

REAL PLAN NEWS

No. **111**

2018
SPRING

JAPAN 04
日本新景
NEW
SCAPE

広尾

New
VINTAGE

REAL PLAN NEWS

No. **111** 2018 SPRING

03 特集

JAPAN 04 NEW SCAPE 広尾 *New* VINTAGE

05 ヴィンテージワイン、運命というテイスト。

——— ワインショップ・エノテカ 広尾本店

08 広尾に薫る教育の風。

——— 渋谷区立広尾小学校

11 広尾オールド&ニュー。

——— 広尾商店街

13 時を超えて愛が人を育てる。

——— 有栖川宮記念公園

15 MARKET REPORT マーケットレポート

2018年度 都心不動産の見通し

好調な市場のその先を各種データから読み解く

21 税務セミナー

平成30年より適用開始

「地積規模の大きな宅地」の相続税法上の評価

23 法務セミナー

「道路」について考えてみましょう(その2)。

25 PREMIUM RESIDENCE STORY 18.

広尾ガーデンヒルズ

29 リアルプランセンターのご紹介

麻布リアルプランセンター

広尾

New VINTAGE

「若くて美しいことは自然のいたずらに過ぎません。でも、年老いてなお美しいことは、芸術です」

と語ったのは、エレノア・ルーズベルト。

第二次世界大戦時のアメリカ大統領フランクリン・ルーズベルトの妻は、

世界的な人権活動家でもあった。

人間が生きる権利は、誰であっても侵すことは許されない。

それは国際社会で最も尊重される、基本的なルールの一つである。

幕末に日本が開国してより、外国の大使館、公使館が集中して建てられた広尾には、

外交に関わる人々が世界中から集まってきた。

彼らが自国の文化を持ち込むとともに、日本の文化や自然にも関心を寄せた。

また、そんな彼らと接することにより、広尾の人々は外国人も同じ人間であることを知った。

世界の人が交わり、尊重し合った日々の積み重ねがあるからこそ、

この街には豊かさや美しい未来がある。

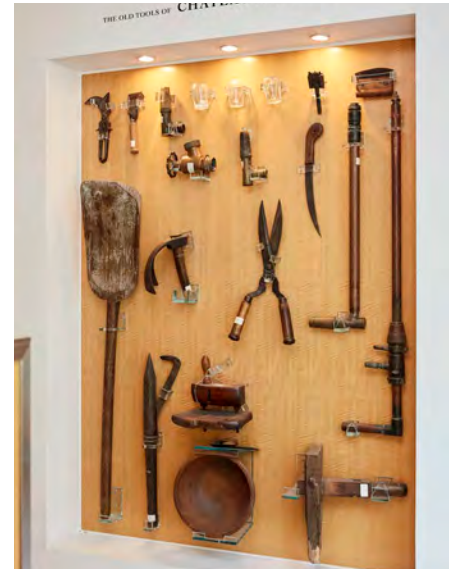


— New —
VINTAGE

ヴィンテージワイン、 運命というテイスト。

外国人の多い広尾は、ワインのニーズが高い街。
飲食店にもワインにこだわりのある店が多い。
そんな街でワイン専門店を構えて今年30周年を迎える
「ワインショップ・エノテカ 広尾本店」で
人生の記念となるヴィンテージワインの選び方を聞く。





上:シャトー・マルゴーで使われていた道具

左:写真左から、1987年 シャトー・ラフィット・ロスチャイルド・マグナム(204,000円)、1999年 シャトー・ムートン・ロスチャイルド・マグナム(200,000円)、2003年 シャトー・ペトリュス・マグナム(1,300,000円)、1986年 シャトー・シュヴァール・ブラン(100,000円)、1996年 シャトー・ディケム(52,000円) *価格はいずれも税別

人とブドウと時間の奇跡

ヴィンテージは、もともとラテン語で「ブドウの収穫」を意味した。それがフランスで「よくできた、特定の年の古いワイン」という意味を持つようになり、それが他の分野にも応用されて、現代では車やジーンズ、スニーカーなどにもヴィンテージの名品がある。それでもヴィンテージという言葉から多くの人が連想するのは、やはりワインだろう。

ワイン業界では「ヴィンテージ」は、ブドウ収穫年を意味する。「同じ造り手でも、天候によってブドウの出来が良い年といまひとつの年があります。それによって値段が上下するので、古いほうが高いというわけではありません」と、多数のヴィンテージワインを取り揃えるワインショップ・エノテカ 広尾本店の店長、丹生谷優子さん。「年月が経つほど、ワインは熟成が進んでいきます。そうすると果実味やタンニンといったワインの味を構成する要素の一つ一つがなじんで、まろやか



になっていくんですよ」。

飲み頃はワインの種類や産地によって様々で、白ワインは熟成のピークが赤ワインよりも比較的早いのだそう。10年以上の長期熟成となると、おすすめできるのはフランスのボルドーのような産地。「40年、50年を過ぎ、紫色

だったワインが紅葉のようなオレンジ色になった頃には、すべての味わいが柔らかく溶け合っ、しなやかで軽やかになっています。その味わいは、ワインという飲み物の長い歴史と深い文化を感じさせ、『ワインは素晴らしい』と改めて思わせてくれますよ」。



店内のテイスティングコーナーでは軽いおつまみも販売。晴れた日の午後はテラスでくつろぎながらワインを楽しむ外国人やファミリーの姿をよく見かける。



広尾本店は、デイリーな低価格ワインから超高級ワインまで幅広く用意。

還暦祝いにはヴィンテージワイン

ワインマニアではない人が年号にこだわってワインを探す理由は、銀婚式や金婚式、還暦祝いが多い。しかし、ワイン専門店でも、急に依頼されると、その年のワインを見つけれないこともある。世界中でワインの消費量が増えているので、特に当たり年のワインは争奪戦が厳しくなっているそうだ。「生産数の少ない年もありますから、できれば半年前までに声をかけていただくと助かります」とのこと。人生の先輩へのお祝いのためのワインは、早くから用意したほうが良さそうだ。

人生をワインで祝う方法として、丹生谷さんのおすすめは、出産や結婚の際に、将来を見越したまとめ買いをすることだと言う。「たとえばお子さんやお孫さんのお誕生の際に1ケース購入され、入学時に1本、成人式で1本、ご結婚で1本と、節目節目に召し上がり、家族で思い出を語り合いながら、『あのとき

の味がこんな風変わったね』と召し上がっていただくと、家族の絆が深まるのではないのでしょうか」。

高級ワインは保存が難しいので、自宅にセラーがなければ、ワイン専門の貸倉庫を利用するという方法もある。別れの宴が多くなるこの季節、その人との思い出のある年につくられたワインを探し、ともに過ごした年月を味わえば、それもまた忘れられない思い出になるだろう。



ワインショップ・エノテカ 広尾本店 店長

丹生谷 優子 (にゅうのや ゆうこ)

結婚記念日に飲んだ一杯をきっかけに、ワインに関心を持つ。「ワインエキスパート」の資格を取得し、2003年、損保OLからエノテカに転職。2014年より現職

— *New* —
VINTAGE

広尾に薫る 教育の風。

1916(大正5)年創立の
渋谷区立広尾小学校の校舎は、
昭和初期に建てられた国の有形文化財である。
古くからの住民は火の見櫓のある校舎で
学んだ記憶を三世代で共有し、
次世代のために母校への協力を惜しまない。





校舎は国の有形文化財

JR恵比寿駅から明治通りを越え、広尾方向に向かって高台の住宅街を歩いていくと、周辺の風景から浮き上がるように、塔のある美しい建物が見えてくる。それが渋谷区立広尾小学校だ。

同校は2017年で創立101年目という長い歴史を持つ。少子化が進む東京都心では、児童の減少によって歴史ある小学校がいくつも廃校してしまっただが、この小学校では現在も6年生以外の各学年が2クラスを保ち、しかも、校舎は1932(昭和7)年に建てられたものがそのまま使用されている。いわば、ヴィンテージ校舎が生きている公立小学校なのだ。

現在の校長である木下和弘先生の案内で校舎を歩けば、美しい曲線を描く手すりのある階段に、ステンドグラスの入った窓からやさしい光が入りこみ、優雅な空気感にここが公立小学校であることを忘れてしまいそうだ。

校舎のシンボルとなっている塔は、竣

工時から戦後の復興期までは消防署の火の見櫓としての機能を果たしていた。この校舎が建てられる前にあった校舎が不審火で焼失したことから、「小学校と消防署が一緒になっていれば安心だ」と、消防署の出張所が同居することになったという。そのアイデアの実現には、隣に屋敷があり、校舎再建に協力した旧沼田藩主・土岐子爵の働きかけがあったのだろう。モダンな校舎デザインにも子爵の意向が反映された可能性が高い。

木下校長先生に、文化財として気を使うことは特にないか質問してみると、「教育活動が最優先ですから、壁に画鋲を打ってはいけないとか、活動が制限されるといったことは一切ありません」とのこと。他と違うのは、寄せ木のフローリングなどの修繕のためのパーツがなく、独自の工夫で間に合わせていることだという。「落ち着いた校舎の雰囲気のためか、広尾小学校の子どもたちは階段や廊下を走る子どもがほとんどいないんですよ。そこは他と違いますね」。



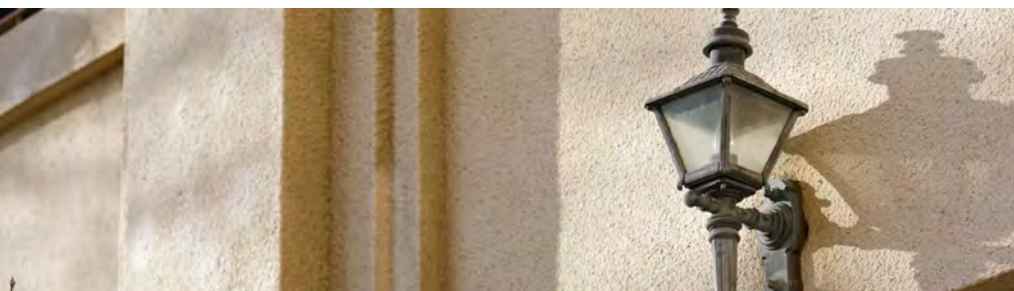
上の写真は、1932(昭和7)年、現在も残る校舎が竣工した直後に撮影された。関東大震災の経験と、前の校舎が不審火で焼失したことから、東京都は耐震・耐火の鉄筋コンクリート建築を採用した。



渋谷区立広尾小学校 校長

木下 和弘 (きのした かずひろ)

2017年4月に渋谷区立上原小学校より広尾小学校に着任。創立101年の歴史の中で、20番目の校長先生である。「渋谷区は東京オリンピックのメイン会場があるので、小学校でも私たちにどんな貢献ができるのかなど、オリンピック・パラリンピックに向けた学習に取り組んでいます」





コの字型の校舎には、はじめ渋谷消防署上智出張所が同居していた。鬼門（東北）に当たる角に立つ塔は、消防署の望楼として1947（昭和22）年まで使用された。

保存を実現した母校愛

関東大震災後に建てられた「復興小学校」と呼ばれる鉄筋コンクリートの校舎の多くは、昭和の経済成長とともに姿を消した。しかし、広尾小学校は地元の人々が努力し、バブル絶頂期の1990（平成2）年に東京都歴史建造物に指定され、保存にこぎつけた。それがさらに、2000（平成12）年、国の有形文化財の指定になったのである。「当時の経緯は話に聞くだけですが」と言う木下校長先生も、「広尾の方々には母校愛が強

い」と感じている。「運動会などでは地域の方がとても積極的に手伝ってくださるんですよ。広尾は古くからの住民もかなり多い地域で、おじいさん、お父さん、在校生の三世代で同じ校舎で学ばれているというご家族もかなりおられます。広尾を離れた方も、この校舎が残っていることをすごく喜んでくださっています。先日も『私は昭和24年に卒業したのですが、たまたま通りかかったら、校舎がそのままだったので』と立ち寄られた方が、『懐かしい』と感動されていました」。

現在、広尾小学校の卒業生の半分

は私立中学校に進学する。木下校長先生は、「たとえ将来世界で活躍するようになって、地元の人々に支えられ育ったことを忘れず、地域に貢献したいと思うような子どもたちになってほしいですね」と語る。

世間は広尾を「高級住宅街」と呼ぶが、高額所得者が住むから高級なのではない。住まう人々が古き良きものを大切に思い、次世代の健全な育成を重視しているからこそ、街のたたずまいに「高級」と呼びたくなる品格が備わっているのだ。

広尾の英語教育

明治から外国大使館のある広尾は、インターナショナルスクールが複数あり、子どもの教育のために広尾に住む外国人ビジネスマンは少なくない。インターナショナルは日本人にはハードルが高いが、できればバイリンガルに育てたいと考える家庭には、外国人ティーチャーや保育士が子どもの教育にあたる「プリスクール」を利用するという方法もある。

広尾にはプリスクールも多く、その一つ、「広尾キッズワールド」を運営するビジョンハーツ（株）増田豊子さんによると、「広尾教室は外国人のお子さんも多いので、お子さんが自然と国際感覚を身に付けられます。

外国人の親御さんは日本語がお上手な方が多いので、英語力に自信のない日本人の親御さんも、親同士の会話を心配されなくても大丈夫ですよ」とのこと。同社のプリスクールは3歳までを主な対象とするが、幼稚園入園後もアフタースクールとして続けることができる。こうした施設を利用して、幼少期からネイティブと英語環境で過ごしていると、どんな子どもでも『英語を聞き取れる「耳」になっていく』という。



広尾オールド&ニュー。

都心部では住民減少により衰退した商店街もあるが、
広尾商店街はまだまだ元気に賑わいを保つ。
おしゃれな飲食店や女子大生も加わり、
新旧世代が協働して地域コミュニティーを熟成させている。





下町の空気と最先端が同居

東京メトロ日比谷線の広尾駅前から始まり、明治通りの広尾1丁目交差点まで続く広尾商店街は、「広尾散歩通り」ともいう。ファッション誌で紹介されるような最先端の飲食店と、何十年も続く老舗のお茶屋さん、文房具店、たばこ店などが軒を並べ、トレンドと下町っぽさが混ざり合った、この街だけの空気感を醸し出している。

広尾商店街の歴史は古く、昭和初期にはすでに多くの食料品店が存在した。広尾商店街振興組合で専務理事をつとめる秋山洋祐さんも、現役時代は米穀店を営んでいた。「日本にスーパーが台頭したときにも、広尾のスーパーは

輸入食品の多い明治屋やナショナルスーパーだから、普通の小売店にはあまり影響がなかったんですよ」。恵比寿と六本木のように発展の波に乗らなかったことも、商店街の存続には幸いした。

現在、広尾商店街店舗の加盟店舗数は170余り。店主の高齢化、後継者難など、他の商店街と同じ問題を抱えるが、賑わいはますます保たれている。それを陰で支えているのは、長年広尾に暮らす人々と地元の学生たちである。

地縁という縁の味わい

2005年頃、聖心女子大学のあるゼミが、「街づくり」をテーマに、地元の広尾商店街にコラボレーションを提案。それ

を商店街が受け入れ、秋山さんの元の店舗の一部を使って「米カフェ」が開かれた。以降、商店街のフリーペーパーやホームページの制作、コミュニティーラジオの放送など、商店街の広報活動に協力し、盛夏の打ち水イベントを行うといった活動で、学生たちは商店街に新しい風を起こしてきた。

商店街の理事をつとめる古参メンバーは、調整役として、若者たちの活動をサポートし、新旧の店舗が仲良くできているかさりげなく目を配る。「ずっとここで生活してきた私たちが、若い人たちや新しい店を気持ちよく迎えて、次につなげないとね」と秋山さん。おじさんたちの心意気と若い力がブレンドされ、地縁という縁の味わいがじっくり熟成を深めている。



街路灯のスピーカーから流れるオリジナル番組は、聖心女子大学の学生が制作。イベントの告知なども行う。



広尾商店街振興組合 専務理事
秋山 洋祐 (あきやま ようすけ)

米屋の4代目で、長く米屋を営んでいた。75歳になる現在まで広尾以外に住んだことがない。長男は店があった場所で飲食店「和食 貴山」を経営。



New
VINTAGE

時を超えて愛が人を育てる 有栖川宮記念公園。

都心でありながら豊かな自然があり、
子どもたちが伸び伸びと遊ぶ有栖川宮記念公園。
わが子を持つことがかなわなかった宮家の
未来への希望が今もここに生きている。



開園前からの樹林が天高く茂っているが、管理が行き届いているため、林床が明るく、林床性植物のキンランなども見られる。起伏のある地形を生かしてつくられた滝や古い池が、四季折々にフォトジェニックな景観をなす。

教育と児童福祉のために寄贈

広尾駅から徒歩10分ほど、都心の一等地に67,131㎡の面積を占める港区立有栖川宮記念公園。江戸時代、ここには奥州の南部藩南部氏の下屋敷があり、それが明治中期に有栖川宮家の別邸となった。しかし、嫡男の死により有栖川宮家は廃絶し、同家に近い高松宮家に譲られた。

高松宮家の当主、大正天皇の三男、宣仁（のぶひと）親王は海軍軍人で、国際親善、福祉事業にも貢献した人物として知られる。徳川家出身の妻

喜久子妃もハンセン病患者の救済事業に関わるなど、慈善活動に熱心な開明的な女性だった。1934（昭和9）年、児童福祉、子どもの教育のためにと、別邸を東京市に寄贈したのも彼らの人柄を物語る。

世界の子どもたちが遊ぶ公園に

高松宮家の望んだ通り、有栖川宮記念公園は日本庭園とは別に、子どものための遊具や走り回れる広場が設けられている。そこで、午前中はベビーカーの親子連れ、午後の早い時間は幼稚

園、その後は小学生と、日が明るいうちは園内に子どもの姿が絶えることがない。園内に東京都立中央図書館があるため、中高生もやって来る。0歳から18歳までの児童がこれだけまんべんなく集まる場所は、今の東京では珍しい。外国人ファミリーも多いが、日本の子どもたちと自然に混ざり、子どもの世界には国境がないことを感じさせる。

高松宮夫妻は子どもに恵まれず、子育てを経験する機会はなかった。しかし、彼らの大きな愛は時を越えて、今この公園で多くの子どもたちの心と体を育み、大人たちに安らぎを与えている。



上:公園内の高所に位置する東京都立中央図書館。蔵書数は、国内の公立図書館では最大級を誇る。

左:公園のシンボル「有栖川宮熾仁親王騎馬像」。有栖川宮熾仁親王は、幕末、禁門の変で長州藩に与し、戊辰戦争では新政府の総裁として江戸に進軍。西南戦争では西郷隆盛と戦い、戦後は明治で二番目の陸軍大将となった。靖国神社の大村益次郎像と同じく、近代彫刻の先駆者、大熊氏廣の作品である。

リアルプランニュース 111号掲載 広尾エリア全体MAP



2018年度 都心不動産の見通し

好調な市場のその先を各種データから読み解く

海外の政治情勢に翻弄された一昨年比べ、
昨年は金融政策の大きな変更もなく株高が進行するなど、
日本経済は堅調に推移しました。世界的な景気回復のなかで、
2018年もその流れを引き継ぐとの見方が大勢を占めています。

一方、欧米の金融緩和政策は出口に向かいつつあり、
今年は日銀の対応が注目されます。

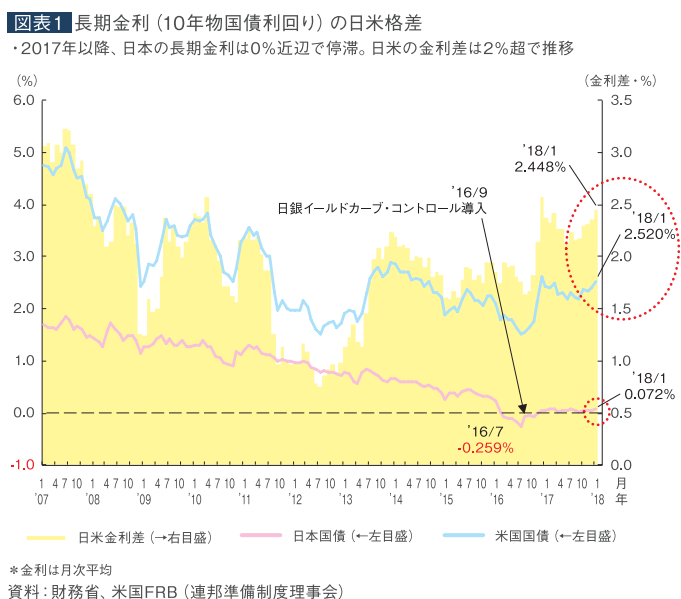
都心の不動産市場にも影響を与える金融政策には変化の兆しがみられ、
来年は消費増税も控えています。

明るさを取り戻しつつある日本経済ですが、
波乱も見え隠れする年後半に向けて、
様々なデータから今後の投資環境を考えます。

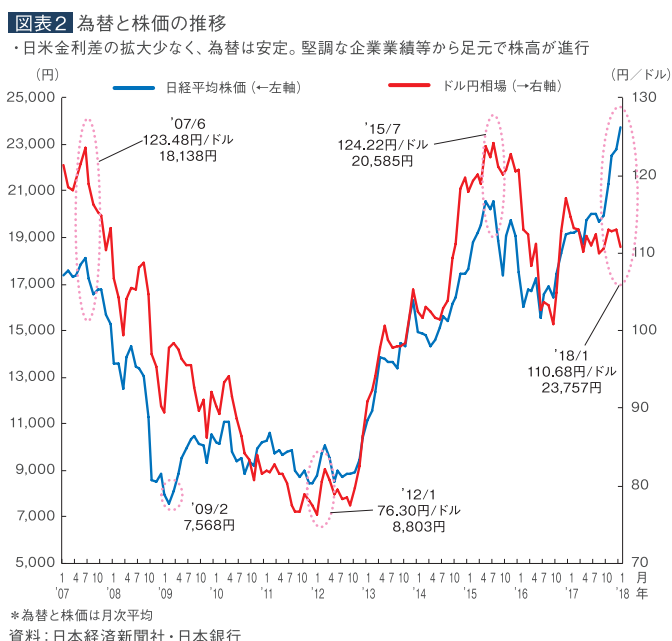
市場を取り巻く外部環境

安定した為替や企業業績の改善により株高が進行

昨年の日本経済は総じて堅調に推移しました。米国や中国などの新興国をはじめとする世界的な景気拡大の下支えもあり企業業績は改善し、株高や安定した円安水準から富裕層や訪日客の消費は増加しました。いち早く景気が回復した米国では17年初頭にかけて長期金利が上昇しましたが、日本では日銀によるイールドカーブ・コントロール(長短金利操作)によって長期金利は0%近辺に抑えられ、日米の金利差は2%を超える水準で安定しています **図表1**。

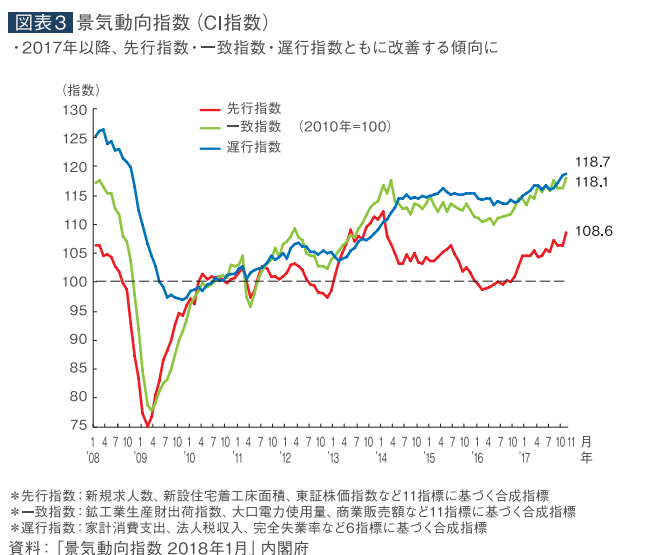


金利が大きく変動しなかったため、ドル円相場は1年を通じて110円前後で推移しました。為替による波乱要因もなく企業業績が改善したことで、株価は17年後半に2万円を突破。日経平均株価は18年1月に一時2万4千円を上回り、26年ぶりの株価水準を回復しました。株高は富裕層を中心に資産効果をもたらす、換金を通じて都心の活発な不動産取引につながりました。円安の恩恵がなくても日本企業の業績は底堅く、景気の拡大局面は6年目に突入しています **図表2**。



今後の注目は日銀の金融政策変更

内閣府の景気動向指数をみると17年以降、先行指数・一致指数・遅行指数のいずれも改善しています。株価などで構成される先行指数や商業販売額などからなる一致指数は17年11月にリーマンショック前の08年当初の水準まで回復しました **図表3**。GDP実質経済成長率は16年1~3月期からプラス基調にあり、消費者物価も17年1~3月期から上昇に転じています。民間調査機関の予測では今後も緩やかな成長が見込まれ、17年度の実質経済成長率は1.88%、18年度は1.26%となる見通しです。物価上昇率は1%に達しないものの安定した伸びが続き、デフレ脱却がよいよ現実味を増してきました **図表4**。

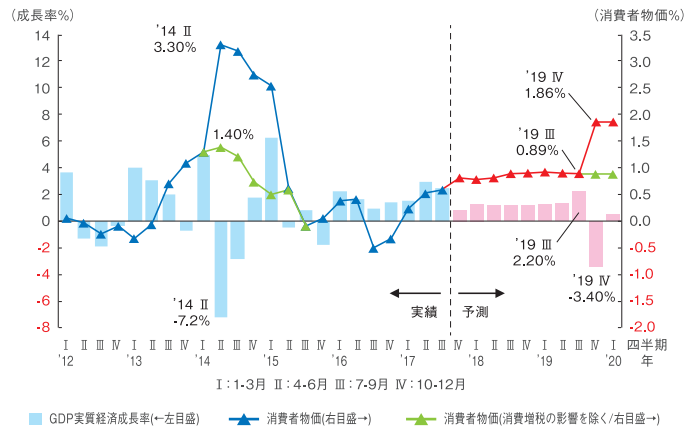


成長率の内訳をみると、不動産業やサービス業などの内需寄与度が高く、失業率は完全雇用に近い2%台で24年ぶりの低さとなっています。好調な雇用に対し所得の伸び悩みが指摘されてきましたが、16年度にプラス0.2%だった所定内給与の伸びは18年度に0.7%まで高まる見通しです。大手企業を中心に賃上げの動きが加速し物価の上昇圧力が強まれば、金融政策の変更も視野に入ってきます。

既に量的緩和政策を終了したFRB(米国連邦準備制度理事会)は、18年も政策金利を3回程度引き上げるとみられ、ECB(欧州中央銀行)は年明けから量的緩和の縮小を始めました。日銀だけが量的緩和とゼロ金利政策を続けていますが、長短金利操作の導入以降、国債購入量を減らすステルス・テーパリング(密かな量的緩和縮小)が始まっており、日銀総裁も過度な金利低下への懸念を示しています。金融市場では長期金利の誘導目標引き上げに対する思惑が広がっており、政策転換は18年12月以降との見方が大勢を占めます。長期金利が上昇すると日米の金利差の縮小から円高も連想されますが、2%物価目標の達成は難しく、当面は緩和的な金融政策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

・2018年度の実質経済成長率は1.26%、消費者物価の上昇率は0.88%と予測
19年10月予定の消費税率引き上げの影響は、前回14年4月に比べて軽微とみられる



*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 2018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

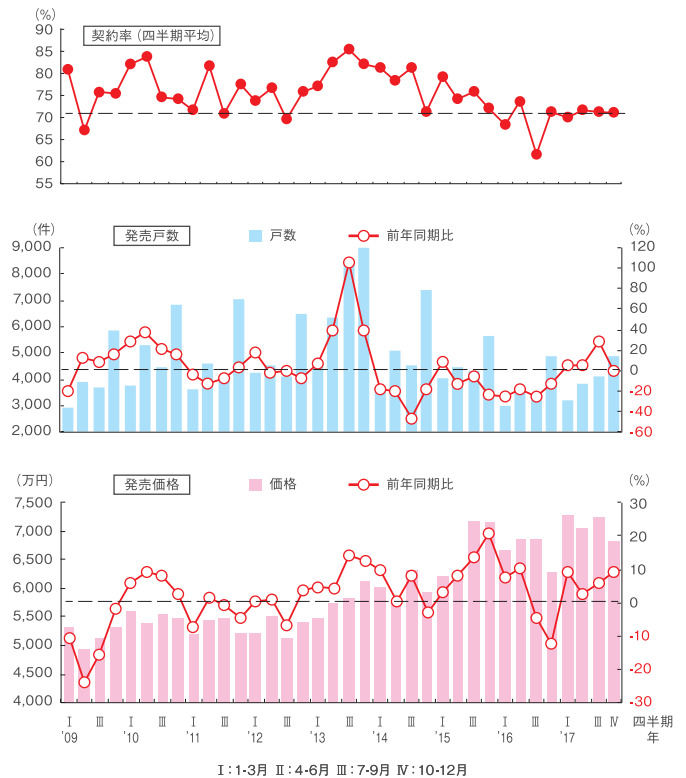
新築マンション市場では消費税率引き上げも意識

現行の金融政策が微調整にとどまれば、不動産市場で次に意識されるのは19年10月の消費増税です。マンションや一戸建などの分譲住宅は、19年9月30日までに引渡しが完了すれば消費税率8%が適用され、注文住宅は19年3月31日までに工事請負契約を結ぶと、引渡しが10月1日以降でも8%となる予定です。分譲住宅も内装の変更や設備の追加工事がある場合、19年3月31日までに契約を結べば消費税率は8%となる予定です。

都区部の新築マンション発売戸数は17年1~3月期から前年比で増加傾向にあり、発売価格も7千万円前後で推移しています。一般的な世帯年収の10倍を超える水準にもかかわらず、契約率は好不調の目安とされる70%を上回り、販売は堅調と言えます(株)不動産経済研究所調べ) 図表5。18年の発売戸数は昨年並みで価格の上昇も続く見通しですが、消費税率の引き上げが話題となる年後半には、駆け込み需要への期待から一部で販売の前倒しも顕在化しそうです。キャッシュリッチな富裕層に加え、住宅取得能力が高い共働きのパワーカップルなどが引き続き市場のけん引役になるとみられます。

図表5 新築マンションの販売状況(都区部)

・17年以降、発売戸数は回復し価格も上昇。一方、契約率は70%前後で推移



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市場は引き続き堅調

消費税率の引き上げは、既存マンション市場にも一定の影響を与えるかもしれませんが。周知のように個人間の住宅取引では建物部分に対する消費税は非課税ですが、前回14年4月の増税後は一時的に市場が減速するなど新築と混同されるような影響が出ました。ただ、図表4の経済成長率が示すように、今回の引き上げ率は2%にとどまるため、前回より影響は軽微とみられます。

足元の都心3区における既存マンション市場は総じて堅調と言えます。(公財)東日本不動産流通機構のデータによると、17年の新規登録(売り出し)件数や価格は前年比マイナスでしたが、成約件数は増加し成約価格も高い水準を維持しました。17年10~12月期の都心3区の平均成約単価は108.8万円/m²と

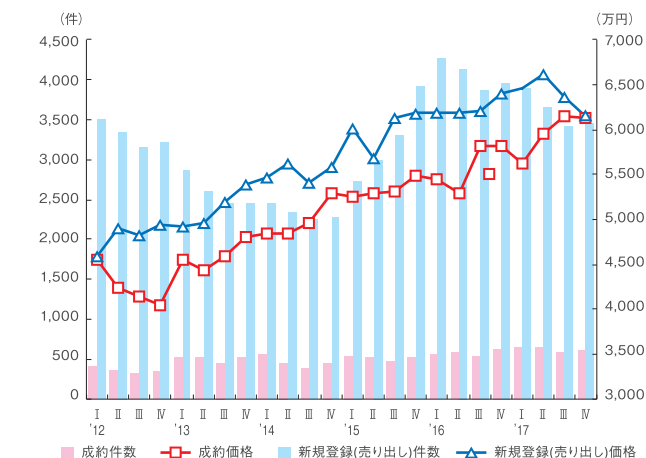
前年比で5.5%上昇し、城西地区や都区部、首都圏全体より高い伸びを示しました【図表6】。

三井不動産リアルティが独自に集計した都心のプレミアムマンションデータをみても、最も高い麻布・赤坂・六本木エリアの成約単価は坪600万円超と06~07年頃の水準を維持しています。株高による資産効果で富裕層やアッパーミドル層の購入意欲は衰えておらず、ハイエンドのマンションストックも増加していることから、都心での高額物件の取引は拡大しています。18年の新築マンション供給が前年並みで推移すると、豊富なストックに支えられた既存マンション市場は引き続き堅調な動きを示す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区の一般的な既存マンションの売り出し件数は2017年から減少し、価格も下落。一方、成約単価は高い水準を維持、成約件数も底堅い動き

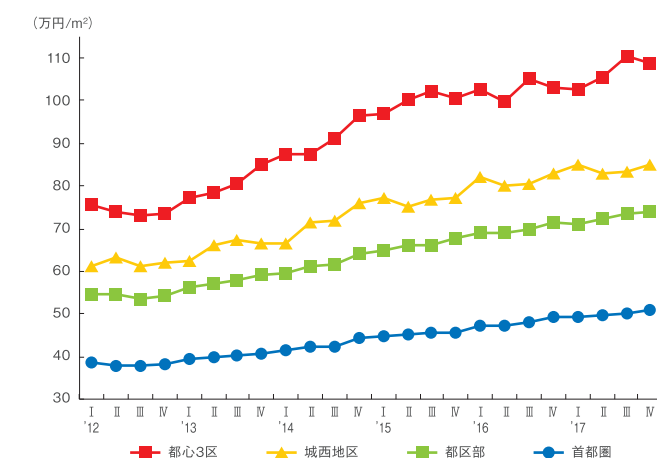
■東京都心3区の件数・価格の推移



*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

都心オフィスの利回り低下するも供給は拡大

(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17年10月現在、丸の内・大手町が3.2%、日本橋、虎ノ門、赤坂、六本木など他の地区も3.6~4.2%の水準にあります。各地区とも前年比で0.1~0.3ポイント低下し、賃料を上回る物件価格の上昇がうかがえます。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ポイント低下しました【図表7】。

三幸エステート株のデータでは、17年の都心5区の大規模ビルの空室率は1.6%と前年比で0.7ポイント低下し、リーマンショック前の07年の水準まで回復しています。ただ、18年のオフィス供給は過去10年の平均を大幅に上回る22万坪に達し、オフィス需要の拡大がなければ既存ビルを中心に空室率の上昇が見

【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引き続き低下。オフィス賃料も緩やかな上昇を見込む

■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	3.5	3.2	101	102	103	103
日本橋	4.0	3.6	101	102	102	103
神田	4.2	3.9	101	101	102	102
秋葉原	4.2	4.0	101	101	101	102
虎ノ門	4.0	3.7	101	102	102	103
赤坂	4.0	3.8	101	102	102	103
六本木	4.0	3.8	101	102	102	102
西新宿	4.2	4.0	101	102	102	102
渋谷	4.0	3.8	101	102	103	103
池袋	4.5	4.2	100	101	101	102
大崎	4.5	4.1	101	101	101	102
さいたま 大宮駅周辺	5.5	5.2	100	100	100	100
千葉 海浜幕張駅周辺	5.9	5.6	100	100	100	100
横浜 横浜駅西口周辺	5.1	4.8	100	100	100	100
名古屋 名駅周辺	5.2	4.8	100	100	100	100
大阪 梅田地区	4.8	4.5	101	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:124社、賃料水準:117社)に対するアンケート結果
出典:「第37回不動産投資家調査(2017年10月現在)」一般財団法人 日本不動産研究所

込まれます。五輪開催後を見据えた5～10年後の賃料は現状を上回るものの、上昇ペースは鈍化する見通しです。ちなみに、17年の中型ビルから大規模ビルの平均賃料(共益費込み)のレンジは千代田区が15～33千円/坪、港区が17～26千円/坪、中央区が16～24千円/坪、新宿区が15～24千円/坪、渋谷区が21～28千円/坪となっています。

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	3.6
	表参道地区 渋谷区の表参道沿い	3.7

* 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109社に対するアンケート結果
出典: 「第37回不動産投資家調査(2017年10月現在)」一般財団法人 日本不動産研究所

都心不動産市場の見通し

富裕層の増加が中長期的な市場の下支えに

オフィス市場では需給が緩む可能性もありますが、欧米や新興国など海外の主要都市と比べると、東京都心における不動産投資のリスクプレミアム(長期金利とリスク資産の利回りの差)は依然として高い水準にあります。金融政策の微修正や不動産市場の需給緩和で水準の低下も予想されますが、18年を通して金融緩和の恩恵は続くと思われます。

都心の不動産市場を見通す上でカギとなるのは、富裕層やアッパーミドル層の動向です。足元でハイグレードな物件取引をけん引しているのは、株高による資産効果です。海外投資家によるインバウンド需要に加えて、国内の富裕層が将来どの程度拡大していくのか注目されます。クレディ・スイスの調査によると、17年時点の日本人1人当たりの保有資産額(金融資産と不動産など非金融資産の合計)は123,700ドルで、世界第7位となっています。円安の影響で米ドルベースの前年比はマイナスですが、日本は主要国より資産格差が小さく中央値では常に上位にランクされます(図表8)。

図表8 2017年中頃の成人1人当たり保有資産の中央値上位10カ国(米ドルベース)
・日本の1人当たり保有資産額は円安で減少したが、依然として世界第7位

順位	国	1人当たり保有資産の中央値(米ドル)	変動率(前年比)
1	スイス	229,000	0.1%
2	オーストラリア	195,400	5.8%
3	ベルギー	161,000	6.3%
4	ニュージーランド	147,600	10.8%
5	ノルウェー	130,500	0.4%
6	イタリア	124,600	8.6%
7	日本	123,700	-7.0%
8	フランス	119,700	6.9%
9	シンガポール	108,900	-3.9%
10	英国	102,600	-2.6%

出典: James Davies, Rodrigo Lluberias and Anthony Shorrocks, Credit Suisse Global Wealth Databook 2017

低所得者も多い米国は上位10カ国に入っていませんが、ミリオネア(保有資産100万米ドル以上)の数では1,500万人以上と他国を圧倒します。日本は17年に約270万人と第2位につけており、22年には約380万人まで増加する見通しです。成長著しい中国も富裕層の数は急速に拡大しますが、日本は中国と同様に大幅な伸びが見込まれています。欧米は世界の資産総額の3分の2を占めますが、ミリオネアの数では中国やアジア太平洋地域で大幅な増加が見込まれます。中国やインドは非金融資産の比率が高く、今後も日本を含む海外で積極的な不動産投資を行うことが考えられ、中長期的な不動産市場の下支え要因となりそうです(図表9)。

図表9 主要国における2017年と2022年のミリオネア(保有資産100万米ドル以上)の人数
・日本のミリオネア数は世界第2位。2022年にかけても大幅な伸びが予測されている

国・地域	人数(単位:千人)		変動率 2017年→2022年
	2017年	2022年	
米国	15,356	17,784	16%
日本	2,693	3,821	42%
英国	2,189	2,126	-3%
ドイツ	1,959	2,240	14%
中国	1,953	2,748	41%
フランス	1,949	2,258	16%
イタリア	1,288	1,451	13%
オーストラリア	1,160	1,699	46%
カナダ	1,078	1,453	35%
韓国	686	972	42%
スイス	594	670	13%
スペイン	428	506	18%
台湾	381	501	31%
ベルギー	340	405	19%
スウェーデン	335	408	22%
オランダ	335	373	11%
オーストリア	250	287	15%
インド	245	372	52%
ブラジル	164	296	80%
ロシア	132	196	48%
香港	119	138	16%
メキシコ	84	88	5%
アルゼンチン	30	68	127%
アフリカ	121	210	74%
アジア太平洋	6,069	8,552	41%
中国	1,953	2,748	41%
欧州	10,763	12,115	13%
インド	245	372	52%
ラテンアメリカ	460	706	53%
北米	16,440	19,245	17%
世界	36,051	43,948	22%

出典: James Davies, Rodrigo Lluberias and Anthony Shorrocks, Credit Suisse Global Wealth Databook 2017

安定した市況の先を見据えた投資戦略を

一方、短期的にみると18年のメインシナリオは適温経済の継続であり、景気は安定的に推移するとみられます【図表10】。ただ、19年は夏の参院選や10月の消費増税のほか改元も控えるなど変化の年になりそうです。今後の懸念材料である異次元緩和の副作用は、債権市場の流動性低下や財政規律の緩み、銀行収益の悪化となって表れており、金融政策の出口が意識されると金利が乱高下する恐れがあります。今年4月には日銀総裁が任期を迎え、9月には自民党の総裁選もあります。いずれも再任の公算が強く大幅な政策変更は考えにくいものの、新体制を機に金利の誘導目標や物価目標の修正に動く可能性も考えられます。

海外の政治情勢などによる為替の変動で一時的に株価が変動を来す場面も考えられますが、緩和の出口でソフトランディングが確認できれば、ポジティブシナリオが現実のものとなります。景気拡大や株高が続くと、不動産価格の上昇を捉えて売却の好機となります。金融機関の融資姿勢は既にタイト化していますが、キャッシュリッチな投資家にとっては需給の緩和で物件取得に有利となります。いずれにしても様々なシナリオを前提に、予想外の動きにも柔軟に対応できる投資戦略を練っておくことが重要となります。次年度に向けて一歩先を見据えた投資提案ができるパートナーを選ぶ必要性は、ますます高まってい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

<p>▼ 外部環境が与える影響</p>	<p>2018年もゴルディロックス（適温経済）が続き、景気の安定的な推移がメイン シナリオ</p> <p>↑ポジティブ シナリオ：円安基調で為替は安定、企業業績の改善続き株高が進行。富裕層の資産効果拡大や賃金上昇も</p> <p>↓ネガティブ シナリオ：日銀を含めた世界同時の金融引き締めや円高で景気腰折れ。朝鮮半島や中東情勢の不透明感拡大</p> <p>世界的な景気拡大で原油価格や輸入物価が上昇。インフレ圧力が強まり、金融緩和策の出口議論高まる</p> <p>日銀の金融政策の変化（長期金利の0%誘導目標の引き上げ等）により、緩やかな金利上昇の可能性も</p>
<p>▼ 金融・税制等が与える影響</p>	<p>欧米に比べて低金利が維持され利回りの確保が容易なため、インバウンドを含む都心不動産の投資需要は堅調</p> <p>一方、金融機関の融資姿勢のタイト化で、借入れ依存度の高い一般的な需要層による不動産投資は抑えられる</p> <p>2018年後半から19年10月の消費増税が意識され始め、新築物件の先行的な販売・取得の動きも</p>
<p>▼ 不動産市場における動き</p>	<p>上記のポジティブシナリオが実現すると、企業によるオフィス・店舗の賃貸・取得需要や資産効果による住宅取得需要が拡大</p> <p>上記のネガティブシナリオが実現すると、オフィス・店舗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</p> <p>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。さらなる価格上昇も</p> <p>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、キャッシュリッチ層による物件取得の好機に</p>

(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30年より適用開始

「地積規模の大きな宅地」の 相続税法上の評価



平成30年1月1日以後に個人が相続、遺贈又は贈与により取得した宅地のうち、地積が一定規模以上等のもの（「地積規模の大きな宅地」）については、相続税又は贈与税の計算上、従来の「広大地の評価」に代えて、その地積規模に応じ、一定の減価率（「規模格差補正率」）を掛けて評価されることになりました（財産評価基本通達20-2）。今回は「地積規模の大きな宅地」の相続税法上の評価について、ポイントをまとめました。

1. 「地積規模の大きな宅地」とは

(1) 意義

地積規模の大きな宅地とは、三大都市圏（注）においては500㎡以上の地積の宅地、それ以外の地域においては1,000㎡以上の地積の宅地をいいます。ただし、次の（2）の①～③までのいずれかに該当する宅地を除きます。

（注）「三大都市圏」とは、次の地域をいいます。

- イ. 首都圏整備法第2条第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- ロ. 近畿圏整備法第2条第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- ハ. 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

(2) 「地積規模の大きな宅地」から除外される宅地

後述2の「地積規模の大きな宅地の評価」は、戸建住宅用地として分割分譲する場合に生じる減価を反映させるものであることから、原則として宅地開発ができない下記①の宅地や、住宅の建築ができない②の宅地およびマンションの敷地として利用されることが標準的な③の宅地については、「地積規模の大きな宅地」には該当しません。

- ① 市街化調整区域（都市計画法の規定に基づき宅地分譲に係る開発行為を行うことができる区域を除く。）に所在する宅地
- ② 都市計画法に規定する工業専用地域に所在する宅地
- ③ 建築基準法第52条第1項に規定する容積率（いわゆる「指定容積率」）が、10分の40（東京23区においては10分の30）以上の地域に所在する宅地

2. 地積規模の大きな宅地の評価

(1) 基本的な考え方

「地積規模の大きな宅地の評価」では、新たに「規模格差補正率」を設け、「地積規模の大きな宅地」を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち、主に地積に基づく①戸建住宅用地としての分割分譲に伴う道路負担等による潰れ地の負担による減価、②戸建住宅用地としての分割分譲に伴う工事・整備費用等の負担による減価、③開発分譲業者の事業収益・事業リスク等の負担による減価を反映す

ることとされました。

なお、地積規模の大きな宅地を戸建住宅用地として分割分譲する場合に発生する減価のうち、主に地積に基づくもの以外の土地の形状、道路との位置関係等に基づく個別的要因に係る補正については、その宅地の評価計算上、別途、財産評価基本通達の規定に基づき奥行価格補正率、不整形地補正率等を適用することにより考慮されています。

(2) 評価方法

相続税又は贈与税の計算上、地積規模の大きな宅地で、財産評価基本通達において普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区として定められた地域に所在するものの価額は、正面路線価を基に宅地の形状に

基づき奥行価格補正率等で補正計算をした価額に、その宅地の地積の規模に応じ、(3)の算式により求めた規模格差補正率を掛けて計算されます。

(3) 規模格差補正率の計算方法

(算式)

$$\text{規模格差補正率} = \left[\frac{A \times B + C}{\text{地積規模の大きな宅地の地積}(A)} \right] \times 0.8$$

上の算式中の「B」及び「C」とは、地積規模の大きな宅地が所在する地域に応じ、それぞれ次に掲げる表のとおりとされます。

図表

イ.三大都市圏に所在する宅地

地区区分		普通商業・併用住宅地区 普通住宅地区	
記号		B	C
地積 ㎡	500以上 1,000未満	0.95	25
	1,000以上 3,000未満	0.9	75
	3,000以上 5,000未満	0.85	225
	5,000以上	0.8	475

ロ.三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地区区分		普通商業・併用住宅地区 普通住宅地区	
記号		B	C
地積 ㎡	1,000以上 3,000未満	0.9	100
	3,000以上 5,000未満	0.85	250
	5,000以上	0.8	500

※上記算式にて計算した規模格差補正率は、小数点以下第2位未満を切り捨てます。

(規模格差補正率の計算例)

三大都市圏に所在する地積1,500㎡の宅地の場合

$$\text{規模格差補正率} = \left[\frac{1,500\text{㎡} \times 0.90 + 75}{1,500\text{㎡}} \right] \times 0.8 = 0.76$$

(4) 普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区以外の地区に所在する「地積規模の大きな宅地」の評価

財産評価基本通達上の普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区以外の地区に所在する「地積規模の大きな宅地」については、一般的に戸建住宅用地と

して分割分譲されることが想定されないため、「地積規模の大きな宅地の評価」の対象とはされません。

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(その2)。

今回も、前回に続いて「道路」について考えてみることにします。

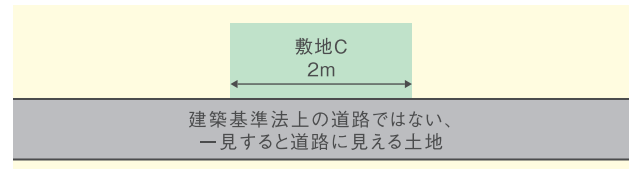
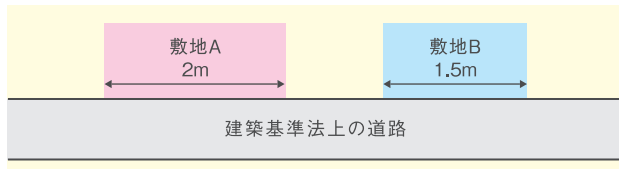
今回は、建物を建築する場合に問題となる「道路」概念と「接道」について、もう少し掘り下げてご説明させていただきます。

I 建物を建築する場合に問題となる「道路」概念とは何か？

前回もご説明いたしましたが、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。

しかし、実際には、法律上、「道路」といっても、いろいろな定義があります。建物を建築する場合、建築基準法に定義されている「道路」に、建物を建築しようとする土地

が一定程度「接道」していなければならないのです。具体的には、建築基準法に定義する「道路」に、建物を建築しようとする土地が2m以上接していなければならない(これを「接道」といいます。)とされており、例外的な場合を除いては、このような土地でなければ、建物を新築するために建築確認申請をしても認められないということになります。



上の図は、前回も記しましたが、敷地Aは建築基準法上の道路に2m接しているため、建物を建築することができますが、敷地Bは建築基準法上の道路に2m以上接しておらず、敷地Cは一見すると道路上の土地に2m接して

いるものの、その道路状の土地は建築基準法上の道路ではないため、建築基準法上の道路に2m接するという要件を充たしていないため、建築基準法上、建物を建築することができない土地ということになります。

II 建築基準法上の道路か否かはどうやって見分ければよいのでしょうか？

そうだとすると、敷地Aと敷地Cの違いは、一見すると道路状の土地が建築基準法上の道路であるか否かという点に帰着するというようになります。

これに対し、敷地Bは、道路状の土地に2m接していないということなので、これは、誰が見ても一目瞭然に「接道」の有無が分かりますが(もともと、実際には、接道している部分が2mであるか否かの評価が難しいケースもあるのですが、このご説明は別の機会に譲ることとします。)、敷地が面している道路状の土地が建築基準法上の道路であるか否かは、素人目に見るとよく分からないというケースも珍しくありません。

特に、いわゆる42条2項道路と言われる道路は、同条が「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。」という定め方をしていますので、道路であるかどうかは容易に分からなくても無理はありません。

そのため、一般の方が、敷地が面している道路状の土地が建築基準法上の道路であるか否かを確認しようと考えた場合は、①市役所、区役所など行政庁の建築法規に関する部署に来所していただき、ご質問していただく(役所によって部署名が違いますので、受付で、建築法規に関する部署を教えてください、とお尋ねになるのがよいでしょう。)、②建物の建築を考えているのであればハウスメーカーに、売却を考えているのであれば不動産業者に、それぞれ相談してみる、という方法があります(勿論、弁護士に相談する方法もございりますが、弁護士も直ちに敷地が面している道路状の土地が建築基準法上の道路であるか否かを判断することはできませんので、弁護士が行政庁に問い合わせをするなどして調査をすることになります。)

Ⅲ 敷地が建築基準法上の道路に2m接していることは分かったが、それで問題はないのか？

敷地が面している道路状の土地が建築基準法上の道路であることが確認できれば、その敷地に建物を建築できないわけではないということが分かりますので、まずは一安心です。ただ、その道路が上記のようないわゆる42条2項道路の場合は、更に注意すべきことがあります。

建築基準法第42条2項には「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。」という文言があることに注意が必要です。

「セットバック」という言葉を聞いたことがある方は少ないと思いますが、セットバックというのは、まさに上記の文言と関連するものです。具体的には、前面道路が建築基準

法上の道路であったとしても、いわゆる42条2項道路の場合は、道路中心線から2mの部分までは(セットバックすべき範囲は、道路中心線から2mとされることが多いですが、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議決を経て指定する区域内では、幅員6m未満の道路において、道路中心線から水平距離3mの線までセットバックが必要となります。)、たとえ従前は建物の敷地として使用収益されていたとしても、その部分は道路とみなされるので、新たに建物を建築する場合、建物の敷地に供することができず、つまり、セットバックした後の部分が建物の敷地部分として(有効宅地部分として)取り扱うことができるということになります。

そのため、建物を建て替えようとした場合、建物の敷地面積が従前よりも減少してしまうことが見られますので、注意が必要となります。

Ⅳ 道路中心線はどこになるのでしょうか？

その上で、更に問題になるのは道路中心線がどこになるのか、ということです。道路中心線なのだから、道路の中心に決まっているのではないか、というほど単純な問題ではありません。セットバックについては既に対面の土地がセットバックを行っているケースもありますし、それ以外にも考慮

すべき事情がないかを確認する必要があります。道路中心線の判断は行政庁が行うこととなります。住宅メーカーや不動産業者も、行政庁に判断を求める事項ですので、一般の方が軽々に道路中心線を判断することは避けるべきでしょう。

Ⅴ 次回に向けて

分量が限られたところで、上手くご説明することはなかなか難しいのですが、毎回少しずつ掘り下げながら、今後も、建物の建築との関係で問題となる「道路」概念につ

いてご説明させていただく予定ですので、お付き合いの程宜しくお願い申し上げます。



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 18.

広尾ガーデンヒルズ

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18回は日本の
ヴァンテージマンションの代表格、
「広尾ガーデンヒルズ」を
ご紹介します。

広尾ガーデンヒルズ

[所在地] 東京都渋谷区広尾4丁目
[竣工年月] 1983年8月～86年1月
[交通] 東京外環線比谷線「広尾」駅 徒歩4～6分
[総戸数] 1130戸
[事業主] 三井不動産 他
[施工会社] 清水建設 他
[構造/規模] SRC造 地上14階建 他
[敷地面積] 57,446.87m²

広尾の丘陵に創造された、都市生活のための住環境

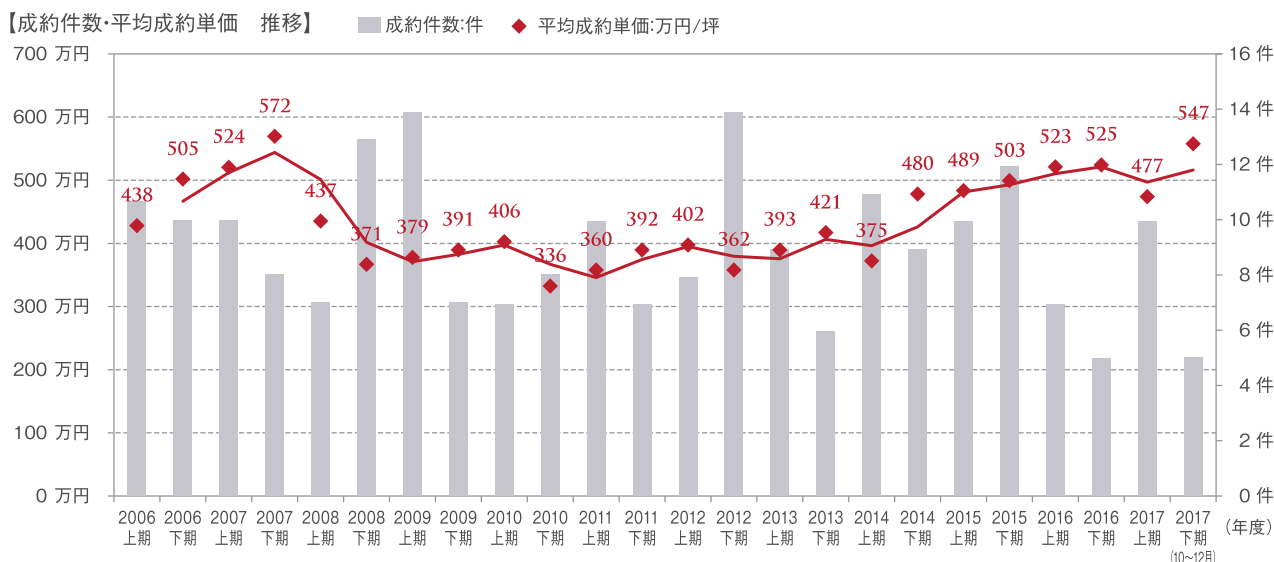
70,000m²にも及ぶ広大な丘陵に「広尾ガーデンヒルズ」が築かれたのは、今から30年以上前のこと。自然と調和した、みずみずしい都市生活をおくるための住環境をめざして、それぞれに個性的な5つの街区から構成されました。夏は木陰、冬は日だまりを演出するなど、各住棟は植

栽との調和を図りながら配置され、外観もアースカラーを基調に個性ある外壁、デザインが採用されました。

長く暮らしても飽きることのない恵まれた環境、そして住まう人の感性に磨かれて、いまや日本を代表するヴィンテージマンションの一つとなっています。



【成約件数・平均成約単価 推移】



POINT

上記のグラフは、2006年度以降の「広尾ガーデンヒルズ」の取引について、半期(半年)ごとの成約件数および平均成約坪単価を表したものです。昭和61年に全体が完成してから既に30年以上が経過していますが、資産価値が減じるどころか、近年ますます上昇していることがうかがえます。また、購入検討者が、渋谷区や港区に限らず都心周辺部や地方までの全国区であること、ご家族構成の変化などによる「広尾ガーデンヒルズ」内での住み替えや、親族用の買い増し需要等が底堅くあることも特色と言えます。

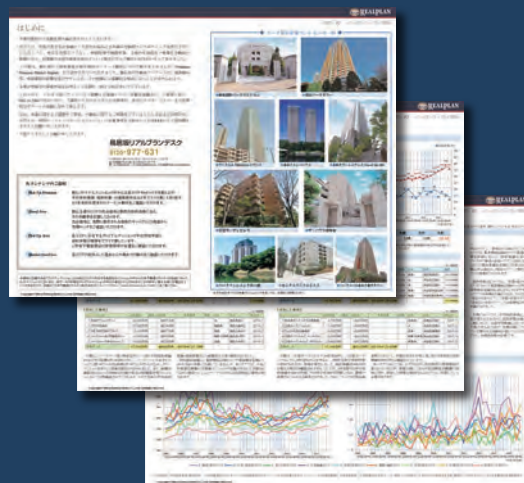
データ出典:三井不動産リアルティ株式会社の成約情報データベース(プレミアムマンションの成約情報) ※プレミアムマンションとは都心エリアに存在する高品位なマンションの中から、リアルプランが独自にセレクトしたマンションです。記事出典:分譲時パンフレット、他。

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



瀟洒な邸宅、ブランドマンションが堂々と建ち並ぶ

憧れの「麻布・広尾」でお客様の不動産ニーズにお応えしております。

1985年、リアルプランセンターの前身「西麻布販売センター」(当時は三井不動産販売株式会社)を都心不動産コンサルティング専門窓口として開設したのが「西麻布4丁目」でした。以来、私も麻布リアルプランセンターは時勢の変化や地域の発展とともに歩み続け33年目となる営業所です。現在は日本を代表する大規模面開発マンション「広尾ガーデンヒルズ」「広尾ガーデンフォレスト」の足元「広尾」に拠点を構え、麻布・広尾・白金・高輪などのブランドエリアの土地・戸建・事業用不動産ほか、ハイグレードマンションの売買および賃貸仲介を行なっております。今後も開発が進むエリア、古き良き街並みを維持しながらも資産の組み換えや建物の老朽化による建替えが進んでいるエリアなど、環境もさまざまです。私どもは相場変動や収益性のみならず街並みや環境の変化など地元ならではの視点やノウハウを活かしお客様の立場にたったご提案を心がけております。

これからも都心のあらゆる不動産ニーズのために存在し続けます。是非とも「麻布リアルプランセンター」をご用命ください。



麻布リアルプランセンター
所長 小林 敏



三井不動産リアルティ株式会社 麻布リアルプランセンター

〒150-0012 東京都渋谷区広尾5-4-12 大成ビル

TEL.03-5789-3131 FAX.03-5789-4449 E-mail.rpc-azabu@rehouse.co.jp

●フリーコール 0120-600-332

営業時間 午前10:00-午後6:00

編集後記

REAL PLAN NEWS No.111

時を重ねて魅力を増す都心の情報をお伝えします。

いつも「リアルプランニュース」をご愛読いただきありがとうございます。今回の特集JAPAN NEW SCAPES 04では、New VINTAGEをキーワードに、良さものを長く愛する「広尾」のライフスタイルを紐解きました。江戸時代は武家屋敷、近代以降は大使館の街として、知性と見識を備えた人々が多く

暮らす広尾には、大人の感性に相應するモノ・コトが集積しています。ヴィンテージマンションのさががけ「広尾ガーデンヒルズ」のような、新しいヴィンテージを感じ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。



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

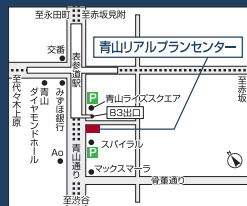


六本木
Rokko
リアルプランセンター

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/