



REALPLAN

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] 2016 spring NO.107

特集

Real Plan Selection Brand Area

内堀の常盤堅盤

番町

第二十五回

街衢の真価論

文人墨客の水鏡

Market Report リアルプランマーケットレポート
2016年度 都心不動産の見通し

Seminar 税務セミナー
平成28年度税制改正
空き家に係る譲渡所得の
特別控除の特例のポイント

Seminar 法務セミナー
正当事由に基づく建物明渡し請求その4

Market topics マーケットピックス
日本から海外への
アウトバウンド不動産投資について

PREMIUM RESIDENCE
STORY 14. 広尾ガーデンフォレスト



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] 2016 spring NO.107



今号の表紙

「サンダーソン・トロピカル」

SANDERSON TROPICAL MODEL
ホートン&サン(イギリス)/1909年

日本のカメラの発展史を系統的に展示する日本カメラ博物館は、世界中から集めた歴史カメラの名機・名作・珍品などを展示・紹介する常設展のほか、カメラの魅力を様々な角度から掘り下げる期間限定の特別展も開催しています。

表紙に掲載した「サンダーソン・トロピカル」(※常設展示無し)は、サンダーソン・デラックス型を高温多湿地帯向けにしたタイプ。高級木材のチーク材を用いた本機は熱帯地方でも温湿度の影響を受けにくいことから「トロピカルモデル」と呼ばれています。イギリス伝統の高級家具を思わせる、麗しさと合理的な機能性を兼ね備えたカメラです。

現在、日本カメラ博物館では特別展として『100歳のカメラ業界人 田中政雄が選んだ古今東西カメラ100台』(1月9日～3月27日)を開催。田中氏が写真業界紙『週刊カメラタイムズ』に、11年288回にわたって連載した「カメラのはなし」に掲載した機種の中から100台を展示いたします。

日本カメラ博物館
〒102-0082 東京都千代田区一番町25番地
JCII 一番町ビル(地下1階)
tel.03-3263-7110
入館料:一般300円、中学生以下 無料
団体割引(10名以上)一般200円
休館日:毎週月曜日
(月曜日が祝日の場合は翌日の火曜日)
および年末年始など当館が定める休館日
<http://www.jcii-cameramuseum.jp>

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

内堀の常盤堅盤

番町

09 pick up layer

第二十五回 街衢の 真価論

文人墨客の水鏡

12

Honored Guests -salon
ご最良のすすめ

13

Market Report 2016年度 都心不動産の見通し

19

Seminar

平成28年度税制改正 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例のポイント

21

Seminar

正当事由に基づく建物明渡し請求その4

23

Market topics

日本から海外へのアウトバウンド不動産投資について

25

PREMIUM RESIDENCE

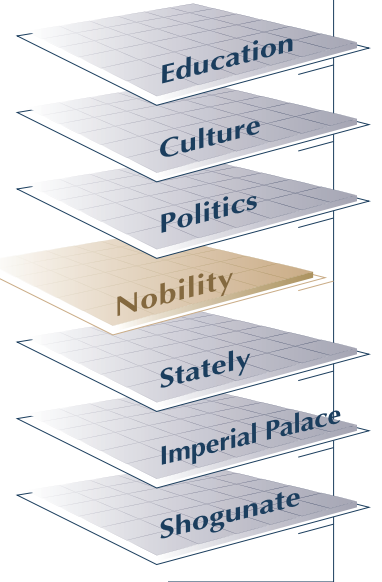
STORY 14. 広尾ガーデンフォレスト

29

第七回

『都邑組曲』 懐風をたずね今様をみる

番町を形成するレイヤー



ライカ

報道の時代から、個人の時代へ。
世界を切り取り続けてきたライカの真価。

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

高輪 ~ Bright ~



千鳥ヶ淵

内堀の常盤堅盤

Noonday Gun

明治4年(1871年)9月9日正午、麴町区の番町に砲声が響き渡りました。これは日本で初めて正式に行われた報時の空砲です。日の出と日の入りを基準とする旧幕の不定時法から、西洋式の定時法への切り替えを人々に認識させ、暮らしの中で徹底させるためでした。当時の皇城内、中央气象台の隣りの陸軍練兵場に正午所を設置して発砲、俗に「丸の内のドン」と呼ばれます。この事業は大正11年(1922年)、東京市が引き継ぎ、報時サイレンに替わるまで続きました。

尾長の千鳥

「の」の字を描く現在の皇居を時計の文字盤にたとえると、正午を示す12時のところ

特集

Real Plan Selection Brand Area

Banchyo

番町

白亜の天守閣を守る精鋭たちの屋敷が
来るべき山の手文化の礎石を積み上げ、
新しき宮城を囲む濠の水面が開化の世を映す。
今もなお億の幸福を願う開花が暦をめくり、
盤石の街として、範のしるしを伝播してゆく。



九段坂公園の常燈明台(高燈籠)

に乾門があり、9時のところに半蔵門があります。12時と北は重なりますので、乾門の上が皇居外苑北の丸公園となるわけです。さらに九段下と続きます。

早稲田通りの出入り口に面した九段南2丁目は、旧町名では三番町4番地でした。番町境界は町名と町域が新旧で一致していないところが多々あります。

この九段南2丁目の東端から半蔵門まで、内堀通りと寄り添う濠は、千鳥ヶ淵、半蔵濠と呼ばれ、都心屈指の桜の名所として有名です。ところが、千鳥ヶ淵戦没者墓苑が千鳥ヶ淵に面しているのに、千鳥ヶ淵公園は面していません。これは、元の千鳥ヶ淵を二つに分けた歴史をしめす一例です。

古くより麴町台と九段台のあいだには沼が広がっていました。時は下り、徳川家康が江戸幕府を開く頃には、この水を局沢川と呼んでいたようです。この川を江戸城の補強拡張事業の際に、田安門と半蔵門の土橋で塞ぎ止め、新たに濠を造りました。これが元の千鳥ヶ淵で、つまり千鳥の尾にあたる部分は、くちばしの部分と同様、倍以上も長かったのです。

元の千鳥ヶ淵を分断したのは明治33年

(1900年)、現在の代官町通り開通のため、濠の一部を埋め立てます。これにより、竹橋方面から英国公使館(当時)まで通じる道路ができたのです。実は、市民が往来する松原小路と呼ばれる道が江戸時代からありました。しかし、半蔵門を開くルートだったので、江戸幕府や明治政府は城の防衛上、通行を昼間に限定したり、通行止めにしてしまっていたのです。したがって、実際は代官町通りのルートが変更されたといっただけでしょう。

国風文化と国際交流

新しい代官町通りが開通した年、ひとりの駐日英国公使が任期を終えました。彼の名はアーネスト・サトウ、日本名は佐藤愛之助です。その3年前、サトウの指示により、英国公使館(当時)前の空地に桜の木が植えられて、東京府に寄付されました。これをきっかけにして、現在の千鳥ヶ淵緑道から千鳥ヶ淵公園まで、400本を超える桜の並木が、番町境界の春景を美しく彩ることになったのです。

平安時代の国風文化につながる伝統と、国際交流が、番町境界で花を結びました。

英国大使館の敷地は日本の国有地で、明治5年(1872年)、時の外務卿副島種臣が「英国公使館地所證書」を交付して、貸付を始めました。幕末の七戸藩、櫛羅藩、七日市藩の上屋敷と、旗本水野兵部の屋敷跡を合わせた約35000平方メートルです。

平成27年(2015年)、日本と英国のあいだで底地所有権と借地権との交換契約が結ばれて、現在は約7000平方メートルが日本の国有地、約28000平方メートルが英国所有権地となっています。日本に返還された大使館敷地の一部については、今後、環境省において国民公園(皇居外苑)として整備され、皇居西側の緑地等と一体になるように活用される予定です。

なお、契約締結に先立って、英国のケンブリッジ公爵は、初訪日の際、このたびの返還地に英国生まれの品種である太白桜の木を植樹されています。

現在、番町境界には、英国大使館(一番町)をはじめ、パラグアイ共和国大使館(一番町)、インド大使館(九段南2丁目)、ベルギー王国大使館(二番町)、イスラエル大使館(二番町)、ローマ法王庁大使館(三番町)、ルクセンブルグ大使館(四番町)が点在します。

番町

取り木して土に植ゑたるやまざくら
生くる冬芽の 姿うれしき 今上天皇御製

In the Garden of the Imperial Residence
After layering
And planting in soil, branches
Of the cherry tree
Happy am I to see
Winter buds, signs of life.

忠誠かつ精鋭集団の屋敷町

武家地を活用した英国大使館の例は、番町界限では珍しいことではありません。番町という呼称そのものが武家地をあらわすものだからです。

番町の「番」は、江戸時代の旗本のうち、戦時は將軍の直接警護にあたり、平時は治安維持に務める親衛隊のことを指しています。この精鋭集団を「大番組」と称しました。大番組は最初6つ編成され、それらの住所があった城西一帯は番町と呼ばれました。ここに大番組を集めたのは、城西が正門（大手門）に対する背後であり、甲州街道につながっている急所であったからです。

また、台地の尾根筋・谷筋など天然の要害を活かして町を形成する一方で、番町は駿河台と共に、江戸市中でも例外的に飲料水を確保しやすい土地でした。

番町は当初から一番町から六番町まであり、それにともない東西南北を走る道筋は、□番町通り（□番丁通り）と呼ばれました。たとえば現在の千鳥ヶ淵緑道は、江戸時代の濠端一番丁です。

また、江戸時代の番町は、九段上から四谷見附までを指す広さであり、大番組も増え、かつ居住する武家の役目も多様となったので、町をさらに細かく分けた呼び名が使われます。たとえば□番町の前に「上」「下」や「表」「裏」、あるいは「新道」「濠端」などを付けて区別しました。このような細分化に加え、武家屋敷の表札のない無愛想などが、番町に住む人たちですら悩ましく、「番町にいて番町知らず」といった言葉がささやかれます。

正式な町名としての□番町は、明治2年（1869年）に制定されますが、区画整理によって町域が広がったこともあり、地続きの江戸の名残でしょうか、町を細分化した俗称も途絶えてはいませんでした。

桑田変じて滄海となるように

幕末の動乱に続き、文明開化を進める明治政府が樹立されたことにより、旗本数万人が一朝にして屋敷を接収され、番町を離れていきました。

「幾年ニ風交せし朋友も彼是の地へ移居して残れるものはなけれハ、是より誰と花月を談じ、涼雪を誰と共ニせんと思えは、いとも心細し」と書きつづったのは、河内全節。幕末から明治期にかけて活動した漢方医にして医学史研究家であり、区会議員・府会議員も務めた人物です。

人口が激減した番町界限に、明治政府は空地等を利用した桑茶政策を実施します。これにより、武家屋敷の黒堀が多かった番町界限に、緑の指し色がもたらされました。さらに新時代の華が加わります。番町界限に官吏と華族が移り住みました。

明治20年（1887年）の華族令が公布された時点で、華族581家のうち100家余りが番町が組み込まれた麴町区（現千代田区）に集中します。これは東京奠都による宮城の存在はもちろんのこと、中央集権を進める国家の機能が麴町区で核をなし、かつ接収した大名・旗本の武家屋敷が多く存在したからでしょう。

大正の初めの番町界限では、40名近い華族が住所を置いていました。

濠端にて柔よく剛を制す

現在、九段坂病院が建っている場所に、長州藩出身で、内務大臣などを歴任した品川弥二郎子爵が邸宅を構えていました。当時は富士見町1丁目、現在の九段南2丁目になります。

品川は明治19年（1886年）から3年ほど、公使としてドイツに滞在しますが、この間、子爵の邸宅を借り、道場にして



建築中の英国大使館(現存)を撮影したステレオ写真
撮影者:不明 昭和4年 個人蔵

いたのが、柔道の父こと嘉納治五郎です。この頃すでに講道館を設立し、門弟は1500人であったと伝えられていますから、剛毅な者たちで賑わったことでしょう。

長州閥の地層

品川もまた、長州で吉田松陰の松下村塾に学び、江戸番町では斎藤弥九郎の練兵館(現靖国神社境内)で剣術を学んだ文武の人でした。その一方で、品川は本邦初の軍歌「トイヤレ節」すなわち「宮さん宮さん」の作詞者だと伝えられています。

「宮さん宮さん」伝説には、もうひとり、作曲者として明治維新の功労者が名をつらねます。医師・蘭学者にして兵学者の大村益次郎です。大村はまだ村田蔵六と名乗っていた安政2年(1855年)、新道一番丁(現三番町)に家を持ち、鳩居堂という蘭学の私塾を開いています。のちの品川子爵邸に近いところです。

もともと品川子爵邸は、明治の元勳・山県有朋公爵の土地の一部を譲り受けたものでした。山県自身の邸宅は、現在の農林水産省共用会議所のある場所です。明治19年(1886年)、当時農商務大臣であった山県が、大臣官舎として省に売却しました。その建物は、本格的な西洋式建築で、設計者は片山東熊、赤坂離宮(現迎賓館)を手がけた宮内省内匠頭です。しかし残念ながら関東大震災でダメージを受け、東京大空襲で焼けてしまいました。

火除と戦火

昭和26年(1951年)に開業し、平成14年(2002年)に幕を閉じたフェアーモントホテルがあった場所も、一時は山県が所有していました。もとは濠端一番丁に横たわっていた

旧幕の火除明地(のちに菓草園用地)です。ここはのちに山県の手を離れ、東京帝国大学教授などを務めた南摩綱紀邸の所有を経たのち、三井南家の第8代当主、三井八郎次郎男爵が所有します。

さらに昭和14年(1939年)、八郎次郎の孫である高陽が、日独、日伊のさらなる交流を深めるために、二つの会館の建設用地を寄付、建物も完成しましたが、ドイツ会館は空襲により焼失し、数年で活動を終わりました。

しかし幸い、一方のイタリア文化会館は、現在も同地で活動を続けています。

初代の重職を受け止めて

現在の三番町にある千鳥ヶ淵戦没者墓苑のあたりに、明治10年(1887年)、閑院宮載仁親王が新築した屋敷がありました。その後、昭和20年(1945年)までに、久邇宮邦彦王、賀陽宮恒憲王がお住まいとして使用されています。

墓苑の駐車場あたりには、西園寺公望公爵の実兄である徳大寺実則公爵が、初代侍従長として屋敷を構えていました。また、ここには宮内大臣官邸が置かれていたため、初代参議院議長の松平恒雄が在任中、使用したことがあります。

桂宮宜仁親王の終の住み処となったのは、宮内庁の三番町分室でした。ここは、美智子皇后が、ご成婚前に様々な「必修科目」の講義を受けた場所でもあります。

先の閑院宮載仁親王は海軍に奉職されていましたが、現在の三番町にある東郷元帥記念公園は、東郷平八郎侯爵の私邸の一部が寄付されたのです。東郷は、明治14年(1881年)から昭和9年(1934年)までの53年間にわたり、この地で暮らしました。公園内には、子供用の遊具と共に、私邸にあったライオン像なども設置されています。

番町



大東京 半蔵門外の桜 絵葉書 戦前 個人蔵



佐藤公使植桜記念地

先駆者たちの光跡

現在の一番町は、麴町区の五番町、上二番町、元園町1丁目の一部がまとめられた町です。

二度目の渡米から帰国した津田梅子が、私立の女子高等教育機関「女子英学塾」を開校したのは明治33年(1900年)、現在の一番町「村上開新堂」のある場所でした。その前年、高等女学校令、私立学校令といった制度が整い、機運は熟していたのです。

津田は女子英学塾の開校前、明治女学校で英語の教鞭を取っていました。ちょうど明治女学校が麴町区下六番町(現六番町)にキャンパスを置き、生徒数300名の最盛期を迎えていた時期です。六番町時代に学んだ卒業生には、女性初の新聞記者で、のちに夫と共に自由学園を創立する羽仁もと子、やはり夫と共に新宿中村屋を起こした実業家の相馬黒光らがいます。

番町が奏でた調べ

6歳にして新大陸に渡ったのが津田梅子ならば、21歳で旧大陸に渡ったのが音楽家の滝廉太郎であり、24歳からの3年間、旧大陸で学んだのが音楽家の山田耕筰です。

滝は音楽学校時代、一番町の袖摺坂近くにあった従兄宅に住み、代表作の「荒城の月」や「箱根八里」、「四季」などを書き上げました。

一方の山田は、昭和10年代、当時の五番町(現一番町)に住んでいた時期があります。また、作家・佐藤春夫の詞を得て、「千代田区歌」を作曲、その記念碑が一番町の英国大使館前に建てられました。

同じ旧五番町(現一番町)ゆかりの音楽家としては、英国大使館前の大きな屋敷で育った斉藤秀雄がいます。演奏家・指揮者として成功した斉藤でしたが、その一方で戦後まもない昭和23年(1948年)に、「子供のための音楽教室」を始めます。これがのちに桐朋学園大学音楽学部へと発展

し、小澤征爾、藤原真理らが巣立っていきました。

また、昭和33年(1958年)、女性として初めて文化功労者に選ばれたバイオリニスト・安藤幸は、戦前戦後を通じて四番町に住んでいました。

総理の安楽椅子

現在、千代田区の福祉施設「いきいきプラザ一番町」のある場所は、かつて青木周蔵の屋敷があったところでした。明治時代の外交官として腕をふるい、条約改正交渉などで名を馳せました。その後は、国鉄総裁公邸として利用された時期もあります。

青木邸と同じ麴町区上二番町(現一番町)には、若手財界人の勉強会「番町会」の世話役を務めた郷誠之助が住んでいました。郷は戦前の財界を代表する実業家で、日本の株式市場の確立にも尽力。貴族院議員も務めています。

青木と同様、明治期に外交官として活躍したのが加藤高明です。のちに政治家として、大正5年(1916年)に憲政会を結成、大正13年(1924年)には護憲三派内閣の首相の座に就きました。加藤の邸宅があった地には、現在ベルギー大使館が建っています。

その加藤内閣で内務大臣に任命されたのが若槻礼次郎でした。のちに2度、首相を務めた若槻は、四番町に邸宅を構え、跡地は現在、千代田四番町郵便局になっています。

戦後の首相では、海部俊樹氏の邸宅が三番町でした。

天下人の遺産を引き継いで

かつて天下人の徳川家康は、江戸城の濠をめぐる石垣を全部積み上げず、土を活かすよう命じました。これが後世、空と水と芝生、そして花が織りなす景観を生み出します。また、千鳥ヶ淵の桜は、戦後、千代田区の人々のみずから手を入れて拵げ、豊かにしたものです。武家屋敷に始まる山の手文化の伝統を堅く守りつつ、未来を育てる意志が漲るブランドエリア、それが番町と言えるでしょう。



番町リアルプランセンター
三井不動産リアルティ株式会社

都心不動産市場の注目エリアである番町を中心に、
今後とも、オーダーメイドのプランでお応えします。

日テレ通り沿いにある「番町リアルプランセンター」は、今回の誌面で特集した番町を中心に、麹町、九段、四谷、市ヶ谷、神楽坂等を管轄するセンターです。いずれも都心有数の由緒ある邸宅街ですので、リアルプランセンターの中では、マンションを中心とした、住宅のお取引が多いのが特長です。

お客様には、数世代にわたってお住まいの方や元々ご実家があった等の地縁を有する方、エリアに点在する名門校ご出身の方等が多く、お子様の通学を考えて住まいをお求めになる方もいらっしゃいます。また、近年では飯田橋や四谷の再開発が進み、建設されたタワーマンションでは、相続対策や海外からのお客様も多くなっています。

番町アドレスでは、三井の新築分譲マンション

「パークコート三番町ヒルトップレジデンス」が販売中です。平成17年竣工の「パークコート四番町」以来の三井物件ということで注目度も高く、南面を見下ろす高台に建ち、眺望に恵まれた住戸も多いことからお問い合わせも多くいただいております。都心の不動産市場は今後とも安定的に推移すると見られますので、番町でも引き続き、活発なお取引が続くものと思われまます。

当センターに寄せられるご相談は、不動産売買のみならず、相続対策、資産の有効活用等、多岐に渡ります。今後とも当センターでは、長期的な視点からお客様にとって最善の策を共に考え、オーダーメイドのプランをご提案できるよう心がけて参ります。



番町リアルプランセンター
所長 矢部 健一

三井不動産リアルティ株式会社 番町リアルプランセンター

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

〒102-0085 東京都千代田区六番町3番地 六番町SKビル1F
TEL.03(3222)5631 FAX.03(3222)6105 E-mail.rpc-bancho@rehouse.co.jp

営業時間：午前10時～午後6時

 **0120-494-321**
フリーコール



真街衢の 価値論

第二十五回

文人墨客の水鏡



国立劇場

三番町の青春と学究の師

現代の番町界限には、二つの鍋割坂が存在します。ひとつは、かつて山県有朋公が所有した土地の南端にあたり、千鳥ヶ淵から内堀通りに抜ける坂道です。内堀通りに出ると、対岸に見えるのが三番町6番地の二松学舎。幕末・明治の漢学者、三島中洲が明治10年(1877年)に創立した家塾が始まりで、若き夏目漱石が漢学を学んでいました。本格的に英語を身につけようと、大学予備門に通う前のことです。

同じ三番町6番地には、作家の永井荷風が十代後期を過ごした家がありました。まだ欧米遊学の前、懸賞小説で一等賞をつかみとるも、日常生活では青春と

いう名の病をこじらせていた時期です。

三番町6番地よりも西、大妻女子大学の付近にあったのが、江戸後期きっての国学者、塙保己一・検校の和学講談所。寛政5年(1793年)の開設当初は、九段小学校の付近でした。

隼町の論客と舞台

もうひとつの鍋割坂は、桜田濠に面した隼町にあります。内堀通りから国立劇場の北側、西に上る坂道です。隼町は、江戸開府の頃、鷹匠の屋敷があったことに由来しますが、のちに武家屋敷が建てられます。そのひとつが三河国田原藩の屋敷です。幕末の画家・文人として知られる渡辺崋山は、



映画「旗本退屈男」の市川右太衛門

上級藩士の子として生まれ、その生涯の多くを隼町で過ごし、42歳で家老となります。

この隼町で、最高裁判所とならぶランドマークとなっているのが国立劇場です。歌舞伎・文楽や落語・講談など日本の伝統芸能の保存と振興を目的として、昭和41年(1966年)に開場、今年で50周年を迎えます。

なお、二つの鍋割坂はいずれも、鍋を伏せて兜割りしたような形の切り通しが造られた坂道という外観が名の由来です。

人間国宝の奏でと響き

生前二番町で暮らした中能島欣一

は、山田流箏曲中能島家の四代目として、純邦楽を見つめ、新邦楽・現代邦楽へと踏み出します。作曲も手がける一方で、東京芸術大学をはじめアカデミズムの場で講義するなど、指導者としても大きな役割を担った芸術家です。そのような功績に対し、昭和41年(1966年)、重要無形文化財の保持者として各個認定されました(人間国宝)。

二番町の中能島家の隣りに住んでいたのは、地歌・生田流箏曲家で、人間国宝の初代米川敏子です。やはり米川も時代の脈動を受け止めて、演奏の精進にとどまらず、作曲についても積極的に取り組み、純邦楽の創作活動を追求しました。

いま一人、長唄唄方で人間国宝と

なった七世芳村伊十郎も、生前二番町に住んでいた時期がありました。そのお隣には、長唄三味線方の三世杵屋栄蔵邸があったそうです。

「永言」を今に伝える

公立の名門で知られる番町小学校の通用門正面、六番町7番地にある紫山会館は、長唄の吉住派の本山です。江戸時代に歌舞伎の伴奏音楽として始まった長唄は、明治以降、歌舞伎を離れて純粋な音楽を志向します。これを三味線の三世杵屋六四郎(二世稀音家浄観)と共に進めたのが四世吉住小三郎(慈悲)です。現在の紫山会館は、もともと四世の自宅でした。

真街 衞論の

四世と三世杵屋六四郎が始めた長唄研精会は、長唄を演奏会方式へと解放し、一般家庭への普及をうながしていきました。また、四世は東京音楽学校の教授などを歴任、人間国宝に認定されます。

ちなみに「永言」とは、江戸時代の国学者・本居宣長による独特の用語で、長唄を指す古来の言葉だと伝えられています。

一座の熱気

可能性を信じて近世の枠から踏み出した長唄。歌舞伎もまた、同時代の空気を吸い込んで、観客を魅了する者たちが現れました。そのうち最も大きく深呼吸したのは、初代中村吉右衛門だったのかもしれませんが。

漱石一門の小宮豊隆は、初代吉右衛門の表現をロダンの彫刻に喩え、賛辞を惜しみませんでした。明治から大正にかけて演劇界全体を煽った風、それを大きな「ふいご」にして、初代吉右衛門は一座の熱気を上昇させていったのでしょうか。

初代吉右衛門は戦後、六番町（現在の雙葉幼稚園付近）に移り住み、さらに5年後、同じ六番町ですぐそばの土地に邸宅を新築し、最晩年をここで過ごします。

追って六番町の番町小学校近くに、初代吉右衛門の従弟で、弟弟子の二代中村又五郎が引っ越してきます。また、初代市川猿翁、三世市川猿之助らも六番町の住人となりました。桑園政策ならぬ梨園政策ではありませんが、少なくとも二代又五郎だけは、初代吉右衛門が直接、引越を勧

めたそうです。その後、二代又五郎は、国立劇場養成課の歌舞伎研修所で、演義指導の責任者ひとりとして、隼町に通うことになりました。

ほか、戦後を代表する歌舞伎俳優の八世松本幸四郎（初代白鷺）は、戦後は、義父である初代吉右衛門邸にほど近い二番町10番地に居を構え、息子たちの当代幸四郎や、当代吉右衛門らと共に暮らしました。

銀幕の外で

映画『旗本退屈男』の早乙女主水之介が当たり役だった俳優の市川右太衛門が、旗本ゆかりの一番町で晩年を過ごしています。

また、映画やテレビで活躍した俳優の若山富三郎、勝新太郎の兄弟も、デビューまもない頃に六番町の住人でした。二人とも長唄と三味線の世界からの転身ですが、兄は性分にあわず挫折、弟は長唄の名取までいき、二代目杵屋勝丸として弟子をとるお師匠さんでした。

ほか、黒澤明監督『羅生門』、溝口健二監督『雨月物語』、成瀬巳喜男監督『浮雲』といった日本映画史に残る作品に出演した俳優の森雅之は、有島武郎の長男として、少年時代から青年時代まで、下六番町9番地（現六番町3番地）の家で暮らしています。

文人春秋

明治後期、有島三兄弟の父親が、引越を決めた家は、森雅之が住んだ家よりも大きく、下六番町9番地から10番地にわたる広大な旧旗本屋敷でした。長男の武郎は、白樺派の小説家。次男の生馬は、二科会を創設した画家で、セザンヌを日本に紹介した人物。三男は、筆名「里見弴」で知られる小説家。

この屋敷の一部に、作家の菊池寛が住み、彼が営んだ文藝春秋社が置かれていたこともあります。また、作家

の直木十五も、有島屋敷の一部に4年ほど住んでいたことがありました。

さらに、有島屋敷の向かい側の二軒長屋では、作家の泉鏡花が没するまでの29年間暮らし、『夜叉ヶ池』などの名作を世に送り出しています。

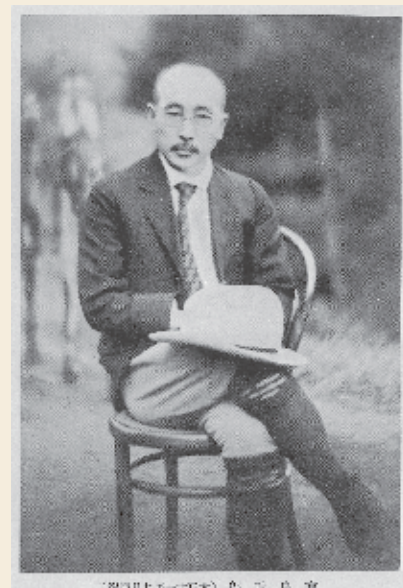
六番町の西、四谷見附寄り、名門雙葉学園の付近に、作家の島崎藤村が晩年の6年間、居を構えました。ちょうど日本ペンクラブの初代会長にあった時期です。

藤村と同じ昭和12年（1937年）、六番町に移ってきたのは、エコール・ド・パリの画家で時代の寵児だった藤田嗣治その人であり、昭和19年（1944年）まで暮らしたあと、国家総動員の日本を離れ、二度と帰国しませんでした。

歌人の与謝野晶子が夫の鉄幹と共に暮らしたのは、現在の四番町です。一家は9番地と11番地にあった二つの家を移り住みました。

映える結晶の街衞

パリやニューヨークがそうであるように、番町境界は、どこかしら狭さを感じさせます。それは決して息苦しい空間というわけではなく、実のある心地よさと切磋琢磨の刺激が同居する距離感であり、密度の高さなのかもしれません。番町は手堅さの上に豊かさを育てていくブランドエリアなのでしょう。



有島武郎（写真:国立国会図書館）

Honored Guests -salon

ご最員のすすめ

ライカ

報道の時代から、個人の時代へ。
世界を切り撮り続けてきたライカの真価。

印象的な写真は多くを語ります。そして、時に見る者を沈黙させます。切り撮られた歴史、何気ない日常。映し出された無限の喜び、想像し難い悲しみ。誕生からおよそ100年、ライカは常に世界の決定的瞬間のそばにありました。

ライカの原点は、1914年にドイツ人のオスカー・バルナックが開発し、世界の写真家に全く新しい視点を与えることになった35mmカメラにあります。以来、ライカは、独自のクラフトマンシップを磨き上げ、歴史に名を刻む数々のセンセーショナルなカメラを世に送り出してきました。

そのひとつが、今なお名機との呼び声が高い「ライカM3」。当時の最高技術を駆使し、名だたるカメラマンや各国の名士に愛用されたこのカメラは、あまりの完成度の高さから、日本のメーカーがレンジファインダーカメラから一眼レフカメラへ開発方針を転換したことで有名です。そして、この「M」の遺伝子を受け継ぐデジタルカメラが「ライカ M (Typ262)」。出来事の只中でもシャッターチャンスを逃さず撮影できるコンパクトで堅牢なボディ、無駄な機能を省いた直感的かつ簡単な操作性、そして他の追随を許さない高品質のレンズにより、写真撮影の本質である「最高の描写」を実現します。また無垢のアルミニウムから削り出されたシンプルなボディデザインが特徴的な「ライカT」は、背面の大型液晶モニターのタッチパネルで直感的に行うという操作からも新しい写真の楽しみ方を提案しています。

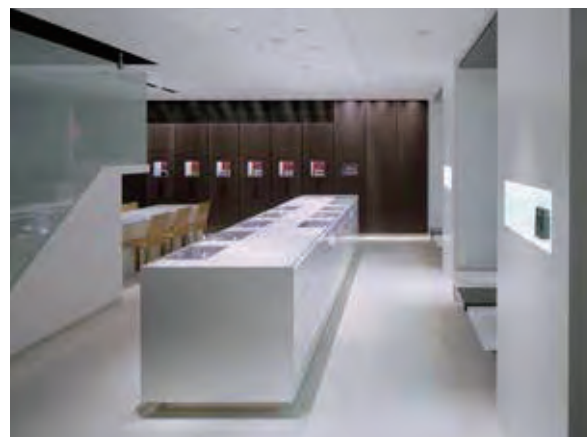
機能として一流であることはもちろん、その存在自体が完成された美ともいえるライカのカメラ。世界初の直営店であるライカ銀座店では、時を超え、世界を魅了しつづけてきたライカの真価に触れることができます。



Leica M (Typ262)



Leica T



ライカ銀座店

ライカ銀座店
[住所] 中央区銀座6-4-1
[TEL] 03-6215-7070
[営業時間] 11:00~19:00
[定休日] 月曜
<https://www.leica-camera.co.jp>

Market Report

2016年度 都心不動産の見通し

— 変化する市場を各種データで読み解く —

年初より円高・株安と外部環境の急速な変化に見舞われた日本経済。長期金利も史上最低を記録し、にわかには不透明感が高まってきましたが、金融緩和の継続や五輪開催に向けたインフラ整備など、都心を取り巻くファンダメンタルズは変化していません。都心の不動産取引は過熱感がありましたが、一時的な調整はむしろ物件取得の好機であり、7月の参院選や来年4月予定の消費増税も控え景気のコ入れが期待されます。こうした動きも踏まえつつ、今回は16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

年明けから市場環境は大きく変化

2016年の日本経済は波乱の幕開けとなりました。昨年来、中国をはじめとする新興国経済は減速していましたが、年明けの株式市場は連日の株安とリスク回避の円買いによる円高が急速に進みました。1月半ばの株価は16,000円台、ドル円相場は116円台と、14年10月の日銀による追加の金融緩和時点（いわゆる黒田バズーカ第2段）の水準まで戻りました【図表1】。

こうした動きの背景にあるのが原油安です。新興国の景気低迷で資源需要は縮小しており、原油価格は14年夏まで90ドル/バレルを超えていましたが、15年1月には47ドルまで急落しました。16年に入るとさらに下落し、30ドルを割り込んで02年当時の水準まで低下しました【図表2】。米国のシェールオイル増産や、中東産油国などがOPEC内のシェア争いから減産に動かなかったことも原油安に拍車をかけています。原油安は日本など消費国にとって恩恵がありますが、わずか1年半で価格は4分の1近くまで下落し産油国の財政は急速に悪化しました。各国の政府系ファンドは保有株式の売却に動いてお

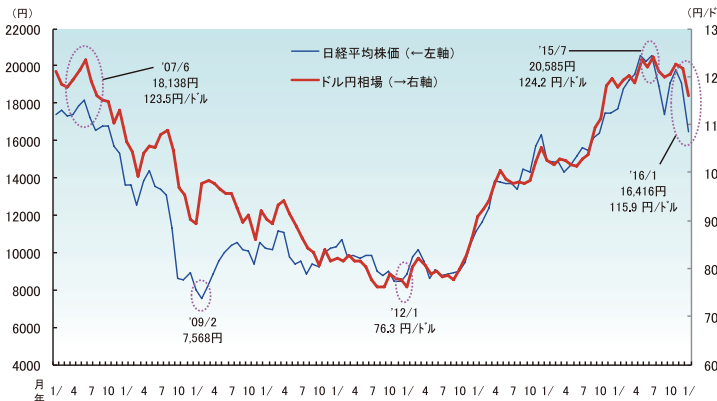
り、これが株安の要因となっています。

一方、金価格は比較的安定しており、一部で年初から株式を売却し金に資金を移す動きもみられました。有事に強い金ですが、日本円もリスクに強い通貨とされています。米連邦準備制度理事会（FRB）は昨年12月フェデラルファンド（FF）金利を0.25%引き上げ、リーマンショック後の2008年12月以来7年ぶりにゼロ金利を解除しました。当初は日米の金利差拡大で円安が進むとの見方もありましたが、実際は円高に振れました。為替の市場参加者は利上げ前から円安を織り込んでおり、利上げ後はドルの売却（いわゆるSell the fact）に動いたようです。新興国の実態経済の悪化も重しとなり、リスクに敏感な海外ヘッジファンドなどは円買いにシフトしています。

世界第2位のGDPを持つ中国経済は製造業からサービス産業へ構造転換の最中で、従来型のインフラ投資も縮小していくため中長期的な成長率の低下は否めません。為替市場や株式市場も未成熟なため値動きが荒く、当面は中国経済の動きに翻弄されそうです。

【図表1】為替と株価の推移

・2012年末以来、急速な円安とともに株価は上昇してきたが、15年後半以降は円高・株安の動きが顕在化

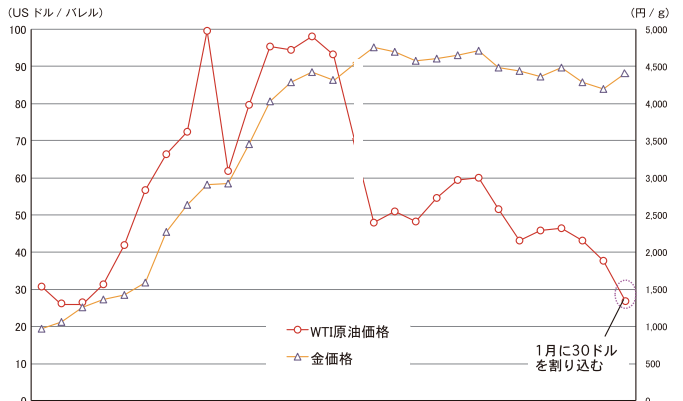


資料:日本経済新聞社・日本銀行

※16年1月は20日現在

【図表2】原油価格と金価格の推移

・2014年秋口から原油安が進み、15年末から16年初にかけてさらに下落。一方、金価格は相対的に安定した動き



資料:WTI原油価格:米国テキサス州で産出される超軽質原油で北米の原油価格の指標。ニューヨーク・マーカンタイル取引所の先物価格。1バレルは約159リットル
金価格:ロンドン金市場のスポット価格。99.5%以上の純度を基準

※16年1月は20日現在

カギは選挙と消費税率引き上げ前の景気テコ入れ

足元の景気について内閣府の景気動向指数をみると14年4月の8%への消費税増税後、各指数は停滞を続けています。特に、新築住宅着工数や新規求人数等で構成される先行指数はアベノミクスが始まった13年当初の水準に落ち込んだままで、鉱工業生産や商業販売額などからなる一致指数も改善の兆しがみられません【図表3】。

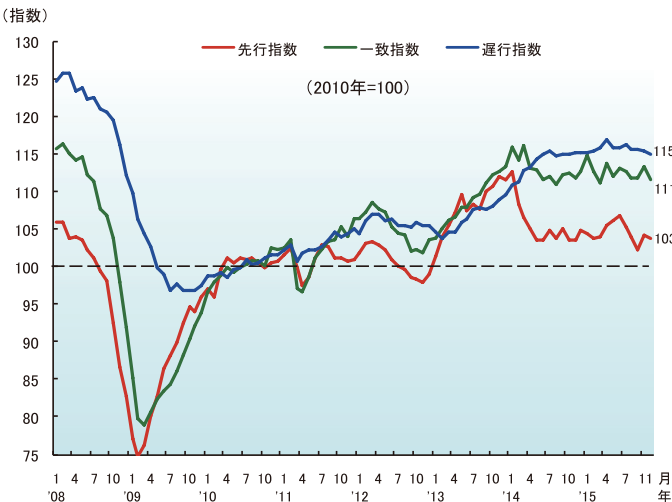
民間調査機関41社による15年度の実質経済成長率の平均見通し(予測)はプラス1.05%ですが、16年度は1.44%と若干の改善を見込んでいます。しかし、消費税率8%への引き上げ直前の14年1~3月期の成長率(年率換算)は5.00%でしたが、17年1~3月期の見通しは2.86%にとどまり、前回ほど駆け込み需要は生じないと判断されています。ただ、山が高くない分、

谷も浅くなりそうで17年4~6月期はマイナス4.53%と、前回ほどの落ち込みはないものと予想されます【図表4】。引き上げ幅が前回より小さいことに加え、17年ぶりの増税となった前回に比べて負のインパクトが小さいことが要因として挙げられます。

16年度の夏には参院選があり、消費税率引き上げ前で景気テコ入れ策が打たれやすくなりそうです。15年まで3年連続で円安でしたが、変動相場制移行後4年以上継続して円安になった例はなく、米国FRBの利上げも年内1~2回にとどまると日米金利差による円安が見込めなくなります。供給過剰から原油安は当面続くとみられ、日銀による2%物価目標がさらに遠のく可能性もあったことから、日銀は1月29日にマイナス金利導入という第3段の金融緩和に踏み切りました。

【図表3】景気動向指数(CI指数)

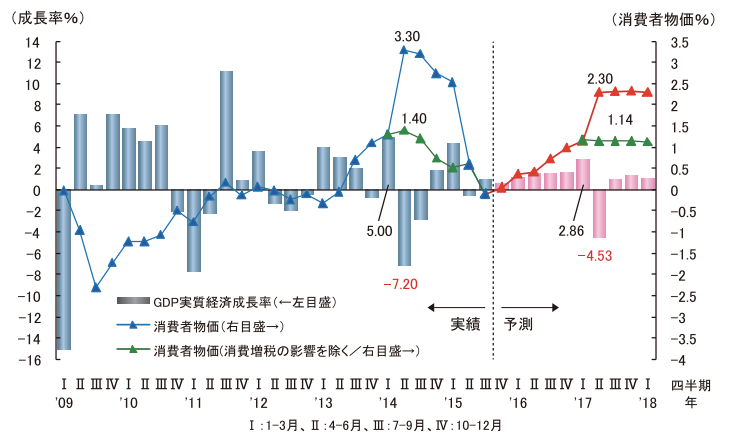
・2014年に低下した先行指数と一致指数は改善の兆しがみられない



*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
*一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標
*遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標
資料:「景気動向指数 2016年1月」内閣府

【図表4】民間調査機関による経済見通し

・17年4月に予定されている10%消費増税の影響は、8%増税時ほど見込まれていない



*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 2016年1月」公益社団法人 日本経済研究センター

都心不動産市場の動向

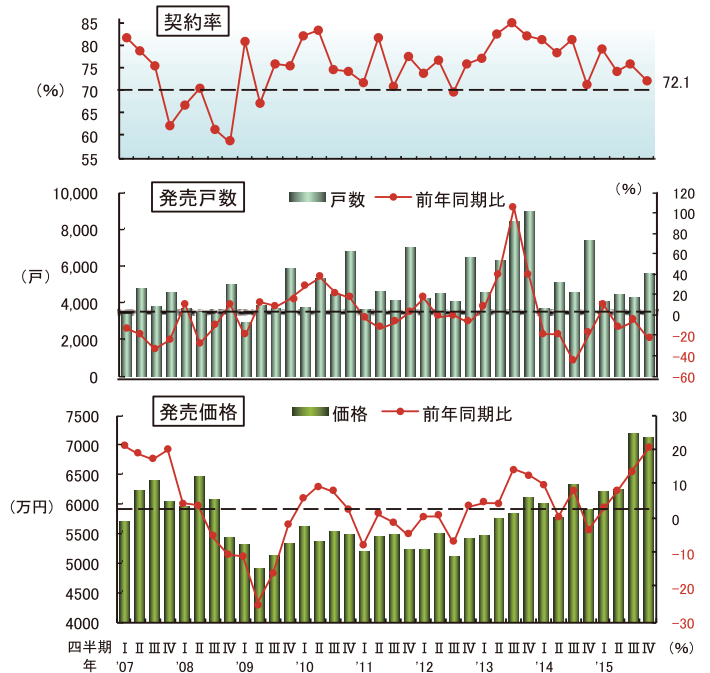
新築マンション価格は高値安定

マクロ経済の環境変化は都心の不動産市場にも影響を与えます。しかし、それは必ずしもマイナスの影響とは限りません。日銀による大規模な金融緩和以降、都心では居住用や収益用マンションを中心に不動産需要が高まり、取引ボリュームの拡大と価格の上昇が続いてきました。都区部の新築マンション販売状況をみると、契約率は好不調の目安とされる70%を上回り続けています。発売価格も高額物件の供給増から15年以降の上昇が目立ち、10～12月期の平均価格は7,141万円と、ミニバブルが指摘された07～08年の水準を大幅に上回っています【図表5】。

一方、発売戸数は8%への消費増税前の駆け込み反動後、減少が続いています。建築コストの上昇は落ち着きましたが、用地取得難などで都心の新築マンションの供給制約は続いています。(株)不動産経済研究所の予測によれば、16年の都区部のマンション供給量は1.9万戸と前年と同水準で、発売価格も高値安定が見込まれています。景気を下支える金融緩和の継続で与信力の高い富裕層や投資家の資金調達力は高く、消費増税前の駆け込み需要も郊外に比べると限定的とみられます。

【図表5】新築マンションの販売状況(都区部)

・14年から発売戸数が減少。一方、発売価格はミニバブル期の07年を上回る



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

海外からみた既存マンションの割安感後退も

新築マンションとともに価格の上昇が目立つ既存マンションですが、15年10～12月期の都心3区の㎡単価は100.6万円/㎡と前期比でやや下落しました。前年比では高い伸びですが、100万円/㎡を超えて頭打ちの兆しもみられます【図表6】。(公財)東日本不動産流通機構のデータによると、都心3区の新規登録(売り出し)件数は15年以降2ケタ増が続いており、横ばいの新築マンション供給に比べて豊富な選択肢の中から物件を検討することが容易になっています。

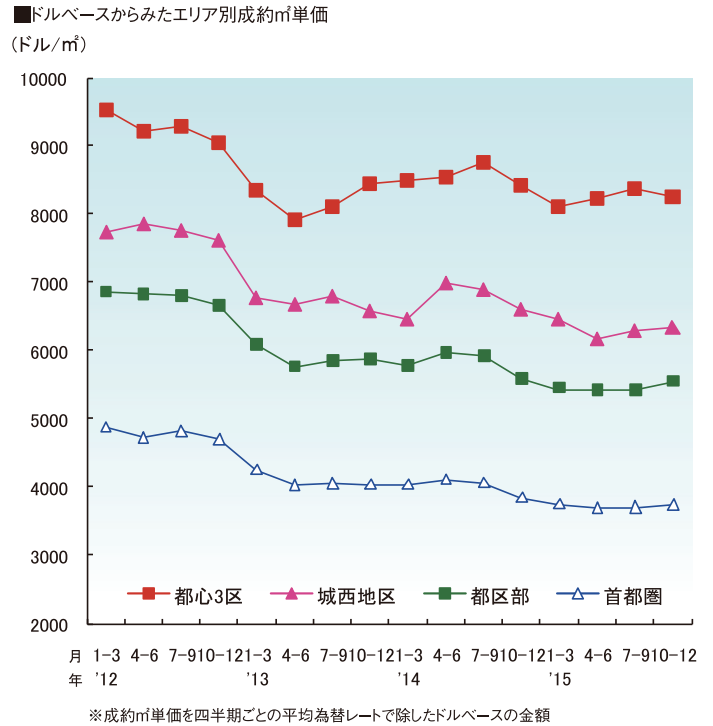
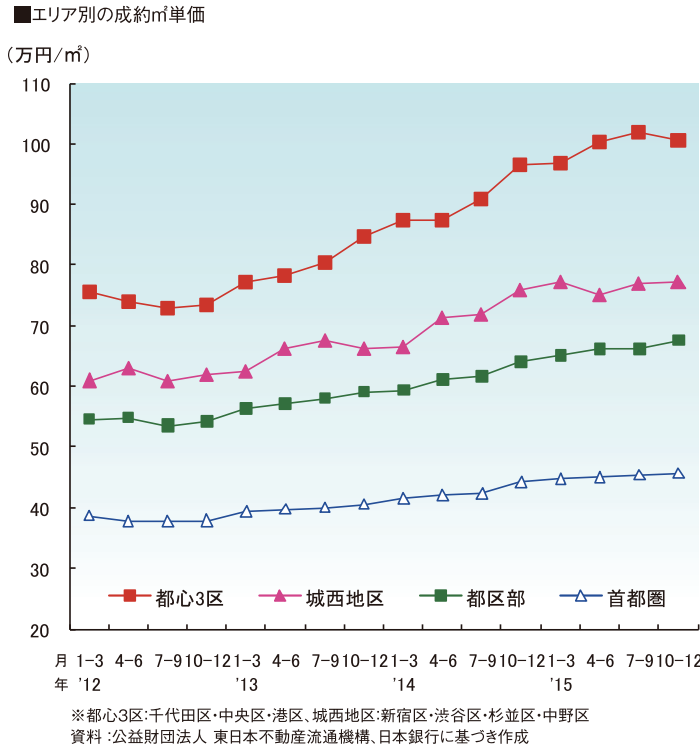
都心のハイグレードマンションは、物件価格と住戸規模や設備仕様・管理水準の高さ、立地条件などのバランスに優れ、リセールバリューも高く投資用や自己居住用を問わず有

力な選択肢となります。既存住宅の個人間取引では物件価格の消費税は非課税(仲介手数料等は課税対象)となるため、新築に対する値頃感はさらに高まります。

海外投資家によるマンション購入はすっかり定着した感がありますが、ドルベースでみた都心3区の既存マンション㎡単価は、15年10～12月期が8,259ドルと前期比で1.4%下落しました。10～12月期の為替水準は平均121.8円/ドルでしたが、年明けの円高でドルベースの単価は上昇に転じた可能性があります。今後もリスク回避の円買いや新興国経済の減速が続くとインバウンド投資の縮小が考えられますが、優良物件の取得が困難だった都心の不動産市場では過熱感を適度に冷やす効果も期待できそうです。

【図表6】 既存マンション成約単価の動向

・都心3区の既存マンション単価の上昇は頭打ち。ドルベースもほぼ横ばいだが、円高に振れるとこれまでの割安感が後退することも



都心オフィス・商業施設の利回りは3%台も

オフィス市場における都心一等地のAクラスビルの取引利回りは、(一財)日本不動産研究所の調査によれば、昨年10月現在で丸の内・大手町や日本橋、虎ノ門で3%台に低下しており、その他の地区も4%台の水準にあります。5%前後の大阪や横浜、名古屋、さいたま、千葉等と比べると、依然として東京都心のオフィス需要は根強いものがあります。商業店舗でも、銀座や表参道の高級専門店の期待利回りは3%台となっており、いずれも前年比で0.2~0.5ポイント低下しています【図表7】。

今後5~10年の賃料水準は、都心の各地区とも3~5%程度の上昇が見込まれ、赤坂や六本木等は五輪開催後も賃料上昇が予想されています。三鬼商事(株)のデータによると、昨年12月の都心5区の空室率は4.03%と前年比で1.44ポイント低下し、08年9月の水準まで戻しています。利回りや空室率が示すオフィス需給は改善していますが、外部環境の変化で今後の動向には注意が必要です。

【図表7】 オフィス・商業施設の利回り水準

・都心の優良オフィス・商業施設の利回りは3%台の地区も。オフィス賃料は上昇が見込まれる

●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	3.8	3.7	103	104	105	105
日本橋	4.1	3.9	102	103	105	105
神田	4.5	4.2	101	102	103	104
秋葉原	4.5	4.2	101	102	103	104
虎ノ門	4.2	3.9	102	103	105	105
赤坂	4.2	4.0	101	103	104	105
六本木	4.2	4.0	101	103	104	105
西新宿	4.5	4.2	101	102	103	103
渋谷	4.2	4.0	102	103	105	105
池袋	4.7	4.5	101	102	102	103
大崎	4.6	4.4	101	102	103	103
さいたま 大宮駅周辺	5.8	5.6	100	100	100	100
千葉 海浜幕張駅周辺	6.2	5.8	100	100	100	100
横浜 横浜駅西口周辺	5.4	5.1	100	100	100	100
名古屋 名駅周辺	5.5	5.3	100	100	100	100
大阪 梅田地区	5.0	4.8	100	101	102	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における中長期保有の「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:134社、賃料水準:126社)に対するアンケート結果

●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	3.9
	表参道地区 渋谷区の表参道沿い	3.9

*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113社に対するアンケート結果
出典:「第33回不動産投資家調査(2015年10月現在)」一般財団法人 日本不動産研究所

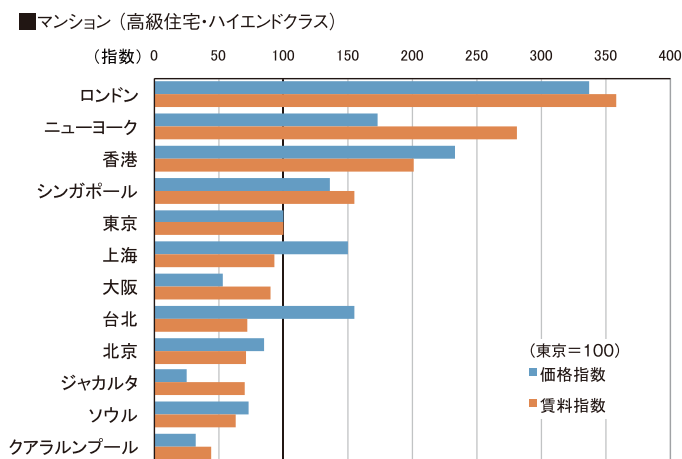
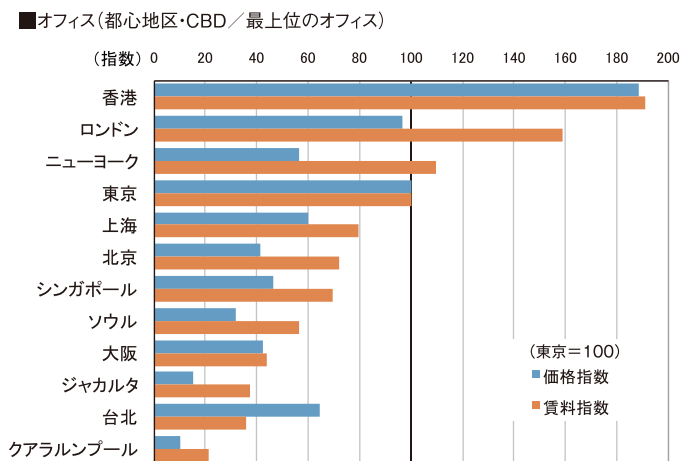
東京を上回るニューヨーク・ロンドン等の不動産価格

オフィス賃料の上昇が見込まれる東京市場ですが、海外の主要都市と比較すると東京の水準は必ずしも高くありません。賃料が最も高いのは香港で東京の1.91倍、次いでロンドンの1.59倍、ニューヨーク1.09倍となっています。上海や北京は東京の約7割の水準ですが、1人当たりのGDP(両市は東京の3割程度)を考慮すると割高とも言えそうです。台北は賃料に対する価格の水準が高く、利回りの低さが想定されます。

ハイエンドクラスのマンション賃料をみても、東京を上回るのはロンドン(3.58倍)、ニューヨーク(2.81倍)、香港(2.01倍)ですが、シンガポール(1.55倍)も高い水準にあります。上海のマンション価格は東京の1.50倍、台北は1.55倍と、マンションに関してはこれらのアジア各都市と比べても割安感が強いことがわかります【図表8】。

前述のように、東京都心における不動産投資需要の過熱感は一時的に多少抑制される可能性があります。バブル崩壊後の長期の調整で海外主要都市より価格と賃料のバランスが取れており、投資市場としての優位性は変わりません。不動産バブルの懸念がある新興国の諸都市と比べると、東京市場は低リスクで安定した成長が見込めるため、機関投資家やREITも含め長期的な投資需要を呼び込む蓋然性は高いと言えます。

【図表8】海外主要都市とのオフィス・マンション価格・賃料の比較(2015年)
・香港・ロンドン・ニューヨークなどのオフィス・マンション賃料水準は東京を上回る



※東京における立地例 オフィス:丸の内・大手町地区、マンション:元麻布地区
出典:「第5回 国際不動産価格賃料指数(2015年10月現在)」一般財団法人 日本不動産研究所

金融・税制等が市場に与えるインパクト

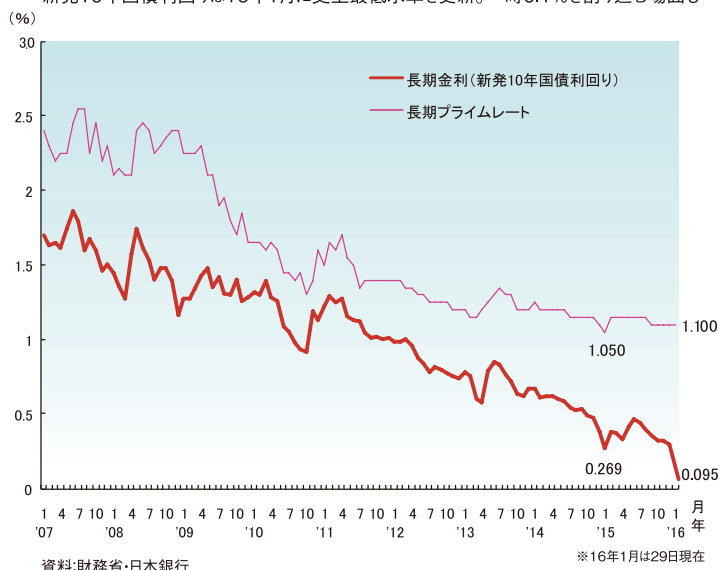
外部環境の急変で日銀はマイナス金利導入へ

年初から想定を超える原油安・円高・株安の連鎖が続く、市場の先行き不透明感は強まっています。日本の長期金利(新発10年国債利回り)は16年1月に一時0.1%を下回り、史上最低を更新しました【図表9】。昨年末の日銀による国債の買い入れ対象拡大や償還国債の再投資増額で需給が逼迫したところに、異次元のマイナス金利を導入したことで、金融機関による資金運用の買い需要が高まったことが原因です。

新興国経済の停滞や原油安は短期的な改善が見込めず、低金利はしばらく続きそうです。不動産市場にとって良好な環境が維持されますが、原油安や円高による輸入物価の下落で当面は強力な金融緩和が続くとみられます。金融機関の貸し出し姿勢は依然として強いものがありますが、今回のさらなる緩和で弱含みの住宅ローン需要に対してもテコ入れが期待されます【図表10】。

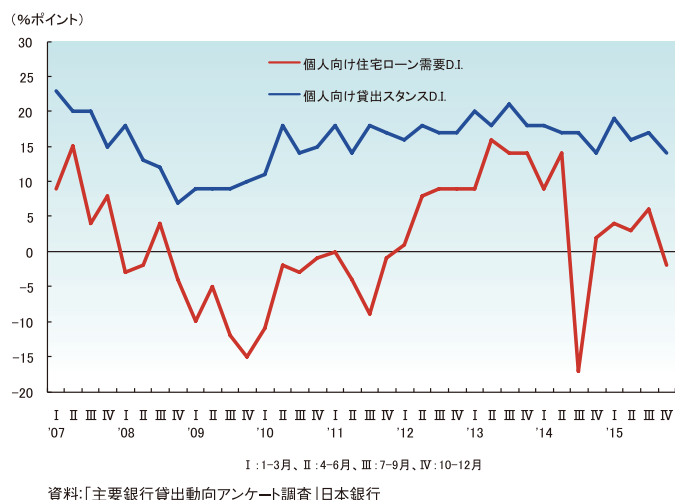
【図表9】長期金利の推移

・新発10年国債利回りは16年1月に史上最低水準を更新。一時0.1%を割り込む場面も



【図表10】住宅ローン需要と金融機関の貸出判断

・金融機関の貸し出し姿勢は依然として強いが、住宅ローン需要は足元で減少



不動産市場を取り巻く今後のシナリオ

強力な金融緩和による金利の低位安定や融資姿勢の軟化は、不動産市場にとって追い風となります。新興国経済の低迷などで輸出企業を中心に業績の上振れは見込みにくくなっていますが、企業収益は概ね堅調です。都心回帰に伴う構造的な人口世帯の増加に加え、五輪開催に向けた大規模開発や鉄道・道路等のインフラ整備も進んでおり、都心における住宅需要やオフィス・店舗需要は継続的な拡大が見込まれます【図表11】。

新築マンション供給の大幅な拡大が見込めない中、流通量が増えている既存マンションは値頃感も強く選択肢は豊富です。一昨年の本誌で2010年代半ばの一時的な景気後退を予想しましたが、景気の下振れは押し目買いのチャンスでもあります。市場の需給緩和で取得環境は改善しており、良質な物件購入や資産の組み換えが容易になりそうです。申(さる)年は「騒ぐ」と言われますが、16年度は外部環境を冷静に見つめ投資戦略を助言できるプロの確かな目が求められる年と言えるでしょう。

【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	中国など新興国経済の減速に端を発した原油安で、物価上昇率が低下 米国の9年半ぶりの利上げに伴う投資マネーの還流により、新興国経済の更なる下押し圧力に 2016年初からの円高・株安など外部環境の変調から、日銀による追加の金融緩和要請も 円高基調で推移すると、過熱気味の海外投資家による都心不動産の取得需要が抑えられる効果も
▼金融・税制等が与える影響	歴史的に低金利と金融機関の堅調な貸出姿勢により、不動産取得にとって良好な環境続く 17年4月予定の消費税10%への増税を睨んだ駆け込み需要は、8%増税時より緩やかになる公算 注視すべきタワーマンション節税に対する税務当局の監視強化の具体策
▼不動産市場における動き	五輪開催に向けた大規模再開発や新駅整備などの建設ラッシュで、都心における開発用地の取得難は続く 郊外の販売不振から都心・湾岸エリアへの供給シフトも継続し、新築マンション価格は高止まり 中古マンションは流通量の増加で価格の上昇に一服感も 新築に対する中古価格の値頃感は引き続き強く、選択肢も豊富で物件取得の好機に

(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な案件のご相談は、巻末に記載の各リアルプランセンターまでご連絡ください。

Seminar

不動産オーナーの節税対策

平成28年度税制改正

空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例のポイント

平成27年12月24日、平成28年度税制改正の大綱が閣議決定されました。

今回の大綱の取りまとめにおいては消費税の軽減税率の取扱いが最大の焦点とされ、住宅・不動産に関連する税制の改正は抜本的な見直しなく小ぶりの印象ですが、それでも注目すべき項目が盛り込まれています。今回は、平成28年度税制改正の大綱に盛り込まれた項目のうち、新たに創設される「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」について、ポイントをまとめました。

1. 創設の趣旨

国土交通省の調べによれば、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家の数は、毎年平均して約6.4万戸増加していると考え、その空き家の約75%は、昭和56年5月31日以前の耐震基準(旧耐震基準)の下で建築され、そのうち約60%が「耐震性のないもの」と推計されています(国土交通省「平成28年度国土交通省税制改正概要」)。

空き家対策については、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が国会で成立し、その第15条第2項では「必要な財政上の措置及び税制上の措置を講じる」ことが明記されました。「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」は、この税制上の措置の一環として創設され、空き家の最大の要因である“相続”に由来する古い空き家およびその敷地の有効活用—使える空き家は利用し、使えない空き家は除却して敷地を売却する—を促進することが目的とされています。

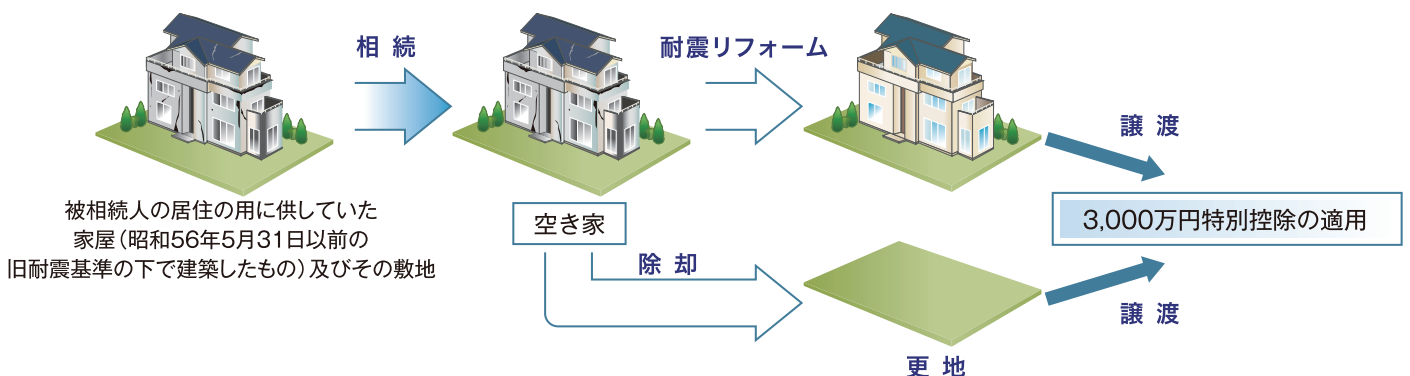
2. 特例のあらまし

被相続人居住用家屋およびその相続開始直前において、被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を、その相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に、後述3に掲げる譲渡をした場合は、その譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除の適用が認められます。

なお、「被相続人居住用家屋」とは、以下の①～③のすべての要件を満たす家屋をいいます。

- ①相続の開始の直前において、被相続人の居住の用に供されていた家屋であること。
- ②昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建築物を除く。)であること。
- ③相続の開始の直前において、被相続人以外に居住をしていた者がいなかった(=被相続人のみ居住していた)ものであること。

【空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例】のイメージ図



3. 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例の適用を受ける譲渡の範囲

次の(1)又は(2)に掲げる譲渡(注)をいいます。

(1)次に掲げる要件を満たす被相続人居住用家屋の譲渡又はその被相続人居住用家屋とともにする、その敷地の用に供されている土地等の譲渡。

- イ. その相続の時からその譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- ロ. その譲渡の時に、地震に対する安全性に係る規定又はこれに準ずる基準に適合するものであること。

(2)次のイに掲げる要件を満たす被相続人居住用家屋の除却をした後における、その敷地の用に供されていた土地等(ロに掲げる要件を満たすものに限る。)の譲渡。

- イ. その相続の時からその除却の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。
- ロ. その相続の時からその譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと。

(注)上記(1)又は(2)の「譲渡」は、次の①および②の要件を満たすものに限ります。

- ①(イ)被相続人居住用家屋または(ロ)その相続開始直前において被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等に係る相続の時から、その相続の開始があった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの期間の譲渡であること。したがって、平成25年1月2日以後に開始した相続により取得した(イ)および(ロ)の不動産が本特例の適用対象となります。(平成25年1月2日に相続が開始した場合、同日以後3年を経過する日は平成28年1月1日なので、平成25年1月2日に相続により取得した(イ)または(ロ)の不動産を、平成28年4月1日から12月31日までに譲渡することにより、本特例の適用を受けことができます。)
- ②その譲渡対価の額が1億円以下であること。

4. 適用を受けるための要件等

(1)申告要件

本特例は、確定申告書に、地方公共団体の長等による、被相続人居住用家屋およびその被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等が、上記3(1)又は(2)の要件を満たすことの確認をした旨を証する書類、その他の書類の添付がある場合にかぎり、適用されます。

(2)適用除外

本特例は、次のAとBの合計額が1億円を超える場合には適用されません。

A:その譲渡の対価の額

B:その相続の時から、その譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に、その相続に係る相続人が行った被相続人居住用家屋と一体としてその被相続人の居住の用に供されていた家屋または土地等の譲渡の対価の額

このため、被相続人居住用家屋およびその敷地の譲渡対価が1億円を超える場合に、それらを本特例の適用期間内に2回に分けて譲渡し、上記3(注)②の“譲渡対価の額が1億円以下”の要件を満たそうとすることは認められないことになります。

(3)選択適用等

本特例は、相続財産に係る譲渡所得の課税の特例(相続税の取得費加算)との選択で適用を受けることができます。また、本特例と居住用財産の買換え等の特例との重複適用その他所要の措置が講じられます。

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な案件のご相談は、巻末に記載の各リアルプランセンターまでご連絡ください。

正当事由に基づく建物明渡し請求その4

今回は、前回の最後に触れました適正な立退料について、どのように考えるか検討してみることにしましょう。

1. まずは、立場を入れ替えて考えてみましょう。

立退料はいくらが妥当であるか、という話になると、オーナー様の立場では少しでも低額であれば有り難いのだけれども、ということになりますし、逆に、賃借人の立場では引っ越しをしなければならないのだから、少しでも多い金額の方が助かるというのが本音であると思われまます。

そこで、今回は、立場を入れ替えて、まずは、オーナー様が賃借人の立場だったら、最低どのくらいの立退料をもらえなければ、立ち退きに納得できないか、という観点から、立退料を考えてみることにしましょう。

(1) 実費

立ち退き、すなわち、引っ越しをするには実費が必要なのは当然です。実費相当額ももらえないということになると、賃借人は容易に立ち退くことはないでしょう。何をもちて実費と考えるかは難しいところですが、最低限、以下の項目は頭の中に入れておいた方がよろしいでしょう。

① 引っ越し代:これは、引っ越し業者に依頼する場合の通常の引っ越し代を想定するのがよろしいでしょう。引っ越しくらいレンタカーを借りて友達に手伝ってもらえばいいじゃないか、とお考えの方もいらっしゃるかもしれませんが、残念ながら、学生の引っ越しでもない限り、今時そのような話ではまともな話もまもらないでしょう。皆様が引っ越しをする立場であれば、賃借人からそのようなことを言われたら気持ちよく引っ越しをすることはできませんよね?早期円満解決を考えるのであれば、無用な争いは避けるべきでしょう。

② 移転先確保のためのイニシャルコスト:以前は、敷金・礼金各2か月、不動産仲介手数料1か月、前払賃料1か月という、新賃料の合計6か月分は、移転先確保のためのイニシャルコストとして最低必要な費用と考えられていましたが、現在は、賃貸市場が多様化しているため、必ずしもこのようなコストがかかるとは限らなくなってきました。ただ、そうは言うものの、立退料を予算化するためには、これくらいの費用は覚悟しておく必要があります。この費用を少しでも削減するためには、不動産業者に協力をしてもらって、賃借人の移転先にふさわしい適切な物件を紹介してもらったり、少しでもコストが安くて済むように、敷金・礼金が少ない物件(例えば、各1か月分くらいの物件)を探してもらったりするということも重要なポイントとなります。もっとも、移転先はどんな物件でもよいというわけではないので、まずは、不動産業者をお願いして、現在の居住物件と同等の近隣物件の情報を提供してもらい、それをベースにして、賃借人に対し、移転先の話をするところからスタートしてみるというのが1つの方法です。

③ 移転後に継続的に発生するコスト:賃借人に対し、移転先を紹介する場合、賃借人にとってはその物件が適切な物件であるかどうかは非常に大きな関心事となることは言うまでもありません。気に入らない物件には引っ越ししたくないのは当然ですが、現実的な問題として、移転先の賃料がいくらであるかというのは重要な問題です。理想論を申し上げると、移転先の賃料が現在の居住物件と同額か少し安いくらいであれば、移転後に賃借人に継続的に発生する新しいコスト=差額賃料は発生しませんので、立退料を考える上で、無用の気遣いをする必要がなくなります。しかし、現在の居住物件の賃料が近隣相場よりも安い場合、賃借人は、転居に伴い、賃料の増額というコストが生じることになり、これは、引っ越しの際に発生する一時的なコストではなく、移転後に継続的に発生するコストということになります。

そのため、一般的に、立ち退きにおいては、相場よりも安い賃料で賃貸している物件の方が、相場並み、または、相場よりもやや高め賃料で賃貸している物件よりもハードルが上がる傾向にあります。賃借人は「大家さんは、相場より安く貸してくれていたのだから、感謝しなければならない」と思うよりは、「引っ越した後に、賃料が高くなるのか、どうしようか?」とってしまうということです。近い将来、立ち退いてもらわないといけなから、賃料は据え置きにしておこうという配慮は、オーナー様の心の中にしまっておい

でも賃借人には必ずしも上手く伝わりませんので、そのような考え方でアプローチをするのであれば、予め賃借人にはその旨を明示した方がよろしいのではないかと考えられます。世知辛い世の中であると思われるかもしれませんが、それが現実であると受け止めていただいた方がよろしいように考えられます。なお、相場よりもかなり高めの賃料に設定している場合は、賃借人は「引っ越したら賃料が安くなるから、まあいいか」と思うかというところも必ずしもそうではないようです。むしろ「今まで相場よりもかなり高めの賃料だったのだから、この機会に立退料もしっかり出してもらおう」と感じる賃借人も少なくないようです。人間の心理というのは微妙なものですが、立ち退きを上手く進めるためには頭の中に置いておいた方がよろしいことかもしれません。

ところで、現在の賃貸物件の賃料が相場を下回っている場合、立退料の算定に際してはどのような配慮をするのがよいのでしょうか?この点についてはいろいろな考え方があり、賃借人の立場では少しでも多く補填して欲しいという気持ちになるのですが、オーナー様としては、少なくとも差額賃料の2年分=24か月分程度は立退料に上乘せすることはお考えになられた方がよろしいように思います。この2年分=24か月分というのは、賃借人が移転する物件の最初の契約期間を想定しています。新契約の賃料が更新後にどうなるかは何とも言えないとしても、最初の契約期間は、現在の賃貸物件と同じ負担で居住できるように配慮させていただきます、というのは、オーナー様から賃借人への1つの分かりやすいメッセージであると当職は考えています。

(2)実費以外の費用:上記1①～③で述べた費用はあくまで実費をベースとするものですから、これに満たないような立退料を提示したとしても、賃借人が容易に立ち退きに応じてくれるとは考えにくいのが実情です。このような実費以外の費用については、賃貸借契約の期間、賃貸物件の規模、賃借人の家族環境その他の事情によって、賃借人から出てくる要望は様々であり、一概に類型化することは難しいところです。ただ、上記1①～③の金額のみを積み上げて立退料として提示した場合、賃借人は「賃借人は形式的な実費のみしか支払ってくれないのか、引っ越しをする不便さには全く配慮してくれないのか」というような不満を抱く可能性が高いように考えられますので、実費以外の要素をどの程度考慮するのかということは、個々の賃借人の事情を踏まえ、ご協力を仰ぐ不動産業者や弁護士等の専門家に相談しながら判断していく必要があると考えられます。

2. 借家権割合という考え方

上記1で述べた立退料の考え方は、いわゆる積み上げ方式という算定方法であり、賃借人が商業用テナントの場合は、営業補償等の事由も立退料を算定する上で重要な要素とされることが一般的です。

これとは全く別の概念として、立退料の算定に際して、借家権割合という言葉を使うことがあるかもしれません。この考え方は、**立退料=土地の時価×借地権割合×借家権割合**をベースとして、借家権が持つ価値を算出し、これを立退料の算定の基礎とするという考え方です。

この方法は、ビルや戸建ての立ち退きを検討する際に用いられる考え方で、例えば、時価1億円の土地の上に存する戸建ての立退料を算定する場合、国税庁が作成した路線価図に記されている当該土地の借地権割合が70%であるとすれば、それに借家権割合(1つの考え方は30%です。)を乗じると、上記計算式によれば、

立退料=1億円×70%×30%=2100万円となります。この考え方は、相続税評価額の考え方を参考にして借家権価格を算定するという見解で、立退料の算定方法の1つとして用いられることがあります。

3. 最後に

今回は、適正な立退料はいくらかを検討する前提として、賃借人の立場にも依拠し、積み上げ方式での算出方法や借家権価格という考え方をご紹介しました。次回は、具体的な立退料について更に掘り下げて考えてみたいと思っています。

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な案件のご相談は、巻末に記載の各リアルプランセンターまでご連絡ください。

Market topics

日本から海外への アウトバウンド不動産投資について



バンコク Image photo

日本から海外へのアウトバウンド不動産投資については、①目先の経済情勢（為替、金利、株式市況）、②日本の不動産市場動向、③海外現地の不動産市場動向、④個人投資家のライフスタイルの変化、⑤政治情勢等、様々な影響を受け推移します。

過去を振り返ってみますと、アウトバウンド不動産投資が活発となったのは1980年代中頃～後半で、当時は日本経済の活況を背景にキャピタルゲイン、インカムゲインを狙った日本企業による大型投資が主にアメリカ本土で活発に行われました（特にニューヨークや西海岸のオフィスビル、ホテル、ショッピングモール等）。

その後、1990年以降の日本のバブル崩壊以降はキャピタルゲイン、インカムゲインを狙ったアウトバウンド不動産投資は激減し、1990年代中頃からは税務効果を期待した海外不動産投資へ移行しました。具体的には日本と異なり建物比率が高い海外不動産へ投資し大きな減価償却費を日本で計上するというスキームで、主なプレーヤーは個人投資家でした。

2005年頃からは海外でのセカンドハウス購入需要（個人の別荘や子供の留学に際しての住宅購入等）がゆるやかに増加しました。その後、長期化する日本経済低迷・政治不信を背景に資産の組み換え需要が増加し、さらに2011年に発生した東日本大震災以降は国内資産の価値が目減りするリスクを分散させるため、その一部を海外資産に組み替える需要が増加しました。



バンコク「アシュトンチュラシーロム」完成予想図



クアラルンプール Image photo

2012年12月の安倍政権への政権交代後から急激な円安が始まり1USDドル=約80円から2013年中頃には1USDドル=約100円の水準まで推移しました。この円安傾向はアウトバウンド不動産投資には逆風となり、しばらく新規のアウトバウンド不動産投資は停滞傾向にありました。(この間、ハワイに社宅を所有している日系企業のハワイ社宅の売却の動きがありました。)このようにアウトバウンド不動産投資は様々な要因の影響を受け推移します。

一方、ここ数年間、アジアでは中国や東南アジアの経済成長に伴い新たな個人富裕層が出現し、アジアから日本へのインバウンド不動産投資が急拡大しました。主な理由としては、①2013年以降の円安、②海外現地と比較した場合の東京の不動産の割安感、③2020年オリンピック・パラリンピック東京大会開催決定、が挙げられます。同時に経済成長が著しい東南アジアにおいて三井不動産グループでも住宅開発やアウトレットモールの開発に注力しています。

住宅案件については、タイ・バンコクにおいて現在4物件を販売中で、マレーシア・クアラルンプールでは現在1物件を販売中、また本年4月より新たな物件を販売開始する予定です。

アウトレットモールについては、昨年5月に三井アウトレットパーククアラルンプール国際空港セパンが開業しました。

クアラルンプールの新規住宅案件は市内中心部から徒歩圏の閑静な住宅地に位置し、また日本語対応可能な高水準の医療施設(Prince Court Medical Centre)が至近にあり、日本人の皆様も安心して過ごすことのできる環境が整っています。



クアラルンプール「ザ・ミュージズ」完成予想図



クアラルンプール「コンレイ」完成予想図

三井不動産リアルティ国際事業部では、三井不動産グループが開発する東南アジアの新規住宅物件の情報を皆様にお届けして参ります。

各種お問い合わせや具体的案件のご相談は、国際事業部(0120-599-321)までご連絡ください。定休日:水土祝日

PREMIUM RESIDENCE

STORY 14.

広尾ガーデンフォレスト

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14回は、羨望の都心として名高い広尾の丘の頂上に悠然と時を刻む「広尾ガーデンフォレスト」をご紹介します。



都心生活の夢が結実する、広尾の頂点へ。

20世紀を代表する集合住宅「広尾ガーデンヒルズ」に隣接する、さらに丘の上の広大な敷地。広尾はもちろん、都心でも希少といえるその場所に、2008年「広尾ガーデンフォレスト」は誕生しました。

豊富な緑と静謐、そして開放的な眺望を誇るこの丘は、かつて江戸幕府の要職として日本の開国に力を注いだ堀田備中守正睦の屋敷があった場所。ここに明治時代になって、後の日赤医療センターにつながる博愛社病院が置かれたことで、この理想的な住環境が現代に受け継がれました。

事業主が目指したのは、この素晴らしい素材をかつてなかった集合住宅の極みへと昇華すること。辿り着いたのは、広尾の丘の上に「森の住まい」を築くという答えでした。約2万9,000㎡という規模は、商業一体型を除く住宅開発プロジェクトとしては山手線内最大級。「広尾ガーデンヒルズ」から約20年の歳月を経て動き始めたビッグプロジェクトは、当時市場でも大きな話題を呼びました。

「広尾ガーデンフォレスト」の外観デザインは、リズムカルで変化のある雁行形状と、ヨーロッパの城郭都市のような趣を演出

する勾配屋根、そして下から見上げたときに彫りの深さが際立つ石器質の二丁掛けタイルの外壁を特長としています。基調色は穏やかなアースカラー。光と影が織りなすドラマチックな外観は、周辺の街並と緑に美しく融合しています。

ランドスケープにおいては、駐車場をすべて地下に設置し、地上にオープンスペースを創出。敷地内には、センターフォレストを中心に美しい緑と石と水の景観を描き、さらに外周に幅約5m～20mのグリーンベルトを整備することで、建物が豊かな森に包まれた街区を実現しています。また「広尾ガーデンフォレスト」最大の特長は、街全体が海外で多く見られる「ゲートコミュニティ」であること。4箇所のセキュリティボックスのうち、2箇所のゲートにはガードマンが常駐。城門を思わせるグランドゲートでは、24時間来訪者をチェックします。またパーキングゲートでも、日中はガードマンと電動バークート、夜間はリングシャッターを閉じて、住まう方のプライベートな領域を護ります。

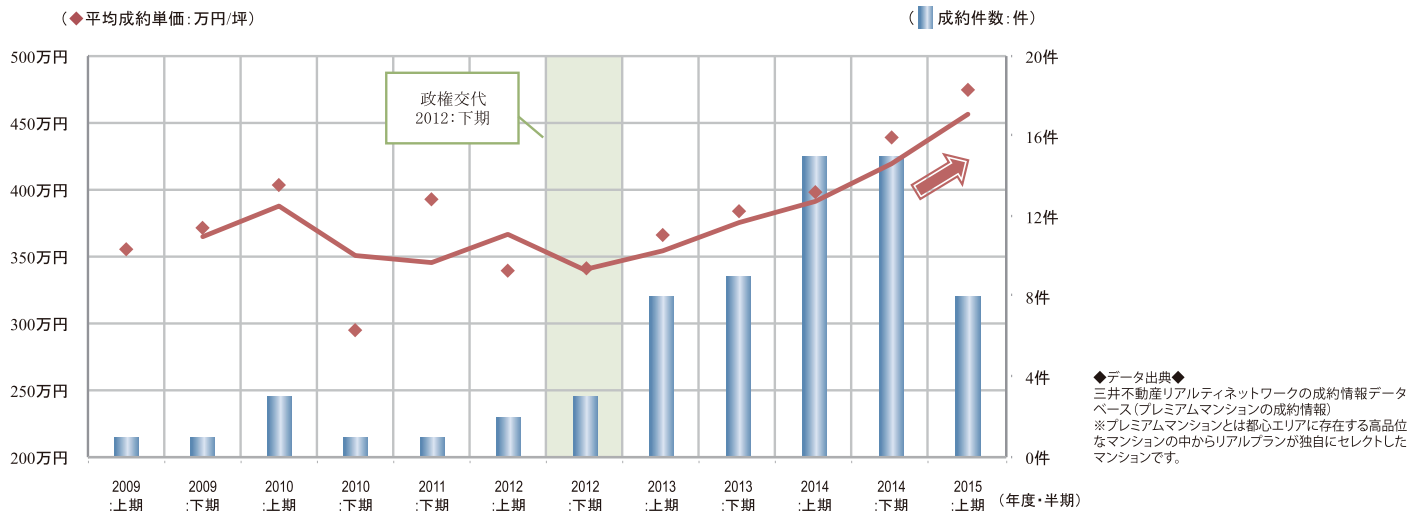
都心を見晴らす広尾の丘の頂に、悠然と時を刻む「広尾ガーデンフォレスト」。それは、プレミアムマンションと呼ぶにふさわしい21世紀の名作です。

【参考資料：分譲時パンフレット】

広尾ガーデンフォレスト

[所在地] 東京都渋谷区広尾4丁目
 [建築時期] A～D棟:2008年11月
 E・F棟:2009年3月
 G・H棟:2013年7月
 [交通] 東京メトロ日比谷線「広尾」駅徒歩9分
 [総戸数] 674戸

[事業主] 三井不動産レジデンシャル(株)
 三菱地所レジデンス(株)
 [施工会社] 鹿島建設
 [構造/階建] 鉄筋コンクリート造 地上6階～18階建
 [敷地面積] 29,158.63㎡
 [土地権利形態] 定期借地権



【Point】

上記グラフは、竣工から2015年上期までのおよそ6年間(※)の成約件数を棒グラフで、平均成約単価の推移を折れ線グラフで表しています(※成約が確認されなかった期を除く)。グラフを見ますと、竣工から約3年半が経過した2012年上期までは、成約件数は4件未満で推移していましたが、政権交代が行われた2012年下期を機に、成約件数・平均成約単価に増加・上昇が見られました。また、直近2015年上期においては、成約件数に減少が見られたものの、平均成約単価は@475万円と、2014年下期比で約108%上昇しております。定期借地権という比較的新しい土地権利形態でありながら、その注目度・人気の高さには定評があるといえます。



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 鳥居坂リアルプランデスク

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。
 お電話でも受け付けております。

フリーコール
0120-977-631

第七回 『都邑組曲』

懐風をたずね今様をみる

高輪 ~BRIGHT~

緑陰の光芒



江戸時代、肥後熊本藩54万石の細川越中守下屋敷があった敷地に、明治から大正にかけて、常宮御殿や東宮御所が置かれていました。迪宮裕仁親王(のちに昭和天皇)は、大正3年、高輪御所にお移りになり、大正5年に執り行われた立太子の礼によって、正式に大正天皇の皇太子とされます。

皇太子裕仁親王は、ご成婚まで高輪東宮御所でお過ごしになり、その後、弟宮の宣仁親王が、高松宮邸としてご使用になりました。

高輪東宮御所
絵葉書『立太子奉祝 高輪御殿前』 個人蔵
大正5年 芝区芝高輪西台町



戦後、宣仁親王は高松宮邸の敷地を縮小し、払い下げられた土地の一部に中学校が建てられます。これが現在の港区立高松中学校です。その校旗は、宣仁親王みずからデザインを手がけられました。

また、高輪御所には鳥取藩32万石池田家上屋敷ゆかりの黒門がありましたが、現在は国の重要文化財として上野の東京国立博物館で保存されています。

宣仁親王、そして親王妃喜久子が薨去(こうきょ)し、宮家が断絶したと現在は、誰もお住まいにならないまま、「高輪皇族邸」として、宮内庁が管理しています。

高輪皇族邸 パブリックドメイン
港区高輪1丁目

編集後記

三井不動産リアルティ(株)
鳥居坂リアルプランデスク
池橋 治明

今後もさまざまな視点から
不動産情報を発信してまいります。

今号のブランドエリアは、千代田区「番町」を特集いたしました。江戸時代以来の由緒ある邸宅地としての魅力を感じていただければ幸いです。

税務セミナーでは、平成28年度税制改正より、話題となっている空き家問題に関連して「空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例」について取り上げました。

また、マーケットピックスでは、昨今話題のインバウンド取引から目を転じ、日本から海外へのアウトバウンド投資について、簡単ではございますがご紹介しています。

今後も本誌を皆様にお役立ていただけてますよう、スタッフ一同尽力してまいります。ぜひ、皆様のご意見・ご感想をお聞かせいただけますよう、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 真のニーズを把握する、 One to Oneの コミュニケーション	プランニング 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	ご提案 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	プランの実行 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"> ご売却 <ul style="list-style-type: none"> [単純売却] [組み換え] [買い換え] ご購入 <ul style="list-style-type: none"> [居住用資産] [投資用資産] [事業用資産] 活用 <ul style="list-style-type: none"> [賃貸経営] [等価交換] [事業企画] 運営 <ul style="list-style-type: none"> [居住系資産] [事業系資産] 総合コンサルティング <ul style="list-style-type: none"> [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 三井グランディオソククラブ内 E-mail rpd-toriizaka@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 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/>