

# REAL PLAN NEWS

No. **110**

2017  
SUMMER



JAPAN 03  
NEW  
SCAPE

青山

*Chef is Here!*  
～青山オーナーシェフの矜持～

# REAL PLAN NEWS

No.110 2017 SUMMER

## 03 特集

### JAPAN 03 NEW SCAPE 青山 *Chef is Here!* ~青山オーナーシェフの矜持~

#### 04 志あるシェフを引き寄せる

青山の磁力。———— ラ・ロシェル 坂井宏行

#### 06 青山の静かな裏通りで、

日本の美味を心ゆくまで。———— 赤寶亭 赤塚真一

#### 09 直感から始まった

一軒家風イタリアンの幸福な物語。—— レストランテ濱崎 濱崎龍一

#### 11 青山の片隅で愛づる

シャンパーニュのうたかた。———— オルグイユ 加瀬史也

#### 13 青山の変わらないもの。

———— 菓匠「菊家」 秋田隆子

#### 14 **リアルプラン** **特選** 青山エリア お土産コレクション

#### 15 MARKET REPORT マーケットレポート

今後の都心不動産市場の動向

セクター別の市況と外部環境の先行きを読む

#### 21 税務セミナー

個人が等価交換方式による土地活用を行う場合の  
所得税の中高層の買換えの特例

#### 23 法務セミナー

「道路」について考えてみましょう。

#### 25 PREMIUM RESIDENCE STORY 17.

プレミスト南青山

ザ・パークハウス グラン 南青山

#### 29 リアルプランセンターのご紹介

青山リアルプランセンター

# 青山

*Chef is Here!*  
～青山オーナーシェフの矜持～

江戸時代、譜代大名の青山氏の屋敷があった青山。ファッションの街となった今も保たれる閑静な佇まいは、誇り高きオーナーシェフたちに愛され、今や青山は世界的なグルメの街に。彼らの人生を映し出す料理の数々と笑顔、料理への尽きぬ情熱が、青山らしい“味”となっている。

*Chef is Here!*

# 志あるシェフを 引き寄せる 青山の磁力。

—— ラ・ロシェル 坂井宏行

青山でオーナーシェフとなって38年、  
日本の飲食業界の重鎮、  
ラ・ロシエルの坂井宏行氏が、  
料理のプロにとっての青山エリアの魅力と  
オーナーシェフという職業の真実、  
そして食への思いを語る。



「ラ・ロシエル」オーナーシェフ

坂井 宏行（さかい ひろゆき）

1942年鹿児島県生まれ。大阪で修業後、19歳でオーストラリアに。21歳で帰国、万博の名鉄パビリオンで初めてシェフに。1971年伝説の名店「西洋膳所ジョン・カナヤ麻布」の初代シェフに就任。1980年、青山にラ・ロシエルをオープン（1989年渋谷に移転し、1999年南青山に再移転）。1994年フジテレビ『料理の鉄人』に初登場。日本の素材を大切にしたいフレンチのパイオニアとして、75歳となる現在も国内外で活躍。

## 独立する時は青山と決めていた

僕は3歳で戦争で父親を亡くし、母親に「手に職を持って」と言われて育っています。16歳から料理の世界に入り、38歳でついに青山にラ・ロシェルという店を開いた時は、「やった～、自分の城ができた」と嬉しくて嬉しくて、一日や二日は寝なくても平気でした。

当時の店は、骨董通りの小原流会館の地下にありました。ご縁があってその場所を紹介していただきましたが、もともと独立するなら青山がいいと思っていました。青山って、夢があるじゃないですか。骨董通りに外国の高級車で骨董を買いに来る優雅なマダムがいたり、そういう雰囲気が好きでした。場所のイメージは店にとってすごく大事なんです。「青山」「銀座」と聞いてイメージする店は、ちょっと素敵そうでしょう？

店の名前も早くから決めていました。初めてのフランス旅行で、大西洋に面したラ・ロシェルという港町で、ぼくの好きな画家のベルナール・ビュフェの絵そのままの景色を見た時です。その絵を描いた

頃のビュフェは貧しく、絵具も青しか買えずに寂しい絵を描いていたんですけど、その絵を描いて世に出ました。「僕もビュフェのように、料理で世に出て行くんだ」と、そんな気持ちになりました。

## オーナーとして悩んだ日々も

オーナーシェフにも店のお金を出してくれるスポンサーがいる場合もありますが、僕にはスポンサーはいません。バブルの時代、渋谷の東邦生命ビル、現在の渋谷クロスタワーの32階に、東邦生命社長の太田清蔵さんに「ここで店をやらないか」と誘われた時は断るつもりで、「保証金なし」など相手が呑みそうもない条件を幾つも出しました。ところがそれを全部受け入れてくださったので、弱ってしまいました。結局、腹をくくって25坪の店から230坪の店に移りました。

はじめはその広さの店が毎日満員でしたが、バブルが弾けると予約がゼロ、1組という日が続き、「これで人生、終わった」と思いました。ところが、悲しいかな、高層ビルの窓は開かないので、飛び降

り自殺もできないんです(笑)。

なんとかお客さんに来てもらわなくてはと、恥も外聞もなく、渋谷の駅前でチラシを配りました。オーナーシェフはスタッフや関係者の責任も背負っているので必死です。その後、店の条件を生かしたブライダルを始め、ぎりぎりのところで生き残ることができました。

## 仲間と競い合うから頑張れる

チャペルを運営する企業と組み青山に戻ってきましたが、それも青山だったから。他の場所でしたら、話を受けなかったでしょう。

自分の店を持ってチャレンジしようというシェフが青山に集まってくるので、店の評判を聞いて、食べに行くこともよくあります。新しいものを無視するのではなく、素直に勉強することも大事です。

シェフ同士はみんな仲良しで、互いに相手のカラーを尊重し合いながら、しのぎを削っています。「あいつには負けられない」という気持ちがあるから、つらいときも頑張れるんですよ。



上:独立したばかりの頃の坂井氏。

下:フジテレビ『料理の鉄人』では二代目フレンチの鉄人に。

ラ・ロシェル (港区南青山3-14-23  
Tel.03-3478-5645) ○昼の営業  
/12:00~14:00 L.O. 4,500円(+税、  
サービス)~ ○夜の営業/18:00~  
20:30 L.O. 8,500円(+税、サービス)  
~ ○火曜・第1水曜(祝日を除く)  
休業



ふっくらとした鱧と賀茂茄子で、青山  
にありながら京都の夏を楽しませる。  
華やかな沈金の椀も美しい。

*Chef is Here!*

青山の静かな裏通りで、  
日本の美味を心ゆくまで。

—— 赤寶亭 赤塚真一

心のまま、思うがまま、亭主として「趣向」を凝らす。



「赤寶亭」店主

赤塚 真一（あかつかしんいち）

1957年山形県新庄生まれ。学校を卒業後、赤坂の料亭「きくみ」、滋賀県の「招福楼」を経て、36歳で「きくみ」の料理長に就任。2004年、独立して「赤寶亭」を開店。2010年よりミシュラン二つ星（それ以前は一つ星）。やまがた特命観光・つや姫大使も務める。

夏の日盛りにも外国人観光客で混み合う表参道から、外苑方向に歩いていけば、やがて人通りは少なくなり住宅街となる。その一角、風にそよぐ清潔な暖簾が赤寶亭の目印だ。小さな露地を濡らす打ち水がもてなしの心を表している。

赤寶亭の主人であり、料理長でもある赤塚真一氏は、赤坂の料亭「きくみ」を経て、日本料理の西の名店、滋賀県東近江の「招福楼」で修業をした後、恩ある「きくみ」で料理長に就任。2004年、47歳で独立を果たし、この店を開いた。そのとき青山の地を選んだ第一の理由は、静かさである。「山形出身なので、ビルの谷間やネオンの繁華街は好きじゃないんです。静かな環境のほうが自分の料理に合うのではないかとも思いました」と赤塚氏は言う。

料理をつくる腕は、独立前と同じ。しかし、それ以外の多くが独立によって変

わった。「自分の趣向そのままに、自分が良いと思える料理を、自分が好きな器でお客様に喜んでいただけます。勤めていたときには原価計算が気になり使えなかったものも、店を持ってからは、お客様が喜んでくれることを最優先して、自由に使えるようになりました」。

関西の名店で修業しただけに、関西の素材には精通している。関西人が大好きな鱧は京都の業者から、四季折々に彩りが美しい京野菜は京都の生産者から取り寄せる。そして水も、「関西の軟水のほうが昆布だしがよく取れるので」と、出し汁はもちろん、すべての料理に滋賀県から取り寄せる名水を惜しげもなく使う。

といって関西の食材に限っているわけではなく、自分好みであれば地域は限らない。赤寶亭の夏の名物となっている鮎は、赤塚氏の故郷、山形県小国

川からやって来る。「明治天皇は鮎がとてもお好きで、山形に巡幸された際に小国川の鮎を召し上がって気に入られたというんです。その後、再びご所望があったそうです。私どもの店は明治神宮のお膝元ですから何かのご縁かと思ひまして、毎年解禁直後の初鮎を明治神宮に奉納させていただいております」。

小国川の解禁日は、毎年7月1日。その日釣られた鮎は丸一日川の水を引いた水槽で腹の中のを消化させてから東京に運ばれ、3日の午前中に明治神宮に、同日の夜には芳ばしく焼かれて客の膳に運ばれている。

青山に店を開いて、今年で13年目。『ミシュランガイド東京 2017』で、7年連続の二つ星評価の秘密が亭主の心尽くしと知る青山の美食家たちは、その日の趣向を楽しみに赤寶亭の引き戸を開ける。



山形県小国川上流の鮎を塩焼きに。天然の清流として知られる小国川でも、上流で釣れた鮎はことに風味が優れている。



お造りは、国産天然クロマグロと旬の魚の組み合わせが定番。この日は、淡路島のカレイを涼味あふれる薄造りに。



赤宝亭 (渋谷区神宮前3-1-14 Tel.03-5474-6889)  
 ○昼の営業/火～土曜12:00～14:30(閉店)  
 8,000円(+税・サービス料)～  
 ○夜の営業/月～土曜18:00～22:30(閉店)  
 15,000円(+税・サービス料)～  
 ○日曜休業



*Chef is Here!*

# 直感から始まった 一軒家風イタリアンの 幸福な物語。

—— リストランテ濱崎 濱崎龍一 ——

流行も人の流れも意識せず、直感を信じた  
濱崎龍一氏の幸福で楽しいイタリアン。



「リストランテ濱崎」オーナーシェフ

濱崎 龍一 (はまさきりゅういち)

1963年鹿児島県いちき串木野市生まれ。日本調理師専門学校を卒業後、フィレンツェ、ロンバルディア州「ダル・ベスカトーレ」などで修業を積む。帰国後、乃木坂「リストランテ山崎」に入り、1993年シェフに就任。2001年12月「リストランテ濱崎」をオープン。NHK「みんなのきょうの料理」出演、著書『リストランテ濱崎の野菜料理』（講談社）、『使える鶏レシピ』（柴田書店）他、メディアでも活躍。



上:「ウズラのグリル ハチミツとバルサミコ風味 ニンジンのスフレ添え」  
常連客に愛される定番のスペシャルティ。酸いも甘いも浸み込んだ新鮮な  
国産ウズラを炭火でこんがり焼き上げる。

左:「ラトビア産キャビアの Pasta」 この店のエントラータの定番。華やか  
かつ上品な一口パスタに、食欲と期待がぐぐっと高まる。

飲食店の開業には立地条件のリサーチが必要、とは限らない。少なくともレストランて濱崎オーナーシェフ、濱崎龍一氏には不要だった。「一軒家レストランを狙ったのかと聞かれますが、店を開いた2001年にはそんな言葉なかったですよ。『ここ、いいな』という、第一印象だけで決めてしまいました」と濱崎氏は笑う。住宅街の細い道の行き止まりの手前、という立地は飲食店には厳しい。それは開店後すぐ気づいた。

シェフとしての腕には定評があったが、オーナーを兼ねるようになり、「いい食材を仕入れて美味しい料理をつくり、『美味しかった』と言われるのは当然のこと。満足してはダメだ」と思うようになった。「食事が終わったお客様が

店を出られるとき、幸せな感じになっていただきたい。そのためにも僕ら自身が楽しさを感じながら仕事をするのが、すごく大事ですね」

食卓にはヨーロッパに特注するポセリンやC&Cミラノのリネンなど、一流のテーブルウェアを並べる。また、丁寧につくられたイタリア家具を揃え、週に2～3回は花を替え、年に1回は内装に手を入れる。これらの配慮はメニューのように説明することはないが、「青山にはそういうものが好きな人たちがいて、こちらが言わなくても分かっていた」と濱崎氏。上質を知る人々が集まるのが、この店の色にもなっている。「店は人ありき。僕はスタッフにもお客様にも恵まれているんです」。

アットホームでありながら、くだけ過ぎることのないサービスで、日本各地から集められた食材でつくった美味しいイタリア料理を提供する。この店で日ごと夜ごとに繰り返される光景に、食べる人、つくる人、サーヴする人それぞれの幸福が輝いている。



レストランて濱崎 (港区南青山4-11-13 Tel.03-5772-8520)  
○昼の営業/木～土曜12:00～14:00 4,400円(+サービス料)～  
○夜の営業/月～土曜18:00～21:30 9,800円(+サービス料)～  
○日曜・月曜の祝日は休業



*Chef is Here!*

「オルグイユ」オーナーシェフ

加瀬 史也 (かせ ふみや)

1985年生まれ。21歳でフランス料理に魅了され、「レストランヒロミチ」を経て25歳で渡仏、フランスの高級ホテル「レブドゥージュニー」のレストラン、シャンパーニュ地方ランスのシャトー「レ・クレイユール」のレストランで勤務。帰国後「カンテサンス」で腕を奮い、2016年「オルグイユ」をオープン。

# 青山の片隅で愛づる シャンパーニュのうたかた。

オルグイユ 加瀬史也

気鋭のシェフ加瀬史也氏の本領発揮。シャンパーニュとのマリアージュ。

フランスのシャンパーニュ地方でつくられ、熟成期間等の厳しい基準をクリアした発泡ワインだけが名乗ることを許される名前、シャンパーニュ。前菜はシャンパーニュ、魚料理は白ワイン、肉料理は赤ワインと使い分ける人が多いが、それが正しいルールというわけでもない。シャンパーニュ地方、ランスの有名シャトー「レ・クレイユール」のレストランで部門シェフを勤めた加瀬史也氏は、本場での見聞をもとに、2016年、自身の店を開くと同時にシャンパーニュと料理のマリアージュを打ち出した。「自分の料理

には、シャンパーニュが合う」という確信をもった選択だった。ワインと料理を合わせるコースは一般的になってきたが、シャンパーニュのみのコースを定番に据える店は東京にそれまでなく、食べ歩きマニアの間でたちまち話題になった。

シャンパーニュにはシャンデリアの輝くゴージャスなインテリアがふさわしいと思っている人には、この店は向かないかもしれない。極めてシンプルな店内で輝きを放つのは、グラスとつやつやとした新鮮な食材である。客席はわずか12席。この規模は、「目の届く範囲で、

ひとりひとりのお客様に合わせて料理を提供してみたい」という思いによるもの。昼夜ともおまかせコースしかないが、その人の食べ方によってアレンジを変え、合わせるシャンパーニュを変え、ジャズの即興演奏のようにひとつのコースを操っていく。

「モチベーションを高く、より良いものを目指していきたい」と語る加瀬氏。「近くに小さなギャラリーが多く、アートから料理のアイデアをもらうこともありすよ」と、青山という環境が与えてくれるものを料理にも生かしている。



撮影の日の肉料理は、ブルターニュ産仔牛のモモ。じっくり焼いたものとマスタードを挟んで揚げたものを一皿に並べ、同じ食材で二つの顔を楽しませる。ケーパーとセージ、ウイスキーのソースと夏野菜のグリエを添えた、夏らしい爽やかな一品。



シャンパーニュは100種類以上のボトルを揃え、スティルワイン(非発泡性ワイン)もシャンパーニュ地方限定で用意。料理とシャンパーニュのペアリングは、昼は3種3,600円(+税)～、夜は6種7,200円(+税)。



客席は、カウンター2席、テーブル席10席。インテリアは黒と白を基調とした、直線的でシンプルなデザインに徹した。



オルグイユ (港区南青山4-3-23 オリエンタル南青山201  
Tel.03-6804-5942)

- 昼の営業/火～土曜12:00～15:30 (LO13:00)  
6,800円(+税)
- 夜の営業/月～土曜18:00～23:00 (LO19:30)  
10,500円(+税)
- 日曜・祝日休業

*Chef is Here!*

# 青山の 変わらないもの。

菓匠「菊家」 秋田隆子

時代には流されず、季節に移ろう  
菓匠「菊家」の美しい和菓子。



菓匠「菊家」女将  
秋田 隆子（あきた たかこ）

東京都生まれ。1979年に秋田家に嫁ぎ、「菊家」の女将に。菓子づくりに専念し、表には出ない主人と夫婦二人三脚で菊家を守る。



夏の生菓子「清流」と「夕涼」（各460円+税）。すべて手づくりのため形に若干ばらつきがあるが、茶人はそれを手のあたかみとして喜ぶ。青山に住んだ作家、向田邦子も菊家ファンだった。

先代の主人が現在の青山通りに店を構えたのは、1935(昭和10)年。太平洋戦争の終戦直後に現在地に移り、その際に建てた店で今も営業する。「私が嫁いできた頃、この通りにはまだビルがほとんどなく、お魚屋さんや八百屋さんがある普通の商店街でしたよ」と女将の秋田隆子さんは昭和の骨董通りを振り返る。バブルの時にはこの建物をビルにとすすめる人もいたが、若くして家を継いだご主人が、「うちはこの佇まいでやっていきたい」ときっぱり断った。

変わらないのは建物だけではない。菓子づくりの方法も昔のままに、機械を使わずに手づくりで毎日少しずつ、一日中つくり続ける。近辺には茶道の教室が多く、茶席のための特別注文も多い。

茶人の厳しい要望に応じる一方で、青山の生活に密着した新しい意匠の菓子づくりも行ってきた。外国人の子どもたちがやってくるため、他店に先駆けハロウィン用の和菓子もつくった。

「よく『お店のこだわりは?』と聞かれますが、当たり前のことをしているだけなん

ですよ」と秋田さん。現在、二代目のもとで修業する長男が三代目となり、青山の人々が愛する“当たり前”を受け継ぐ。



菓匠「菊家」(港区南青山5-13-2 Tel.03-3400-3856)  
○営業/9:30~17:00(土曜15:00まで) ○日曜・祝日休業

リアルプラン 特選

青山エリア  
お土産  
コレクション

青山で手土産を買うなら、  
青山の人気レストランのオリジナル商品や、  
青山らしいスイーツがおすすめだ。  
銀座や六本木でも買える有名ブランドのものより新鮮味があり、  
世間話の糸口としても悪くない。  
相手によっては手土産をきっかけに、  
「今度ぜひ青山でお食事を一緒に」と誘ってみてはどうだろうか。  
その際、「面白いオーナーシェフの店があるんですよ」という  
一言を添えるとより効果的だろう。



① ラ・ロシェル

「坂井宏行の鉄人ぶりん6個入り」

1,000円(+税)

坂井宏行氏プロデュース。ジャージー乳と地卵の卵黄を使用した、コクのあるなめらかなプリン。

② 赤寶亭

「うなぎの山椒煮」100g

3,500円(+税)～

うなぎを白焼きして実山椒で燻いた逸品。食道楽の関西出身者もお気に召すはず。

③ 菓匠「菊家」

「青山」「四季の友」の詰め合わせ

2,350円(+税)

錦玉を挟んだ薄種に季節の景を描く「四季の友」と、ふっくらと煮た丹波豆を砂糖衣に包んだ「青山」のセットは、贈る相手の年齢・国籍不問の定番。

リアルプラン  
青山エリア  
ニュース110号  
掲載



# 今後の都心不動産市場の動向

セクター別の市況と外部環境の先行きを読む

昨年度は海外の政治情勢に翻弄された日本経済ですが、2017年度も先行き不透明な状況は続いています。5年目を迎えたアベノミクスは息切れ感も漂いますが、日銀による金融緩和は長期化の様相を呈しており、不動産市場に対する追い風は続くとみられます。企業業績は堅調であり、海外のリスク要因が顕在化しなければ、市場を取り巻くファンダメンタルズは現状を維持する見通しです。今回は、こうした外部環境を踏まえつつ、セクター別の現状や市場参加者のマインドも見据えながら、今後の市況の方向性について探ります。

# セクター別の需給状況

## 大幅な金融緩和は当面継続

海外は依然として政治・経済両面のリスクを抱えています。日本経済は比較的安定しています。内閣府が5月に公表した2017年1～3月期のGDP(国内総生産)の改定値は、物価変動の影響を除く実質年率で1.0%増と、前期の1.4%増に次ぐ増加となりました。これは5四半期連続のプラス成長で、05年1～3月期から6四半期連続で増加して以来、約11年ぶりの伸びとなりました。牽引役は外需と個人消費で、アジア向け工作機械の輸出やスマートフォン・衣料品の伸びが寄与しています。16年度のGDP成長率は、生活実感に近い名目でプラス1.1%と5年連続で増加し、外部環境は堅調さを保っています。

大手を中心に企業業績も好調で、デフレの要因とされたGDPの需給ギャップは17年度中にほぼ解消される見通しです。米国も雇用環境はタイトで景気が堅調なため、FRB(米連邦準備制度理事会)は6月の利上げに加え、年内あと1回の利上げを見込んでいます。FRBが購入した米国債の資産縮小も、景気回復を条件に年内開始の見通しとなっています。ただ、日欧の金融緩和が米国の長期金利を抑えている面もあり、利上げしてもドル高・円安はあまり進まないとの指摘があります。結果として、日本のインフレは容易には実現せず、現状の金融緩和は続けざるを得ないとの見方が多いようです。

## 都心での新築マンションの大量供給は続く

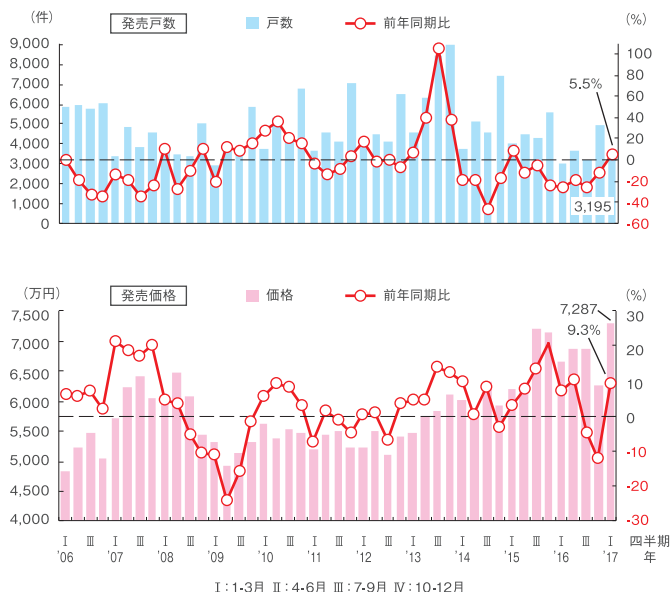
金融緩和の継続は、不動産市場を引き続き下支えすることになります。価格の高騰で販売が減速していた新築マンション市場ですが、都区部では底入れの兆しもみられます。(株)不動産経済研究所が公表した17年1～3月期の発売戸数は前年比5.5%増と、8四半期ぶりに前年同期を上回りました。発売価格も同9.3%上昇し、3四半期ぶりのプラスとなりました(図表1)。

ただ、足元の契約率は好不調の目安である70%を下回り、完成在庫は15年以降積み上がっています(図表2)。都心部や湾

岸エリアを中心にマンションの開発プロジェクトは目白押しですが、17年以降完成予定の超高層マンション(地上20階建以上)は、千代田区が4棟488戸、中央区が18棟14,675戸、港区が32棟9,634戸、新宿区が11棟6,442戸、渋谷区が7棟1,653戸となっており、都心5区で都区部全体の6割近くを占めます。その約半数は21年以降の完成予定ですが、当面は建築費の高止まりや用地取得難からキャッシュリッチな富裕層やアッパーミドルを対象とした高額物件が販売の中心になるとみられます。

図表1 新築マンションの発売戸数・価格(都区部)

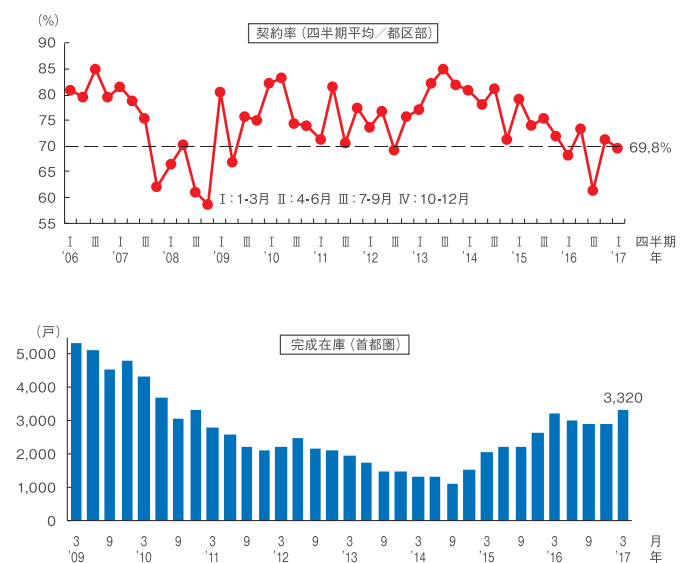
・17年1～3月期は8期ぶりに発売戸数が前年比増。発売価格は7千万円超に



資料:「首都圏のマンション市場動向」(株)不動産経済研究所を元に作成

図表2 新築マンションの契約率・完成在庫

・契約率は7割弱まで低下。完成在庫は14年半ばを底に増加



資料:「首都圏のマンション市場動向」(株)不動産経済研究所を元に作成

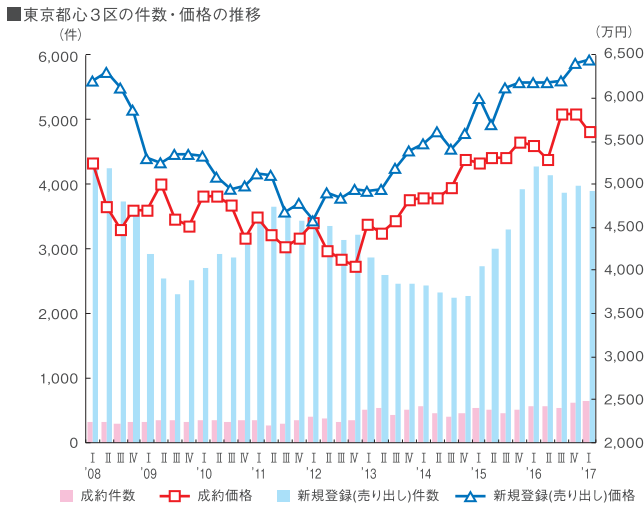


## 既存マンション価格は弱含み

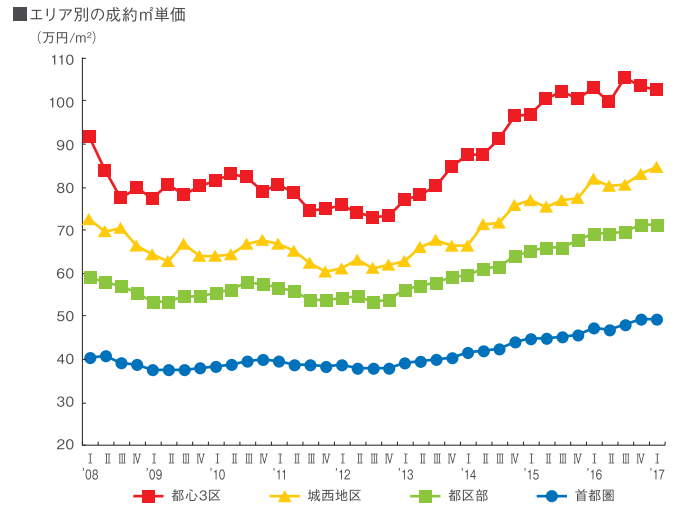
一方、都心3区の既存マンション市場では、成約価格が頭打ちの状況にあります。(公財)東日本不動産流通機構のデータによると、17年1~3月期の平均成約価格は5,621万円で前期比マイナス3.4%と、3四半期ぶりに下落しました。成約㎡単価も1~3月期は102.48万円/㎡で前期比マイナス0.6%と、ほぼ横ばいながら2四半期連続で下落しています。新宿区や

渋谷区を含む城西地区の成約㎡単価は強含みの傾向が残りますが、このデータには一般的なファミリータイプの既存マンションも多く含まれており、相対的に安価な物件取引に需要が集まる様子が見えられます。都心3区の新規登録(売り出し)価格は上昇を続けていますが、大幅な増加が続いた新規登録(売り出し)件数は16年に入り減少に転じています(図表3)。

**図表3** 既存マンションの件数・価格・㎡単価の推移  
・都心3区の既存マンション単価の上昇は頭打ち。売り物件数も減少傾向に。



\*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



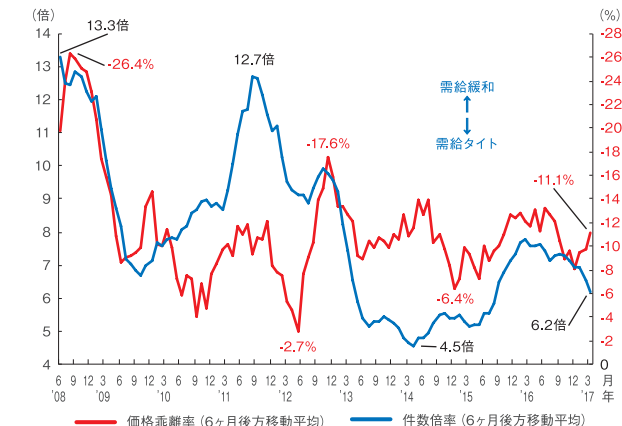
\*都心3区:千代田区・中央区・港区、城西地区:新宿区・渋谷区・杉並区・中野区

## 既存マンション需給は今後タイトに

市場の売り物件が次第に減少する一方、成約件数は8四半期連続で増加しており、都心の需給はタイトになりつつあります。成約件数(買い)に対する新規登録(売り)の件数倍率をみると17年3月時点で6.2倍と、リーマンショック時や東日本大震災後の水準を大きく下回り、16年以降さらに低下が続いています(図表4)。

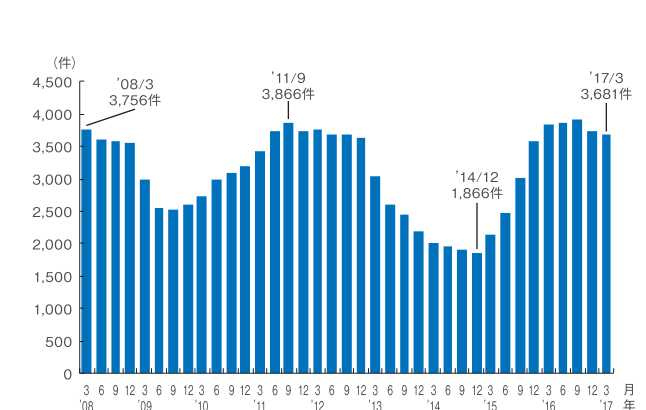
15年から大幅に積み上がっていた都心3区の在庫件数は、08年や11年に次ぐ高い水準ではあるものの、16年後半から次第に減少し始めています(図表5)。過度な価格の上昇は沈静化しており、今後都心の既存マンション市場で売り出し価格の調整が進めば、安定的に推移するとみられます。

**図表4** 既存マンションの需給状況(都心3区:千代田区・中央区・港区)  
・直近では、件数面の需給はタイト方向にシフト



\*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  
\*価格乖離率は、成約・新規登録物件の平均価格を対比させたもので、個々の物件価格の比較とは異なる  
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5** 既存マンションの在庫件数(都心3区)  
・16年後半から在庫件数は次第に減少しつつある



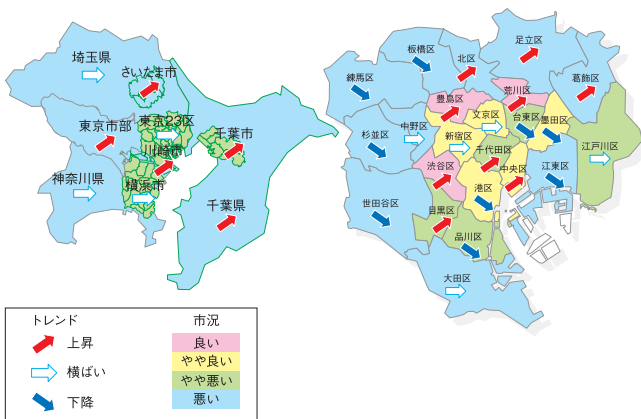
## 高グレード賃貸の空室率は低下

賃貸住宅市場も総じて良好で、特に渋谷区や中央区などの市況は改善傾向にあります。TAS賃貸住宅市場レポートによると、同じ23区内でも相続対策等でアパート建設が活発な都心外縁区の市況は悪く、都心エリアは強さが際立っています。ハイクラス賃貸住宅の空室率をみると、月額賃料単価5,000円/㎡超の高グレード物件は16年に入ってから低下が

目立ち、08年以降で最も低い水準にあります。一方、供給が比較的多い4,000～5,000円/㎡クラスの空室率は高止まりしており、希少性のある高級賃貸に対する需要の強さがうかがえます。投資を考える上で賃貸市場の需給は重視すべき材料ですが、同じ都心でもグレードによる選別が進んでおり、物件に対する目利きが益々重要になっていることがわかります **図表6**。

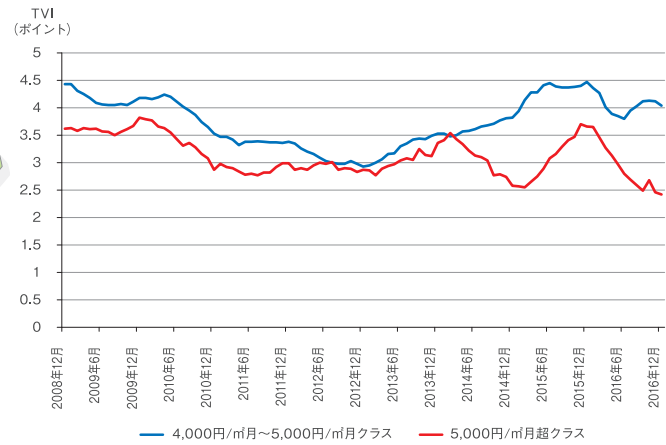
**図表6** 都心区における賃貸住宅市場の動向

・都心区を中心に賃貸住宅市況は良好。ハイクラス住宅の空室率も低下傾向  
■首都圏・東京23区の賃貸住宅市況図 (2016年第4四半期)



出典：「TAS賃貸住宅市場レポート」(株)タス

**東京23区ハイクラス賃貸住宅の空室率TVI推移**



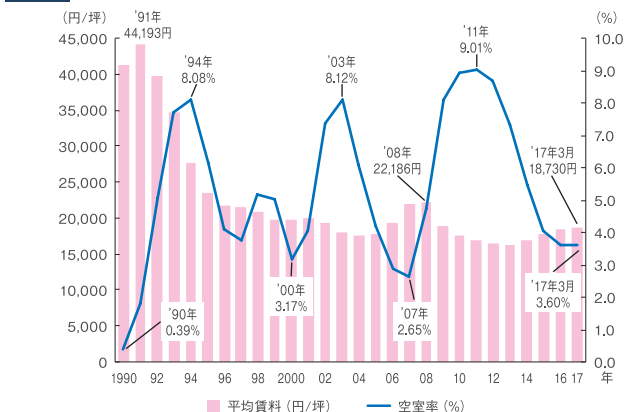
\*空室率TVI (TAS Vacancy Index) = 空室(Σ募集戸数) ÷ ストック(Σ募集建物の総戸数)  
\*ハイクラス賃貸住宅: 4,000円/㎡以上で専有面積40㎡以上のRC造・SRC造の物件

## オフィス需給は今後緩和の見通し

都心のオフィス市況は改善が進んできましたが、18年以降は不透明感が高まりそうです。三鬼商事(株)が公表したデータでは、都心5区の空室率は11年に9.01%まで上昇した後は大幅に低下し、17年3月は3.60%となりました。これは、00年のITバブルや07年のミニバブル時に迫る低い水準ですが、平均募集賃料は18,730円/㎡と及ばず、90年前後のバブル期と比べると約4割の水準にとどまります。足元では空室率の低

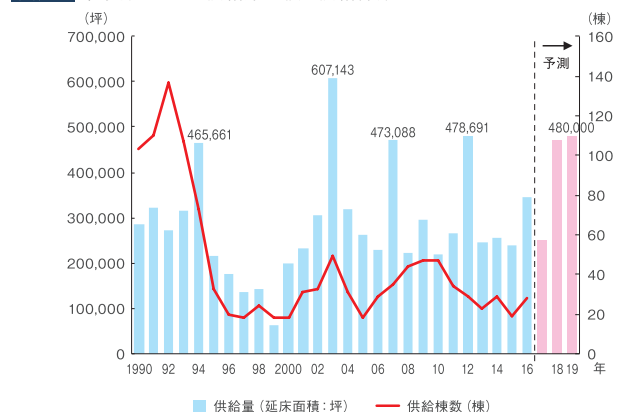
下が続いていますが、18年以降は大量供給が見込まれ、07年や12年並みの47～48万坪の供給が予測されています。賃料が高い新築の空室率は08年以降10～20%台で推移し、募集床を残したまま竣工する例も増えています。既存オフィスの空室率は3%台を維持していますが賃料の伸びは鈍く、需給が緩和されることでオフィス賃料の上昇は見込みにくくなっています **図表7-8**。

**図表7** 東京都心5区の賃料及び空室率



\*都心5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区の基準階面積100坪以上の貸事務所ビル  
資料:「オフィスデータ」三鬼商事(株)を元に作成

**図表8** 東京都心5区の供給床面積と供給棟数



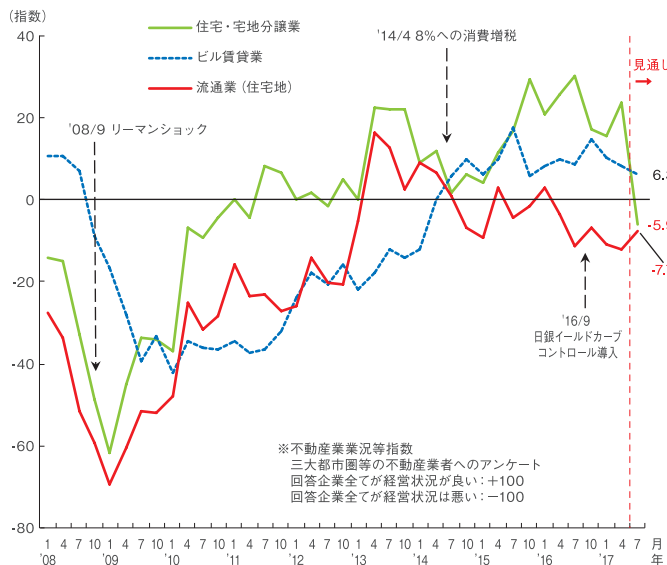
\*17年以降の供給床面積は予測値  
資料:「オフィスデータ」三鬼商事(株)、「東京のオフィス賃料予測」(一財)日本不動産研究所を元に作成

# 市場参加者のマインド

## 業界の先行き見通しはやや慎重

既存マンションや高グレードな賃貸物件を中心に市況は改善しつつありますが、不動産業界は先行きをあまり楽観視していないようです。(一社)土地総合研究所が調査した不動産会社の17年以降の業況判断は、住宅流通業や分譲業でマイナスとなりました。特に分譲業の低下が著しく、新築市場の先行きを厳しく見始めています **図表9**。東京23区に本社を置く主要企

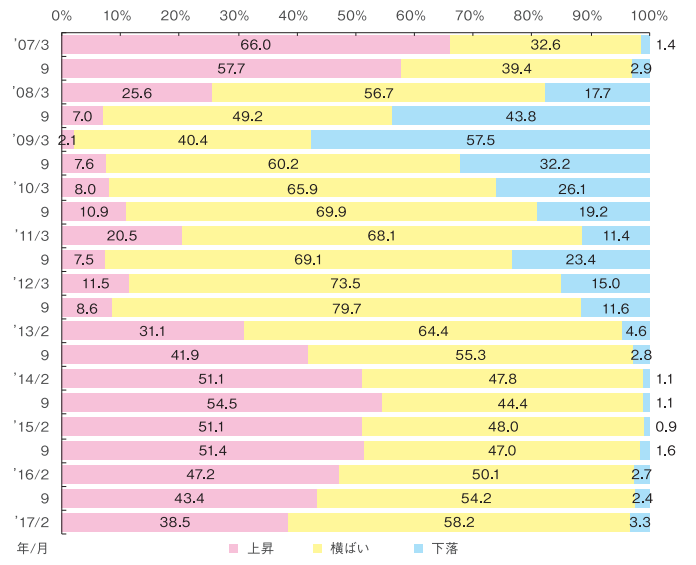
**図表9** 不動産業界における業況判断  
・分譲業と流通業の先行きは厳し目の見通し



資料：「不動産業業況等調査」(一財)土地総合研究所

業が予想する今後の地価水準も、14年半ばをピークに「上昇」の見通しが低下し、直近では「横ばい」が過半数を占めます **図表10**。インバウンド需要や富裕層等による高値取引が不動産価格を牽引してきましたが、これ以上の上昇は考えにくいとみているようです。ただ、リーマンショック時のような悪化は見込んでおらず、慎重な見方が増えているというのが実態と言えます。

**図表10** 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



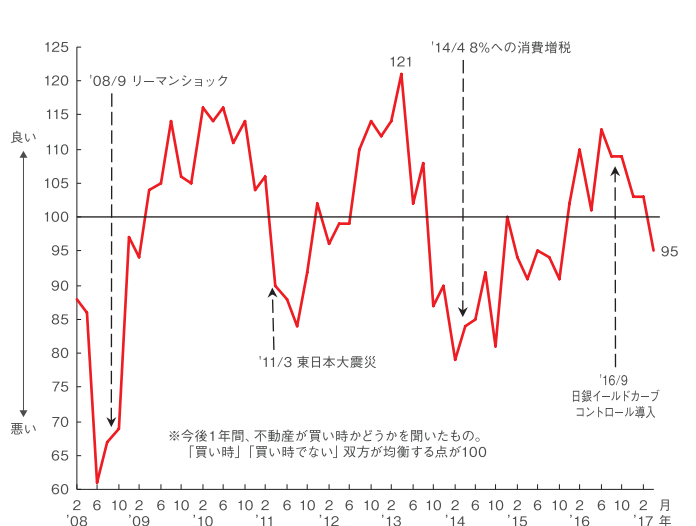
※上場企業及び資本金10億円以上の非場企業を対象  
資料：「土地取引動向調査」国土交通省

## 実需の購入マインドは低下

実需を中心とした一般消費者の購入マインドもやや低下しています。(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は、16年2月のマイナス金利導入後に100を上回り買い時感が高まりましたが、その後は低下し17年4月は95まで後退しました **図表11**。16年11月の米国大統領選挙後、トランプ政権のインフラ投資期待などから日米の金利が上昇に転じ、住宅ローン金利の先高感が台頭したことが一因と考えられます。

実際には、日銀のイールドカーブコントロール(長期金利の0%近傍誘導等)の導入で金利の上昇は抑えられていますが、金利や不動産価格の上昇に敏感な実需層にとっては買い時感がやや薄れているようです。ただ、都心の優良不動産を求める購入層にとってその影響は小さく、売買も比較的安定しています。マインド低下により市場の過熱感が薄らぐことで、落ち着いて物件選択できる環境が整ってきたとも言えそうです。

**図表11** 不動産購買態度指数 (関東)  
・16年後半から不動産購入マインドは低下



資料：(一社)日本リサーチ総合研究所

# 今後の不動産市場におけるシナリオ

## リスク要因踏まえ投資スタンスを明確に

冒頭で述べたように、日本経済の現状は悪くありません。内閣府が示す景気動向指数は、株価や新築着工数等で構成される先行指標が16年10月から改善し、電力使用量等からなる一致指数や法人税収等からなる遅行指数も同様に上昇しています。株価や為替のトランプラリーは収束しましたが、これまでの円安で過去最高益を記録した日本企業も少なくなく、今後の業績相場によって一段の株価上昇を見込む声が出ています。株価上昇の資産効果は既存マンション市場にも好影響を与えるほか、金融緩和による不動産市場の下支え効果で都心の市況(実需・投資双方)は底堅く推移することが予想されます。

一方、考慮すべきリスクもあります。米FRBの追加利上げが性急だと住宅投資や自動車販売の下押し要因になるほか、金融緩和を志向するトランプ政権の意向にも反するとの指摘があります。金融引き締めが政治的混乱を招く懸念があり、長期に

渡る米国の景気拡大が18年にピークアウトする可能性も高まっています。中国は17年秋の共産党大会後の景気が不透明で、欧州はECB(欧州中央銀行)が来年利上げに踏み切ると、債務問題を抱える南欧の国々で財政・金融危機が再燃しそうです。

日本におけるリスクは日銀人事かもしれません。黒田総裁は18年4月に、緩和支持派の副総裁2人も3月に任期を終えますが、現状では続投の見方が大勢です。マイナス金利の深掘りが政策手段として残る一方、番狂わせの人事で金融緩和の出口が意識されると金利が乱高下する可能性もあります(図表12)。いずれにしても、様々なシナリオを踏まえた上で自身の投資スタンスを明確にしておくことが大切です。不確実な時代に刻々と変化する都心の不動産市場を幅広い視点から捉え、個々のニーズに応えられるコンサルタントの存在が不可欠になっていると言えるでしょう。

図表12 今後の不動産市場を見通す上でのポイント

1. 景気回復シナリオ	<ul style="list-style-type: none"><li>① 金融緩和の継続<ul style="list-style-type: none"><li>・日銀によるイールドカーブコントロール(長期金利の0%近傍誘導等)による低金利政策の継続</li><li>・監督官庁の指導で金融機関の融資姿勢に変化はあるものの、不動産融資の金利は低水準で推移</li><li>※<b>不動産市場の下支え効果は続き、不動産取得(個人投資家による実需・投資)は底堅く推移</b></li></ul></li><li>② アベノミクスの政策効果の顕在化<ul style="list-style-type: none"><li>・デフレ脱却に向けた金融緩和の継続により、景気の腰折れを回避</li><li>・景気対策としての財政出動要請によるGDP需給ギャップの解消</li><li>※<b>企業業績の改善や実質賃金の上昇により、不動産取引は安定的に拡大</b></li></ul></li><li>③ 海外政治情勢の落ち着き<ul style="list-style-type: none"><li>・米国トランプ政権の経済政策(トランプノミクス)効果の顕在化</li><li>・欧州選挙の終了、北東アジア情勢等の緊張緩和により、海外リスク要因の解消</li><li>※<b>円安・株高が安定的に推移し、資産効果で不動産市況にも好影響</b></li></ul></li></ul>
2. リスク拡大シナリオ	<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>・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>・黒田総裁の任期切れが近づき理事人事で思惑が交錯。金融緩和の「出口」が意識されるように</li><li>※<b>「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</b></li></ul></li><li>② アベノミクスの政策効果の剥落<ul style="list-style-type: none"><li>・デフレ脱却は依然として困難で、実質賃金の停滞から消費拡大につながらず、景気は腰折れ</li><li>・景気回復の遅れや財政出動により、国債増発と日銀購入で財政規律が緩む</li><li>※<b>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</b></li></ul></li><li>③ 海外政治情勢のリスク拡大<ul style="list-style-type: none"><li>・米国トランプ政権の保護主義的な通商政策の顕在化、インフラ投資等の財政出動の遅滞</li><li>・欧州で来年利上げに踏み切ると、南欧等で財政・金融危機が再燃</li><li>※<b>有事の円買いによる円高・株安により、逆資産効果で不動産市況が弱含みに</b></li></ul></li></ul>

(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。

# 個人が等価交換方式による 土地活用を行う場合の 所得税の中高層の買換えの特例



東京圏、中京圏、近畿圏内に土地を所有する個人が、等価交換方式(《1》個人が土地を不動産会社に譲渡し、《2》《1》の土地上に不動産会社が建築資金を負担して中高層の耐火共同住宅(マンション)を建設し、《3》個人は《1》の土地譲渡の見返りに譲渡時の価額に相当する区分所有マンションを取得する方式。)による土地活用を行うことがあります。個人がこの等価交換方式による土地活用を行う場合に、土地の譲渡に係る所得税の負担を抑えるため利用される税制が、「中高層の買換えの特例」(租税特別措置法37条の5第1項第2号)です。今回は、この中高層の買換えの特例について、譲渡する資産(「譲渡資産」と等価交換方式により取得する資産(「買換資産」)の要件を中心に説明します。

## 1. 中高層の買換えの特例の概要

「中高層の買換えの特例」とは、個人が譲渡資産を譲渡し、一定の期間内に買換資産を取得し、その取得の日から1年以内に事業の用又は居住の用に供した場合、①譲渡資産の収入金額が買換資産の取得価額以下のときは、その譲渡資産の譲渡がなかったものとさ

れ、所得税がかからない、②その譲渡資産の収入金額が買換資産の取得価額を超えるときは、その超える部分に相当する土地建物等のみの譲渡があったものとして、長期譲渡所得の金額又は短期譲渡所得の金額が計算される所得税の特例です。

## 2. 譲渡資産とは

次の(1)～(4)の要件をすべて満たすものが譲渡資産とされます。

(1) 次の①～③に掲げる区域内にある土地等(土地や借地権等をいう。以下同じ。)、建物又は構築物で、その土地等又はその建物もしくは構築物の敷地の用に供されている土地等の上に、地上階数3以上の中高層の耐火共同住宅(注)の建築をする事業の用に供するために、譲渡をされるものであること。

(注)「中高層の耐火共同住宅」とは、譲渡資産の取得者が建築した建築物又は譲渡資産の譲渡者が建築した建築物で、次に掲げる要件の全てに該当するものをいいます。  
 イ.耐火建築物又は準耐火建築物に該当する3階以上の構築物であること。  
 ロ.その建築物の床面積の2分の1以上に相当する部分が、専ら居住の用(その居住の用に供される部分に係る廊下、階段その他その共用に供されるべき部分を含む。)に供されるものであること。

### ①三大都市圏の既成市街地等

「三大都市圏の既成市街地等」とは、次に掲げる区域をいいます。  
 ・首都圏の既成市街地(東京23区及び武蔵野市の全部、三鷹市、横浜市、川崎市及び川口市の区域の一部の区域)  
 ・近畿圏の既成都市区域(大阪市の全部、京都市、守口市、東大阪市、堺市、神戸市、尼崎市、西宮市及び芦屋市の区域の一部の区域)  
 ・中部圏の名古屋市の区域(旧名古屋市の区域)

②首都圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備地帯、近畿圏整備法第2条第4項に規定する近郊整備区域又は中部圏開発整備法第2条第3項に規定する都市整備区域(一定の区域を除く。)のうち、既成市街地等に準ずる区域として政令で定める区域

③中心市街地の活性化に関する法律第12条第1項に規定する認定基本計画に基づいて行われる、同法第7条第6項に規定する中心市街地共同住宅供給事業(同条第4項に規定する都市福利施設の整備を行う事業と一体的に行われるものに限る。)

該当する区域が限定されるので、この特例の適用を検討の際は、所有する土地等の所在地の確認が不可欠です。

- (2) (1)の土地等又はその建物もしくは構築物が、(1)の中高層の耐火共同住宅の建築をする事業の施行される土地の区域内にあり、かつ、租税特別措置法第37条の5第1項第1号(特定民間再開発事業による地上階数4以上の中高層耐火建築物の建築の場合の買換え)の適用対象となる資産以外のものであること。
- (3) 棚卸資産又は雑所得の基因となる土地等ではないこと。
- (4) 譲渡資産の譲渡について、居住用財産の3,000万円特別控除、特定の事業用資産の買換えの特例等の一定の特例の適用を受けていないこと。

なお、この譲渡資産については、上記の(1)～(4)の要件を全て満たす資産であれば、その用途は全く問われません(例えば遊休地でも構わない)。また、所有期間が5年以下のため、譲渡した場合に短期譲渡所得に該当する土地等であっても、上記(1)～(4)の要件を全て満たすときは、中高層の買換えの特例の適用対象となります。

### 3. 買換資産とは

買換資産は、前述2(1)の事業の施行により、その土地等の上に建築された耐火共同住宅(その耐火共同住宅の敷地の用に供されている土地等を含む。)又はその耐火共同住宅に係る構築物とされます。したがって、「譲渡資産である土地等又は建物若しくは構築物の敷地の用に供されていた土地等」以外の土地等の上

に建築された耐火共同住宅等は、中高層の買換えの特例の適用対象となる買換資産に該当しません。

また、買換資産に該当する中高層耐火共同住宅を建築する者は、譲渡資産の取得者又は譲渡者に限られるので注意が必要です。

### 4. 買換資産を取得する見込みで中高層の買換えの特例の適用を受ける場合

#### (1) 通常の場合

中高層の買換えの特例の適用を受けるためには、原則、譲渡資産を譲渡した日の属する年中に買換資産を取得する必要があります。ただし、その譲渡の日の属する年の翌年中に取得をする見込みであり、かつ、その取得

の日から1年以内にその個人の事業の用又は居住の用に供する見込みである場合には、取得価額の見積額により、特例の適用を受けることができます。

#### (2) 中高層の耐火共同住宅の建築に要する期間が、通常1年を超えると認められる等の事情がある場合

中高層の耐火共同住宅の建築に要する期間が、通常1年を超えると認められる等の事情その他これに準ずる事情があるため、譲渡の年の翌年中に買換資産の取得をすることが困難である場合には、納税地の所轄

税務署長に取得期限の延長の申請書を提出し、その承認を受けて、譲渡した年の翌年の12月末日後2年以内の期間内において、税務署長が取得できるものとして承認した日まで、買換資産の取得期限が延長されます。

### 5. 確定申告の要件

中高層の買換えの特例の適用を受けようとする場合には、譲渡資産の譲渡をした日を含む年分の確定申告書にその適用を受ける旨の記載をし、かつ、譲渡資産の譲渡価額及び買換資産の取得価額又はその見積額に関する明細書等を添付する必要があります。

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。

# 「道路」について考えてみましょう。



「道路」について考えてみましょう、と言われると皆さんはどのようなイメージを持たれるでしょうか？  
今回は、建物の建築に不可欠な「道路」についてご説明させていただきます。

## I 「道路」とは何か？

日常用語で「道路」と言えば、漠然と人が歩いたり車両が通行したりする道をイメージされると思います。

法律上、「道路」といっても、いろいろな定義があり、建築基準法という建築法規に定義されている「道路」は以下のようなものに限られています。

(道路の定義)

### 第四十二条

- 1 この章の規定において「道路」とは、次の各号の一に該当する幅員四メートル(特定行政庁がその地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認めて都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内においては、六メートル。次項及び第三項において同じ。)以上のもの(地下におけるものを除く。)をいう。
  - 一 道路法(昭和二十七年法律第百八十号)による道路
  - 二 都市計画法、土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)、旧住宅地造成事業に関する法律(昭和三十九年法律第百六十号)、都市再開発法(昭和四十四年法律第三十八号)、新都市基盤整備法(昭和四十七年法律第八十六号)、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和五十年法律第六十七号)又は密集市街地整備法(第六章に限る。以下この項において同じ。)による道路
  - 三 この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道
  - 四 道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定したもの
  - 五 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの
- 2 この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員四メートル未満の道で、特定行政庁の指定したものは、前項の規定にかかわらず、同項の道路とみなし、その中心線からの水平距離二メートル(前項の規定により指定された区域内においては、三メートル(特定行政庁が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認める場合は、二メートル)。以下この項及び次項において同じ。)の線をその道路の境界線とみなす。ただし、当該道がその中心線からの水平距離二メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離四メートルの線をその道路の境界線とみなす。
- 3 特定行政庁は、土地の状況に因りやむを得ない場合においては、前項の規定にかかわらず、同項に規定する中心線からの水平距離については二メートル未満一・三五メートル以上の範囲内において、同項に規定するがけ地等の境界線からの水平距離については四メートル未満二・七メートル以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。(第4項から第6項は省略します。)

## II 建物を建築するために必要とされる「道路」に関する要件

さらに、建築基準法は、建物を建築するために必要とされる「道路」に関する要件として、以下のような規定を設けています。

(敷地等と道路との関係)

### 第四十三条

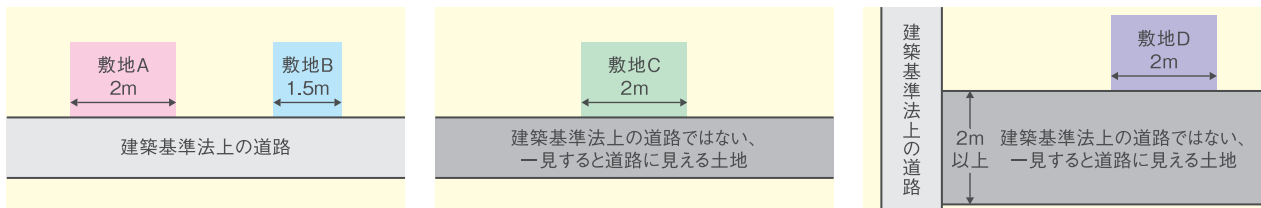
1 建築物の敷地は、道路(次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。)に二メートル以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。

一 自動車のみ交通の用に供する道路

二 高架の道路その他の道路であつて自動車の沿道への出入りができない構造のものとして政令で定める基準に該当するもの(第四十四条第一項第三号において「特定高架道路等」という。)で、地区計画の区域(地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。同号において同じ。)内のもの(第2項は省略します。)

つまり、皆さんが所有されている土地が「建築物の敷地」として認められるためには、建築基準法が定義する道路に「二メートル以上接しなければならない」ことになります。

今、お住まいになられている「建築物の敷地」は建築基準法が定義する道路に二メートル以上接していますか? 図で考えてみましょう。



上記の敷地A～敷地Dのうち、問題なく建物が建築できる敷地は敷地Aのみです。

敷地Bは建築基準法が定義する道路に「二メートル以上接しておらず、敷地Cはそもそも建築基準法が定義する道路に接していないため、いずれも建物が建築できません。

ただし、敷地Dについては、単独ではなく前面の土地(建築基準法上の道路ではない一見すると道路に見える土地)と一体の土地と評価できる場合は、条例が定める一定の要件を満たせば、いわゆる旗竿地として建物が建築できる敷地となる可能性があります。

## III 次回に向けて

このようなご説明をいたしましても、上記Iの道路の意味がよく分からないという方が多いのではないかと思います。特に、いわゆる2項道路と言われる建築基準法第42条第2項が定める道路(上記記載の「この章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員四メートル未満の道

で、特定行政庁の指定したもの)」であるか否かについては、一見しただけではよく分からないことも少なくありません。

今回は、建物の建築との関係での「道路」概念と「道路」への「接道」についてももう少し掘り下げてご説明したいと思っています。

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 17.

## プレミスト南青山

### ザ・パークハウス グラン 南青山

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17回は、表参道駅より徒歩圏の南青山アドレスに、誕生した2棟のマンションをご紹介します。



#### プレミスト南青山

[所在地] 東京都港区南青山6丁目

[竣工年月] 2014年2月

[交通] 東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線  
「表参道」駅 徒歩6分

[総戸数] 84戸

[事業主] 大和ハウス工業

[販売代理] 三井不動産レジデンシャル

[施工会社] 清水建設

[構造/規模] 鉄筋コンクリート造 地上8階 地下2階建



#### ザ・パークハウス グラン 南青山

[所在地] 東京都港区南青山5丁目

[竣工年月] 2016年8月

[交通] 東京メトロ銀座線・千代田線・半蔵門線  
「表参道」駅 徒歩4分

[総戸数] 101戸

[事業主] 三菱地所レジデンス・東京建物・三菱倉庫

[施工会社] 東急建設

[構造/規模] 鉄筋コンクリート造 地上7階 地下1階建

## 先進の文化が集まる街に誕生した二つの邸宅

洗練された都心文化の発信拠点・青山の中心に寄り添う「南青山5丁目・6丁目」アドレス。みゆき(御幸)通り、青山通り、骨董通り、美術館通りに囲まれた一角に、邸宅をコンセプトにした二つのプレミアムマンションが誕生しました。

「プレミスト南青山」に求められたのは、住む方への礼節をもった迎賓の邸宅。外周部に張り巡らせた剣先フェンスには邸宅としての威厳が漂い、シラカシ、スダジイ、イロハモミジなど、日本の在来種にこだわった植栽が住む人の目を楽しませてくれます。警備員室を配置し、中世ヨーロッパの城塞に通じる鉄壁さを思わせるメインゲートを通ると、幾重にも守られた扉の先にある共用空間は、壁面に外構と同じタイルを採用して水景との一体感と開放感を生み出し、都市の賑わいを忘れさせる静謐な空気とくつろいだ景色が広がります。天然石とガラスで設えたモダンな意匠のフロントカウンターは、迎賓の邸宅を象徴する場所。オーナーを心地よく迎えるとともに、日常のきめ

細やかなサービスの拠点となります。

「ザ・パークハウス グラン 南青山」の設計コンセプトは、世界が息をのむ青山の邸宅。アーキサイトメビウス株式会社をデザイン監修に迎え、天然御影石の重厚感と彫りの深いデザインが見せる奥行きや陰影、さらに大きく翼を広げたような壮麗なキャノピーによって、青山にふさわしい邸宅の趣を表現。シンボルツリーのカツラをはじめとする植栽計画により、みゆき通りの並木道に連動する緑豊かな景観を創出し、天井高5mを超えるエントランスホールには、ライムストーンを基調に、外観に用いた御影石などを使用し建物としての一体感と上質感を演出しています。地下には間接照明による光の演出を導入した自走式駐車場を設け、2つのサブエントランスにはそれぞれ車寄せスペースを確保。コンシェルジュサービスに加え、自動車の乗降をサポートするドアマンが待機し、住まう方のニーズに対応しています。

### 【成約件数・平均成約単価 推移】

成約時期(年度・四半期)	成約件数	平均成約坪単価
～2016:2Q	2件	@643万円
2016:3Q	5件	@730万円
2016:4Q	4件	@962万円
2017:1Q ※5月末まで	2件	@829万円

### POINT

成約データを見てみますと、「ザ・パークハウス グラン 南青山」の流通が始まった2016:3Qにおいて成約件数が最多となり、2016:4Qには平均成約単価が最高値となりました。自己居住用としてだけでなく、セカンドハウスとして、あるいは資産性を期待しての保有等、多様なニーズに支えられているのが特徴です。

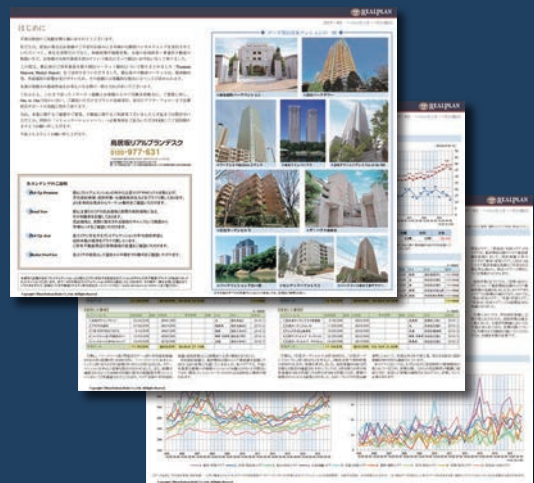
データ出典:三井不動産リアルティ株式会社の成約情報データベース(プレミアムマンションの成約情報) ※プレミアムマンションとは都心エリアに存在する高品位なマンションの中から、リアルプランが独自にセレクトしたマンションです。  
記事出典:分譲時パンフレット、他。

## 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。



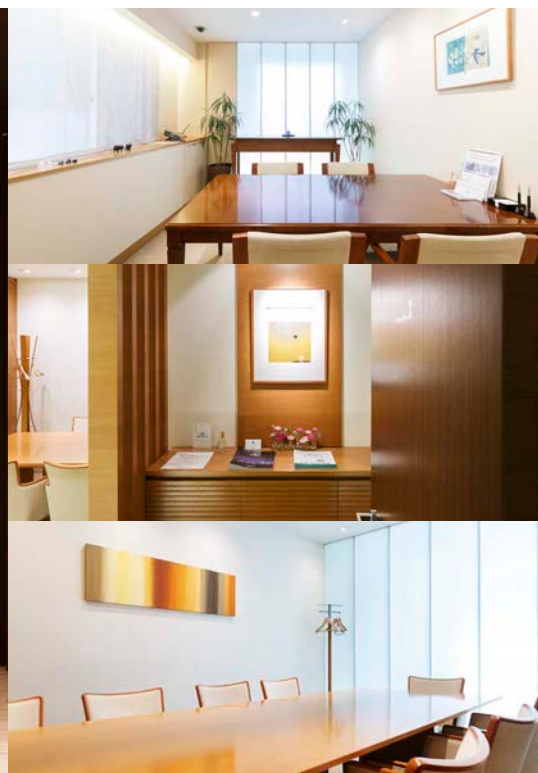
お問い合わせ・お申し込みは

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



日本を代表する流行と文化の情報発信地「表参道」エリアで、お客様のあらゆる不動産ニーズにお応えしております。

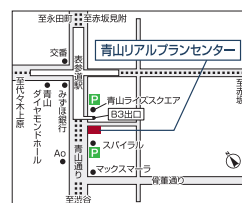
青山リアルプランセンターでは開設以来、都心不動産コンサルティング総合窓口として、未来に受け継ぐ気品と賑わいを備えた街「表参道」を拠点に、港区北青山、南青山、渋谷区神宮前、松濤、神山町や、代々木上原・代官山・赤坂などのブランドエリアの土地・戸建・事業用不動産・投資用不動産の売買仲介ほか、都心部のハイグレードマンションの売買および賃貸仲介を行っております。

特に、利便性と居住性を兼ね備えた商住地「表参道」周辺では、2020年東京オリンピックを控えて、たくさんの開発プロジェクトが進行しており、青山リアルプランセンターには、単なる不動産の売却、購入だけでなく、保有ビル・マンションの老朽化対策や相続・税務対策、事業承継、資産の有効活用等、日々多くのご要望をお客様からいただいております。

そうした不動産ニーズにお応えすべく、都心に特化して30年のリアルプランのノウハウ・情報力・提案力を活かし、きめ細やかなサポート体制を実現いたします。「表参道」エリアを含めた都心部のあらゆる不動産ニーズのために私どもは存在します。是非「青山リアルプランセンター」をご用命ください。



青山リアルプランセンター  
所長 森 武



三井不動産リアルティ株式会社 青山リアルプランセンター

〒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

●フリーコール 0120-78-3131

営業時間 午前10:00-午後6:00

## 編集後記

REAL PLAN NEWS No.110

さまざまな視点から都心の情報を発信してまいります。

おかげさまで、「リアルプランニュース」は今号でVol.110を迎えました。皆様のご愛顧にあらためて御礼申し上げます。さて、今回の特集は「青山」——ファッションのイメージが強いエリアですが、美食の街でもあり、とくにオーナーシェフの名店が多くあります。各分野で世界を目指す才能が競い合う青山では、飲食店にも確固

たる個性が求められているのでしょう。ふだんは舌で味わうオーナーシェフの哲学を、今回の特集ではまず言葉で味わっていただければ幸いです。

ご意見・ご感想がございましたら、ぜひお聞かせください。よろしくお願ひ申し上げます。



**麻布**  
Asahikubo  
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。



**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

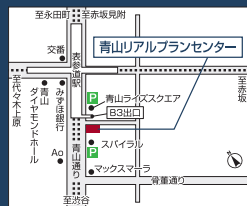


**六本木**  
Rokko  
リアルプランセンター

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



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



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



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



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



【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(0120-977-6311)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/