

REAL PLAN NEWS

No. 109

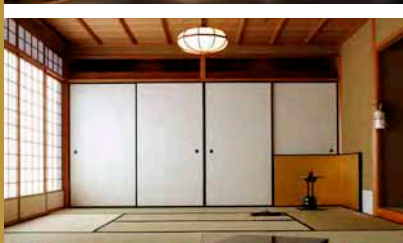
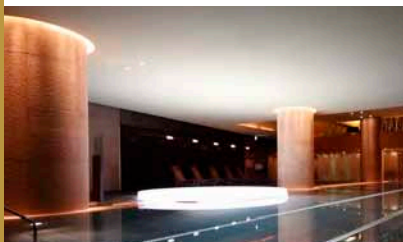
2017
SPRING

JAPAN02
NEW
SCAPE

日本新景

六本木

HEALTH *meets* WEALTH



REAL PLAN NEWS

No.109 2017 SPRING

03 特集

JAPAN 02 NEW SCAPE 六本木 HEALTH meets WEALTH

05 RUNNING

六本木の緑の中で走る本能を覚醒する。

07 GYM & SPA

理想の未来のために、より強く、より美しく。

09 EAT & SLEEP

身体にやさしい食と心地よい眠りを求めて。

11 GOING

身体を休めるためのメルセデスという選択。

13 RELAXING

美しいものに出会い心を健やかに整える。

15 MARKET REPORT マーケットレポート

2017年度 都心不動産の見通し
不確実性高まる市場を各種データで読み解く

21 税務セミナー

平成29年度税制改正
居住用超高層建築物にかかる
固定資産税等の課税の見直しのポイント

23 法務セミナー

正当事由に基づく建物明渡し請求 その6

25 PREMIUM RESIDENCE STORY 16. THE ROPPONGI TOKYO

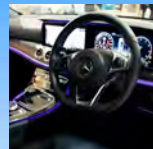
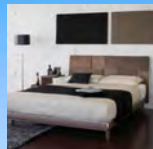
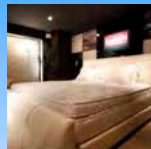
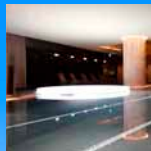
29 リアルプランセンターのご紹介 六本木リアルプランセンター

六本木



HEALTH *meets* WEALTH

「本当の富とは、金銀ではなく、健康である」とは、インドのマハトマ・ガンディーの名言だ。世界の富が集まる街、六本木で生活する人々はその言葉の正しさを実感しているだろう。それなりの財産を所有していても、もし健康を損なってしまったら日常生活さえ困難になる。心と身体に本当の富を増やすため、六本木での日常を健康的かつスタイリッシュに愉しもう。





HEALTH
meets
WEALTH

六本木の緑の中で 走る本能を覚醒する。

人間は走ることを楽しむように進化した動物。健康が気になってきたら
都心の緑の中、春風とともに走る本能を覚醒させよう。
流れる汗を心地よく感じる人には、さらに楽しく走れる明日が待っている。

走ることには、メリットしかない

ランナーとして、また指導者としてこれまでにさまざまなランナーに出会った経験から、年齢や性別を問わず、ランニングの健康効果は肉体的な部分だけでなく、精神面でも高いように思います。実際、ビジネスマンから「朝走るようになって気持ちに余裕が生まれた」「時間の使い方が上手になった」という声がよく聞かれます。過去の運動歴や年齢を気にする必要はなく、長年運動していなかった人がランニングをきっかけにトライアスロン、トレイル・ランと趣味を広げていく例は珍しくありません。ランニングクラブやランニングセッションなどでは、新しい友人が得られます。ランニングはメリットしかない、というのが僕の実感です。

ランニングのセッションで六本木界隈を走ると、参加者からは「六本木を走るなんて新鮮!」と喜ばれます。六本木のイメージはランニングと結びつきにくいようですが、実際は地形や環境に変化があり、桜やイルミネーションを楽しみながら走ったり、激坂でハードな練習をしたり、多彩に走れるエリアです。最近はデザイン性の高いシューズやウェアが増えているので、六本木ならランニング後にカフェやショッピングを楽しめそうですね。初心者はランニングを習慣化するために、お気に入りのシューズやウェアを見つけてはいかがでしょうか。もちろん、シューズは走力や足の形に合ったものであることが大前提ですが、自分好みのカラーやデザインは走る気持ちを高める力がありますよ。



アディダスランニングアドバイザー

安喰 太郎(あぐい・たろう)

会員制ランニングクラブHarriers代表。英国陸上競技連盟公認コーチ。日本体育協会公認陸上競技指導員。1974年千葉県生まれ。早稲田大学商学部卒業。業界紙記者、「ランナーズ」(現アールビーズ)勤務を経て、イギリスで陸上競技コーチ資格(uk athletics Level 2)を取得し、2005年Harriersを発足。学生時代の記録を更新中。



安喰さんが撮影に着用したウェアは、アディダス2017年春の新作。街になじみやすいアースカラーが今期のトレンドだ。新素材「サーキュラーニットアッパー」採用のシューズは街履きにも最適。ウィンドブレーカー、Tシャツ、パンツ、シューズ PureBOOST 以上アディダス

変化のある地形が魅力 六本木ランニング



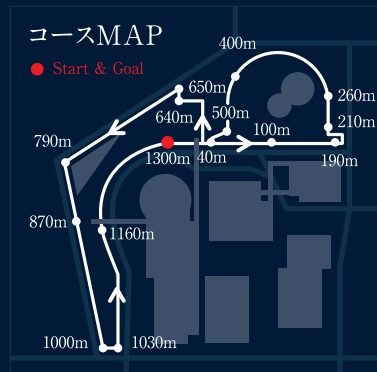
100種類以上の植物が四季を彩る東京ミッドタウン。直線コース部分はフラットで初心者にも走りやすい。



東京ミッドタウン隣の檜町公園では、土地の起伏を利用することで、短い距離でも負荷を高めることができる。

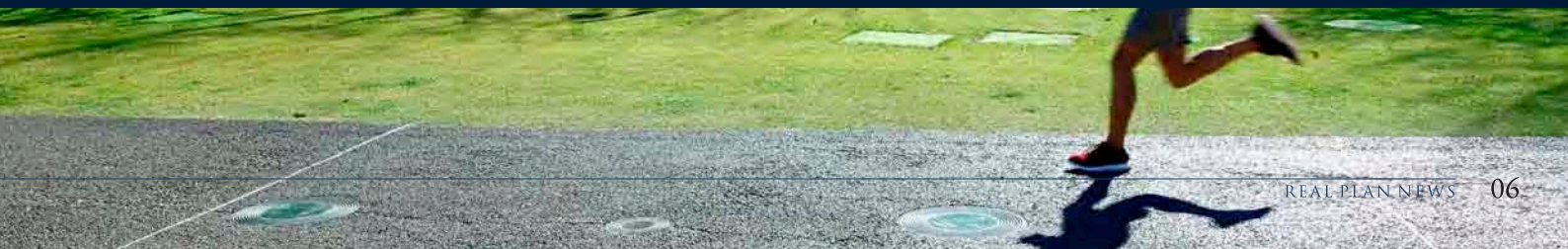


檜町公園脇の急坂は、中上級者のドリル練習にぴったり。心肺機能に自信のある人は全速力で駆け上がろう。



六本木ヒルズの「アディダス ブランドコアストア」は、スポーツをこれから始めたい層にもおすすめの幅広い商品を揃える。

協力:アディダス ブランドコアストア(港区六本木6-4-1 六本木ヒルズ メトロハット/ハリウッドプラザB1F Tel.03-5771-1020)





理想の未来のために、 より強く、より美しく。



データフィットネス
「ジム エリア」

血液検査も可能な「データフィットネス」で トレーニングに予防医療の視点をプラス

巷のフィットネスクラブは高齢者の会員が増えているが、現役世代の健康づくりに焦点を当てた六本木の「データフィットネス」は30～40代の男性が中心。予防医療の視点を取り入れ、パーソナルトレーニングのほか、血液検査、管理栄養士によるオンラインサービスなど、医師監修のオプションメニューを用意する。

30代、40代はまだまだ若いとはいえ、腰痛、肩こり、血糖値などの悩みを抱えている人は多い。忙しさから放置してしまいがちだが、レベルが軽いうちに身体的データをもとに生活改善に取り組めば、効率的に症状が改善し、将来の大きなトラブルを未然に防ぐことができるのだ。



使用状況は自動で記録

利用者のマシンの使用回数、負荷などを自動で記録するシステムを採用。もし手を抜くとデータに残る。



データ収集からスタート

利用開始にあたって筋力や柔軟性など全身の状況を測定。それをもとに個別のプログラムと目標を設定する。



24時間オープン

六本木エリアの多様な働き方を意識し、24時間営業しているので、毎日遅くまで働く人も続けやすい。

協力:データフィットネス(港区六本木3-16-33 青葉六本木ビルB1F Tel.03-5545-5552)

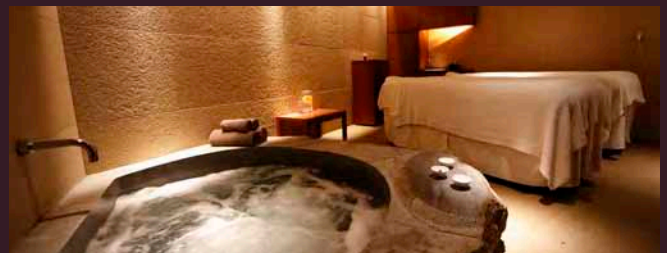
年月はすべての人が等しく重ねていくものだが、その重ね方は人それぞれだ。
医学の進化した現在、個人差はますます大きく広がっている。
フィットネスやスパを積極的に活用して体調管理とアンチエイジングを心がけていれば、
5年後は今よりも若々しく元気になっている可能性も十分にある。
より強くより美しいフィジカルの追求は、
理想の未来を引き寄せる極めて現実的な方法といえよう。



グランド ハイアット 東京 Nagomi スパ アンド フィットネス
「天然石作りのプール + ジャグジー」

「Nagomi スパ アンド フィットネス」の ハイセンスな空間で全身をメンテナンス

ラグジュアリーな雰囲気の中で体をメンテナンスしたいなら、グランド ハイアット 東京の「Nagomi スパ アンド フィットネス」がおすすめだ。マシンやプールで体を動かしたり、サウナで日頃のストレスを汗とともに流したりするのも、天然の上質素材の洗練された空間では心地よさのレベルが高い。各種トリートメントは手による施術が中心。熟練の手技とオリジナルのオイルなどで、五感までほぐすことができる。ただし、利用できるのはメンバーと宿泊者のみ。日常生活に気軽に非日常の癒しをプラスできるのは、メンバーならではの特権だ。



海外からのゲストに和の香りが人気

トリートメントはすべて個室で、ジャグジー付のスイートのみ2人での利用が可能。海外からのゲストには、日本らしさが香るオリジナルの柚子&生姜オイルが好評。



出勤前に美肌づくり

血行改善効果で注目されるサウナは、肌の健康にも効果的。営業時間はAM5:00～PM10:00なので、肌を元気にして出勤しよう。



こだわりのアメニティ

スタイリッシュなロッカールームには、オリジナルのスキンケア用品など上質なアメニティを揃える。



HEALTH
meets
WEALTH



エディション・コウジ シモムラ
「レギューム コロレ2017」



身体にやさしい食と

心地よい眠りを求めて。

丁寧につくられた健康的で美味しい食事をいただき、心地よいベッドでぐっすり眠りたい。
それは全ての人々が共有する、人間としてのシンプルな願い。
さまざまな人が集まる六本木には、みんなの願いを叶える店が集まる。

フランスベッド
「Slumberland SL-021 HF」
*スランバーランドは英国ブランドです。



ASLEEP
「ビトレスク」



日本の自然がつくる旬の食材は 日本人にとって最良の健康食品

もともと米と野菜中心の食生活をしてきた日本人だが、現代の日本人は野菜が不足気味。外食の多い食生活では、その傾向がさらに強まる。野菜不足が気になっているときは、日本の伝統的な精進料理はどうだろう。禅寺由来の精進料理は、旬の野菜をたっぷり、さまざまな調理法で美味しく食べるための工夫が詰まっている。「野菜が中心の食生活のせいか、77歳になるまで病気をしたことがない」という、精進料理店「いと正」のご主人は野菜パワーの生き証人だ。

フレンチの世界でも、近年は日本の食材を活かした健康的なメニューの人気の高い。その先駆者「エディション・コウジ シモムラ」のシェフ下村浩司さんは、「日本の素材の美味しさを最大限に活かそうとした結果、健康的になったんですね」と、健康が先ではないと言う。その言葉通り、同店のメニューはどれもエネルギーは低めだが、素材の味と香りが鮮烈かつ濃い。フランスで鍛えられたシェフのセンスで、四季ある日本の自然の魅力を五感で楽しませてくれるのだ。



精進料理 いと正

ご主人の出身地、飛騨高山の野菜を中心とする精進料理の店。飛騨高山の銘酒とともに旬の野菜を楽しめる。ベジタリアンの外国人をはじめ、健康的な接待の場として人気。



エディション・コウジ シモムラ

日仏の名店で腕をふるってきた下村浩司氏が2007年自身で開いたフランス料理店。全国各地から厳選した素材を、ときには油脂を使わず、目にも粹なフレンチに仕立てる。

進化するベッド&マットレスを ショールームで体験する

安眠のための条件の一つが、身体に負担がかからないマットレスだ。フランスベッドでは体形に合うマットレスを診断するシステムを開発。年齢や性別、仰向け・横向けなども加味して、おすすめのタイプを診断する。夫婦で並んで寝たいのに好みのマットレスのタイプが違う場合は、フレームの同じシングルベッドを2台並べてキングサイズとして使おう。2台の隙間を埋めるためのスペーサーもあり、フランスベッドの隠れたヒット商品となっている。

フランスベッドのマットレスが主にスプリングであるのに対し、ASLEEP(アスリープ)のマットレスは独自の樹脂弾性体(ファインレボ)を使用。耐久性・振動減衰性にすぐれ、身体に負担のかからない姿勢を保つことができる。ヒーター機能の付いたマットレスもあり、冷え性の女性も快眠できそうだ。

マット素材の大きく異なる両社だが、ともに「ベッドは長い時間使うものなので、購入前に実物を体験ほしい」と試用の大切さを強調する。家具も通販で購入できる時代だが、ベッドはショールームに足を運んで選びたい。



フランスベッド株式会社六本木ショールーム

日本人のベッドの好みを研究し尽くした同社のショールームは、あらゆる世代、あらゆる住まいのニーズに対応。六本木ではクラシカルな高額商品も安定した人気を誇る。



ベッドギャラリー ASLEEP 東京

ASLEEPのマットレスを試したい人が遠方からもやってくるショールーム。同社のマットレスのカバーは日干し・水洗いができる。カバーには竹炭タイプや抗アレルギー物質加工タイプも。



身体を休めるための
メルセデスという選択。



スポーツも仕事も楽しみたい人こそ、
安全かつ疲れないうらびんぐを

固定した姿勢で集中力を保ち続けなければならない自動車の運転は、本人が感じる以上に心身に大きなストレスがかかる。メルセデスでは、疲労の原因や運転中の知覚について詳細に分析。そのデータをもとに、運転中の心身にかかる負荷を低減する技術をスタイリッシュなボディに盛り込んでいる。ゴルフやサーフィンなどの趣味も仕事も思い切り楽しみたい人こそ、移動中にゆったりと身体を休ませてほしい。



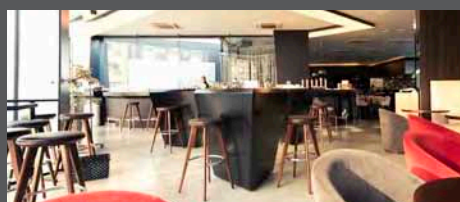
ティータイムにトライアル

飲食空間とショールームが一体となっているメルセデス・ベンツ コネクション。予約に空きがあればその場で試乗でき、最新のメルセデスを気軽に体験できる。



多彩なシーンで活用したい ステーションワゴン

2016年11月発表のEクラスステーションワゴンは、オン・オフの多彩なシーンで活用したい。メーター類のディスプレイには視線の動きのムダを省き、疲労を防ぐ効果も。



メルセデスをもっと身近に

メルセデス・ベンツ コネクションは、より多くの人にメルセデスを身近に感じてもらうための施設。その狙い通り、2Fのレストランは一般の女性客が多い。

協力:メルセデス・ベンツ コネクション(港区六本木7-3-10 Tel.03-3423-1256)



美しいものに出会い 心を健やかに整える。

貝原益軒は『養生訓』で、「心は身の主なれば、安楽ならしめて苦しむべからず」と説く。
心のリラクゼーションは健康維持に欠かせない、ということだ。
長く健康でいるために、心ときめく美しいものに会いに行こう。



和モダンの美術館で 正統的伝統美にふれる

「美術鑑賞」というと、やや格式ばった感じがするが、アートは本来は生活の中にあるもの。とくに日本には屏風絵や襖絵などの絵画、漆や陶磁器などの工芸品をインテリアとして飾ってきた歴史がある。美しいものが気分をリフレッシュしてくれることを、日本人はよく知っていたのだ。日本の茶道はその知恵を最大限に活かしたもので、茶の一杯を精神の滋養にする仕掛けを、侘び・寂びの美意識とともに茶室に凝縮させている。

茶道はアート以上に敷居が高い、と感じる人は、まずはサントリー美術館の茶室「玄鳥庵」を体験してほしい。旧サントリー美術館から移築した小間、新設の広間、立礼席で構成された茶室で、気軽に日本の伝統美にふれることができる*。

さらに、サントリー美術館は今年六本木に移転開館10年目とあって、3月末からは記念展覧会を開催。数々の歴史的な名作との出会いが待ち遠しい。

*入室は展覧会会期中の指定の木曜日に設けられる。点茶席ご参加の方のみ。11:30～17:30（入室は17:00まで）。点茶券は当日3階受付にて販売（10時～、1日50席限定、予約不可、1人2枚まで）。13時、14時、15時にお点前あり。時間内随時、椅子席にてお抹茶と季節の和菓子を楽しめる。各1枚1,000円（別途入館料が必要）



「玄鳥庵」の施工には、裏千家の淡交社、裏千家大工の中村外二工務店が参加。全体の監修は、サントリー美術館を設計した隈研吾氏が担当。

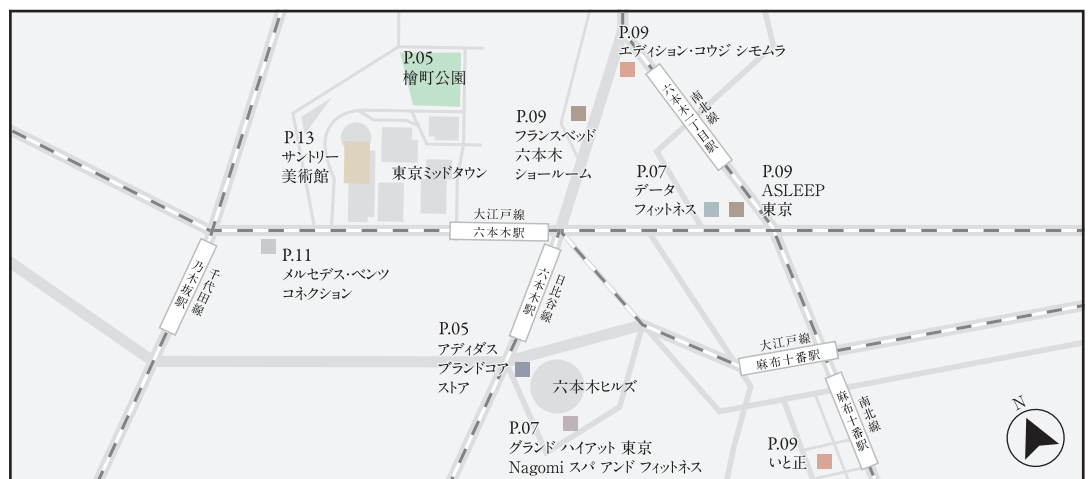


サントリー美術館は和モダンを基調に設計され、写真の桐の格子をはじめ、和の素材を効果的に使用する。©Keizo Kioku



現在開催中の展覧会「サントリー美術館新収蔵品 コレクターの眼 ヨーロッパ陶磁と世界のガラス」は3月12日(日)まで。

六本木エリア全体MAP リアルプランニュース109号掲載



2017年度 都心不動産の見通し

不確実性高まる市場を各種データで読み解く

2016年は、英国のEU離脱決定や米国大統領選でのトランプ氏勝利など海外情勢に大きく翻弄されました。その後は円安・株高が進行しましたが、景気の先行きは強弱双方の見方に分かれています。

都心の不動産市況も変化しており、マンション価格の頭打ちや販売の減速が目立ってきました。ただ、日銀による金融緩和は長期戦にシフトしており、市況は大きく変化しない可能性もあります。

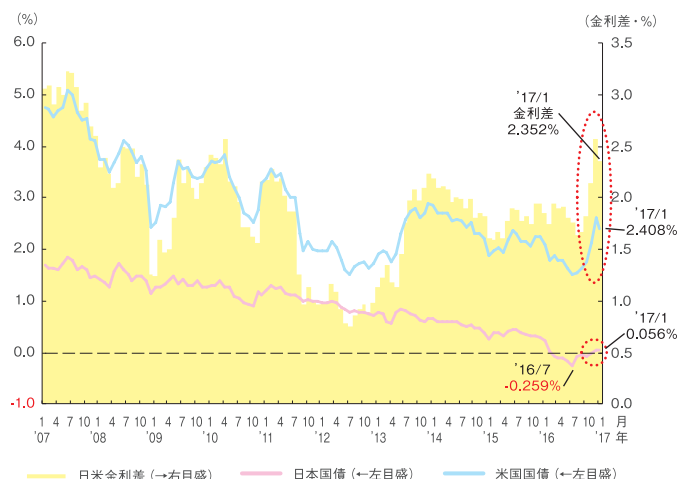
今回は、金利や為替、景気動向など外部要因が与える様々な影響を踏まえながら、17年度の投資環境について探ってみたいと思います。

市場を取り巻く外部環境

海外の政治状況が日本経済を左右

周知のように、昨年6月の英国のEU離脱の国民投票や11月の米国大統領選は、大方の予想を覆す結果となりました。11月以降は、米国新大統領による大型減税やインフラ投資(いわゆるトランプノミクス)への政策期待から金利が急上昇し、米国の長期金利(10年物国債利回り)は10月の1.7%台から12月は2.6%台まで跳ね上がりました。16年2月にマイナス金利を導入した日本も、11月までマイナスだった長期金利は12月以降プラス圏に浮上しています **図表1**。

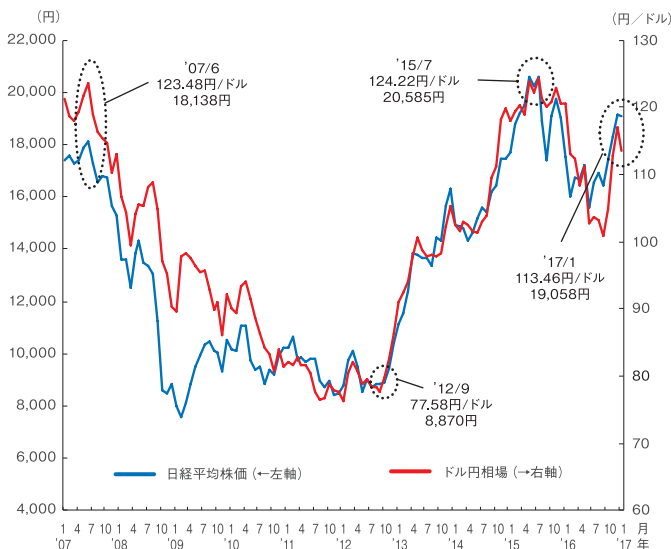
図表1 長期金利(10年物国債利回り)の日米格差
・米国大統領選後の2016年11月以降、日米金利差は急速に拡大



資料:財務省、米国FRB(連邦準備制度理事会)

ただ、日銀は昨年9月に長期金利を0%近傍に抑えるイールドカーブ・コントロール(長短金利操作)を導入しており、日米の金利差は拡大しています。高金利通貨のドルが買われ、円は対ドルで10月から2ヶ月間で12円も安くなりました。急速なドル高・円安は日本株を押し上げ、日経平均株価は同じ2ヶ月間で10%近く上昇しました **図表2**。リーマンショックのように海外の経済情勢が日本経済に影響を与えることは度々ありましたが、海外の政治情勢が為替や金利を大きく左右したのは近年みられなかった動きです。

図表2 為替と株価の推移
・日米金利差の拡大とともに2016年11月以降、円安・株高が進行



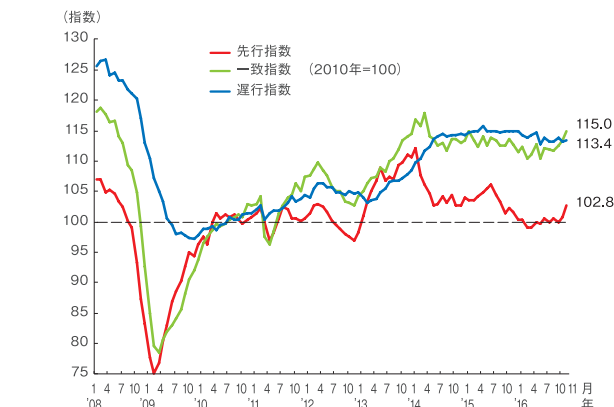
資料:日本経済新聞社・日本銀行

今年も先行き不透明な状況続く

内閣府の景気動向指数をみると、16年10月まで先行指数・一致指数・運行指数ともほぼ横ばいでしたが、株価などで構成される景気の先行指数は円安・株高などの影響から、足元で上向きつつあります **図表3**。17年初頭より景気改善を期待する声が高まっており、民間調査機関の経済見通しも上振れています。16年度と17年度の実質経済成長率は1%台で推移し、四半期ベースでも緩やかな成長を見込んでいます。16年10~12月期の消費者物価はマイナスになりそうですが、17年1~3月期はプラスに転じ、その後は上昇に向かう見通しです **図表4**。

FRB(米連邦準備制度理事会)は昨年12月に政策金利を0.25%利上げしましたが、米国経済は完全雇用近く堅調に推移しており、17年も2~3回の利上げが見込まれています。ただ、為替や株式市場はトランプ政権の財政拡張策をほぼ

図表3 景気動向指数(CI指数)
・2015年に低下した先行指数は、2016年11月以降改善する兆しも

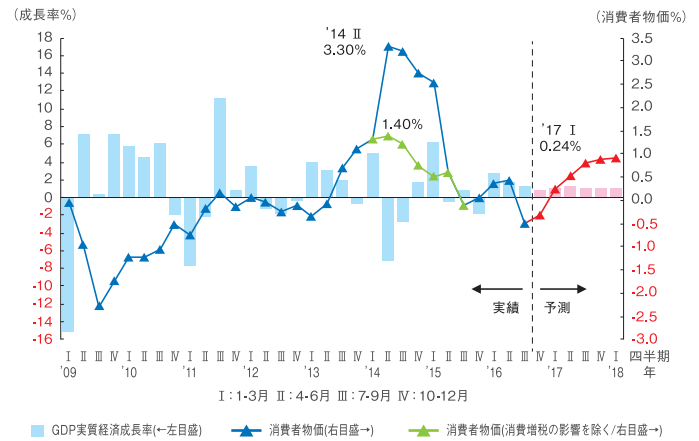


*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
*一致指数:鉱工業生産財出荷指数、大口電力使用量、商業販売額など11指標に基づく合成指標
*運行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標
資料:「景気動向指数 2017年1月」内閣府

織り込んでおり、さらなる上振れ余地は少ないとみられます。年初から新大統領のドル高修正発言で為替は乱高下していますが、就任後初の経済指標が出揃う今年春以降は、ドル高によって米国経済の悪化が確認される可能性もあり、期待先行で進んだドル高・金利高は修正されるとの見方が強まっています。いずれにしても、トランプ政策の不確実性は高く、保護主義的な側面が強調されると日本経済の下振れリスクも大きくなるため、17年は引き続き外部環境の先行き不透明な状況が続くと予想されます。

図表4 民間調査機関による経済見通し

・消費者物価は2017年第1四半期にプラスに転じると見込まれる



*実質経済成長率：季節調整値の前期比年率換算値、消費者物価：生鮮食品除く前年比
資料：実績 「国民経済計算（四半期別GDP速報）」内閣府、「小売物価統計調査」総務省
予測 「ESPフォーキャスト調査 2017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

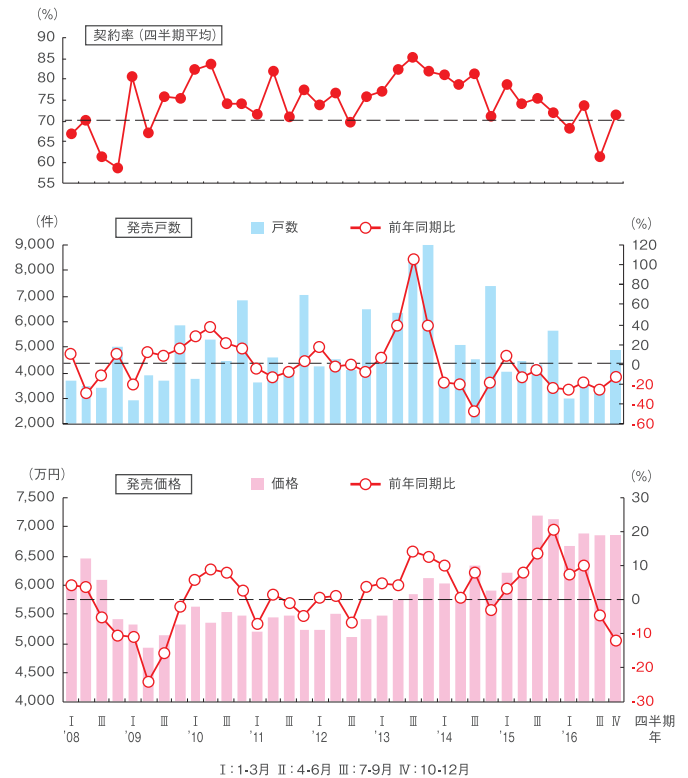
新築マンション販売は底打ち・回復へ

内外の投資家にとって金利や為替の影響は無視できませんが、国内に目を転じると日銀の金融緩和策は長期化の様相を呈し、不動産市場を巡るファンダメンタルズは他の金融セクターより安定的に推移しそうです。都区部の新築マンション市場は減速基調にあり、発売戸数は8%消費増税後の14年から減少(株不動産経済研究所調べ)が続いています。建築費の高止まりや用地取得難から平均価格は15年に一時7千万円を超えましたが、16年後半には下落に転じ、契約率も好不調の目安とされる70%近辺で推移しています(図表5)。

しかし、一部の高級物件や大型物件は人気を保っており、転売目的で都心の新築マンションを購入する動きも依然として盛んなようです。住宅ローン金利の上昇や金融機関の融資姿勢に変化の兆しもみられますが、歴史的な超低金利に変わりはなく、優良物件を求める与信力の高い富裕層や投資家の取得環境は維持されています。17年の都区部の新築マンション供給量は16年をやや上回る予想となっており、需給は緩やかな回復が見込まれます。

図表5 新築マンションの販売状況(都区部)

・14年から発売戸数の減少が続き、足元では発売価格も下落。契約率も低下



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

都心の既存マンション単価は頭打ち

既存マンション市場も堅調に推移していますが、価格の上昇には歯止めがかかっています。(公財)東日本不動産流通機構のデータによると、都心3区の平均成約単価は16年10～12月期が103.1万円/㎡で、7～9月期に比べて1.9%下落しました。城西地区や都区部、首都圏全体は上昇が続いていますが、都心3区の成約単価は前期比で下落し始め、頭打ちとなっています【図表6】。

成約件数や新規登録(売り出し)件数は15年から大幅に増加しましたが、16年以降は前期比で減少に転じています。割高感から実需層が購入を手控えたことや、円高で中国など海外投資家によるインバウンド需要の減少が影響しました。統

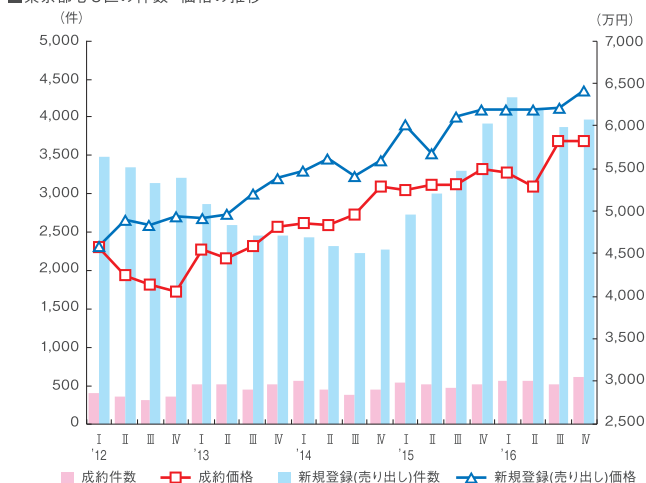
計上の価格はなお高水準ですが、投資家が手放した築5年までの築浅物件が平均値を押し上げている面もあり、築10年以上の経年物件は下落が目立ちます。

13年当初から30%以上も上昇した都心の既存マンション単価ですが、足元では落ち着きを取り戻しています。ただ、円安の進行で割安感からインバウンド投資が再燃する可能性もあり、優良物件を巡る競合は続くとみられます。タワーマンション等に対する固定資産税の見直しは、新築のみが対象となるため、一部で既存物件を求める動きが活発化しそうです。都心の不動産市場では、今年も既存マンションが注目を集めるものと予想されます。

【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。売り出し件数は前期比で減少。ドルベースでは、円安の進行により再び下落も

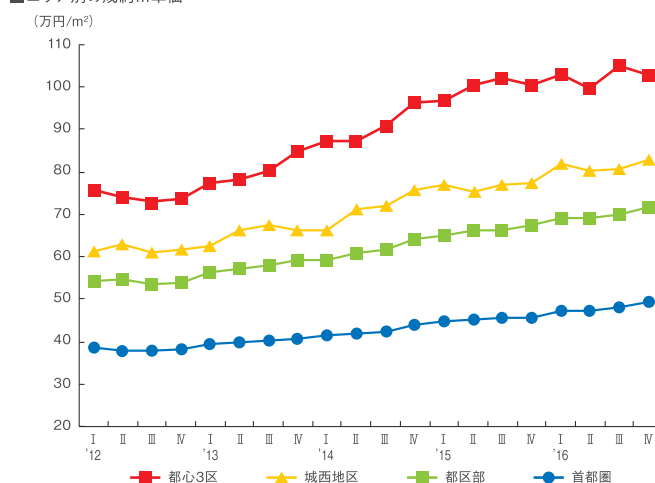
■東京都心3区の件数・価格の推移



*I:1-3月 II:4-6月 III:7-9月 IV:10-12月

資料:「月例速報マーケットウォッチ」公益財団法人 東日本不動産流通機構より作成

■エリア別の成約㎡単価



*都心3区:千代田区・中央区・港区、城西地区:新宿区・渋谷区・杉並区・中野区

都心オフィス・商業施設の利回りはさらに低下

(一財)日本不動産研究所の調査によると、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16年10月現在、丸の内・大手町や日本橋、虎ノ門、赤坂、六本木、渋谷が3%台、その他の地区も4%台の水準にあります。各地区とも前年比で0.1～0.2%低下しており、不動産価格上昇の動きが反映されています。商業店舗についても銀座や表参道の高級専門店の期待利回りは3%台後半となっており、前年比で0.1～0.2%低下しました【図表7】。三鬼商事(株)のデータでは、16年12月の都心5区の空室率は3.61%と前年比で0.42ポイント低下し、リーマンショック前の08年7月の水準まで回復しています。

【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前年から更に低下。オフィス賃料の上昇も引き続き見込まれる

■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	3.7	3.5	102	103	105	105
日本橋	4.0	3.8	102	103	103	105
神田	4.3	4.0	101	102	102	103
秋葉原	4.3	4.1	101	102	102	102
虎ノ門	4.1	3.8	102	103	103	104
赤坂	4.1	3.9	101	102	103	103
六本木	4.2	3.9	101	102	103	103
西新宿	4.3	4.0	101	102	102	103
渋谷	4.1	3.8	102	102	104	104
池袋	4.5	4.3	101	101	102	102
大崎	4.5	4.2	101	102	102	102
さいたま 大宮駅周辺	5.7	5.4	100	100	100	100
千葉 海浜幕張駅周辺	6.0	5.7	100	100	100	100
横浜 横浜駅西口周辺	5.3	5.0	100	100	100	100
名古屋 名駅周辺	5.4	5.0	100	100	100	100
大阪 梅田地区	5.0	4.6	100	101	101	101

*Aクラスビル:立地条件、建築設計、施工、設備材料、維持管理、入居テナントやアメニティ面で最高クラスのオフィスビル
 機関投資家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:131社、賃料水準:128社)に対するアンケート結果
 出典:「第35回不動産投資家調査(2016年10月現在)」一般財団法人 日本不動産研究所

17年は、都区部の大規模ビルの供給面積が前年比で3割程度減少し、オフィス需給はさらに改善する見通しです。18年以降は供給が拡大しそうですが、五輪開催後を見据えた5～10年後の賃料は引き続き上昇すると見込まれます。大阪や横浜、名古屋などの他都市と比べても、東京都心のオフィス需要は引き続き堅調に推移するとみられます。

【図表7】 オフィス・商業施設の利回り水準
■ 商業店舗の期待利回り

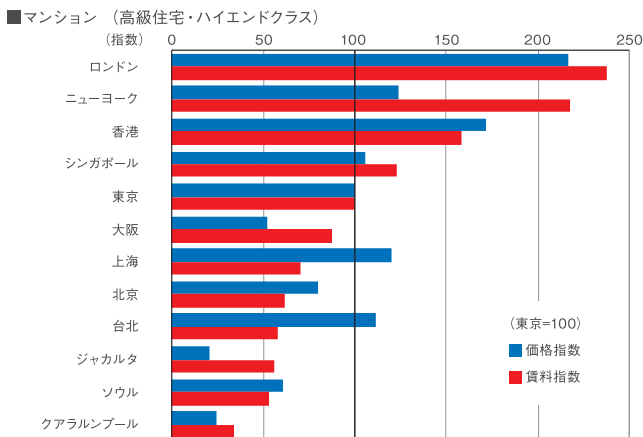
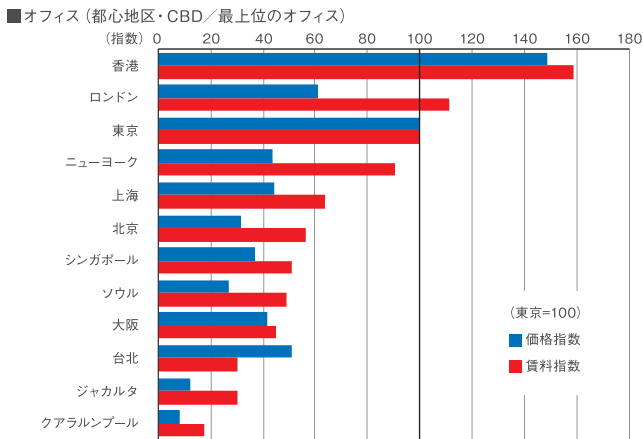
店舗の種類	立地条件/類型	期待利回り (%)
都心型高級専門店 築年数or大規模改修後経過年数：5年未満 賃料体系：定期借家、売上連動型中心 テナント：高級ブランド品小売業が中心	銀座地区 中央区の銀座中央通り沿い	3.7
	表参道地区 渋谷区の表参道沿い	3.8

* 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115社に対するアンケート結果
出典：「第35回不動産投資家調査（2016年10月現在）」一般財団法人 日本不動産研究所

海外主要都市に比べて東京の地位が上昇

オフィスなどの利回りが低下している東京都心ですが、海外の主要都市と比べると不動産市場の優勢性は保たれています。最上グレードのオフィス賃料は、香港とロンドンが15年から16年にかけて大幅に下落しましたが、指数は依然として東京を上回っています。ハイエンドクラスのマンションもロンドン、ニューヨーク、香港、シンガポールの価格・賃料は東京より高く、上海、台北のマンション価格も東京を上回っています【図表8】。ロンドンは、昨年のEU離脱決定後に不動産価格が低迷し、オフィス賃料指数は15年比で47ポイント低下しました。マンション価格や賃料指数も前年比で120ポイント低下しましたが、それでも東京より高い水準にあります。

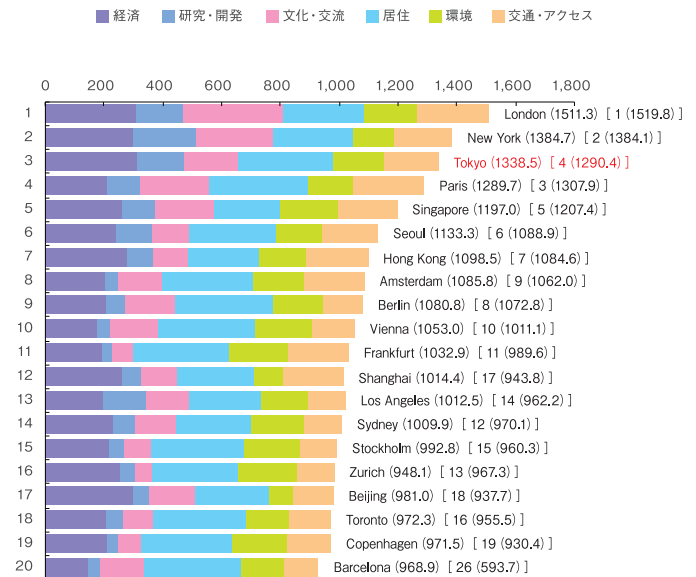
【図表8】 海外主要都市とのオフィス・マンション価格・賃料の比較（2016年）
・香港・ロンドンなどのオフィス・マンション賃料水準は依然として東京を上回る



* 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：港区元麻布地区
出典：「第7回 国際不動産価格賃料指数（2016年10月現在）」一般財団法人 日本不動産研究所

（一財）森記念財団 都市戦略研究所が昨年公表した世界の都市総合力ランキングによると、東京の都市総合力は長年の4位からパリを抜いて3位に浮上しました【図表9】。東京は、海外からの訪問者数の増加や円安によるドルベースの賃料低下で、文化・交流や居住面のスコアを伸ばす一方、パリは同時多発テロによる海外からの訪問者数減少で文化・交流のスコアを落としました。東京は、従来から経済面の強み（GDPは比較42都市中トップ）を維持しており、五輪開催に向けた都市機能の強化により安定した成長が見込めます。不動産バブルの懸念があるアジアの諸都市と比べても割安感があり、国内外の投資家や富裕層の不動産需要を呼び込む力を保ち続けています。

【図表9】 世界の都市総合力ランキングと分野別内訳
・東京は、海外からの訪問者数の増加（文化・交流）等により、パリを抜いて第3位に上昇



* 表中の数値は各分野の評価データに基づく指数を平均化したスコアの合計
* [] の数値は前年度のランキング
出典：「世界の都市総合力ランキング（2016年10月）」一般財団法人 森記念財団 都市戦略研究所

都心不動産市場の見通し

多面的な投資シナリオでリスク回避を

昨年から海外の政治情勢によって金利や為替・株価などの外部環境は大きく変動しましたが、今年も欧州で大統領選や議会選挙が予定されており、予見困難な状況が続きます。87年のブラックマンデーや97年のアジア通貨危機、07年のサブプライム問題と、7の付く年は経済的な混乱が生じるとの指摘があります。大幅減税や規制緩和を志向するトランポノミクスを80年代のレーガノミクスになぞらえる向きもありますが、当時の米国は高金利やドル高による貿易赤字と財政赤字に悩まされ、後のプラザ合意や急激な円高、さらには日本のバブル崩壊につながりました。

当面の国内経済はトランプ政権の行方に左右されそうですが、ポジティブシナリオ・ネガティブシナリオのいずれにせよ、その影響に一喜一憂しない姿勢が大切です **図表10**。英国のEU離脱や米国大統領選でも金融市場はその後落ち着きを取り戻し、むしろポジティブに反応しました。不動産市場に最も影響を与えるのは金利ですが、外部環境の変化は遅行的に波及します。日銀がイールドカーブ・コントロール(長期金利の0%誘導)を維持する限り、金利の極端な変動は抑

えられる見通しで、投資判断には時間的猶予があります。

金融機関による融資姿勢の厳格化も想定されますが、キャッシュリッチな投資家にとっては競合相手が少なくなる可能性があります。マンション高層階に対する課税強化も、階数に係らず土地の持分を意識して取得する層にとっては、影響は軽微と言えるでしょう。ネガティブシナリオでは一時的に需要が減退しますが、需給の緩和と価格の下落はプレミアムマンションなどの優良物件取得の好機となります。

テールリスク(確率は低いが発生すると巨大な損失をもたらすリスク)は常に意識する必要がありますが、大切なのは必要以上に先を読むのではなく、いかなる状況でも対応できるよう日頃から投資戦略を練っておくことです。英国オックスフォード大学が公表した16年を表す言葉は「Post-Truth」でした。真実や事実よりも個人の感情や信念を重視する政治的風潮を示したのですが、17年はこうした風潮に惑わされず冷静な投資を心掛けたいものです。常に市場の動きを客観的に捉え、的確な投資判断を助言できる専門家の役割は一層重要になると言えるでしょう。

図表10 都心の不動産投資における今後の見通し

▼ 外部環境が与える影響	米国・トランプ大統領が打ち出す政策により、日本経済が大きく左右される ↑ポジティブ シナリオ:米国の減税・インフラ投資・利上げで、日米金利差が拡大し、円安・株高が継続 ↓ネガティブ シナリオ:保護主義政策の強化・財政赤字の顕在化で、ドル安・円高・株安にシフト 原油価格の上昇、円安による輸入物価の上昇で、インフレ期待は高まるものの、消費者物価2%の目標達成は遠く、当面は、日銀の金融政策(イールドカーブ・コントロール)による長期金利の0%誘導で、低金利は維持される見通し
▼ 金融・税制等が与える影響	日本の低金利・円安基調が維持されると、海外投資家による都心不動産のインバウンド需要が再燃 一方、当局の指導などで金融機関の融資姿勢に変化が生じると、不動産投資が抑えられる可能性も 税制改正によるタワーマンション課税強化の影響を注視(一部を除き影響は軽微との見方も)
▼ 不動産市場における動き	上記のポジティブシナリオが実現すると、企業業績の改善によるオフィス・商業需要や資産効果による住宅需要が拡大 上記のネガティブシナリオが実現すると、オフィス・商業需要の縮小や新築マンション販売の減速・供給減少に拍車 既存マンションはポジティブシナリオで、優良なプレミアムマンションなどに対する需要が過熱化 ネガティブシナリオでは、新築に対する中古価格の値頃感が増すほか、需給緩和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。

平成29年度税制改正

居住用超高層建築物にかかる 固定資産税等の課税の見直しのポイント



平成28年12月22日、平成29年度税制改正の大綱が閣議決定されました。

今回は、平成29年度税制改正の大綱に盛り込まれた項目のうち

不動産税制の改正点として注目を集める、

「居住用超高層建築物（いわゆるタワーマンション）にかかる固定資産税及び

不動産取得税の課税の見直し」について、ポイントをまとめました。

1. 分譲マンションにかかる固定資産税の計算（現行の取扱い）

マンションのような区分所有家屋にかかる固定資産税は、区分所有家屋の各分を個別に評価することが困難であることから、次の算式の通りに計算をします（なお、

都市計画税についても、固定資産税と同様の方法により計算します）。

$$\text{マンション1戸あたりの税額} = \text{マンション1棟の固定資産税額} \times \text{各住戸の専有部分の床面積} / \text{専有部分の床面積の合計額}$$

2. 居住用超高層建築物に係る固定資産税の課税の見直し

(1) 見直しの趣旨

区分所有家屋の各専有部分（住戸）にかかる固定資産税は、上記1のとおり、区分所有者の有する専有部分の床面積の割合が同じであれば、どの階層の住戸であるかに関係なく、各区分所有者の納付すべき固定資産税額は同額となります。しかし、区分所有家屋のなかでもタワーマンションにおいては、低層階の住戸の分譲価格に比べて高層階の住戸の分譲価格が高くな

ることが多く、かねてより各住戸部分の分譲価格差と各区分所有者の固定資産税額とのバランスがとれていないという問題点が指摘されていました。

今回の見直しにより、タワーマンションの区分所有者が納付すべき固定資産税額について、実際に分譲価格を踏まえたあん分方法により計算することとされました（なお、都市計画税についても同じ見直しがされます）。

(2) 居住用超高層建築物に係る固定資産税額の計算の見直し

高さが60mを超える建築物のうち、複数の階に住戸が所在しているものを「居住用超高層建築物」と定義し、その固定資産税の計算は次のようにされます。

① 居住用超高層建築物全体にかかる固定資産税額について、各区分所有者にあん分する際に用いる各区分所有者の専有部分の床面積を、住戸の所在する階層の差違による床面積当たりの取引単価の変化の傾

向を反映するための補正率（これを「階層別専有床面積補正率」といいます。）により補正します。

② 階層別専有床面積補正率は、最近の取引価格の傾向を踏まえ、居住用超高層建築物の1階を100とし、階が1つ増えるごとに、これに10を39で除した数を加えた数値とされます。これを算式で表すと、次の通りとなります。

$$N\text{階の階層別専有床面積補正率} = 100 + 10/39 \times (N-1)$$

③見直し後の居住用超高層建築物の各住戸の固定資産税は、次の算式の通りに計算することになります。

$$\text{各住戸の固定資産税額} = \text{マンション1棟の固定資産税額} \times \frac{\text{各住戸の専有部分の床面積} \times \text{階層別専有床面積補正率}}{\text{専有部分の床面積(補正後)の合計額}}$$

例えば、1階にかかる固定資産税が100の場合、40階の固定資産税は110となります。

④居住用以外の専有部分を含む居住用超高層建築物においては、まず当該居住用超高層建築物全体にかかる固定資産税額を、床面積により居住用部分と非居住用部分にあん分の上、居住用部分の税額を各区分所有者にあん分する場合についてのみ、階層別専有床面積補正率を適用します。

⑤上記①から④までに加え、天井の高さ、附帯設備の

程度等について著しい差違がある場合には、その差違に応じた補正を行います。

⑥上記①から⑤までにかかわらず、居住用超高層建築物の区分所有者全員による申出があった場合には、その申し出た割合により居住用超高層建築物にかかる固定資産税額をあん分することもできます。

3. 居住用超高層建築物にかかる不動産取得税の課税の見直し

(1) 趣旨

マンションのような区分所有の家屋を取得した場合には、[マンション1棟の評価額×その家屋の専有部分の床面積の割合]の算式により計算した価格の家屋の取得があったものとみなし、原則としてその価格に税率をかけて不動産取得税が課税されます(地方税法73条の2第4項)。このため、各共有者の有する専有部分の床面積の割合が同じであれば、各区分所有者の納付すべき不動産取得税額は同額となります。

しかし、実際のタワーマンションの分譲価格は、上記2

の固定資産税の場合と同様、低層階の住戸に比べて高層階の住戸の方が高くなることが多く、かねてより各住戸部分の分譲価格差と各区分所有者の不動産取得税額とのバランスがとれていないという問題点が指摘されてきました。

そこで今回の見直しにより、タワーマンションの居住用の専有部分を取得した者が納付すべき不動産取得税額についても、実際に分譲価格を考慮した方法により計算されることになりました。

(2) 居住用超高層建築物にかかる不動産取得税額の計算の見直し

上記2(2)「居住用超高層建築物」の居住用の専有部分を取得した者が納付すべき不動産取得税額について、その区分所有者が取得したものとみなされる家屋の価格の計算における「その家屋の専有部分の床面積」を、上記2(2)の固定資産税の場合と同様に、住戸の所在する階層の差違による床面積当たりの取引単価の変化の傾向を反映するための補正率(「階

層別専有床面積補正率」)により補正されることとなります。

なお、「階層別専有床面積補正率」は、上記2(2)②と同様の方法により計算された数値とされます。また、この居住用超高層建築物にかかる不動産取得税額の計算にあたっては、上記2(2)③～⑥と同様の取扱いがなされます。

4. 適用時期

上記2と3の改正は、平成30年度から新たに課税されることとなる居住用超高層建築物(平成29年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除きます。)について適用されます。

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6



前回、立退料に関するご質問をいくつか取り上げましたが、
今回も引き続き正当事由及び立退料について、
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. 毎回の連載を興味深く読ませていただいています。結局のところ、賃貸人の立場では、金額はともかくとして一定の立退料を支払わなければ、賃借人に明渡しを求めることは難しいということなのでしょうか? 賃借人の立場が強いという話はよく聞くので

すが、契約書で定められている明渡しに関する事項が意味をなさないということには納得できません。契約書の定めが認められないというのは法治国家で許されることなのでしょうか?

A. 建物所有目的の土地賃貸借契約や建物賃貸借契約においては、なぜ契約書で定められたとおりにならないのか、というご質問はしばしばお受けするところです。確かに、建物所有目的の土地賃貸借契約や建物賃貸借契約については、賃貸借契約書に期間を定めていても「定期借地契約」や「定期借家契約」でない限り、契約期間が満了したからといって当然に期間満了を理由として終了するというわけではありません。同様に、賃貸借契約書に「賃借人は、賃貸借契約の終了に際し、立退料その他名目の如何を問わず、賃貸人に対し、何らの金銭的請求を行うことはできない。」という旨の条項が入っているのに、賃貸人は賃借人に対して何故に立退料を支払わなければならないのか、というご質問もよくお受けしますが、このような条項についても実際に争いになれば、法的な効力はないと解されています。

このような事態が生じるのは、借地借家法において、一定の事項については契約書でどのような定めを行っても、借地借家法の定めよりも賃借人に不利益になる条項は無効になるとされており、上記に例示したような条項は借地借家法の定めよりも賃借人に不利益になる条項として無効とされることになる事項です。そうであれば、そもそも賃貸借契約書に無効な条項を定めなければよいではないかというご指摘を受けることもあります。従前の連載でもご説明いたしましたように、例えば「賃料を3か月分以上滞納した場合は、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる。」というような契約条項が定められていれば、賃借人の中には賃料を滞納しても2か月分までなら賃貸借契約を解除されることはないのだと思う不届きな者も出てくるかもしれませんし、仮に「賃貸人は、賃借人に債務不履行

がない場合は正当な事由がある場合に限り賃貸借契約を解約できるものとし、立退料の支払いをもって正当事由の補完事由とすることができ。」というような契約条項があれば、賃借人の中には立退料をもらえることを積極的に期待する者も出てくることになりかねません。そのため、賃貸借契約書には必ずしも借地借家法の規定に合致していない契約条項を敢えて規定しているとも言えるのです。かような賃貸借契約書の条項を設けることの可否をどのように考えるかは難しいところですが、不動産業者が使用している賃貸借契約書の雛形は相応の考えに基づいて契約条項が規定されているはずですので、建物賃貸借契約の媒介(仲介)を依頼される際に、不動産業者に対し、契約条項に関する考え方を聞いてみるのもよろしいのではないのでしょうか。

結局のところ、普通借家契約の場合、よほど建物が老朽化しているような特別の事情があるような場合を除き、賃借人が賃貸借契約の更新拒絶や終了について争い、訴訟(裁判)になった場合には、立退料ナシで賃貸借契約の終了が認められ、賃借人に建物を明け渡してもらえというケースはほとんど考えられないとご理解いただいた方がよろしいように思われます(実際、弊職は、賃借人に債務不履行がなく、訴訟(裁判)になったようなケースで、賃借人に対して全く立退料を支払うことなく、建物を明け渡してもらえようような判決を受けたことはなく、和解においても一定期間賃料額を免除するなど実質的に立退料を支払ったのと同様の解決を行った以外に、賃借人に対して一切立退料を支払うことなく建物を明け渡してもらえたというケースはありません。)

Q2. 結局のところ、正当事由とは何なのでしょう？賃貸人の事情のみでは建物賃貸借契約を終了させることはできないということなのでしょう？

A. 従前の連載においてもご説明させていただいたとおり、普通建物賃貸借契約の更新拒絶が認められるためには、正当事由が必要とされ、その判断においては、

- ① 建物の賃貸人及び賃借人が建物の使用を必要とする事情
- ② 建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況
- ③ 建物の賃貸人が建物の明渡し条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出

を考慮するものとされており、立退料とは、上記③の財産上の給付を意味します。

そして、①、②の事情のみで、賃貸人の正当事由が認められ、更新拒絶（建物賃貸借契約の終了）が認められるということはほとんどありません。

①については、自分の子供を賃貸している建物に住ませたいという理由では駄目ですか？というご質問を受けることもあります。賃貸人自身が当該建物を使用したいというケースでもその事実のみをもって直ちに正当事由がある＝立退料ゼロで賃借人に明け渡してもらえ、というわけではありませんので、自分の子供を賃貸している建物に住ませたいということのみでは立退料ナシで賃借人に明渡しを求めることは難しく、つまり、立退料ナシでの正当事由が認められるという判断を期待することは難しいでしょう。

抽象的な説明になってしまいますが、正当事由の有無の判断は、建物賃貸借契約が終了しないことによる賃貸人の不利益と建物賃貸借契約が終了することによる賃借人の不利益を上記①、②の基準を踏まえて総合的に判断し、そのバランスを上記③の立退料で図るということに

なりますので、賃貸人の事情のみで建物賃貸借契約を終了させることはできないということになってしまいます。

結局のところ、賃貸人と賃借人の間で、任意の合意が成立しないのであれば、立退料ナシで建物賃貸借契約を終了させることは難しいというのが現実です。他方、近時、都心部でも空家問題が顕在化しつつあるのはご承知のところかと思われませんが、建物賃貸借契約も最終的には需要と供給のバランスに依拠することになりますので、多少古い建物であっても賃借人が建物賃貸借契約の継続に価値を見い出している場合はなかなか任意に明渡しを求めることは難しく、適切な代替物件の情報を提供した上で、相応の立退料を提示しなければ、建物賃貸借契約の更新を拒絶し、または、建物賃貸借契約を終了させることは難しいと言わざるを得ません。皮肉なことに、賃借人が当該建物の賃貸借契約に余り価値を見い出していないような場合には、結果として、建物賃貸借契約の更新を拒絶し、または、建物賃貸借契約を終了させることが比較的容易になってくるのですが、賃貸人としてそのような状況を作り出すことが望ましいのかと言いますと、合理的な賃貸物件の管理という観点からは評価が難しいと言わざるを得ず（例えば、賃借人が使用収益しづらいように、雨漏りの修理をしないなどという対応は賃貸人の債務不履行という評価を受けることになりかねませんので、決してお勧めできるものではありません。）、安易に安い賃料のまま建物賃貸借契約を継続するというようなことはしないというような合理的であると思われる対応以上のことを行うことは積極的にお勧めできないということになります。

【最後に】

賃貸人において建物賃貸借契約の更新を拒絶し、または、建物賃貸借契約を終了させたいと考えるケースの多くは、当該建物の建て替え、または、当該建物の敷地部分を含む売却を予定しているのではないかと考えられます。

そうであれば、建て替えを相談しているハウスメーカーや売却を相談している不動産仲介業者などに早めにご相談をされること、更には弁護士等の専門家にご相談をさ

れ、短期的ではなく中長期的に計画を立てられることが肝要です。立退交渉が容易にまとまるケースもありますが、それは偶々運がよいケースと綿密な計画に基づくケースがあると思われます。ご自身が運のよいケースになればよろしいのですが、まさにこれは「運」に左右されることは否めません。弊職の立場では、早めに、そして、計画的にご準備をされることをお勧めいたします。

井手 慶祐（弁護士） シティエ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 16.

THE ROPPONGI TOKYO

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16回は2011年、六本木エリアに誕生した超高層マンション「THE ROPPONGI TOKYO」をご紹介します。

THE ROPPONGI TOKYO

【所在地】東京都港区六本木三丁目7番1(地番)

【竣工年月】2011年11月

【交通】東京メトロ日比谷線・都営大江戸線「六本木」駅徒歩3分
東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅徒歩3分

【総戸数】611戸

【施工】大成建設(株)

【設計/監理】日建設計・大成建設一級建築士事務所 共同企業体

【分譲】三井不動産レジデンシャル(株) 他

【構造/規模】鉄筋コンクリート造 地上39階地下1階

【敷地面積】5,741.22㎡

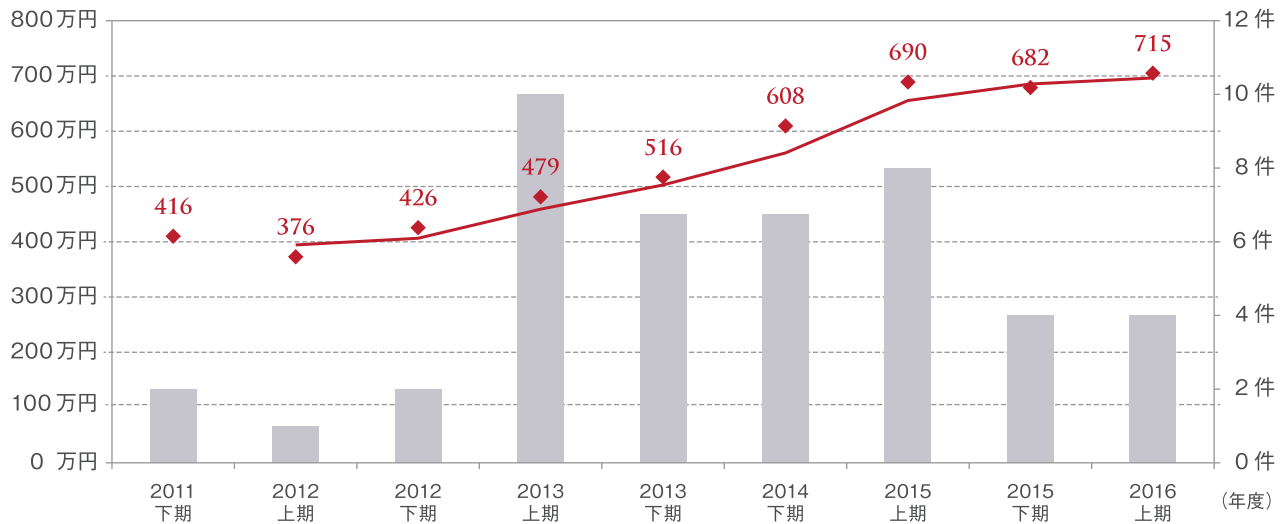
六本木駅から徒歩3分の地に誕生した超高層タワーレジデンス

東京ミッドタウンや国立新美術館などに近く、六本木エリアの上質・先端・多彩な要素を堪能できる立地にそびえる複合再開発が、「THE ROPPONGI TOKYO」です。六本木通りから、水の流れとともに歩みを進めるエントランスアプローチを抜けると、高さ約4.7mの重厚な扉の先は「CLUB

RESIDENCE」(11階以上の高層住宅ゾーン)。住まう人にはバレーパーキングやポーターといった、専門スタッフによるホテルライクなサービスが提供され、東京の夜景を望む2層吹き抜けのスカイラウンジやゲストスイートなど、洗練された空間が設えられています。



【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

竣工以降の成約データを見てみると、2012下期より平均成約単価は右肩上がりとなり、2016上期は2012上期と比較して約190%にまで達しました。日本国内のみならず、国際的にも知名度の高い「六本木」エリアのタワーマンションのひとつとして、今後も注目される物件であり続けられると思われま

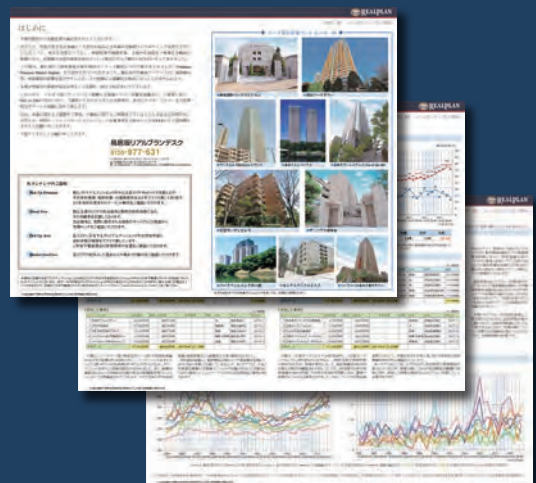
データ出典:三井不動産リアルティ株式会社の成約情報データベース(プレミアムマンションの成約情報) ※プレミアムマンションとは都心エリアに存在する高品位なマンションの中から、リアルプランが独自にセレクトしたマンションです。

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事です。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



国内外の資本が集まる六本木エリアで、お客様の「不動産価値の最大化」を目指します。

お客様方に支えられ、都心部にリアルプランセンターが誕生してから30年。三井不動産リアルティは、昨年9月に5つ目のリアルプランとなる「六本木リアルプランセンター」を開設いたしました。いまや都心部の不動産は、日本国内だけでの比較ではなく、世界各国の主要都市と比較検討されるほどの投資対象となりました。その中でも、とくに世界中の富裕層から注目され、国内外の資本が集中しているのが六本木・赤坂・虎ノ門・愛宕エリアです。

私どもは、居住用不動産の売買をはじめ、投資用・事業用・相続対策といった様々なニーズにお応えすべく、これまで培ってきたノウハウ・情報力・提案力を活かし、決め細やかなサポートを実現します。今後も数多くの再開発を控え、2020年の東京オリンピックに向けて益々の発展を遂げる当該エリアにおいて、居住用・投資用・事業用・相続対策用不動産の売買をご検討のお客様は、お気軽にご相談ください。

そして、ぜひともお客様の資産形成に「六本木リアルプランセンター」をご活用くださいませ。



六本木リアルプランセンター
所長 川村 康治



三井不動産リアルティ株式会社 六本木リアルプランセンター

〒106-0032 東京都港区六本木1-8-7 MFPR六本木麻布台ビル 1F
TEL.03-6229-3731 FAX.03-6229-3732 E-mail.rpc-roppongi@rehouse.co.jp

●フリーコール 0120-907-413

営業時間 午前10:00-午後6:00

編集後記

REAL PLAN NEWS No.109

ますます進化する都心の情報をお伝えします。

おかげさまで、紙面をリニューアルした「リアルプランニュース」前号は、たいへんご好評を頂きました。今号は、HEALTH MEETS WEALTHのテーマで、「六本木」を特集いたしました。都心の一等地としてよく知られる地名である反面、夜の街というイメージが強かった方もいらっしゃるのではないのでしょうか。再開発や

新施設のオープンによって、上質な大人の住まうエリアとしてのブランドを醸成させている「六本木」——その新しい姿を感じていただければ幸いです。

本誌へのご意見・ご感想をぜひお聞かせください。よろしく願い申し上げます。



麻布
Asabu
リアルプランセンター



青山
Aoyama
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。
リアルプランが提供するの、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。



銀座
Ginza
リアルプランセンター



番町
Bancho
リアルプランセンター

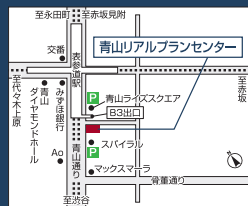


六本木
Roppongi
リアルプランセンター

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



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



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



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



六本木リアルプランセンター
フリーコール
0120-907-413
〒106-0032 東京都港区六本木1-8-7
MFPR六本木麻布台ビル 1F
TEL.03-6229-3731
FAX.03-6229-3732
E-mail rpc-roppongi@rehouse.co.jp



【個人情報のお取扱いについて】 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(0120-977-631)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/