



# REAL PLAN NEWS

三井不動産販売ネットワークの総合不動産情報誌 [リアルプランニュース]

2011 spring NO. 97

特集

Real Plan Selection Brand Area

曙の杜陵

## 愛宕・虎ノ門

第十五回

### 街衢の真価論

昔日の声、来るべき光

Market Report リアルプランマーケットレポート  
展望 2011年の不動産市場

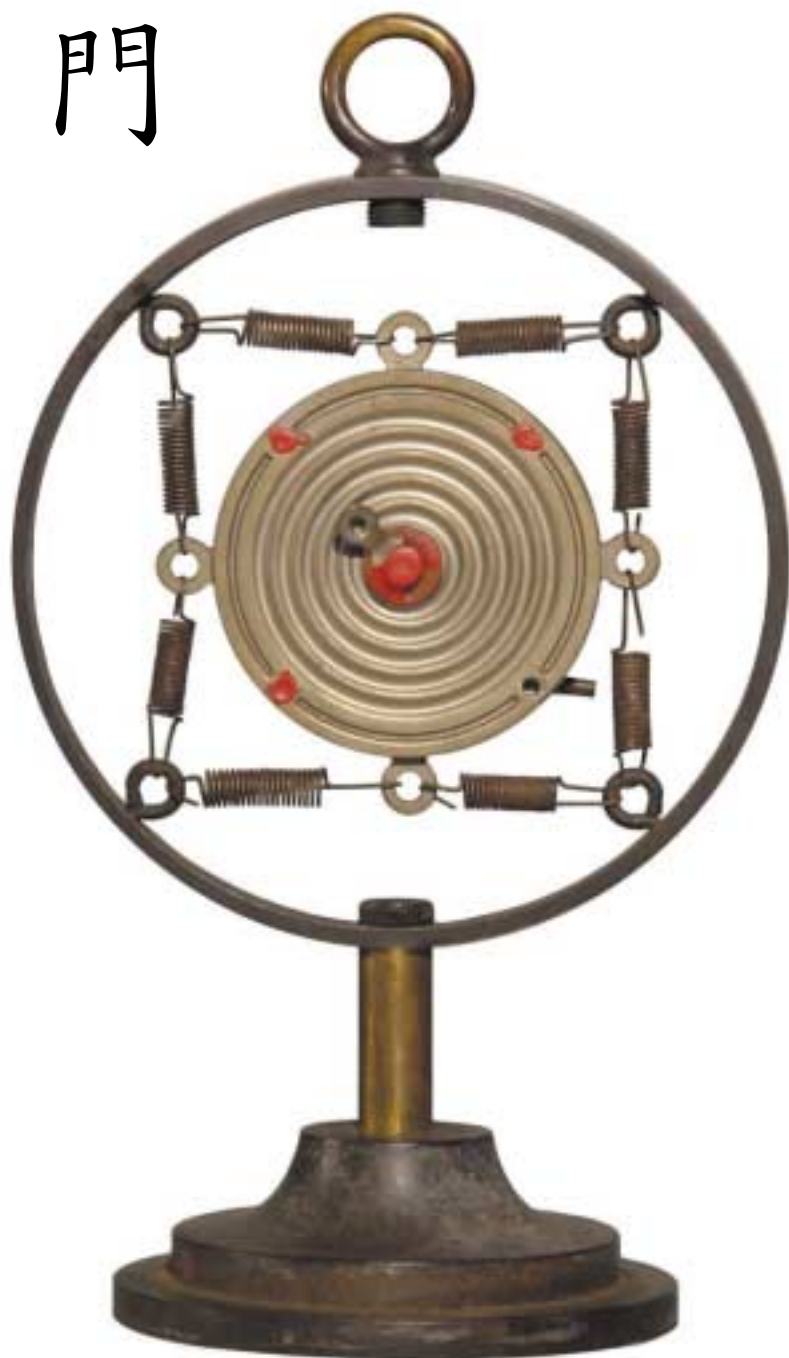
Real Plan column シリーズ・数字で読み解く“これからの日本”  
第1回:急速に進む少子高齢化

Seminar 税務セミナー  
平成23年度  
税制改正後の相続税対策

Seminar 法務セミナー  
明渡し請求において問題となる論点

Case Study 資産形成 事例研究  
買替え時に譲渡損が発生した場合の  
所得税・住民税の節約

PREMIUM RESIDENCE  
STORY 4. 青山パークタワー



# REAL PLAN NEWS

三井不動産販売ネットワークの総合不動産情報誌 [リアルプランニュース] 2011 spring NO. 97

03

「ブランドエリア」都心部の人気エリアの中で、とくに三井のリアルプランがお勧めする地域です。

## 特集

Real Plan Selection Brand Area

曙の杜陵

## 愛宕・虎ノ門

09

pick up layer

第十五回

## 街衢の真価論

昔日の声、来るべき光

12

Honored Guests -salon  
ご最員のすすめ

13

Market Report  
展望 2011年の不動産市場

18

Real Plan column  
第1回:急速に進む少子高齢化

19

Seminar  
平成23年度税制改正後の相続税対策

21

Seminar  
明渡し請求において問題となる論点

23

Case Study シリーズ講座・第18回  
買替え時に譲渡損が発生した場合の所得税・住民税の節約

25

PREMIUM RESIDENCE  
STORY 4. 青山パークタワー

29

Vol.15  
文化庭園学

Italia Villa Garzoni  
ガルゾーニ二荘の庭園



ラジオラ 24型 6球ポータブル受信機(1926年)  
全国いたるところ、汽車や船の中など旅行先でも東京、大阪、名古屋の各放送局のラジオ放送を聴取できるという謳い文句であった。

今号の表紙

カーボンマイクロフォン  
1932年 米ユニバーサル社製 高23cm

NHK放送博物館は、1956年に世界最初の放送専門のミュージアムとして「放送のふるさと」である芝・愛宕山に開館しました。

日本の放送は、1925年に始まってから、ラジオ、テレビ、衛星放送、ハイビジョン、デジタル放送へと大きく進歩・発展してきました。同博物館では、こうした放送の歴史を中心に、終戦を告げる玉音放送の原盤など約2万件の資料と約6千5百点の図書を所蔵し、公開しています。

また、過去の番組を視聴できるライブラリー、体験スタジオ、愛宕山ホール、「藤山一郎作曲ルーム」なども好評です。

今回表紙を飾ったのは、工芸品のように美しいカーボンマイクの逸品です。古き佳きラジオデイズの華やかさを彷彿させます。この優れたデザインは国産メーカーにもずいぶん影響を与えました。

同博物館では今年の3月27日まで、特別企画展示「大河ドラマ50」を開催。最新の『江』までの大河ドラマ50作品の貴重な資料がご覧になれます。

NHK放送博物館  
〒105-0002 東京都港区愛宕2-1-1  
tel.03-5400-6900  
入館無料  
休館日:月曜日  
(月曜日が祝日の場合は開館、翌日休館)  
<http://www.nhk.or.jp/museum/>



## "Forerunner"

外曲輪に広がる文武の気韻。  
風光絶佳の峰に見る仁と魁の気風。  
天下に寄り添いながら、  
玄妙の趣をたえる地。

# 特集

Real Plan Selection Brand Area Atago, Toranomom

# 愛宕・虎ノ門

## 曙の杜陵

### 風狂と風光の峰

「初春は 他人の来るこそうれしけれ  
とは言うもののお前ではなし」

このような、お行儀の悪い狂歌を松飾りのわきに貼り出す人物でありながら、年始客の足と笑いが絶えなかったいわれる大田南畝(なんぼ)。むしろ蜀山人と呼んだほうが通りがよいのかもしれませんが。

南畝は御徒(おかち)という下級武士の出身、薄給官吏の身でありましたが、学問を良くし、二十歳を超える前から平賀源内らに見いだされ、有力なタニマチを得て、狂詩、狂歌、随筆などで文才を発揮、寵児となります。その一方で、年少の山東京伝を引き立てたり、遊蕩の付き合いも良かったと言われていますから、先に述べた人望もさもありなん、といったところでしょうか。

南畝をはじめとする江戸っ子の洒落と粋は、元治元年(1864年)愛宕山の頂に建てられた『狂歌合長者園撰』の石碑に彫りつけられています。詠み手は南畝(蜀山人)以下19名。残念ながら、長年の風雪と戦災により、今となっては大半が読み取りにくいのですが、絵師・河鍋暁斎による弁天、恵比寿、大黒などの線刻に添えて、この界隈の地名を詠み込んだ狂歌が見られます。たとえば「愛宕から見れば寒さの山風に 嘸(さぞ)きれつらんひ、の海苔取」の一首には、かなた江戸前の瀬に延びてゆく視線、かつての眺望がしのばれると共に、愛宕山と風が結びつけられています。江戸時代、愛宕山は風の名所でもありました。葛飾北斎が絵筆をとったことでも知られる『画本狂歌』でも、「愛宕山 茶屋の火入は きゆるともおきを吹きくる かせのすゝしさ」をはじめ、五首が収められています。

### 清和の泉、湧くところ

愛宕山は、江戸城の近くにそびえ、裾野が狭く、標高25.7mというこじんまりとした背丈から、幕府の命による大がかりな都市づくりの一環として造成

されたと思われがちですが、れっきとした関東ローム層、富士山の火山灰が積もった独立峰です。もとは岬。中世の終わりころまでは、日比谷の入江と、その先にある江戸前島が一望できる天然の配置を誇り、すでに景勝地であったことが想像できるそうです。

また、水系にも恵まれていたようで、湧水にまつわる話が残っています。現在、山上には兎盤水(こばんすい)と呼ばれる小さな滝がしつらえてありますが、これは故事にもとづいて昭和51年(1976年)に復元されたものです。元は愛宕山の下に、源氏ゆかりの湧水があったとされる伝説に由来します。

承平3年(933年)、平将門と対峙した源経基が、この湧水で水垢離(みずごり)をとり、愛宕山に祈りと誓いを捧げ、武勲を得ました。この経基こそ、清和天皇の皇子貞純親王の子にして清和源氏の祖と伝えられる武将です。この地が修験道のパワースポットであったことをうかがわせる逸話ですが、経基の物語はいずれも歴史の遙かかなた、仙境めいた霞の中にあります。



「東錦浮世稿談 曲木平九郎」

歌川芳年・仮名垣魯文記 慶応3年(1867) 港郷土資料館所蔵

# 愛宕・虎ノ門

## 特集

Real Plan Selection Brand Area

雪月花と美術を  
いつくしむ、富貴の街

「相州鎌倉七里浜図」  
司馬江漢 寛政8年(1796)  
国重要文化財  
先駆的な油彩風景画の大作。当初は愛宕神社に絵馬として奉納されていた。後に屏風に改装され、その時に上部の賛(大田南畝と中井董堂)が付けられたという。  
神戸市立博物館蔵



### 勸進聖ゆかりのお地藏様

上代の高僧行基。晩年、国家の一大プロジェクト東大寺建立に招聘され、大仏殿の造営勸進に手腕を発揮するものの、それまでは朝廷が危険視するほど民衆や地方の豪族たちに崇められました。その行基が琵琶湖のほとり、江州信楽の地で刻んだものとされるのが本地仏將軍地藏尊、いわゆる勝軍地藏です。この像が徳川家康の手に渡ったのは天正10年(1582年)のこと。豊臣秀吉に江戸行き(関東移封)を命じられる前のことです。それから勝軍地藏は家康と共に東国へ。菩薩のご加護か家康は、天下分け目の関ヶ原の戦いで念願の覇権を得、江戸に幕府を置きました。この開府と同じ慶長8年(1603年)、家康は護持する勝軍地藏を祀るため、愛宕神社を創建します。社伝によると、関ヶ原の出陣に際し、この山で戦勝祈願を行ったことに由来するそうです。

### つわものどもの系譜

愛宕山といえば、本能寺の変を前にした明智光秀の連歌百韻や、上方落語の古典などでも有名な京都山城の最高峰、比叡山とならぶ名山を思い浮かべる方も多いでしょう。山頂には大宝年間(701年~704年)の創建とされる愛宕神社があり、勝軍地藏を本仏としたと伝えられていますから、ゆかり無きことではありません。

また、京の愛宕山は、桓武天皇が都を京に移す際、造宮使を任じられた坂上田村麻呂

の伝説にも彩られています。田村麻呂は、いわずと知れた武勲の征夷大將軍、武士の大頭領です。このようないわれもあって、光秀のみならず家康も、愛宕山に願い、誓うことが大きかったのでしょうか。家康のお達しにより、江戸と京いずれの愛宕山も等しく扱われることになりました。

家康のみならず秀吉・信長と、はからずも戦国の三傑と向き合ってしまったのが運命のヒロイン江(ごう)。二代將軍秀忠の正室として、江が産んだのがのちの三代將軍家光です。その命を受け、騎乗のまま愛宕山の男坂を駆け上がり、山上の梅を手折って献上した強者こそ、講談などでおなじみの讃岐高松藩の丸亀城主生駒氏に仕える曲垣平九郎でした。全86段、一つの幅は30センチ前後、しかも40度の急勾配ですから、坂というよりも崖のようといったほうがよいのかもしれませんが。この功により、平九郎は馬術無双と讃えられ、家光から直々に名刀を一振、賜ったと伝えられています。

その後、時はくんだり、家康が開いた幕府の危機。錦の御旗が江戸城に迫ります。官軍の西郷隆盛と幕臣の勝海舟は、高輪の薩摩藩邸で膝を突き合わせる前、愛宕山を訪れました。両雄の眼下に広がる江戸の市街。これが、世界史上まれに見る無血開城への第一歩だったと伝えられています。

### 雪月花の展望台

幕末の傑物二人が、国や民を想い、心を通

じ合わせるきっかけになった愛宕山からの眺望は、そこに暮らす江戸の庶民にとっても愛してやまないものでした。愛宕神社は火産靈命(ほむすびのみこと)を主神とし、防火と勲功の神として祀られていましたが、当初は武家の聖地でした。それは、参勤交代などを経て分祀され、全国各地に愛宕神社ができたことでもうかがえます。

やがて愛宕神社は一般に開放され、火伏せの神様、出世の神様としてはもちろん、千日詣りの茅の輪ぐりなど、無病息災と商売繁盛をお祈りする神様として、人々をひきつけました。もともと本当のお目当ては、四季折々の行楽だったのでしょうか。桜や梅が咲き、新緑や紅葉も鮮やか、しかも花火や月にいちばん近い特等席。そんな場所は江戸のなかでも愛宕山のほかになかったのです。

現在も23区内では最高峰であり、芝増上寺周辺をあわせて港区の風致地区に指定されています。このほかに、港区指定の風致地区は明治神宮周辺と迎賓館周辺の二ヶ所しかありません。

### 海を呑む大刹、江の祈りと誓い

愛宕山は地盤堅牢な太古の岬、海岸崖の名残であり、その尾根と連なっているのが含海山(がんかいさん)。萬年山青松寺の裏山にあたります。青松寺は、文明8年(1476年)太田道灌が雲崗舜徳を請じて開山されました。もとは麴町貝塚にありましたが、現在地に移ったのは慶長5年(1600年)。以来、泉岳寺、



菊池寛実記念 智美術館  
期間限定で公開される西洋館。大正時代に建てられた貴重な建物として国の登録文化財に指定されている。



関東大震災前の大倉邸と集古館  
現在の集古館の設計は近代日本を代表する建築家・伊東忠太。

総泉寺と共に曹洞宗の江戸三箇寺の一つに数えられ、長州藩や安芸藩、津和野藩などの江戸における菩提寺でした。その後も諸侯華族の檀家をもって帝都東京に名高い寺院だったそうです。また、現在の駒澤大学は江戸にあった三つの学寮、駒込の吉祥寺「旃檀林」、泉岳寺の僧堂、青松寺の獅子吼林僧堂がもともになったといわれています。

同じ道灌ゆかりといえば、桜田通り沿い虎ノ門五丁目にある西久保八幡宮。創建こそ寛弘年間(1004~12年)、藤原道長の四天王のひとり源頼信によるもので、今の霞ヶ関のあたりだったそうです。これを道灌が江戸城を築くとき、長禄元年(1457年)頃、現在の場所に移しました。関ヶ原の戦いの前には、徳川秀忠の正室、のちの崇源院、すなわち江が、東軍の戦勝と安全を祈願。その際、報賽(ほうさい)として造営を誓ったのが、この八幡様の社殿(戦争で被災)だといわれています。

西久保八幡宮のある麻布台から愛宕山のあいだの市街地が、かつての西久保と総称されたところ。その名のとおりに愛宕山の西側にある窪地。明治にはじまる旧町名では、西久保を冠した町が六つありました。ごく一部をのぞくと、ほぼ今の虎ノ門の各町にあたります。

西久保のなかでも西端、現虎ノ門五丁目の八幡町、広町あたりは江戸時代の盛り場で、維新のあとには穏やかな住宅街になっていきますが、切通しを都電が走るようになりました。

## 田中山と大倉の葵町

現虎ノ門四丁目の奥は、西久保城山町、芝茸手町(ふきでちょう)と呼ばれたところで、古くは日朗上人ゆかりの神山と伝えられ、熊谷直実の城跡ないし道灌の砦跡ともいわれています。江戸末期には、土岐美濃守の上屋敷と幕臣の屋敷が見られ、これが明治大正の大邸宅地となりました。大半を占めたのは旧土岐邸。明治初期には大木喬任(たかとう)伯爵邸になります。大木は副島種臣、江藤新平、大隈重信らの盟友で、佐賀の七賢人の一人です。

さらに大正なかば、旧土岐邸は二代目田中平八の邸宅になります。明治初期の豪商「天下の糸平」の長男です。初代は渋沢栄一をして、三井銀行創設者の野村利左衛門、古河財閥創設者で鉾山王の古河市兵衛と並び称した豪傑。この田中邸を中心に、大正・昭和初期は財界人の邸宅が建ち並び、俗に「田中山」と呼ばれる屋敷町でした。現在の菊池寛実記念 智美術館は田中山の面影を残す施設で、煙草商として財を成した千葉亀之助邸の敷地を引き継いだものです。国の登録有形文化財に登録されている別館は、大正15年(1926年)に竣工された西洋館。一時はゴルフ練習場だったこともありますが、現在は現代陶芸を中心とした美術館として、静謐な佇まいを見せています。

田中山には、初代平八の三男が婿入りした高田家の豪邸もありました。「明治の三大貿易商」と称された高田商会の富豪で、日清・日露戦争

の頃は三井・三菱・住友につぐ財閥でした。平成14年(2002年)に解体、現在は虎ノ門タワーのオフィスビルが建っています。

明治大正の富豪史に連なる名として忘れてならないのは、日本十五大財閥のひとつを一代にして築き上げた大倉喜八郎でしょう。田中山の対岸、虎ノ門二丁目に広がるホテルオークラ本館と大倉集古館は、上野前橋藩主松平大和守の屋敷跡であり、明治政府からの払い下げを受け、明治11年(1878年)大倉家の本邸が建てられました。当時は溜池葵町、のちに赤坂葵町といい、先の大和守と肥前佐賀藩主鍋島肥前守の上屋敷があったところ。さらに明治31年(1898年)、この敷地の大半を喜八郎は念願の学校建設にあてました。これが大倉商業学校、のちの東京経済大学です。校章の葵は葵町に由来します。

大倉集古館の開館は大正6年(1917年)。本邦初の私立美術館でした。明治の欧化風潮、廃仏毀釈などにより、毀釈の美術品の海外流出を惜しんで集めたコレクションが中心。6年後の関東大震災で焼失したあとは、靖国神社神門、築地本願寺、湯島聖堂などを手がけた伊東忠太に設計を依頼。現在の建物は昭和2年(1927年)に竣工したものです。

国宝「普賢菩薩騎象像」をはじめとする喜八郎のコレクションを引き継ぎ、発展させた息子喜七郎は、戦後の財閥解体のあと、帝国ホテル等の経営で培った手腕をホテルオークラに注ぎます。

# 愛宕・虎ノ門

## 特集

Real Plan Selection Brand Area

円本創刊の広告  
教養の大衆化をリードした改  
造社。愛宕下の社屋に社員  
が泊まり込んで準備したとい  
う逸話も残る。個人蔵



雑誌「工藝」  
日本民藝協会発行  
柳宗悦らが昭和6年(1931)  
に創刊。のちの人間国宝・芹  
澤銑介による型絵染をはじめ  
とする技法、和紙へ印刷など、  
装幀自体が工芸品。晩翠軒  
も寄稿した。個人蔵



### 円本と アインシュタイン

ホテルオークラと同様に、虎ノ門のランドマークだったホテルに虎ノ門パストラルがありました。昭和43年(1968年)東京農林年金会館として虎ノ門四丁目で営業開始、土地柄、政官の会議やパーティーの利用が多いホテルでしたが、平成21年(2009年)に閉館。再開発を待っています。

虎ノ門パストラルに隣接する土地では次代のプロジェクト「気象庁虎ノ門庁舎(仮称)・港区立教育センター整備等事業」が進行中です。ここにはかつて港区立鞆絵(ともえ)小学校がありました。明治3年(1870年)、当時の東京府は、国の学制発布よりも2年早く、小学校を六つ仮設置します。その第一校が鞆絵小学校でした。つまり、日本初の公立小学校というわけです。

円本の出版でブームを生み出した改造社が、愛宕下町にあった縁もあり、アルバート・アインシュタイン博士が訪れました。博士は理科の授業を参観し、改造社主催の講演会を行います。大正11年(1922年)のことでした。

昭和15年(1940年)、鞆絵小学校創立70

周年を祝って、日比谷公会堂で音楽会が開催されます。音頭を取った一人が、卒業生で国際的なオペラ歌手の三浦環。発起人たちの顔合わせを兼ねた宴席が用意され、記念写真が残っています。撮影されたのは琴平町、現虎ノ門一丁目にあった晩翠軒。戦前から中華料理店の筆頭として知られ、政財界の要人、文壇、画壇に愛された老舗でした。

### 美術と工藝への造詣

一方、晩翠軒は東洋古美術品の販売も手がけます。昭和5年(1930年)、目利きで鳴らした青山二郎に中国で美術品の買い付けを依頼。しかし時局が時局、青山は中国に渡れず、朝鮮で李朝陶器を買い集めることに。これで展覧会を開いてみたら、はからずも李朝ブームになってしまったという逸話が残っています。

また、晩翠社は、明治の三大書家のひとり中村梧竹の著『梧竹堂書話』をはじめ書論などの刊行も、晩翠軒は手がけていました。

晩翠軒があった琴平町という名も歴史に彩られていて、讃岐丸亀藩に由来します。讃岐といえば金毘羅様。江戸時代の初め

万治三年(1660年)に、丸亀藩が芝三田の上屋敷のなかに金刀比羅大神を勧進し、およそ20年後、藩邸が虎ノ門に移転。それともなって遷座したのが今の金刀比羅宮になります。その頃より毎月十日は町の人々に開放、参拝を許していたそうです。

金刀比羅宮から交差点を経て、西新橋方面に向かう一帯は、開府早々からの武家地で、明治の初めの地図では、三條実茂、真田幸民、相馬試胤、島津久光、稲葉久通ら旧藩主、華族の邸が並んでいたことから、愛宕下大名小路と呼ばれていました。また、近くにはロシア公使邸、イタリア公使邸なども置かれ、国際社会に船出したばかりの近代日本を象徴するかのような街並みだったことがうかがえます。

緑濃き霊山愛宕からのぞむ寺社の境内、虎ノ門交差点の複雑な五差路、そして霞が関ほかの現代様式のビル群。これらは、この界隈のみならずこの国のありようを重ね合わせるように映り、首府の鎮護を託されています。その屹然たる矜持と伝統が、愛宕・虎ノ門をブランドエリアにしている、最も大きな源泉なのかもしれません。



銀座・汐留リアルプランセンター  
所長 藤井 良造

## 次の世代へ信頼を安心をつなぐ、 継続的なリレーションを目指して。

銀座・汐留リアルプランセンターは、平成15年の開設以来、中央区と港区沿岸部を主たる管轄エリアとして営業を行って参りました。開設のきっかけとなったのは、汐留のランドマークの一角をなす47階建てのタワー型マンション、東京ツインパークスの竣工です。総戸数1,000戸を誇る同マンションは、当時としては空前の大規模案件であり、今なお優れた資産価値を有する物件です。現在も当センターは、東京ツインパークスの年間流通量の約7~8割のシェアを有していますが、中には、開設以来、複数回にわたってお取り引きを頂いているお客様もいらっしゃるなど、いわば私たちは、東京ツインパークスとともに歩んできたセンターということができます。

一方で「銀座・汐留」の名称にもあるように、当センターは、銀座エリアとも深い関わりを持っています。近年では、住宅の売買をきっかけにお取り引きが始まった資産家の皆様より、銀座に所有されている商業系ビルの売買をご用命いただく機会も増えており、当センターの特長のひとつとなっています。

また今号でご紹介させて頂いた、虎ノ門も当センターの管轄エリアです。同エリアは、虎ノ門タワーレジデンスとパークコート虎ノ門 愛宕タワーという、ふたつのプレミアムタワー物件を有しています。今後は、東京ツインパークスで培ったノウハウを存分に生かしながら、これらの物件をご所有されている方々のお役に立てればと考えております。

私たちは今後とも、お客様の多様なご要望に対する良きご相談相手となれるよう、サービスを追求して参ります。そしてその中で、必ずしも成約を前提としない、「人」対「人」の継続的なリレーションを構築できれば幸いです。この理想的なリレーションが、やがてお客様ご本人のみならず、ご子息をはじめ次の世代へ安心して引き継がれるよう一層努力して参ります。今後とも末永くご愛顧を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

## 三井不動産販売 Mitsui Real Estate Sales 銀座・汐留リアルプランセンター

国土交通大臣(12)第777号(社)不動産協会会員(社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

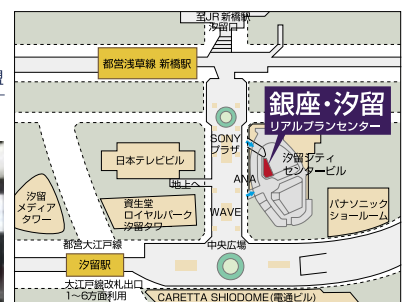
〒105-7102 東京都港区東新橋1-5-2 汐留シティセンター2F

TEL.03-3575-1133 FAX.03-3575-1122

E-mail.rpc-ginza-shiodome@rehouse.co.jp

営業時間：午前9時30分～午後5時30分  
定休日：第一・第三・第五火曜、毎水曜定休

**フリーコール 0120-507-321**



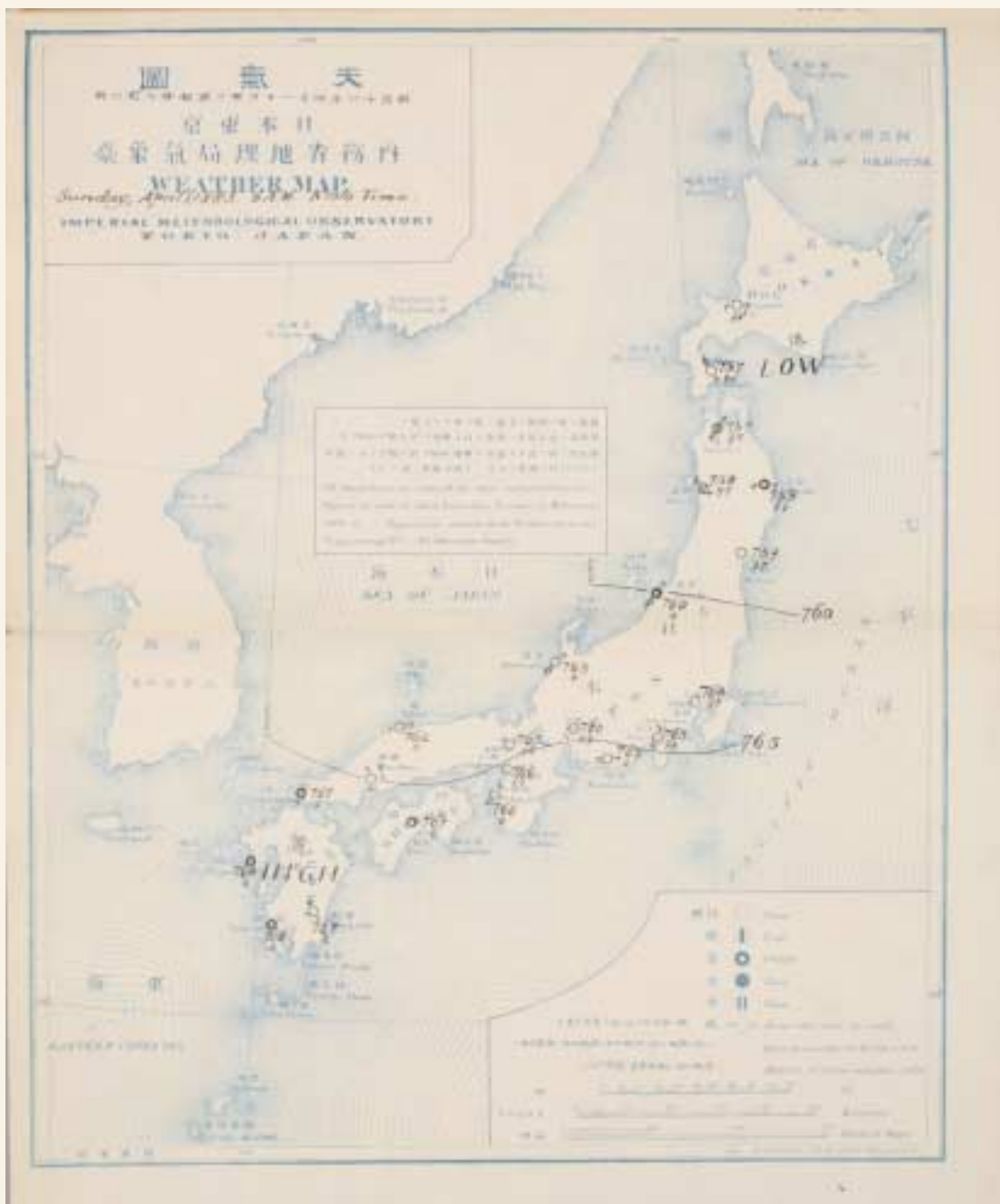
[www.realplan.jp](http://www.realplan.jp)



# 真街衢の 価値論

第十五回

昔日の声、来るべき光



「天気報告」 内務省地理局気象台、明治16年(1883年)4月1日作成 国立公文書館つくば分館所蔵

## 武蔵の新塔

吾妻峠(あずまおもかげ)と謳われた、なめらかに美しく流れる柳腰の描線。菱川師宣の筆になる『見返り美人図』のような、一人立ちのシルエットが今、人々の耳目を集めています。大川の吾妻橋や業平橋の近く、押上に建設中の、東京スカイツリーです。今年暮れの完成時には、高さ634mの世界一の電波塔としてお目見えし、来春から地上デジタル放送を担います。これにより、芝の東京タワーは主要テレビ放送に関して予備役となり、後進に道をゆずることになりました。

先だっの2011年1月10日をもって東京タワーからの放送は52周年。オープニングテープを切ったのはNHK教育テレビジョンでした。開局の約3ヵ月だけ1チャンネルだったのです。エッフェル塔を超える世界最大333mのタワーを建設するためには、強固な地盤が必要であり、芝公園はAAAの評価でした。その上で、耐震構造の専門家を招聘します。塔博士こと内藤多伸です。すでに内藤は名古屋テレビ塔、二代目通天閣、札幌テレビ塔などを手がけていましたが、何よりも日本で最初の放送塔の構造を設計しています。すなわち愛宕山の東京放送局です。

## 東都の第一声

大正14年(1925年)3月22日、芝浦の東京高等工芸学校(千葉大学工学部の前身)で初めてのラジオ放送に成功した東京放送局、のちのNHKは、同年7月12日、愛宕山に落成したばかりの局舎で正式放送を開始します。放送記念日が3月22日になっているのは、芝浦の仮放送を記念しているためです。内藤が設計した鉄塔は45.5mで、鬼のツノのように2本立っていました。その年の秋には早くも、曲垣平九郎の伝説に挑み、陸軍参謀本部の馬丁だった岩木利夫が馬を駆って男坂の石段を駆け登り、その模様を実況中継しています。

昭和5年(1930年)の夏には、真下に愛



「愛宕山ノ高塔」 明治26年(1893) 東京景色写真版  
在りし日の愛宕館と展望塔。国立国会図書館ウェブサイトより転載

宕山隧道が完成。愛宕側・西久保(虎ノ門)側を挙げて盛大にお祝したそうです。しかし、その2年前から、より大規模な埼玉県鳩ヶ谷の新郷放送所が稼働、中央の送信施設としては役目が終わりつつありました。そして、昭和13年(1938年)には内幸町に新しい放送会館ができ、第一線をしりぞきます。

戦後10年たってから放送文化会館として利用され、さらに昭和31年(1956年)に世界初の放送博物館として生まれ変わりました。なお、現在の建物は昭和34年(1959年)に改築されたものです。

## 八角の高楼

実のところ、愛宕山を台座にして塔を建てるのは、東京放送局が最初ではありません。先駆けること36年前、明治22年(1889年)に五重塔がこつぜんとして現れます。煉瓦に白亜を施した30m余りの高楼は、レストランとホテルを兼ねた愛宕館の展望塔。1年遅れて開業した浅草十二階(凌雲閣)は52mあったといわれていますが、なにぶん26mの高下駄を履いています

から、見下ろす気分だったことでしょう。ところが、愛宕館は明治28年(1895年)に店を畳んでしまいます。もしや石段の高下駄がハンディキャップになったのかもしれない。しかし、この愛宕館と展望塔は、今も残っていれば名建築に数えられたはず。それというもの、設計者が米国で建築修業をした二人、伊藤為吉と、平野勇造だったからです。

平野はのちに旧丸ビルの耐震に関わったり、上海で日本領事館などのオフィスビルや工場を設計しますが、愛宕館を手がけた当時は米国留学から帰ってきたばかり。まだ石川島造船所(現IGI)の創立者・平野富二と知り合う前の佐藤姓でした。カリフォルニア大学で建築学を修めたとはいえ、平野の渡米は苦学そのもの。西海岸で様々なアルバイトをしながら足かけ8年にわたりました。その間、サンフランシスコでG.V.カッペレットの建築事務所に身を寄せていた時期があり、八角形の愛宕館は、イタリア人カッペレットを経由したネオ・ロマネスク建築だったのかもしれない。

# 真街衢の 価値論



「東京名勝開化真景 虎門工学局」  
明治20年(1887年)2月  
作:竹葉(長谷川竹葉) 版元:荒川藤兵衛  
港区立港郷土資料館蔵



新聞創刊の碑  
地名にちなみ、市民から「千里を走る虎の門 ことにひらがなは一番なり」と歓迎されたとある。

## ものづくり立国

明治9年(1876年)、日本で初めての本格的な西洋美術の教育機関、工部美術学校が誕生。その教師としてカッペレッティは来日します。担当学科は家屋装飾術。しかし、実際は開講されず、本来の専門である建築で明治政府に貢献することとなります。特に陸軍省は、参謀本部と東京招魂社の絵馬堂の設計を依頼。後者が靖国神社「遊就館」の初代です。当代とは異なり、19世紀イタリアひいてはヨーロッパの流行を導き入れたネオ・ロマネスク建築でした。

工部美術学校には画学科と彫刻科の二科しかなく、いずれも西洋美術専科。それというのも工部省の管轄する官立教育機関だったからです。工部省は、太政官制度の下で殖産興業を支えた中央官庁でした。近代日本を建設するために必要な社会基盤の整備と産業振興の基礎をつくってゆきます。鉄道寮、電信寮、燈台寮、土木寮、鋤山寮、製鉄寮、機械寮、造船寮、工学寮の9部門に分かれていました。このうち人材の育成を担ったのが工学寮。生活費と学費を保証し、寄宿舎付きの学校を構えたエリート教育機関です。その寮舎は虎ノ門内の旧延岡藩の上屋敷跡地に設けられました。

工学寮は明治4年(1871年)に開校。当時工作局長だった大鳥圭介が初代校長を兼任し、英国人技師ヘンリー・ダイアーが教頭を務めます。このダイアーが、産業革命以後のものづくり精神を伝えたといいてもよいでしょう。

明治6年(1873年)には大学が置かれ、その4年後に工部大学校に改称します。これは男女共学という先進的な教育機

関の誕生でした。

造家(建築)は、付属の美術学校ではなく、大学校のほうに設置され、ジョサイア・コンドルらが教鞭をとりました。その教え子が、日本銀行や東京駅を設計した辰野金吾、迎賓館などを設計した片山東熊といった面々です。

また、愛宕館を設計した伊藤為吉は、工学大学校で機械工学を学んでいます。伊藤は銀座の名所となった服部時計店時計塔を手がけた人物。平野と同様、サンフランシスコ滞在時にカッペレッティのアトリエで働いています。

服部の時計塔は明治27年(1894年)に竣工しましたが、若き日に通った工学大学校には、明治6年(1873年)から時計塔がありました。ゴシック式の二階建て煉瓦館に急勾配の屋根、とんがった鐘塔は、均衡美しき建物として称えられ、小林清親らの錦絵にもなっています。

工学大学校は、明治18年(1885年)の工部省の廃止に伴い文部省に移管。さらに帝国大学工科大学となり、東京大学工学部につながってゆきます。再編後も校舎は残され、関東大震災で倒壊・焼失するまで、皇室博物館や東京女学館などが利用。現在は文部科学省や会計検査院、金融庁などが入居する合同庁舎「霞が関コモンゲート」になっています。

## 風向きを告げ、日の道を指す

工学寮の開校まもない明治5年(1872年)、所属の測量士が東京府下の13ヶ所に三角点を設置して、全国で初めて都市の三角測量が行われました。このとき、工学寮にほど近い愛宕山にも三角点が置かれています。この地図測量を指導したの

は、工部省のお雇いのマクヴィーンやジョイナーら。この英国人たちが気象観測の必要性を訴えて、明治8年(1875年)、観測所の設備が整います。場所は、内務省地理寮構内、現在の虎ノ門二丁目、ホテルオークラのあたりです。この頃に管轄が内務省に移り、国土地理院の前身、同省地理寮量地課の中に東京気象台が置かれます。そして明治16年(1883年)2月16日、日本初の天気図が作成され、翌年6月1日から一日3回の全国天気予報が始まりました。最初の予報は「全国一般風ノ向きハ定リナシ天気ハ変リ易シ但シ雨天勝チ」。掲示は各地の交番に貼り出しました。

また、大正14年(1925年)に始まった愛宕山でのラジオ放送も、初日から天気予報が組まれています。午前9時30分の「JOAK、JOAK、こちらは東京放送局であります」が第一声で、最後が20時55分の天気予報でした。ニュースは開局当時、自前ではなく読売新聞が提供しています。同紙は明治の末期、銀座京橋に壮大な新社屋を建てていましたが、創刊の地は、虎ノ門交差点そばの芝琴平町(現霞が関三丁目)です。洋学者子安峻(こやすたかし)らが横浜で日本初の鉛活版印刷会社「日就社」を設立し、明治7年(1874年)に、旧播州山崎藩邸跡で、ふりがなのある親しみやすい新聞を創刊。これが第一歩でした。

## 徳のありか

歴史が大きく動くとき、声が上がリ、光があたる街、愛宕・虎ノ門。古式の軸に、先見の幅を備え、徳の座標を示すブランドエリアとして、その存在を確かに、豊かに、究めてゆくことでしょ

# Honored Guests -salon

## ご鼠屑のすすめ

### クリストフル Christofle

#### 食卓を芸術に変える白銀のカトラリー

ナポレオン3世主催のチュイルリー宮殿晩餐会で使われたテーブルを埋め尽くすほどの数のカトラリー。そして、超豪華大型客船ノルマンディー号のレストランで上流階級の紳士淑女をもてなした45,000点の銀食器。この恐ろしく困難な注文に素晴らしいデザイン力と製造技術で応え、最高級の銀器を取めたシルバーウェアの老舗が今なお存在します。それが、1830年の創業以来、フランスのブルジョワジーから愛され続けてきた「クリストフル」です。フランス王ルイ・フィリップからは王室御用達の認定を受け、パリの一流レストラン「マキシム」からは蘭のモチーフを施した銀器一式の注文を受けるなど、その名声は歴史上の著名な人物や高級レストランからの評判によって世界中に広がり、銀食器のステータスとして「食卓の芸術品」と称されるまでになったのです。

華やかな実績が目目されることが多いものの、クリストフルの本当の価値は、世代を越えて大切に使い続けることができる品質の良さにあります。それは創業以来180年間変わらず、“唯一の品質、それは最高の品質”という企業理念を忠実に守り続けてきた証。一揃え用意すれば、親から子、子から孫へと受け継がれるごとにその価値は増し、白銀の輝きはさらなる深みを帯びてゆくのです。

シルバーウェアを揃えようと思っても、どこから揃えて良いか迷ってしまうなら、まずは携帯用の箸から取り入れてみるのも良いかもしれません。クリストフルシルバー製の持ち手の部分に、ハードメープルでつくられた木材部分をコンパクトに収めることができるこの箸は、ラグジュアリーな雰囲気もそのまま一緒に携帯することができます。世代を越えて大切に使用されるものの本当の良さを熟知しているクリストフルだからこそ、積極的に取り組んできた環境保護の取り組み。白く輝く美しい箸を持ち歩けば、外食を少し優雅な気分で楽しめるだけでなく、自然環境を守る活動に一役買うことができるのです。みなさんも携帯用箸を入口に、白銀のカトラリーを1つずつ揃えてゆく喜びを味わってみませんか。1つ手にすれば、クリストフルが、歴史を彩った人々を魅了してきた理由がきっと理解できるはずですよ。



銀食器のステータスとして世界中の大使館や一流ホテル・レストランで使われるクリストフルのカトラリー。上品な白銀色の輝きは世代を越えても色あせることを知らない。



コンパクトに収納可能で、気軽に携帯できるのが嬉しいクリストフルシルバー製携帯用箸。環境保全へのクリストフルの切なる思いが込められた逸品。



クリストフル ブティック 東京  
【住所】〒107-0061 港区北青山3-6-20青山T&E  
【電話】03-3499-5031  
【営業時間】11:30~20:00  
【定休日】年中無休

クリストフル ブティック 六本木  
【住所】〒106-0032 港区六本木6-12-1 六本木ヒルズ けやき坂通り1F  
【電話】03-6440-0036  
【営業時間】11:00~21:00  
【定休日】年中無休

## Market Report

## 展望 2011年の不動産市場

— 変化する都心不動産市場のトレンドを探る —

2010年は外需や政策効果などで企業業績の回復が進みましたが、景気の先行き不透明感は依然として払拭されていません。都心の不動産市場はマンションで堅調な取引がみられるものの、オフィスなどはようやく回復の兆しが見え始めたばかりで、セクター別にまだ模様となっています。潮目は着実に変わってきましたが、今後、市場とどう向き合うべきかその方向性を探りたいと思います。



## マクロ的な経済見通し

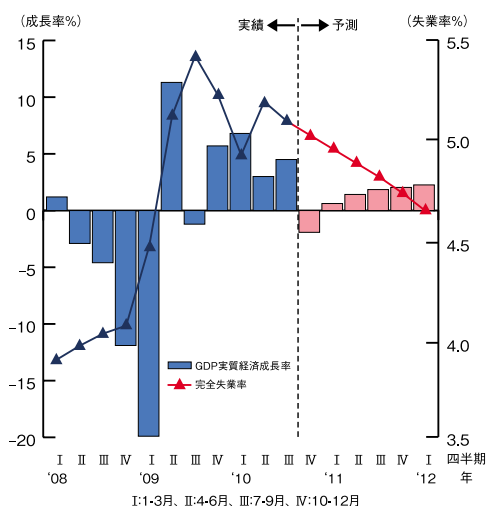
## 足元の景気は悪化、2011年後半以降は緩やかに回復

世界中を揺るがしたリーマンショックから2年余り、主要各国が打ち出した経済対策といち早く回復軌道に乗った新興国などに支えられ、わが国の経済成長率は2010年秋口まで比較的堅調に推移しました。10年10～12月期はエコカー補助金の打ち切りや家電エコポイントの削減などで5四半期ぶりのマイナス成長となりそうですが、11年以降は再び緩やかなプラス基調に戻ると予想されています【図表1】。ただ、直近で最も実質GDP(国内総生産)が高かった08年1～3月期は年換算で565兆円でしたが、その後の落ち込みがあまりに大きく10年7～9月期は546兆円にとどまっています。以前の水準を回復するには年4%程度の成長が必要であり、予想されるような11年の成長率では達成は困難です。リーマンショック以前の水準に戻る

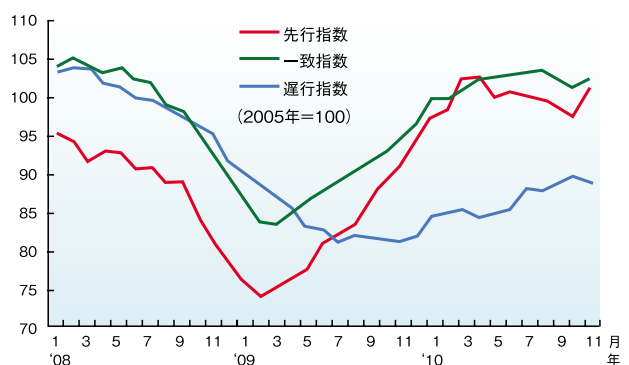
にはあと2～3年かかる可能性があり、新興国などの外需頼みだけでなく国内不動産も含めた内需拡大の必要性がますます高まっていると言えそうです。

景気の先行きを捉える指標の一つに景気動向指数がありますが、その先行指数を見ると2010年後半から低下傾向にあり、11月はやや持ち直しました【図表2】。生活者の実感に近い運行指数(家計消費や失業率などで構成)は回復途上ですが、その水準は低いままで半年ほど先を行く先行指数から判断して、11年前半での大幅な成長は望めないようです。昨年の成長を支えたのは政策効果に基づく民間の消費支出であり、住宅投資分野の寄与度は低いものでした。国の財政事情が厳しく金融政策も手詰まり感があるなかで、昨年投入されたカンフル剂的な政策は期待しにくい状況にあります。2011年は踊り場・停滞の年とみるエコノミストもいるようですが、座して待つのではなく我々一人ひとりが生産性(所得)を高め、投資や消費を拡大する姿勢が求められるのかもしれない。

【図表1】 実質経済成長率と失業率の推移・見通し



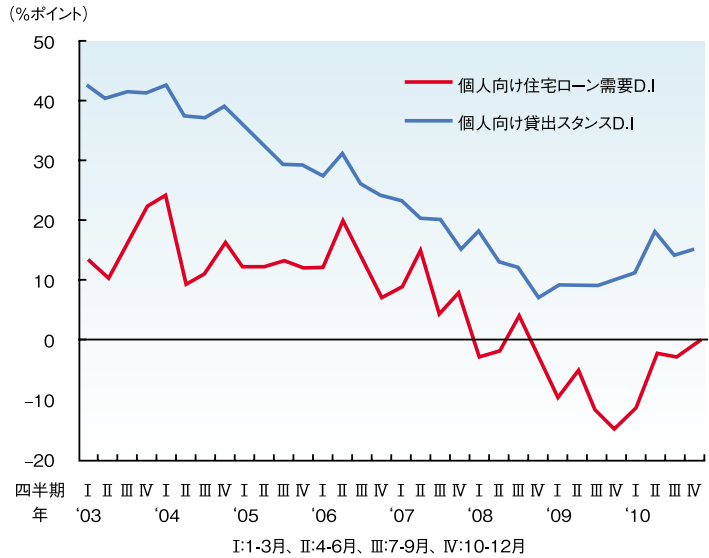
\*実質経済成長率:季節調整値の前期比年率換算値、失業率:季節調整値  
資料:実績「国民経済計算(四半期別GDP速報)」内閣府、「労働力調査」総務省  
予測「ESPフォーキャスト調査 2010年12月」(社)経済企画協会

【図表2】 景気動向指数(CI指数)  
・景気の先行指数は2010年後半から低下傾向に

\*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12指標に基づく合成指標  
\*一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標  
\*運行指数: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 2011年1月」内閣府

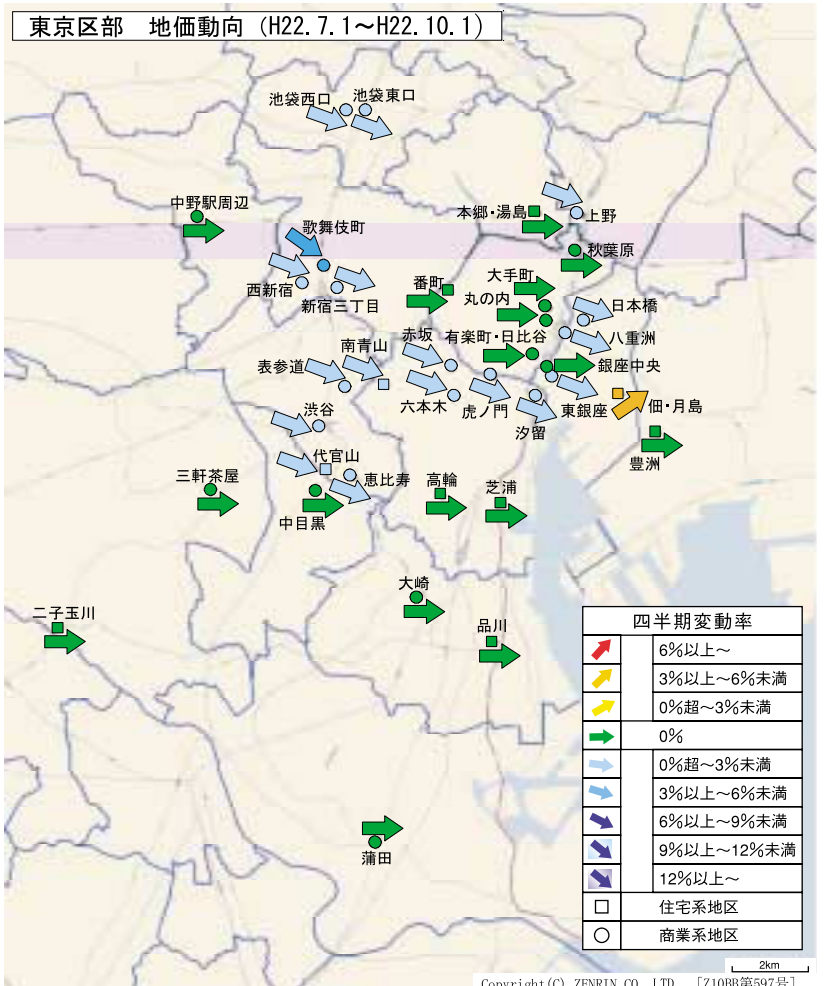
不動産市場に影響を与える要因の一つに金利が挙げられますが、住宅ローン金利のベースともなる長期金利(新発10年物国債利回り)は10年11月以降、米国債の金利上昇(売却)を受けて上昇しました。ただ、過去10年間のスパンで見ると2%以下のボックス圏で推移し、歴史的低水準を維持したままです。住宅ローンの店頭金利は足元でやや上昇しましたが優遇後の金利は1%台も珍しくなく、購入需要に与える影響は軽微と言えます。住宅ローン需要は新築着工数の減少などから09年まで落ち込みましたが、10年以降は底打ちし回復しつつあります。金融機関の貸出姿勢も次第に上向いており、個人向け融資に関しては拡大基調にあると言ってよいでしょう【図表3】。金融緩和が続くなかで金融機関の基本的な貸し出し余力は大きく、担保力のある物件や与信力・自己資金のある購入層への融資に変化はないとみられます。ちなみに、米国の長期金利と日本の株価には相関性が高いとの指摘があり、米景気の回復(良い金利上昇)が確認されれば日本株の上昇による資産効果で、不動産投資に拍車がかかる可能性も考えられます。

【図表3】住宅ローン需要と金融機関の貸出判断  
・住宅ローンの融資姿勢が変化、資金需要も底打ち・拡大へ



資料:「主要銀行貸出動向アンケート調査」日本銀行

【図表4】都心各地点の地価LOOK総合評価(変動率)  
・2010年後半から地価の下落に底打ち感が広がり、佃・月島の住宅地では上昇も



Copyright (C) ZENRIN CO., LTD. [Z10BB第597号]  
資料:「地価LOOKレポート」国土交通省地価調査課

## 不動産市場の動向

### 底打ち感広がる都心の地価

では、直近の不動産市場はどういった状態にあるのでしょうか。都心及び周辺部の地価動向を国土交通省の地価LOOKレポートからみると、08年後半から続いてきた下落傾向に歯止めがかかってきました。10年7月～10月の四半期変動率は丸の内・大手町や有楽町・日比谷、銀座、秋葉原、高輪、大崎などが横ばいで、ここ数年マンション供給の主要エリアとなっている佃・月島では上昇が続いています【図表4】。佃・月島地区では好調なマンション販売を背景に用地取得も活発ですが、一棟売り収益物件は供給過剰気味でリスクを取れる一部リート系の取得に限定されるようです。超一等地の丸の内・大手町や有楽町・日比谷では既にオフィス賃料の調整が進み、希少性から国内外の機関投資家などの底堅い需要があるほか、秋葉原でも投資用物件が少なく賃料やオフィス用地価格が横ばいに変化しています。07年まで上昇率が高かった表参道、六本木や八重洲や渋谷、新宿などのターミナル周辺では調整の動きが残っていますが、いずれも下落率は縮小し底を打ちつつあります。

## 堅調さ維持するマンション市場

不動産セクターのなかでいち早く市況が回復したマンション市場ですが、新築マンション販売は依然として堅調に推移しています。都区部の販売状況をみると、10年10～12月期まで発売戸数・価格とも前年比プラスが続き、契約率も70%台を維持しました【図表5】。特に個・月島同様にマンション供給ラッシュが続く豊洲地区は人気が高く、過去に購入した5,000万円程度の物件を売却して同じ豊洲地区内で6,000万円前半半の新築マンションに買い替える動きもあるようです。2010年に入ってから地価が横ばいとなった番町や高輪では、新規供給は少ないものの2億円以下の新築マンションには富裕層の顧客がつきやすい状況にあります。

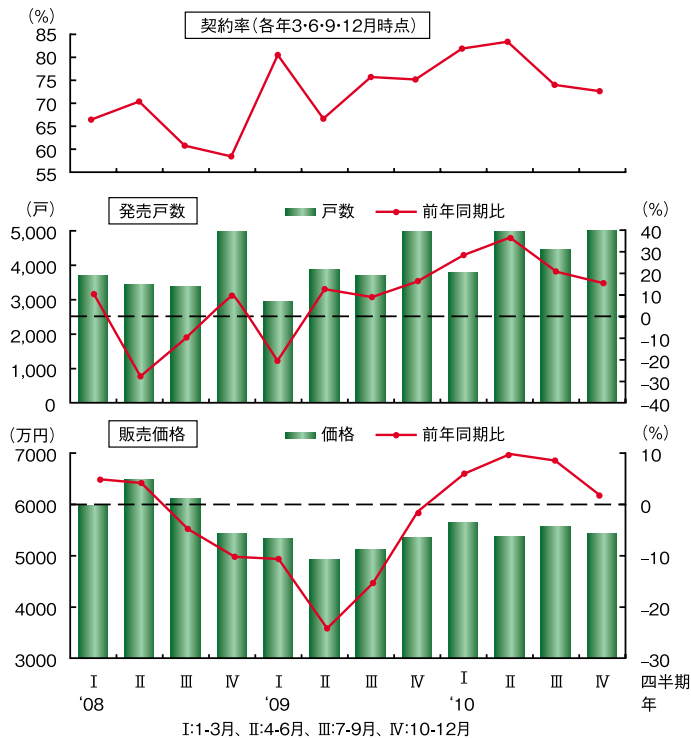
一方、都心3区の既存(中古)マンションは10年半ばから成約件数が減少に転じ、一服感が出ています。平均価格は4,000万円台が中心ですが、割安感を求める既存マンション市場全体としてはやや弱含んでいるようです。ただ、金融不安に伴う景況感の悪化から一時急減した売り物件は10年春以降、豊富に流通しており売り出し価格も下落傾向にあります。成約価格と売り出し価格の乖離は縮小しており、買い手を意識した値付けが進んでいる様子がうかがえます【図表6】。個別のエリアをみると、番町や高輪などでは既存マンションの販売も好調で、坪単価400万円前後・1億円程度の物件取引が活発となり、希少性の高い一部の物件では上昇もみられます。芝浦地区の5,000～7,000万円程度のタワーマンションもやや強含みで、分譲時の15～20%の高値で取引が成立したとの指摘もあります。これに対して、南青山や代官山では売り出し価格の調整が進まないケースもみられ、既存マンションの購入者は低グロス物件に流れる傾向があるようです。今後の物件取得では、既に強含みとなっているエリアだけでなく、こうした地区で希少物件の下落を待つスタンスも有効となりそうです。

【図表6】既存マンションの販売状況(都心3区/千代田区・中央区・港区)  
・都心の既存マンションは売り物件が増大、供給過多で成約価格を意識した値付けに

年/月	成約件数				新規登録(売り出し)物件			
	件数 (件)	前年比(%)	平均価格 (万円)	前年比(%)	件数 (件)	前年比(%)	平均価格 (万円)	前年比(%)
'09/12	98	-6.7	4,874	-2.9	739	-27.0	5,174	-9.4
'10/1	100	13.6	5,499	26.7	858	-15.6	5,129	-1.8
2	122	11.9	4,803	2.2	889	-4.5	5,463	2.2
3	128	1.6	4,415	-10.4	957	-0.8	5,377	0.0
4	127	15.5	4,954	2.8	956	9.1	5,305	-3.9
5	124	4.2	4,709	-2.4	1,011	21.1	5,113	2.5
6	101	-21.7	4,914	-7.4	967	17.6	4,820	-7.4
7	109	-19.3	4,943	7.8	998	33.2	5,070	-11.6
8	91	-6.2	4,441	0.4	865	14.7	4,969	-1.7
9	123	-3.9	4,847	2.5	1,016	26.8	4,773	-9.0
10	123	-0.8	4,039	-11.2	1,075	21.3	5,279	-2.1
11	125	22.5	4,863	17.7	1,062	20.3	4,628	-15.1
12	113	15.3	4,222	-13.4	946	28.0	5,019	-3.0

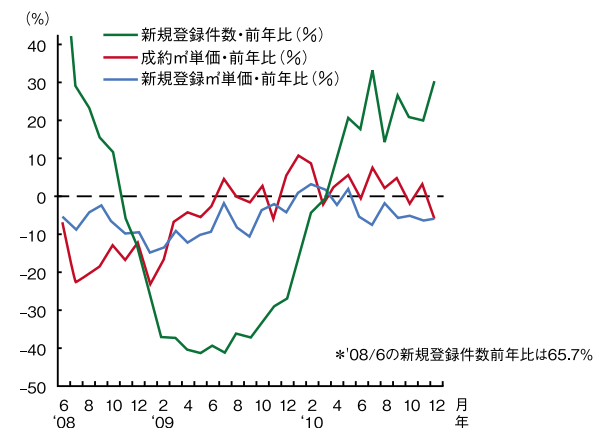
資料:「月例速報Market Watch」(財)東日本不動産流通機構

【図表5】新築マンションの販売状況(都区部)  
・新築マンションは発売戸数の増加と価格上昇が続く

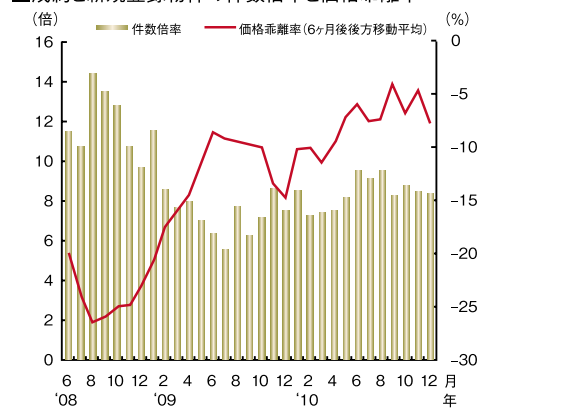


資料:「首都圏のマンション市場動向」(財)不動産経済研究所

■ 件数・㎡単価の前年同月比



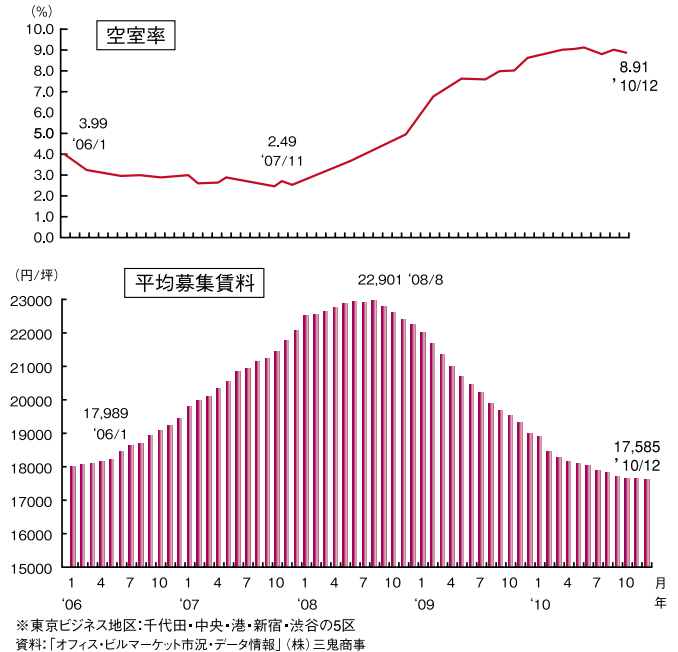
■ 成約と新規登録物件の件数倍率と価格乖離率



### オフィス空室率の上昇、頭打ちに

マンションに比べてオフィス市場の回復は遅れ気味でしたが、10年末にかけてようやく底打ちの兆しが見えてきました。東京ビジネス地区（都心5区）の10年12月時点の平均空室率は8.91%で、10年半ばから頭打ちとなっています。平均募集賃料は坪17,585円で、こちらも17千円台後半で下落は収まりつつあります【図表7】。ただ、これまでの動きから賃料の改善は空室率の低下に対して遅行性があり、今しばらく弱含む可能性もあります。特に継続賃料は募集賃料よりテナントの下落圧力が強く、11年内に反転上昇するかは予断を許しません。大企業を中心とする統合・集約に伴う需要が堅調で、大型新築ビルの空室率は10年秋口から低下が目立ちますが、既存ビルは移転・解約の動きを受けて空室率は上昇しています。テナント誘致競争は厳しさを増しており、11年の新築供給面積も10年を若干上回る予定のため、既存オフィス市場は軟調さが続くことが考えられます。個別のエリアでは賃料調整が進んだ丸の内・大手町や有楽町・日比谷のほか、八重洲・日本橋でも空室が減少し賃料が横ばいとなるなど、テナントの引き合いが増えつつあるようです。一方、虎ノ門や赤坂、新宿、渋谷では、グレードや利便性の高い他地区への転出により空室の拡大が目立ち、当面は賃料調整の動きが続くとみられます。

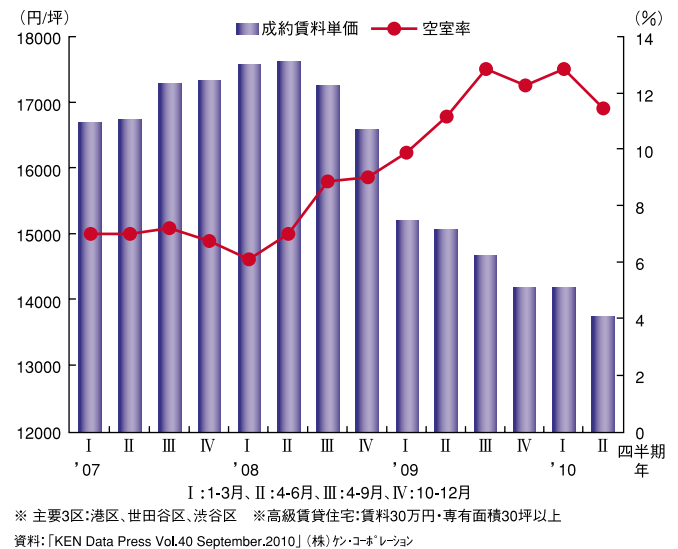
【図表7】東京ビジネス地区におけるオフィス市場の推移  
・オフィス空室率の上昇はようやく頭打ちに



### 賃貸マンションの利回りは安定化

高額な賃貸マンション市場も改善が遅れています。賃料30万円・30坪以上の高級賃貸マンションの成約賃料単価は、港・世田谷・渋谷の主要3区で坪14千円を下回り、空室率は12%前後にも及んでいます【図表8】。09年に進んだ外資系企業の撤退以降、高級賃貸物件に対する需要が戻らず、残った居住者もマンション購入にシフトするなど、賃料上昇のきっかけがつかめていません。しかし昨年来、外資系ファンドが再び東京の拠点強化に乗り出しているほか、向こう1~2年でアジア系の富裕層も含めた高級賃貸物件の需要が拡大していく可能性が期待されます。10年10月時点で機関投資家等に聞いた賃貸マンションの取引利回り(ROIベース)は、外国人向け高級賃貸住宅で5.8%となっており、投資価値の判断に使用する期待利回りは6.0%でした【図表9】。城南地区におけるワンルームの期待利回りは5.8%、ファミリー向けは5.9%と、主要な都心エリアの賃貸物件はいずれも6.0%弱の水準となっています。賃貸マンションの利回りは物件価格の下落に伴い09年に一時的に上昇しましたが、その後は物件価格の底打ちや賃料の下落に伴い08年以前の水準に戻りつつあります。賃料は引き続き下落基調にありますが利回りは比較的安定しており、概ね収益に見合った価格設定が行われていることがわかります。

【図表8】主要3区の高級賃貸住宅の動向  
・高級賃貸物件の成約賃料は弱含み、空室率も高い水準続く



【図表9】賃貸住宅の期待・取引利回り  
・賃貸住宅の期待利回りはワンルーム、ファミリータイプ、外国人向けを問わず6%前後

住宅の種類	立地条件/類型	期待利回り(%)	取引利回り(%)
ワンルーム 交通アクセス:最寄駅から徒歩10分以内 築年数:5年未満 平均専用面積:25~30㎡ 総戸数:50戸程度	城南地区(目黒区・世田谷区) 渋谷・恵比寿駅まで15分以内の鉄道沿線	5.8	5.6
	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	6.0	5.9
ファミリー向け 交通アクセス:最寄駅から徒歩10分以内 築年数:5年未満 平均専用面積:50~80㎡ 総戸数:50戸程度	城南地区(目黒区・世田谷区) 渋谷・恵比寿駅まで15分以内の鉄道沿線	5.9	5.7
	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	6.2	6.0
外国人高級賃貸住宅 築年数or大規模改修後経過年数:5年未満	低層型(港区の麻布・赤坂・青山地区) 平均専用面積:100㎡以上、総戸数:20戸程度	6.0	5.8
	超高層型(港区の麻布・赤坂・青山地区) 平均専用面積:100㎡程度、階数:20階以上	6.0	5.8

\*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112社に対するアンケート回答に基づく結果  
資料:「第23回不動産投資家調査(2010年10月現在)」(財)日本不動産研究所



## 不動産市場の今後の見通し

### 市況回復を睨んで適切な物件選択を

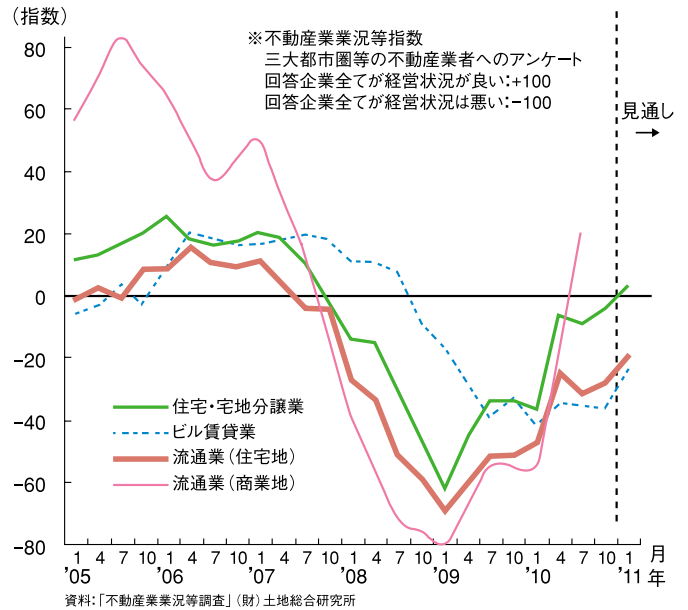
昨年10月の日銀によるJ-REIT買入れ公表以来、J-REIT指数は上昇し12月には実際に買入れも行われました。購入規模は小さく市場も過熱気味なため持続性には疑問が残りますが、少なくとも不動産ファンド市場へのテコ入れを投資家が好感していることは間違いありません。次第に底打ち感が出てきたオフィス賃料ですが、Aクラスビルにおける現状の期待利回り（NOIベース）は5%強で住居系との差は約1%にとどまります【図表10】。既に堅調な丸の内・大手町を除き都心各地区の賃料は一旦弱含んだ後、2012年以降は上昇基調に戻ると予想されています。厳しい見方が続く他都市や賃料のボラティリティが大きい海外主要都市と比べて、東京都心のオフィス市場は「規模の大きさ」「入居率の安定性」「テナント企業の多様性」などの面で評価が高く、ポテンシャルの大きさが改めて理解できます。

不動産業界における足元の業況判断も回復基調にあり、住宅分譲業や住宅流通業は08年以前の水準まで戻しています【図表11】。消費者の向こう1年間の買い時感を示した不動産購買態度指数も09年以降、高い水準を維持しており、当面は買い時との判断が続いています【図表12】。現下のマンション市況はこうした購入マインドに裏付けられていますが、背景には低金利や住宅ローン減税、贈与税の非課税といった政策面だけでなく、価格の下落に伴う値頃感が大きな影響を与えているとみられます。

ただ、地価の底打ちや世界的な金融緩和マネーの流入などを背景に都心の市況トレンドは変わりつつあり、今までのような割安な物件や高い利回りの確保が次第に困難になると予想されます。現状で大幅な利回り

の低下はみられませんが、大手や外資系ファンドの投資スタンスはポジティブになっており、多様なテナントに対応でき空室の解消も比較的容易な中小のオフィスビルや賃貸マンションを投資対象にするケースも増えているようです。すべての不動産セクターが本格回復するには1年以上かかると思われますが、競争性が高まる前に割安感が残るアンダーバリューな資産に着目していく必要があると見られます。多彩なプレーヤーがしのぎを削る都心の不動産マーケットにおいて、潮目を読み個々の物件特性を活かした投資戦略をアドバイスできるプロの存在は、ますます不可欠になると言えるでしょう。

【図表11】不動産業界における業況判断  
・不動産流通業の業況判断は回復基調



【図表10】標準的なAクラスビルの期待利回りと今後の賃料水準  
・都心での期待利回りは5%強。賃料水準は一旦下落の後、中期的には上昇する見通し

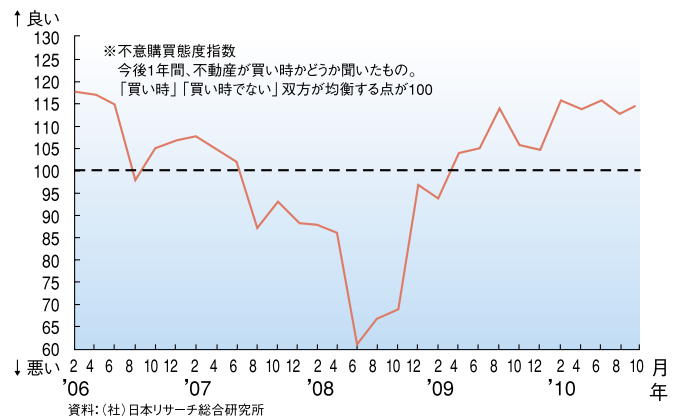
地区	期待利回り (%)	取引利回り (%)	今後の賃料水準 (現在=100)			
			1年後	2年後	5年後	10年後
丸の内・大手町	—	—	100	100	103	105
日本橋	5.0	4.8	100	100	102	103
神田	5.3	5.1	99	100	101	102
秋葉原	5.3	5.0	99	100	101	102
虎ノ門	5.0	4.8	99	100	101	103
赤坂	5.0	4.8	99	100	101	103
六本木	5.0	4.9	99	100	101	103
西新宿	5.3	5.1	98	99	100	101
渋谷	5.2	5.0	99	100	100	102
池袋	5.5	5.3	98	99	100	100
大崎	5.5	5.3	98	99	100	101
さいたま	6.5	6.4	97	97	99	100
千葉	6.8	6.7	97	97	99	100
名古屋	6.4	6.2	97	97	99	100
大阪	6.0	5.9	97	97	99	100

\*Aクラスビル:立地、設計、施工、設備材料、維持管理、テナント、アメニティ等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112社に対するアンケート回答に基づく結果

資料:「第23回不動産投資家調査(2010年10月現在)」(財)日本不動産研究所

【図表12】消費者の不動産購入マインド(関東)  
・潜在的な購入マインドは2009年以降、高水準を維持



(株)Geo Laboratory 上村 要司

三井のリアルプランでは、皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。将来の豊かな資産形成のコンサルタントとして、都心にこだわり培ってきた私どもの情報力とノウハウをお役立てください。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。

三井不動産販売(株)リアルプラン営業一部 営業推進グループ フリーコール

0120-977-131

午前9時30分～午後5時30分  
(毎週水曜定休)

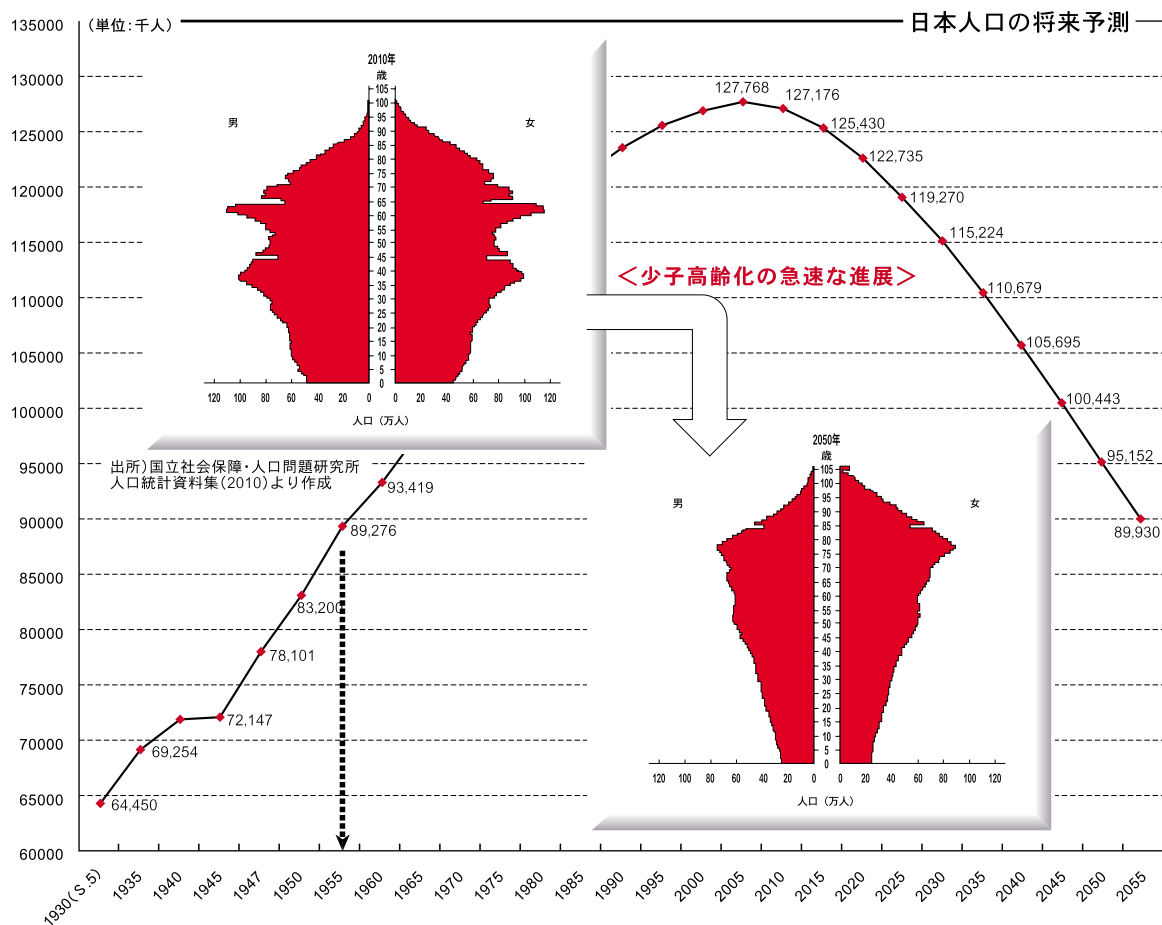
前回最終回を迎えた針谷氏の「不動産市況の本質を見抜く」ですが  
今号より信田氏 (Shidaインベストメント&マネジメント代表) による  
「数字で読み解く“これからの日本”」を新たなシリーズとしてお届けいたします。

## 第1回 急速に進む少子高齢化

### 日本経済の活力創出には“元気で活動的な中高年世代”が不可欠

日常的に目にする新聞雑誌には日本の現状と将来を占う様々な統計データが並んでいますが、経済の専門家ではない私にとっては、その数値が指し示す事態が理解できていないと言え難い場合がしばしばあります。本コラムでは、そのような「素人の視点」から、日本の将来を指し示すデータ数値を読み解いてみようと思います

- 下図は、国立社会保障・人口問題研究所が推計した「日本人人口の将来予測」ですが、日本の人口は2005年（約1億2,800万人）をピークとして、既に減少段階に突入していることがわかります。
- この予測では、今から45年後の2055年には、日本の人口はピークであった2005年から約30%（▲3,800万人）も減少し、約9,000万人にまで縮小すると推計しています。これは戦後10年が経過した1955年の人口水準への逆戻りを意味しています。
- 人口減少と同時に高齢化も急速に進みます。下図によれば、2055年時点で最も多い年齢層は80歳前後の高齢者なのです。
- ちなみに、現状における日本の名目GDPは約500兆円前後ですが、その約6割は1億2,700万人の「個人消費」が支えています。これから急速に進む人口減少は、日本経済に深刻な影を投げかけることになるのです。
- このような「現実」を直視すると、今後の日本経済が活力を創出していくためには、中高年世代とりわけ定年後の彼らが如何に元気で活動的であるかが最重要課題といえるでしょう。そのための多様な支援策・政策の大転換は待った無しの状況にあるのです。



信田 直昭

1984年東京工業大学大学院社会開発工学専攻修了。森ビル入社、住信基礎研究所東京研究本部主任研究員等を経て、2008年よりShidaインベストメント&マネジメント代表および信田商事(株)不動産経営管理部門 取締役役に就任。主な著書に「キャッシュフロー時代のビル経営」住宅新報社刊、「オンリーワン時代の不動産マネジメントビジネス(共著)」住宅新報社刊ほか多数。

# Seminar

不動産オーナーの節税対策

## 平成23年度税制改正後の相続税対策

平成22年12月16日に決定された平成23年度税制改正大綱では、相続税の増税策が盛り込まれ、不動産オーナーの相続税対策に大きな影響を与える内容になっています。今回は不動産オーナーのみなさまにむけて、相続税対策としてぜひ知っておきたいポイントについて、まとめてみました。本稿の内容を参考に、相続税対策の見直し・再検討をお勧めいたします。



### 1. 相続税対策のポイント

不動産オーナーの相続税対策を考える場合、中心となるのは相続税軽減対策です。

相続税軽減対策というと、すぐに不動産の評価額を引き下げる対策と考えがちですが、平成23年度税制改正で、親から子・孫への贈与について贈与税の負担が軽減される見込みですから、生前贈与により不動産を次世代へ移転することも効果的な対策となります。

### 2. 評価額の引き下げ対策

#### (1) 評価額の引き下げ対策のポイント

評価額の引き下げ対策は、課税対象となる不動産の評価額を下げる対策をいいます。

相続税の財産評価は、原則として「財産評価基本通達」という通達の規定に従って行います。この評価通達により算出した不動産の相続税評価額は、不動産の時価と必ずしも一致しません。この相続税評価額と時価の格差の活用や、法令に定められている評価減の活用によって、次の通り不動産にかかる相続税の課税対象額を引き下げることができます。

#### ① 時価と相続税評価額の格差を活用

例えば、家屋の相続税評価額(固定資産税評価額)は建築(取得)価額の60%程度といわれており、建築価額と固定資産税評価額との差が評価額の引き下げ効果をもたらします。

#### ② 貸家建付地の評価減の活用

賃貸アパートなど賃貸建物の敷地については、貸家建付地の評価減の適用があり、具体的には「自用地評価額×(1-借地権割合×借家権割合×賃貸割合)」という評価額になります。したがって、更地にアパートを建築すると、土地についてこの貸家建付地の評価減が活用でき、評価を引き下げることができます。

#### ③ 貸家の評価減の活用

①のとおり家屋の建築をするだけで30~50%の評価圧縮が図れますが、さらに家屋を貸した場合には、貸家の評価減の適用があります。具体的には「固定資産税評価額×(1-借家権割合30%×賃貸割合)」という評価額になりますので、さらに評価圧縮が図れることとなります。したがって、貸家を建築しますと、約50~65%の評価圧縮が可能になります。

#### ④ 小規模宅地等の評価減の活用

被相続人(亡くなった方)の不動産賃貸用の宅地等のうち200㎡までの部分については、評価額が50%減額される特例(小規模宅地等の評価減)があります。したがって、㎡単価の高い都心の賃貸物件を購入することにより、小規模宅地等の評価減の特例を活用でき、評価引き下げ対策になります。

## (2) 賃貸不動産の建築・購入による対策の注意点

賃貸不動産を建築・購入して相続税の軽減を図っても、空室が多くて家賃が入らず資金繰りに苦しむ結果になっては意味がありません。賃貸不動産を建築・購入する場合には、収支計画を必ず検討する必要があります。

## 3. 不動産の生前贈与による相続税対策

### (1) 不動産贈与による相続税対策のポイント

不動産を子や孫に贈与すると、不動産オーナーは自らの所有する財産を減らすことができるので、相続税の軽減を図ることができます。これが不動産の生前贈与が相続税の軽減対策となる理由です。ただし、相続税対策として不動産の贈与を行う場合には、次の点に注意する必要があります。

#### ① 贈与税の納税資金が必要となる

不動産の生前贈与を行う場合、原則的な贈与税の課税方式である暦年課税制度によると基礎控除が年間110万円しかなく、不動産の贈与を受ける場合は基礎控除を超える場合がほとんどであることから、贈与税の納税が必要となります。この場合、贈与税を贈与者が代わりに払ってあげると、その納税資金についても贈与になります。不動産の贈与の際には、贈与税の納税資金も考慮する必要があります。

#### ② 登録免許税・不動産取得税がかかる

不動産を贈与により取得しますと、不動産取得税と登録免許税がかかります。登記手続を司法書士に依頼しますと、その手続報酬も別途かかります。

#### ③ 相続開始前3年以内の贈与は相続税対策の効果がない

相続により財産を取得した人が、被相続人からその死亡前3年以内に贈与を受けた財産があるときには、贈与を受けた財産の贈与の時の価額は相続税の課税対象になります。つまり、相続開始前3年以内の贈与は、贈与をした人の相続税の課税対象とされてしまい、せっかく贈与しても相続税軽減の効果がありません。

### (2) 相続時精算課税制度を活用する場合のポイント

贈与税の負担を抑えつつ評価の高い不動産の贈与を受ける方法として、相続時精算課税制度の活用があります。

相続時精算課税制度は、平成23年度税制改正により適用要件が緩和され、60歳以上の親や祖父母から、20歳以上の子や孫へ財産を贈与する場合に適用を受けることができるようになる見込みです。この制度を活用すると、評価額2,500万円までの不動産の贈与については、贈与税がかかりません。高額の賃貸収入を得る賃貸物件を子に贈与すれば、親の所得を分散し、収益の移転が可能になります。

ただし、相続時精算課税制度を選択した場合、贈与をした人の相続開始時にその贈与した不動産も相続税の課税対象とされます。直接的な相続税の軽減効果はないので、注意が必要です。



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。

三井のリアルプランでは、税理士、弁護士をはじめとした各エキスパートとネットワークを形成。皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。

三井不動産販売(株)リアルプラン営業一部 営業推進グループ

フリーコール

**0120-977-131**

午前9時30分～午後5時30分  
(毎週水曜定休)

## 明渡し請求において問題となる論点

前回で「シリーズ遺言」の連載もひと区切りとなりました。

今回からは、投資用不動産をお持ちの方からよくご質問を受ける「建物明渡し請求」を題材にして、連載を始めたいと思います。一言で「建物明渡し請求」といってもいろいろなケースがありますので、初回となる今回は、その類型を整理してご説明したいと思います。



### 1. どのような理由で建物を明け渡して欲しいとお考えですか？

私のところには、年間に何十件という件数の、事務所としては百件以上の件数の、建物明渡しに関するご相談があります。

しかし、一言で建物の明渡しと言っても、いろいろなケースがあります。

入居者が家賃を払ってくれないので、追い出したいのですが・・・という件(①)もあれば、学習塾として貸したのだけれども、複数の外国人女性が入居しているようなので、変なことに使っているのであれば出て欲しいのですが・・・という件(②)もあります。また、アパートを貸しているのだけれども古くなってきたので、そろそろ建て替えを考えたいのですが・・・というご相談(③)もあれば、一戸建ての建物を貸していたところ、地方に転勤になったので、管理を業者に任せて10年ぶりに戻ってきたら、建物が一部屋増えていたのだけれど、どうすればよいのでしょうか・・・というご相談(④)もあります。

このように「建物の明渡し」に関するご相談はいろいろなケースがあり、一言で「建物明渡し請求」として一括りにご説明することは必ずしも適当ではありません。

そこで、以下「建物明渡し」請求について、契約違反を理由とする建物明渡し請求と契約違反を理由としない建物明渡し請求の2つに分けて、それぞれについて概略をご説明することとします。

### 2. 契約違反を理由とする建物明渡し請求

(1) 契約違反を理由とする建物明渡し請求とは、賃借人が建物賃貸借契約の定めに従った債務の履行をしないことを理由として、賃貸人において当該建物賃貸借契約を解除した上で、賃借人に建物の明渡しを請求することです。(これを「債務不履行解除」といいます。)上記1の中では、①、②はこの類型に該当しますし、④もこの類型として考えてよいでしょう。

では、契約違反があれば、賃貸人は直ちに建物賃貸借契約を解除することができるのでしょうか?このようなことを申し上げると、この弁護士は何を言っているんだ、と思われる方もいらっしゃるかもしれません。しかし、実は、この点についてもしっかり頭に入れておいていただきたい事項があるのです。

まず、皆様が使用されている建物賃貸借契約書をご覧ください。「賃借人が1回でも賃料の支払いを怠ったときは、何ら催告することなく契約を解除できる。」という契約条項が存在する建物賃貸借契約書を使用している方がいらっしゃると思います。この契約書を前提とすれば、例えば、賃借人が月末に支払うべき翌月分の家賃の支払いを1日でも遅れた場合、賃貸人は賃借人に対し、いきなり賃貸借契約を解除します、と言えることとなりますが、このような契約解除は果たして認められるのでしょうか?

(2) 契約条項に違反したからといって、直ちに建物賃貸借契約を解除できるわけではありません。

実は、上記のようなケースは、もし裁判で争いになった場合、建物賃貸借契約の解除が認められることはほぼ100%ありません。この契約条項には、2つの大きな問題があるのです。

1つは「賃借人が1回でも賃料の支払いを怠ったとき」という点です。建物賃貸借契約において、賃料の滞納を理由として契約解除が認められるためには、賃料の滞納期間が概ね3か月程度に達しているというのが裁判実務における目安となっています（建物所有目的の土地賃貸借契約—いわゆる借地契約の場合は、更に長い期間の賃料の滞納がなければ契約解除は認められないとされるケースも少なくありません。）。

もう1つは「何ら催告することなく解除できる。」という点です。このような解除を無催告解除といいますが、賃料不払いのようなケースの場合、解除が認められるのは「〇月〇日までに滞納賃料を支払って下さい。」という催告をした後でなければ、解除は認められない（このような解除を「催告解除」といいます。）というのが裁判上の一般的な取り扱いです。

したがって、このような契約条項は、契約解除との関係では建物賃貸借契約書に存在していても余り意味がない条項ということになってしまいます。このように一見すると意味がない契約条項が存在するのは何故か、という点については次回以降に改めてご説明させていただきますが、建物賃貸借契約においては、賃借人に一定の債務不履行があったとしても、それが賃貸借契約の信頼関係を破壊する程度には至っていないと裁判所が判断する場合は、契約の解除が認められません（これを「信頼関係破壊の法理」といいます。）。

このように、賃借人に一定の契約違反、つまり債務不履行があったとしても、裁判所が信頼関係を破壊する程度の債務不履行ではない（つまり軽微な債務不履行である）と判断した場合は、賃借人は直ちに建物賃貸借契約を解除できるというわけではありません。

だからといって、賃借人は契約を守らなくてもよいということではありませんが、不動産賃貸借契約における軽微な債務不履行（私は家賃を1か月支払わないということを決して「軽微な」債務不履行であるとは思っていませんが）は契約の解除事由とならないことがあるということについては、まずしっかり頭の中に入れておく必要があります。

### 3. 契約違反を理由としない建物明渡し請求

次に、契約違反を理由としない建物明渡し請求についてはどのように考えればよいでしょうか？

契約違反があっても、軽微である場合は、債務不履行解除が認められないとすれば、契約違反がない場合の建物明渡し請求というのは簡単ではないのだろうか・・・このようにお考えになられた方もいらっしゃると思いますが、まさにそのとおりです。

例えば、建物賃貸借契約書に「期間満了の6か月前までに更新しない旨の通知をすることをもって、賃貸借契約は期間満了時に終了する。」というような条項があっても、この条項は当然に有効となるわけではありませんし、また「賃借人は賃貸借契約の終了時に立退料の請求ができません。」という条項があるからといって、当然に立退料の請求ができなくなるわけではありません。

上記1の③のようなケースは、借地借家法所定の「正当事由」がないと賃借人からの建物賃貸借契約の更新拒絶は認められないと解されており、正当事由の判断においては立退料が正当事由の補完事由として問題となる、つまり、どの程度の正当事由があるかによって立退料の金額が決まるとお考えいただいた方がよいでしょう（「正当事由」とは何かという点については別の機会に詳しくご説明いたします）。

ましてや、たとえ建物賃貸借契約書に、期間内であっても6か月前告知をすることによって建物賃貸借契約を終了させることができる、というような期間内解約条項が存在していたとしても、賃借人が任意にこれに応じない限り、かような条項は無効であると解されていますので、賃借人から建物賃貸借契約を期間内解約することは非常に難しいと言わざるを得ません。

今回は、建物賃貸借契約を大きく2つの類型に分けた上で、それぞれの場合における建物明渡し請求について問題となる論点の概略をご説明いたしました。これだけではよくわからないと思いますので、次回以降、それぞれの類型について、もう少し具体的に掘り下げてご説明していくことといたします。

井手 慶祐（弁護士）

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

三井のリアルプランでは、税理士、弁護士をはじめとした各エキスパートとネットワークを形成。皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。

三井不動産販売（株）リアルプラン営業一部 営業推進グループ フリーコール

**0120-977-131**

午前9時30分～午後5時30分  
（毎週水曜定休）

## Case Study

豊かな資産形成のためのシリーズ講座・第18回

# 買替え時に譲渡損が発生した場合の 所得税・住民税の節約

居住していたご所有資産を買替える際に、譲渡した資産の損益によって要件を満たすと税金の節約が可能となります。今回は損失が発生したケースをご紹介します。



### 【状況】

お子様が小学校に進学する2012年春を前に10年間住んだ自宅を買替えたA様。買替え先のマンションは利便性もよく、間取りもゆとりがあり家族は皆喜んでいますが。しかし売却の際に2,000万円の損失が発生していました。A様のように買替え時に譲渡資産で損失が発生した場合に、税制面で何か優遇措置はあるのでしょうか。

### 【A様の概要】

A様の所得：700万円

#### <譲渡資産>

- 居住用資産
- 2000年6月に購入、2010年11月に売却
- 居住期間：10年
- 購入時価格：5,000万円
- 登記簿面積：50㎡／間取り：2DK
- 売却時価格：3,000万円／▼ 2,000万円損失
- ローン残債：2,000万円
- 諸費用：約200万円（うち仲介手数料：96万円）

※ 建物の減価償却費等は考慮していません。

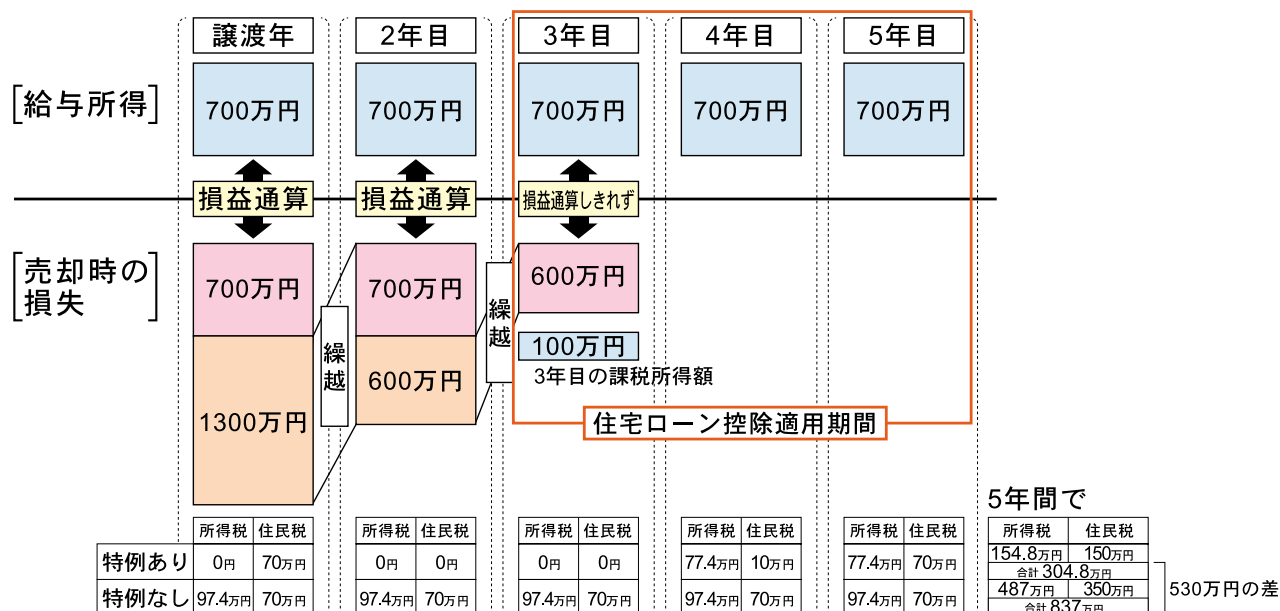
#### <買替え資産>

- 2010年の10月に購入、2011年1月まで入居予定
- 購入価格：4,000万円
- 登記簿面積：60㎡／間取り：2LDK
- 買替えにあたり取り組んだ住宅ローン：2,000万円
- 諸費用：約300万円（うち仲介手数料：126万円）

今回のケースでは「居住用財産の買替型損益通算・繰越控除」制度が適用されます。

「損益通算」と「繰越控除」制度とは？

- 損益通算…計算上生じた損失を他の所得と相殺すること
- 繰越控除…損益通算で相殺しきれなかった損失を翌年以降の所得と相殺すること



※所得税課税額に所得控除は考慮していません。 ※ローン控除額計算時には、ローン残高を一率2,000万円としました。  
 ※表内の所得税は年収700万円に対して97.4万円。住民税は10%で示しました。

A様の場合、当制度を利用した場合の譲渡後5年間の所得税・住民税の負担額は上図の通りです。

- ◆ 譲渡年:確定申告をすることで譲渡損失(2,000万円)と給与所得(700万円)との通算が可能です。所得税の全額が還付されます。なお、住民税に関しては、前年度所得が課税対象となるため譲渡後2年目以降の控除となります。
- ◆ 2年目:譲渡年より繰越となった通算後残高(1,300万円)と給与所得との通算が可能です。所得税と住民税の負担額が"0円"となります。
- ◆ 3年目:譲渡年より繰越となった通算後残高(600万円)で給与所得を通算しきれず100万円が課税所得額となります。そのため、この年より住宅ローン控除が適用され、所得税は0円となります。  
 ※控除額は譲渡3年目の額となり、以後8年間の控除となります。
- ◆ 4年目以降:譲渡後10年目まで住宅ローン控除が適用

【効果】

特例を利用できれば譲渡後5年目までで合計約530万円の所得税・住民税の節約となります。

特例を受けるための要件  
 譲渡資産の要件

- ・居住用で所有期間が5年超の財産の譲渡
- ・合計所得金額が3,000万円以下  
 (3,000万円以上でも1年目の損益通算は行えます)

買替資産の要件

- ・譲渡日の属する年の前年1月1日～翌年12月31日までに取得
- ・適用受ける年の12月31日時点でローン残高があること
- ・登記簿面積が50㎡以上の資産
- ・買替えた資産(自宅)を10年以上のローンで取得

※居住用財産の「買替型損益通算・繰越控除」制度は、H23.12.31までの時限的な特例となっております。  
 ※特例利用時の住宅ローン控除は、損益通算で課税所得税を0円にできなくなった年から適用となります。  
 ※要件の詳細に関しては、弊社HP内「税金の手引き(居住用)」(<http://www.realplan.jp/library/>)をご覧ください。

※本誌掲載のシミュレーションは一例で、ご所有物件、ご売却物件ご購入物件その他の条件により適合しない場合があります。また、平成22年12月時点の税法に基づいて作成しています。

※個別の税務上の取扱いについては所轄の税務署または税理士等の専門家にご相談ください。

三井のリアルプランでは、皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。将来の豊かな資産形成のコンサルタントとして、都心にこだわり培ってきた私どもの情報力とノウハウをお役立てください。

お問合せは、各リアルプランセンターまたは下記まで。

三井不動産販売(株)リアルプラン営業一部 営業推進グループ フリーコール **0120-977-131**

午前9時30分～午後5時30分  
 (毎週水曜定休)



# PREMIUM RESIDENCE

## STORY 4. 青山パークタワー

三井の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4回は、青山エリアの高層マンションとして、誕生以来、高い評価を受け続ける「青山パークタワー」をご紹介します。

## 都心居住の理想息づく青山の高台を得て、 21世紀の空に描いた美しきオベリスク。

### TOKYOのスカイラインを象徴する 21世紀のセンチュリーマーク

青山通りの喧騒を逃れた丘の上、渋谷駅徒歩4分とは思えない閑静な趣が漂う高台に「青山パークタワー」が竣工したのは2003年のことです。地上34階建て、総戸数314戸。ランドマークというよりも、21世紀のTOKYOのスカイラインを象徴するセンチュリーマークと呼ぶのがふさわしいこの美しいタワーには、竣工時より“100年超住宅”を謳った三井不動産、住友商事、三井物産、オリックス・リアルエステートの英知が結集されています。

それは例えば大樹。地中深く張った根と太い

幹を持ち、穏やかに佇みながら、光合成という素晴らしいメカニズムによって新陳代謝を繰り返し、やがて世紀を越えてゆく存在。100年を超える時間のスケールを託された「青山パークタワー」には、まさしくこの大樹のイメージがびったりと重なります。

### “100年超住宅”を実現する 最新テクノロジーの結晶として

「青山パークタワー」を語る上でまず着目しなければならぬのが、そのテクノロジーです。「青山パークタワー」の躯体構造は、千年に一度の巨大地震にも耐える高度な耐震性と、間取りの自由度が

高い大空間を実現する最新テクノロジー「MAXS構法」によるもの。さらに建物の支持地盤は、東京礫層と呼ばれる堅固な地盤に恵まれており、ここに拡底部の直径3.4~4mという基礎杭を132本貫入することで超高層建築を支えています。

そして“100年超住宅”を実現するうえで欠かせないのが、スケルトン&インフィルという発想です。変わる必要のないものは頑強に、変わりやすいものは柔軟に。「青山パークタワー」は、スケルトン（構造体）とインフィル（間仕切り、内装、設備）を明確に分離することで、配管等の交換・修理が容易に行なえるメンテナンス性と、リフォームの際には水回りさえも動かせる画

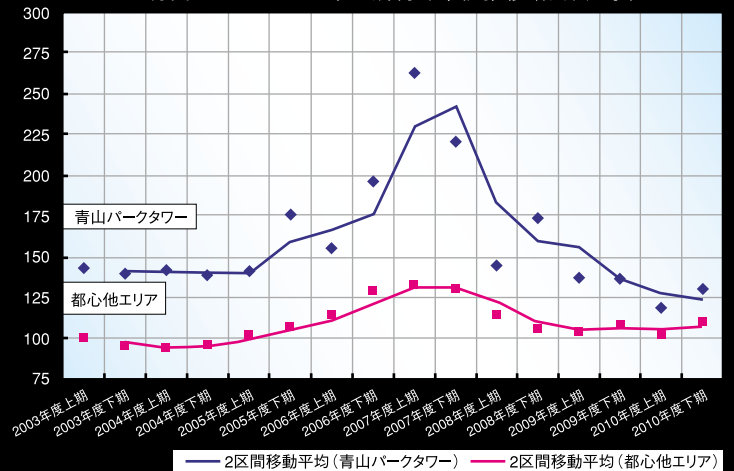
# The Trend of PREMIUM RESIDENCE

プレミアムマンション価格動向

## 青山パークタワー

[所在地] 渋谷区渋谷1丁目  
 [交通] 東京メトロ副都心線「渋谷」駅徒歩4分  
 [建築時期] 2003年3月築  
 [総戸数] 314戸  
 [平均分譲価格] 13,072万円  
 [分譲時価格帯] 4,520万円～71,000万円  
 [平均専有面積] 90.5㎡  
 [専有面積] 45㎡～241㎡  
 [中心間取] 3LDK  
 [事業主] 三井不動産、住友商事、三井物産、オリックス・リアルエステート  
 [施工会社] 三井・大成・東急建設協同企業体  
 [構造/階建] 階建:鉄筋コンクリート造34階建  
 [敷地面積] 6,273㎡  
 [用途地域] 第2種住居地域  
 [土地権利形態] 所有権

青山パークタワー 平均成約坪単価推移 (指数表示)



◆データ出典◆  
 三井のリアルプラン・三井のリハウス・レイズ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三井のリアルプランが独自にセレクトしたマンションでございます。  
 詳細は「三井のリアルプランホームページ(<http://www.realplan.jp>)」をご覧ください。

**【Point】** 数ある都市生活圏のなかでも“豊かな居住性と利便性”そして“憧れと資産性”を兼ね備えている“青山生活”。

この生活圏を代表する高層マンション『青山パークタワー』。

上記の折れ線グラフは『青山パークタワーの中古取引価格』と他の都心生活圏に存する『プレミアムマンションの中古取引価格』の水準を指数で比較したもので、2003年度上半期の他の都心生活圏に存する『プレミアムマンションの中古取引価格』の平均成約坪単価を“指数100”としており、今年度2010年度(今年度は12月まで)までの約7年間の中古取引の推移を確認することができます。『青山パークタワー』はこの調査対象全期間を通じて他の都心生活圏に存する『プレミアムマンションの中古取引価格』よりも指標上において約15%以上も高い水準で取引が成されていることが読み取れます。

このような完成時から7年が経過した今日でも高水準の取引が続いているのは『青山パークタワー』が独自に有する“希少性”と“クオリティ”の高さが評価され続けていることの証と言えます。今後も都心ならではの“憧れ”に支えられ続け『象徴的なプレミアムマンション』としてのポジションが継続されるのでしょう。



多くの店舗が軒を連ねる青山通り



表参道の並木道

期的な可変性を実現しています。

### 街と住まい手を満たす美意識

“100年超住宅”への想いは、建物の外観デザインにも貫かれています。彫刻的なフォルム。そして上層部へ向かってアースカラーからシルバーへ、やがて空に溶け込むかのようにグラデーションしていく外壁。ヴェールをまとったようなウィンドウ。頂上部にきらめくクラウン。クリスタルのように刻々と表情を変えるその佇まいは、表参道や原宿、渋谷からも鮮やかに望め、見る人をときめかせ、同時に住まう方のプライドを満たしています。

また印象的な格子模様の外壁は、住まう方それぞれの住戸の位置を端的に表すためのものでもあります。21種のタイル、3種の自然石、アルミ、ガラス等、質感と色味の異なる素材の豊かな組み合わせは、モダンアートを思わせる高い美意識の中に、遠目からでも「私の家」と認識できる明快なアイデンティティを表現しています。

### 都心居住の理想の地に聳える大樹

ビル群の彼方で輝く富士山や丹沢連峰、島のように浮かぶ代々木公園や神宮の杜の緑、そして息をのむような夜景。その限りない眺望を存

分に取り込むために、最大高さ約2.55mの窓やビューバスを設けた各住戸。さらに共用部には、屋上スカイデッキや2層吹抜けのスカイラウンジ(28・29階)、ゲストをもてなすためのスカイスイートが設けられ、眼下には、約5,000㎡の森のごとき美しい私庭も広がります。

竣工から約7年。界限では唯一の超高層マンションである「青山パークタワー」の人気は衰えを知りません。100年を超えて紡がれる物語の序章。「青山パークタワー」は、青山という都心居住の理想が凝縮された豊かな土壌に聳える大樹として、プレミアムマンションにふさわしい美風を高らかに示しています。

【参考資料:分譲時パンフレット】

常に市場環境を見据え、皆様の資産形成をサポートするためにリアルプランでは新しい窓口を設置しました。

## 投資ソリューショングループ

2010年4月新設

### 都心部の収益不動産のことならお任せください。

「投資ソリューショングループ」は都心部の収益不動産(一棟マンション・アパート等)の取扱いに特化した専門セクションです。

リアルプランの強みである

「都心部における豊富な情報量」「三井不動産グループ各社の情報網・ノウハウ」を集結してお客様の不動産投資ニーズにお応えして参ります。

#### 不動産投資ニーズ

- 1 収益用不動産を購入したい
- 2 所有する収益用不動産を売却したい
- 3 資産の組み換えを検討している
- 4 外部税流出を軽減したい



三井不動産グループにおける個人のお客様の不動産投資ニーズにお応えする専門セクションとして、グループの力を最大限に発揮します。

三井不動産販売 リアルプラン営業二部 投資ソリューショングループ

☎ 0120-571-321 午前9時30分～午後5時30分

## 国際事業グループ

2010年10月新設

### 海外資産のご相談承ります。

「国際事業グループ」は外国人対応仲介サービスを行い、お客様のグローバルなニーズにお応えする、海外不動産に関する専門スタッフを揃えた相談窓口です。

中国をはじめとする東アジア地域からのお問合せが急増している状況を踏まえ、平成20年度より行っている『英語による外国人 対応仲介サービス』に加え、新たに『中国語』による同サービスについても順次拡充して参ります。

また、『海外資産コンシェルジュ』として、ハワイをはじめとする海外での居住用・投資不動産売買を希望されるお客様への不動産マーケット情報の提供や、現地仲介会社の紹介などを行って参りましたが、今後は更に機能を拡充し、具体的案件の紹介なども行って参ります。



三井不動産販売 リアルプラン営業二部 国際事業グループ

☎ 0120-321-638 午前9時30分～午後5時30分

Italia Villa Garzoni

## ガルゾーニ荘の庭園

知る人ぞ知る隠れた  
バロックの名庭。



フィレンツェの中心部にある中央駅から、西へ約15kmほど下ったペーシャ市コッローディ。観光客が辿り着くには少し苦勞しそうなこの山間の小さな集落に、バロックの粋を集めたイタリア庭園を持つガルゾーニ荘があります。14世紀後半、ペーシャ出身のガルゾーニ伯爵が基礎を築き、その後バロック様式が盛り上がりを見せた17世紀はじめに、一族のロマーノが館を建て替え、しばらく後にこのイタリア庭園を完成させたといわれています。

ガルゾーニ荘の門をくぐってまず驚かされるのは、目の前に広がる庭園から奥の丘に続く斜面を上手く利用して作られた絢爛豪華な空間です。手前の庭園には、鮮やかな色合いの刺繍花壇と噴水のある2つの丸池が広がり、丘の左側中腹にそびえたつガルゾーニの館をのぞむことができます。館までは、広々とした華やかな庭園をぐるりとめぐり、急斜面に広がるテラスや樹林の散策を楽しみながら、華やかな大階段をのぼってゆっくりと近づいていけるような造りになっています。館へと続く道の途中には、女神や動物の石像やテラコッタの彫像、奇妙な動物の形に刈り込まれた植栽のトピアリなどが、唐突にそしてあちこちに点在し、訪れる人を不意に驚かせてくれます。豊かな自然の中に、人工的でさまざまな色や曲線が交差しあう空間は、どこか奇妙で不思議な雰囲気にも満ちあふれ、バロックという文化様式を肌で感じることができます。ガイドブックにもあまり登場せず、知る人ぞ知る秘密の庭園の様相を今も静かに保ち続けるガルゾーニ荘。フィレンツェを訪れたら、ぜひ足を伸ばしたい名庭です。



### 編集後記

三井不動産販売(株)  
リアルプラン営業一部 営業推進グループ  
渡辺 紳也

常に変化を続ける情報をわかりやすく  
お客様の元にお届けいたします。

97号となった今号では、ブランドエリア特集で「愛宕・虎ノ門」をご紹介いたしました。歌川広重の「名所江戸百景」にも「芝愛宕山」として紹介された江戸の名所「愛宕山」、多くの富豪が大邸宅を構えた「虎ノ門界限」を有する当エリアは、現在も当時の趣が随所に垣間見えます。歴史深いその魅力をお伝えできればと思っております。

Real Plan columnでは今号より、信田氏による「数字で読み解く“これからの日本”」が新たにスタートいたしまし

た。図やグラフを用いてわかり易く解説しております。また、法務セミナーでも「シリーズ建物明渡し請求」と題して、さまざまなケースをパターン化し整理してご紹介する新たな連載が始まりました。

その他に税務セミナーでは、平成22年12月に発表となった平成23年度税制改正大綱で増税が見込まれている相続税の対策をポイントごとに解説しております。今号の誌面内容が、皆様の資産形成に少しでもお役に立てれば幸いです。



# REALPLAN

三井のリアルプラン

## かけがえのない資産を守り、育て、活かす。 都心不動産のコンサルティング総合窓口。

私たち「三井のリアルプラン」は、都心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
<b>コミュニケーション</b>  真のニーズを把握する、 One to Oneの コミュニケーション	<b>プランニング</b>  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	<b>ご提案</b>  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	<b>プランの実行</b>  プランの早期実現を図る リアルプランの実行力 <ul style="list-style-type: none"> <li>ご売却               <ul style="list-style-type: none"> <li>[単純売却]</li> <li>[組み換え]</li> <li>[買い換え]</li> </ul> </li> <li>ご購入               <ul style="list-style-type: none"> <li>[居住用資産]</li> <li>[投資用資産]</li> <li>[事業用資産]</li> </ul> </li> <li>活用               <ul style="list-style-type: none"> <li>[賃貸経営]</li> <li>[等価交換]</li> <li>[事業企画]</li> </ul> </li> <li>運営               <ul style="list-style-type: none"> <li>[居住系資産]</li> <li>[事業系資産]</li> </ul> </li> </ul> <b>総合コンサルティング</b>

目指しているのは、お客様の深い満足、そして永い信頼関係。

**青山リアルプランセンター**

〒107-0062 東京都港区南青山5-6-26 青山246ビル2F

**03-3409-6131** 三井不動産販売(株)  
 国土交通大臣(12)第777号(社)不動産協会会員  
 FAX.03-5466-7265 (社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
 E-mail.rpc-aoyama@rehouse.co.jp 午前9時30分～午後5時30分(第一・第三・第五火曜・毎水曜定休)

**麻布リアルプランセンター**

〒150-0012 東京都渋谷区広尾5-4-12 大成ビル

**03-5789-3131** 三井不動産販売(株)  
 国土交通大臣(12)第777号(社)不動産協会会員  
 FAX.03-5789-4449 (社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
 E-mail.azabu@rehouse.co.jp 午前9時30分～午後5時30分(第一・第三・第五火曜・毎水曜定休)

**銀座・汐留リアルプランセンター**

〒105-7102 東京都港区東新橋1-5-2 汐留シティセンター2F

**03-3575-1133** 三井不動産販売(株)  
 国土交通大臣(12)第777号(社)不動産協会会員  
 FAX.03-3575-1122 (社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
 E-mail.rpc-ginza-shiodome@rehouse.co.jp 午前9時30分～午後5時30分(第一・第三・第五火曜・毎水曜定休)

**白金高輪リアルプランセンター**

〒108-0072 東京都港区白金1-17-3 NBFプラチナタワー1F

**03-5424-4131** 三井不動産販売(株)  
 国土交通大臣(12)第777号(社)不動産協会会員  
 FAX.03-5424-4132 (社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
 E-mail.rpc-shirokane@rehouse.co.jp 午前9時30分～午後5時30分(第一・第三・第五火曜・毎水曜定休)

**番町リアルプランセンター**

〒102-0085 東京都千代田区六番町3番地 六番町SKビル1F

**03-3222-5631** 三井不動産販売(株)  
 国土交通大臣(12)第777号(社)不動産協会会員  
 FAX.03-3222-6105 (社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
 E-mail.rpc-bancho@rehouse.co.jp 午前9時30分～午後5時30分(第一・第三・第五火曜・毎水曜定休)

**目黒リアルプランセンター**

〒141-0021 東京都品川区上大崎4-1-5 目黒ヒルトップウォーク5F

**03-3490-4134** 三井不動産販売(株)  
 国土交通大臣(12)第777号(社)不動産協会会員  
 FAX.03-5496-5618 (社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
 E-mail.meguro-rpc@rehouse.co.jp 午前9時30分～午後5時30分(第一・第三・第五火曜・毎水曜定休)

**田園調布リアルプランセンター**

〒145-0071 東京都大田区田園調布3-1-1

**03-3722-1531** 三井不動産販売(株)  
 国土交通大臣(12)第777号(社)不動産協会会員  
 FAX.03-3722-4850 (社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
 E-mail.denen-rpc@rehouse.co.jp 午前9時30分～午後5時30分(第一・第三・第五火曜・毎水曜定休)

**成城リアルプランセンター**

〒157-0066 東京都世田谷区成城6-15-14 緑蔭館1F

**03-5429-3170** 三井不動産販売(株)  
 国土交通大臣(12)第777号(社)不動産協会会員  
 FAX.03-5429-3171 (社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
 E-mail.seijo-rpc@rehouse.co.jp 午前9時30分～午後5時30分(第一・第三・第五火曜・毎水曜定休)

**リアルプラン営業二部 資産マネジメントグループ**

〒107-6207 東京都港区赤坂9-7-1 ミッドタウン・タワー7F リアルプランサロンの内

**03-5771-8602** 三井不動産販売(株)  
 国土交通大臣(12)第777号(社)不動産協会会員  
 FAX.03-5771-8617 (社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
 E-mail.rpc-eigyuu-g@rehouse.co.jp 午前9時30分～午後5時30分

**リアルプラン営業二部 投資ソリューショングループ**

〒107-6207 東京都港区赤坂9-7-1 ミッドタウン・タワー7F リアルプランサロンの内

**03-5771-8603** 三井不動産販売(株)  
 国土交通大臣(12)第777号(社)不動産協会会員  
 FAX.03-5771-8617 (社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
 E-mail.rpc-eigyuu-2g@rehouse.co.jp 午前9時30分～午後5時30分

**リアルプラン営業二部 国際事業グループ**

〒107-6207 東京都港区赤坂9-7-1 ミッドタウン・タワー7F リアルプランサロンの内

**03-5771-8520** 三井不動産販売(株)  
 国土交通大臣(12)第777号(社)不動産協会会員  
 FAX.03-5771-8617 (社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
 E-mail.kokusai@rehouse.co.jp 午前9時30分～午後5時30分(土曜・日曜・祝日定休)

**リアルプラン営業二部 情報開発営業グループ**

〒107-6207 東京都港区赤坂9-7-1 ミッドタウン・タワー7F リアルプランサロンの内

**03-5771-8647** 三井不動産販売(株)  
 国土交通大臣(12)第777号(社)不動産協会会員  
 FAX.03-5771-8616 (社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
 午前9時30分～午後5時30分(土曜・日曜・祝日定休)

**鳥居坂リアルプランデスク**

〒150-0012 東京都渋谷区広尾5-4-12 大成ビル3F 三井グランディオーソ・クラブ内

**03-5475-1821** 三井不動産販売(株)  
 国土交通大臣(12)第777号(社)不動産協会会員  
 FAX.03-3444-1226 (社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
 E-mail.rpd-torizaka@rehouse.co.jp 午前11時00分～午後6時00分(毎水曜定休)

**リアルプラン営業一部 営業推進グループ**

〒107-6207 東京都港区赤坂9-7-1 ミッドタウン・タワー7F リアルプランサロンの内

**03-5771-8600** 三井不動産販売(株)  
 国土交通大臣(12)第777号(社)不動産協会会員  
 FAX.03-5771-8616 (社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
 午前9時30分～午後5時30分(毎水曜定休)

**リアルプラン賃貸デスク**

〒150-0012 東京都渋谷区広尾5-4-12 大成ビル3F

**03-5789-3831** 三井リハウス東京(株)  
 国土交通大臣(2)第6076号  
 FAX.03-5789-3832 (社)不動産流通経営協会会員(社)首都圏不動産公正取引協議会加盟  
 E-mail.rpcd-azabu@rehouse.co.jp 午前10時00分～午後6時00分(月2回火曜・毎水曜定休)

のご案内は当社が不動産登記事項要約書等の公開情報から取得した個人情報を利用してお届けしました。今後この情報が不要な場合は、お手数ですが、上記リアルプラン営業一部 営業推進グループへお申し出ください。なお、ホームページでも送付停止を受け付けております。  
<https://www.mitsui-hanbai.co.jp/question/>  
 個人情報、不動産の売買、賃貸、それらの代理・仲介、管理その他付帯する事業のために、三井不動産販売グループにおいて共同で利用させていただきます。その他詳細はホームページをご覧ください。  
<http://www.mitsui-hanbai.co.jp/personal-info>