

# REAL PLAN NEWS

No. **108**

2016  
SUMMER



# 汐留

DOOR TO THE WORLD

JAPAN 01  
NEW  
SCAPE

# REAL PLAN NEWS

No. 108 2016 SUMMER

## 03 特集

### JAPAN 01 NEW SCAPE 汐留 DOOR TO THE WORLD

## 05 FRANCE

コンラッド東京のワインで  
大切な人との美しい思い出をつくる。

## 07 GERMANY

ポルシェのショールームで  
次の愛車を選ぶ。

## 09 ITALY

月の輝く夜に、オープンカフェで  
愛について語り合う。

## 11 ASIA

アジアの手技で  
健康という本能を覚醒させる。

## 13 JAPAN

浜離宮恩賜庭園に  
四季ある自然の貴さを知る。

## 15 MARKET REPORT マーケットレポート

都心不動産市場 今後の行方 不透明感強まる市況の先行きを読む

## 21 税務セミナー

共有宅地を分割して単独所有とした場合の所得税

## 23 法務セミナー

正当事由に基づく建物明渡し請求 その5

## 25 PREMIUM RESIDENCE STORY 15.

青山パークタワー

## 29 リアルプランセンターのご紹介

銀座リアルプランセンター



CHINA



ITALY



# JAPAN 01 NEW SCAPE

日本新景

# 洵留



FRANCE



GERMANY





# JAPAN



## DOOR TO THE WORLD

新しい発想・視点でエリアの魅力を紹介する、シリーズ企画「日本新景」。

第1回で取り上げるのは、2004年に「汐留シオサイト」として生まれ変わった汐留。

グローバルに活躍する人々が集まる汐留には、各国の一流品やサービスが集まっている。

海に面した汐留というドアから、世界のスペシャルに出会う旅に出かけよう。



# INDONESIA





FRANCE

# コンラッド東京のワインで 大切な人との美しい思い出をつくる。

## フランスの美意識によって熟成される聖なる酒

「ワインはもっとも健康的で、衛生的な飲み物である」と語ったのは、予防接種を発明したパスツール。彼の故国はフランス。研究の出発点は、ワインの劣化原因の調査だったという。近年はワインの健康効果が喧伝されるが、一般の日本人にとってワインという沃野はあまりにも広い。ワインを好む外国人を接待する際は、ぜひ頼りになるソムリエの店を選びたい。ソムリエのチームが館内の全レストランのワインを担当するコンラッド東京なら、和洋中いずれでも安心だ。

## 「日本代表」のソムリエ 森 覚氏が語る、 フランスとワインの美しく幸福な関係

コンラッド東京には3000本以上のワインがあり、そのうちの約4割がフランス産です。いまや全世界でおいしいワインがつくられています、やはりフランスは別格といえるでしょう。

なぜフランスがワインの本場とされるのか？それには長い歴史があります。古代ローマの時代、ワインの主な生産地は地中海地域でした。やがてワインはヨーロッパ全体に広まり、それぞれの地域に合った形で発展していったのですが、フランスの場合、自分たちのワインを年月とともに洗練させ、世界にその良さを発信することに成功しているのです。

「洗練」とは、良いものをそのまま保つことではなく、良いものの中の不必要なものを排除し、素晴らしい部分を選びすぎて残すこと。それがフランス人のエスプリやエレガンスの精神といえます。ワインも、選りすぐりのものだけが伝えられて、今の名声がつけられました。フランス料理も同様です。

フランス人のエレガンスや美しさへのこだわりは、ソムリエのサービスにもあらわれます。パリの「トゥール・ダルジャン」で働いていたとき、先輩のソムリエから「君がそこに立っているのは、お客様（女性）の美しさを隠してしまう」という注意を受けたことがありました。すでに日本でさまざまな経験を積んだつもりでしたが、そんな注意は受けたことがなく、これがフランスかと思いました。

コンラッド東京には多くの外国人旅行者がいらっやいますが、東京にお住まいの方なら汐留をオンとオフで使いわけることをおすすめしたいですね。ビジネスなら山側で、山のミネラルの豊富なエネルギーなワイン、ご家族と一緒になら海側の景観を楽しみながら海岸地方のワイン、といったワインの選び方もおすすめです。



コンラッド東京 ヘッドソムリエ

### 森 覚(もり・さとる)

1977年群馬県生まれ。パークハイアット東京、ホテル・ニューオータニ「トゥール・ダルジャン東京」ソムリエを経て2013年、コンラッド東京ヘッドソムリエに就任。数々の国内のコンクールにおいて優勝経験を重ね、2010年、2013年の世界最優秀ソムリエコンクールに出場。2016年のアルゼンチン大会では日本代表として出場し、8位入賞。コンラッド東京ワインスクールの講師をつとめるなど、一般への普及活動や指導も積極的に行っている。

### 森氏がおすすめる 3本の特別なヴィンテージワイン



#### シャトー・マルゴー 1988年

ヘミングウェイが愛した、ボルドーワイン、シャトー・マルゴーは、16世紀以来の歴史を持ち、19世紀半ばに黄金時代を迎えた。20世紀後半、評判を落としたが、1978年オーナーが変わり、ブドウを育てる環境を改めることによって、栄光を取り戻しつつある。参考価格20万円。



#### ロマネ・コンティ 1989年

世界最高級のワインだが、厳しい品質管理のために毎年6千本程度しかつくられず、入手が困難なことも有名。その味はしばしば「究極の球体」と表現されるほど喉を軽く滑り落ちていくために、「軽い」と感じる人も。しかし、その繊細なバランスの妙味を感得した舌には人生最高の一滴となる。参考価格145万円。



#### シャトー・ディケム 1900年

ボルドーでも最古のシャトーのひとつとされる。シャトー・ディケムの貴腐ワイン(白ワイン用のブドウを特別な菌に感染させ、糖度を高めてつくる甘口のデザートワイン)。「ワインは100年を過ぎると白も赤も色がほとんど同じになり、風味は産地の水に近づいてくるんですよ」と森さん。100年という時間の流れを味わえる、貴重なワインである。参考価格176万円。

\*掲載のワインは、取材時にコンラッド東京のワインセラーにあった品物です。在庫状況についてはお問い合わせください。

協力:コンラッド東京(港区東新橋1-9-1 Tel.03-6388-8000)



GERMANY

## ポルシェのショールームで 次の愛車を選ぶ。

### ドイツの論理的思考から生まれた、 高速という愉悅

哲学者カントの故郷、ドイツの合理的精神は、世界のトップを走る自動車産業にも貫かれてきた。たとえばポルシェは、超高速でアウトバーンを疾駆する機能を持ちながら、人間の道具としての快適性を追究し続けている。本質を見失うことなく、進化する。そんな生き方を目指す人々が価値観を分かち合う友として、ポルシェを選んでいる。



ポルシェ パナメーラ・ターボS  
スーパースポーツ・ラグジュアリーサルーンとして名高い、パナメーラの最高峰。最高速310km/hのポテンシャルを持ちながら、日本の一般道でもこの上なく優雅な走りを楽しめる。



ポルシェ 911 カレラ 4S

# PORSCHE

日本新景

JAPAN 01  
NEW  
SCAPE



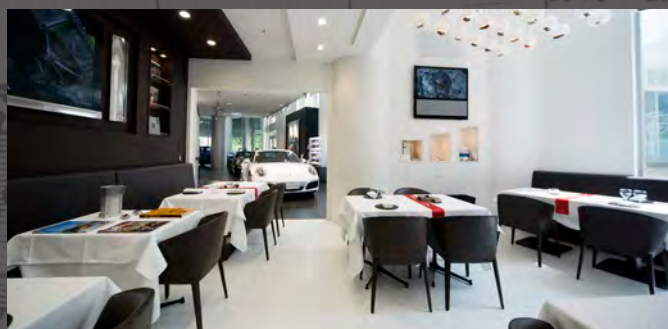
## ポルシェを語り合うことで、所有する喜びが深まる

走り、機能性、快適性、安全性など、すべてに独自の哲学をもつポルシェには、日本でも熱烈なファンが多い。全国各地にポルシェを扱うディーラーがあるが、ポルシェ公認のレストランを併設するのは、汐留にある「ポルシェセンター銀座」のみ。国内ではここでしか扱っていないポルシェのワインを楽しみながら、自慢の愛車の話で盛り上がる。そんなマニアックなひとときも、大人の贅沢といえるだろう。ちなみにポルシェは、すべて受注生産、カスタムオーダーのため、人気車種では契約から納車までに数カ月～1年かかる。



## 高速でも確実に止まるブレーキ

「世界一」とも「宇宙一」とも賞賛される、ポルシェのブレーキ。近年はセラミックを素材とし、軽量化を実現。ポルシェは見た目よりも小回りがきき、収納機能も備えているため、立体駐車場に入れるサイズのものなら、日常の足としてショッピング等に使うこともできる。



## 世界初のポルシェ公認レストラン

ショールームに隣接する「The Momentum by Porsche」は、世界で初めてドイツのポルシェ本社が公認したレストラン。憧れの車を眺めながら、ランチやディナーを楽しめる。本国で印刷されるアートブックのようなカタログを閲覧できるのも、愛好者にはたまらない。

協力:ポルシェセンター銀座(港区東新橋1-5-2) 汐留シティセンター1F Tel.03-6215-9111





ITALY

## 月の輝く夜に、オープンカフェで 愛について語り合う。

### イタリアに学ぶ、美しい街で営む「甘い生活」

1954年に日本でも大ヒットした映画「ローマの休日」は、  
王女に扮した新人女優オードリー・ヘップバーンの可憐さとともに、  
ローマの街並みの美しさを日本人に強く印象づけた。  
それから約半世紀後、汐留に出現した「イタリア街」こと汐留シオサイト5区には、  
ローマで見かけるようなオープンカフェが立ち並び、オフィス街の異空間として親しまれている。  
ことに美しいのは、夏の夕暮れ。オレンジ色の光に照らされて、東京の王女たちが輝いている。

## 自分を輝かせる背景としてのイタリア街

石畳が敷き詰められ、建築物のデザインが統一されたイタリア街の街並みには、人やものをより美しく見せる力がある。そのためドラマや映画、ファッション広告、カタログ等のロケ地として人気が高く、毎日のように路上で撮影が行われている。一人ひとりが主役をつとめる「生活」というドラマの背景としても、この街並みはおすすめだ。愛犬や愛車、アモールを今以上に愛したい人に、イタリア街はいつでも力を貸してくれる。

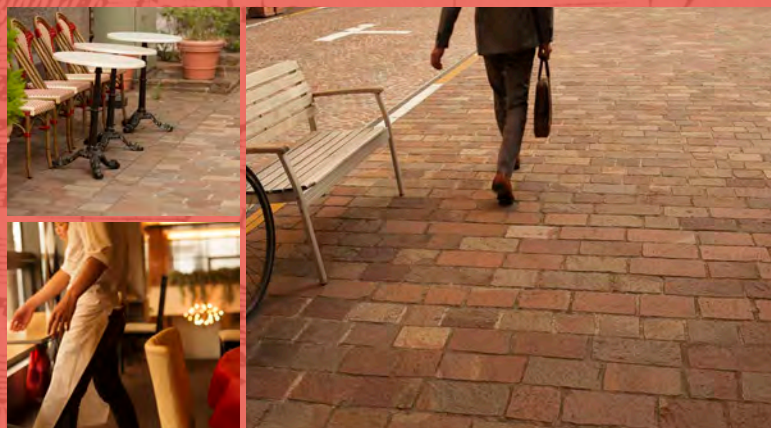


## イタリア街を支えるニューヨーク的な発想

イタリア街が美しいのは、単にイタリア風にデザインが統一されているためではない。中小の地権者の組織が一体となって、清掃や衛生、犯罪対策などを行い、街並みを管理し続けている点が大いなのだ。彼らがまちづくりの参考にしたのは、米ニューヨーク市のタイムスクエアBID。「ビジネス改善地区」と訳されることもあるBID(ビジネス・インフラメント・ディストリクト)は、近年日本でも活気あるまちづくりの手法として知られるようになったが、国内ではこのイタリア街が元祖である。

## イタリア街がシャンゼリゼにつながる

4年後の東京オリンピックを控え、汐留から虎ノ門の「環状2号線」の地上部分では、新たなまちづくりが進められている。その名も「東京シャンゼリゼプロジェクト」。昔ながらのオフィス街におしゃれな街並みに変えることを目指し、すでにオープンカフェなどが登場し始めている。「三井ガーデンホテル汐留イタリア街」からシャンゼリゼを歩き、増上寺へ。日本を訪れる外国人はそんなルートで、各国の魅力を取り込みつつ日本らしさを保っている、国際都市・東京を楽しんでいる。





INDONESIA



JAPAN



CHINA

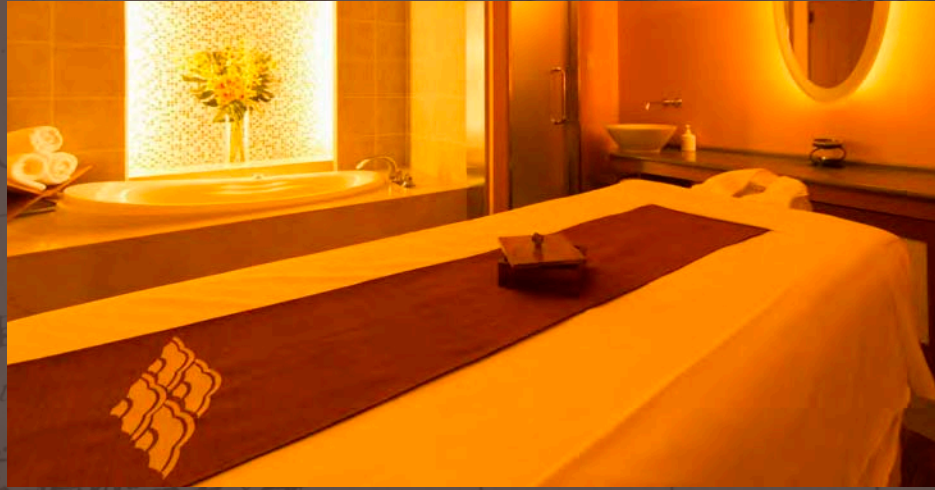
# アジアの手技で 健康という本能を覚醒させる。

## 汐留で体感する、東洋の「心身一如」

「病は気から」という諺は、迷信ではない。ストレス学説を唱えたハンス・セリエ以来、心理的ストレスがさまざまな病気の発症に関わることが認められてきた。多様なストレスに満ちた時代をサバイバルするため、ときに摩天楼のオフィスを抜け出し、東洋の叡智に裏打ちされたリラグゼーションを自己管理に生かしたい。

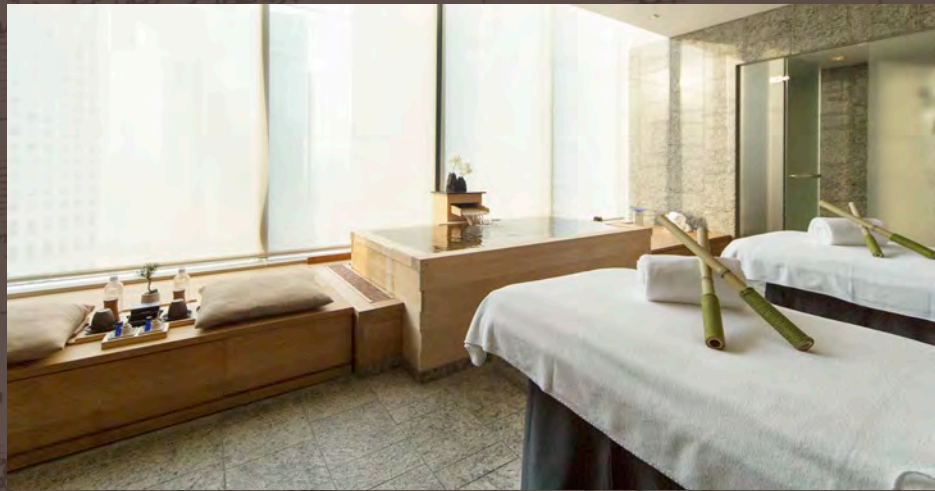
## 神秘の島バリと同じレベルの手技

民間療法としてマッサージが発達したバリ島。疲労で肩こりを感じる時など、バリ島が恋しいという人も。バリ島まで行かなくても、同じ技術が受けられるのが、「マンダラ・スパ ロイヤルパークホテル ザ 汐留」。1996年バリ島で誕生し、現在世界17カ国50カ所に展開する老舗スパの日本支店だ。世界共通のレベルを保つため、毎年バリからトレーナーが来日し技術をチェックをしているという。夏季限定の「デオドラント・コース」は、大事なミーティングの前など、爽やかな印象づくりを目的に利用しているビジネスマンも。



## 和の香りに包まれるプライベート空間

日本の温泉に行きたいが、休みが合わない。そんな二人は、コンラッド東京の「水月(みづき)」で、温泉気分を味わおう。トリートメントに使用するアロマは、柚子、薄荷、小夏など、日本産の季節の香りから選ぶことができる。汐留の景観を見下ろしながら檜風呂に入浴できる「水月スピリット」のコースでは、抹茶や和スイーツの提供もあり、和の至福を五感で満喫できる。プライベートがしっかり確保されるため、人目につかず、ゆっくりとした時間を過ごしたい人にも最適だ。



## インテリアにもなるオーガニック中国茶

お茶は心安らぐ時間の象徴的な存在。発祥地の中国では、緑茶、紅茶のほかにも、発酵の弱い「白茶」、花で香りづけした「花茶」などがある。1980年代に茶園経営者の汪芳生氏が開発した「工芸茶」は、茶葉を花や動物の形に仕立てた、視覚的にも楽しめるお茶だ。汪氏が手がけるオーガニックな工芸茶を販売する「クロイソス銀座店」によると、体を冷やすとされる、緑茶の工芸茶が夏におすすめという。中国茶はお湯を入れたままにしても味が濁らないため、工芸茶を入れたポットを冷やしておくと、ティータイムを涼やかに演出できる。





JAPAN

# 浜離宮恩賜庭園に 四季ある自然の貴さを知る。

## 四季の色彩に、江戸の美と東京の現在が共存

日本のように、春夏秋冬の季節が明確に分かれている国は、世界にそれほど多くない。四季の色彩の美しさが現代的な風景の中に残され、共存している浜離宮恩賜庭園は、今や日本人のみならず、世界の人々のお気に入りの場所となっている。



左は、燕の御茶屋。江戸時代の建物を、史料に忠実な建築により復元。往時をしのばせる景色となった。右は浜離宮に隣接するタワーマンション「東京ツインパークス」。“Power Peopleが、極めつくして、住むために”をキャッチコピーに、2002年に誕生した。



将軍が水鳥の猟を楽しむ場所でもあった浜離宮には、今も年間を通し多くの水鳥が訪れる。江戸時代の鴨場（鴨を捕獲する場所）がほぼそのまま残され、公開されているのは、浜離宮のみといわれる。



## 江戸の庭園と高層ビルのギャップが 外国人を魅了する

汐留の高層ビル街の奥、海に向かって広がる浜離宮恩賜庭園は、江戸徳川將軍家の別邸「浜御殿」の地。明治維新後は、宮内省所管となり「浜離宮」と呼ばれるようになった。第二次大戦後、東京都に下賜され、以来、一般市民にも親しまれている。ちなみに国の特別名勝と特別史跡の両方の指定を受けている庭園は、全国的に数が少なく、東京では小石川後楽園と浜離宮のみである。

銀座から歩ける距離にあるため、近年は外国人の銀座観光に組み込まれることが多い。「浜離宮恩賜庭園サービスセンター」のホー・セックジア（通称アダム）さんは、「外国からのお客様たちは、歴史ある庭園と現代の高層ビルのギャップに、不思議な印象を受けるようです」と言う。アダムさん自身は、マレーシア出身のため、来日したばかりの頃は季節の変化に驚いたという。「夏の虫が冬になくなったり、咲く花がどんどん変わったり、日本の人は当たり前のことだと思っていますが、全然当たり前じゃないです」。浜離宮は日本の自然の豊かさを、外国人の目を通して再認識させてくれる場所でもあるのだ。

汐留エリア MAP



取材協力:浜離宮恩賜庭園サービスセンター(中央区浜離宮庭園1-1 Tel.03-3541-0200)

# 都心不動産市場 今後の行方

## 不透明感強まる市況の先行きを読む

日銀による16年1月のマイナス金利導入後、期待に反して円高・株安となり景気の減速が鮮明になってきました。一方、金利の更なる低下は不動産市場にとって追い風となっており、物件の購入マインドは改善しています。デフレ脱却が遠のく中で消費増税が再延期され、追加の金融緩和に期待が集まるなど、足元の指標には方向感がありません。今回は、不透明感が強まる外部環境を踏まえ、セクター別の需給状況や市場参加者のマインドなどから、今後の市況の方向性を探りたいと思います。



# セクター別の需給状況

## 消費増税延期による景気テコ入れが現実

日銀のマイナス金利導入から約半年、市況は混迷の度を増しています。国債の買い入れによる量的・質的緩和に加え、日銀の当座預金金利の一部マイナス化による異次元の緩和措置も、現状では円安や消費者物価の上昇に結びついていません。通貨安を誘導するマイナス金利は欧州の一部でも導入されていますが、日本では企業の設備投資や消費を喚起する効果は限定的との指摘があります。既に長期に渡る超低金利が続き、貯蓄に依存する高齢者世帯が増える現状では、更なる金利低下に刺激を受ける需要は少なく、住宅ローンの動きをみても新規の借り入れより借り換え需要が中心となっています。ただ、金融機関による融資姿勢の緩和は物件取得に好影響を与えており、少なくとも不動産市場では大きな追い風であることは間違いありません。

雇用はバブル期並みの水準を回復しましたが消費支出や所得は伸び悩み、株価等で構成される景気の先行指数は低下するなど、強弱双方の経済指標が混在しています。今年最大の政治イベントは消費税の引き上げ判断と7月の参院選でしたが、政府は低迷する各種指標などを理由に2019年10月までの増税延期を決定しました。再延期が最大の景気対策との指摘もある中で、税負担の回避で景気を回復基調に戻す政治判断があったようです。

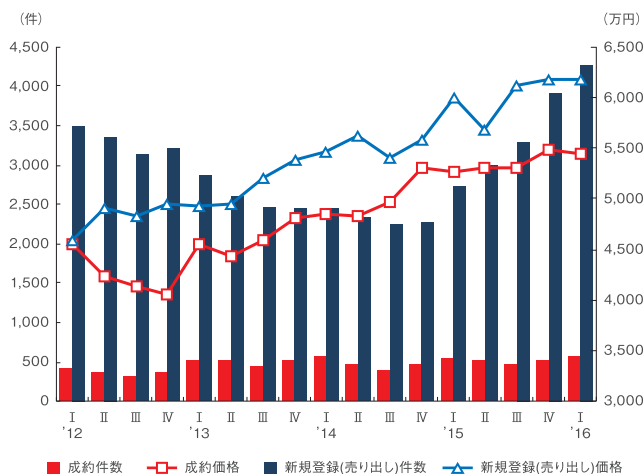
## 売買既存マンションの需給は緩和の方向

一方、好調な市況を維持してきた都心の不動産市場ですが、足元では変化の兆しもみられます。都心3区の既存マンション価格は上昇が続いていましたが、(公財)東日本不動産流通機構のデータによる16年1~3月期の平均成約価格は5,448万円と前期比でマイナス0.7%となりました。新規登録(売り出し)価格も6,186万円と前期比横ばいと、頭打ちの状況にあります。新規登録件数は15年1~3月期から増加に転じており、売り圧力の拡大が価格に反映されつつあります **図表1**。

既存マンション市場の需給について、成約と新規登録物件の件数・価格の差を示す件数倍率と価格乖離率からみると、双方とも15年後半から緩和の方向にシフトしています。16年4月時点の件数倍率は7.6倍と前年同月の5.2倍から拡大し、価格乖離率もマイナス13.1%と前年同月のマイナス8.3%から差が開いており、物件取得が困難な状況は改善されつつあります **図表2**。

**図表1** 既存マンションの件数・価格の推移(都心3区)

・13年以降、上昇基調にあった価格の伸びは鈍化、売り物件は増加が続く



\*都心3区:千代田区・中央区・港区 \*I:1-3月 II:4-6月 III:7-9月 IV:10-12月  
資料:「月例速報Market Watch」(公財)東日本不動産流通機構を元に作成

**図表2** 既存マンションの需給状況(都心3区)

・15年後半から都心市場の需給は緩和方向へ



\*件数倍率=新規登録件数÷成約件数 \*価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1  
資料:「月例速報Market Watch」(公財)東日本不動産流通機構を元に作成



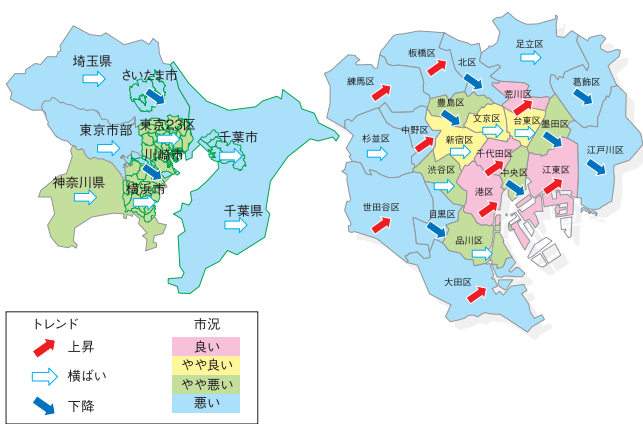
## 賃貸住宅市場の需給は改善へ

富裕層向けの優良物件に対する需要は根強いものがありますが、一般の購入層にとって都心の物件は取得能力を超える存在になっているようです。一方、売買価格に比べて賃料水準は安定しており、都心の賃貸住宅市況は良好です。需給ギャップも解消に向かっており、今後とも空室率の低下が予想されます【図表3】。都心の大規模開発はこれから本格化し、商業・業務機能の集積や交通施設の利便性も向上するため、賃貸需要が減退することはないようです。賃貸市場の需給改善は投資物件の取得を考える上で好材料であり、既存マンションの売買価格も取得容易な水準にシフトすることで、過熱感があつた都心の不動産市場は落ち着きを取り戻すものとみられます。

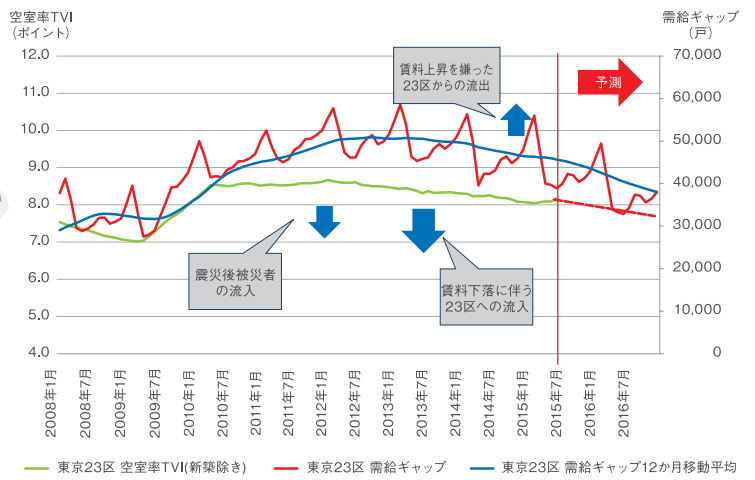
【図表3】 都心区を取り巻く賃貸住宅市場の動向

・都心区を中心に賃貸住宅市況は改善。需給ギャップも解消に向かう見込み

■首都圏・東京23区の賃貸住宅市況図 (2015年第4四半期)



■東京23区 2016年の需給ギャップと空室率TVI予測



※アットホーム株式会社の提供データ、国土交通省 住宅着工統計、総務省 住民基本台帳を用いてタス分析  
\*空室率TVI (TAS Vacancy Index) = 空室 (Σ募集戸数) ÷ ストック (Σ募集建物の総戸数)

出典: 「TAS賃貸住宅市場レポート」(株)タス

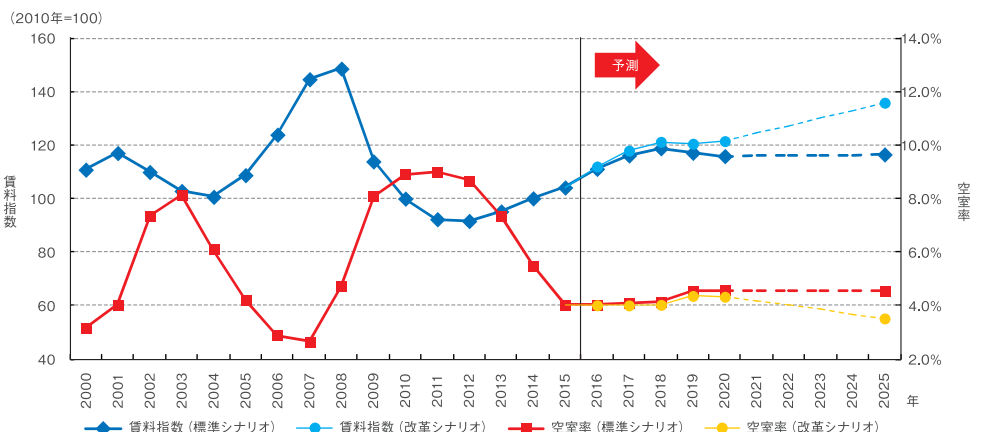
## オフィス市場は18年まで改善

オフィス市場も改善が見込まれています。東京都心5区の賃貸オフィス空室率は、16年3月時点で大規模ビルが2.58%、小型ビルでも6.05%と、前年同月比で1~2%改善しています。平均募集賃料は大規模ビルが16,432円/坪、全体平均が12,059円/坪と15年から概ね上昇基調にあります(三鬼商事(株)・三幸エステート(株)調べ)。都心5区の賃料及び空室率に関する(一財)日本不動産研究所の予測によると、18年まで賃料は上昇し空室率は低下が続きますが、19年には例年の2倍近い56万坪が大量供給され、賃料の下落と空室率の上昇が見込まれています【図表4】。ただ、20年以降は現状趨勢型の標準シナリオで賃料・空室率とも19年の水準を維持し、成長加速が実現する改革シナリオでは賃料が上昇、空室率は低下すると予測されています。

【図表4】 東京都心5区の賃料及び空室率の予測

・2019年に見込まれる大量供給で空室率はやや上昇。2020年以降の賃料は標準シナリオで横ばい、改革シナリオでは上昇

出典: 「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(2016~2020年、2025年)」オフィス市場動向研究会(一財)日本不動産研究所・三鬼商事(株)

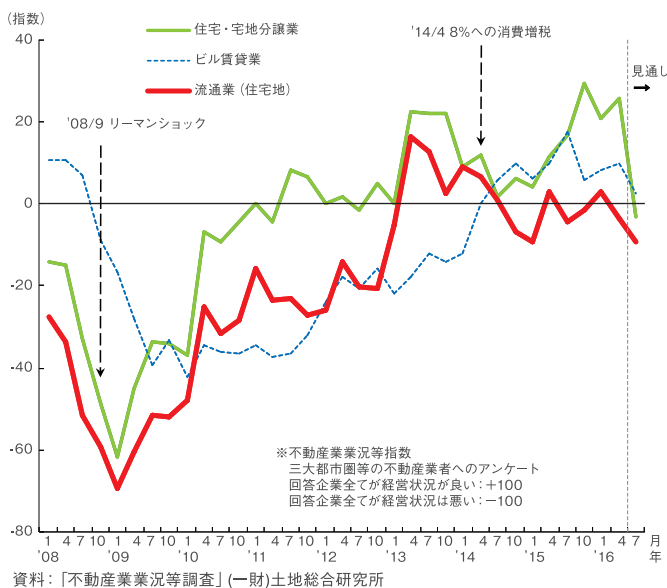


# 市場参加者のマインド

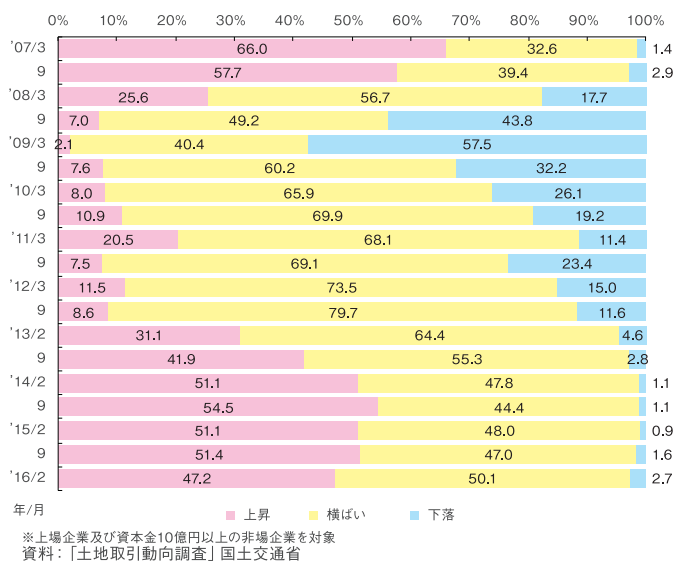
## やや慎重なプロの業況判断

各セクターにおける都心の市況は当面、良好に推移するとみられますが、業界全体の景況判断では評価が若干異なります。(一社)土地総合研究所が調査した不動産会社の業況判断をみると、足元はやや悪化を見込んでいます。インバウンド投資も含めて昨年度までの業績が好調であったため、その反動が表れるとの見方が多いようです(図表5)。ただ、リーマンショック時に比べると業績は大幅に改善しており、今後は都心を中心に安定した市況が維持されると考えられます。東京23区に本社を置く主要企業が予想する今後の地価水準とみると、14年半ばをピークに「上昇」の比率が徐々に低下しています。16年に入ると「横ばい」の比率が「上昇」を上回り、景気後退懸念からこれまでのような不動産価格の上昇は考えにくいと判断されているようです(図表6)。

図表5 不動産業界における業況判断  
・各セクターとも直近の見通しは急速に悪化



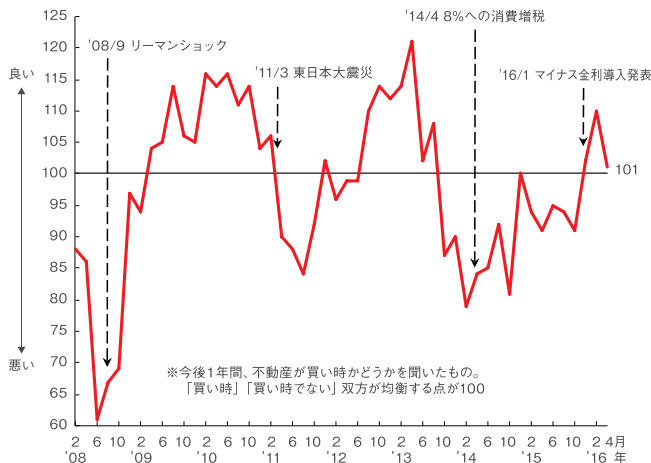
図表6 1年後の地価水準の予想 (東京23区に本社を置く企業の意向)  
・事業会社を中心とする企業でも、地価の上昇見通しは15年以降後退



## マイナス金利で消費者の購入マインドは改善

ただ、新規の物件取得を考えると不動産価格の低下は必ずしも悪材料ではありません。(一社)日本リサーチ総合研究所が調査した不動産購買態度指数をみると、実需を中心とした不動産購入マインドはマイナス金利導入後の16年2月に100を上回り、買い時感が回復しました(図表7)。住宅ローン金利の低下などでマインドは改善していますが、過去の推移をみると価格の動きにも敏感に反応しています。08年は物件価格の上昇でマインドが大幅に低下しましたが、リーマンショック後は景気悪化による価格の下落で指数は逆に改善しました。8%への消費増税時は、事前契約による税率5%の適用措置が終了した13年10月以降マインドが低下し、その後は低迷が続きました。今回はマイナス金利がマインドの改善に寄与しましたが、今後は消費増税の再延期と価格の沈静化により、消費者の買い時感が高まっていくものとみられます。

図表7 不動産購買態度指数(関東)  
・16年1月のマイナス金利導入発表後、不動産購入マインドは改善



資料:(一社)日本リサーチ総合研究所

## 今後の市況の捉え方

### 強力な景気対策で回復シナリオが台頭

年初からの外部環境の変化や政治的判断により、異次元のマイナス金利に消費増税再延期という強力なメニューが加わりました。依然として日銀による追加緩和も期待されており、米国FRB（連邦準備制度理事会）の利上げが取りざたされる中、日米の金利差拡大で円安に振れる可能性も残されています。与党内では大規模な財政出動を求める声も強まっており、年後半に向けて景気回復シナリオが現実のものになっています。とりわけ金融緩和による不動産市場の下支え効果は大きく、実質賃金の伸びに左右されがちな一次取得層と違い、富裕層やアッパーミドル主体の都心市場では、実需・投資を問わず良好な環境が維持されるものと考えられます **図表8**。

ただ、上記の景気対策は諸刃の剣であり、増税延期に伴って20年の財政健全化目標は達成が困難になってきました。国債の格付け低下や債券価格の下落も懸念されますが、日銀が年間80兆円もの国債を大量購入しているため、需給悪化による急激な金利上昇は当面回避される見込みです。しかし、継続的な大量購入で財政規律が緩むと、金融緩和の「出口」がより困難になる可能性があります。将来デフレ脱却がある程度達成され「出口」が意識され始めると、金利の乱高下や不動産市場から資金逃避を招く恐れがあり注意が必要です。

**図表8** 今後の不動産市場を見通す上でのポイント

<p>1. 景気回復シナリオ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 金融緩和の継続・強化                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・マイナス金利を含む日銀による「量」「質」「金利」の3次元の金融緩和の継続・拡大</li> <li>・住宅・不動産融資における一段の金利低下、金融機関における融資姿勢の軟化</li> </ul> <p>※不動産市場の下支え効果により、不動産取得（個人投資家による実需・投資）は底堅く推移</p> </li> <li>② 消費増税の再延期と財政出動による景気テコ入れ                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年10月までの増税延期と、デフレ脱却に向けた大胆な金融緩和で景気を回復軌道に</li> <li>・財政出動による需要不足（年間数兆円規模のGDPギャップ）の解消</li> </ul> <p>※消費増税分の負担軽減は、不動産価格の安定にも少なからず寄与</p> </li> <li>③ 成長戦略の具体化                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・設備投資の促進や各種規制緩和による国内での民間投資の拡大</li> <li>・TPPの早期の国会承認や法人税減税による国内外の企業進出の促進</li> </ul> <p>※都心におけるオフィス・住宅需要の拡大、インバウンドによる投資用不動産の取得継続</p> </li> </ul>
<p>2. リスク拡大シナリオ</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 金融緩和策の限界露呈                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・消費増税延期と日銀による国債の大量購入の継続により、財政規律が緩む</li> <li>・国債の格付け低下で国債市場から資金流出、大量購入する日銀は金融緩和の「出口」がより困難に</li> </ul> <p>※金融緩和の「出口」が意識された場合、急激な金利上昇や不動産市場からの資金逃避を招く恐れも</p> </li> <li>② 財政悪化懸念の台頭                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・消費増税の再延期で財政再建が遅れ、2020年のプライマリーバランス黒字化は達成困難に</li> <li>・景気回復の遅れや震災復興等で想定以上に公共事業が増大し、国債発行額が増加</li> </ul> <p>※財政出動による公共投資の拡大は、建築費の更なる上昇を招く懸念も</p> </li> <li>③ 成長戦略の停滞                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・TPP承認や法人税減税など一連の構造改革の遅れ</li> <li>・新興国経済の低迷が長引き、国内の企業業績や雇用・所得が悪化</li> </ul> <p>※企業活動の停滞から都心のオフィス・商業施設・住宅等の不動産市場が減速</p> </li> </ul>

## 考えておきたい出口を見据えた投資戦略

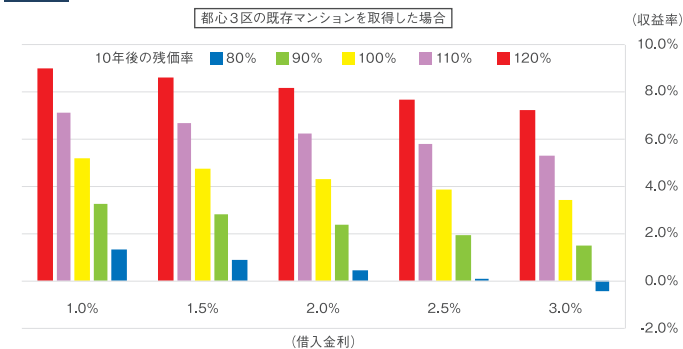
将来的な金融情勢の変化に備え、投資の条件を予め整理しておくことは大切です。そこで最後に、平均的な既存マンションを購入した場合の収益性に関する試算例を紹介しておきたいと思ひます。詳細な算定条件は【図表11】の通りですが、基本的に都心3区の物件を10年間保有し、初年度収支が維持された状態で11年目に売却するケースを想定します。ここで用いる総合収益率は、単純な表面利回りやネット利回り等と異なり、保有期間の収支に基づくインカムゲインと出口でのキャピタルゲイン(売却益)を合算した単年ベースの利回りを指します。投下資本と投資期間トータル収益を考慮した指標で、他の運用資産との比較や下記のリスク・リターン分析などに利用できます。

出口時点の物件の残価率の違いによるシミュレーション結果をみると、取得価格で売却できた場合(残価率100%)、借入金利2.0%では総合収益率が4.3%となり、金利3.0%では収益率が3.4%に低下します【図表9】。残価率が120%(2割増で売却)の場合、金利2.0%で収益率は8.1%まで上昇しますが、残価率が80%になると収益率は0.5%とほぼ利益がなくなります。借入金利の変動には注意が必要ですが、投資期間全体でみると出口までの価格の維持が重要な要素となります。都心のプレミアムマンションなどはリセールバリューが高く、売却価格が購入価格を上回る場合もあり、投資に適した物件であることが改めてわかります。

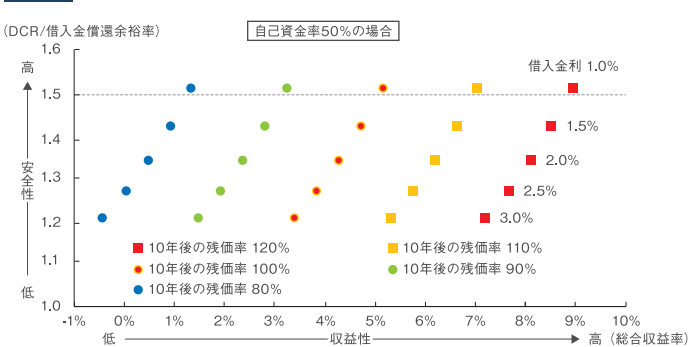
富裕層を中心とする相続対策では全額キャッシュで取得するケースも珍しくありませんが、一般的な不動産投資では少ない自己資金で運用効率を上げるレバレッジ効果も無視できません。その場合、物件の収益力や金利の変化で借入金の返済ができなくなるリスクもあります。そこで総合収益率とDCR(Debt Coverage Ratio/借入金償還余裕率)を用いて、リスクとリターンの関係を捉えてみます。DCRは事業収入に対する借入返済額の比率(返済リスクに対する安全性)で、一般には1.5以上が健全な投資の目安とされます。この試算結果では自己資金率50%の場合、借入金利1.0%でDCR1.5を超えますが、金利2.0%では1.35、金利3.0%では1.21まで低下します【図表10】。返済額を上回る収益は確保されますが、都心でより安全な投資を考える場合は物件価格の過半を自己資金で賄う必要がありそうです。

これらはあくまでマクロデータに基づく一例ですが、ここではその結果のみならず各指標が持つ捉え方について理解を深めて頂きたいと思ひます。実際の賃貸経営では個々の物件に即したシミュレーションが不可欠であり、与条件は多種多様です。金融や税制など外部環境が大きく変わる中では、将来に渡る様々なシナリオを想定しておくことが求められます。先行き不透明な時代だからこそ、投資の出口まで見据えた賢い選択を促すプロの助言が益々重要になっていると言えるでしょう。

【図表9】金利・残価率の違いによる総合収益率の変化 \*算定条件は図表11を参照



【図表10】既存マンションのリスクとリターンの関係性(都心3区) \*算定条件は図表11を参照



【図表11】既存マンション購入時における総合収益率の計算シート(都心3区/金利1.0%のケース)

取得価格に対する出口時点での残価率→	80%	90%	100%	110%	120%
1 既存マンション成約㎡単価(円/㎡) 2015年度平均	101.4	101.4	101.4	101.4	101.4
2 専有面積(㎡)	70	70	70	70	70
3 経費率(購入時初期費用等)	5%	5%	5%	5%	5%
4 購入価格(万円)=1.×2.×(100%+3.)	7,456	7,456	7,456	7,456	7,456
5 自己資金率	50%	50%	50%	50%	50%
6 自己資金(万円)=4.×5.	3,728	3,728	3,728	3,728	3,728
7 借入金(万円)=4.-6.	3,728	3,728	3,728	3,728	3,728
8 借入期間(年)	25	25	25	25	25
9 借入金利(元利均等返済・年利%)	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%
10 年間ローン返済額(万円/年)=7.8.9.より算出	169	169	169	169	169
11 賃貸マンション成約賃料単価(円/㎡・月) 2015年度平均	3,842	3,842	3,842	3,842	3,842
12 年間賃料(万円/年)=2.×(11.×12ヶ月)÷10000	323	323	323	323	323
13 維持管理コスト率(賃料の20%)	20%	20%	20%	20%	20%
14 維持管理コスト(万円)=12.×13.	65	65	65	65	65
15 年間純収入(万円)=12.-14.	258	258	258	258	258
16 年間収支(万円)=15.-10.	89	89	89	89	89
17 表面利回り=12.÷(1.×2.)	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%	4.5%
18 ネット利回り=15.÷4.	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
19 投下資本利回り=16.÷6.	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%
20 保有期間(年)	10	10	10	10	10
21 保有期間後の残価率	80%	90%	100%	110%	120%
22 保有期間中の元金返済額(万円)=7.8.9.20.より算出	-1,381	-1,381	-1,381	-1,381	-1,381
23 保有期間後の残債(万円)=7.+22.	2,347	2,347	2,347	2,347	2,347
24 総合収益率(年利%)=4.6.16.20.21.23.より算出	1.3%	3.2%	5.1%	7.0%	8.9%
25 DCR(借入金償還余裕率)=15.+10.	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53

※上記表中の数値は、小数点以下を省略し四捨五入して表記していますので、整数上の計算と合わない箇所があります。

(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。

# 共有宅地を分割して 単独所有とした場合の所得税



個人が共有する不動産について、その管理、開発や処分を容易にするため、しばしば単独所有とすることが検討されます。

この場合、単独所有とすることによる、譲渡所得税の課税の問題に注意する必要があります。

今回は事例に基づき、共有の宅地を分割して単独所有とした場合の所得税につき、課税が生じない場合と生じる場合について考えてみます。

## 【事例】

私と弟は、昨年に母から相続した東京都内の宅地（A宅地）を持分2分の1で共有しています。共有のままだと使い勝手が悪いので、私と弟はこのA宅地を分割し、それぞれの単独所有にしたいと考えています。この場合の所得税の取扱いについて、次の通り質問します。

## Q1.

A宅地を私と弟が単独で所有する2筆の宅地（A宅地とC宅地）に分割した場合、私が弟に、弟が私に、それぞれのA宅地の持分の譲渡があったものとして私と弟に所得税の課税がされるのでしょうか。また、この分割のために支出する測量費等の費用は、税務上どのような取扱いがされるのでしょうか。なお、A宅地は現在遊休地となっており、何ら使用していません。

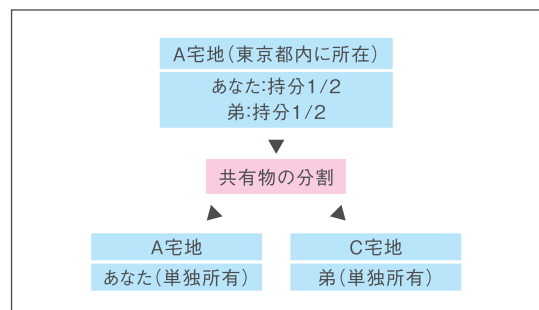


図1:共有物の分割

## Q2.

私と弟は、A宅地以外に、20年前に父から相続した埼玉県内の宅地（B宅地）を持分2分の1で共有しています。A宅地の価額とB宅地の価額がほぼ同額であることから、私のB宅地の持分と弟のA宅地の持分を交換し、A宅地を私の単独所有、B宅地を弟の単独所有にすることも検討しています。この場合には、A宅地の持分とB宅地の持分の譲渡があったものとして、私と弟に所得税の課税がされるのでしょうか。

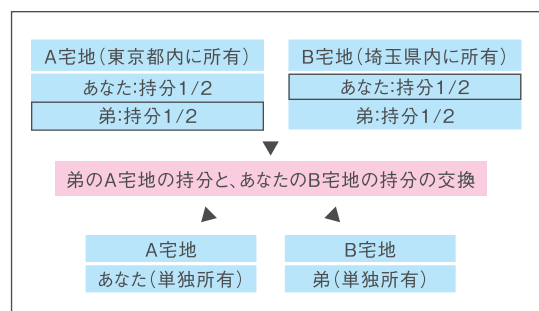


図2:共有持分の交換

※A宅地とB宅地の価格はほぼ同じ

## A.

### 1.【Q1】について〔所得税の課税が生じない場合〕

#### (1) 共有物の分割に係る所得税の譲渡所得の課税

二以上の者が一の土地を共有している場合において、その土地をそれぞれの共有持分にて現物分割し、それぞれ単独所有の土地としたときは、判例上、共有者相互間において、共有各部分につき、その有する持分の交換又は売買が行われることであって、各共有者が取得部分について単独所有権を原始的に取得するものではないといわれています(参考:平成26年版所得税基本通達逐条解説185頁)。

したがって、共有の土地を、それぞれの持分に従って現物分割した場合には、①その法律的性格に着目すれば、その共有持分の交換(譲渡)があったことになるので、その譲渡による利益について所得税が課税されるのではないか、という疑問があります。

しかし、共有関係にある一の資産を現物で分割するということは、②その資産の全体に及んでいた共有持分権が、その資産の一部(現物分割で取得した部分)に集約されただけにすぎず、資産の譲渡による収益の実現があったといえるだけの経済的実態は備わっていないということもできます。

そこで、国税庁は所得税基本通達33-1の6により、個人が他の者と共有している土地について、その持分に応ずる現物分割があったときには、税務上は①の考え方をとらず、②の考え方にに基づき、その分割による土地の共有持分の譲渡はなかったものとして、所得税の譲渡所得の課税関係を生じさせないこととしています。

なお、現物分割された土地の面積の比と共有持分との比が異なる場合がありますが、そのような場合であっても、その分割後のそれぞれの土地の価額の比が共有持分の割合におおむね等しいときは、その分割はその共有持分に応ずる現物分割に該当することとされます(所得税基本通達33-1の6(注)2)

#### (2) 共有土地の分割に要した費用の所得税計算上の取扱い

共有の土地の分割に要した費用の額は、その土地が業務の用に供されるもので当該業務に係る各種所得の金額の計算上必要経費に算入されたものを除き、その土地の取得費に算入されます。

#### (3) 結論

あなたと弟が共有しているA宅地を、それぞれの持分に従って現物分割した場合、前述(1)より、その分割による土地の共有持分の譲渡はなかったものとして、所得税の課税関係は生じません。また、分割の際に要した測量費等の費用は、(2)より分割された宅地の取得費に算入されます。

### 2.【Q2】について〔所得税の課税が生じる場合〕

ご質問のように、東京都所在のA宅地の弟の持分と、埼玉県所在のB宅地のあなたの持分を交換し、A宅地をあなたの単独所有、B宅地を弟の単独所有とした場合には、交換する持分が別の土地の持分であるため、前述1(1)②で述べたような「その資産の全体に及んでいた共有持分権が、その資産の一部(現物分割で取得した部分)に集約されただけにすぎず、資産の譲渡による収益の実現があったといえるだけの経済的実態は備わっていない」という経済的な実態は**ありません**。したがって、あなたと弟においては、それぞれA宅地の持分とB宅地の持分の交換(譲渡)があったものと認められることから、あなたと弟にそれぞれ所得税が課税されます。

ただし、A宅地とB宅地の持分の交換において、一定の要件を満たす場合には、固定資産の交換に係る所得税の特例(所得税法58条)の適用により「譲渡がなかったもの」とされて、所得税の課税がされないようにすることができます。

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。

シリーズ 建物明渡し請求(第11回)

## 正当事由に基づく建物明渡し請求 その5

前回、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が、今回は、よくご質問を受ける事項についてご説明をさせていただきます。



### Q1.

前回、積み上げ方式による立退料の算出方法の説明がありました。一般論としては、よく分かったのですが、納得がいかない点もあります。説明の中に『一般的に、立退においては、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、どうでしょうか?」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て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思います。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思われます。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」と思うかという必ずしもそうではないようです。むしろ「今まで相場より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、立退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。』という内容が記されていました。法律的にこのような考え方は本当に認められるのでしょうか?

### A.

「法律的にこのような考え方は本当に認められるのでしょうか?」というご質問が訴訟(裁判)をした場合、どうなりますか?というご趣旨であるとすれば、相場より安い賃料で賃貸している場合、積み上げ方式で立退料を算定すると、相場で賃貸している場合よりも、立退料が高くなりがちであるというのは事実です。他方、相場より(かなり)高めの賃料で賃貸している場合、積み上げ方式で立退料を考えた場合、立退前後で賃借人の負担を増加させるような差額賃料は発生しませんので、「理論的には」立退料が当然に増額するということはありません。

しかし、前回記しましたとおり、「今まで相場より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というのも事実です。そのため、立退交渉が難航してしまい、訴訟(裁判)に至る割合は少なくないのということも事実です。訴訟(裁判)になった場合、賃借人が感情的になって話し合い解決がまとまりにくくなるケースも決して少なくありません。また、訴訟(裁判)においては、この手の話は裁判所からしばしば和解を勧められるのですが、裁判官も人の子ですから、これまで相場よりかなり高めの賃料で賃貸しているという事情があれば、立退前後で賃借人の負担を増加させるような差額賃料は発生しないとしても、「賃借人は、これまで一定の金銭的利益を収受しているのだから、早期円満解決のために、少し立退料を上積みしてはどうでしょうか?」という話が出ることも珍しくはありません。

勿論、訴訟(裁判)においては、話し合い解決、つまり、和解を拒否することもできますし、その場合、判決による解決を求めることとなりますが、判決を求める場合、訴訟(裁判)は結果的に長期化しますし、この手の事案ですと、賃借人側が徹底して争った場合、立退料の鑑定が必要となるケースも少なくありませんので、第1審だけでも1年以上要することになり、更に事案が複雑な場合、第1審だけでも2年以上要することも決して珍しくはありません。そうすると、賃貸人の建て替え計画が円滑に進まないばかりか、複数いる賃借人が全て同じ時期まで入居しているというわけではありませんので、入居者がいわゆる歯抜けの状態になってしまい、一部の賃借人と訴訟(裁判)を行うということになると、その間の賃料収入も減少することになりますので、賃貸人の負担も増すばかりということになってしまいます。

そのため、「法律的に」というのはどのように考えるか難しいところですが、立退事案は正義のための戦いをしているわけではなく、経済合理性の観点で進めることが大半です。テナントビルやアパートの立退事案のように入居者が複数いる場合は、トータルでの経済合理性をどのように考えるかということも解決に向けての重要なポイントとなりますので、ご理解いただければ幸いです。

## Q2.

前回、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があるというご説明がありましたが、建物の賃借人は、単に建物を賃借しているだけなのに、立退料の算定に土地の時価も考慮しなければならないというのは納得いきません。また、借地権割合というのは、路線価図に記されているものですが、当事者が合意したのではなく、いわば国が勝手に決めたものですので、建物賃貸借契約とは全く無関係なはずで。移転費用がかかるので、その分は立退料として考えて欲しいという賃借人の考え方は、立場を変えてみれば分からないわけでもありませんが、借家権割合という考え方は全然納得ができません。

## A.

こちらのご質問はご質問というよりはご意見のようですね。当職も心情的にはこのような考え方が分からないわけではありませんが、実際に、バブル期（今となっては随分以前のことですが）の立退事案では、賃借人が賃貸人に実際に支払った賃料全額よりも立退料の方が高いということも珍しくありませんでしたし、今でも事案によってはこのようなケースもあるようです。

賃貸人の立場で考えると、借家権割合という考え方は所詮フィクションですし、合理性はないと感じられるのは分からないわけではないのですが、借地借家法が存在するため、借家権というのは譲渡性がある権利ではないにもかかわらず、強い権利性を有するのが実情ですし、借地権に至っては、借地非訟制度によって、地主が借地権の譲渡を承諾しなくても、借地人が地主に対して、裁判所が定める譲渡承諾料を支払うことを条件として、裁判所が地主の承諾に代わる借地権譲渡の許可を出すことが可能ですので、借家権以上に非常に強い権利になっています。

現在、新たに借地権を設定する場合は、土地の時価に対する借地権割合に相当するような高額な権利金の支払が必要とされることが多いようですが、戦前に設定された借地権はこのような権利金の授受がなされていることの方が少ないため、借地権が非常に強い権利になっていることについての経済合理性には疑問があると言わざるを得ないところではありますが、立退事案は経済合理性の立法論をベースにして立退料を検討するわけにはいきませんので、残念ながら「お気持ちは分かりますが…」ということに過ぎず、現実的な解決を考えていただくしかないように思われます。

## Q3.

テナントビルやアパートでは、実際に全ての入居者に同じ時期に立ち退いてもらうことは非常に厳しいのが実情です。何とかならないでしょうか？

## A.

このご質問は大変切実な問題であると思います。立退交渉を行っている中、善良な賃借人は余りごねることもなく合意してくれるのに、ごねる賃借人は最後まで残り多額の立退料を要求して困る、どうせなら協力的な善良な賃借人に立退料を多く支払いたいのだけれども…というお話を伺うことも少なくありません。

これは、法律的に解決することは難しいですが、例えば、賃借人が歯抜けに状態になるのを防ぐため、例えば、早く合意をした賃借人は立退までの期間の賃料を減免する（この方法を取ると、ごねている賃借人に、自分1人しか残っていないんだから…という交渉をさせることを防ぐことも可能になります。）という方法も考えられますし、交渉が長引いたからといって立退料の積み上げは絶対にしない、逆に立退料を小出しにせず、一律の対応をするというスタンスで立退交渉に臨む、ということも方法論の1つです。

ただ、いずれにしても、複数の入居者がいる建物の立退交渉をどのように行うかは、早い段階できちんと方法を考えておくことが望ましいと思われますので、弁護士などの専門家に早めにご相談をされることをお勧めいたします。

井手 慶祐 (弁護士)

シティユーワ法律事務所パートナー。

不動産取引案件、相続・遺言案件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。



# PREMIUM RESIDENCE

STORY 15.

## 青山パークタワー

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15回はそびえ立つ尖塔が青山・渋谷エリアのランドマークの一つともなっている「青山パークタワー」をご紹介します。

## 青山パークタワー

【所在地】東京都渋谷区渋谷1丁目

【竣工年月】2003年3月 築

【交通】東京メトロ副都心線「渋谷」駅 徒歩4分

東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅 徒歩8分 他

【総戸数】314戸

【事業主】三井不動産(株) 他

【施工会社】三井建設(株) 他

【構造/階建】鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造地下2階付34階建

【敷地面積】6,273.73m<sup>2</sup>

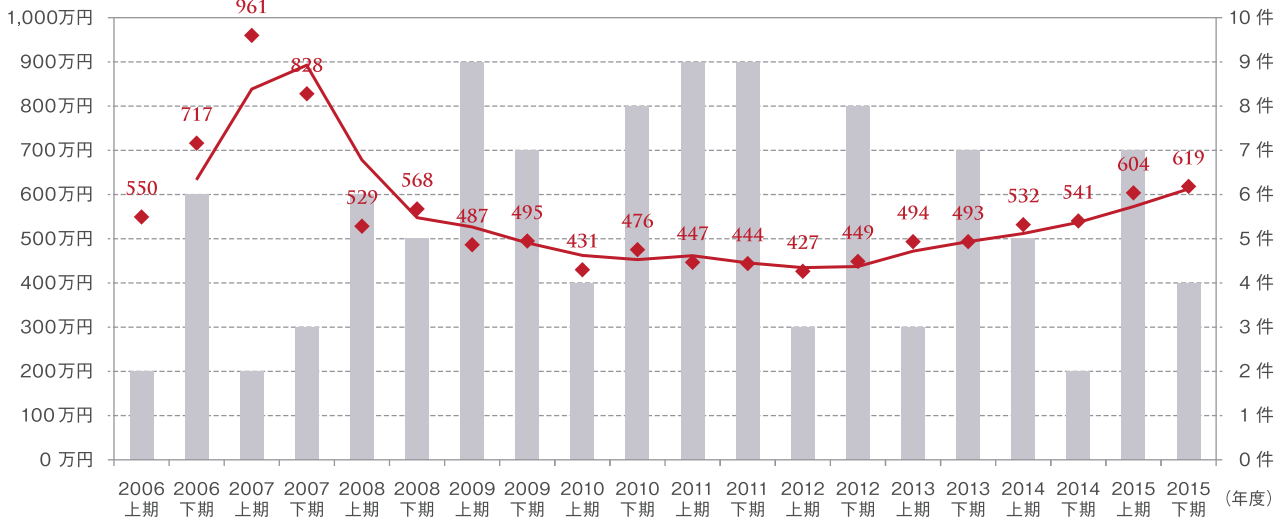
# 青山という都市居住の理想が凝縮されたゆたかな土壌にそびえる大樹

表参道、原宿、渋谷のゴールドエンライアングルの中心にありながら、いまだに静謐を保つ高台の中腹。昭和初期までは赤坂区青山北町と呼ばれたこの地に、青山・渋谷エリア初の超高層マンションとして「青山パークタワー」は誕生しました。29階にはスカイスイート、スカイラウン

ジ等のタワーマンションならではの共用施設が充実しているほか、「青山に森を創る」という植栽計画のもと、約5,000m<sup>2</sup>の緑地に樹齢200余年のシンボルツリーをはじめとして約10,000本もの植栽が配置され、季節の移りかわり木々や花々の姿で楽しめます。



【成約件数・平均成約単価 推移】 ■ 成約件数:件 ◆ 平均成約単価:万円/坪



## POINT

2006年度以降の10年間の推移を見ますと、平均成約単価は2007年度のサブプライムローン問題を機に一度は下落しましたが、2012年上期以降はおおむね上昇傾向に転じています。成約件数も比較的安定しており、竣工から13年を経過してもなお、高い人気を保っていると言えます。

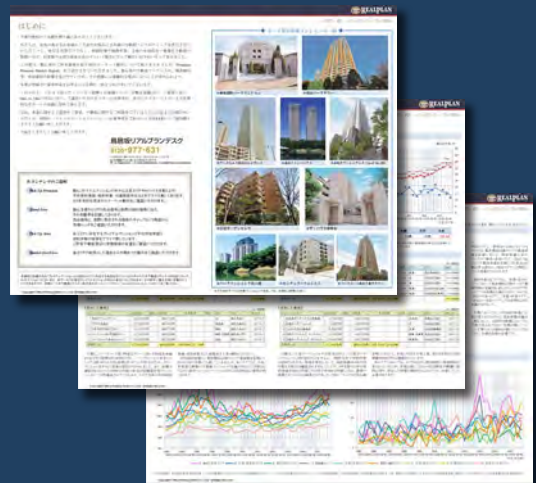
データ出典:三井不動産リアルティ株式会社の成約情報データベース(プレミアムマンションの成約情報) ※プレミアムマンションとは都心エリアに存在する高品位なマンションの中から、リアルプランが独自にセレクトしたマンションです。

## 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、無償にてお届けいたします。

将来の資産形成のためには、ご所有不動産の資産価値やマーケット動向を知ることが大切です。レポート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し込みください。



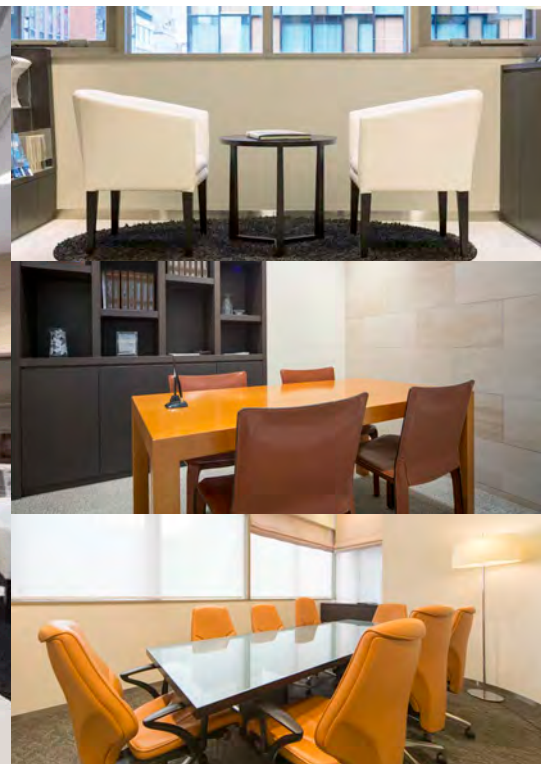
お問い合わせ・お申し込みは

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



## 世界中から注目を集めるエリアに対して、しっかりとお応えしてまいります。

日本の商業の中心地といえる銀座は、今年3月にオープンした「東急プラザ銀座」をはじめ、2017年初めには銀座松坂屋跡地の大型複合ビルが竣工を予定しているなど、大規模な商業施設の開業が続きます。また、海外からの観光客の増加に伴う宿泊施設の需要増を受けて、ホテルの建築も急ピッチで進んでおります。ビルや店舗の建替え・模様替えも数多く行われており、街並みがダイナミックに変化し、その魅力を増し続けています。

また、周辺では八重洲・日本橋地区や虎ノ門・新橋地区でも様々な再開発事業やインフラの整備が進行しております。世界中からますます注目が集まるこれらの地域には、今後も活発な不動産投資が行われ、発展を遂げていくことでしょう。

銀座リアルプランセンターは、銀座の目抜き通り、『中央通り』の銀座7丁目交差点にあるモンブランGINZAビルの4階にございます。私共は、銀座や日本橋・八重洲、そして汐留・新橋・虎ノ門といった再開発が進む地域を中心に営業いたしております。ビル・アパートのオーナー様や会社経営者様など、様々なお客様からのご依頼をうけ、居住用不動産のみならず、ビルや店舗・一棟マンション・アパートなどの事業用・投資用不動産も数多く取り扱っております。多様なお客様の様々なご要望にしっかりとお応えできるよう日々研鑽に励みながら、正確な情報提供と業務遂行を心がけております。

都心部の不動産のことなら、是非銀座リアルプランセンターにご用命くださいますようお願い申し上げます。



銀座リアルプランセンター  
所長 伊藤 昌弘



三井不動産リアルティ株式会社 銀座リアルプランセンター

〒104-0061 東京都中央区銀座7-9-11 モンブランGINZA Bldg. 4F

TEL.03-3575-1133 FAX.03-3575-1122 E-mail.rpc-ginza@rehouse.co.jp

●フリーコール 0120-507-321

営業時間 午前10:00-午後6:00

## 編集後記

REAL PLAN NEWS No.108

今後もさまざまな視点から都心の情報を発信してまいります。

「リアルプランニュース」は、今号より紙面をリニューアルしました。特集JAPAN NEW SCAPeでは、劇的に進化した街や風景をご紹介します。第1弾は、汐留貨物駅跡地の再開発として誕生した「汐留」の魅力に迫りました。また、PREMIUM RESIDENCEでは、青山・渋谷エリアのランドマークともなっ

ている「青山パークタワー」について、vol.97以来5年半ぶりに特集しました。

今後も本誌を皆様にお役立ていただけますよう、尽力してまいります。是非、皆様のご意見・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。



**麻布**  
リアルプランセンター



**青山**  
リアルプランセンター



**銀座**  
リアルプランセンター



**番町**  
リアルプランセンター



# REALPLAN

## 都心不動産コンサルティング窓口

かけがえない資産を守り、育て、活かしていくために。

リアルプランがご提供するのは、30年かけて培った、都心不動産の知見とノウハウ。

きめ細かなコミュニケーションとコンサルティングを通じて、

お客さま一人ひとりに最適なプランをご提案、

アフターフォローまで長期的にサポートしてまいります。

不動産資産形成のパーソナル・アドバイザー、リアルプランにご相談ください。

### 麻布リアルプランセンター

フリーコール

**0120-600-332**

〒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 [rpc-azabu@rehouse.co.jp](mailto:rpc-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**

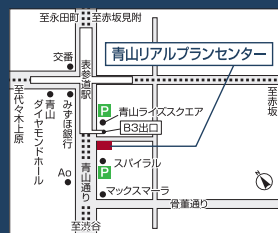
〒107-0062 東京都港区青山5-6-26

青山246ビル 2F

TEL.03-3409-6131

FAX.03-5466-7265

E-mail [rpc-aoyama@rehouse.co.jp](mailto: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**

〒104-0061 東京都中央区銀座7-9-11

モンブランGINZA Bldg. 4F

TEL.03-3575-1133

FAX.03-3575-1122

E-mail [rpc-ginza@rehouse.co.jp](mailto: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**

〒102-0085 東京都千代田区六番町3

六番町SKビル 1F

TEL.03-3222-5631

FAX.03-3222-6105

E-mail [rpc-bancho@rehouse.co.jp](mailto:rpc-bancho@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簿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。お客さまの個人情報は、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。今後の案内が不要の場合は、お手数ですが、上記記載の店舗もしくは、鳥居坂リアルプランデスク(0120-977-6311)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/