芳醇な茶の香りが立ちのぼることなく、この地は明治を迎えたのです。

檜乃木坂町



旧陸軍歩兵第三連隊兵舎の酒保 絵葉書(一部)

人々いへる檜の並木、屏風をたてたるやうにて (清水亭の記／磯野政武丹波守)

萩百万石の屋敷づくり

江戸時代、大名の下屋敷といえば、まずは別邸であり、大火などの災害時に緊急避難する場所として機能させることが多く、いわば予備的な施設の位置づけでした。しかし、檜屋敷こと萩藩(長州藩、長門国および周防国)毛利家の麻布下屋敷は、ずいぶん事情が異なっていたようです。

そもそも萩藩毛利家が幕府に、「赤坂檜町」の地を下屋敷として嘆願したのは、寛永11年(1634)、三代将軍家光の頃にさかのぼります。当時、萩藩毛利家は、現在の日比谷公園の西に広大な桜田上屋敷(本邸)を構え、また愛宕山下には新橋中屋敷を持っていました。この中屋敷を返上する条件を呑んでまで切望したのが、当時の龍土町に面した一帯、のちの檜町だったのです。

萩藩毛利家は江戸時代、37万石の大名とみなされていましたが、関ヶ原以前は実高200万石ともいわれる大藩で、敗軍の将となった関ヶ原以後の検知でも実高50万石を超えていました。そのため、幕末までには100万石の大名なみの力を備えていたともいわれています。

萩藩毛利家が麻布に下屋敷の拝領を願い出た時期は、参勤交代が義務付けられつつありました。それにより、諸国大名は江戸屋敷の確保に迫られています。いっぽうで、大火の教訓を生かした災害に強い都市づくりも始まっていて、江戸そのものが郊外へと拡張していく時期でもありました。

十代将軍家治の世、明和9年(1772)に大火が起こります。いわゆる明和の大火(目黒行人坂大火)です。この時、萩藩毛利家は桜田上屋敷、新橋中屋敷ともにほとんど焼失しました。幸い、麻布下屋敷は難を逃れます。江戸屋敷が必要とする機能のほとんどを麻布下屋敷に置くことができました。

それまでにも、たとえば桜田上屋敷の改修時など、毛利家当主である松平大膳大夫が、麻布下屋敷を本邸として使用していた時期もあったようです。

深山のごとき大名庭園

麻布下屋敷は、檜の並木で知られるようになり、江戸後期までには近辺も含めて「檜屋敷」と呼ばれるようになります。これが今も残る檜町や檜坂の名前の由来です。

萩藩毛利家は、幕末までに隣接する明地(空地)、小さい山や谷も買い入れ、3万6千坪の敷地を麻布に有します。これを造成した大名庭園が、清水亭(清水園)です。

清水亭にはしばしば招待客が訪れ、その一人である幕臣の磯野丹波守政武は「さながら深山路」と書き残しています。また、その自然豊かで美しき風情は、江戸南画の大家、谷文晁の実子で一門の秘蔵っ子だった文二の筆により、一幅の画として後世に伝えられています。(欄外図画参照)

ほか、庭園内には清水稲荷が置かれていたため、初午参詣などでは限定的に、他藩の人々も聞きしに勝る名園見物ができたようです。

風雲急を告げる幕末、檜屋敷・清水亭内の施設で、蘭学の勉強会が開かれました。この時、一人の学者が招かれます。彼の名は村田蔵六、のちの大村益次郎です。その頃、蔵六はまだ宇和島藩士。しかし、桂小五郎(木戸孝允)らの熱心な招請により、私塾を閉めて、檜屋敷での講義を始めます。萩藩の軍制改革が、檜屋敷で蠢動していました。

元治元年(1864)、京で禁門の変(蛤御門の変)が起こり、萩藩の急進派が敗走すると、江戸の檜屋敷にも火の粉がおよび、幕府勢が押し寄せます。すでに藩主らは国元に帰っていた



金銅三鈷輪宝 地鎮具 萩藩毛利家下屋敷出土
東京都教育委員会蔵



江戸麻布邸遠望図(一幅) 筆:谷文二 江戸時代後期 毛利博物館蔵

ため、人影は少なく、物資保管など下屋敷としての役割に縮小されていました。処罰として屋敷引き渡しを要求されます。ここに檜屋敷230年の幕が下り、屋敷内の破却が行われました。この作業に3日間で4000人近い鳶職人が動員されていることから、幕府の徹底ぶりがうかがえます。

鹿角の谷を見下ろす丘

現在の乃木坂・檜町のエリアには、檜坂をはじめ、乃木坂、本氷川坂など、武蔵野台地の起伏を示す道がいくつも見られます。これらの坂道はエリアの歴史を伝え、知らず知らずのうちに物語を繙かせてしまうことでしょう。

目黒川と神田川にはさまれた淀橋台の中央部東端に、乃木坂・檜町のエリアがあります。一帯は標高およそ30mの台地の上で、平坦かつ高燥の部分と、低地の湧水に恵まれ、先史時代から人間の生活するところでした。ここからは竪穴式住居や大集落の跡が出土しています。

原始・古代の人々は、鹿の枝角のように谷が亀裂をつくる淀橋台にあって、貴重な広がりを感じていたのかも知れません。

上人と将軍の神苑

現在の赤坂6丁目、旧赤坂檜町の東側に位置するのが本氷川坂です。この柄杓型のやや長い坂の東には、森閑とした赤坂氷川神社が鎮座しています。大正時代、文士の永井荷風が「喬木鬱蒼とし、幽邃」と記した境内は、さらに年輪を重ね、今なお緑陰の風趣を失っていません。

本氷川坂をはさんで赤坂氷川神社の向かい側は、長い土塀がぐるりと囲みます。ここは、日本銀行氷川分館(氷川寮)です。戦後、日本銀行の対外施設として築造されました。

この氷川分館は、主として、海外中央銀行幹部を含む内外要人とのあいだで、業務上機密を要する会合や迎賓などを行うための施設です。また、本店が被災するなど事態にあっては、

緊急時の対応拠点として活用されることが想定されています。ここはかつて勝海舟の屋敷があったところです。

現在の赤坂氷川神社の社殿は、徳川吉宗が八代将軍に就くにあたって、享保15年(1730)、武州豊島郡赤坂今井台に造営されたもの。当時すでに境内の大銀杏は、樹齢100年を超えていました。さらに300年を経た今、港区の天然記念物に指定されています。

氷川神は元より吉宗の産土神でした。その後、十四代将軍家茂まで、代々朱印状を下付されたことにより、その御神徳を高めていきます。

旧記によれば、創祀は遥かに古く平安時代。天暦5年(951)、蓮林僧正が見た霊夢にしたがって、武州豊島郡人次ヶ原(ひとつぎがはら)に奉斎しました。ここは、俗に古呂故ヶ丘(ころがおか)と呼ばれていた土地で、現在の赤坂4丁目一ツ木台にあたります。ちょうど平成4年(1992)まで、氷川小学校が置かれたところで、ここも勝海舟の屋敷跡のひとつです。

旧地の一ツ木台には、氷川神のほか古呂故稲荷も祀られており、遷宮とともに今井台へと移されます。この地には、先に地主稲荷があり、また坂の名前の由来となった本氷川明神(稲荷)もありました。

これら三稲荷に、弁慶橋にあった玉川稲荷を加え、合祀することになったのは、明治31年(1898)。この神社が赤坂氷川神社の境内にある四合稲荷神社です。名付け親は、氷川の御前こと最晩年の勝海舟。清話ならぬ洒落で「しあわせ」にひっかけたところが、江戸っ子の面目躍如でしょう。

赤坂氷川神社が遷宮する前、元禄の頃、今井台の地にあったのは、安芸三次藩(浅野土佐守)邸です。ここは、浅野長矩(内匠頭)の正妻の実家であり、松の廊下の沙汰のあと、出家して身を寄せます。

また、四代将軍家綱の頃に、南部藩邸と相対替(あいたいがえ)が行われるまで、赤穂藩邸があった場所から、三次藩邸に向かう急勾配の険しい坂道が、今も残る赤坂の南部坂。すなわち『忠臣蔵』の名場面「南部坂雪の別れ」の題材です。

檜乃木坂町



清風(一部) 書:乃木希典 画:乃木静子
掛け軸 紙本水墨 綴子裂 象牙軸 相馬御風箱
画像提供:長良川画廊



国立新美術館の竹林

狩人たちのお引越

現在の六本木7丁目から南青山1丁目にかけては、江戸時代、麻布龍土町農村部分と麻布長泉寺門前があったところで、その大部分は武家地でした。幕末の地図には、鍋島備前守、鍋島甲斐守、伊達近江守の上屋敷地であったことが記されています。

明治の初め、旧町屋と旧武家地を龍土町に併せました。のちに麻布龍土町となりますが、旧武家地は麻布新龍土町として、分離・独立し、原宿村飛地字五反田の一部も編入します。

龍土町という名前は、江戸時代の初期、芝愛宕下から西久保の一带を指していました。その旧地は、まだ埋め立て前の入江の浜で、漁師が多く暮らしていたことから、「かりうどもら」と呼ばれ、それが転訛したといわれています。

元和年間、二代将軍秀忠の頃、旧地が御用地となったので、龍土町は麻布領に移されました。後年、百姓町屋となって麻布龍土町と呼ばれるようになります。いっぽう、天より龍が振ってきたという民間伝承に基づくとの説もあります。

このように町の成立が古いため、龍土町に面して造成された檜屋敷は、麻布龍土屋敷とも呼ばれました。また、檜屋敷の跡に置かれた幕府の植物場も、麻布龍土植物園と称されます。

皿の上の壮志と大義

東京における西洋料理店の草分けが、麹町より麻布新龍土町に越してきたのは、明治33年(1900)のこと。外国からの来賓をもてなす際に仏蘭西料理を供することは、明治の初め、1800年代後半から行われていましたが、町場での舌鼓はまだまだ珍しい時代。仏蘭西料理を供するこの店、龍土軒には、世界に目を向けた青年たちが集いはじめます。

官吏にして民俗学者でもあった柳田国男。彼が私邸で主宰していた文学談義のサロンは、明治37年(1904)頃より龍土軒で開かれるようになり、「龍土会」の名が定着しました。この

サロンには、島崎藤村、国木田独步、田山花袋らの文士が参加、自然主義文学のゆりかごであったともいわれています。

また、同じ頃、美術談義サロンの白馬会も、たびたび龍土軒を利用していました。主なメンバーは、黒田清輝、岩村透、岡田三郎助、青木繁らです。

いずれにしても、明治後期という時代の熱が、「新派」という鍋の中で湯気となっていました。

そのほか、のちに内閣書記官長、司法大臣、鉄道大臣を歴任する江木翼も、龍土会に顔を出しています。

江木翼の同郷人である乃木希典も、龍土軒の料理を好んだ一人です。乃木の場合、兵舎に皿を運ばせて、食事を愉oshimしました。

同郷とは言え、乃木は長州人として、江木は山口県人として生まれています。この世代差と温度差が、長州閥と決別する江木と乃木の後半生に微妙な陰影をもたらしたのかもしれない。

明治天皇の御大葬の日、乃木は夫人をともなって自刃を遂げます。最期の地には、乃木神社が建創され、旧邸が保存されることになりました。

さらに、乃木神社戦災復興にあたっては、萩の松陰神社から、玉本文之進と吉田松陰二柱の分霊を請い受けます。これが境内に鎮守される正松神社です。乃木は十代の頃、松下村塾の創始者であり、松陰の叔父でもある玉木から薫陶を受けていました。

営みの開放区へ

江戸時代、檜屋敷の清水亭があったところで今、潤いに富んだ檜町公園の池と、まぶしい陽光を受け止めるミッドタウン・ガーデンの芝生がつながっています。かつては大名屋敷や軍事施設など、立ち入ることが困難だった場所です。そこで今、人々は自由な空気に包まれながら、様々な営みを行っています。その光景こそが、このブランドエリアにおける価値の象徴なのかもしれません。



新しいエリアに“暮らす赤坂”のイメージが定着。
投資、保有などのニーズも活発化しています。

私ども麻布リアルプランセンターは、1985年設立の「西麻布販売センター」を前身とする、当社でもとくに重要なセンターです。主な管轄エリアは、麻布・広尾・六本木・白金・高輪、そして今回の誌面で取り上げた赤坂。当センターでは、いわゆる都心の一等地に資産を保有する皆様のご自宅の売却・購入を中心に、資産組み替え、投資・運用まで、多岐にわたるニーズにお応えして参りました。

赤坂における不動産市場の動向は、センターの立ち上げ当初と比べ随分と変わってきました。この街は、元々、由緒ある邸宅街と、商業の非常に盛んな繁華街の二面性を持つエリアですが、昨今は東京ミッドタウンの誕生に加え、赤坂アーカヒルズ周辺の再開発事業が進み、新しいエリアに、人が暮ら

す赤坂としての地位が確立されてきました。

今後の注目は何といても東京ミッドタウンに隣接して誕生する「パークコート赤坂檜町 ザタワー」。全世界共通でパークフロントという立地は人気が高いといわれますが、資産性がある程度担保された住環境が、都心の赤坂で維持されるのは非常に希少だと思います。これを機に同エリアでは、ご自宅用はもちろん、投資、保有など様々なニーズが活発化すると見えています。

私たちとしては、当社のフラッグシップである当センターの重みを感じながら、プライドを持って、お客様にあった中身のあるご提案を充実させていきたいと考えております。今後ともご愛顧の程、宜しくお願ひ申し上げます。



麻布リアルプランセンター
所長 小林 敏

三井不動産リアルティ株式会社 麻布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

〒150-0012 東京都渋谷区広尾5-4-12 大成ビル

TEL.03(5789)3131 FAX.03(5789)4449 E-mail.azabu@rehouse.co.jp

営業時間：午前10時～午後6時



0120-600-332



東京メトロ日比谷線広尾駅 2番出口出てすぐ。

街衢の 真価論

第二十四回

閃きのプリズム



東京ミッドタウン
画像:つきのさばく / PIXTA(ピクスタ)

乃木坂・檜町というブランドエリアは、3万年の堆積の上に、ひとつまたひとつと、新しい層を重ねていきます。その新しい層は柔らかく、一步一步の足跡が見て確かめやすい土壌です。

分野を問わず、荒ぶる情熱、みなぎる野心、尽きぬ創意などを引き寄せて、深く受け入れ、その閃きを促し、才能を育む街。専門家だけでなく、一般の人々も、創作に関心を寄せ、参加・体験することを重んじる場。囲い込まず、封じ込めず、押さえ込まない伸びやかな空間が、ここには広がっています。

画壇の飛び地

明治中期の洋画界を革新していった黒田清輝らを中心に結成された白馬

会。新龍土町にあった旧龍土軒での交流・勉強会が美術史に刻まれています。

フランス印象派の大家ルノワールに傾倒・師事した梅原龍三郎が、新龍土町に自邸を構えたのは1922年、白馬会の解散から11年後のことです。この転居を機に、梅原は画業だけで生計を立てていきます。

戦前の新龍土町は、フランス大使館、トルコ公使館、ローマ法王使節館などの関係者、華族、各界名士の邸宅が多い静かな屋敷町でしたから、画家の創作活動に適していたのかも知れません。日本工房を退社したばかりの写真家・土門拳が、シャッターチャンスを待って粘りに粘り、憤慨した梅原が籐の椅子を投げたのも新龍土町の邸宅でした。



詩人の魂

日本の近代洋画の父が30代で新龍土町に屋敷を構えていた1927年、日本の近代詩の父ともいべき萩原朔太郎が、44歳で家族と離れて単身上京、赤坂檜町のアパートで暮らすことになりました。

乃木坂倶楽部と呼ばれたモダンなアパートについて、萩原は「麻布一聯隊の付近、坂を昇る崖上」にあったと書き残しているの、現在の赤坂9丁目6番あたりです。空き部屋を見つけてきたのは文学仲間の三好達治でした。陸軍士官学校を脱走した過去のある三好の斡旋ですから少々皮肉なめぐり合わせです。

傷心を抱え、疲弊していたとはいえ、「詩はただ病める魂の所有者と孤独者との寂しい慰めである」と言い切った萩

原でしたから、ここでの痛々しい生活ですら『乃木坂倶楽部』という詩編にまとめます。

乃木坂の青春

同じ赤坂檜町の木造二階建てアパートでも、戦前昭和の萩原が荒廃と寂寞の単身者だったとすると、戦後昭和の「テキサスハウス」の単身者たちは、さかさまの暮らしぶりでした。「テキサスハウス」の正式名は花岡アパート。それを永六輔が全部カタカナの愛称にします。

時は1960年前後、連合軍司令部にも顔のきく若手写真家だった大竹省二を中心に、ドクトルチエコ、草笛光子、三木鮎郎、笈田敏夫、沢たまき、秋山庄太郎、ジョージ川口、団令子といった面々が住んでいました。そうはいても上3部屋、下3部屋の小さなアパート、住人は入れ替わります。

モデル、女優、歌手、作家、プロ野球選手といった人気稼業の人々が集まり、有志の野球チームまで結成されていました。赤坂檜町のアパートというよりも、過渡期の隙間に出現した六本木の



国立科学博物館で展示されているベンシルロケットの実機

ベースキャンプだったのでしょう。

旧兵舎のライトスタッフ

連合軍司令部は、赤坂檜町と麻布龍土町にあった陸軍施設はもちろん、日本の軍備を徹底的に解体しました。そのひとつに航空産業があります。製造や運行にとどまらず、研究までも禁じられました。

散り散りになった日本の研究者たちが、航空工学に戻れるようになったのは、1957年のことです。世界の空はジェット機が主役となりつつありました。日本の研究者たちも、その銀翼を追いかけます。ところが、乃木坂・檜町エリアに移った東京大学生産技術研究所（以下、東大生研）の糸川英夫は、違う考えを持っていました。

半年間のアメリカ留学で、ジェット機の先にあるものを確信した糸川は、空気のないところでも安定して飛ぶロケットに未来を見ました。この構想に賛同した若い研究者たちが結集し、メーカー1社が協力することで、1954年、東大生研にAVSA研究班が創設されます。研究の場は、旧陸軍第三連隊の兵舎でした。

真街 価衢 論の

AVSA研究班は1955年、逆転の発想で開発した全長23cmのペンシルロケットを発射します。これがベビー型、カッパ型へと進化して、現在のM-Vロケットへと飛躍する第一歩でした。

東大生研のペンシルロケットは全部で29機。そのうちの1機が半世紀の時を超え、大気圏を突破しました。2005年、スペースシャトルに搭乗した野口聡一宇宙飛行士が、ペンシルロケットを国際宇宙ステーションに持ち込んだのです。

1964年、東京大学宇宙航空研究所（現在のJAXA宇宙科学研究所）が創設されると、研究グループは乃木坂・檜町エリアを離れます。このように、日本の独創的なロケット研究・開発は、乃木坂・赤坂檜町エリアで萌芽期を過ごしたのです。

持たない美術館

2007年1月、東大生研の跡地に、コレクションを持たない国立新美術館が開館しました。柱は企画展と公募展、そして情報拠点と教育普及です。コレクションによる常設展を行わないため、英語表記では、アートミュージアムを用いず、アートセンターを使います。美術の新しい価値観、作品への接し方が、森の中で試されます。

ゆるがない美術館

同じ2007年3月、防衛庁および檜町駐屯地の跡に、複合施設の東京ミッドタウンが開業しました。防



今年で第8回目を迎える「Tokyo Midtown Award」デザインコンペでは過去受賞作品を「ミラノサローネ国際家具見本市2015」期間中にミラノ市内で展覧会を開催

衛庁の厚い壁の向こうに、息をひそめて「檜町」の名が温存されていたのです。

東京ミッドタウンには、赤坂見附からサントリー美術館が移転。「生活の中の美」を基本テーマに、企画展示や作品収集を進め、その姿勢は開館以来ゆるぎません。

さらに、移転を機にして「美を結ぶ。美をひらく。」というメッセージを加え、従来の枠組みにとらわれない活動に努めています。

見識は高く、敷居は低く。萩焼の器を用いた檜屋敷と一脈相通じるところがあります。

見、きわめる場

生活において物事を見きわめる力は大切です。デザインではよりいっそうの洞察力が求められます。英米の言い回しでは、視力のことを「20/20 Vision (Sight)」、ないしは「Perfect Vision (Sight)」と表現することがあり、これに基づきながら、「さらに先を見通すデザイン発信の場」という理念を込めた名称が「21_21 DESIGN SIGHT」です。

このような名称を持つ東京ミッドタウンにあるデザインミュージアムは、デザイナー、企業、職人、使い手を結ぶ1本の線を、さらに束ねる場になります。そのディレクションには三宅一生、佐藤卓、深澤直人という3人のデ

ザイナーがあたり、原則ひとり1テーマの企画展を手がけています。

アートとデザインの街

日本デザイン振興会、日本グラフィックデザイナー協会、武蔵野美術大学デザイン・ラウンジ、インターナショナル・デザイン・リエゾンセンターと、デザインのプロモーション、職能、研究教育という3つの異なる役割を担う機関が連携して開設したのが「東京ミッドタウン・デザインハブ」です。

主な活動は展覧会やセミナーの開催、出版などを介しての情報発信で、ネットワークを生かしたデザインの拠点づくりを行っています。

もうひとつ、デザインとアートの街・東京ミッドタウンでは、明日を担うデザイナーやアーティストの才能の発掘や、応援を目指し、「Tokyo Midtown Award」を開催。これはアートコンペとデザインコンペの2部門からなり、2008年の設立以降、毎年開催されています。

たゆまぬ創造

江戸が遠ざかり、赤坂檜町や麻布龍土町の名が後ずさりする状況は、1990年代に折り返しました。2000年代に入ると、新たな局面を迎え、このブランドエリアの価値をより豊かに創造しています。

Honored Guests -salon

ご最員のすすめ

東京女子医科大学附属青山病院

青山の会員制メディカルクラブで、
大学病院に“かかりつけ医”を持つ安心を。

外苑前に位置する東京女子医科大学附属青山病院は、1992年の開設以来、都心に暮らすエグゼクティブが厚い信頼を寄せて来た医療施設です。最大の特長は、病気の早期発見・治療、健康維持・増進を目的とした会員制のメディカルクラブ。Total Health Careの理想の下、「THC」と名づけられたこのクラブは、先進の健診システムときめ細やかなサービスにより、社会の一線で活躍する会員の健やかな暮らしを支えてきました。

会員が受けられる主なサービスは年2回の人間ドック。「半日コース」と「2日間コース」を組み合わせたドックは、現在考えられる生活習慣病発見のための検査項目を最大限盛り込んだ内容となっており、さらに近日中には膵がん検診コースも設定される予定です。検査結果については、経験豊富な東京女子医科大学のスタッフが分かりやすく丁寧に説明。結果報告書には、CTやMRIの画像所見も添付され、他の医療機関でも利用できる形となっています。また会員に対しては、24時間いつでも医師が電話での医療相談に対応。さらに専門の栄養士による食事指導など、マンツーマンによるアドバイスが充実しています。

健診の結果、病気が発見された場合は、同院の医師と東京女子医科大学の医師が連携し、病気の状態に合わせた治療を提供。関連病院や他院への紹介も含め、会員にとってベストな方法を模索いたします。

THCの会員になることは、「大学病院にかかりつけ医を持つ」ということ。いつまでも健康で若々しい心身を維持するために、是非、同院のTHCクラブへの入会をご検討ください。



資料請求ならびに入会に関するお問合せ
東京女子医科大学附属青山病院 健診担当
【TEL】03-5411-8122

東京女子医科大学附属青山病院
【住所】港区北青山二丁目7-13 プラセオ青山ビル内
【TEL】03-5411-8127
<http://www.twmu.ac.jp/AH/>



会員専用ロビー



入院病室(特別室)



64列CTスキャン

Market Report

都心不動産 10年先を見通した中長期展望

— 都心の将来像を見据えた不動産投資のあり方を探る —

今、都心では既存の都市構造を大きく変えるような再開発プロジェクトや交通網の整備が目白押しです。一方、2020年には東京都の人口がピークアウトするとされ、それまでに投資の「出口」を模索する動きもみられます。20年代以降の都心はどういった姿になるのか、不動産投資に適したエリアであり続けるのか、今回は様々なデータや他都市との比較も交えながら、中長期的な見通しを探ることにします。



都心エリアの将来人口・世帯構成

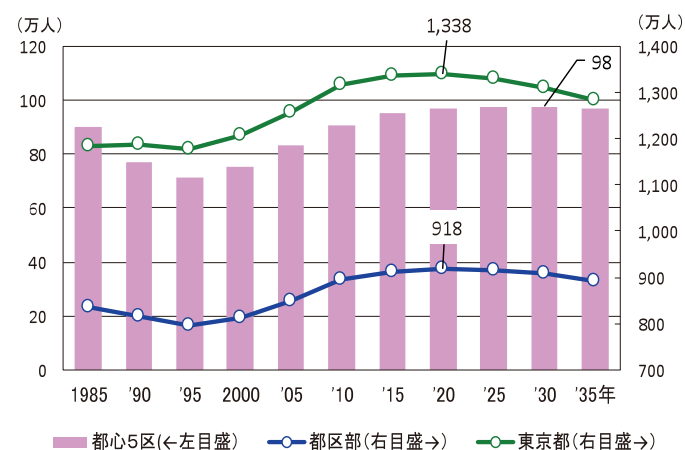
都心5区の人口ピークは2030年

少子高齢化の進展に伴い、人口減少エリアが全国的に拡大しています。東京都も例外ではなく、2020年には都全体が1,338万人、都区部は918万人でピークを迎えると予測されています。一方、都心5区は2020年以降も増加を続け、30年に98万人でピークを迎えた後、20年後の35年も現在を上回る人口が維持される見込みです【図表1】。最近では民間の研究機関が公表した消滅可能性都市が注目されていますが、都心5区に限ってはこうした指摘は無縁と言えそうです。

高齢化の進行は避けられないものの、千代田区・中央区・港区ではいわゆる生産年齢（15～64歳）人口が35年まで増加し続けます。都心居住の広がりから昼夜間人口比率はやや低下しますが、将来にわたる業務中枢機能の集積により都心5区の比率は高い水準を維持し、住宅やオフィス・店舗の需要は今後も拡大すると予想されます【図表2】。

【図表1】 都心5区の人口推移と見通し

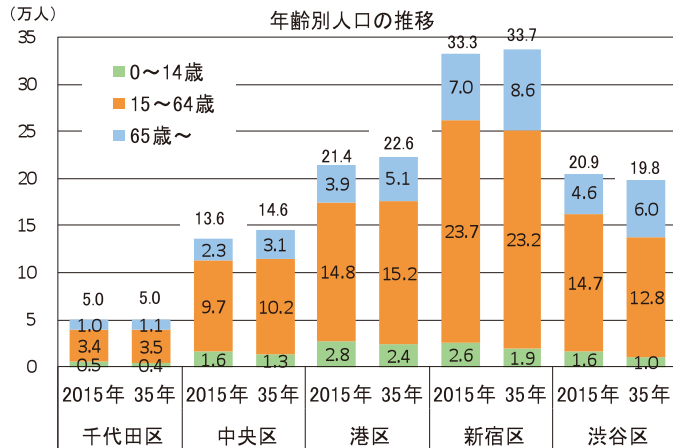
・都心5区の人口は東京都や都区部全体と異なり、2030年まで増加が続く



資料:「東京都の統計」より作成

【図表2】都心5区の年齢別人口と昼夜間人口比率

・千代田区・中央区・港区では、2035年まで生産年齢人口(15～64歳)が増加



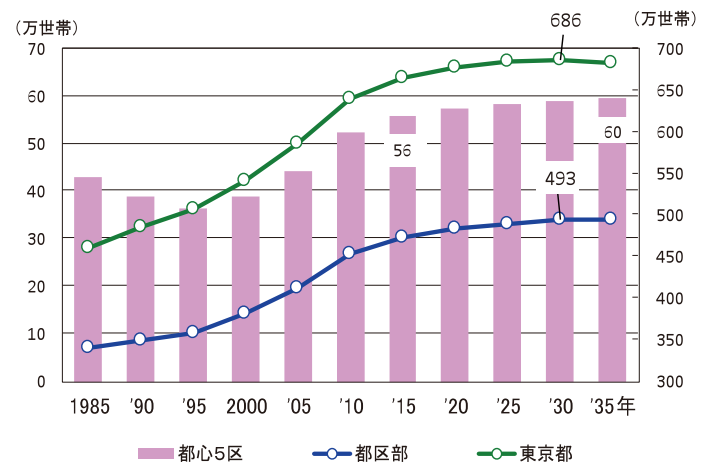
●昼夜間人口比率 = 昼間人口 ÷ 夜間人口

	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	都区部	東京都
'15年	1587%	432%	405%	221%	244%	130%	118%
'35年	1458%	370%	374%	209%	225%	128%	117%

資料:「東京都の統計」より作成

【図表3】都心5区の世帯数の推移と見通し

・都心5区の世帯数は東京都や都区部全体と異なり、2035年まで増加が続く



資料:「東京都の統計」より作成

都心5区の世帯数は向こう20年間増加

1世帯が1住宅を求めると考えると、住宅需要は基本的に世帯数の動きに依拠することになります。都心5区の世帯数は、バブル期の地価高騰の影響から転出が進み90年代にかけて減少しましたが、住宅価格が落ち着いた2000年以降は、周辺からの転入が相次ぎ増加傾向にあります。

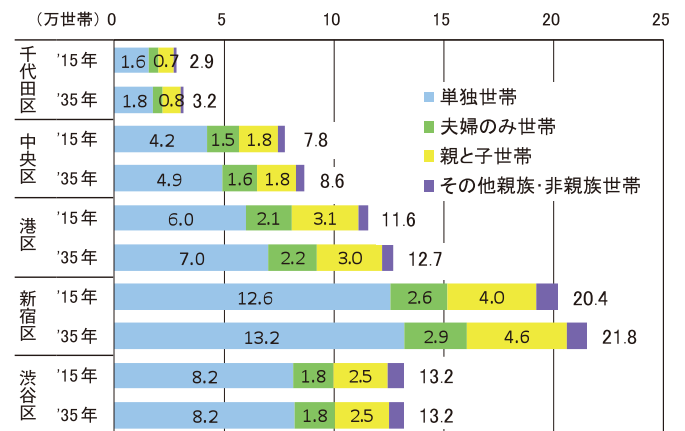
今後も小世帯化の進展により世帯数は増加しますが、都全体と都区部は30年をピークに減少し始めます。しかし、都心5区は15年の56万世帯から35年は60万世帯となり、増加基調に変化はありません。都心の住宅需要は、向こう20年間でさらに7%増えることになります【図表3】。

各区の15年から35年にかけての世帯数の増加率は、千代田区が10.2%、中央区は11.2%、港区は9.7%、新宿区は6.9%、渋谷区は0.2%で、特に都心3区の伸びが目立ちます。35年時点の1世帯あたりの人数は、都全体が1.88人、都区部が1.81人に対し、都心5区は1.63人と世帯規模が小さく、さらに小世帯化が進む見込みです。

将来にわたる世帯構成の変化をみると、渋谷区では各世帯の数は横ばいですが、他の4区は単独世帯の増加が顕著です【図表4】。渋谷区や新宿区の単独世帯の比率は現状で6割を超えており、他の3区も過半数を占めます。中央区や港区の単独世帯は、35年時点で15年に比べて約16%増加すると予測され、全体の伸びを上回ります。今後も都心における住宅需要のボリュームゾーンは、単身世帯が主体となることは間違いありません。

【図表4】都心5区の世帯構成の変化

・都心5区では今後も単独世帯が増加し、住宅需要の中心であり続ける



資料:「東京都の統計」より作成

住宅ストックと空き家の状況

区によって異なるストック構成

需要の受け皿となっている住宅ストックをみると、都心5区ではマンション形式が圧倒的に多くなっています。なかでも都心3区は持家共同建（分譲マンション等）の比率が相対的に高く、千代田区は全体の35.0%、中央区は37.5%、港区は40.2%を占めます。一方、新宿区は民営借家（賃貸マンション等）が49.9%、渋谷区は51.0%と半数前後にのぼり、持家の一戸建も1割程度を占めます。持家率は各区とも40%台で大差はありませんが、地価が最も高い都心3区は分譲マンションストックが多く、新宿区や渋谷区では賃貸マンションに加えて持家一戸建が比較的多いことが特徴となっています【図表5】。

取引活発な都心では流通用の空き家が多い

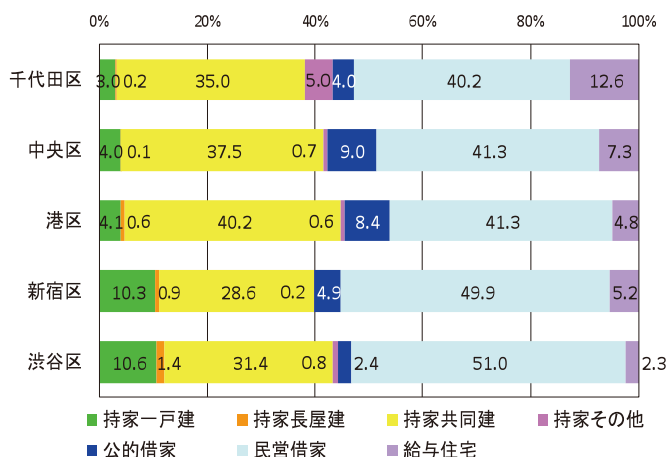
こうしたストック構成の違いは、不動産市場にも少なからず影響を与えています。世帯数の減少に伴う住宅ストックの余剰で、全国的に空き家問題がクローズアップされていますが、細かくみると空き家にもいくつかの種類が存在します。国の統計では、空き家を売却用・賃貸用・その他・二次的空き家の4つに分類していますが、都心区ではその他空き家の比率は高くありません【図表6】。その他空き家とは、長期間不在となっている住宅や取り壊しが予定されている住宅で、マスコミ等で取り上げられることが多い放置空き家もこの中に含まれます。

都心区のその他空き家の比率は2%前後で全国平均の5.3%に比べて低く、防災や防犯等の観点から近隣に悪影響を与えるような空き家は少ないことがわかります。一方、都心の空き家率の合計はさほど低くありませんが、これは売却用や賃貸用の比率が高いためです。千代田区や中央区・港区では売却用の空き家率が1~2%台、新宿区や渋谷区では賃貸用が9%台と、都区部や全国平均を上回っています。

本来、売却用や賃貸用の空き家は円滑な住宅流通に必要なものです。売却用の比率が高い千代田区や中央区・港区は分譲マンションストックが多く、賃貸用の比率が高い新宿区や渋谷区は賃貸マンションストックが多いエリアとなっています。豊富なストックの中から旺盛な転居ニーズを満たすにはある程度の空き家が必要であり、こうした都心の空き家率の高さは活発な不動産取引の裏返しとも言えます。

【図表5】 都心区の持家・借家等の内訳（2013年）

・千代田区・中央区・港区では持家マンション、新宿区・渋谷区では賃貸マンションが最多



*持家その他:事務所併用住宅など 給与住宅:社宅・公務員住宅等 所有関係不詳を除く
資料:「平成25年住宅・土地統計調査」(総務省)より作成

【図表6】 都心区ほかの種類別空き家率（2013年）

・都心3区は売却用空き家率が高く、その他空き家の比率は低い

(%)	売却用 空き家	賃貸用 空き家	その他 空き家	二次的 空き家	合計
千代田区	2.0	8.6	2.6	0.2	13.3
中央区	1.4	6.5	1.4	1.3	10.6
港区	1.1	8.7	2.8	0.3	12.9
新宿区	0.7	9.2	2.1	0.1	12.2
渋谷区	0.4	9.5	2.0	0.2	12.1
文京区	1.3	6.5	2.0	0.3	10.0
品川区	0.7	8.3	1.9	0.5	11.4
台東区	1.0	6.8	1.6	0.2	9.7
豊島区	0.4	13.2	1.9	0.2	15.8
江東区	1.6	6.0	0.3	0.0	7.8
都区部	0.8	8.1	2.2	0.2	11.2
さいたま市	0.5	6.4	2.8	0.2	9.9
千葉市	0.6	7.4	3.4	0.2	11.5
横浜市	0.6	6.4	3.0	0.2	10.1
名古屋市	0.6	9.1	3.2	0.2	13.2
大阪市	0.8	11.6	4.5	0.3	17.2
福岡市	0.4	9.2	2.4	0.2	12.2
山梨県	0.4	8.9	8.0	4.8	22.0
全国	0.5	7.1	5.3	0.7	13.5

*その他空き家:長期不在や取り壊し予定の住宅

*二次的住宅:別荘・たまに宿泊する住宅等

*空き家率=各空き家戸数/総住宅戸数

資料:「平成25年住宅・土地統計調査」(総務省)より作成

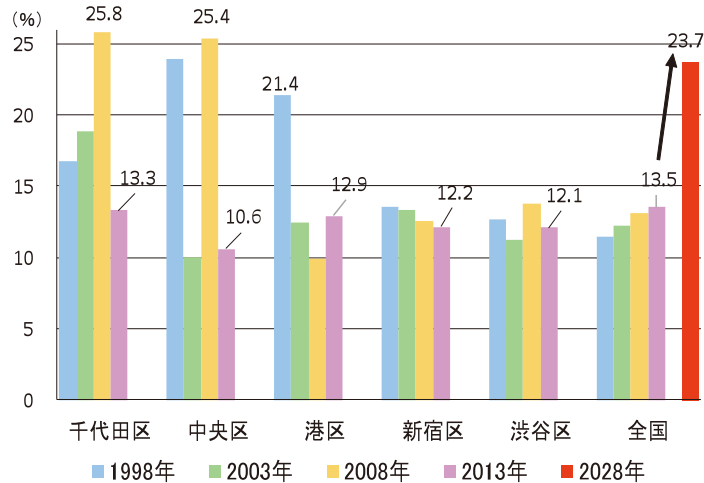
経済的な要因に左右される都心の空き家率

都心の空き家率の推移をみても、全国と異なる動きがあることに気づきます。98年から13年にかけての空き家率は、全国平均が次第に上昇しているのに対し、都心では低下する区もみられます。千代田区や中央区は08年に25%台まで上昇した後、13年は10～13%台まで低下しました。港区も98年に21%台だったものが13年は12%台に、新宿区や渋谷区も12%台の水準にとどまります。全国の将来推計では28年に23%台になるという予測もありますが、都心区では過去にこの水準を超えていた時期もあった訳です【図表7】。

08年はリーマンショックの年であり、90年代はバブル崩壊後の景気低迷で世帯の流出が続いた時期でした。つまり、都心では人口や世帯数の変化といった構造的な要因よりも、経済的な要因が空き家率に影響を与えたことがわかります。ひと口に空き家と言っても様々な事情に起因しており、世帯の増加が見込まれる都心で不動産投資を行う場合、最も注視すべきはやはり経済的な外部環境の変化と言えるでしょう。

【図表7】 都心5区の空き家率の推移

・千代田区・中央区・港区では、以前より空き家率が低下している



*2028年の全国予測値の出典:「空き家急増の真実」(米山秀隆) 新築着工数・減失戸数が現状維持のケース
資料:「平成25年住宅・土地統計調査」(総務省)より作成

これからの都心エリアの将来像

都心の業務中枢機能はさらに拡大

都心の不動産市場を見通す上でもう一つの重要な要素は、都市構造の変化です。東京都心では五輪開催に向けたインフラ投資や、都市機能の強化を目指した交通網や国際ビジネス拠点の整備が盛んに行われています。2030年時点の建物床面積の予測結果をみると、千代田区・中央区・港区を中心とした都心区では今後も事務所系床面積が高い比率を占めます【図表8】。これは過去の趨勢をベースにした推計ですが、

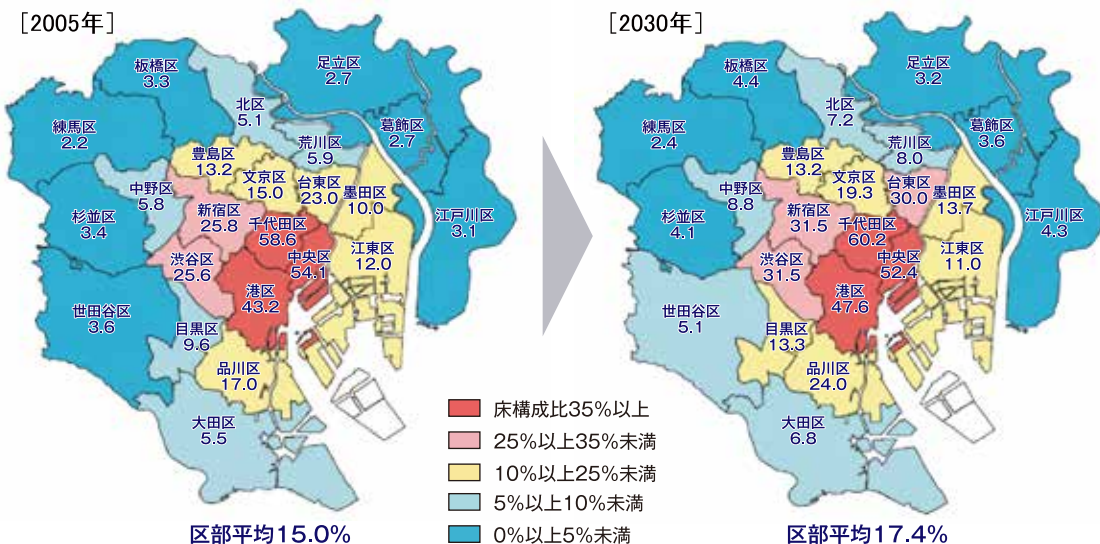
様々な拠点開発が集中的に立ち上がっている現状を踏まえると、この数値はさらに大きくなることが考えられます。

オフィスや商業施設、マンション等の整備は将来的な需要を見越して行われますが、魅力的な大規模施設の整備は更なる需要を呼び込むことにもつながります。五輪後の20年代も見据えた大規模プロジェクトが目白押しですが、都市機能の強化が居住人口や交流人口の増加を招くことで、中長期的な不動産市場の拡大も期待されます。

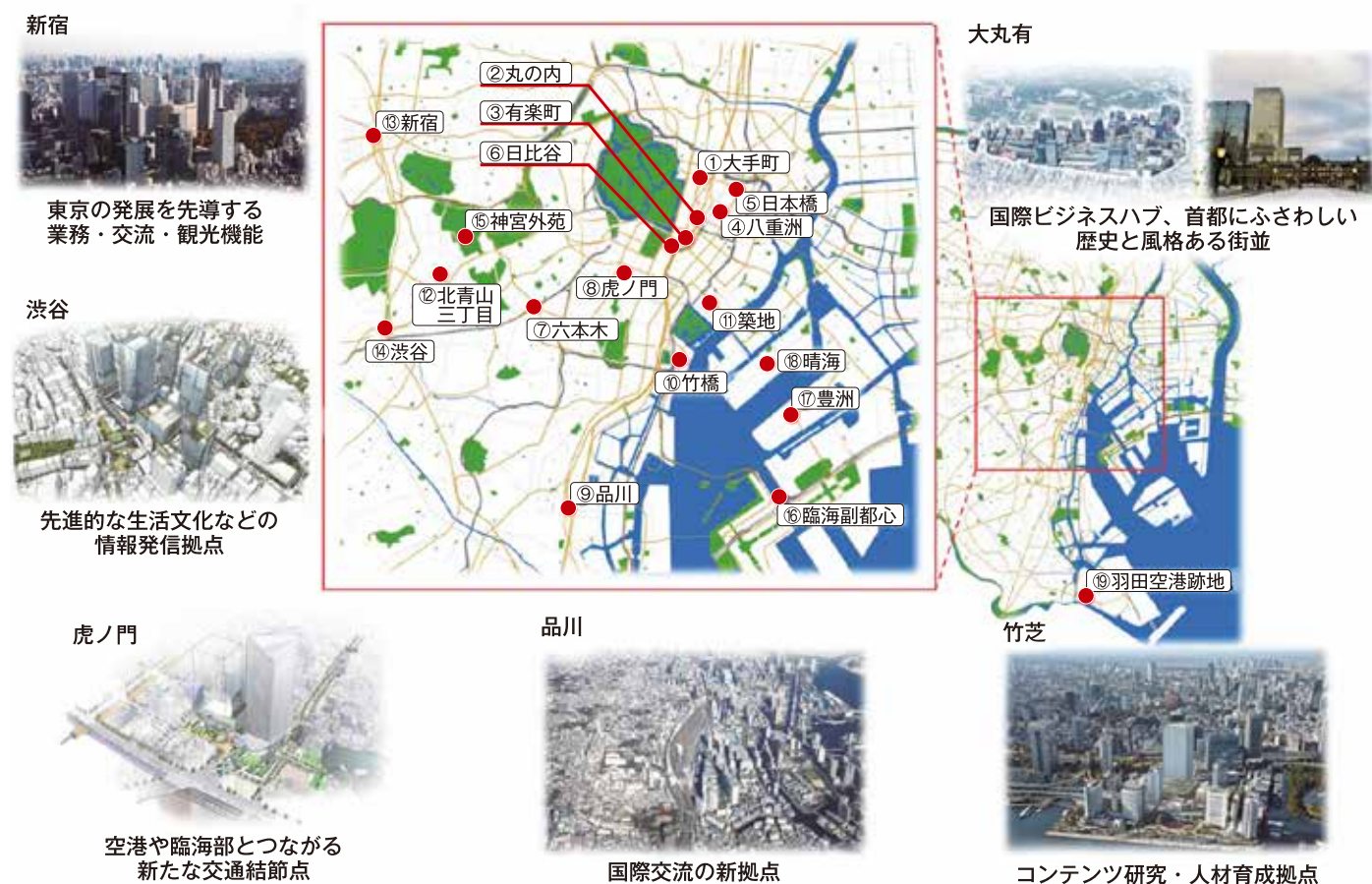
【図表8】 都区部における事務所床面積(構成比)の見通し

・都区部の事務所床面積は、2005年から30年にかけて1.5倍に増加。中でも都心区は、高い事務所比率がさらに伸びる

出典:「2030年の東京part1～趨勢予測による姿～2008年7月」財団法人森記念財団



【図表10】東京都長期ビジョンにおける都心の将来像
・多様な地域の将来像と都市機能の充実・強化



・10地区の国際的ビジネス拠点プロジェクト



出典:「東京都長期ビジョン 2014年12月」東京都

・2020年五輪大会後も見据えた臨海部のまちづくり

〈臨海副都心〉

環状2号線などの充実した交通インフラや大型クルーズ客船
ふ頭を生かし、国際ビジネス拠点やMICE・国際観光拠点を形成

〈豊洲地区〉

首都圏の食を支える豊洲新市場を開場するとともに、千客万来施設
や新たな船着場、水際緑地帯などの整備により、にぎわいを創出

国内外から来訪者への「おもてなし」機能を備え、業務・商業・
住居機能が集積したまちを形成

(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

居住用財産を譲渡した場合の 3,000万円控除の適用の注意点

個人が自宅やその敷地を譲渡して利益が出た場合には、その譲渡益に対して所得税が課税されます。その所得税の負担を軽減するため、しばしば利用されるのが「居住用財産を譲渡した場合の特別控除」（3,000万円控除）です。今回は、最高裁で争われたある事例に基づき、3,000万円控除の適用を受ける場合の注意点について考えてみます。



1. 居住用財産の3,000万円控除の特例の概要

個人が自らの居住用財産を譲渡した場合は、その譲渡益は長期譲渡所得の金額または短期譲渡所得とされ、これらの所得の金額の計算上、最高3,000万円が控除できる特例が設けられています。これが「3,000万円控除」です。3,000万円控除の適用対象となる居住用財産には、次のようなものがあります。

- (1) 現に自分が居住している家屋
- (2) 居住の用に供されなくなった日から同以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡した家屋
- (3) (1) または (2) の家屋の敷地
- (4) (1) の家屋が災害により滅失した場合における、その敷地

2. 【事例】 かつて居住した自宅家屋を居住しなくなった後に相続で取得し、 その後に譲渡した場合の3,000万円控除の適用のポイント

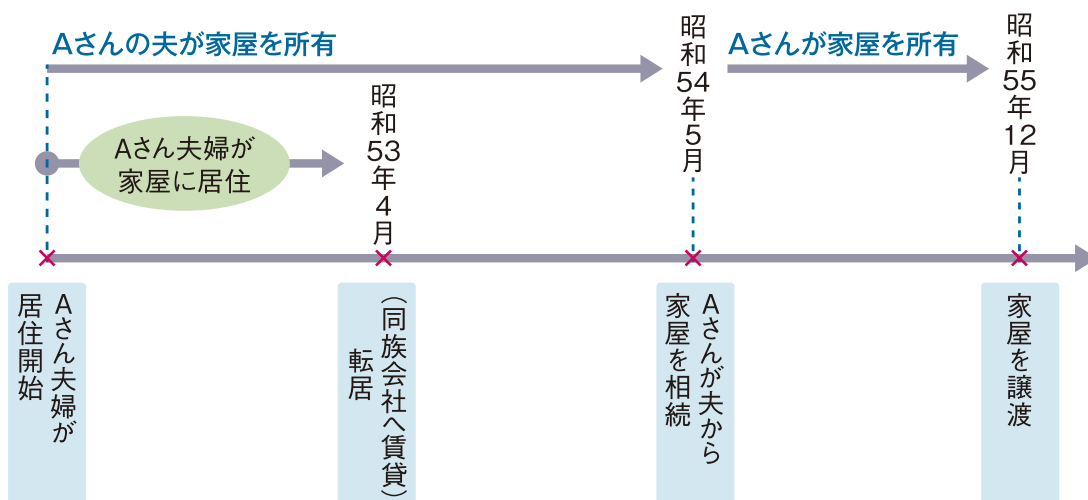
1.(2)の家屋の譲渡について、その譲渡する個人が、かつて‘所有者として’その家屋に居住していたことが要件とされるかは、法令・通達において明確ではありません。このため、個人がかつて居住していた家屋を居住しなくなってから相続により取得し、その後に譲渡したような場合、1.(2)の家屋の譲渡に該当するものとして3,000万円控除の適用を受けられるのかという疑問が生じます。

以下、この点について争われた裁判の平成元年3月28日最高裁判決（上告棄却により納税者敗訴）の概要を紹介し、所有者として譲渡した家屋に居住したことが3,000万円控除の適用要件とされるか否かについて考えてみます。

(1) 裁判の概要

Aさんは、夫所有の家屋に夫婦で居住していましたが、昭和53年4月頃にその家屋から夫と共に転居し、居住しなくなりました（その家屋は同族会社へ賃貸）。その後、昭和54年5月に夫が死亡したことから、Aさんは相続によりその家屋の所有権を取得し、昭和55年12月にその家屋を他に譲渡しました。裁判では、その家屋の譲渡が前述1.(2)の家屋の譲渡に該当し、3,000万円控除の適用を受けられるか否かが争点となりました。

【事例】のイメージ図



(2) 最高裁判決の要旨

Aさんは、この家屋を昭和53年4月より居住の用に供さなくなり、昭和55年12月に譲渡しています。居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に家屋を譲渡していることから、形式的には1.(2)の家屋の譲渡に該当するようにも考えられます。

この点について判決では、3,000万円控除を、個人が自ら居住の用に供している家屋及びその敷地等を譲渡するような場合は、通常これに代わる居住用財産を取得するなど、一般の資産の譲渡に比して特殊な事情があり、担税力も高くない例が多いこと等を考慮して設けられた特例であるとし、この趣旨は現に居住の用に供している家屋の譲渡(前述1.(1))と、居住の用に供されなくなった家屋の譲渡(前述1.(2))とで、何ら変わるものではないと判断しています。

そして1.(2)の規定は、居住用財産を処分しようとする場合、譲渡時まで引き続いて当該家屋に居住することが困難な場合が少なくないことから、その家屋を居住の用に供しなくなった後の一定期間内の譲渡についても、依然、社会通念上は1.(1)と同じ“居住用財産の譲渡”といい得るとみて、3,000万円控除を認めているのだと解釈しています。

上記の解釈を踏まえ判決では、1.(2)の居住の用に供されなくなった家屋の譲渡については、1.(1)の現に居住の用に供している家屋の譲渡と統一的に理解すべきであり、その個人がその家屋を譲渡所得の帰属者、すなわち所有者として居住の用に供していたことが特別控除を認めるための要件とみるべきと判断しています。そのうえで、かつてその家屋を居住の用に供していた個人が、それを居住の用に供しなくなった後にその所有権を取得した場合は、たとえその家屋の所有権を相続で取得して、居住しなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にその家屋を譲渡した場合であっても、**その個人自身が所有者としてその家屋を居住の用に供していたことがない以上、3,000万円控除の適用は認められない**と結論づけています。

(3) 結論

前述(2)の判決を踏まえて、個人がかつて居住した家屋を居住しなくなった後に相続で取得し、その後に譲渡した場合は、3,000万円控除は不適用とするのが実務の取扱いとされています。

山崎 信義(税理士・社会保険労務士・宅地建物取引士)

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9回

正当事由に基づく建物明渡し請求その3

前は、賃貸借契約の期間満了に伴う建物明渡し請求における立退料について、アパートオーナー様と弁護士のやり取りを覗いてみましたが、今回は、立退料についてもう少し掘り下げて考えてみることにしましょう。

1. 普通建物賃貸借契約の更新を拒絶できる場合とは？

まず、これまでに普通建物賃貸借契約の更新拒絶についてご説明させていただいたことをおさらいするために、借地借家法の条文を確認してみることになります。

（建物賃貸借契約の更新等）

第二十六条 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を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。ただし、その期間は、定めがないものとする。

2 前項の通知をした場合であっても、建物の賃貸借の期間が満了した後建物の賃借人が使用を継続する場合において、建物の賃借人が遅滞なく異議を述べなかったときも、同項と同様とする。

3 建物の転貸借がされている場合においては、建物の転借人がする建物の使用の継続を建物の賃借人がする建物の使用の継続とみなして、建物の賃借人と賃貸人との間について前項の規定を適用する。

（解約による建物賃貸借の終了）

第二十七条 建物の賃貸人が賃貸借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。

2 前条第二項及び第三項の規定は、建物の賃貸借が解約の申入れによって終了した場合に準用する。

（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

第二十八条 建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の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の条件として又は建物の明渡しと引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。

これらの条文からは、普通建物賃貸借契約の更新拒絶が認められるためには、正当事由が必要とされ、その判断においては、

- ① 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
- ② 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
- ③ 建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引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

を考慮するものとされており、立退料とは、上記③の財産上の給付を意味します。

そして、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、従前もご説明いたしましたとおり、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。

2. 賃貸借契約書に「賃借人は立退料を請求できない。」と記されていても、そのような約定は無効となること

私は、よくオーナー様から「私が使用している賃貸借契約書には『賃借人は、本件賃貸借契約の終了に際し、立退料その他名目の如何を問わず、賃貸人に対して何らの金員の請求もできないものとする。』という規定がありますが、この規定によれば、賃借人は、私（オーナー様）に立退料の請求ができないのではないのでしょうか?」というご質問を受けることがあります。

この質問についての私の回答は、残念ながら、そのような規定があっても、オーナー様は、賃借人から立退料の請求を受けた場合、その請求を当然に拒絶できるわけではなく、普通建物賃貸借契約の更新拒絶に際しての正当事由の有無の判断には、正当事由の補完要素としての立退料が必要であるとされるケースがほとんどです、ということになります。

私は、何故、このような回答をすることになるのか、それは、借地借家法に以下の条文が存在するからです。

（強行規定）

第三十条 この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

この条文は、一見しただけではよく意味がわからないかもしれませんが、上記1に記した借地借家法第二十六条から第二十八条は、第三十条の「この節の規定」とされるものですので、賃貸借契約書における「賃借人は、本件賃貸借契約の終了に際し、立退料その他名目の如何を問わず、賃貸人に対して何らの金員の請求もできないものとする。」という規定は、この節の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なもの（借地借家法上は、普通建物賃貸借契約の更新拒絶に際しての正当事由の補完要素として立退料が規定されているにもかかわらず、その立退料を請求できないというのは、賃借人にとって不利なものと解されます。）として無効になるということなのです。したがって、賃貸借契約書に「賃借人は、本件賃貸借契約の終了に際し、立退料その他名目の如何を問わず、賃貸人に対して何らの金員の請求もできないものとする。」という規定があっても、オーナー様は、賃借人からの立退料の請求を免れることはできないのです。

3. 賃貸借契約書に無効な条項が存在するのは何故？

私がオーナー様に上記のようなご説明をすると、オーナー様からは、賃貸借契約書に無効な条項があるのは何故ですか?というご質問を受けることが少なくありません。また、「Aさんは、賃貸借契約書に『賃借人は、本件賃貸借契約の終了に際し、立退料その他名目の如何を問わず、賃貸人に対して何らの金員の請求もできないものとする。』という規定があることを理由として、立退料の支払を拒絶したら、賃借人は納得してくれたと聞きました。」というお話を伺うこともあります。

実際に、賃貸借契約書の雛形に「賃借人は、本件賃貸借契約の終了に際し、立退料その他名目の如何を問わず、賃貸人に対して何らの金員の請求もできないものとする。」という規定が存することが多いのは、賃貸人と賃借人の協議において、かような条項が存する場合、上記のAさんのケースのように賃借人が立退料の請求を諦めるケースや、賃貸人が賃借人に対して「かような条項はあるけれども少しは立退料を支払いますから、立ち退いてください。」と交渉した場合に、賃借人が賃貸人の申し入れを受け入れるケースがある、ということも影響しているのかもしれません。

しかし、これは、賃借人の無知に乗じた対応ですので、あまり褒められたことではありません。

4. 適正な立退料とは？

オーナー様としては、適正な立退料とはいくらなのか?ということをお知りになりたいと思います。これは、一言で説明することはできず、まさにケースバイケースなのです。

次回以降、このケースバイケースについてご説明を続けていくこととします。

井手 慶祐(弁護士)

シティューフ法律事務所パートナー。不動産取引案件、相続・遺言案件などを数多く取り扱うと共に、これらに関する執筆、講演(大学等での講義を含む)なども行っている。

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。

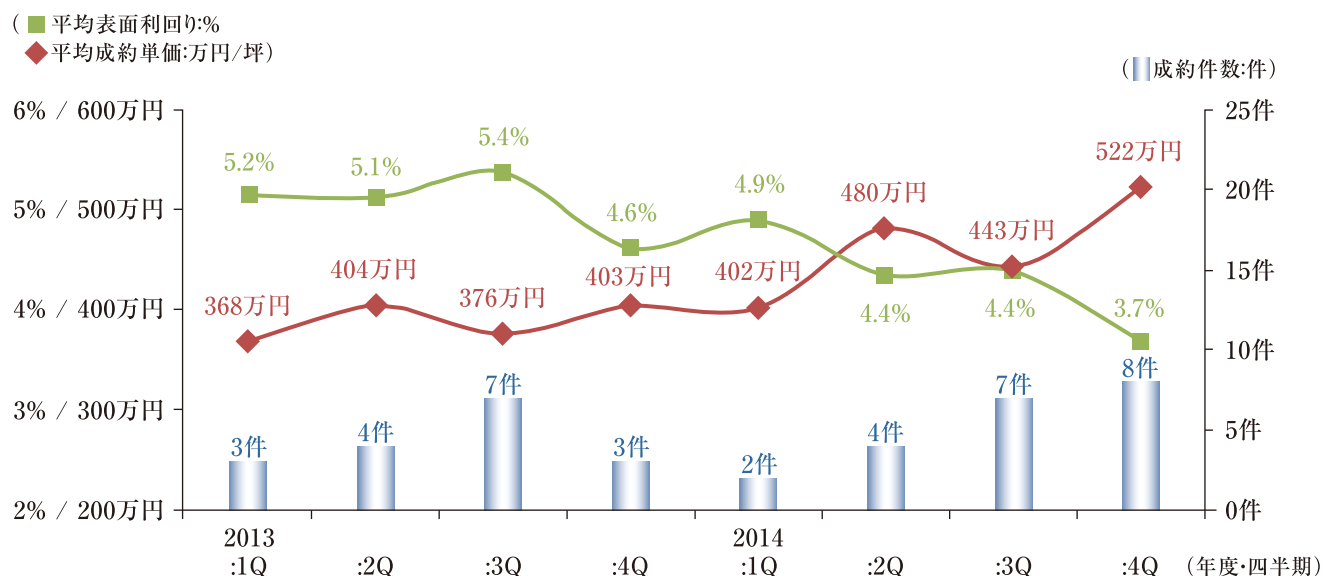
Market topics

都心不動産マーケットの最新のトピックスについて

今回は、組み換え資産の選択肢のひとつとして人気の高い都心の投資用（賃貸用）マンションについて、直近のトレンドをご紹介します。

港区内のオーナーチェンジ[※]物件（区分所有建物） 平均成約単価・平均表面利回り 推移例

※賃借人が入居している不動産を投資用として、賃借人が入ったままの状態で売買することをいいます。
賃借人の方から見れば所有者（オーナー）が変わることからこう呼ばれます。



【ご留意事項】 データ出典：当社がセレクトしたプレミアムマンションのうち、リアルプランセンターにて成約したオーナーチェンジ物件に限定して抽出しています。

平成27年1月より施行された相続税改定（基礎控除の縮小等）に伴い、不動産を賃貸した状態のまま売却される“オーナーチェンジ物件”の取引に変化が見られています。上記グラフは、直近2014:4Qまでのおよそ2年間のオーナーチェンジ物件の成約件数を棒グラフで、平均成約単価と平均表面利回りの推移を折れ線グラフで表しています。

グラフを見てみますと、平均表面利回りは、2013:3Qまで5%台で推移していましたが、2013:4Qから2014:3Qは4%台、直近2014:4Qは約3.7%と、この2年間で約1%超の低下が見られました。それに伴い、直近2014:4Qの平均成約単価は@522万円と、前期2014:3Q比で約117.8%、約2年前の2013:1Q比では約141.8%と、約2年間にもわたり上昇傾向が続いていることが確認できます。

オーナーチェンジ物件は、賃借人付きのままで売却されることを前提としているため、従来は売却活動に時間を要することもありましたが、昨今は、海外投資家による購入や相続税対策、賃貸募集を行わずに家賃収入が得られる点等を動機とした需要の多様化が進み、居住用とあまり変わらない価格水準での成約も見られるようになりました。

今後、都心部で投資用物件をお探しになる場合には、従来の価格・利回り水準に囚われることなく、最新の取引のトレンドを把握することが重要となるでしょう。逆に、賃貸中のマンションを所有しており、空室ではないため売却は難しいと二の足を踏んでいたオーナー様にとっては、現在はひとつのチャンスと言えるかも知れません。



赤坂タワーレジデンス



パークコート虎ノ門愛宕タワー



パークコート赤坂ザタワー



パークコート六本木ヒルトップ

【成約した事例（オーナーチェンジ物件、2014:4Q成約分）】

※一部抜粋

No.	マンション名	成約価格	坪単価	表面利回り	成約日	規模	建築時期	所在地
1	赤坂タワーレジデンス トップオブザヒル	8,100万円	@524万円	約3.7%	2015/1	45階建	2008年4月築	港区赤坂2丁目
2	パークコート虎ノ門愛宕タワー	13,980万円	@459万円	約3.4%	2015/1	30階建	2008年4月築	港区虎ノ門3丁目
3	パークコート虎ノ門愛宕タワー	6,200万円	@457万円	約3.8%	2015/2			
4	パークコート赤坂ザタワー	12,800万円	@582万円	約3.6%	2015/2	43階建	2009年6月築	港区赤坂4丁目
5	パークコート赤坂ザタワー	16,300万円	@579万円	約3.1%	2015/2			
6	パークコート六本木ヒルトップ	15,100万円	@699万円	約3.0%	2015/3	27階建	2012年8月築	港区六本木1丁目



Premium Mansion Market Report

プレミアムマンションマーケットレポート

都心エリアについて、詳細に分析したマーケットレポートをご希望のお客様に年4回、お届けいたします（無償）。

将来の資産形成のためには、ご所有不動産の資産価値・マーケット動向を知ることが大切です。四半期ごとに発行しております「Premium Mansion Market Report」では、都心エリア全体および各エリア別の成約件数・平均成約単価（坪単価）の推移、エリア別の具体的売出・成約事例等を掲載しております。ぜひこの機会にお申込み賜りますようお願い申し上げます。

お問い合わせ・お申し込みは
三井不動産リアルティ株式会社 鳥居坂リアルブランドスク

ご希望のお客様は同封のアンケートに必要事項をご記入の上、ご返送ください。
お電話でも受付けております。

●フリーコール
0120-977-631

PREMIUM RESIDENCE

STORY 13.

パークコート千代田富士見 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13回は、日本の中枢に寄り添う
千代田富士見の再開発街区に佇む
「パークコート千代田富士見 ザ タワー」
をご紹介します



千代田富士見。中枢の高みに描く“粋”と“エスプリ”。

JR「飯田橋」駅に近接する広大な敷地に、「住む・働く・愉しむ」を三位一体として誕生した複合再開発街区。2014年、「パークコート千代田富士見 ザ タワー」は、この街区のランドマークとして、地上40階建て・総戸数505戸のスケールで竣工しました。

日本の中枢に寄り添う千代田富士見は、江戸時代には大名や旗本の屋敷が軒を連ね、今も良好な住環境が息づく地。周辺には古くから外国人の往来も多く、とりわけ5人のフランス人修道士によって設立された学校や教会の影響により、街には今なお色濃いフランス文化が薫ります。

江戸とフランス。土地が持つふたつのコンテキストに導かれ、「パークコート千代田富士見 ザ タワー」は、“粋”と“エスプリ”というふたつの美意識をデザインコンセプトとしました。外濠の内側に佇むタワーのファサードは、外濠側を「粋」としてシルバー・グレース系、内濠側を「エスプリ」としてシャンパンゴールド・ベージュ系でデザイン。足元には外濠と響き合う桜景色や重厚な石垣のアプローチを創出し、日本古来の陰翳の美をみせる照明により、街を新しい江戸の粋で包みます。

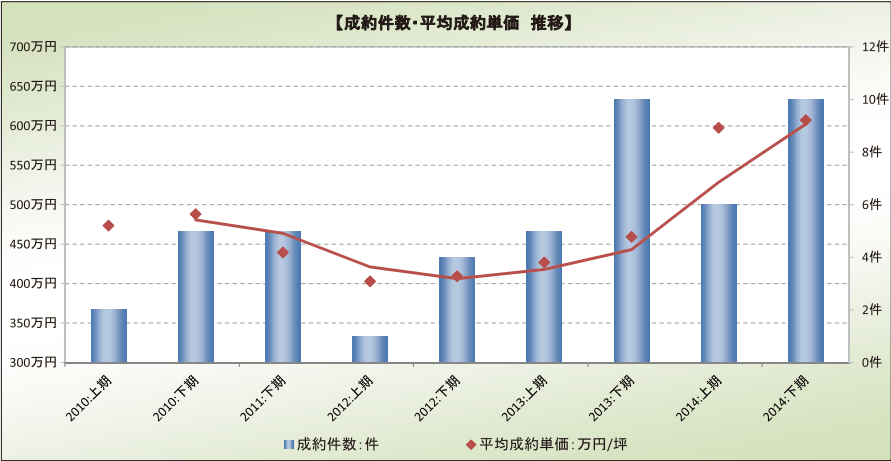
また壮大な迎賓空間となるグランドホールは、モダンで潇洒な「洋」のデザインの中に、伝統の江戸小紋をフロアのアクセントとして採用。このグランドホールをはじめ、ゲストスイートやラウンジ等の空間デザインは、数々のラグジュアリーホテル等を手がけてきた「HBA」によるものです。

“粋”と“エスプリ”の美は、それぞれの私邸にも息づいています。「粋美」と名づけられた専有空間のデザインを手がけたのは、k/oデザインスタジオの押野見邦英氏。江戸の伝統美である縦縞模様、あるいは障子文化にみる「続き間」の思想をデザインに取り入れ、モダンな和を見事に演出しています。一方“エスプリ”を表現した専有空間「esprit」のデザインは、数々の最高級マンションで実績を持つ鬼倉めぐみ氏。シンメトリーとモダンアールデコを基調にした大らかな空間は、住まう方の日常をときめきと落ちつきで包みます。

千代田富士見の過去、現在、未来に響き合う住まい。それは、時を結び、時を超えてゆく、プレミアムマンションの理想ともいえる存在です。

パークコート千代田富士見 ザ タワー

[所在地]千代田区富士見2丁目
[建築時期]2014年3月
[交通]JR中央・総武緩行線「飯田橋」駅 徒歩3分
東京メトロ有楽町線・東西線・南北線「飯田橋」駅 徒歩4分
都営大江戸線「飯田橋」駅 徒歩4分
[総戸数]505戸
[事業主]三井不動産レジデンシャル株式会社
[施工会社]前田建設工業株式会社
[構造／階建]鉄筋コンクリート造、地上40階 地下2階建
[敷地面積]4,648.59㎡



◆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。

「飯田橋」駅～「御茶ノ水」駅エリアの再開発タワーマンション

物件名	所在地	竣工年月
プラウドタワー千代田富士見	千代田区富士見2丁目	平成21年2月
ワテラスタワーレジデンス	千代田区神田淡路町2丁目	平成25年2月
パークコート千代田富士見 ザ タワー	千代田区富士見2丁目	平成26年3月

【Point】

近年、千代田区では商住複合型のタワーマンションが次々と誕生しています。今回は、「パークコート千代田富士見 ザ タワー」をはじめとして、「飯田橋」駅～「御茶ノ水」駅エリアの再開発タワーマンションについて取り上げました。上記グラフは、表に記載の3物件の過去5年間の売買動向について、半年毎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たものです。2013年度までは450万円前後で推移していた平均成約坪単価が、この1年で600万円台を超え、成約件数も増加していることがわかります。かつてはどちらかといえばビジネス街であり、供給されるマンションも単身者やDINKS向けの企画が多かった当エリアが、都心回帰の傾向や大型再開発により、高品位な住まいの舞台として評価されてきていることがうかがえます。

プラウドタワー千代田富士見

土地の記憶を未来に受け継ぎながら、
東京の極みを目指したタワーレジデンス。

飯田橋の再開発によって誕生した「飯田橋プラーノ」の一角に聳えるタワーレジデンス。敷地は元々、江戸時代に米倉丹後守の屋敷があった場所。この地に「都市を重ねる、歳月を重ねる」ことを目指し誕生した住まいは、永住性への配慮としてスケルトン・インフィルを採用しているのが特長です。



ワテラスタワーレジデンス

御茶ノ水大改造によって生まれた
“千代田区最高層”の住まい。

千代田区最高層となる地上41階建てのタワーレジデンス。名前の通り、段丘(テラス)上の敷地に建つ、和をテーマにしたタワーには、保育所やスーパーマーケットなどの付帯施設が充実。20・21階のエントランスロビーには、「水(WATER)」をテーマに、御茶ノ水の面影を感じさせる空間が広がります。



【参考資料：分譲時パンフレット】

『都邑組曲』

懐風をたずね今様をみる

汐留 ～EXQUISITE～

絶妙なる潮入りの園



将軍家の鷹狩場を賜り、埋め立てて別邸を構えたのは、四代将軍家綱の弟で甲府藩主の松平綱重でした。この別邸は甲府浜屋敷、または海手屋敷と呼ばれました。綱重の長男綱豊が六代将軍家宣になったのを機に、甲府浜屋敷は将軍家浜御殿となります。以来景観の整備を進めると共に、花畑や牡丹園、茶屋、織殿、火薬所等が営まれていました。また潮入の池と二つの鴨場を持つ大名庭園でありながら、出城としての役割もあるため、城郭の構造も見られます。

浜離宮
瀬川光行編『日本之名勝』 国立国会図書館蔵
明治30年代 京橋区浜離宮



幕末になると、浜御殿に海軍所施設が建設され、これが近代日本で最初の迎賓施設「延遼館」として使用されることになります。ここは鹿鳴館ができるまで、外国要人を迎え入れました(老朽化により明治末に解体)。

維新後、浜御殿は宮内省所管となり、浜離宮として皇室宴遊の地に当てられます。その後、関東大震災や空襲にあって損傷し、大手門、御茶屋などが失われました。昭和20年(1954)、東京都に下賜されて、翌年から有料公開。現在は、国の特別名勝・特別史跡に指定された都の恩賜庭園です。また、都では延遼館や茶屋(燕の茶屋、鷹の茶屋)の復元計画を進めています。

浜離宮恩賜庭園
usapan / PIXTA 中央区浜離宮庭園

編集後記

三井不動産リアルティ(株)
鳥居坂リアルブランデスク
池橋 治朗

不動産に関わる情報を
タイムリーにお届けいたします。

今号のブランドエリアは、東京ミッドタウンを中心に、乃木坂・赤坂檜町を特集しました。オフィス・商業・ホテル・住宅等の複合施設として日本を代表する“顔”となっているミッドタウンとその周辺には、伝統と文化の歴史が息づいており、本誌にてその魅力をお伝えできていれば幸いです。

マーケットレポートでは、話題となっている

「空家問題」「2020年以降の展望」等について特集しました。また、皆様のお声を頂き、今号から文字のサイズを若干大きくしております。

今後も本誌を皆様の資産形成の一助としていただけるよう、スタッフ一同尽力してまいります。ぜひ、皆様の忌憚なきご意見・ご感想をお聞かせいただきますよう、よろしくお願い申し上げます。



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 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
〒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
〒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
〒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
〒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
〒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
〒100-6019
東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビルディング9F
E-mail rpc-consul@rehouse.co.jp

国際事業部〈英語・中国語対応できます〉

フリーコール
0120-599-321 TEL.03-6758-4077
FAX.03-5510-4785
〒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
〒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〕

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/>