

REAL PLAN NEWS

No. **112**

2018
SUMMER

JAPAN 05
NEW
SCAPE
日本新景

御茶ノ水

BRIDGES TO THE FUTURE

REAL PLAN NEWS

No. 112 2018 SUMMER

03 特集

JAPAN 05
NEW
SCAPE

御茶ノ水

BRIDGES TO THE FUTURE

05 昌平橋 BRIDGES TO THE FUTURE 江戸情緒への橋

08 聖橋 BRIDGES TO THE FUTURE 学びへの橋

11 万世橋 BRIDGES TO THE FUTURE 鉄道ロマンへの橋

13 水道橋 BRIDGES TO THE FUTURE オアシスへの橋

15 **MARKET REPORT** マーケットレポート
都心不動産の最新市場動向
セクター別の市況と今後の対応方向を読み解く

21 **税務セミナー**
平成30年度税制改正
相続税の貸付事業用宅地等に係る
小規模宅地特例の見直し

23 **法務セミナー**
「道路」について考えてみましょう(その3)。

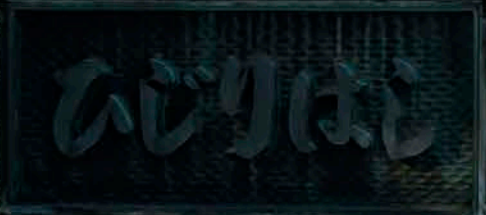
25 **PREMIUM RESIDENCE STORY 19.**
東京パークタワー
ワテラストワーレジデンス

29 **リアルプランセンターのご紹介**
番町リアルプランセンター

御茶ノ水

BRIDGES TO THE FUTURE

東京の中心部を東西に流れる神田川は江戸時代初期に開かれた人工の川である。徳川将軍の居城、江戸城の外濠でもあり、江戸という町の境界をなしていた。明治維新で江戸から東京に名を改めるとこの川に架かる橋にも西洋の技術が及んだ。その精華が、昭和初期完成の「聖橋」や「万世橋」。激動の時代にも、人々は志を抱いてこれらの橋を渡り、夢を実現するための場所へと足を運んだ。そして、平成の世が終わろうとしている今もなお、神田川に架かる橋はそれぞれ歴史を持つ街へと人を導き、過去と新しい未来をつないでいる。





BRIDGES TO THE FUTURE

昌平橋

江戸情緒への橋

昌平橋は、孔子をまつる湯島聖堂の建立とともに
孔子の生地・昌平にちなんで命名された。

2013年、この橋の南側、神田淡路町に複合施設のワテラスがオープン。
新しい神田の顔と江戸っ子の味を伝える老舗の路面店が共存し、
国内外から訪れる人々にこの街の底力を印象づけている。



老舗が伝える町人の味覚と 武家屋敷の付加価値ビジネス

単身赴任の武士や奉公人など、独身男性が多かったこともあり、外食文化が栄えた江戸。蕎麦はいわば手軽なファストフードだったが、それを娯楽に変えた店が幕末に現れた。その天才的なビジネスを受け継ぐ老舗が、創業138年の「かんだやぶそば」である。

旧屋敷街の高級蕎麦

「このあたりはね、江戸時代は旗本の屋敷街だったんですよ。淡路町という地名も『鈴木淡路守』という武士の名前からきています、神田は各町名にその土地の歴史が残っています」と語るのは、明治時代から神田淡路町に店を構える「かんだやぶそば」の四代目主人、堀田康彦さん。彼の店もまたゆったりとした佇まいに、屋敷町だった時代の雰囲気をとどめている。蕎麦の名店では相客の店もあるが、「かんだやぶそば」では庭の緑を眺めながら、優雅に蕎麦をいただくことができるのだ。そのスタイルは、「やぶそば」という屋号に深く関わっているという。

「蕎麦屋の屋号でいちばん古いのは、大坂城の築城で、砂利置き場の近くで職人に蕎麦を売っていた店の『砂場』という屋号です。江戸でも蕎麦は忙しい職人がささっと食べるものでした」。ちなみに、蕎麦粉を水で練って細切りにして「蕎麦切り」にするようになったのは戦国の時代といわれる。

「ところが、幕末の団子坂にあった『葛屋』という店が今までにない形で蕎麦を出し始めました。立派な庭のある屋敷にお客さんを迎え、風呂に入ったり、蕎麦を食べたりして、一日くつろいでもらう、というものです。価格は普通の店の三倍くらいだったようですが、これが当時大変評判になりました。新しいビジネスモ

デルを打ち立てることに成功した『葛屋』は、近くに藪があったので『やぶそば』と呼ばれ、明治初期に支店が次々つくられました。うちは、1880（明治13）年、初代の堀田七兵衛が『葛屋』の神田支店を譲り受けたので、『かんだやぶそば』というわけです」。



かんだやぶそば 四代目

堀田 康彦（ほった やすひこ）

1944（昭和19）年生まれ。大学卒業後、京都の名店での修業を経て、父親とともに老舗を支えてきた。地域の活動にも熱意を注ぎ、ワテラスの運営にも参加。「神田は人と人の結びつきが強い。子育てにもビジネスにも良い環境だと思いますよ」





左:せいろそば(670円+税)。蕎麦粉10に対し小麦粉1という割合で、なめらかさを出している。この配合も昔から変わらない。

戦前から変わらない味

今では全国に「やぶそば」を名乗る蕎麦屋があるが、「かんだやぶそば」は、「蔦屋」のビジネスモデルをそのまま受け継ぐ、正統的な「やぶそば」である。風呂の設備こそないものの、一等地に200坪の店を構え、かつては料亭のように板塀を巡らせていた。その落ち着いた風情は、文人たちにも愛された。戦災を免れた店舗は、惜しくも2013(平成25)年の火災で失われたが、旧店舗の雰囲気再現した新しい建物では、「やぶそば」らしいホスピタリティがアップデートされ、バリアフリー機能が備えられた。

一方、蕎麦の味は昔のままに、江戸の蕎麦らしく「せいろそば」には濃厚なだしを使った強い味のつゆを添える。蕎麦の色が緑がかったのも、初代からの慣わしという。「昔は夏場に蕎麦粉の色があせ、つながりが悪くなってしまうので、初代

は見た目に清涼感が出るよう、そばもやしの青汁を加えたといいます。今は保存技術が進んで、夏でも蕎麦粉の品質は変わらないですけど、うちの伝統なので、クロレラを少し加えて色をつけています」。

メニューの定番も、昭和初期からほぼ変わっていない。天ぷらの魚介に、地場の芝海老など、江戸前のもを使っているところも変わらない。「ただ、白魚やじゅんさいといった旬の食材を使ったメニューは、戦前にはなかったものです。冷蔵や流通の技術が進んだおかげで、蕎麦でも季節の味覚を楽しんでいただけるようになりました」。

吸るSOBA文化を世界に

かつてこの店を訪れる外国人は出張で来日した人がほとんどで、アテンドがついていた。しかし、今は旅行者の来店が増えたため、英文メニューを用意してい

る。「欧米の方には、蕎麦はアジアを感じさせる、異国情緒のある食べ物のようなですね。世界的に見ると、麺を食べる国はそんなに多くありません。イタリアのほかは、日本、中国、韓国、ベトナムと、麺を食べる国はアジアに集中します。外国人には日本人が麺を吸る音がすごく不快に感じられるらしく、吸る音を聞かされることを『スードル・ハラスメント』なんて言います。けれど、蕎麦は吸ったほうが空気を含み、香りをよりよく味わえることが科学的に明らかにされています。ラーメンは油の膜があるので、あまり空気の影響を受けないようですが、蕎麦は吸ったほうが美味しいのです。そのことを世界の方々にもっと知っていただきたいですね」。

科学理論を知ってか知らずか、上手に蕎麦を吸る外国人もこの店では見受けられる。グラスを回してワインに空気を含ませるように、世界中の人々があえてSOBAを吸る日はきっと近い。



かつての「かんだやぶそば」を描いたスケッチ。関東大震災後に建てられた建物が、戦災を免れ、昭和を生き抜いた。



1階のテーブル席。窓から見える緑が涼やか。2階には個室があり、世界のセレブもSOBAを味わいに訪れる。



湧水が豊富な地域のため、昭和30年代までは敷地内の井戸の水で蕎麦をつくっていた。

聖橋

学びへの橋

アーチ状の聖橋は、昭和初期に架けられた隠れた名建築。
その名は、湯島聖堂と駿河台のニコライ堂を結びつけることに由来する。
湯島も駿河台も明治時代から教育機関や各種学校が集中する地域。
学生たちが往来する聖橋は、学びの橋といえよう。



学問は、仕事をするほど面白い ビジネスもライフも「学び」でさらに輝く

他大学が拠点を郊外に移した時代にも駿河台に残った明治大学。
近年は時代に合わせた改革により、入学志願者が急増。
オープンマインドな学風とアクセスの良い立地から、学び直しの場として、
社会人やセカンドライフ世代も引き付けている。

研究とビジネスが交わる

高度経済成長期、駿河台には中央大学、専修大学、日本大学、明治大学があり、それらの大学に通う学生がたむろする神保町は「カルチャータン」と呼ばれた。しかし1970年代以降、広いキャンパスを求めて、大学が続々と移転。明大のみ駿河台に留まり、20世紀末、リパティタワー、アカデミーコモン等の竣工によって、老舗の殻を打ち破った。それが奏功し、現在は高校生からの人気、企業からの評価ともに最上位クラスの大学となっている。

そんな明大に、仕事帰りに通う人たちも。その多くは、明大の公開講座「リパティアカデミー」の受講生である。従来、大学の公開講座は、主婦やシニア層を対象にした文化・教養の講座が多かったが、明大は夜間に資格講座やビジネ

ス講座を充実させ、大人の学びの多角化を図っている。

「講師はほとんど明治大学の学部や大学院で教えている先生方なので、講座によっては大学院レベルの講義をやっています」と、アカデミー長でもある大友純教授は胸を張る。自身も専門のマーケティングや広告についての講座をアカデミーで担当している。

「受講生が講義で学んだことを仕事で活かし、その成果を発表してくれるのは、私にも大変ありがたいことです。なぜなら研究者にはできない理論の実践を現場でやっていただけるのですから」。

大友教授以外の講師陣も、学部学生よりも意欲的で、経験のある受講生に大きな刺激を受けているという。「企業で働いている方々も理論を知ること、新しい疑問が生まれ、学びたい気持ちがより高まります。そのため私の講座では3分

の2がリピーターですね」と大友教授。「カルチャーセンターではなく大学ですから、研究者とビジネス人がつながり、学生とベテランの社会人がつながることができる。世代間交流やネットワーキングの場を持っていることも、その人にとって強みになるのではないのでしょうか」。



上:1881(明治14)年に開校した明治法律学校が明治大学の始まり。昭和初期に「女子部」を設けた、女性のキャリア教育のパイオニアでもある。下の「アカデミーコモン」という建物を拠点とするリパティアカデミーでも、女性のキャリア支援に力を入れている。





上:ビジネス講座は定員20~30名で、大学のゼミ形式に近いものもある。ビジネスに活かせる実践的な内容で、社会人のニーズに応える。「同じ内容の講義を、うちの社員にやってほしい」といった、法人からの出張講義の依頼も受け付けている。

左:会員以外でも受講できるオープン講座の様子。オープン講座もビジネスからカルチャーまで幅広く、トライアルとして気軽に受講できる。

学びが人生の景色を変える

ビジネスに関わっている方々は仕事に直結しやすい講座に目が向きがちだが、仕事とは直接関係のない教養・文化講座にもまた別の効果があるようだ。「講座で知り合う方々は、同じことに興味を持っている、学ぶ意欲のある方々です。そういう方々と講座の前後にも知的な会話を楽しみ、友情を育むことができます。また、講師には大学を70歳の定年で引退された方も多く、80歳、90歳を過ぎて

なお学問に打ち込む姿は、セカンドライフの参考にもなります。ここに学びに来られるだけで、まったく別の人生が見えてくると思いますよ」と、大友教授は語る。

多様な価値観が交錯する現代をしなやかに生きるには、専門以外のリベラルアーツ(教養)も必要だ。明大の建学の精神は「権利自由、独立自治」。人が自ら学びたいときに学ぶことは、人としての権利である。駿河台で学びのあるライフスタイルを始めよう。



明治大学 リバティアカデミー アカデミー長
商学部教授/大学院商学研究科教授

大友 純 (おおとも じゅん)

マーケティングを専門とし、その研究をリバティアカデミーの運営にも活かし、学ぶ意欲を引き出し、長く通いたくなる教育環境づくりを心がけている。

駿河台で学ぶエコ ～駿河台緑地とECOM駿河台～

大学や専門学校以外にも、楽器、書道、スポーツなど、さまざまな学びの入口がある駿河台に、自然に触れながら環境について学べる場があることをご存じだろうか。それは、三井住友海上の駿河台ビルと駿河台新館にまたがる、通称「駿河台緑地」である。

1984(昭和59)年竣工の駿河台ビルは、当時としては画期的な「環境との調和」を目指した設計がなされ、地上の庭園に加え、大きな屋上庭園を設けた。その後リニューアルを経て、2012年新館竣工の緑地とともに、生物多様性に配慮した空間に進化。新館に

は環境コミュニケーションスペース「ECOM駿河台」もあり、子どもも大人も身近な自然を発見し、季節を楽しむ場となっている。



BRIDGES TO THE FUTURE

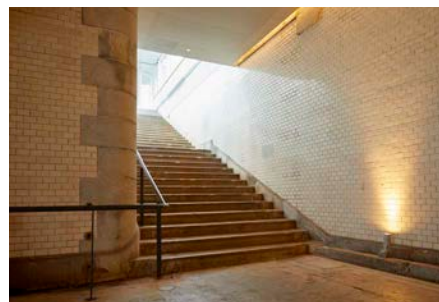
万世橋

鉄道ロマンへの橋

昭和初期の姿そのままに灯火が輝く万世橋。
そのたもとの赤レンガ造りの高架橋につくられた
マーチエキュート神田万世橋は、
遠い場所へと人を誘う、鉄道ロマンを受け継いでいる。

万世橋

明治初期、橋が架けられたとき、時の東京府知事は「万世橋=よろづばし」と命名したが、「まんせいばし」が一般的になった。現在の橋は、1930(昭和5)年に架け替えられたもので、昭和初期のモダンガールたちもこの橋を渡った。



上:「1912階段」と呼ばれる階段は、初代の万世橋駅の階段。初代の駅舎は東京駅丸の内駅舎と同じく辰野金吾の設計で、東京駅を小ぶりにしたような風格のある駅舎だった。

左:2階のレストラン「プラチナ・フィッシュ」がある場所は、旧万世橋駅のプラットフォーム。すぐ横を中央線が走るの、まるで食堂車に乗っているようだ。

歴史を見せるリノベーション

神田川に架かる橋の中でも夜景がとくに美しいのは、赤レンガの高架橋の光が川面に映る万世橋であろう。この光景は、しばらく万世橋に足を運んでいない人にはちょっと意外なものかもしれない。2006年まで万世橋のたもとにあった交通博物館が大宮に移転した後、2013年、高架橋下に「マーチエキュート神田万世橋」が開業し、周囲の景色が一変したのだ。

もともとこの地には万世橋駅という駅があった。1912(明治45)年の開業当時は中央線の終着駅かつ市電への乗換駅で、都内有数の利用者数を誇ったという。しかし、中央線が東京駅までつながり、関東大震災で駅舎が崩壊。万

世橋の存在意義が薄れる中、二代目駅舎の一部を残したまま、1936(昭和11)年に鉄道博物館、のちの交通博物館がつくられた。そこで「マーチエキュート神田万世橋」の開業にあたっては、交通博物館の建物が隠していた駅の一部や高架橋を活かす方向で改修が行われた。鉄道ファンの心に響くそのデザインは、まちづくりの分野でも高い評価を受けている。

次の旅を予感させる ラインアップ

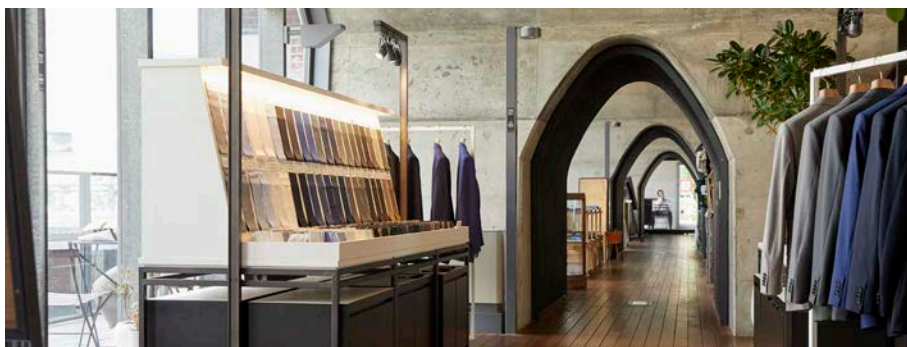
オシャレな場所に集まるのはオシャレなものが好きな人だけ、という公式はここに当てはまらない。JR東日本リテールネットで当該施設を運営する佐藤靖昭

さんは、「期待しているのは分野を問わず、カルチャーを楽しんでいる人」と言う。「御茶ノ水エリアの特性はカルチャーだと思えますよ。日本一の古本街やアキバも楽器街もあり、学校も多い。いろんなカルチャーを楽しんでいる人がいる町ですが、カルチャーを横断し、横につながれる場がありません。ですから、ここでは『こんなものも面白いよ』という提案をしていきたいんです」。個性的なショップや飲食店が集まっている理由は、趣味人のアンテナを刺激しそうな店を全国に探し、声をかけているためという。

高架橋の下で、見知らぬ土地からやって来た気になるモノと出会う。そこから次の旅が始まるかもしれない……。そんな期待も鉄道が運ぶロマンといえよう。



万世橋のたもとに伸びるレンガ造りの高架橋は、明治末年につくられた。駅舎は関東大震災で崩れたが、高架橋は今も現役で、中央線が走っている。



築100年以上の高架橋のアーチを活かし、歴史を感じさせる空間に生まれ変わった。構造上の理由から天井に照明を設置できないことを逆手に取り、間接照明を効果的に用いている。

協力:マーチエキュート神田万世橋(千代田区神田須田町1-25-4 Tel.03-3257-8910)

水道橋

オアシスへの橋

三崎町から水道橋を渡った先は、東京ドームシティである。この一大観光地に加え、小石川後樂園を含めたエリアは、かつてはすべて水戸徳川家の屋敷地だった。そして、三代将軍徳川家光がリラクゼーションのために訪れた場所でもある。

京文化への憧憬に 中国への夢を重ねた名園

水戸徳川家初代・頼房が創り、水戸黄門のモデル、二代目・光圀が中国趣味を取り込んだ小石川後樂園。二人の夢の残像がここにある。

諸国漫遊の夢を形に

江戸という都市は、土地の7割が武士の屋敷地だったといわれる。こと大名屋敷の面積は広く、それぞれが庭園を備えていた。今都内に江戸時代のままの姿を残す大名庭園のひとつが、水戸徳川家の藩邸を前身とする「小石川後樂園」である。

江戸時代はこの庭園と東京ドームシティ全域を含めた広大な土地が、水戸徳川家のものだったが、明治維新後、現在の東京ドームシティのあたりは政府の軍需工場になり、庭園の主要部分だけが残された。大正時代には国の特別史跡・特別名勝に指定され、今日では、都立公園として一般公開されている。

この庭園の見どころは、土地の起伏

を活かした変化のある景観だ。神田上水の水を引いた人工の川や池を巡れば、中山道を模した小道、嵐山を模した溪谷などがあり、ちょっとした旅の気分が楽しめる。

この庭をつくったのは、初代水戸藩主・徳川頼房である。父はかの徳川家康だが、三代将軍家光とは1歳しか年が違わず、二人は兄弟のように親しかったため、庭の設計には家光も積極的に関わったと伝えられる。

彼らの時代、江戸という都市はまだ新しく、文化の中心は依然として京であった。将軍家光も頼房も上洛の経験があり、京の文化に直接触れている。彼らの立場ではそうそう京には行けない。京を意識してつくった庭で旅気分を味わうことが、リラクゼーションとなったようだ。

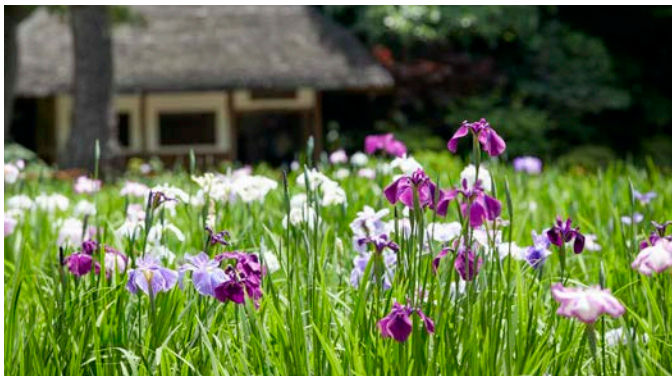
頼房の後を継いだ水戸徳川家二代目の光圀(みつくに)は、父の遺した庭に中国趣味を加えている。この頃、中国では明が倒れて清となり、中国から日本に渡来する学者が少なくなかった。徳川幕府が儒学を推進したため、幕府や各藩が儒学者を求めていたということもある。光圀は朱舜水(しゅしゅんすい)という学者を招聘し、水戸の学問隆盛を図った。

青年時代は目立つ格好を好む、やんちゃな若殿だった光圀だが、学問によって態度を改め、名君に成長したとされる。そこは「水戸黄門」のイメージそのままだが、光圀は人生において江戸と水戸の往復以外はほとんど旅をしていない。父の頼房が庭で京を思ったように、光圀も庭で中国を旅する気分を楽しんでいたのだろう。



水道橋

白山通りに架かる水道橋の名前は、江戸時代、神田上水の水道管（懸樋）がこの橋から約150m下流にあったことに由来する。江戸時代の浮世絵に描かれた水道橋には、水道管も描かれている。現在の橋は、東京ドーム開業にあわせて、1988（昭和63）年3月に完成したもの。野球の試合やイベントがあるたび、ドームに向かう大勢の観客が橋を行き交う。



5月末から6月中旬にかけ、園内の湿地「菖蒲田」にハナショウブが咲き乱れる。写真の左奥に見えるのは、江戸時代の酒亭を模して建てられた休憩所。



水戸徳川家二代藩主・光圀が、中国から渡来した学者、朱舜水に設計させた「円月橋」。橋の半円と水面に映る橋を合わせると円に見えることから命名された。

リアルプランニュース112号掲載

御茶ノ水エリア全体MAP



都心不動産の最新市場動向

セクター別の市況と今後の対応方向を読み解く

為替や株価は年明けから一時変調がみられましたが、
足元では落ち着きを取り戻しています。

日銀による2%の物価目標の達成時期は削除され、
現行の金融緩和策は堅持される方針が明確となりました。

日米の金利差拡大から円安シナリオが復活しつつあり、
こうした動きが都心の不動産市場の下支えとなっています。

一方、国内外の政治情勢や来年に向けた景気後退の懸念もあり、
市場では様々な要素が混在しています。

今回は外部環境を踏まえながら、
セクター別の需給状況や市場参加者のマインド等から、
都心市場の対応方向について探ります。

セクター別の需給状況

長期化する日銀の金融緩和が市場を下支え

内閣府が5月に公表した2018年1～3月期のGDP(国内総生産)速報値は、物価変動の影響を除く実質年率でマイナス0.6%となり、9期ぶりに減少しました。輸出の伸びの鈍化や家計消費の頭打ちが主な要因で、年明けからの円高や生鮮食品の高騰などが影響を与えました。ただ、景気の足踏みは一時的で、年末に向けて緩やかな拡大を見込む予測は多いようです。17年度のGDP成長率はプラス1.5%で6年連続増と総じて堅調ですが、新築着工数の落ち込みによる住宅投資の減少など気になる点もあります。

海外に目を向けると、好調な米国経済を背景にFRB(連邦

準備制度理事会)は年合計3～4回の利上げを見込んでいますが、急速な金利上昇は景気を冷やす恐れがあります。貿易摩擦の再燃や中東情勢に伴う原油価格の上昇といった海外リスクもあり、交易条件の悪化から景気の腰折れが懸念されます。ただ、日米の長期金利(10年債利回り)差は3%前後まで拡大しており、春先以降は再びドル高・円安に振れています。日銀は4月に2%物価目標の達成時期の明示を取りやめ、現行の金融緩和策の長期化を示唆しました。長期緩和の副作用は注視すべきですが、当面は不動産市場にとって下支え効果が期待できる状況が続くとみられます。

今後も都心の大型マンション供給続く

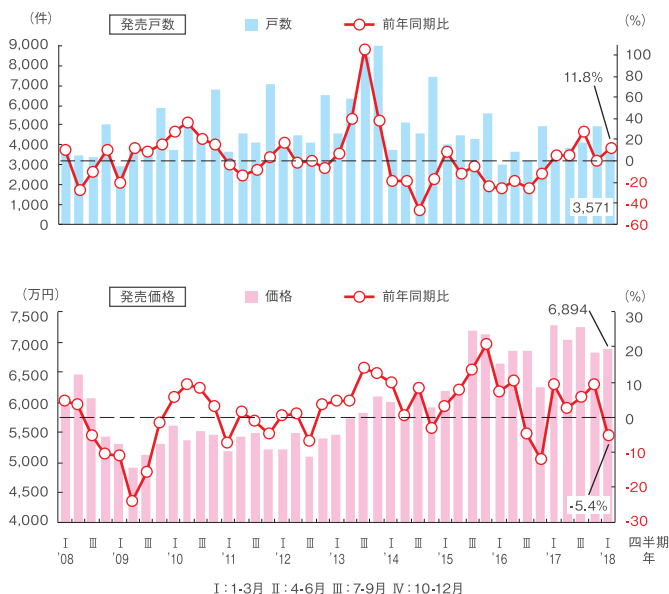
新築マンション市場は金融緩和を享受してきたセクターの一つですが、販売の主力は高価格帯にシフトしています。㈱不動産経済研究所が公表した都区部の18年1～3月期の発売戸数は前年比11.8%増と、5期連続のプラスとなりました。17年度は前年比9.8%増で首都圏全体の伸び(1.1%増)を上回り、供給の都心回帰が進みました。17年度の平均価格は7,008万円、㎡単価は108.2万円と前年比で上昇しましたが、18年1～3月期は5期ぶりに下落に転じています【図表1】。

価格の上昇には歯止めがかかり、契約率は好不調の目安

である70%を4期連続で上回りました。足元の完成在庫は増加していますが、16年以降3千戸前後で大きく変化していません【図表2】。18年以降完成予定の超高層マンション(20階建以上)は、千代田区4棟468戸、中央区14棟12,514戸、港区33棟11,401戸、新宿区10棟5,466戸、渋谷区7棟1,620戸で、都心5区だけで首都圏全体の約4割を占めます。50～60階建も珍しくなく、今後もキャッシュリッチな富裕層やアッパーミドルが販売対象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)

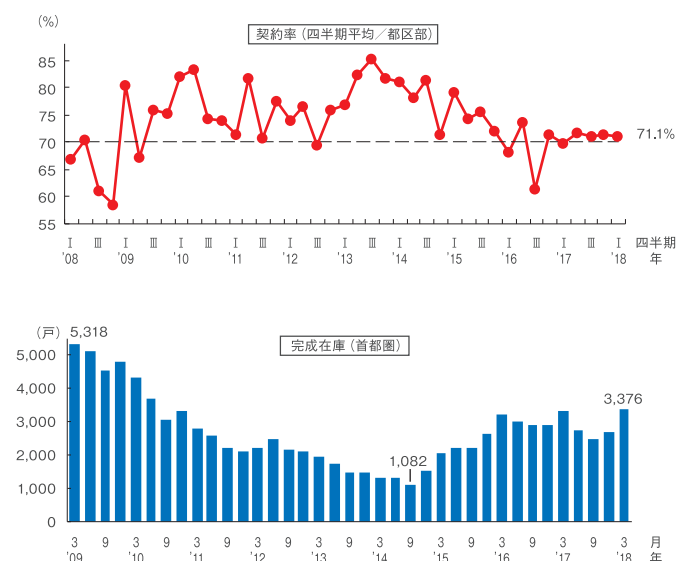
・発売戸数は5期連続で前年比増加。発売価格は足元で7千万円を下回る水準に



資料:「首都圏のマンション市場動向」(㈱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4期連続で7割超を維持。完成在庫は2010年末の水準まで拡大



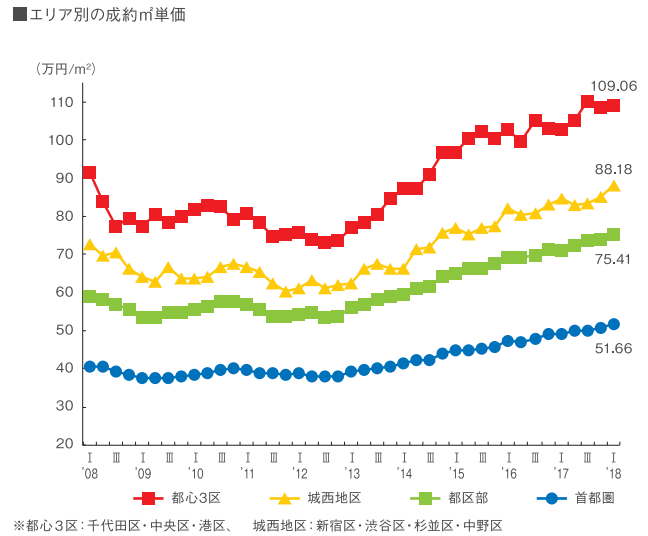
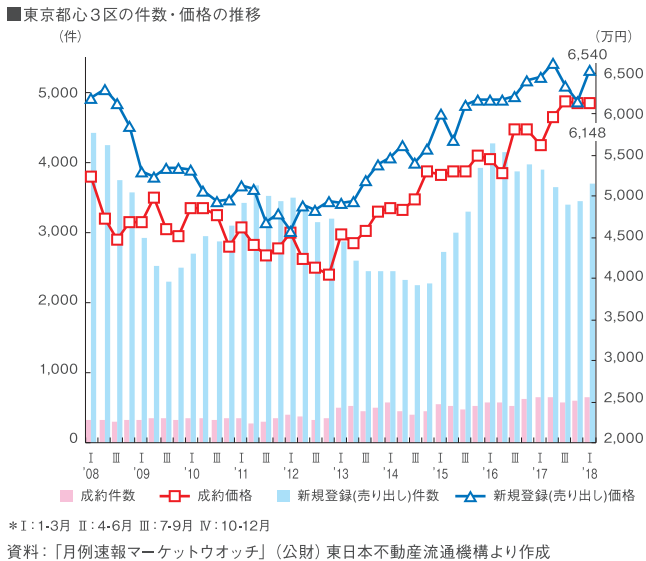
資料:「首都圏のマンション市場動向」(㈱不動産経済研究所を元に作成)

既存マンション価格は頭打ち

都心3区の既存マンション市場も、成約価格は頭打ちの状況が続いています。(公財)東日本不動産流通機構が公表した18年1~3月期の平均成約価格は6,148万円、成約㎡単価は109.06万円/㎡と前年比で上昇が続いていますが、前期比はともにプラス0.3%と横ばいでした。新宿区や渋谷区を含む城西地区の成約㎡単価は前期比も上昇傾向にあ

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価格は上昇が続いているとみられます。一方、都心3区の成約件数は前年比で2期連続、新規登録(売り出し)件数は5期連続で減少し、都心の既存マンション市場はやや停滞感が広がっています【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は17年半ば以降頭打ち。成約・売り物件数も前年比で減少

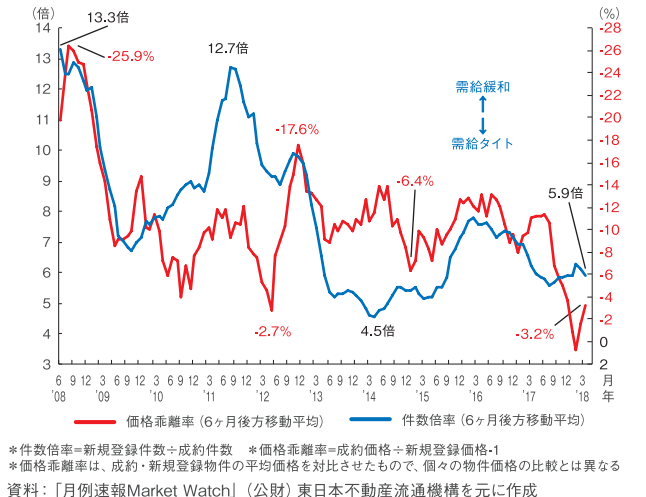


既存マンション市場の需給は安定

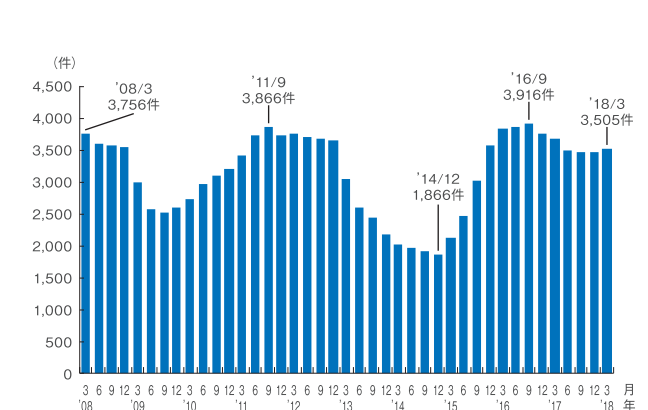
既存マンションの売り物件と成約物件は双方とも減少しており、都心の需給はほぼ横ばいで推移しています。成約件数(買い)に対する新規登録(売り)の件数倍率をみると18年3月時点で5.9倍と、過去1年間は6倍前後で大きく変化していません【図表4】。15年以降、大幅に積み上がってきた都心3区の在庫件数は、

16年半ばにピークアウトしたものの減少傾向に歯止めがかかっています【図表5】。ただ、新規登録価格(売り)に対する成約(買い)の差を示す価格乖離率は、過去10年間で最も縮小した水準にあり、需給はタイトな状況にあります。市場全体では売り出し価格の調整が進んでおり、市況は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)
・需給は件数・価格とも過去10年でもタイトな水準に



【図表5】 既存マンションの在庫件数(都心3区)
・16年後半からの在庫件数の減少傾向はやや停滞



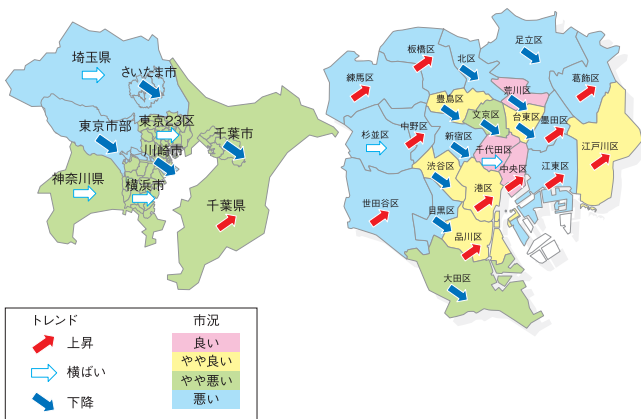
都心3区のハイクラス賃貸市場は良好

都心の賃貸住宅市況も概ね堅調で、TAS賃貸住宅市場レポートによると千代田区や中央区は良好さが目立ち、港区も改善傾向にあります。ただ、賃貸供給が進んだ都心外縁区の市況は依然として悪く、同じ都心区でも新宿区や渋谷区の市況は下降気味です。ハイクラス賃貸住宅の空室率をみると、供給が比較的多い月額賃料単価4,000～5,000円/mクラス

は高止まりしており、5,000円/m超の高グレード物件も17年に入ってから悪化が目立ちます。データ数が少なく一部の高額物件が影響を与えたようですが、希少性がある高級賃貸市場では一部の動きが需給を変化させる可能性が高いことがわかります。同じ都心でもエリアや物件によって差が生じており、投資家の選択眼が一層試される状況にあると言えます **図表6**。

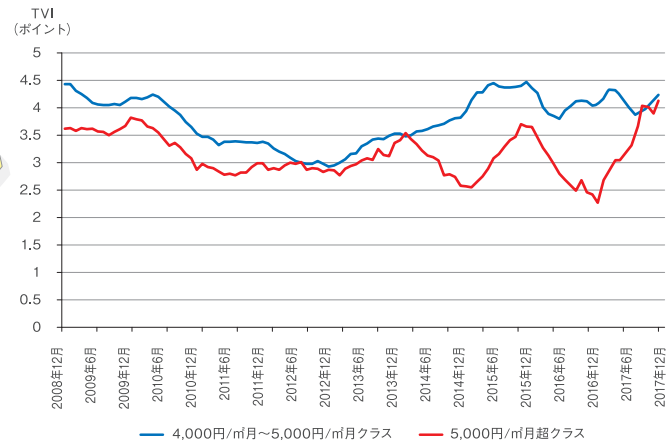
図表6 都心区における賃貸住宅市場の動向

・都心3区の賃貸住宅市況は良好さを維持するが、ハイクラス住宅の空室率は上昇
■首都圏・東京23区の賃貸住宅市況図 (2017年第4四半期)



出典：「TAS賃貸住宅市場レポート」(株)TAS

■東京23区ハイクラス賃貸住宅の空室率TVI推移



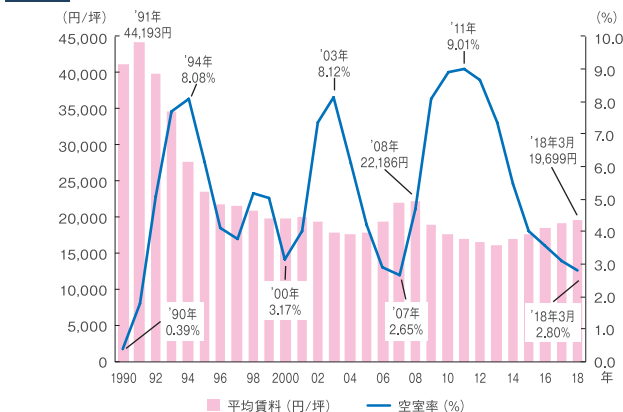
*空室率TVI (TAS Vacancy Index) = 空室(Σ募集戸数) ÷ ストック(Σ募集建物の総戸数)
*ハイクラス賃貸住宅: 4,000円/m月以上で専有面積40㎡以上のRC造・SRC造の物件

注視すべきオフィス需給の変化

都心のオフィス市況は改善が続いていますが、賃料の回復には遅れがみられます。三鬼商事(株)が公表したデータでは、都心5区の空室率は18年3月が2.80%と、前年比で0.8ポイント改善しました。空室率は7年連続で改善しており、00年のITバブルや07年のミニバブル時に並ぶ水準となっています。一方、平均募集賃料は19,699円/㎡と5年連続で上昇しましたが、08年の水準には届かず90年前後のバブル期

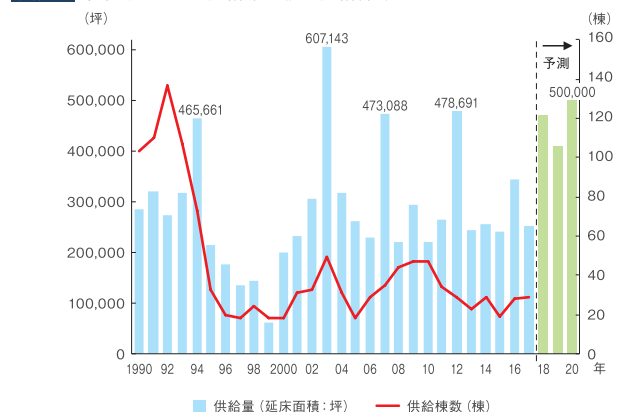
と比べると4割強の水準にとどまります **図表7・8**。好業績を背景にオフィスの拡張移転の動きは活発で、既存ビルに対する需要も根強いものがあります。ただ、18～20年まで毎年50万坪前後の供給が続くため、向こう2年間で空室率は6%まで上昇するとの予測もあります。外資系企業や金融機関のような家賃負担力の高い企業は限られているため、今後の需給の悪化には注意が必要です。

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



*18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

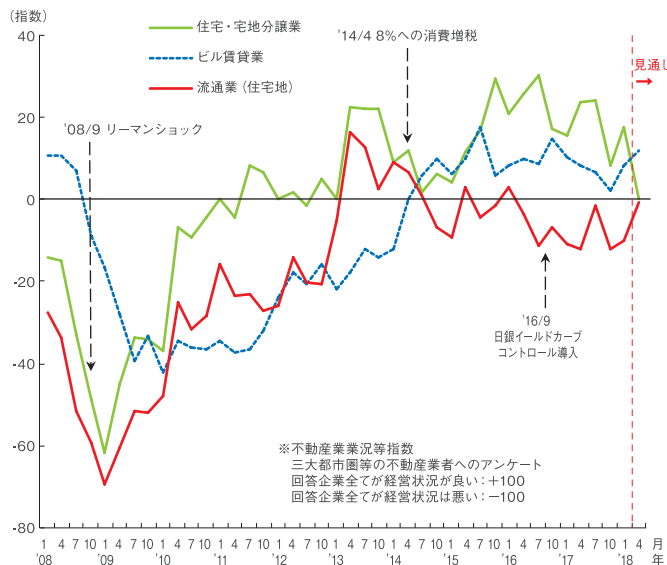
市場参加者のマインド

慎重な業界の業況判断

このように、堅調な都心市場の中にも変化の兆しがみられますが、不動産業界のプレイヤーも市場の先行きは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業況判断の見通しをみると、分譲業が大幅に低下し住宅流通業もマイナスの状態が続いています。特に分譲業は新築市場の先行きを厳しく見ており、流通業も16年以降

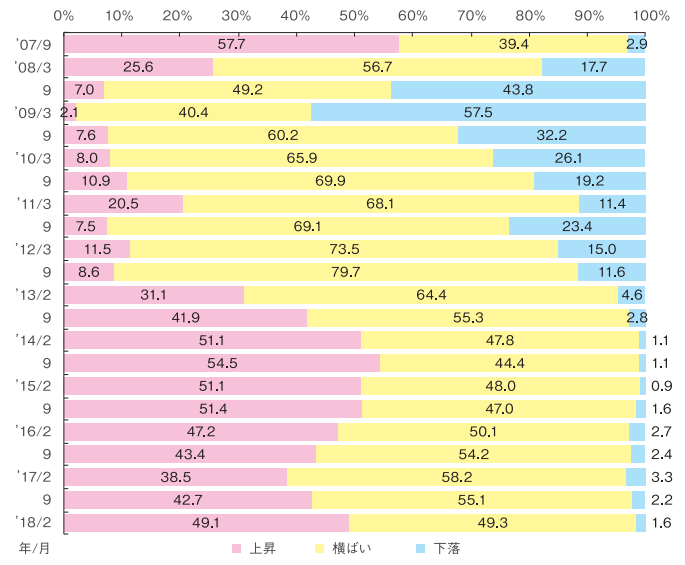
プラス圏に浮上していません(図表9)。一方、国土交通省が調査した東京23区に本社を置く主要企業が予想する今後の地価水準では、17年後半から再び上昇を見込む比率が拡大し、18年2月は横ばいとほぼ同数となっています(図表10)。昨年度の企業業績は好調でインバウンド需要の再燃などもあり、企業の事業用不動産等に対する関心は高まっているようです。

図表9 不動産業界における業況判断
・分譲業の先行きは厳しいとの判断で、中立の流通業と同水準に



資料: 「不動産業業況等調査」(一財)土地総合研究所

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は、地価の上昇見通しは17年以降再び拡大

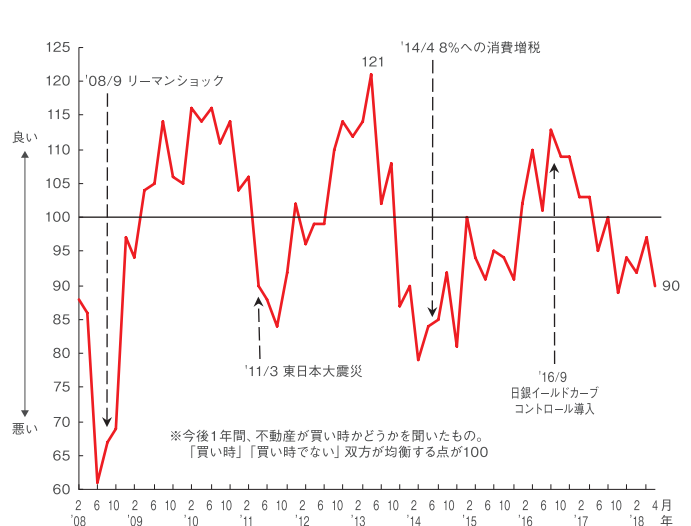


※上場企業及び資本金10億円以上の非場企業を対象。有効回答社数1,337社(有効回答率38.2%)
資料: 「土地取引動向調査」国土交通省

実需層の購入マインドは低下

一般消費者における実需ベースの不動産購入マインドは低下したままとなっています。(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(今後1年間の買い時感)は17年以降100を下回り続け、18年4月は90まで後退しました(図表11)。日銀によるイールドカーブコントロール(長短金利操作/10年債利回りの0%近傍誘導等)によって住宅ローン金利の上昇も抑えられていますが、新築マンション価格の高止まりや実質賃金の伸び悩みなどから実需層の買い時感は薄れています。ただ、キャッシュリッチな富裕層や投資家が都心の優良不動産を求める動きに大きな変化はなく、高額物件の取引は比較的安定しています。実需層のマインド低下で市場の過熱感は薄らいでおり、当面は良質な物件選択に適した環境にあると言えます。

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

様々なシナリオに備えた投資選択を

三井不動産リアルティでは、番町・麴町などをはじめとする都心の主要9エリアの優良物件をプレミアムマンションとして位置付けています。当該マンションの平均単価は坪500万円を超え、足元では売り出し価格と成約価格の乖離が縮小傾向にあり、優良物件は売り手市場にあることがわかります。麻布・赤坂・六本木や白金高輪・麻布十番エリアでは成約単価の上昇が続いており、同じ都心でも地域や物件によって需要の強弱がみられます。同一マンション内での買い増しや地方の富裕層、中華圏を中心とする外国人による取得では、相場を意識せず購入されるケースも多く、高額な超プレミアムマンションに対する需要は旺盛です。将来的なインフレリスクに備える動きもみられ、長期に渡り資産価値を棄損しない高品質な物件の選択が広がっています。

前述のように日銀による金融緩和策の長期化は不動産市場にプラスであり、金融機関の融資姿勢のタイト化も融資への依存度が低い富裕層にとっては追い風となります。19年10

月予定の消費増税に向けた需要喚起策も年末までに打ち出され、海外の政治情勢が落ち着けば日米金利差の拡大で円安効果も期待できます。昨年次ぐ企業業績が維持されると、株価上昇に伴う資産効果で都心の不動産価格の上昇が現実味を帯びてきます【図表12】。

一方、当面のリスク要因はやはり日銀の金融緩和策です。長短金利の誘導目標の引き上げが模索されると「出口」が意識され、金利の乱高下を招く恐れがあります。デフレマインドの再燃や国内政治の混乱で円高リスクが台頭すると、景気が腰折れる懸念も出てきます。海外の政治経済リスクが顕在化した場合も、円高による株安・逆資産効果の連鎖で不動産市況が弱含む可能性があります。このように、都心の不動産市場を見通す上では、外部環境を見据えいずれのシナリオにも対応できるよう、様々な投資の選択肢を用意しておくことが肝要です。市場環境の変化に一喜一憂せず、適切な投資判断をアドバイスできるコンサルタントの存在が益々重要にな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

<p>1. 現状趨勢（景気回復）シナリオ</p>	<p>①金融緩和の継続</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日銀による長短金利誘導や2%物価目標時期の削除による大規模金融緩和の継続 ・監督官庁の指導による金融機関の融資姿勢のタイト化あるも、不動産融資の金利は低水準で推移 ※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 <p>②政府による景気対策の継続</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日銀との連携によるデフレ脱却に向けた金融緩和の継続や円安効果により、好調な企業業績を維持 ・19年10月の10%への消費増税の駆け込み反動対策として各種支援策を展開 ※消費増税による不動産取得に係る税負担軽減で、不動産取引の安定化に寄与 <p>③海外情勢の落ち着き</p> <ul style="list-style-type: none"> ・紆余曲折あるも米国中間選挙を問題なく通過し、トランプ政権の経済政策効果が顕在化 ・欧州の金融政策出口のソフトランディング、北東アジア情勢等の緊張緩和で海外リスク要因が解消 ※海外の政治リスク後退で日米金利差による円安シナリオ復活。株高による資産効果で不動産市況に好影響
<p>2. リスク拡大シナリオ</p>	<p>①金融緩和策の限界露呈</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日銀による国債の大量購入が継続・拡大し、財政規律が緩む懸念深まる ・米国金利高を反映した長短金利誘導の目標金利引き上げで、金融緩和の「出口」が意識されるように ※「出口」が意識されると、金利の乱高下や不動産市場からの資金逃避を招く恐れも <p>②政府による景気対策の遅れ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実質賃金の上昇続かず、根強いデフレマインドから消費が再び減退し、景気が腰折れ ・国内政治情勢の混乱で円高リスク台頭、企業業績の下振れ ※財政出動・公共投資の拡大で、建築費（労務費等）の高止まりが継続。不動産購入マインドが減退 <p>③海外情勢によるリスク拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> ・米国中間選挙でのトランプ政権敗北による混乱や保護主義的な通商政策の先鋭化、インフラ投資等の遅滞 ・欧州の景気悪化で南欧等の金融危機再燃、米国金利高で新興国から資金流出、北東アジア情勢等の緊張が再度激化 ※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

(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年度税制改正

相続税の貸付事業用宅地等に係る 小規模宅地特例の見直し

1. 小規模宅地特例とは

(1) 特例のあらまし

小規模宅地特例とは、個人が相続又は遺贈（以下「相続等」）により被相続人（亡くなった人）の自宅の敷地や事業用の宅地を取得した場合に、一定の要件のもと、相続税の計算上、課税対象となる価額を一定割合減額して優遇しようという特例措置です。個人が相続等

により取得した宅地が、貸付事業用宅地等に該当し、かつ一定の要件を満たす場合には、被相続人に係る相続税の課税価格の計算上、その宅地等の地積200㎡まで、その宅地等の評価額の50%相当額が相続税の課税価格から減額されます（措法69条の4第1項）。

(2) 貸付事業用宅地等とは

「貸付事業用宅地等」とは、その宅地が被相続人の貸付事業（不動産貸付業、駐車場業及び自転車駐車場業をいいます。）の用に供されていた宅地である場合、次の要件をすべて満たすものをいいます。

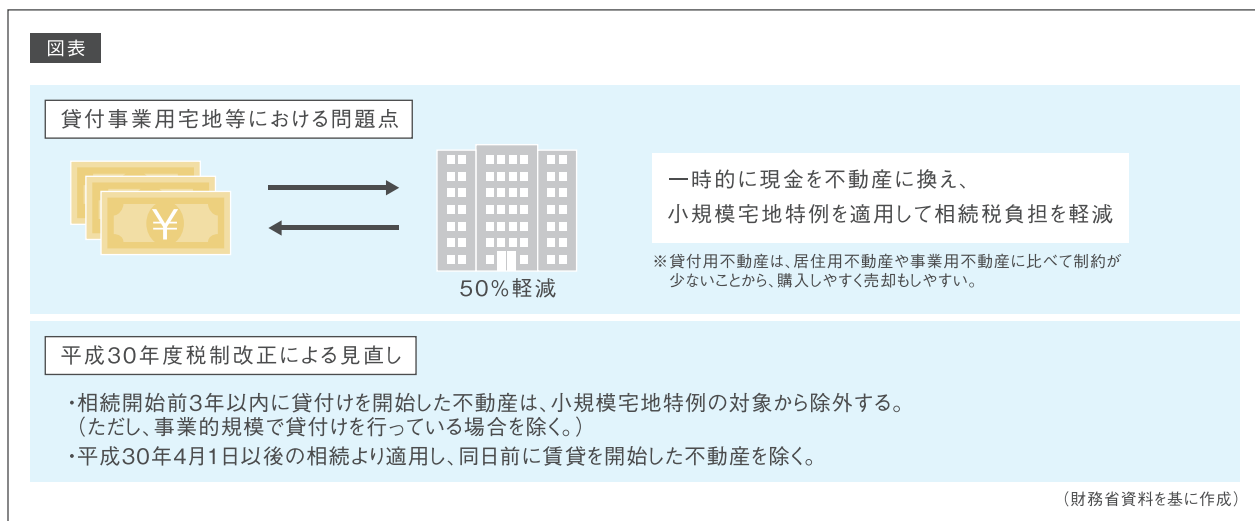
- ① 相続等により取得した個人が、その宅地に係る被相続人の貸付事業を相続税の申告期限（相続開始の日から10ヵ月を経過する日）までに引き継ぎ、かつ、その申告期限までその貸付事業を行っていること。
- ② 相続等により取得した個人が、その宅地を相続税の申告期限まで有していること。

2. 平成30年度改正による貸付事業用宅地等の範囲の見直し

(1) 改正のあらまし

貸付用不動産は、居住用不動産や事業用不動産に比べて売買における制約が少ないことから、小規模宅地の特例の適用を受けるために、相続開始の直前にあえて貸付用不動産を購入して一時的に現金を不動産

に換え、上記1(2)②の要件を満たすため相続税の申告期限後までその不動産を保有後、ほどなくして売却するという事例が見受けられ、課税当局から問題視されていました（図表参照）。



平成30年度税制改正により、貸付事業用宅地等のうち、相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地については、小規模宅地特例の対象外とされました。このため、相続開始直前に貸付用不動産を購入して、相続税の申告では小規模宅地の適用により税負担を軽減し、相続税の申告期限経過後すぐにその

不動産を売却する、という対策に歯止めがかけられたことになりました。ただし、相続開始の日まで3年を超えて引き続き準事業(注)以外の貸付事業を行っていた被相続人の貸付事業に供されていた宅地は、今回の見直しの対象外とされ、改正前と同様に貸付事業用宅地等として小規模宅地特例の対象とされます。

(注)準事業とは、事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で、相当の対価を得て継続的に行うものをいいます。

(2)改正の時期

この改正は、平成30年4月1日以後に相続等により取得した宅地に係る相続税について適用されます。ただし、平成30年3月31日までに新たに貸付事業の用に供された宅地については、上記(1)の見直しが適用されません。

(3)「準事業以外の貸付事業」の判定基準

上記(1)のとおり、相続開始の日まで3年を超えて引き続き準事業以外の貸付事業を行っていた被相続人の貸付事業に供されていた宅地は、今回の見直しの対象外とされます。ただ、この場合の「準事業以外の貸付事業」について、法令上は特に定義がされていません。

例えば、貸家の敷地については、一定規模以上、つまり「事業的規模」でなければ小規模宅地特例の適用が認められていない時期があり、その当時の事業的規模に該当するかどうかの判定は、俗に「(貸家)5棟または(貸室)10室」基準とよばれる、所得税基本通

達26-9の不動産所得における事業的規模の判定基準を借用して行われていました。

所得税基本通達26-9では、不動産の貸付けが事業的規模かどうかを、「社会通念上事業と称するに至る程度の規模で行われているかどうかにより判断する」としています。ただし建物の貸付けについて、次のいずれかの基準に当てはまる場合、または賃貸料の収入の状況、貸付資産の管理の状況等からみてこれらの場合に準ずる事情があると認められる場合には、特に反証がない限り、事業として行われているものとして取扱うとしています。

- ①貸間、アパート等については、貸与することができる独立した室数が、おおむね10以上あること。
- ②独立家屋の貸付けについては、おおむね5棟以上であること。

今回の「準事業以外の貸付事業」の判断基準についても、以前と同様の「5棟10室」基準を借用するのか、他の基準が定められるのかどうかについて、今後通達等で示される国税庁の見解が大いに注目されます。



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。

「道路」について考えてみましょう(その3)。

前々回、前回と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して参りましたが、今回はより具体的に考えてみることにしたいと思います。どうやら丸の内弁護士のとこに、アパートオーナーの八王子さんがご相談にいらっしゃっているようですので、そのやり取りを覗いてみることにしましょう。

丸の内弁護士(以下「丸」といいます。):八王子さん、久しぶりですね。今回はどのようなご相談なのですか？

八王子(以下「八」といいます。):はい、実は、相続税対策のために、私が所有している土地に新しくアパートを建てようという話が出ています。実際に相続税対策として有効なのかどうかは税理士の先生にお尋ねするとして、本日は、丸の内先生には、接道についてご質問しようと思ひまして伺った次第です。

丸:八王子さんは、税金の件は、新宿税理士にお願いしているのでしたね。新宿税理士は資産税関係をご専門にされていて、相続税対策も詳しいので、そちらは私よりも新宿税理士にご相談された方がよいと思います。接道が気になっているということは、以前お話しになっていたアパートの建て替えとは違うお話しなのですか？

八:はい、今回は、今まで駐車場にしていた土地にアパートを建てようと思っているのです。駐車場として貸していた土地なので、当然のことながら車両の出入りはできるわけですが、ハウスメーカーの営業マンが接道が云々だとか掘削がどうのだとか言うものですから、そんなものなのかな、と思ひまして、先生にご質問しようと思ひた次第です。

丸:今回、新しくアパートを建てようと考えている土地というのはどのような土地なのですか？ひょっとして旗竿地とか路地状敷地とか呼ばれるような土地ではないですか？

八:えっ、先生、よく分かりましたね。ハウスメーカーの営業マンは、旗竿地の場合は、どうのこうの、と言っていました。

丸:八王子さん、その土地の路地状の部分、つまり、いわゆる旗竿地の竿の部分に該当する土地というのは、結構長いのではないですか？

八:はい、そのとおりです。ざっと20mくらいはあるかな、ちゃんと測量したわけではないのですが、それくらいの長さはあると思います。でも、長さは長くても、その土地は位置指定道路に2.5m幅で接しているの、問題ないと思ひていたのですが……。

丸:確かに、通常の接道は2m幅で接していれば問題ないのですが、その土地の路地状の部分、つまり、いわ

ゆる旗竿地の竿の部分に該当する土地の長さが20mを超えるとそういうわけにもいかないのですよ。また、その土地に建築しようとする建物の延べ床面積が200㎡を超えるような場合は、その土地の路地状の部分、つまり、いわゆる旗竿地の竿の部分に該当する土地の長さが20m以下でも接道幅は3m必要になるのですよ。

八:でも、今回の土地の隣地も私の土地なので、いざとなったら、隣地の土地の敷地部分を少し削って、路地状敷地というんですか、その通路の部分の道幅を広げることできますから、そんなに問題はないのではないのでしょうか？

丸:今回の土地の隣地はどのような利用をされているのでしょうか？

八:古いアパートが建っています。ただ、塀とアパートの間は、2m近くあるので、塀を動かしてしまえば問題ないと思います。そこには、アパートの住民の自転車が無造作に停められているので、この機会にきちんと整列してもらうようにすればよいですよ。

丸:そう簡単にできるのかどうかは、アパートの住民の方の意向もあるでしょうから、私が軽率に大丈夫ですよ、とは言えませんし、そのアパートを建築される際に、建物の敷地としてどの範囲の土地を建築確認申請の際の敷地とされているのか、建ぺい率とか容積率の関係でも問題にならないのか、など一定の調査をしないと私も即答はできませんね。

八:だから、ハウスメーカーの営業マンが隣地のアパートの建築確認申請書は手元にないかと私に聞いていたのですかね？

丸:その可能性は十分にあると思いますよ。よかったら、そのハウスメーカーの営業マンの方と一緒に改めてご足労いただいた方がよいかもしれませんね。

八:有り難うございます。ただ、私自身、そのハウスメーカーにアパートの建築をお願いするかどうかをまだ決めていないわけではないので、その点がはっきりしてからでもよいですか？



丸:勿論、それでも構いませんよ。ただ、どのくらいの延べ床面積のアパートを建てようとするかによっても、路地状敷地の部分の幅員として必要な長さが変わってきますので、その点も注意が必要です。ちゃんとしたハウスメーカーの営業マンであれば、ちゃんと理解していると思いますが、八王子さんも一応理解しておいた方がよいと思いますよ。更に、敷地面積と接道幅の関係についても条例の制限がありますので、時間があるときに整理しておいた方がよいかもしれませんね。

八:有り難うございます。それは、またの機会にお願いします。それから、丸の内先生、今回のアパート建設にも関連するのですが、今お話しした隣地の上下水管がだいぶ古くなっているようなので、場合によっては、今回、アパートを建てる際に、上下水管の工事も考えているのですが、ハウスメーカーの営業マンが位置指定道路の掘削には所有者の承諾書が必要になる場合があると言っていたのですが、本当でしょうか？

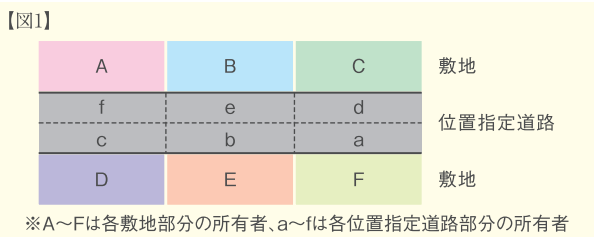
丸:うーん、これも位置指定道路の権利関係を確認してみないと何とも言えないのですが、その位置指定道路というのは、おそらく八王子さんが全部所有しているわけではないのですよね？

八:そのとおりです。位置指定道路になったのは随分と古い話で私もその当時の経緯はよく分からないのですが、位置指定道路部分は何筆かに分かれていて近隣の方向人かがそれぞれの筆を持っているのですが……。

丸:八王子さんは、ご自分の敷地に接している部分の位置指定道路を所有しているわけではないのですね。

八:はい、先生は何でもお見通しですね。つまり……。

丸:大雑把に図を書くと【図1】のような感じになるのですね。



八:はい、そのとおりです。だから、ハウスメーカーの営業マンの話では、私の土地と位置指定道路にある上下水道の本管をつなぐ工事をする際には、私の土地と上

下水道の本管をつなぐ部分の土地を所有している方の承諾書をもらわなければ工事ができないかもしれないとされているのです。

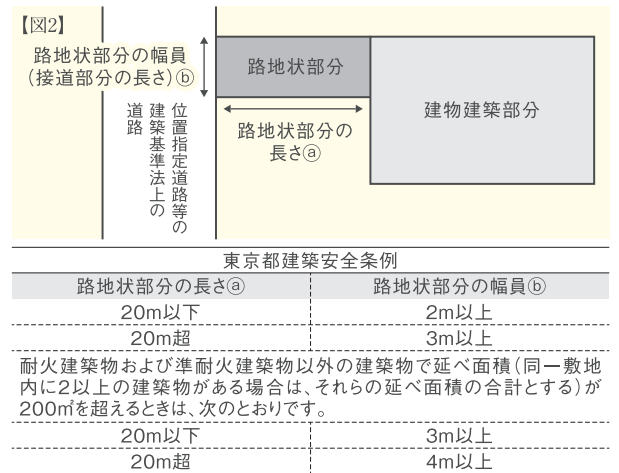
丸:【図1】のような位置指定道路の所有をしている場合、位置指定道路の利用関係、特に通行や掘削承諾の関係については、予め合意書が取り交わされているようなケースも少なくないのですが、八王子さんはご存じないですか？

八:私は、直接関与していないのですが、そういえば、何か書類があったような気がします。

丸:そうですか、では、次に、いらっしゃるときは、その書類をお持ちいただくようにお願いします。

八:有り難うございます。だいぶ整理ができました。

丸:参考までに、先程の路地状部分の長さや路地状部分が建築基準法上の道路にどの程度接していないといけないかという簡単な図表を書いてみますので、ちょっと待ってください。(そう言いながら【図2】を記載して、八王子さんに手渡す丸の内弁護士)



八:有り難うございます。ハウスメーカーの営業マンもこんな話をしていたような気がします(笑)。

丸:八王子さんは、接道の原則論はご存じのようですが、条例等の制限もあるので、ケースバイケースで注意しなければならない事項は他にもありますので、気になったことがあればいつでもご連絡ください。

八:有り難うございます。私なりに考えて、また、ご連絡をさせていただきます。

丸の内弁護士と八王子さんのお話しは、今日のところはこれで終わったようですが、実は後日談がまだあったようです。次回も引き続き「道路」について考えてみることにしましょう。

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 19.

東京パークタワー ワテラスタワーレジデンス

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19回は、伝統とモダンが
融合する街「神田神保町」と
「神田淡路町」の
タワーマンションをご紹介します。

東京パークタワー

[所在地] 東京都千代田区神田神保町1丁目
[竣工年月] 2003年1月
[交通] 都営三田線・都営新宿線・東京メトロ半蔵門線
「神保町」駅 徒歩1分
[総戸数] 324戸
[事業主] 三井不動産
[施工会社] 西松建設・大成建設・鹿島建設IV
[構造/規模] 鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造
地上29階 地下3階建

ワテラスタワーレジデンス

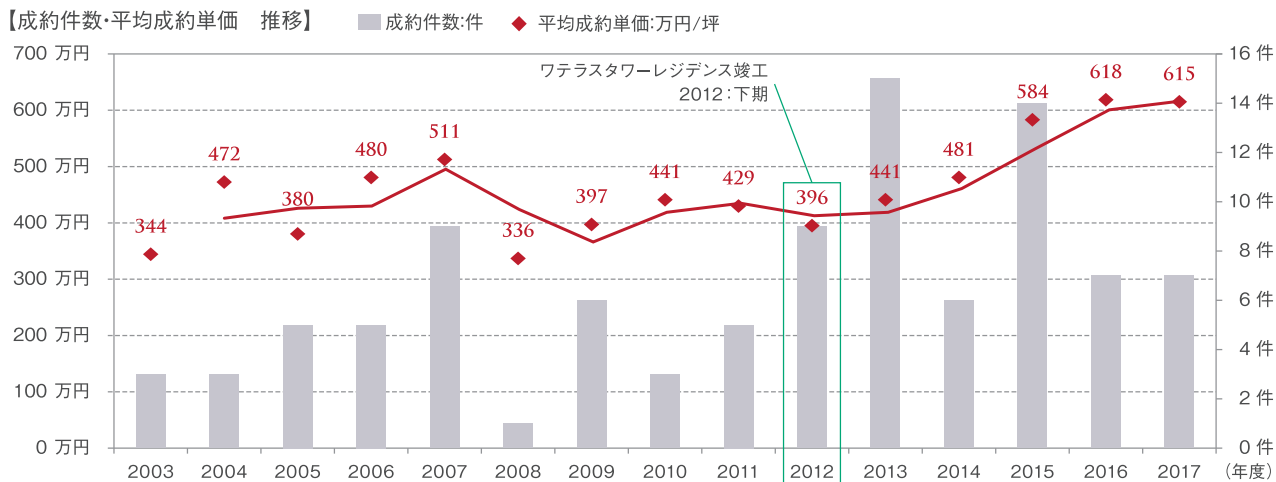
[所在地] 東京都千代田区神田淡路町2丁目
[竣工年月] 2013年2月
[交通] 東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅 徒歩3分
[総戸数] 333戸
[事業主] 安田不動産、東急不動産、東京建物
[販売代理] 三井不動産レジデンシャル 他
[施工会社] 大成建設
[構造/規模] 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
地上41階 地下3階建

歴史的建造物や豊かな緑に囲まれた街に誕生した二つのタワーマンション

敷地内に「神保町」駅の出入口を持つ「東京パークタワー」は、総合設計制度を用いて、この街に新たな利便性と快適な居住空間をもたらしました。メインエントランスには、やわらかい肌合いをもつ天然石の列柱と、アイアンワークスによる伝統的な建築モチーフを取り入れたことにより、歴史ある街並みと融合した空間となっています。また、クスノキの大樹でタワーを囲むようにレイアウトされた並木道の足元には、色とりどりの花々を植栽に取り入れ、2階部分の屋上庭園には、水路に沿ってバラの他に様々な花が咲き誇るイングリッシュガーデンを設けるなど、印象的で豊潤な居住空間を実現しました。

淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業として誕生した「ワテラストワーレジデンス」は、その名の由来ともなったWATER(水)とTERRA(大地)をコンセプトとして、傾斜のある敷地を活かしたランドスケープと、淡路公園と公共広場の豊かな緑により、潤いのある街を創出しました。ガラスを多用した先進的な外観デザインに内包される、大規模タワーマンションならではの多彩な共用空間は、ここに住む方に新たなライフスタイルと快適性を提案しています。

「東京パークタワー」「ワテラストワーレジデンス」は、ともに交通利便性も高く評価され、この地のランドマークタワーマンションとなっています。



POINT

上記のグラフは、「東京パークタワー」と「ワテラストワーレジデンス」の取引について、年度ごとの成約件数と平均成約坪単価を表したものです。データを見てみると、2003年度から2007年度までの期間では、成約件数は堅調に増加傾向となっていました。リーマンショックのあった2008年度に大きく落ち込みました。その後、「ワテラストワーレジデンス」の中古市場での流通以降、取引件数は復調し、平均成約単価も上昇傾向が続き、近年では@600万を超える水準となっています。一方で、2物件合わせた総戸数が650戸超に対して、直近の年度では10件未満の取引件数と、物件の希少性を裏付ける結果となっています。

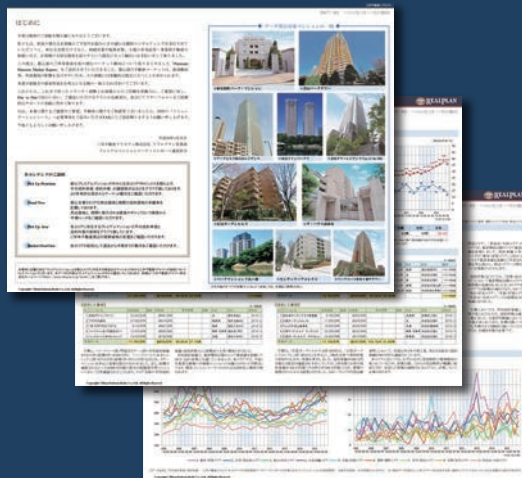
データ出典:三井不動産リアルティ株式会社の成約情報データベース(プレミアムマンションの成約情報) ※プレミアムマンションとは都心エリアに存在する高品位なマンションの中から、リアルプランが独自にセレクトしたマンションです。記事出典:分譲パンフレット、他。

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 リアルプラン営業部

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



歴史を大切にしながら受け継がれてきた「風格」と「気品」に満ちた町「番町」で、お客様の大切な不動産資産について、ご要望やご期待にお応えしております。

「風格」と「気品」に満ちた街「番町」に「リアルプランセンター」を設立して11年目となりました。江戸時代、旗本の武家屋敷が立ち並んだこの町は、その後、明治・大正・昭和と、その良好な環境を求めて、多くの文化人や芸術家が居を構え、愛されてきました。現代もその歴史は受け継がれ、良質なプレミアムマンションが数多く建築され、東京を代表する住宅地の一つとして、発展を続けております。

番町リアルプランセンターは、これまで当エリアにおける数多くのお取引を通じて、確かな実績、お客様とのお縁を積み重ねてまいりました。数年代に渡って「番町」「麹町」「市ヶ谷」「四谷」界隈の都心部に資産を保有されている皆様や、新たに「千代田区」「港区」「渋谷区」「新宿区」「文京区」「中央区」等の都心部に不動産の購入・活用をご検討されるお客様に対し、将来を見据えた適確なコンサルティングをおこない、末永い信頼関係を引き続き築いてまいりたいと考えております。より多くの皆様に末永く愛されご愛顧を賜りますよう日々研鑽をしまっている所存ですので、今後ともよろしくお願い申し上げます。



番町リアルプランセンター
所長 立見 英樹



三井不動産リアルティ株式会社 番町リアルプランセンター

〒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

●フリーコール 0120-494-321

営業時間 午前10:00-午後6:00

編集後記

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。今回の特集は、江戸情緒、学生街、趣味の街など、さまざまな表情を見せる「御茶ノ水」エリアを、神田川に架かる「橋」から切り取りました。

取材でお伺いした方々は皆、わが街に対する愛に溢れ、時間を忘れてお話しくださいました。また取材は梅雨に入

ろうかという時期。天候にはやきもきさせられましたが、スタッフの粘りもあって、御茶ノ水ならではの清冽な風景をお届けすることができました。誌面を通じて、すべての橋が未来につながっている、このエリアの魅力を感じ取っていただけたら幸いです。

ご意見・ご感想がございましたら、ぜひお聞かせください。

REAL PLAN NEWS No.112



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

かけがえのない資産を守り、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

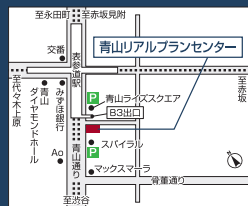


六本木
Rokko
リアルプランセンター

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/