

REAL PLAN NEWS

No. 113

2019
SPRING

JAPAN06
NEW
SCAPE

銀座

GINZA CHRONICLE

つねに先進と洗練の時を刻む街

REAL PLAN NEWS

No. 113 2019 SPRING

03 特集

JAPAN 06 NEW SCAPE 銀座 GINZA CHRONICLE つねに先進と洗練の時を刻む街

05 GINZA CHRONICLE 明治 文明開化の最先端

07 GINZA CHRONICLE 大正 モダニズムの最先端

09 GINZA CHRONICLE 昭和 若者文化の最先端

11 GINZA CHRONICLE 平成 ハイファッションの最先端

13 GINZA CHRONICLE Next NIPPONの最先端

15 MARKET REPORT マーケットレポート
2019年度 都心不動産の見通し
不透明感増す市場の行方を各種データから読み解く

21 税務セミナー
相続税の特定居住用宅地等に係る
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4)。

25 PREMIUM RESIDENCE STORY 20.
TOKYO TWIN PARKS

29 リアルプランセンターのご紹介
銀座リアルプランセンター





銀座

GINZA CHRONICLE

つねに先進と洗練の時を刻む街

東京のみならず日本を代表する繁華街、銀座。
明治初期、政府によって西洋風の街並みがつくられて以来、
日本の最先端を走る街として位置付けられてきた銀座は、
明治、大正、昭和、平成と、
いつの時代も変化という風を先頭で受け止めてきた。
そのために、時代の動きに敏感な人々がここに集まり、
互いに刺激し合い、高め合う街となったのである。
そして今も、伝統を尊重しつつも革新を怖れない、
誇り高さ“銀座スピリッツ”が受け継がれている。



GINZA CHRONICLE
つねに先進と洗練の時を刻む街

明治

文明開化の最先端

江戸時代までは十二支で時刻を表したが、明治政府は西洋にならい一日を24等分する定時法を採用した。

それにより文明開化期の日本人は、正確な時刻に従って行動することを重視するようになった。

時計の時代の到来を予見し、日本の時計産業を牽引した男が建てた時計塔は、銀座の先進性を象徴する存在となる。

銀座が生んだ時計王

銀座のシンボルといえば、銀座4丁目の和光の時計塔。映画『ゴジラ』をはじめ、多くの映画やドラマにも登場する時計塔には、一人の男の魂が刻まれている。その人物、服部金太郎は、セイコーホールディングスの前身、服部時計店の創業者である。彼が21歳の若さで自宅近く、馬車が通る大通りから少し外れた現在の銀座6丁目辺りに時計店を開いたのは、1881(明治14)年だった。セイコームジウム館長の

村上齊さんは、「若いときから時代のニーズをよく読んでいた人ですね」と創業者を賞賛する。「1872(明治5)年、政府が改暦し、時刻制度に定時法を採用したことにより、日本に西洋の機械式時計の需要が生まれました。金太郎ははじめ西洋の雑貨を扱う店に奉公しましたが、時計屋が雨の日も忙しく修理をしているのに着目し、奉公先を時計屋に変えたといいます。銀座には官公庁もあり、ステータスとして懐中時計を求めた人たちも他より多かったでしょう」。

独立後、時計修理で貯めた資金で、輸

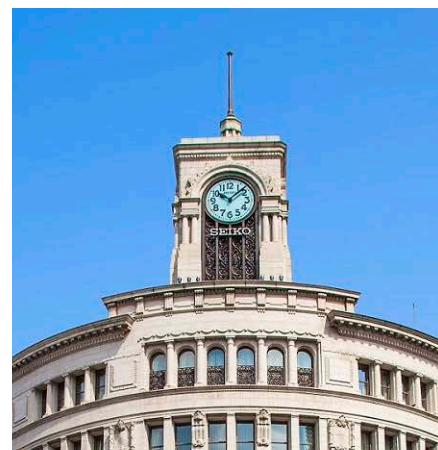
入時計の卸売りを始めた服部金太郎は、支払期限を毎回忠実に守ったことで外国人の信頼を得た。やがて海外からの直輸入も手がけるようになり、時計店として大成功を収めることができた。それを土台に、1892(明治25)年、時計製造のための精工舎を設立したのである。「すでに日本にも時計の製造を手掛ける商人はいましたが、低い品質のものばかりでした。金太郎は『品質第一』『顧客第一』を掲げ、寄宿舎や時計学校を設けて人材を養成するなど品質の追求を重ね、自社一貫製造を行ったのです」。



1894(明治27)年に完成した初代時計塔。スイス製の振り子式時計。朝野新聞社屋だった建物を5階建てに改築した。



1932(昭和7)年竣工の二代目時計塔は、ドイツ製の振り子式。ネオルネッサンス様式で建てられた建物は、2009(平成21)年、「近代化産業遺産」に認定。



1966(昭和41)年セイコーのクォーツ時計になり、現在はGPS電波で時刻修正を行う。正時にウェストミンスター式チャイムが鳴る。夜間は内部からライトアップ。

時計塔とともに

つねに時代の一步先を行くことをモットーとした服部金太郎は、広告のセンスも先を行っていた。1894(明治27)年に廃刊された朝野新聞社屋を買取り、時計塔のある、高さ15mの5階建てに改築した。「当時としては大変な高層建築です。その時計塔で、街の人たちに時と社名を知らせ、銀座のシンボルにする。時計の屋外広告として最高のアイデアですよ」。

初代時計塔は、大正時代に改築のために取り壊され、二代目が準備されているときに関東大震災が発生。創業初の非常事態に金太郎は落胆するが、すぐ

に事業の再開を宣言。そして「世界に二つとない時計塔にしよう」と、1932(昭和7)年、今までと同じ場所に壮麗な二代目時計塔を完成させた。以来87年、その建物は美しい曲線を描いて建っている。

「創業から銀座を地盤とし、街の方々から愛されているのは、ありがたいことですよ」と語る村上館長は、和光の社長をつとめた経験もある。ちなみに和光は、第二次大戦後に服部時計店から小売部門が独立した、セイコーのグループ企業である。「銀座には独特の空気感があります。商売をやっている方々も、文化や芸術に関心があって、一步先を考えておられる方が多いです。お客様も同じ。銀座のお

客様はこだわりがすごい。この時計塔は、そういう方々のいろんな物語を見守っていて、今も銀座の時を告げているのです」。



左:晩年の服部金太郎。社会事業にも熱心で、晩年には私財を投じて学術奨励の財団法人設立(服部報公会)。1934(昭和9)年、73年の生涯を終えた。

右:精工舎設立3年後の1895(明治28)年に発売された同社初の国産懐中時計「タイムキーパー」



セイコーミュージアム 館長

村上 斉(むらかみ ひとし)

1974(昭和49)年、慶應大学商学部を卒業し、服部時計店入社。セイコーホールディングス専務、セイコーウォッチ専務、和光社長、セイコーインスツル社長と、グループ全体の経営を統括し、2018年より現職。

服部時計店の歴史を継ぐ「和光」

昭和初期の服部時計店の建物は、第二次大戦後、進駐軍に接収され、解除された1952(昭和27)年、「和光」となった。現在は、紳士・婦人服、インテリアなど幅広い商品を扱い、どのフロアにも国内外から集めた和光ならではのこだわりの逸品が並ぶ。最も力を入れているのは、やはり時計だ。1階時計売場にはセイコーフラッグシップサロンを展開し、同社のトップブランド「グランドセイコー」は世界最大級の品揃えを誇っている。



モダニズムの最先端

新聞社や出版社があり、外国商館に近い銀座には文化人が集まった。
大正時代になると彼らが1杯のコーヒーを手に
西洋の文学や思想を語る姿が日常的に見られるようになる。
それは西洋文化を楽しむライフスタイルの先駆けであった。





カフェパウリスタは創業時からネルドリップ方式でコーヒーを淹れてきた。全盛期の銀座店では一度に50~100杯分を抽出し、1日で約4,000杯を提供したという。左は、当時の店と従業員たち。

大正のコーヒー革命

現在、銀座をぶらぶらすることを「銀ブラ」と言う。しかし、銀座カフェパウリスタの親会社である、日東珈琲株式会社の取締役社長だった長谷川泰三さんは、「大正時代のはじめ、慶應の学生が銀座でブラジルコーヒーを飲むことを銀ブラと呼んだのが始まり」という説を唱える。「大正時代、コーヒーは高級品でしたが、パウリスタでは一杯5銭でブラジル産100%のコーヒーを提供したんです。だから学生も日参できたんですよ」。

安さの理由は、店とブラジル・サンパウロ州との特殊な関係にあった。初代社長、水野龍はブラジル移民事業を計画し、自身も初の移民船で渡伯した日本移民のリーダーである。その功績により、1910(明治43)年、サンパウロ州政府は水野に対

し12年間の期間限定で年間1,000俵のコーヒー豆の無償提供と東洋での宣伝販売権を与えた。そこで翌年、パリの有名カフェを参考に、銀座に白亜の3階建ての洋館を建て、海軍風の制服を着た少年たちに給仕させるカフェパウリスタを開業したところ、たった5銭で西洋文化に浸れるとあって大評判になったのである。文化人の多く集まる土地であるため、菊池寛、芥川龍之介、高村光太郎をはじめとする文学者、画家、演劇関係者などがよく訪れた。はじめは珍しさから店に来た人も、だんだんコーヒーが好きになっていったようだ。しかし、無償提供の期間の終了とほぼ同時期に、関東大震災が発生。店が崩壊したカフェパウリスタは、いったん喫茶店経営から手を引き、同じ名でコーヒー焙煎業を営んだ。昭和初期には当局の指示で「日東珈琲」に改名し

たが、店再建への夢は失なわれず、大震災から40年以上が過ぎた1970(昭和45)年、ついにカフェパウリスタが甦った。その間に、水のグラスを添えて出す、モーニングサービスを提供するというパウリスタの流儀は全国に広まっていた。その影響力から、「日本の喫茶店の原型をつくったのが、パウリスタですよ」と語る長谷川さんは、それとは逆に、この店だけの伝統も教えてくれた。「パウリスタでは女性にも気軽にコーヒーを召し上げられるよう2階に婦人室を設けました。そこには女性解放運動の『青鞥』の平塚らいてうらが集まりました。彼女たちに敬意を表し、銀座カフェパウリスタでは『青鞥』を意味する青いストッキングで来店された女性に、今もコーヒーを1杯サービスしているんですよ」。コーヒーを愛した大正の文化人たちをしのびながら、「銀ブラ」を楽しんではいかがだろうか。



銀座のカフェパウリスタ1階。現在店で使用されているカップとスプーン(左ページ)は大正期のものを再現。カップは大ぶりで、1合(180cc)入る。



大正初期、まだ非常に珍しかったトラックで各店にコーヒーを配達した。大正の全盛期は、銀座のほか浅草、丸の内、名古屋、大阪など全国に30店舗があった。



日東珈琲株式会社 元取締役社長

長谷川 泰三 (はせがわ たいぞう)

1936(昭和11)年生まれ。慶應義塾大学経済学部卒業後、日東珈琲(株)に入社、1995(平成7)年取締役社長。退職後の2008(平成20)年「日本で最初の喫茶店「ブラジル移民の父」がはじめた—カフェパウリスタ物語」(文園社)を上梓。

協力:銀座カフェパウリスタ(中央区銀座8-9 長崎センタービル1F Tel.0120-55-2341)



GINZA CHRONICLE
つねに先進と洗練の時を刻む街

昭和

若者文化の最先端

関東大震災に続き、第二次大戦でも甚大な被害を受けたが、銀座はまたも立ち上がり、高度経済成長の時代をリードする。東京五輪を前に高速道路がつくられ、すっかり様変わりした銀座に戦後生まれの若者たちが集まってきた。



1964年の東京五輪と「みゆき族」

東京オリンピック開催を控えた1964(昭和39)年初夏、銀座のみゆき通りにティーンエイジャーの姿が目立つようになった。彼らの服装は、少年はアメリカの学生のようなコットンのパンツ、少女はロングスカート。男女とも大きな紙袋を手にしてた。メディアに「みゆき族」と呼ばれた彼らは、石原裕次郎世代の「太陽族」に続く、銀座の新しい「族」であった。

銀座みゆき通り美化会会長をつとめる壹番館洋服店の渡邊明治さんによると、太陽族とみゆき族は属性が大きく異なるという。「石原裕次郎に代表される太陽族、太陽族のオシャレは〈あつらえる〉ものでしたが、みゆき族はVANやJUNなどの洋服を



ジャズ喫茶「ACB」で音楽を楽しみ、「JUN」「小松ストア」で買い物をする若者がみゆき通りに集まった。彼らは戦後生まれで、アメリカ文化に親しんで育った、団塊の世代である。

〈買う〉ことによってオシャレを楽しんでいました。彼らの服装を銀座の人たちが嫌ったと伝えられていますが、それはウソです。銀座の人たちは新しいものに寛容なんです。明治時代から西洋の新しい文化を取り入れてきましたからね。ファッションも否定しません。そもそもみゆき族のファッション自体は良かったと思いますよ。ぼくは1959(昭和34)年から3年半、ロンドンで洋服づくりの修業していましたが、トラファルガー広場に集まる若者たちも同じような感じでした。日本で十代の若者がオシャレで自己主張するようになったのは、みゆき族が初めてじゃないですか」。

アメリカ文化になじんで育った若者世代のファッションリーダーともいえる存在だったみゆき族だが、オリンピック直前の9月、警察は風紀上に問題があるとして彼らを一斉に補導。オリンピックの国内外の関係者や観客を銀座に迎えるにあたって、みゆき通りをぶらぶらしている若者は邪魔だと当局に判断されたようだ。それをきっかけに、みゆき族は消えていった。しかし、彼らが実践した「好きな洋服を買い、それを着ることで自己主張する」というカルチャーは、銀座から全国の若者たちに伝わった。また、その後十代の集まる場所が新宿、渋谷方面に移ったことから、銀座は大人の街というイメージをより強くしたといえよう。



商店会が活発な銀座でも、1937(昭和12)年設立の「銀座みゆき通り美化会」は結束が固いのが自慢。街灯などの鳳凰の意匠は、明治天皇の御幸に使われた道であることにちなむ。



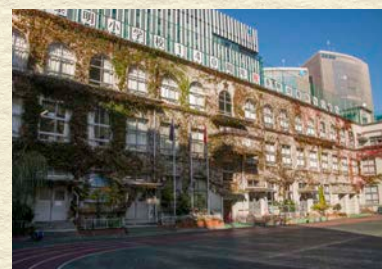
銀座みゆき通り美化会 会長／壹番館洋服店 取締役会長
渡邊 明治 (わたなべ めいじ)

1937(昭和12)年、銀座のモボだった壹番館洋服店初代の長男として生まれる。慶應義塾大学卒業後、イギリスの専門学校テラー&カッター・アカデミーで学び、店を継承。銀座文化の継承に尽力し、雑誌『銀座百点』の発行人もつとめる。

銀座の小学校は昭和の名建築

みゆき通り沿いにある泰明小学校は、2018(平成30)年に創立140周年を迎えた歴史ある小学校。その校舎は関東大震災後の復興事業で、昭和初期に建てられた。1945(昭和20)年5月の空襲

で被害を受けたが、構造的な影響は少なく、その強さを証明した。戦後の復旧工事を経て、ほぼ当初の姿のままで平成に至り、東京都選定歴史的建造物、経産省近代化産業遺産に認定されている。



ハイファッションの最先端

バブルの絶頂期に始まった平成。ファッションでは高級ブランドのバッグなどが大流行したが、バブルの崩壊以降の景気低迷により、そのブームは落ち着いた。少し賢くなった消費者は、低価格商品と高価格商品を使い分けるようになり、銀座ではハイファッションがファストファッションと共存するに至る。

ANEL

NAMIKI
Timeless IlluminationNAMIKI
Timeless Illumination

PANERA



銀座西並木通り会は、顔の見える関係づくりを目指し、銀座5～8丁目の並木通り沿いのショップや飲食店、企業によって結成。毎月の定例理事会にはオーナーや取締役が参加し、率直な意見を交わす。

ハイファッションの商店会

平成初期、都内の商業地区では地価高騰の影響を受けた街が少なくない。しかし、銀座は地価が高騰し過ぎたことから、大通り以外は小規模のビルが立ち並ぶ街並が残された。そんな通りの一つ、並木通りには、ルイ・ヴィトン、シャネル、コーチ、ヴェルサーチといった海外の有名ブランドの店や、こだわりのセレクトショップが軒を連ねる。ハイファッションの店が多い理由を、「銀座西並木通り会」の谷善樹会長は、「サイズ感がちょうどいいでしょう」と語る。「良い品物を扱い、丁寧に接客するには、やや小さい建物のほうが向いています」。

1989(平成元)年に結成された銀座西並木通り会のメンバーは、30年の間にはバブル崩壊、リーマンショックによる低価格競争などを経験したが、「品質の良さは必ずお客様にわかっていただける」という思いを共有してきた。それだからこそ、プライドの高い海外ブランドの店も続々と加入してきたのだった。「私たちはファストファッションを否定しません。でも、私たちが彼らと同じではあってはいけません」。

支払った金額以上の価値ある体験を

現在は高額商品でもインターネットで買う人が増えた。平成初期には予想もし

なかった変化である。その一方、インターネットの情報をきっかけに足を運ぶ人も増えている。「並木通りはバーチャルではなくリアル」と谷さんは言う。「リアルというのは、接客であり、体験です。あるブランドの商品を同じ値段で買うにしても、パソコン画面をただ見て買うよりも、知識豊富なスタッフと会話を交わしながら正しいサイズを測ってもらい、メンテナンスについてのアドバイスを受けて買うのでは、価値が違います。また、そのお店の周囲の景観を楽しむということも、リアルでしか得られない価値といえるでしょう」。時代の最先端に向き合ってきた銀座の人々は、バーチャルにはない価値を積み重ね、街全体の魅力をさらに高めようとしている。



銀座西並木通り会 会長／三笠会館 会長

谷 善樹 (たによしき)

1944(昭和19)年生まれ。慶応義塾大学法学部卒。1976(昭和51)年、三笠会館の二代目として社長に就任。本業のフレンチ以外にも進出し、イタリアンブームの先駆けとなるなど、外食ビジネスの新時代を開拓。2012年より現職。全銀座会副代表幹事。

協力:三笠会館(中央区銀座5-5-17 Tel.03-3571-8181)



観世能楽堂

GINZA CHRONICLE
つねに先進と洗練の時を刻む街

Next 

NIPPONの最先端

西洋と肩を並べることを目指した明治、大正。経済大国を目指した昭和。
それらを達成した後の平成に、日本はアニメやグルメで世界を席卷した。
平成に続く新しい時代、日本はいかにすれば世界にインパクトを与えられるのか。
その方向を示すかのように、近年の銀座はNIPPONの美を世界に発信する。

銀座の文化と歴史がつながる

新しい銀座を象徴するGINZA SIXは、地下に能楽堂のある、日本唯一の商業施設である。この能楽堂は、渋谷区松濤にあった観世能楽堂が移転したもので、26世観世宗家をはじめ、代表的な能楽師が年間約120公演を行い、移転以来、集客が飛躍的に伸びた。「銀座の商業施設にあることで、はじめての人や外国人にとっても親しみやすいのでしょう」と銀座効果を指摘する地元関係者も多い。もともと銀座は芸能に縁が深く、観世家も江戸時代は銀座に本拠地を構えていたので、今回の移転は「帰還」ともいえる。銀座近辺には、2013年にリニューアルした歌舞伎座をはじめ劇場や映画館、ギャラリーなどの文化施設が多くあり、今後はそれらが連携し、カルチャーの街としての銀座を訴求するという。観世能楽堂も日本舞踊や現代音楽など多目的利用にも、窓口を広げている。



GINZA SIXは銀座では最大級の複合施設で、240以上の店舗が入る。中央通りに面した間口は115mにおよぶ。その開発においては、銀座6丁目の松坂屋銀座店跡地を含めた2街区を一体的に整備した。

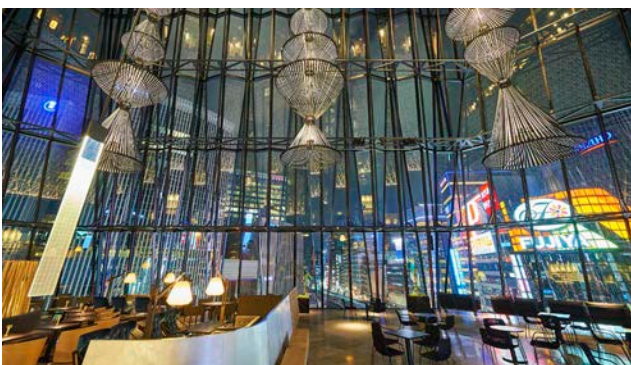
協力:一般社団法人観世会(中央区銀座6-10-1 GINZA SIX地下3階 Tel.03-6274-6579)、GINZA SIX(中央区銀座6-10-1 Tel.03-6891-3390)



数寄屋橋交差点より東急プラザ銀座を望む。

先進的な感覚で伝統を編集

日本の文化の発信に積極的であるのは、2016(平成28)年にオープンした東急プラザ銀座も同じである。江戸切子をイメージした外観は、数寄屋橋交差点の新しいシンボルとなった。そのほかにもマロニエゲート、キラリ銀座など、ここ数年で続々と新しい商業施設がつくれ、それぞれで折々に日本各地の作り手や日本のデザインを紹介している。明治維新より時代の先頭を走り続けてきた銀座は今、日本の古くからの文化や伝統を、明治より磨き上げてきた先進的な感性で編集し、この国の尽きぬ魅力を世界にアピールする街となりつつある。

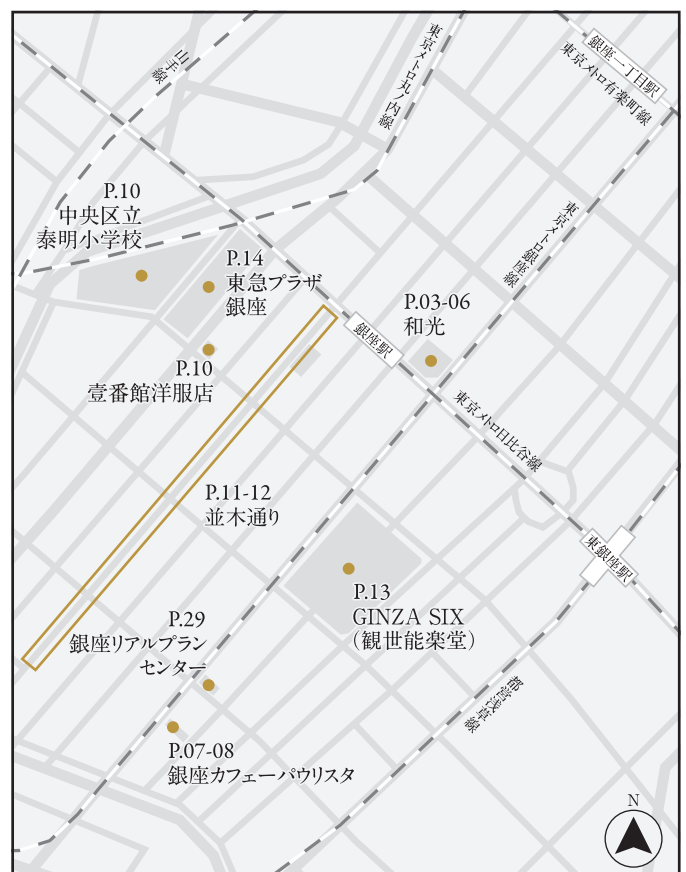


東急プラザ銀座6階キリコラウンジ。数寄屋橋交差点を見下ろし、銀座の景観を撮影するスポットとして観光客の人气が高い。天井高約27mの大吹抜け空間は、居心地のよいカフェ&イベントスペースとして利用されている。

協力:東急プラザ銀座(中央区銀座5-2-1 Tel.03-3571-0109)

リアルプランニュース113号掲載

銀座エリア全体MAP



2019年度 都心不動産の見通し

不透明感増す市場の行方を各種データから読み解く

日本の景気拡大は緩やかながら戦後最長の7年目に入り、

米国も10年を超えるなど、

経済のファンダメンタルズは堅調さを維持しています。

ただ、2019年は消費増税を控えるなど

外部環境に変化を与えるイベントが目白押しで、

米国も通商摩擦や政策金利の利上げ懸念で

先行き不透明感が高まっています。

不動産市場に影響を与える日銀の金融政策は現状維持が続く見込みですが、

景気後退懸念が強まる一方で副作用も無視できず、

難しい舵取りを迫られています。

今回は金利や為替など外部環境が

都心の不動産市場に及ぼす影響を見据えながら、

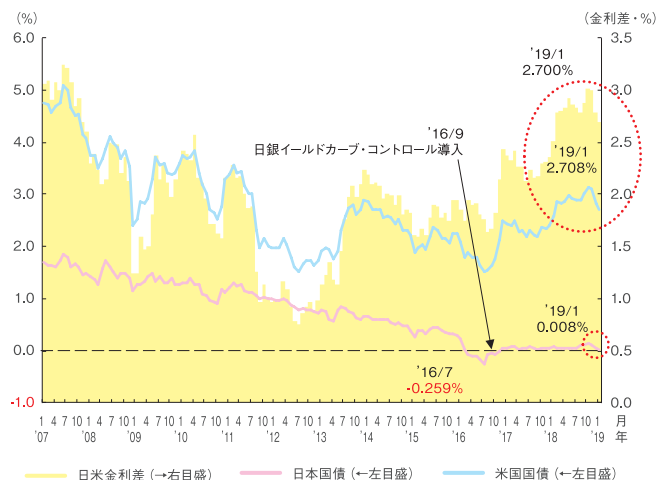
19年度の投資環境について探ります。

市場を取り巻く外部環境

日米金利差の縮小で為替や株価に影響も

日本経済は総じて底堅い動きでしたが、昨年末から急速な円高や日米同時株安が進むなど変調の兆しも出てきました。昨年12月に米国FRB（連邦準備制度理事会）は政策金利の誘導目標を2.25～2.50%に引き上げ、2019年の利上げ予想を2回、20年は1回と発表しましたが、市場予想より回数が多く景気を冷やすとの見方から株安に拍車がかかりました。景気後退の予兆は米国の長期金利にも表れており、既に昨年11月から低下しています。日本の長期金利は日銀の長短金利操作で0.2%程度に緩和誘導されたものの、実際は10月以降低下し1月は0%近辺まで落ち込みました **図表1**。

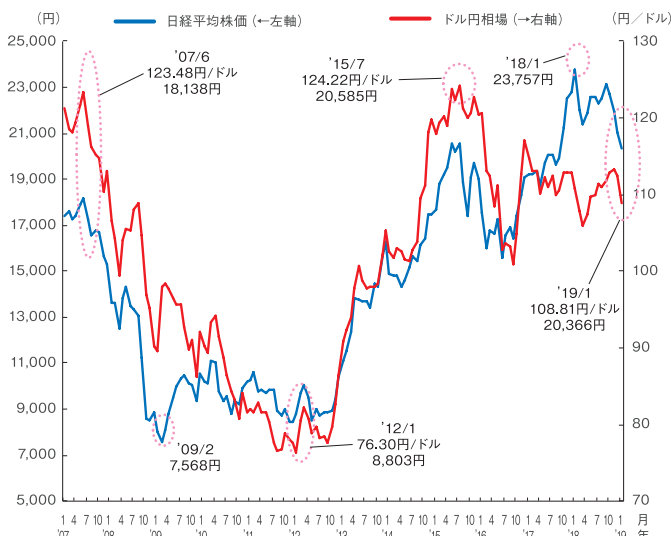
図表1 長期金利（10年物国債利回り）の日米格差
・日本の長期金利は0%近辺で停滞。米国金利の低下で日米金利差は3%弱に縮小



*金利は月次平均
資料：財務省、米国FRB（連邦準備制度理事会）

米国金利の低下が大きく日米の金利差が縮小したため、ドル円相場は足元で円高方向に振れています。17年以降、為替と株価の相関は薄らいでいましたが、日本は長期金利の低下余地がほとんどなく、米国金利の低下が続くと金利差はさらに縮小し、円高・株安の可能性が高まります。12年末から6年続いた年末株価の上昇は18年末で途切れ、今後は輸出関連企業を中心に業績への影響が懸念されます **図表2**。

図表2 為替と株価の推移
・日米金利差の縮小で為替は円高方向に。景気後退懸念などから株安が進行

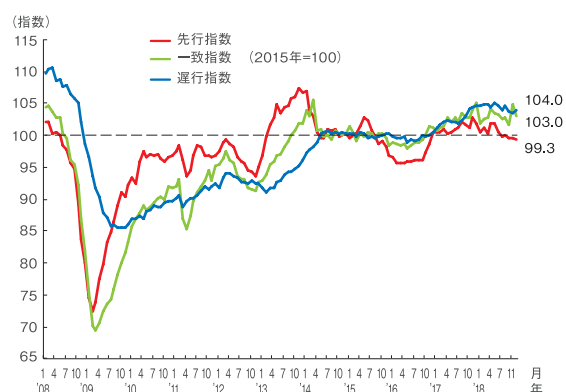


*為替と株価は月次平均
資料：日本経済新聞社・日本銀行

日銀の金融政策は大枠で現状維持

円高は輸入物価の下落にもつながるため、日銀が目指す2%のインフレ目標はさらに遠のくことになります。景気を下支えるには再び金融緩和の強化が必要ですが、国債購入量はピーク時の3分の1まで減少しており、市場の国債不足などから日銀が購入を増やして金利を下げることは容易ではありません。内閣府の景気動向指数をみると18年後半以降、株価などからなる先行指数は低下しています。商業販売額などで構成される一致指数や、家計消費支出などからなる遅行指数も水準は高いものの頭打ちの状況にあります。現状の景況感は悪くありませんが、景気の先行き不透明感は強まりつつあります **図表3**。

図表3 景気動向指数（CI指数）
・2018年後半以降、先行指数を中心に低下が目立つ



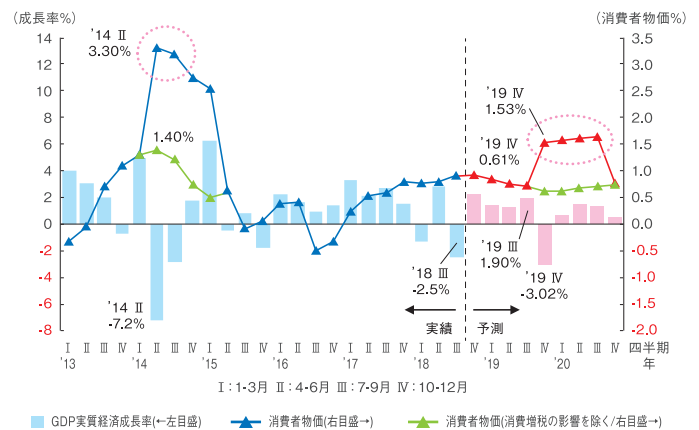
*先行指数：新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
*一致指数：鉱工業生産財出荷指数、所定外労働時間指数、商業販売額など11指標に基づく合成指標
*遅行指数：家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標
資料：「景気動向指数 2019年1月」内閣府

GDP実質経済成長率は18年1～3月期と7～9月期にマイナスとなりましたが、10～12月期はプラスが見込まれており、消費者物価も低い水準ながら17年から上昇が続いています。民間調査機関の予測では、19年10月予定の消費税率10%への引き上げ前まで成長が続き、18年度の実質経済成長率0.69%に対して、19年度は0.70%と前年並みで推移する見通しです。一方、消費増税の影響を除いた消費者物価(生鮮食品除く)は19年度が前年比プラス0.68%と1%に届かず、原油安の影響も広がるなかで力強さに欠けます(図表4)。

ただ、前回14年4月の消費増税時に比べると増税幅は小さく、政府の増税対策も盛りだくさんで成長率の落ち込みは一時的なものにとどまりそうです。失業率は完全雇用に近い2%台が続き一部では賃金の上昇もみられますが、物価上昇率は低く米国金利の低下が波及するなかで金融政策の出口を模索することは困難を極めます。当面は、低金利による金融機関の収益悪化や貸出縮小などの副作用に目配りしつつも緩和的な政策は継続され、不動産市場にとっては良好な環境が維持されるものと予想されます。

図表4 民間調査機関による経済見通し

・19年10月予定の消費税率引き上げの影響は、前回14年4月に比べて軽微となる見込み



*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2019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

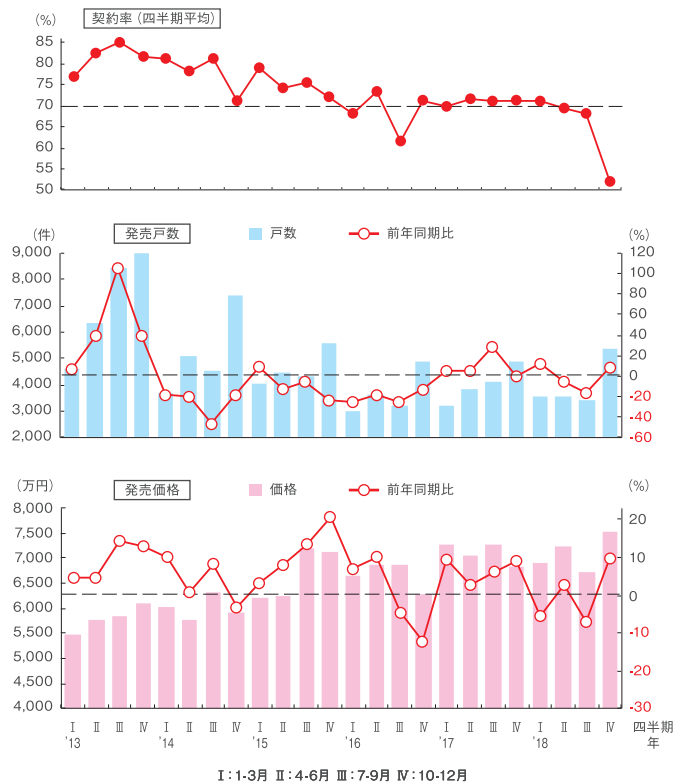
新築マンション市場の高級物件は堅調に推移

現状の金融緩和政策が継続する場合、不動産市場に与える影響として考えられるのは今秋の消費増税です。新築住宅等を事業者から購入する場合、建物部分に消費税がかかります。都区部の新築マンション発売戸数は18年4～6月期に6期ぶりに前年比で減少し、平均発売価格は7千万円前後と一般的な世帯年収の10倍を超える水準が続いています。契約率は10～12月期に大きく低下し、販売在庫数も大幅に増加しています(株不動産経済研究所調べ)(図表5)。

税率引き上げ前に一時的な駆け込み需要が生じる可能性もありますが、住宅ローン減税の期間延長や住まい給付金・贈与税非課税措置の拡充、耐震・省エネ住宅へのポイント付与など、政府の増税対策は総動員されます。住宅ローン減税では対象期間を3年延長し、11年目以降は購入時建物価格の2%か年末ローン残高の1%の少ない方を所得税などから差し引く予定です。同制度は基本的に増税分を相殺する仕組みですが、増税前後の価格変動により税負担は変化するため、いつ購入すべきか一概には言えません。そもそもキャッシュリッチな富裕層は住宅ローン減税より、贈与税非課税措置への関心が高いかもしれません。19年の発売戸数は昨年並みの見通しですが、都心の高級物件の人気は根強く価格は高値で安定しそうです。大型マンション供給が続く港区や渋谷区のほか高輪新駅周辺に注目が集まっており、富裕層や国内外の投資家などが都心のマンション市場を下支えするとみられます。

図表5 新築マンションの販売状況(都区部)

・高額物件の発売戸数が増加し、足元で新築マンションの契約率は大きく低下



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市場は価格上昇続く

既存マンション市場でも消費税率引き上げの影響は少なからず受けそうです。新築物件と異なり、個人間の住宅取引で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、今回の引き上げ幅は2%にとどまるため、前回より影響は軽微とみられます。

都心3区の既存マンション市場を(公財)東日本不動産流通機構のデータでみると、新規登録(売り出し)件数は18年10～12月期まで前年比で8期連続、成約件数も2期連続で減少しました。一方、成約価格は上昇が続き、6千万円台と新築マンション価格と大差ありません。18年10～12月期の都心3区の平

均成約単価は112.3万円/㎡と前年比で3.3%上昇し、城西地区も87.9万円/㎡で同3.4%上昇しました(図表6)。

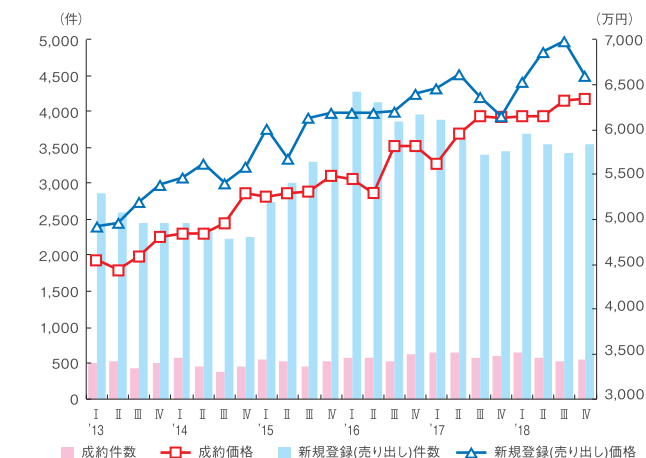
三井不動産リアルティが独自に集計した都心のプレミアムマンションデータをみても、最も高い麻布・赤坂・六本木エリアの成約単価は坪700万円台、銀座エリアも坪500万円弱で双方とも過去最高値を更新しました。一方、成約件数は減少しつつあり、一部の人気物件に需要が集中する傾向がみられます。同じ都心でもエリアや物件によって若干違いはありますが、ハイエンドのマンションストックも増加しており、富裕層やアッパーミドル層などに支えられ既存マンション市場は堅調さを維持するものと予想されます。

図表6 既存マンション成約単価の動向

・都心3区の一般的な既存マンションの成約・売り出し件数は2017年から減少する一方、成約価格は上昇が続き高い水準を維持

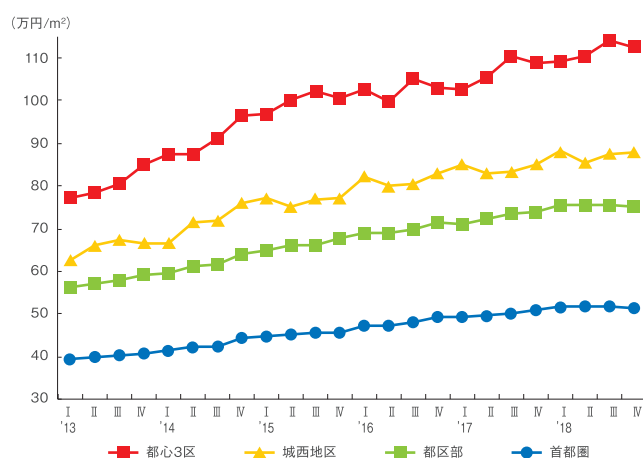
■東京都心3区の件数・価格の推移

■エリア別の成約㎡単価



*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

都心のオフィス空室率は史上最低水準に

(一財)日本不動産研究所の不動産投資家調査によると、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18年10月現在、丸の内・大手町が3.4%、日本橋、虎ノ門、赤坂、六本木などその他の地区も3.5～4.0%の水準にあります。丸の内・大手町を除く各地区は前年比で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。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。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3.4～3.5%となっており、前年比で0.2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、18年11月の都心5区の大規模ビル(1フロア200坪以上)の空室率は0.67%と前年比で0.7ポイント以上低下しています。中小ビルも2%台まで低下しており、史上最低水準に達しています。上記の不動産投資家調

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	3.4	101	102	102	102
日本橋	3.8	3.5	101	102	102	102
神田	4.0	3.8	101	101	101	102
秋葉原	4.1	3.8	101	101	101	101
虎ノ門	3.9	3.6	101	102	102	102
赤坂	3.9	3.6	101	102	102	102
六本木	3.9	3.7	101	102	102	102
西新宿	4.1	3.8	101	102	102	102
渋谷	3.9	3.5	101	102	102	102
池袋	4.3	4.0	100	101	101	101
大崎	4.3	4.0	101	101	101	101
さいたま 大宮駅周辺	5.3	5.0	100	100	100	100
千葉 海浜幕張駅周辺	5.8	5.5	100	100	100	100
横浜 横浜駅西口周辺	5.0	4.6	100	100	100	100
名古屋 名駅周辺	5.0	4.7	100	100	100	100
大阪 梅田地区	4.6	4.3	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:125社、賃料水準:119社)に対するアンケート結果
 出典:「第39回不動産投資家調査(2018年10月現在)」一般財団法人 日本不動産研究所

査をみると、オフィス市況はピークに達しているとの見方が多く、現在の状態は20年頃まで続くとの見方が過半数を占めています。今後のネガティブ要因としては金利上昇リスクを挙げる声が多く、ポジティブ要因としてはインバウンド投資の加速が最多となっています。

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	3.4
	表参道地区 渋谷区の表参道沿い	3.5

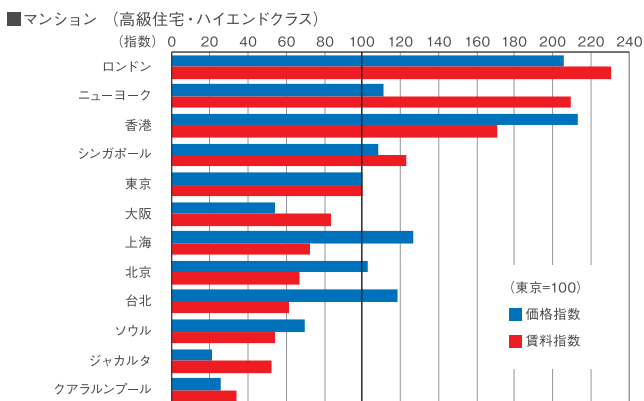
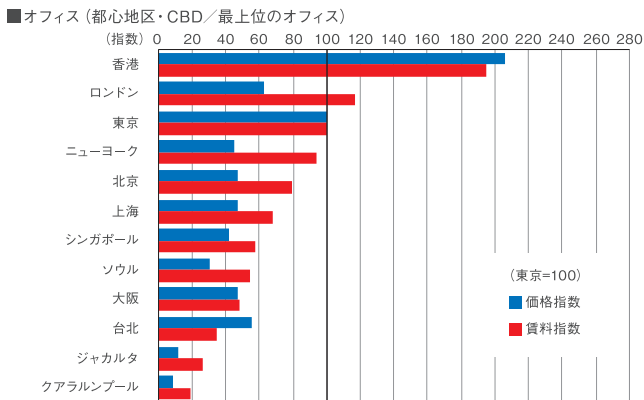
*機関投資家やレンダー・アセットマネージャー・デベロッパーなど113社に対するアンケート結果
出典：「第39回不動産投資家調査（2018年10月現在）」一般財団法人 日本不動産研究所

都心不動産市場の見通し

海外と比較した東京市場の魅力

東京都心が海外のインバウンド投資を引き付けている主因としては、不動産におけるリスクプレミアム(長期金利と投資利回りの差)の高さが挙げられます。(一財)日本不動産研究所の調査によると、最上グレードのオフィス価格・賃料指数は香港が東京を大幅に上回り、17年から18年にかけて北京やシンガポールなどアジア各都市が上昇しました。ハイエンドクラスのマンション価格・賃料指数もロンドンやニューヨーク、香港、シンガポールが東京を上回り、上海、北京、台北のマンション価格は東京に比べて高い水準にあります(図表8)。アジア各都市の相対的な価格指数は賃料より高く、長期金利がほぼゼロの東京よりリスクプレミアムは低くなる傾向にあります。

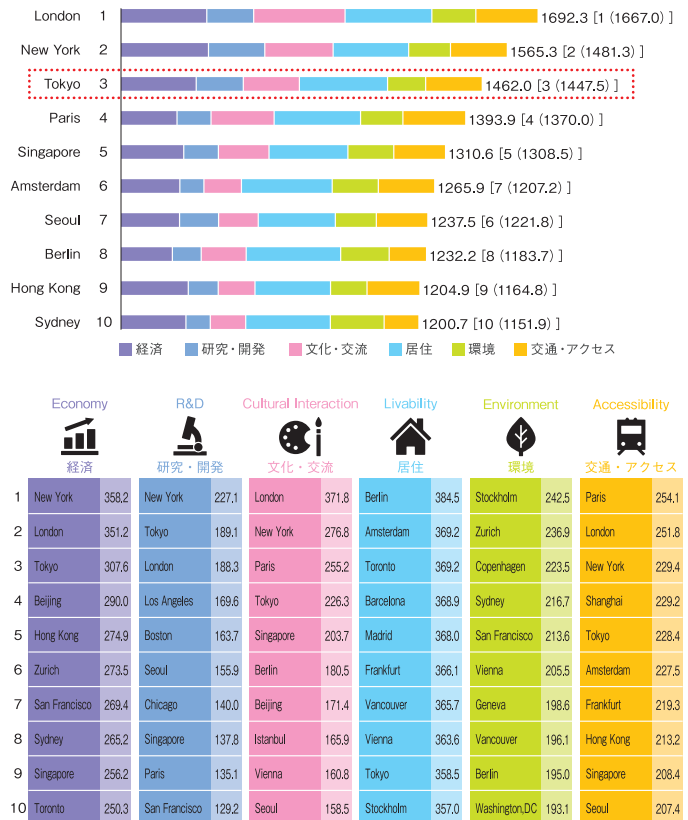
図表8 海外主要都市とのオフィス・マンション価格・賃料の比較(2018年)
・香港・ロンドンなどのオフィス・マンション賃料水準は東京を上回る



*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11回 国際不動産価格賃料指数(2018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 都市戦略研究所が公表した最新の世界の都市総合力ランキングによると、東京は16年にパリを抜いて以来3位を維持しています。分野別では、経済規模や研究開発、文化交流で東京は上位を占めますが、居住・環境面では欧州各都市に後れを取っています(図表9)。ただ、交通・アクセスは過去の調査より改善しており、五輪開催を契機にハイエンドクラスのオフィスやマンション、ホテルなど国際水準の都市機能整備が進むことが期待されます。アジアの各都市に比べると所得に対する不動産価格のバランスは確保されており、ロンドンやニューヨークとともに国内外の投資家や富裕層にとって魅力的な市場を形成していると言えます。

図表9 世界の都市総合力ランキングと分野別内訳



*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(2018年10月)」(一財)森記念財団 都市戦略研究所

今後の市況の変化を踏まえた投資戦略を

冒頭で触れたように、長期に渡る日米の景気拡大局面には変化の兆しがみられます。株安の背景には米国経済の減速懸念があり、それを示す指標が債券市場の逆イールド（長短金利の逆転）です。通常、短期金利は低く長期金利は高くなりますが、稀に政策金利の利上げに反応しやすい短期金利と景気の見通しを示す長期金利が逆転することがあります。過去30年間で米国の2年債利回りは10年債を3回上回り、いずれも1～2年後に景気後退に陥りました【図表10】。直接の因果関係はないようですがこの経験則を重視する市場関係者は多く、18年末から2年債と10年債の差は0.1%台まで縮小しており、20年末までに景気後退入りする可能性があります。日本では五輪開催と重なりますが、前回の五輪開催後に景気が後退したことを考えると上記の可能性は否定できません。

【図表10】 米国債金利が示す景気変動

・2年債と10年債利回り逆転は過去3回生じ、その1～2年後には景気後退へ（%）



資料：米国FRB（連邦準備制度理事会）

ただ、19年は景気がピークに向かうとの指摘があり、消費増税や選挙など重要イベントを控えて景気対策が総動員されるため、当面は堅調な市況が維持されそうです【図表11】。日銀の金融政策は大幅変更が難しく低金利が続くため、不動産投資を考える上では時間的余裕があります。実は過去の景気後退期はさほど長くなく、一定の調整を経て再び景気拡大に向かいます。既に見え始めた兆しを冷静に捉え、ポジティブ・ネガティブいずれのシナリオにも対応できるよう、専門家による確かな投資アドバイスを踏まえた行動が肝要と言えるでしょう。

【図表11】 今後の不動産投資に関する見通し

▼ 2019年の主な行事予定	4月：統一地方選挙 5月：新天皇即位（改元） 6月：G20首脳会合 7月：参院選 10月：消費税率引き上げ
▼ 外部環境における動き	2019年は戦後最長の景気拡大に突入。消費増税直前の7～9月期にピークを迎え、その後はマイナス成長がメイン シナリオ 18年のトランプ減税の効果が薄れる米国も、政策金利の利上げ抑制や米中の通商摩擦の軽減があれば景気後退を回避 参院選や消費増税後の反動減に備え、政府は景気対策を総動員。一方、欧州では英ブレグジットや独仏の政情不安定化の再燃も
▼ 金融・税制等における動き	消費増税対策：住宅ローン減税の期間延長、住まい給付金・贈与税非課税措置の拡充、次世代住宅ポイント制度など 消費増税対策による新築等の取得需要の平準化で、一般消費者向けの物件に対する過熱感が薄らぐ可能性も 米国債権市場の逆イールド化が近づき景気後退懸念が台頭。FRBの利上げ回数は減少（19年1～2回程度 or 無し）へ 日銀の金融政策（長期金利の変動幅容認、国債購入額の減少等）は、再び緩和姿勢にシフトが求められることも ↑ポジティブ シナリオ：景気の腰折れが回避され、企業業績の拡大と株高続き、富裕層の資産効果の拡大や賃金上昇へ ↓ネガティブ シナリオ：14年増税時と同様の駆け込み・反動減の顕在化や金融引き締めで、19年末以降は景気後退局面に
▼ 不動産市場に与える影響	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・店舗需要や資産効果による住宅需要が引き続き拡大 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 海外主要都市に比べて利回り確保が容易なため、インバウンドを含む都心不動産の投資需要は堅調 ポジティブシナリオでは、特に優良なプレミアムマンションに対する根強い需要が継続。一部の物件でさらなる価格上昇も ネガティブシナリオでは、借入れに頼る一般投資家の市場退出で、キャッシュリッチ層の取得環境は改善へ

(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。

相続税の特定居住用宅地等に係る 小規模宅地特例の見直し



平成30年度税制改正により、
相続税の特定居住用宅地等に係る小規模宅地特例の見直しが行われ、
特例の対象とされる“被相続人の一定の親族”（下記2の「家なき子」）の要件が改正されました。
今回はその概要について解説します。

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）の居住用の宅地（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、特定居住用宅地等に該当し、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330㎡まで、その宅地等の評価額の80%相当額が相続税の課税価格から減額されます。

(2) 特定居住用宅地等とは

被相続人の居住用の宅地の場合、その宅地であって、被相続人の配偶者又は一定の要件を満たす被相続人の親族（例えば下記2の要件を満たす者＝「家なき子」）が相続等により取得したものをいいます。

2. 特定居住用宅地等に係る特例の対象者となる「家なき子」の要件の見直し

(1) 改正前の「家なき子」の要件

被相続人の親族のうち、次の要件を満たすものが、「家なき子」とされていました。

- ①被相続人に配偶者がいないこと。
- ②相続開始の直前において、その被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた親族で、その被相続人の相続人（相続の放棄があった場合には、その放棄がなかったものとした場合の相続人）である人がいないこと。
- ③被相続人の居住用の宅地等を相続により取得した親族で、相続開始前3年以内に日本国内にある、[1]その人の所有する家屋又は[2]その人の配偶者の所有する家屋（注）に居住したことがないこと。

（注）相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋は、
[1]及び[2]の家屋から除外されます。

- ④その者が相続等により取得した被相続人の居住用の宅地等を、相続税の申告期限まで継続して所有すること。
- ⑤相続開始の時に、取得者が[1]国外に住所を有する者等かつ[2]日本国籍を有しない者ではないこと（つまり、日本国籍を有する者であれば、その居住地に関わらず要件を満たすことになります）。

(2) 改正の理由

「家なき子」に係る特定居住用宅地等の要件は、仕事の都合等により被相続人と同居できず、かつ、持ち家を持たない相続人が被相続人の死亡後に被相続人が居住の用に供していた家屋に戻る場合を想定して設けられたものです。ところが改正前の要件では、自己の持ち家を同族関係者に売却し、改正前の「家なき子」の要件に該当するようにして、特定居住用宅地等の特例の

適用を受けようとする対策が可能でした。相続人の居住の継続のためという本特例の趣旨に照らすと、このような対策の横行は制度の趣旨を逸脱することから、平成30年度税制改正により、「家なき子」に係る特定居住用宅地等の要件が本来の趣旨に合うよう、次の(3)の見直しが行われました。

(3) 改正後の取扱い

特定居住用宅地等の対象者とされる被相続人の親族の要件のうち、改正前の2(1)の要件が見直され、次に掲げる者が除外されます。

- ① 相続開始前3年以内に、その者の3親等内の親族又はその者と特別の関係のある法人が所有する国内にある家屋に居住したことがある者
⇒ 前述(1)③[2]の家屋の範囲が、「3親等内の親族又はその者と特別の関係のある法人が所有する国内にある家屋」まで拡大されました。
- ② 相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者
⇒ 前述(1)③[1]の家屋の範囲を、相続開始前3年以内に限定せず、「相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していた」者は、全て特定居住用宅地等の特例の対象外とされました。

改正後の「家なき子」の要件をチェックリスト形式でまとめると、次の図表の通りになります。

改正後 「家なき子」判定チェックリスト	◎1つでも✓がつくと「家なき子」ではありません。
【1】被相続人について	
<input type="checkbox"/> 被相続人に配偶者がいる。	
<input type="checkbox"/> 相続開始の直前において、被相続人と同居していた法定相続人（相続放棄があった場合にはその放棄がなかったものとした場合の相続人）がいる。	
【2】相続又は遺贈で取得した者について	
<input type="checkbox"/> 日本国籍を有しておらず、かつ国外に住所を有している者である。	
<input type="checkbox"/> 相続開始時に、その者が居住している家屋を、その者自身が過去において所有したことがある。	
<input type="checkbox"/> 相続開始前3年以内に、その者および一定の親族等*が所有する日本国内にある家屋（相続開始の直前において被相続人が居住していた家屋を除く。）に居住したことがある。 *一定の親族等とは、その者の配偶者、その者の3親等内の親族、その者と特別の関係にある法人をいいます。	
【3】継続保有について	
<input type="checkbox"/> 相続等により取得した宅地等を、申告期限まで引き続き所有していない。	

(4) 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、2020(平成32)年3月31日までに相続等により取得する宅地で、前述(1)の要件を満たすものについては、改正前の特定居住用宅地等の特例を適用することができます。

山崎 信義 (税理士・社会保険労務士・宅地建物取引士)

税理士法人タクトコンサルティング情報企画室長。
相続・事業承継、不動産の譲渡などの税務コンサルティングをはじめ、執筆・講演などを担当。

リアルプランでは、税理士、弁護士をはじめとした各エキスパートとネットワークを形成。
皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。

各種お問い合わせや具体的案件のご相談は、巻末に記載の各リアルプランセンターまでご連絡ください。

「道路」について考えてみましょう(その4)。



ここ3回に亘って、建築基準法上の概念として、建物の建築に必要な道路、とりわけ接道という観点から、道路についてのご説明を行って参りましたが、今回は、道路の使用収益という観点を中心にしてお話しをさせていただくことにします。

I 道路の使用収益とは?

大上段から道路の使用収益とは何か、などと畏まったお話しをしようといしますと、今更なんだ、と思われる方も少なくないでしょう。前回までご説明をして参りましたとおり、建物の敷地に対する接道ということを考えるまでもなく、ある敷地が道路と接していなければ、その敷地からどこにも行けないことになってしまいますし、大豪邸に住んでいてもそこから職場や商業施設に通うことができなければ、たとえ大豪邸であってもそれは住まいとしての機能を十分に果たす

ことはできないでしょう。それ以前に、ある敷地に建築資材を運んでくることができなければ、そもそも住居を建築することもできません。また、不幸にして、火事や地震などの災害に遭うような事態に陥ったとしても、避難することもおぼつかないでしょう。

改めて考えてみますと、道路の機能は極めて重要であることは明らかです。

II 建築基準法が接道を求めている趣旨

従前もご説明させていただきましたとおり、皆様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」ことが必要とされます。

これは、いろいろな趣旨から要請されているものですが、重大な要請の1つとして避難用通路としての道路の重要性、緊急車両の通行の必要性という点は決して看過できないことです。それと同時に、緊急時のみならず、通常時の

通行の必要性も当然重要であるということは言うまでもありません。

それでは、建築基準法が定義する道路については、何人も自由に通行権が認められているのでしょうか?そして、通行権が認められているとしても、それは歩行のみならず車両での通行も自由に認められているのでしょうか?

次にこれらの点を具体的に考えてみたいと思います。

III 建築基準法上の道路と通行権

建築基準法上の道路についての概念は、この連載の1回目に詳しく記しましたので、そちらに譲りますが、一言で建築基準法上の道路と言いましても、いわゆる公道と呼ばれているものから建築基準法上の道路以外の通路も含めて一括りに私道と言われているものまであり、つまり、私道の中には、一見すると道路のように見えるけれども、「建築基準法上の道路」には該当しない、というものもあるということになります。そうやって丁寧に紐解いていくと、一言で建築基準

法上の道路といっても、そもそも車両が通行できるほどの幅員がない道路もあるよな、いやいや車両の通行以前に私道と言われるような個人所有の道路を誰もが勝手に通行してもよいのだろうか、そういえば、一見すると道路のように見えるけれども建築基準法上は道路ではない通路もあるということのようであるし、公道はともかくとしても私道については本当に誰でも自由に通行できる通行権が認められるのだろうか、などと様々な疑問を持たれる方もいらっしゃるでしょう。

(1) 位置指定道路といえども誰でも当然に通行権が認められるわけではありません。

結論から申し上げますと、建築基準法上の道路のうち位置指定道路(建築基準法第42条第1項第5号)であっても、誰もが当然に自由に当該道路を通行する権利を付与されているというわけではありません。すなわち、道路位置指定は、道路(私道)を建築基準法上の道路とするための行政処分ではありますが、その効力は、当該道路内に建築物を建築したり、その道路を変更または廃止したりすることが制限されるということに過ぎません(建築基準法第44条、第45条)。そのため、一般の第三者も当該道路を通行することについて障害がなくなることはあっても、これは道路位置指定という行政処分によって受ける公法上の反射的利益であって、道路位置指定によって、一般の第三者に新たに通行地役権などの私法上の権利が発生するということを意味するわけで

はありません。これは、登記簿上の地目が公衆用道路になっているか否かによって変わるものではなく、また、いわゆる「2項道路」(建築基準法第42条第2項)についても同様であるとするのが裁判例です。裁判例の中には、個別のケースについて、「慣習上の通行権」を認めた特殊なケースもありますが、むしろこれは例外的な裁判例であり、基本的には建築基準法上の道路=通行権が認められている道路ではないということをご理解いただく必要がありますし、建築基準法上の道路であっても、所有者から、道路の維持管理に必要な費用であるとして、通行料を請求されるケースがないとまでは言えませんので、建築基準法上の道路が私道である場合は(特に、不動産を購入される際には)これらの点に十分な注意が必要であると言うべきでしょう。

(2) 車両での通行は認められるのか?

それでは、車両での通行はどのように考えればよいでしょうか?興味深い最高裁判例がありますので、以下にご紹介いたします。最高裁判所平成12年1月27日判決(集民第196号201頁)は、

① 建築基準法第42条第2項の規定による指定を受け現実に開設されている道路を通行することについて日常生活上不可欠の利益を有する者は、右道路の通行をその敷地の所有者によって妨害され、又は妨害されるおそれがあるときは、敷地所有者が右通行を受忍

することによって通行者の通行利益を上回る著しい損害を被るなどの特段の事情のない限り、敷地所有者に対して右妨害行為の排除及び将来の妨害行為の禁止を求める権利(人格権的権利)を有する。

② 建築基準法第42条第2項の規定による指定を受け現実に開設されている道路にその敷地所有者が自動車の通行の妨げとなる金属製ポールを設置した場合において、右道路が専ら徒歩又は二輪車による通行に供されてきた未舗装のものであり、右道路に接する土地の所有者は、同土地を利用しておらず、賃貸駐

車場として利用する目的で右ポールの撤去を求めているにすぎないなど判示の事実関係の下においては、同土地の所有者は、右道路を自動車で通行することについて日常生活上不可欠の利益を有しているとはいえず、敷地所有者に対して人格権的権利に基づき右ポールの撤去を求めることはできない。

というものです。

この判決を一言で評価することは難しいところですが、一般論として申し上げると、建築基準法上の道路は、いわゆる通行権というような強い権利が当然に認められるわけではないものの、建築基準法上の道路であるという公法上の効果の反射的効力として通行の自由は一定程度認められるものであり、道路所有者と道路を使用収益しようとする者の衡平の見地に照らして社会通念上容認される限度を超えた道路使用の制約は認められない可能性が高いが、具体的な事情を勘案の上、個別具体的に考慮されるということになろうかと思われま

IV 道路の使用収益は通行だけに限られるのか?

今回は、主に通行の観点から「道路」について考えてみましたが、次回は、通行以外の使用収益という観点からも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 20.

TOKYO TWIN PARKS

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20回は、浜離宮恩賜公園を望む
タワーマンションをご紹介します。



TOKYO TWIN PARKS

【所在地】東京都港区東新橋1丁目
【竣工年月】2002年9月
【交通】JR山手線・京浜東北線「浜松町」駅 徒歩6分、
「新橋」駅 徒歩8分都営大江戸線「汐留」駅 徒歩2分
【総戸数】1,000戸
【事業主】三井不動産 他7社
【施工会社】大成建設
【構造／規模】鉄筋コンクリート造 地上47階 地下2階建

江戸時代から続く歴史ある浜離宮に隣接したツインタワー

2002年9月、旧JR汐留貨物駅跡地に再開発の一環として、地上47階建て、総戸数1,000戸の「TOKYO TWIN PARKS」は誕生しました。約31haにおよぶ広大な敷地を11の街区の集合体として開発する汐留地区再開発は、業務、商業、文化、居住など複合都市の創出を目指し、行政と民間が一体となって開発に取り組んだものです。その再開発エリアにおいて、このマンションは日本を代表する庭園である浜離宮の緑と、200年住宅というコンセプトのもと造られた最先端の技術が合わさり、東京のランドマークとして定着してきました。

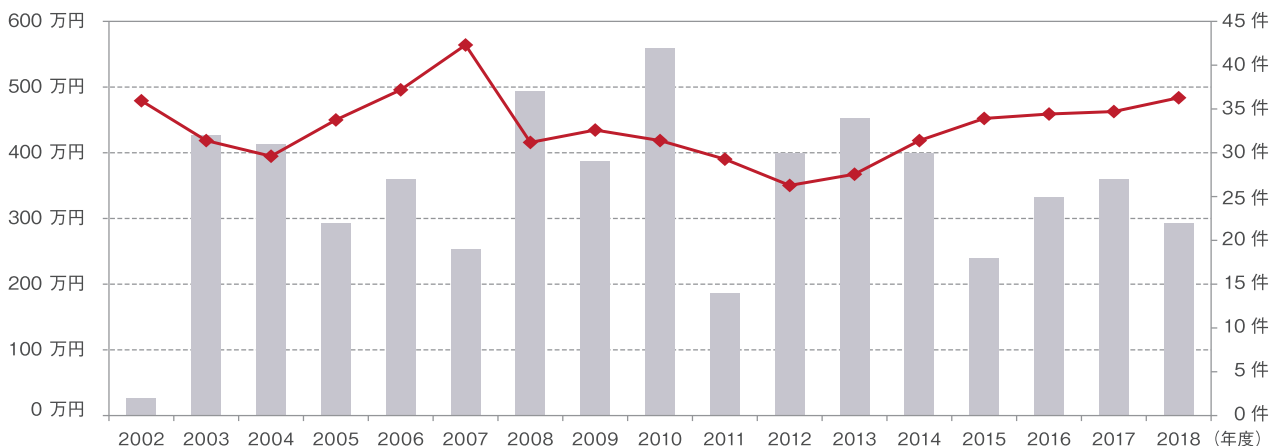
黒に近い墨色と白よりのグレーのモノトーンカラー、緩やかなカーブを描くコーナーにデザインされた外観は時間が経っても優美かつ毅然と佇んでいます。エントランス空間は、シックな緑色の御影石で彩られており、宝石箱のように美しく、2層吹き抜けのメインロビーは美術館のようなデザイン、調度品で装わ

れており、だれもが目を奪われます。海を眺めることのできるゲストルームやビューラウンジ、フィットネスといった洗練された共用部は居住者の癒しとなっております。

また、浜離宮を借景とする住戸については、都心に居住しながら豊かな緑のカーペットにいるかのような感覚となり、四季折々の風景と東京湾を望むことが出来ます。2018年に大規模修繕を実施し、バリューアップを図った「TOKYO TWIN PARKS」は今後もこのエリアのシンボルとして時代を重ねていくことでしょう。



【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

上記のグラフは、「TOKYO TWIN PARKS」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2010年度までの期間においては、堅調に取引が行われておりましたが、リーマンショックのあった2008年度は成約単価が大きく落ち込みました。その後、2013年度以降、平均成約単価は上昇傾向が続き、近年では@450万以上となっております。総戸数:1,000戸に対して、取引件数の総合計は442件と入れ替わりがあるものの、人気の底堅さを裏付ける結果となっております。

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

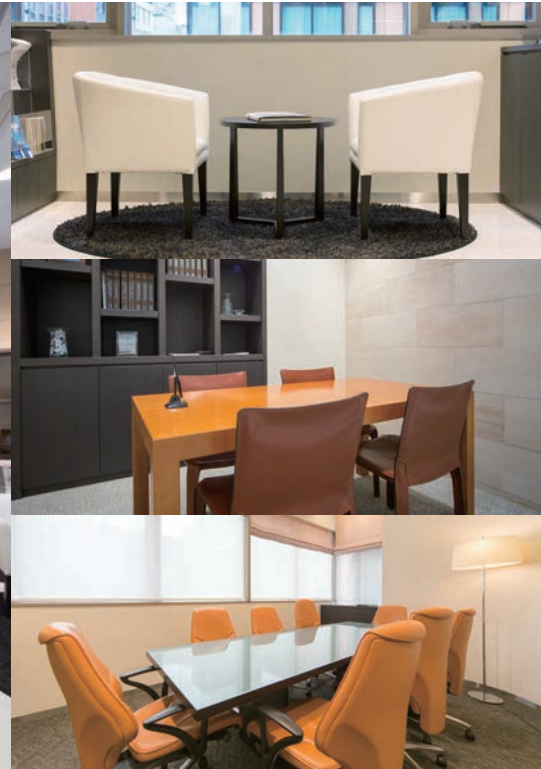
都心エリアについて詳細に分析したマーケットレポートを、ご希望のお客様に年4回、無償にてお届けいたします。

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



国内に留まらず世界中からの視線を集める【銀座】で、
様々なご要望やご期待にお応えしてまいります。

今も昔も日本の商業地の中心であり続ける【銀座】は、「GSIX」「東急プラザ銀座」をはじめとした大規模複合施設が開業し、その歴史・伝統に加え、国内外から注目を集める地として、その魅力を増し続けております。

私ども「銀座リアルプランセンター」は【中央通り】銀座七丁目交差点にごございます「モンブランGINZAビル」4階に移転し早7年目となりました。銀座・新橋・日本橋エリアの商業地はもとより、「東京ツインパークス」や今春竣工の「パークコート浜離宮ザタワー」など、良質なプレミアムマンションを数多く取り扱っております。

これまでの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。都心部に資産を保有されている皆様や、新たに「中央区・港区・千代田区」等の都心部に不動産の購入・活用をご検討されておられますお客様に対し、将来を見据えた適確なコンサルティングをおこない、引続き末永い信頼関係を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してまいります。是非とも銀座リアルプランセンターにご相談・ご用命くださいますようお願い申し上げます。



銀座リアルプランセンター
所長 田中 毅彦



三井不動産リアルティ株式会社 銀座リアルプランセンター

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

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

●フリーコール 0120-507-321

営業時間 午前10:00-午後6:00

編集後記

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、いつの時代も先進の流行・文化の発信地であり続ける「銀座」エリアです。今春の改元を機に、明治から元号ごとに銀座の歴史と魅力を紐解きました。

取材でお伺いしたのは、銀座の象徴的存在にして、今に輝く銀座というブランドを築き上げた店舗や方々ばかり。

みなさまお忙しい中、愛する銀座のためにと、街の発展に尽力した当事者ならではの貴重なエピソードを、たくさんお聞かせくださいました。本誌を通じて、今までもこれからも、最先端にして最高級の街、銀座の魅力を感じ取っていただけたらと願っています。

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.113



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、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

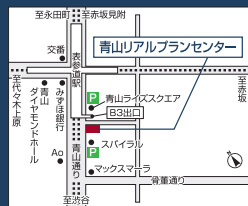


六本木
Rokkoji
リアルプランセンター

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/