

REAL PLAN NEWS

No. 114

2019
SUMMER

JAPAN 07
NEW
SCAPE

虎ノ門

THE FUTURE GATE

03 特集

JAPAN 07 NEW SCAPE 虎ノ門 THE FUTURE GATE

- 05 THE FUTURE GATE 虎ノ門で体感する、日本の伝統と革新
- 08 THE FUTURE GATE グローバル時代の世界に近いオフィス
- 11 THE FUTURE GATE 虎ノ門の安心と健康を支える医療
- 13 THE FUTURE GATE 異なる個性、歴史と未来をつなぐストリート
- 15 MARKET REPORT マーケットレポート
都心不動産の最新市場動向
セクター別の市況から今後の方向性を読み解く
- 21 税務セミナー
マンションの敷地利用権を買換資産とする場合の
個人の特定の事業用資産の買換え特例(7号)
- 23 法務セミナー
「道路」について考えてみましょう(その5)。
- 25 PREMIUM RESIDENCE STORY 21.
パークコート虎ノ門愛宕タワー
虎ノ門タワーズレジデンス
- 29 リアルプランセンターのご紹介
六本木リアルプランセンター

虎ノ門

THE FUTURE GATE

江戸城を警護する門の一つだった「虎ノ門」。

その門は明治初期に失われたが、
武家屋敷と寺社が並んでいた、エリアの地名として残る。

明治、大正、昭和と、

官庁ならびにその関係者が集まった虎ノ門は、
令和の今、国際ビジネスの拠点へと変化を遂げつつある。

環状二号線の開通、虎ノ門ヒルズの開業に続き、
2020(令和2)年には地下鉄の新駅とバスターミナルが開き、
グローバルな企業や人材が集まる新しい虎ノ門に
滞在し、働き、暮らす。そこで得られる感動や喜びは
世界に発信され、TOKYOの未来が動き出す。



虎ノ門で体感する、 日本の伝統と革新

2015年夏、惜しまれながら本館を閉じたホテルオークラ東京が
2019年9月12日、The Okura Tokyoという新ホテルを開業する。
新ホテルが掲げる「日本の伝統美の継承と革新」は、
江戸時代からの歴史を積み重ねる虎ノ門のあり方そのものである。

株式会社ホテルオークラ東京
取締役 新本館開業準備室長
後藤 浩之 (ごとう ひろゆき)

1990年株式会社ホテルオークラ入社。オークラプレステージ台北 総支配人を経て現職。

写真は、新ホテル工事中も営業を続けている別館。切子玉をモチーフとした照明は、「オークラ・ランターン」と呼ばれる。



上:完成直前の頃。どの部屋からも眺望を楽しめるように、「三ツ矢式建築」を日本で初めて採用した。右手前は、大倉家のコレクションを収める大倉集古館。

左:1961年、建設現場を視察する大倉喜七郎会長と野田岩次郎社長(当時)。大倉は大倉財閥の二代目で、稀代の趣味人でもあった。野田は日米開戦までの約20年を商社マンとして米国で生活し、商談で米国全土の一流ホテルを利用した経験をもとに、大倉とともに世界に通用する日本らしい一流ホテルを目指した。

日本の美を体験するホテル

1962(昭和37)年の開業以来、国内外の政財界の要人、文化人等を迎え、虎ノ門の顔ともいべき存在だったホテルオークラ東京。日本の工芸の粋を集めたインテリア、スタッフの細やかなサービス、レベルの高い料理は、長年日本のホテル業界の手本とされてきた。

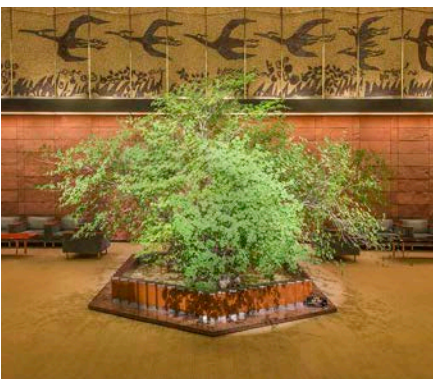
「開業時の日本には、西洋のホテルを真似たホテルはすでにたくさんあったかと思えます。その中で『日本の伝統美を備えた、日本のホテルをつくるんだ』ということを目指したのは、このオークラが初めてと自負しております」と、株式会社ホテルオークラ東京取締役の後藤浩之氏。現在、後藤氏は「日本の伝統美の継承と

革新」というビジョンを掲げ、2019年9月12日の新ホテルオープンに向け、準備の指揮を執る。

すでに建物はほぼ完成し、41階建てと17階建ての2棟が虎ノ門に聳え立つ。その外観に本館の面影はないが、後藤氏は「開業以来引き継いできたものは施設の意匠であったり、われわれスタッフのお客様をお迎えする精神、そういったものはそのまま引き継いでまいります」とオークラらしさを失わないことを利用者に約束する。「象徴的なところでは、新ホテルのオークラ プレステージタワーのロビーは、多くのお客様を迎え入れた本館の雰囲気をそのまま踏襲する形で再現します。オークラ・ランターン、梅の花のテーブルと椅子、麻の葉文の

組子といった、オークラの意匠としてお客様に愛されてきたものはそのまま受け継いでまいります」。

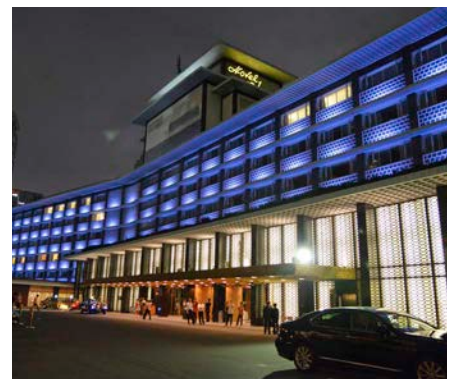
オークラらしい日本美の継承は、本館を知る利用者だけでなく、訪日外国人客のニーズを意識したのもでもある。「開業当時より、西洋の方が日本の美というものを理解してくださっていると思います。日本にいらっしゃるたくさんの方々が期待するのは、日本らしさ、日本人の文化価値といったものを体験したいということです。そういった方々に、私どものホテルにご滞在中、客室でくつろがれる時間にも、レストランでお食事をされているときにも、『今、自分は日本にいる』ということをしつらえやサービスからも感じていただければと思います」。



開業時から花木で日本の季節を表現。本館の開業に参加した華道家、岩田清道は、オークラでの活躍をきっかけに石草流を創始した。



本館は外交の場でもあった。1962年10月、国賓として来日したマテオス・メキシコ大統領主催のパーティーには、昭和天皇后が臨席。



2015年8月31日、閉館の日を迎えた本館。建て替え発表によりホテルオークラ東京 本館は再び脚光を浴び、多くの人々が別れを惜しんだ。



ホテルの2棟と大倉集古館(右)に囲まれた広場を「オークラスクエア」と呼ぶ。中央に設けられる水盤は、大倉集古館を映し出す。

虎ノ門の眺望と体験を 人生の思い出に

「継承」とともに掲げる「革新」について、後藤氏は「オークラが今までお見せできなかったすばらしい眺めをご用意しています」と、第一に眺望を挙げる。「地上180m、41階にあるチャペルからは、日中はスカイツリー、東京湾。レストラン、バーからは、晴天ならば富士山まで望めます。夜景も大変美しく、眺望も思い出にしたいだけかと思えます」。新ホテルの宴会場は、大倉集古館所蔵の国宝「古今和歌集序」をモチーフにした意匠の大宴会場「平安の間」から、親族の集まりに適する規模まで、多様である。

サービスの「革新」では、フィットネス施設にスパ施設が加わったことに注目したい。「フィットネスでケアする健康を、ス

バも合わせてご利用いただくことで、リラクゼーションや心の癒しまで広げて、とくに外国からのお客様には短い時間でも本当にリラックスしていただければと思います」と後藤氏。「国際会議やビジネスで来日された方々は滞在中も忙しく過ごされていますが、幸いこの界限には日本の歴史を感じられる場所もたくさんあります。江戸時代からの愛宕山や増上寺、明治時代の旧新橋の停車場、大正時代からの施設としては大倉集古館、昭和の東京タワー、平成の高層ビル、そして令和には新駅。日本の歴史が積み重なっている虎ノ門の雰囲気も、旅の思い出にいただければと思います」。

新ホテルの宿泊予約は始まっており、年末年始はすでに満室に近い。「工事中も別館の営業を続けることで、本館の閉館を惜しんでくださったお客様ともつ

ながりを保ち続けることができました。新ホテルオープンの日、お客様に『あ、オークラは伝統と革新を形にしたな』と思っていただければ光栄です」と、後藤氏はじめスタッフは、利用者の懐かしい記憶に、虎ノ門の新しい思い出を重ねられるよう、その日に向け走り続ける。



41階建ての「オークラ プレステージタワー」に対し、「離れ」に位置付けられる17階建ての「オークラ ヘリテージウイング」が並ぶ。(2019年5月撮影)



本館のロビーを設計した谷口吉郎の長男で、GINZA SIXなどを手がけた谷口吉生の設計により、新ホテルに懐かしい空間が蘇る。



2棟合計508室の客室の最高峰「インベリアルスイート」。世界の賓客のニーズを想定し、隣接する部屋と接続すると730m²という広さに。

協力:株式会社ホテルオークラ東京(港区虎ノ門2-10-4 Tel.03-3582-0111)

グローバル時代の 世界に近いオフィス

再開発でエリア内オフィスの総面積が大幅に拡大する虎ノ門。
都内の他の地域でも同様の傾向が見られる中、
虎ノ門ヒルズにオフィスを構える企業やワーカーは、
何を期待し、価値を感じているのだろうか。



パブリックアートとして、日本をはじめとするアジアの気鋭のアーティストの作品を、広場、オフィスやレジデンスのロビー、車寄せなどに設置。

効率のよい働き方ができる環境

虎ノ門ヒルズは開業から5周年を迎えるが、現状は未完成である。というのも、一般に「虎ノ門ヒルズ」と呼ばれている建物は、正しくは「虎ノ門ヒルズ 森タワー」であり、今後は「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」（2019年末竣工予定）、「（仮称）虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」（2021年1月竣工予定）、「（仮称）虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」（2023年7月竣工予定）が立ち並ぶエリア全体を、虎ノ門ヒルズと呼ぶようになっていく。プロジェクトを進める森ビルは、職住近接で、建物を縦に積み上げる手法を得意とするが、虎ノ門では

それがより大規模に展開されるのだ。

これまで虎ノ門のオフィスビルのテナントは、中央省庁に關係の深い特殊法人や公益法人、また、弁護士、会計士といった土業の事務所が多いことで知られていた。しかし、「今このエリアに集まってきているのは、業種を問わずグローバルにビジネスを展開している企業です」と、森ビルの渡邊茂一さんは話す。「日系企業でも外資系企業でも、グローバルな企業から期待されているのは、霞が関をはじめとする主要ビジネスエリアや羽田空港へのアクセスの良さや、クオリティの高いホテルや住宅、或いは国際会議施設といった機能です。その点、虎ノ門ヒルズは、全線開通すれ

ば羽田空港へのアクセスが飛躍的に向上する環状第2号線や、今後開業する日比谷線の虎ノ門ヒルズ駅と一体的に開発されていること、またグローバルスタンダードのホテルやレジデンス、国際会議施設の虎ノ門ヒルズフォーラムなどの多様な都市機能を複合的に備えていることが、大きな魅力と言えます」。

虎ノ門ヒルズのオフィスは、1フロア約3,400㎡（約1,000坪）、天井2.8mという、広大な無柱空間を基本とする。「この規模のメガプレートは、スペックの高さはもちろんのこと、多様なレイアウトを実現できることにより、フロアの集約や業務の効率化が図れると大変好評です」（渡邊氏）

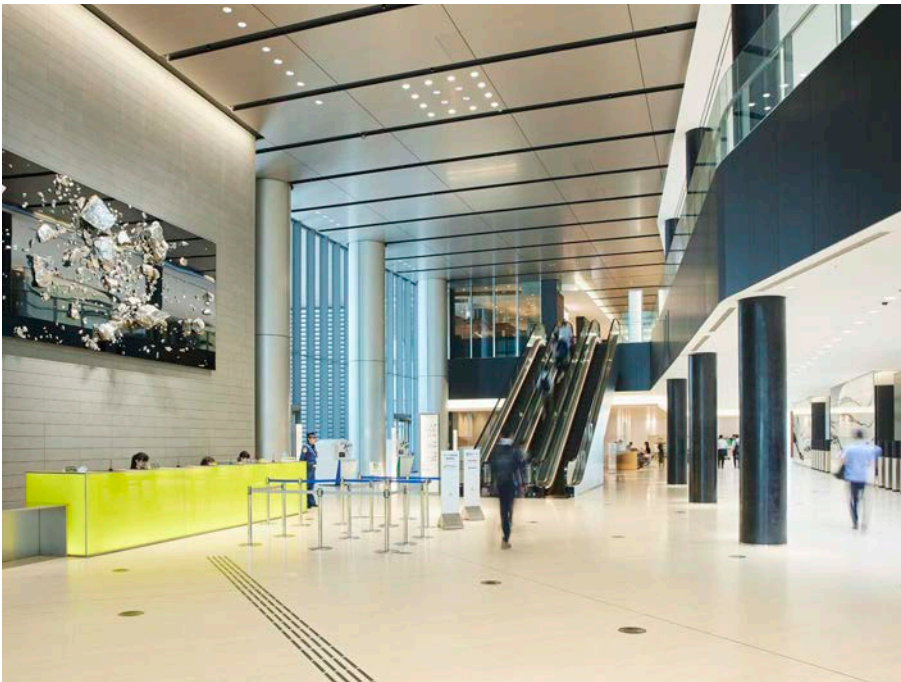
虎ノ門ヒルズ 森タワーには、虎ノ門



地形の傾斜を活かした「ステップガーデン」。小さな水路が流れる癒しの空間だ。テラスにPCを持ち込み、仕事をしている人も。



3つのホールと4つのミーティングルームを備える「虎ノ門ヒルズフォーラム」。講演会、株主総会、発表会など多彩なイベントに用いられている。



広いオーバル広場で春と秋に毎週開催されるヨガのイベントなど、様々な企画で働く人たちのコミュニティづくりをビルとして支援している。

ヒルズフォーラムというカンファレンス施設があり、自社イベントをそこで行うことで、準備等の時間を圧縮できる。また、飲食店が充実し、高級ホテルがあることで、ビジネスランチや接待から出張者の受け入れ、大小様々な会議まで、階を移動するだけで可能となる。限りのあるワーキングタイムを有効に使いやすい環境といえるだろう。

災害時に事業を継続できる 安心感

日本のオフィスビルでは、大地震への対策も重要なテーマである。「高層階は地震のときの揺れが大きい」とい

うイメージを持っている人も多いかもしれないが、制振装置により地震の揺れを軽減することが可能だ。東日本大震災の際は、制振装置が施されていた六本木ヒルズは、耐震のみであった高層ビルに比べ揺れが少なく、落下等のトラブルがほとんど発生しなかった。「虎ノ門ヒルズ 森タワーは、3種合計1,218基の制振装置や、CFT柱を採用、日本建築構造技術者協会の耐震性能グレードで、大地震で構造体が軽微・無被害である「特級」の基準を満たしています。当然非常時発電機も設置しており、BCPにも優れています」と渡邊氏は地震対策をアピールする。「森ビルは、『逃げ出す街

から逃げ込める街へ』をコンセプトに、安心して安全な街づくりや街の運営に取り組んでいます。港区と協定も締結しており、虎ノ門ヒルズ 森タワーでも帰宅困難者を受け入れる体制が整っています。働く方も、ご家族も、『虎ノ門ヒルズにいれば安心』とっていただけるでしょう」

災害の発生は予測不可能とはいえ、被害の度合いは防災意識に左右される。備えがあれば、万一の際にも混乱せずに業務を続け、社会に貢献することができるのだ。震災に強い高層建築が立ち並ぶ虎ノ門ヒルズの周辺地域は、防災を当たり前のこととする街になっていくに違いない。



虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー1Fに設置されるバスターミナル。BRT(バス高速輸送システム)は2020年春、虎ノ門～晴海でプレ運行を開始。



虎ノ門ヒルズの再開発が完成する2023年の鳥瞰予想図。写真の左上、新橋方面に向かって伸びる道は、新虎通りである。

虎ノ門の安心と 健康を支える医療

ビジネスマンにとって最大の敵は、病気・事故ではないだろうか。
痛みや体調不良が続けば、仕事にも生活にも大きな支障となる。
今年5月リニューアルした虎の門病院は、その敵と戦う負担を軽減し、
虎ノ門のクオリティ・オブ・ライフを支えることを目指す。





19Fの特別室Aタイプ。専用のバス・トイレ、リビングルームとして使える空間を備える。隣室との仕切りを取り払い、2室を一体的に使用することも可能である。

9階の病棟入り口に隣接する屋上庭園。入院患者にとって、アウトドアで気分転換できる貴重なスペースとなっている。

セキュリティ万全な病棟

虎ノ門エリアを代表する医療機関、虎の門病院が、今年5月、令和のスタートとともにリニューアルオープンした。昭和33(1958)年に国家公務員共済組合連合会によって開設され、外交官を父とする雅子皇后がお生まれになった病院としても知られるが、一般の人々も利用可能だ。新しい病院ではプライバシー保護の意識が高い人々、関係者が待機する場が必要な人々も安心して入院できるよう、19Fを特別室専用フロアとした。一般の病棟も、セキュリティゲートで人の出入りを24時間管理し、安心安全に配慮している。

外来については、バーコードを利用した到着確認システムや、診察の順番が近いことを患者個人のスマホに案内するメール呼び出し、自動会計システム導入による会計待ち時間の短縮などにより、通院の

時間的・精神的負担を軽減している。日々忙しい中で時間をつくって通院するビジネスマンには、これは嬉しいサービスだ。

高度な医療を身近に

虎の門病院は高度先進医療に取り組む病院でもあり、研究や教育の機能も備えている。整形外科では、高い専門性を発揮するために、今春より「脊椎センター」を開設。センター長で整形外科医長でもある福島成欣医師が、「整形外科でも脊椎、つまり背骨は変性を起こしやすく、これにより様々な症状を引き起こします。脊椎の中を神経が走りますが、脊椎の変性によりその通り道が狭くなり神経を障害し症状を引き起こすためです」と語るように、脊椎の変性は日常生活に多大な影響を及ぼす。しかし、従来の治療で行われた切開手術は体への負担が大きく、手

術を躊躇する人も多かった。「当院では、脊椎疾患の中で多くみられる椎間板ヘルニアや脊柱管狭窄症の手術をすべて内視鏡を用いて行ないます。脊椎内視鏡手術は創が小さく、神経を広げる際に必要のない筋肉や靭帯などを温存することが可能です。そのため術後の痛みが少なく、手術の当日から体を起こすことができ、翌日には歩けるようになります。身体への負担が少なくすむため早期の退院が可能になるなど利点の多い手術です」(福島成欣医師)。

この他にも、オーダーメイド放射線治療などの新しい医療に取り組む一方、付属の人間ドック施設をもち、病院との連携を図っている。気軽に健診を受けることが可能で、万が一治療が必要と診断された際は、虎の門病院で継続して受診できる体制が、虎ノ門に住む・働く人々の安心を支えている。



9階の病棟出入口にはセキュリティゲートがあり、24時間病棟への出入りを制限し、安全性を高めている。入院患者はセキュリティカードで出入りする。



脊椎内視鏡手術の様子。脊椎内視鏡手術は難易度が非常に高い手術であるが、虎の門病院は2017年125件、2018年175件の実績を誇る。



整形外科 医長、脊椎センター センター長
福島 成欣 (ふくしままさよし)

2005年福島県立医科大学卒業。日本専門医機構 整形外科専門医 日本整形外科学会 脊椎脊髄病医。日本脊椎脊髄病学会 脊椎脊髄外科指導医。日本整形外科学会 脊椎内視鏡下手術・技術認定医。

協力:虎の門病院 (港区虎ノ門2-2-2 Tel.03-3588-1111)



TRUSCO

THE FUTURE GATE

異なる個性、 歴史と未来をつなぐストリート

新橋と虎ノ門をつなぐ新しい大通り、「新虎通り」。
歴史ある街の文化に新たな魅力を融合させるべく、
沿道の住民・企業も参加し、知恵を出し合い、
東京の街づくりの新しいモデルとなることが期待されている。

東京の街づくりの未来がここに

新橋と虎ノ門を結ぶ「新虎通り」は、環状第2号線の地上部に当たる。環状第2号線の開通は2014年だが、その計画が立ち上がったのは第二次大戦後もない時期にさかのぼる。新虎通りエリアマネジメント協議会の松本榮一会長は「開通までに、それはいろいろありましたよ」と、富田幸雄副会長と語り合う。虎ノ門と新橋は隣合っているわりに、古くから交流はあまりなかったのだという。「新橋はお店、虎ノ門はオフィスが集中しているでしょ。地域の性質が違うのでね」と松本会長。だからこそ協力し合って新虎通りを盛り上げてい

くと、2014年の開通とともに、両方の地域の住民や企業が参加し、新虎通りエリアマネジメント協議会が発足したのだった。

地元の人々以外には忘れられがちだが、この境界は江戸時代には武家屋敷が並び、開化期に開かれた鉄道の駅や大使館など、豊かな歴史と文化をとどめる。そのため、令和の現在にも和の老舗と洋の老舗の両方が残る。近年は裏通りに新しい飲食店も増えてきた。富田副会長は、「この境界は一回食事すると一人五万円の高級店もあれば、三千円くらいで飲んで食べて満足できるお店もあります。新虎通りの大きなビル、裏の小さなビルで多様に楽しめるようになっていくといいです

ね」と、多層な賑わいへと発展することを期待する。

新虎通りに面したビルの、街並み再生方針（都条例）に即した建て替えはこれからだが、高層マンションの増加により、住民の数は増えてきた。虎ノ門ヒルズの広場では保育士と園児が遊ぶ姿を見かけることも多い。「今までマンションの人たちと地域の交流がなかったのですが、今建設中の新しい大規模マンションでは、一緒に町会運営をやりましょうと話合っていますよ」と富田副会長。東京の街並みづくりのモデルとして動き出した新虎通りは、地域とマンション住民をつなげ、都市での故郷づくりのモデルになっていく可能性もありそうだ。



地域の食や文化を発信するイベント「旅するマーケット」では、仕事帰りのサラリーマンも足を止め、各地の美味や美酒を楽しんでいる。

金曜14:00~19:30、土曜11:00~18:00に開催される「新虎マルシェ」は、都心と全国の産地をつなぐ小さな拠点。各地の旬の食材や、地域ならではの加工食品などが並ぶ。



23区内の天然の山としては最も高い(25.7m)愛宕山にある愛宕神社。徳川家光のため馬で山頂の梅を取ってきた曲垣平九郎の故事により、参道の階段は「出世の石段」と呼ばれる。



(写真:右)新虎通りエリアマネジメント協議会 会長
松本 榮一 (まつもと えいいち)

虎ノ門の文房具店から発展したオフィックス株式会社で長年社長をつとめ、現在会長。

(写真:左)新虎通りエリアマネジメント協議会 副会長
富田 幸雄 (とみた ゆきお)

新橋のこだわりの書店として知られる、新橋四丁目の有限会社トマBOOKS店主。

撮影協力:新虎小屋

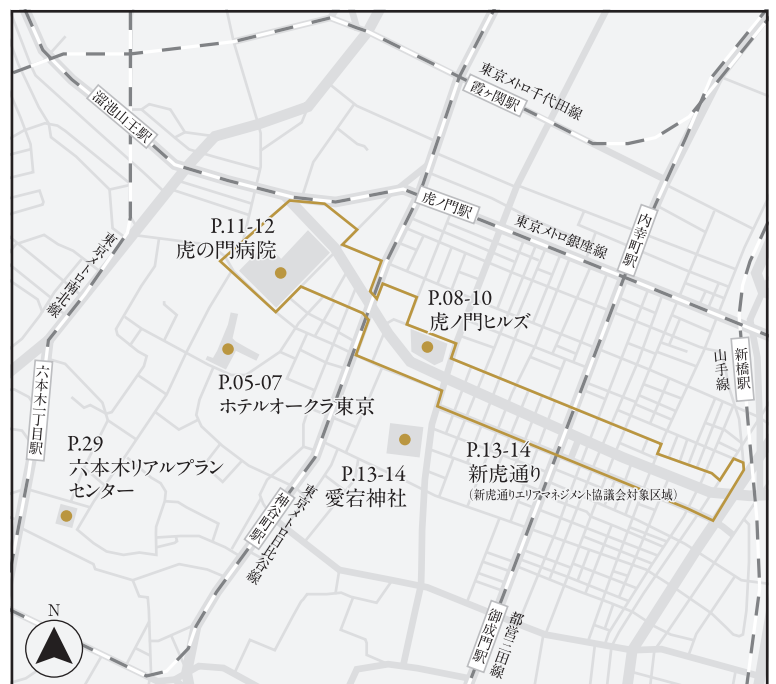
新虎通りがシャンゼリゼに

2014年、東京都は道路をまちの活性化に利用できるように、「東京シャンゼリゼプロジェクト」を発表。これにより、歩道の広さ等の条件が合えば、都が所有する道路にオープンカフェを設置できるようになった。新虎通りはこのプロジェクトにのっとり、パリのシャンゼリゼ通りのように、人々が集まり、おしゃれな雰囲気を楽しめる場になることを目指している。



リアルプランニュース 114 号 掲載

虎ノ門エリア全体MAP



協力:新虎通りエリアマネジメント協議会 (港区西新橋2-18-7 Tel.03-6809-1434)

都心不動産の最新市場動向

セクター別の市況から今後の方向性を読み解く

新元号・令和を迎えた日本経済ですが、
5月以降、為替や株価は軟調な動きもみられます。
国内景気は堅調さを維持していますが、
米中通商摩擦や欧州経済の不安定化など
海外のリスク要因が台頭するなか、
日銀は現状の金融緩和継続の意向を示しました。
都心の不動産市場を取り巻く環境は悪くありませんが、
物件価格の高止まりで停滞感も漂い始めています。
今回は国内外の外部環境を踏まえつつ、
セクター別の需給状況や市場参加者のマインド等から、
今後の都心市場の方向性を探りたいと思います。



セクター別の需給状況

日銀の超低金利政策は2020年春以降も継続

内閣府が5月に発表した3月の国内景気の基調判断は、6年2か月ぶりに悪化しました。2019年1～3月期のGDP(国内総生産)は実質年率でプラス2.2%と2期連続で増加しましたが、輸出の減少以上に輸入が減ったことが原因で、実態は数字ほど良くないとの指摘があります。しかし、その後発表された政府の月例経済報告では景気は緩やかに回復し、雇用や住宅投資など内需の堅調さが示されました。民間調査機関による19年度のGDP成長率はプラス0.5%と、消費増税を見込んで7年連続で増加すると予測されています。

ただ、景気は既にピークアウトしたとの指摘もあり、輸出が

回復しないと今年度下期には景気後退に陥ることが懸念されます。米国FRB(連邦準備制度理事会)は、景気減速を示す長短金利の逆転などを背景に年内の利上げを見送り、利下げが既定路線になりつつあります。日米金利差が縮小すると円高圧力が強まるため、日銀は4月の政策決定会合で20年春以降も超低金利政策の継続を明らかにしました。銀行収益の悪化や市場機能の低下を考慮するとマイナス金利の深掘りや国債購入の更なる拡大は難しく、当面は不動産市場を下支える現状の大規模な金融緩和は続くとみられます。

上昇続く新築マンション価格

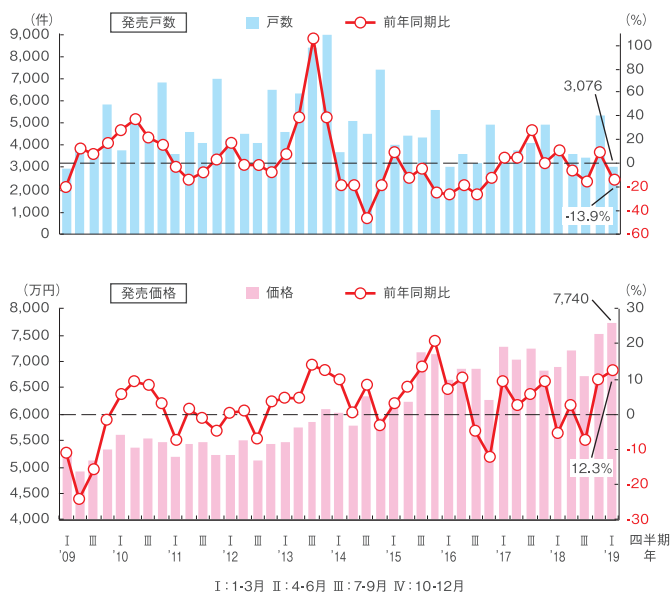
金融緩和を享受してきたセクターの一つは新築マンション市場ですが、依然として発売価格の上昇が続いています。(株)不動産経済研究所が発表した19年1～3月期の都区部の発売価格は、7,740万円と前年比で12.3%上昇しました。一方、発売戸数は3,076戸で前年比13.9%の2ケタ減となり、3年ぶりの低い水準にとどまりました(図表1)。

契約率は、18年10～12月期に一部デベロッパーによる在庫の大量放出で大きく低下しましたが、1～3月期は需給を見極めた期分販売などで好不調の目安となる70%を回復しました(図表2)。

首都圏の完成在庫は増加しているものの、リーマンショック直後の09年より低い水準にとどまっています。19年以降完成予定の超高層(20階建以上)マンションは、千代田区3棟244戸、中央区14棟12,298戸、港区38棟14,478戸、新宿区9棟5,266戸、渋谷区8棟2,184戸と、都心5区の供給だけで首都圏全体の4割以上を占めます。港区や渋谷区の稀少な立地では、キャッシュリッチな富裕層をターゲットとした坪単価600万円を超えるハイエンドマンションも登場し、高値安定の様相を呈しています。

図表1 新築マンションの発売戸数・価格(都区部)

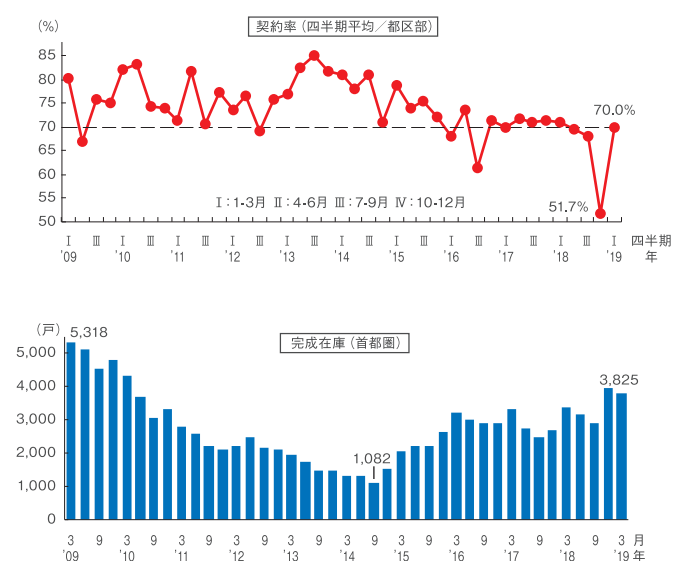
・19年1～3月期の発売戸数は前年比で2ケタ減。発売価格は2ケタ上昇に



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

・19年1～3月期の契約率は70%を回復。完成在庫は2010前半の水準に拡大



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やや頭打ち

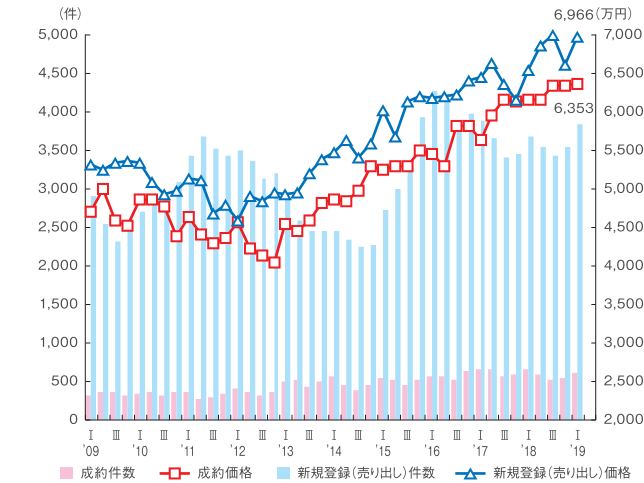
都心3区の既存マンション市場でも、成約価格の上昇は続いています。(公財)東日本不動産流通機構が発表した19年1~3月期の平均成約価格は6,353万円、成約㎡単価は114.18万円/㎡で、成約㎡単価は前年比で8期連続の上昇となりました。新宿区や渋谷区を含む城西地区の成約㎡単価は26期連続で上昇しており、都心区を中心とする既存マン

ション価格の上昇基調に変化はみられません。一方、都心3区の成約件数は前年比で6期連続の減少となり、相対的に高額な物件に取引が絞られつつあるようです。ただ、足元の価格は横ばいとなっており、このデータに多く含まれる一般的なファミリータイプの既存マンションでは、成約価格が頭打ちとなる傾向がみられます **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上昇傾向が続く。一方、成約物件数は前年比で6期連続減少、新規登録件数は3期連続増

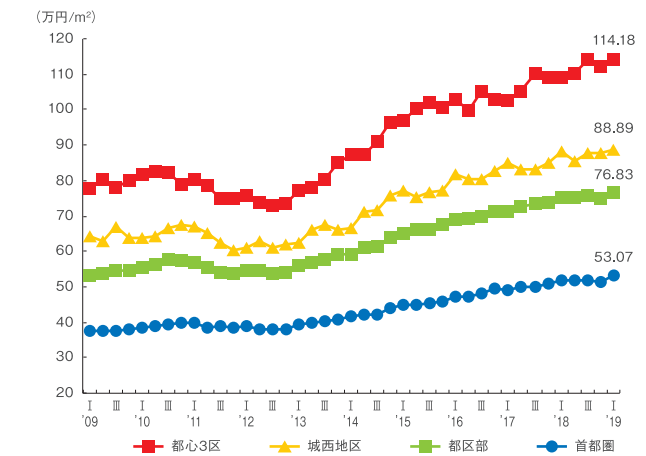
■東京都心3区の件数・価格の推移



* 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

既存マンション市場の需給は比較的安定

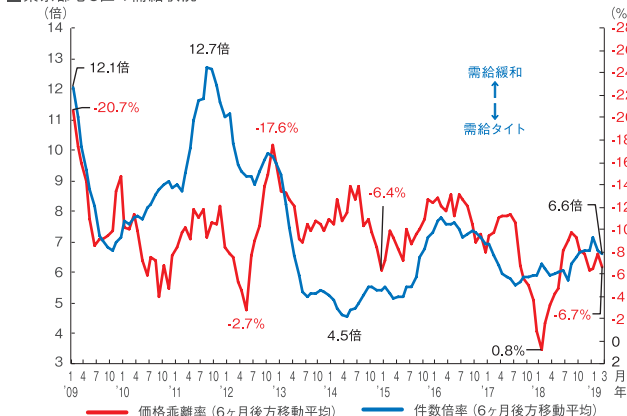
既存マンションの新規登録(売り出し)件数は増加していますが、需給悪化に至るほどではありません。成約件数(買い)に対する新規登録(売り)の件数倍率をみると19年3月時点で6.6倍と、過去1年間は概ね6倍台で推移しています **図表4**。都心3区の在庫件数は16年半ばにピークアウトした後、足元でやや

増加していますが比較的安定しています **図表5**。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、前年比で需給緩和の方向に振れたものの、過去10年間では依然として低い水準にあります。当面は、成約価格を意識した売り出し価格の調整がどの程度進むかに注目が集まります。

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年余りの中ではタイトな水準を維持

■東京都心3区の需給状況

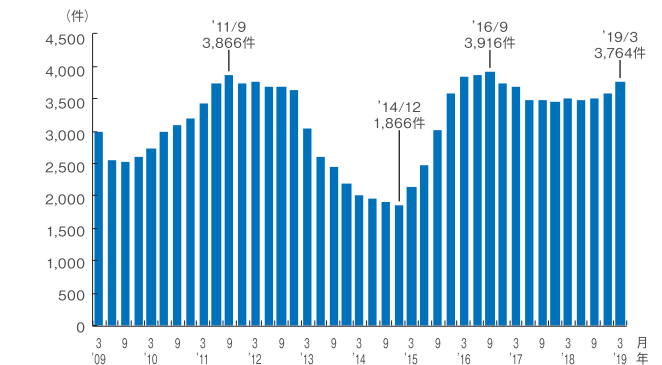


* 件数倍率=新規登録件数÷成約件数 * 価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1
* 価格乖離率は、成約・新規登録物件の平均価格を対比させたもので、個々の物件価格の比較とは異なる
資料:「月例速報Market Watch」(公財)東日本不動産流通機構を元に作成

図表5 既存マンションの在庫件数(都心3区)

・在庫件数は18年半から再び緩やかに増加

■東京都心3区の在庫件数



ハイクラス賃貸物件では市況に変化も

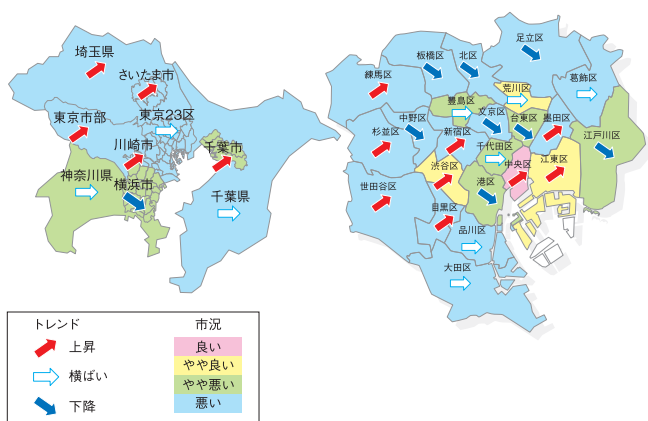
都心の賃貸住宅市況も概ね堅調で、TAS賃貸住宅市場レポートによると中央区の市況は良好で、渋谷区や新宿区も改善がみられます。ただ、市況が良くなかった郊外や都心外縁区の一部で改善がみられる一方、千代田区や港区は横ばいないし下降となっています。ハイクラス賃貸住宅の空室率は、供給が比較的多い月額賃料単価4,000～5,000円/㎡ク

ラスで悪化しており、5,000円/㎡超の高グレード物件も高止まりの状況にあります。データが少ない5,000円/㎡超の賃料は大幅に上昇しており、一部の高額物件が空室率を押し上げたとみられます。希少性が重視される高級賃貸市場では一部の物件が市況を急変させる可能性があり、エリアや物件に対する需給の見極めが一層重要となりそうです【図表6】。

【図表6】都心区における賃貸住宅市場の動向

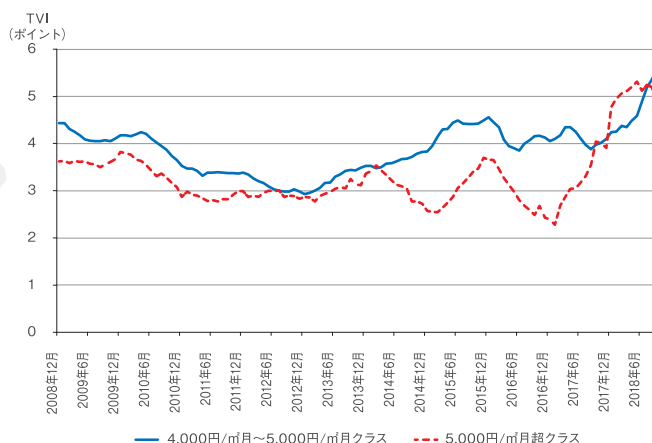
・都心3区の賃貸住宅市況は相対的に良好さを維持するが、ハイクラス住宅の空室率は高い水準で推移

■首都圏・東京23区の賃貸住宅市況図（2018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

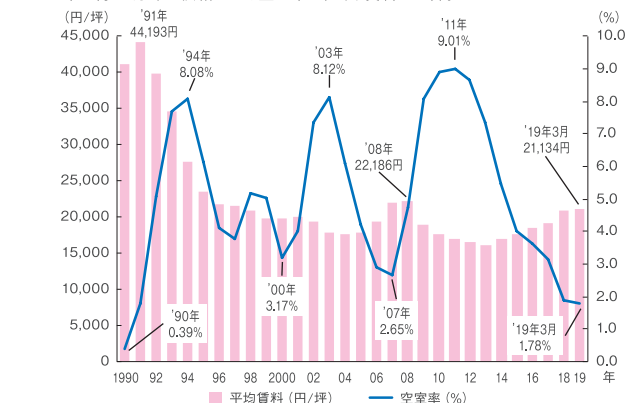
旺盛なオフィス需要で空室率は史上最低水準

一方、都心のオフィス市場は好調に推移しています。三鬼商事(株)が発表したデータを見ると、都心5区の空室率は19年3月が1.78%と、前年比で1.02ポイント改善しました。空室率の改善は8年連続であり、1%台は91年のバブルピーク時以来で統計上ほぼ満室稼働となっています。平均募集賃料も14年以降6年連続で上昇し、19年3月は21,134円/㎡と08年の水準に近づき、91年の5割弱まで回復しています【図表7-8】。18年は約46万

坪の大量供給となり空室率の上昇も懸念されましたが、根強い企業の拡張意向や働き方の多様化に対応したオフィス需要を幅広く取り込む結果となりました。19～20年も同水準の供給が続きますが、大型オフィスの多くはテナントが内定しており既存ビルの需給も逼迫感があるため、都心のオフィス市場は当面品薄状態が続くとみられます。

【図表7】東京都心5区の賃料及び空室率

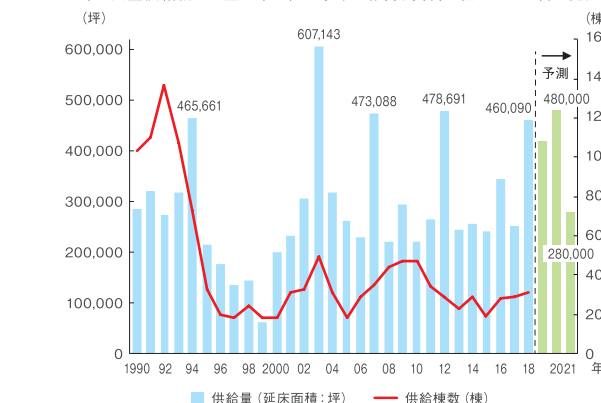
・2018年は約46万坪の供給もあるも空室率は低下、賃料は上昇。



*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坪以上の賃貸事務所ビル
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

・19～20年も大量供給続くが空室率は低い水準を維持、賃料も緩やかな上昇を見込む



*19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

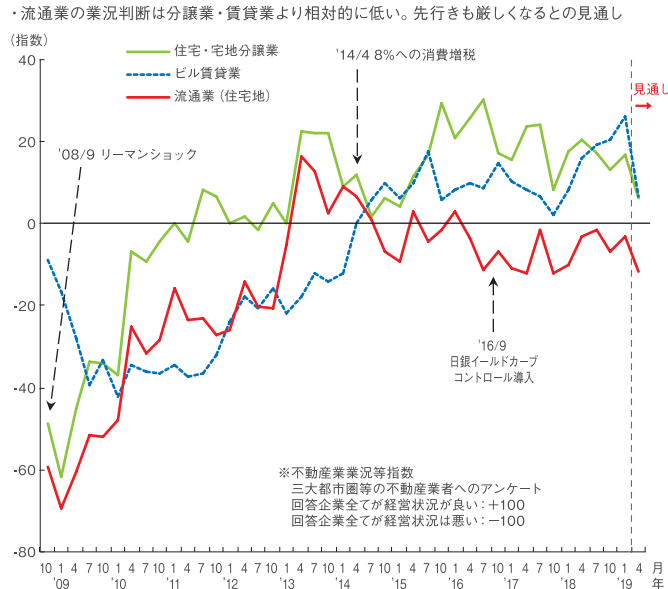
市場参加者のマインド

業況判断はやや厳しめ、地価は横ばいを予想

以上のように、住宅セクターの一部では物件価格が頭打ちとなり変化の兆しがみられることから、不動産業界のプレイヤーも市場の先行きをやや厳しく見ているようです。(一社)土地総合研究所が調査した不動産会社の業況判断では、分譲業やビル賃貸業に比べて住宅流通業の業況は低く、先行きも悪化を見込んでいます【図表9】。国土交通省が

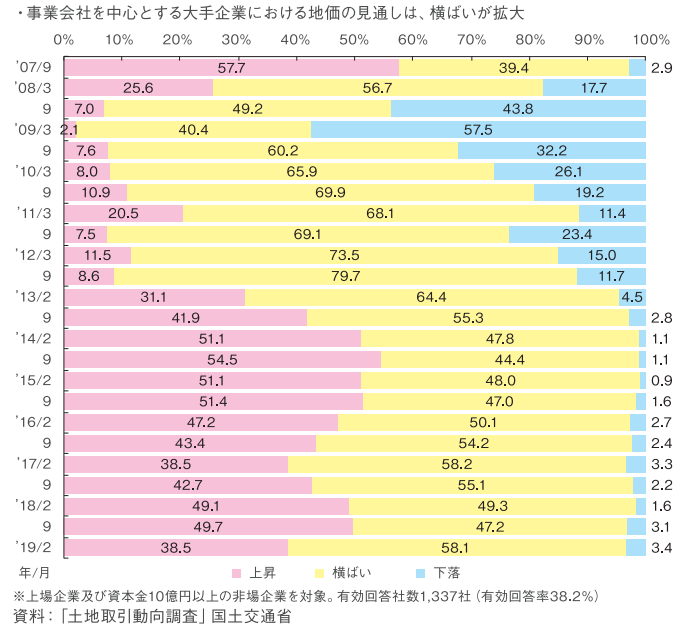
調査した東京23区に本社を置く主要企業による今後の地価の見通しでも、19年2月は横ばいと回答が6割弱を占め、今年に入ってから地価の沈静化を予想する見方が増えていきます【図表10】。ただ、地価の下落まで予想する意見は少なく、リーマンショック後の09年当時より安定した市況にあることがわかります。

【図表9】 不動産業界における業況判断



資料: 「不動産業業況等調査」(一財)土地総合研究所

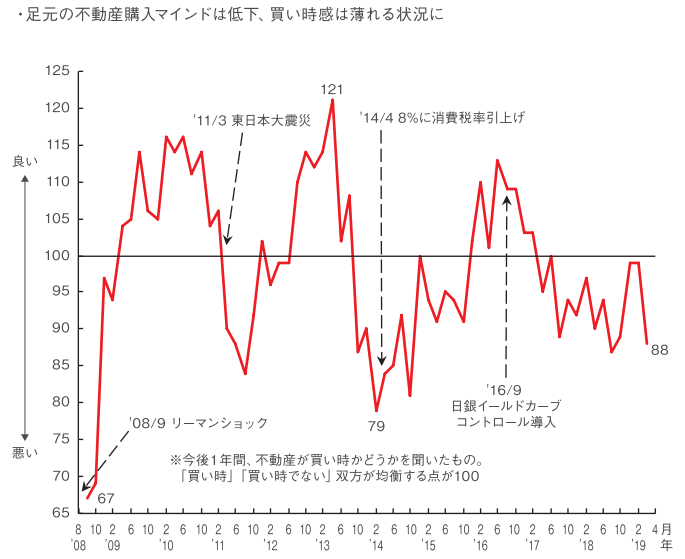
【図表10】 1年後の地価水準の予想(東京23区に本社を置く企業の意向)



購入マインドの低下で市場に落ち着き

一方、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が目立ちます。(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、19年4月に88まで低下しました【図表11】。物件価格の高止まりに加え、足元では10月予定の消費増税が意識され、買い時感が薄れた可能性があります。ただ、今回は税率の引上げ幅が2%にとどまり政府の増税対策も拡充されているため、14年増税時のような駆け込み需要は目立ちません。キャッシュリッチな富裕層にとっては、贈与税の非課税措置の拡充(消費税率10%が適用される物件で耐震性など質が高いものは最大3,000万円までの贈与が非課税)を待つケースも多いと考えられます。住宅需要の平準化は市況の安定に寄与するため、物件の取得・売却にとって落ち着い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)



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

外部環境を見据えた投資戦略を

三井不動産リアルティでは、番町・麴町など都心の主要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、その市場動向を調べています。最も高い麻布・赤坂・六本木エリアの平均単価は坪600万円台ですが、昨年秋以降はやや下落の兆しがみられます。坪500万円台の番町・麴町や青山・渋谷、白金高輪・麻布十番エリアも単価は頭打ちで、18年までの強含みの動きは解消されています。ただ、駅直結や希少立地の物件に対するニーズは底堅く、都心周辺の企業経営者や地方の富裕層、中華圏を中心とする外国人などが、自宅用やセカンドハウス、相続対策、投資目的などで高額なプレミアムマンションを求める動きは続いています。

冒頭で述べたように、日銀による超低金利政策の継続は不動産市場を下支えし、一般消費者のマインド低下や金融機関の融資姿勢のタイト化は、与信力の高い富裕層にとって追い風となります。海外の政治経済情勢は不透明感を増していますが、米中の通商摩擦や欧州経済の腰折れ

が回避されれば、欧米中央銀行の利上げも再開し内外金利差から円安が実現します。為替相場の安定は企業業績の拡大や株高につながり、資産効果により都心の不動産市場に好影響をもたらすことになります【図表12】。

一方、懸念される最大のリスクはやはり海外の政治経済情勢です。20年11月の米国大統領選挙を見据え、保護主義的な通商政策が先鋭化すると米中経済の減速が日本に波及します。英国のハードブリグジットや欧州の経済危機再燃でリスク回避の円買い(円高)・株安から不動産市況が弱含みとなる可能性もあります。五輪開催後の一時的な景気後退も考えられますが、不動産需要の減退は物件取得の好機ともなります。外部環境が与える影響をしっかりと見据え、いずれのシナリオにも対応できるよう日頃から投資戦略を練っておくことが重要です。先行きが見通せない局面だからこそ、最適な投資戦略を助言できるコンサルタントが求められ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

<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"> ・日銀による現状の超低金利政策は20年春以降も続く見込みで、大規模な金融緩和は継続 ・監督官庁の指導により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(与信力のある個人投資家の実需・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為替相場の安定化により、堅調な企業業績は維持 ・19年10月の10%への消費税率引き上げ前後の景気変動は回避され、住宅需要は安定的に推移 ※消費増税による不動産取得や贈与に係る税負担軽減は、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"> ・20年秋の米国大統領選挙に向けてトランプ政権の経済政策は紆余曲折あるも、最終的に米中経済の腰折れは回避 ・欧州経済の持ち直しやソフトブリグジットの実現、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"> ・日銀による長期的な金融緩和で銀行収益の圧迫や金利変動などの副作用が顕在化。財政悪化が再び意識される ・米国FRBの利下げで日米の金利差縮小、円高へ。日銀のマイナス金利深掘り、金融緩和の「出口」が遠く ※大規模金融緩和がさらに強化されると、金利の乱高下や地銀等の貸し渋りから不動産市場への悪影響も <p>②政府による経済政策の遅れ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現政権による経済構造改革が遅れ、企業の生産性向上等が進まず業績は次第に悪化 ・実質賃金の上昇も続かず、根強いデフレマインドによる消費の縮小で景気が腰折れ ※財政出動・公共投資の拡大で、建築費の高止まりが続く。物件の価格調整も進まず、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"> ・米国大統領選挙を見据え、トランプ政権の保護主義的な通商政策が先鋭化、米中経済の減速が日本にも波及 ・英国のハードブリグジット、欧州の景気悪化で南欧等の金融危機再燃、北東アジア情勢等の緊張が再度激化 ※リスク回避の円買いによる円高・株安で、逆資産効果が広がり不動産市況は弱含みに

(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。

マンションの敷地利用権を 買換資産とする場合の個人の特定の 事業用資産の買換え特例(7号)



個人の不動産オーナーが賃貸物件の組換えをする場合に、利用されることが多い税制が「特定の事業用資産の買換え特例」、そのなかでも「7号買換え」です。この特例は、10年超保有する不動産等の資産を譲渡して他の資産に買換えをする場合に、一定の要件を満たせば適用が受けられますが、買換える資産が土地等である場合は「面積が300㎡以上のものに限る」という「面積要件」が適用のポイントになります。今回は、買換資産が区分所有建物(マンション)の敷地利用権の場合の7号買換えの面積要件の考え方について整理しました。

1. 特定の事業用資産の買換え特例の概要

個人が2020年3月31日までに特定の事業用資産(譲渡資産)を譲渡し、一定期間内に特定の資産(買換資産)を取得して、取得の日から1年以内に事業の用に供する場合、一定の要件のもと、①譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額以下である場合は、その譲渡資産のうち収入金額の80%(原則)に相当する金額を超える金額に相当する部分、②譲渡資産の譲渡による収入金額が買換資産の取得価額を超える場

合は、その譲渡資産のうち、その買換資産の取得価額の80%(原則)に相当する金額を超える金額に相当する部分の譲渡資産の譲渡があったものとして所得税の譲渡所得の金額が計算されます。これが租税特別措置法37条1項の「特定の事業用資産の買換え特例」です。特定の事業用資産の買換え特例のうち、適用要件が緩やかなため利用されることが多いのが、次の2で説明する同項7号の買換え(「7号買換え」)です。

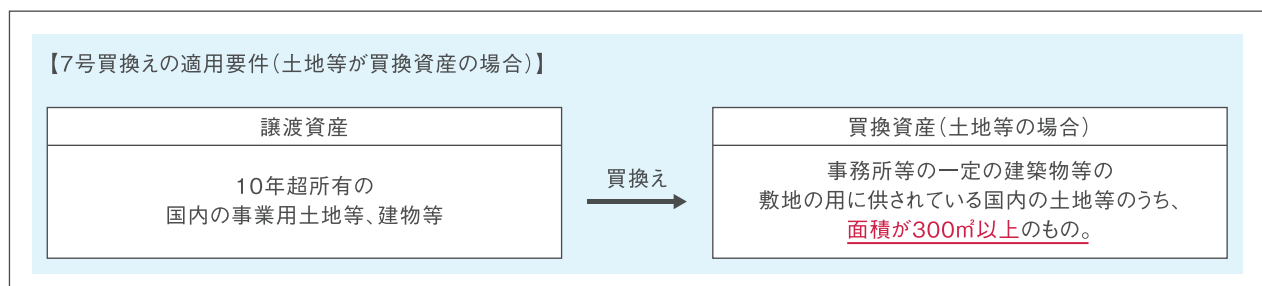
2. 土地及び土地の上に存する権利(土地等)を7号買換えの買換資産とする場合の要件

上記1の要件に加えて、次の(1)及び(2)を全て満たすことが必要です。

(1) 次のイ又はロのいずれかに該当すること。

- イ 事務所、住宅その他これらに類する施設で福利厚生施設以外のもの(「特定施設」といいます。)の敷地として使用されるもの(その特定施設に係る事業の遂行上必要な駐車場として使用されるものを含む。)
- ロ 駐車場として使用されるもののうち一定のもの

(2) その面積が300㎡以上のものであること(上記の「面積要件」のことです)。



3. マンションの敷地利用権を買換資産とした場合の面積要件の判定

(1) 基本的な考え方

2のとおり7号買換えの買換資産に該当する土地等(マンションの敷地利用権は、「土地の上に存する権利」に含まれます。)とは、特定施設の敷地の用に供されるもの等で、面積が300㎡以上のものに限られます。

また、その土地等が区分所有に係る特定施設の敷地の用に供されるものである場合には、個人が取得した土地等の面積が7号買換えの面積要件を満たすかどうかの判定は、【その土地等の総面積×その個人の専有部分の床面積÷その特定施設の専有部分の総床面積】の算式で計算した面積により行います。

7号買換えの適用上、特定施設に該当するかどうかは、その減価償却資産(分譲マンションの場合は建物)の用途により判定すると考えられますので、分譲マンション

のような区分所有建物については、原則、その機能を発揮する最低単位(取引単位)である独立部分(専有部分)ごとに判定することとなり、専有部分の取得に伴い取得する敷地利用権が面積要件を満たすかどうかについても、その専有部分ごとに判定するのが基本的な考え方です。

しかし、一つの取引で一棟の建物に含まれる複数の専有部分をまとめて取得し、かつ、それらが特定施設に該当する場合には、その複数の専有部分に係る敷地利用権の面積の合計により判定することがよりふさわしいと考えられます。そこで次の(2)では、平成28年10月20日付の東京国税局文書回答事例で示された事例を参考に、具体例による面積要件の判定を行ってみます。

(2) 事例による面積要件の判定

Q.

不動産賃貸業を営むAさんは、2019年3月に東京都大田区に所有する貸工場とその敷地(所有期間は10年超)を総額10億円で譲渡しました。Aさんは、その譲渡代金により2019年中に東京都港区所在のマンション1棟のうちの18戸を同一の契約で購入し、直ちに個人18人に対して賃貸しています。その

マンションの敷地利用権の面積は各戸とも16.7㎡、18戸合計で300.6㎡です。

7号買換えにおいて土地等を買換資産とする場合、Aさんが購入したマンション18戸に係る敷地利用権は、この面積要件を満たすこととなりますか。

A.

ご質問の場合、Aさんは一つの取引で一棟の建物の各専有部分に対応する本件敷地利用権をまとめて取得することを予定しており、これらの敷地利用権は全て特定施設(福利厚生施設に該当しない住宅)の敷地の用に供される土地に該当するので、そ

の面積の合計により「その面積が300㎡以上」の土地等に該当するかどうかを判定します。

Aさんが取得するマンション18戸の敷地利用権の面積の合計は300.6㎡で300㎡を超えるため、7号買換えの面積要件を満たします。

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5)。

前回は道路の使用収益の中で「通行」に関してお話しをさせていただきましたが、今回は、通行以外の使用収益という観点からも道路についてお話しをさせていただくことにします。



I 通行以外の道路の使用収益とは?

こんな小見出しを付けますと、道路を通行以外の目的で使用収益することなんかあるのでしょうか?このごろは公園でキャッチボールをすることが難しくなってきたので、自宅の裏の路地で子供とキャッチボールをすることはありますが、これは道路の使用収益に該当するのでしょうか?と尋ねられたことを思い出します。

これを法的な使用収益というかどうかはともかくといたしましても、かような使用も第三者との権利関係の調整を必要とする可能性はないとは言えませんが、今回お話しさせていただく内容はこのような事項ではありません。

通行という方法での道路の使用収益は、道路の地上部分の使用収益になります。

他方、道路は、地上部分だけではなく地下部分についても使用収益されていることはご存じでしょうか?日常生活では余り意識されていないかもしれませんが、道路の地下部分には上水道管、下水道管、ガス管、そして、この頃は都市部に電柱を見かけることが減ってきたと思いますが、いわゆる電線、電話ケーブル等も現在は地下に埋設されていることが多く、これらの使用収益についても問題になることがあります。

因みに、余談ですが、私の自宅の前面道路では、この原稿を書いている少々前から上水道管の大がかりな工

事を行っています。この工事は水道局の本管工事であると思われる、工事主体は水道局になっています。そのため、工事に関して、道路の使用収益の法律関係を意識することは余りありませんが、実はこの工事には少々気になることがあります。日中の工事ではなく、夜間の時間帯に工事を行っているということです。しかも、その騒音が五月蠅いこと五月蠅いこと、どれくらい五月蠅いかと言いますと、私のいびきでは目を覚ますことない家族が工事の音が五月蠅いと言って夜間に目を覚ますことがしばしばあり(笑)、近所の方は一体どうしているのか(お年寄りや小さい子供さんがいるご家庭のことが心配になってしまいます。)、また、この道路は裏道であるにもかかわらず、日頃は、結構な頻度で救急車両が往来しているのですが、その通行にも支障が出るのではないかと心配もあります。もっとも、水道局の工事であるせいか、私の知る限りでは、裁判所に工事禁止の仮処分を申請した方がいるという話も聞きません。

これは、水道局の工事であるために、大きな問題にはなっていないということなのではないかと思われませんが、これがいわゆる水道管の本管部分から個人宅への引き込み管を設置しようとする工事を行う場合、実際にはこのようなわけにはいかないのが実情です。今回はこのお話しをさせていただきます。

II 下水道法第十一条

少々前置きが長くなりましたが、原則論を申し上げますと、道路の地下部分の使用収益を行う場合、水道管の本管部分から個人宅への引き込み管を設置しようとする工事を行うための掘削工事を行うことを含め、原則として道路所有者の承諾が必要になります。

そのため、前面道路が私道である場合、道路所有者に無断で掘削工事を行うことについては問題があります。

不動産売買契約に先立って行われる重要事項説明においては、「私道の通行及び上下水道やガス管等の敷設を行う場合は、当該私道所有者の承諾が必要です。」と

いう重要事項説明書の記載例が見られますが、これは、その時点において、当該私道所有者から明示的な承諾が得られていない場合や相続等で当該私道の現在の所有者が不明な場合などに用いられている記載方法で、多くの場合は、後日のトラブルを回避するため、事前に、当該私道部分の通行及び上下水道管やガス管等の敷設に関する承諾書を取得した上で、売買契約に臨むことが通例です。

それでは、当該私道所有者が通行や上下水道管やガス管等の敷設のための承諾をしない場合はどのようにしたらよいのでしょうか?

下水道管の設置に関しては、以下のような条文があります。

(排水に関する受忍義務等)

第十一条

前条第一項の規定により排水設備を設置しなければならない者は、他人の土地又は排水設備を使用しなければ下水を公共下水道に流入させることが困難であるときは、他人の土地に排水設備を設置し、又は他人の設置した排水設備を使用することができる。この場合においては、他人の土地又は排水設備にとつて最も損害の少ない場所又は箇所及び方法を選ばなければならない。

2 前項の規定により他人の排水設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕及び維持に要する費用を負担しなければならない。

3 第一項の規定により他人の土地に排水設備を設置することができる者又は前条第二項の規定により当該排水設備の維持をしなければならない者は、当該排水設備の設置、改築若しくは修繕又は維持をするためやむを得ない必要があるときは、他人の土地を使用することができる。この場合においては、あらかじめその旨を当該土地の占有者に告げなければならない。

4 前項の規定により他人の土地を使用した者は、当該使用により他人に損失を与えた場合においては、その者に対し、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

このような場合は、話し合いでの解決に努め、それでも難しい場合は調停や訴訟による解決に委ねざるを得ない場合も多いのですが、下水道法第十一条第一項の「前条第一項の規定により～」とは下水設備の設置をしなければならない場合に関する規定ですが、この下水道法第十一条があるため、私道所有者は、一定の要件の下で、下水道管の設置を受任しなければならないとされています。

他方、上水道管やガス管の設置につきましては、かよ

うな法律の規定はありませんので、法律上、当然に私道所有者の受忍義務が発生するわけではありません。しかし、実際には、東京地方裁判所昭和57年4月28日判決／判例時報1057号77頁などは下水道法第十一条を類推適用し、上水道やガス管の設置についても私道所有者に受忍限度義務を認めていますので、実際には、直ちに上水道管やガス管の設置ができないというわけでもありません。

Ⅲ 注意すべき事項

ただ、上記のような条文や裁判例があるからといって、自らが所有していない私道部分において、上下水道管やガス管等の敷設のための掘削工事を当然に行うことができるとは考えない方がよろしいかと存じます。

それは、実際に工事を行う工事業者の立場に立ちますと、私道所有者が承諾していないまま注文主から言われるがままに掘削工事を行うことによって、工事業者自らがトラブルに巻き込まれるリスクがあるからです。

そのため、弊職としては、私道所有者との関係では、円満に当該私道部分の通行及び上下水道管やガス管等

の敷設に関する承諾書を取得することが寛容であり、場合によっては、合理的な承諾料の支払い(この点については、上記の下水道法も当然に無償使用を認めているわけではありません。)も視野に入れた対応を検討していただくことをお勧めいたします。

また、私道の通行や掘削については地域的な慣行もござりますので、弁護士などの専門家や近隣の不動産業者などの信頼できる方に相談して、無用のトラブルが生じないように努めるのがよろしいでしょう。

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 21.

パークコート虎ノ門愛宕タワー

虎ノ門タワーズレジデンス

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21回は、政治やビジネス、
文化の中枢である
「虎ノ門」アドレスの
タワーマンション2棟をご紹介します。



パークコート虎ノ門愛宕タワー

- [所在地] 東京都港区虎ノ門3丁目14-1
- [竣工年月] 2008年4月
- [交通] 東京メトロ比谷線「神谷町」駅 徒歩4分
東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅 徒歩9分
都営三田線「御成門」駅 徒歩8分
- [総戸数] 231戸
- [事業主] 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30階建



虎ノ門タワーズレジデンス

- [所在地] 東京都港区虎ノ門4丁目1-34
- [竣工年月] 2006年7月
- [交通] 東京メトロ日比谷線「神谷町」駅 徒歩6分
東京メトロ銀座線・南北線「溜池山王」駅 徒歩8分
東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅 徒歩9分
- [総戸数] 267戸
- [事業主] 鹿島建設
- [施工会社] 鹿島建設
- [構造/規模] 鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造
地上41階 地下2階建

国際的なビジネスの拠点でありながら、深い緑に囲まれた2つのタワーマンション

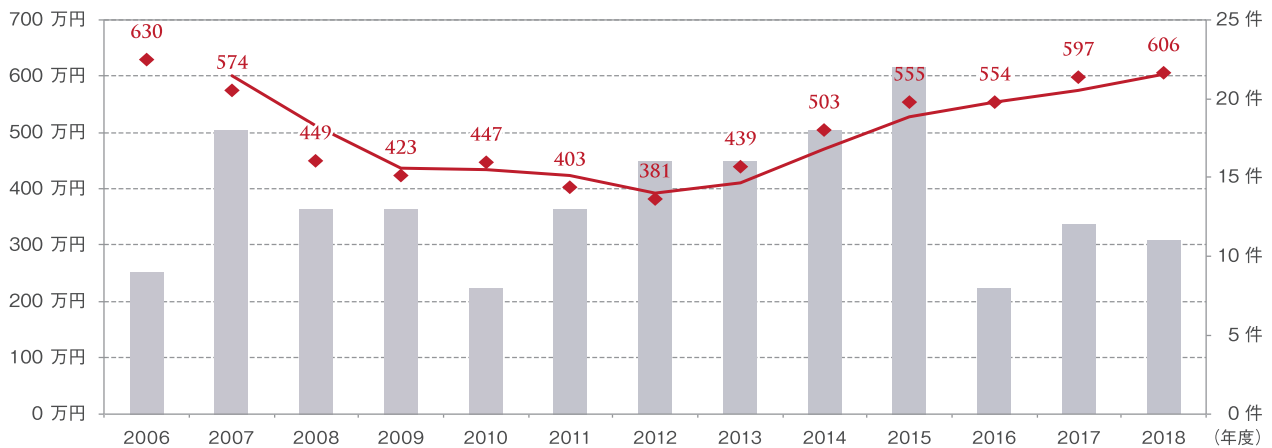
自然地形として東京都23区内では最高峰を誇る愛宕山、その山に寄り添うように「パークコート虎ノ門愛宕タワー」は、次代に受け継がれる超高層タワーとして誕生しました。「JAPAN Premium」をコンセプトに世界に通じる近代的なデザインと日本ならではのやさしさを表現した外観は、周囲の深い緑に溶け合うよう設計されています。また、高さ約6mの吹き抜けのあるアプローチ、エントランスホールには幻想的に輝くテキスタイルアートが居住者を迎え入れ、都心の躍動から一線を画し、落ち着いた優雅な空間が創られています。

鹿島による複合開発で誕生した「虎ノ門タワーズレジデンス」は、オフィスビルと一体の計画となり、周辺環境との調和のとれた

豊かな緑と静寂が包む丘にそびえています。日本を代表する「ホテルオークラ東京」との提携により実現したレセプションサービスは、細かな心づかいに満ちた日々の暮らしを可能にしました。また、白を基調としたモダンな意匠と端正なシルエットが放つ建築美は、虎ノ門という日本の中枢とふさわしい超高層邸宅となり、4つのバカラのシャンデリアがきらめくクリスタルラウンジやシンプルかつ広やかなロビーなど、ここに住まう方のことを考えつくした快適な居住空間を提供しています。

「パークコート虎ノ門愛宕タワー」「虎ノ門タワーズレジデンス」は、ともに再開発著しい虎ノ門エリアに位置し、今後もランドマークタワーマンションとして永く輝くことでしょう。

【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、「パークコート虎ノ門愛宕タワー」「虎ノ門タワーズレジデンス」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、2010年度に取引が最も落ち込んだのち、2015年度にかけて取引件数は増加し、平均成約単価も上昇傾向となりました。2017年度以降、売出単価の上昇が見受けられ、平均成約単価も一層上昇したものの、成約件数は減少傾向が続いています。2018年度には@600万円を越え、人気の高さがうかがえる結果となっています。

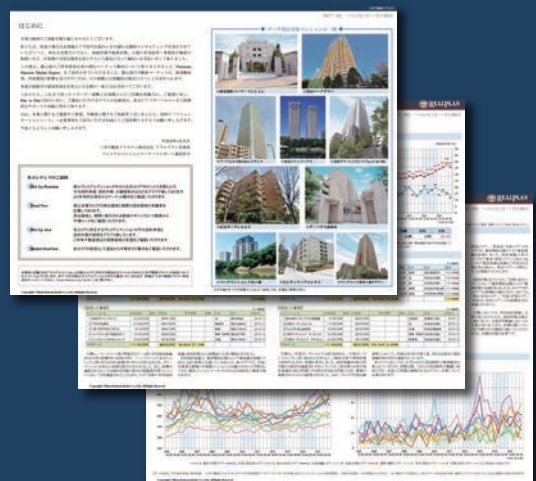
データ出典:三井不動産リアルティ株式会社の成約情報データベース(プレミアムマンションの成約情報) ※プレミアムマンションとは都心エリアに存在する高品位なマンションの中から、リアルプランが独自にセレクトしたマンションです。記事出典:分譲パンフレット、他。

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。



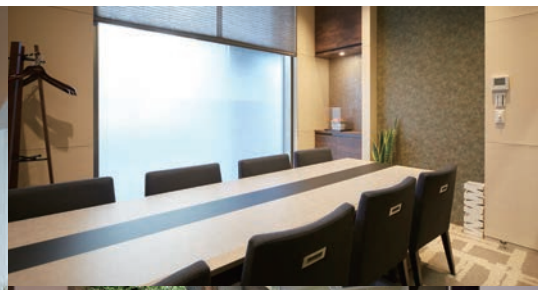
お問い合わせ・お申し込みは

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



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

お客様方に支えられ、都心部にリアルプランセンターが誕生してから30年余り。「六本木リアルプランセンター」は平成28年9月に5つ目のリアルプランセンターとして誕生いたしました。

いまや都心部の不動産は、日本国内だけでなく、世界各国の主要都市と比較検討されるほどの投資対象となりました。その中でも、とくに世界中の富裕層から注目され、国内外の資本が集中しているのが六本木・赤坂・虎ノ門・愛宕エリアです。

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

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



六本木リアルプランセンター
所長 伊藤 昌弘



三井不動産リアルティ株式会社 六本木リアルプランセンター

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

●フリーコール 0120-907-413

営業時間 午前10:00-午後6:00

編集後記

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。ごぞいます。

今号の特集は、官民一体となった再開発の真っ只中にある「虎ノ門」エリアです。昭和のオフィス街イメージから、200m級の超高層ビルが林立する、令和の国際新都心へと変貌する街の今とこれからの、職・住・遊の観点から掘り下げました。

REAL PLAN NEWS No.114

古くから街の象徴であり、今まさに新時代へと舵を切ったホテルオークラ東京をはじめ、お伺いした方々の熱気、活気に当てられて、こちらも自然と気分が高揚する取材となりました。本誌を通じて、新しい東京のライフスタイルが誕生するという予感に包まれた街「虎ノ門」の魅力をお伝えできたら幸いです。ご意見・ご感想がございましたら、ぜひお聞かせください。



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ものは、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

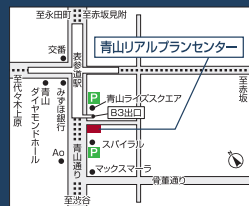


六本木
Rokkoko
リアルプランセンター

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/