

REAL PLAN NEWS

No. **115**

2020
SPRING



JAPAN 08
NEW
SCAPE

外苑



For The Royal

REAL PLAN NEWS

No. 115 2020 SPRING

03 特集

JAPAN 08 NEW SCAPE 外苑 *For The Royal*

05 *For The Royal* 明治天皇とその時代を伝える美と技術

07 *For The Royal* 宮内庁御用達の花

09 *For The Royal* 宮内庁御用達の器

11 *For The Royal* イギリス女王の公用車

13 *For The Royal* 皇妃エリザベートが愛したスイーツ

15 MARKET REPORT マーケットレポート
2020年度 都心不動産市場の見通し
各種データから市場を取り巻く環境を読み解く

21 税務セミナー
相続税における
配偶者居住権等の評価

23 法務セミナー
【特別編】
民法改正について -賃貸物件のオーナー様に向けて-

25 PREMIUM RESIDENCE STORY 22.
センチュリーフォレスト
神宮前五丁目ブランシェ

29 リアルプランセンターのご紹介
青山リアルプランセンター



外苑



For The Royal

平成から令和になり、多くの儀式が執り行われる中、
皇室のおもてなしにも注目が集まった。
公式な場で天皇が洋装するのは明治天皇に始まる伝統だ。
近代日本のシンボルであった明治天皇を祀る明治神宮に
隣接する外苑にスポーツ施設が多いのも
明治神宮の参道である表参道の幅が広いのも、
明治天皇に始まる近代日本の歩みを物語っている。
伝統と革新をつなぐ皇室のスピリットや
皇室が手本とした世界の王家のプライドは
エリアに点在する皇室・王家ゆかりの名店にも受け継がれている。

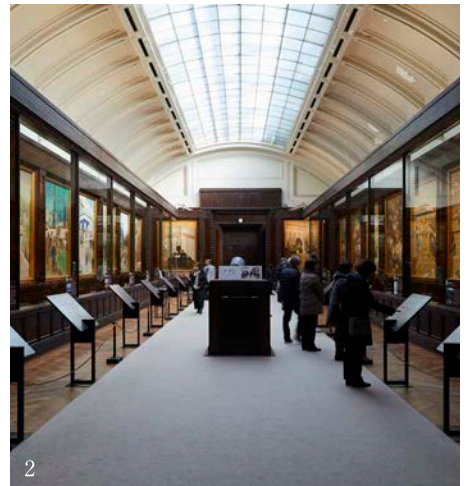
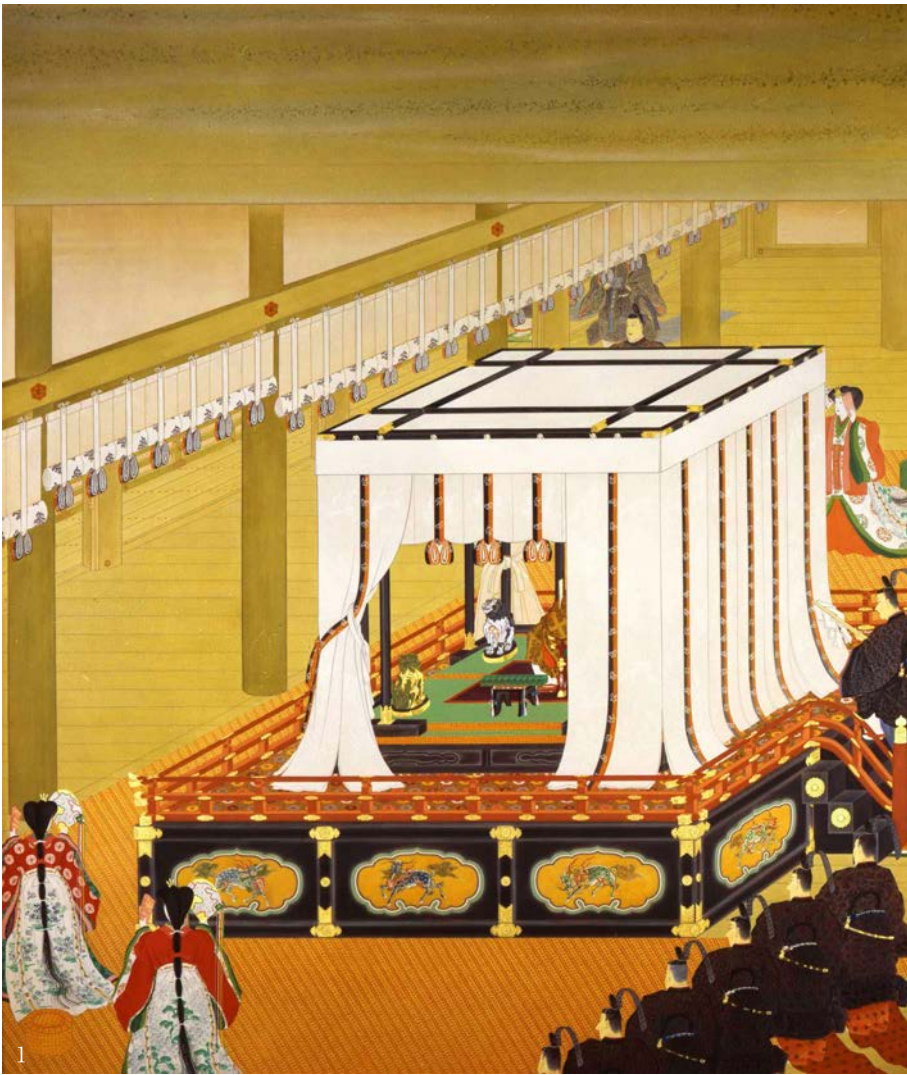


For The Royal

明治天皇と その時代を伝える美と技術

明治神宮外苑 聖徳記念絵画館

銀杏並木の奥、ドーム屋根を載せた聖徳記念絵画館は
国の重要文化財にも指定されている近代の名建築である。
当時の先進技術が散りばめられた建物と内部に飾られた80枚の名画は
明治天皇とその時代を伝える語り部としての役目を担う。



1:有名な収蔵作品の一つ、『即位礼』（猪飼嘯谷画／明治神宮外苑 聖徳記念絵画館 所蔵）。収蔵作品は洋画、日本画とも約縦2.7m×約横2.1～2.5mもの大きさがある。2:天井からの自然光が明るい画室。3:入口に続く大広間の床。日本各地の名石を配したモザイク調のデザインが美しい。大広間は高さ27mのドームを戴く吹き抜けで、インテリアは当時流行のウィーン風アールヌーヴォー「セセッション」の流れをくむ。4:国産花崗岩を張った重厚な外観は国会議事堂を彷彿とさせるが、こちらが約10年早く竣工した。

明治はここに生きている

「聖徳記念絵画館はトピアの宝庫ですよ」と副館長の藤井正弘さんが言う通り、館内に足を踏み入れれば小さな驚きが続く。1926(大正15)年に竣工した建物は、日本で初めてコンペで設計が選ばれ、石材は国産材にこだわったオールジャパンの西洋建築なのだという。幕末の開国からわずか半世紀ほどで日本が西洋の技術を完璧に吸収したことがこの建物から見て取れる。明治天皇と御后(昭憲皇太后)の生涯を伝えるこの美術館では、展示作品の入れ替えがない。そのため、埃対策として、作品は微妙に前傾して展示されているという。また、欧州と違い湿気の多い日本でコンクリートの壁

に作品を掛けているとカビが発生するおそれがある。そこで作品を壁に埋め込むように展示し、作品背後に通気スペースを設け、その下に設置した電球の熱で湿気を飛ばす工夫をこらした。これらはエアコンのない当時の美術館として、日本オリジナルの最新技術と思われる。

80点の展示作品には、歴史の教科書でおなじみの「大政奉還」や勝海舟と西郷隆盛による「江戸開城談判」など、明治天皇が描かれていない作品もある。「大正時代にはすでに日本の近代化の過程が忘れられつつあったので、本館は『日本はこうやって近代化したんですよ』と伝える役割も担っています。テーマを与えられた画家は史実通りに描くために関係者を苦勞して訪ね歩き、その日の天気や服装、景観

などの詳細を聞いて回ったといいます」。俳人の中村草田男が「降る雪や明治は遠くなりけり」と詠んだのは昭和初期。それから1世紀を経てさらに遠くなった明治が、ここでは人々の努力の汗とともに今なお息づいている。



明治神宮外苑 聖徳記念絵画館 副館長
藤井 正弘 (ふじい まさひろ)

1969年生まれ。玉川大学芸術学科を卒業し、明治神宮外苑に奉職。2013年より現職。テレビをはじめ多数の媒体で本館の魅力を発信。

協力:聖徳記念絵画館(新宿区霞ヶ丘町1-1 Tel.03-3401-5179)



For The Royal

宮内庁御用達の花

青山花茂本店

令和の改元以来、天皇の住まう御所となっている赤坂御所。

館内の随所に飾られている花々は国の華やぎを演出する大切な存在だ。

そんな日本代表の花々を納入する生花業者が1904(明治37)年創業の青山花茂本店である。

宮内庁御用達の店に、花のおもてなしの極意を聞く。



1・2:初代は青山善光寺の門前で開業し、花を積んだ箱車を引いて売り歩いた。二代目からいけばなの花を取り扱うように。3:代々の店主が築いてきた市場や生産者とのネットワークを駆使し、等級の高い花を仕入れている。クオリティの高い花は一輪一輪の量感がたっぷりとして、花卉の1枚1枚まで美しい。4:胡蝶蘭のような定番の祝い花のほか、飲食店やクリニックに定期的にオリジナルのアレンジ花を配達する。5:某国大使公邸への納品例。

信用を重んじることで 維持される最高品質の花

表参道に本部を置く小原流はじめ華道界からの信頼が厚い青山花茂本店。有名な華道家は皇居や赤坂御所に招かれ花をいける機会があることから、1959（昭和34）年より宮内庁御用達となった。「赤坂御所には玄関、応接室など、どの部屋にも花があり、週2〜3回ほど赤坂御所に納品させていただいています」と5代目店主の北野雅史さん。宮内庁御用達という名誉の裏には厳しい現実もある。「いつでも最高品質の花をご提供できるように、最上の等級の花を仕入れ、

鮮度管理を徹底していますが、店でベストな状態を保持できるのは切り花なら3日程度。それが過ぎたら、もったいないのですが、店の信用のために廃棄します。花は生鮮食品と同じくロスが大きいビジネスなんです」。

目先の利益よりも信用を取る店主の覚悟によって、つねに瑞々しく、香しく維持されている青山花茂本店の花々は、宮内庁や華道家にあらずとも、店頭や通信販売で購入することができる。ブーケや祝い花などのほか、都内なら出張いけこみを依頼することも可能だ。「高層マンションの広いリビングには、高さのある枝ものが映えますよ」と北野さん。宮内

庁に倣って、大切なゲストを迎える日には特別な花を用意してはいかがだろうか。



株式会社花茂本店 代表取締役社長
北野 雅史（きたの まさひと）

青山花茂本店五代目。慶應義塾大学経済学部卒業後、外資系コンサルティング会社A.T.カーニーを経て2014年より家業に参画。



For The Royal

宮内庁御用達の器

陶香堂

皇室外交の重要な舞台でもある晩餐会。その卓上に並ぶ器は、明治時代より宮内庁がデザインを指定してつくらせてきた。昭和の時代から宮内庁の発注を受けている陶香堂は、平成の即位の礼では1万点余りの陶磁器を納入したという。





左ページ1:宮内庁の依頼で製作した器を再現したもの。カップ&ソーサーには菊花紋と環珞(ようらく)紋を組み合わせた精緻な金彩が施されている。染付に描かれた蔦の紋様は恒久的な繁栄を象徴する。2:1948(昭和23)年、創業地である青山から一ツ木通りに面した現在地に移転した頃の外観。3:現在は自社ビル1階を店舗とする。4:近年は通信販売も行う。涼やかなトルコブルーに金彩が華やかさを添える、清水焼のトルコ青金彩大皿は店頭でも通信販売でも人気が高い。5:モダンな有田焼「麟 Lin」シリーズのブルーカップ(L)。手仕事の豊かな表情が外国人をも魅了。

菊花紋が示す皇室の格

清水焼の専門店として1936(昭和11)年に創業された陶香堂。戦後は有田焼など他の産地にも手を広げた。「その頃、宮内庁関係の方がうちにお買い物にいらっしやって、品揃えを認めてくださったのがご縁となり、1949(昭和24)年より宮内庁に器を納めるようになったと聞いています」と三代目店主の吉岡聡一郎さん。

店内の一角では、宮内庁納品の器を再現したものが展示されている。ほとんどの器に描かれている菊は天皇家のシンボルだ。「皇室の器の紋様には必ず意味があります。八重の菊花紋をお使いになるのは

天皇陛下のみで、宮中晩餐会などの卓上で見られます」。ただし、受注の際には用途は明かさず、デザインや材質などの細かい指定を受け、その通りに製作するという。

かつての富裕層は皇室のように自家の紋様の器など、特注品で食卓をコーディネートすることは珍しくなかった。「うちでは今でも1ダースくらいから承っています。ご家族のお祝いごとなどにオリジナルの器は良い記念になると思いますよ」と吉岡さん。近年は海外旅行者の購入が増える一方、日本の方々の器への関心が薄くなっているのではと危惧する。「テレビの『食レポ』で器についてコメントする人がほとんどいませんが、料理は器とセットで楽しむもの。当店

ではさまざまな器を楽しんでいただけるよう、日本各地のやきものを幅広くご紹介しています」と吉岡さん。TPOや料理に合わせて器を楽しむ食の伝統を大切にしたい。



株式会社陶香堂 代表取締役社長

吉岡 聡一郎 (よしおか そういちろう)

1976年生まれ。令和の改元を機に三代目社長に就任。店内での茶会や講演など、和食器の魅力を伝える活動にも力を注ぐ。

協力:株式会社陶香堂(港区赤坂3-21-12 Tel.03-3583-3915)



For The Royal

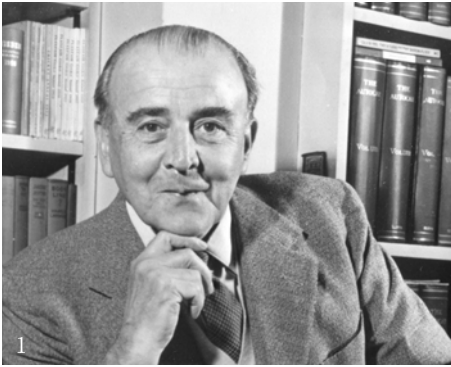
イギリス女王の公用車

ベントレー

日本の皇室と関係が深い英王室。85歳で退位された平成天皇よりも年長の、今年94歳を迎える英国エリザベス女王は、世界1位の長期在位君主である。60年以上英国に君臨する女王の移動に使用されるベントレーのステートリムジンは、女王の為だけに製作された、唯一無二の究極の公用車である。



BENTLEY



1:創業者ウォルター・ウォレン・ベントレー。アルミ製ピストンを独自に開発し、第一次世界大戦ではそれを航空機に転用。その成功により、念願の自動車メーカーに。2:イギリス女王即位50周年記念(2002年)につくられたベントレー ステートリムジン。一目女王を見たいと願う人たちのために、車外からの見え方や、女王が乗り降りする姿の見え方も計算されている。3:青山通りに面するショールーム。4:今年半ばより日本に入ってくる予定の「新型フライングスパー」。5:「新型フライングスパー」のインテリア。ベントレーならではの皮革のクラフトマンシップと、機能的な最新技術が融合している。6:ベントレーのインテリアはオーナーがパーツの素材や色をひとつひとつ選び、コーディネートで自分らしさを表現できる。

ベントレーという新しい選択肢

「女王の公用車がベントレーというのは、イギリス人にも意外だったのではないのでしょうか。ベントレーは運転が好きな人のための、究極のドライバーズカーですからね」と、ベントレー東京の土田裕之さんは語る。そもそもベントレーは1919年、レース好きのエンジニア、ウォルター・オーウェン・ベントレーによって創業され、1920年代のモータースポーツ界で一世を風靡した歴史を持つ。1931年ロールスロイスに買収され、以後ロールスロイスの姉妹ブランドとして運転好きの富裕層に愛されたが、1998年、ロールスロイスはBMWに、ベントレーはフォルクス

ワーゲン傘下へと分かれる。ベントレーにはこれが幸いし、フォルクスワーゲングループの最先端のリソースを搭載したコンチネンタルGTシリーズ、SUV「ベンティガ」などで新しいユーザーを開拓した。

「高級車の代表といえばドイツブランドが思い浮かびますが、現在のベントレーは価格を含め、モデルごとの選択肢が広がっています。ブランドやラグジュアリー性を考慮した上で、それならベントレーに、という方が日本でも増えています」とのこと。2019年の日本での販売台数は526台、前年同期の20.4%増という。「他の量販モデルに比べて販売台数が少ない分、オーナー様との関係が近く、イベントへのご招待など、ご近所

感覚のおつきあいを楽しんでいただいています」。神宮外苑エリアでは、オン・オフを楽しむアイテムとしてベントレーを乗りこなすライフスタイルが、着実に広がりつつあるようだ。



ベントレー東京 マーケティングマネージャー
土田 裕之 (つちだ ひろゆき)

青山ショールームを運営するコーンズ・モータースのマーケティングマネージャーでもある。ラグジュアリーカー販売のスペシャリスト。

協力:ベントレー東京 青山ショールーム (港区南青山2-5-17 Tel.03-5413-2145)

For The Royal



皇妃エリザベートが愛したスイーツ

ジェルボー

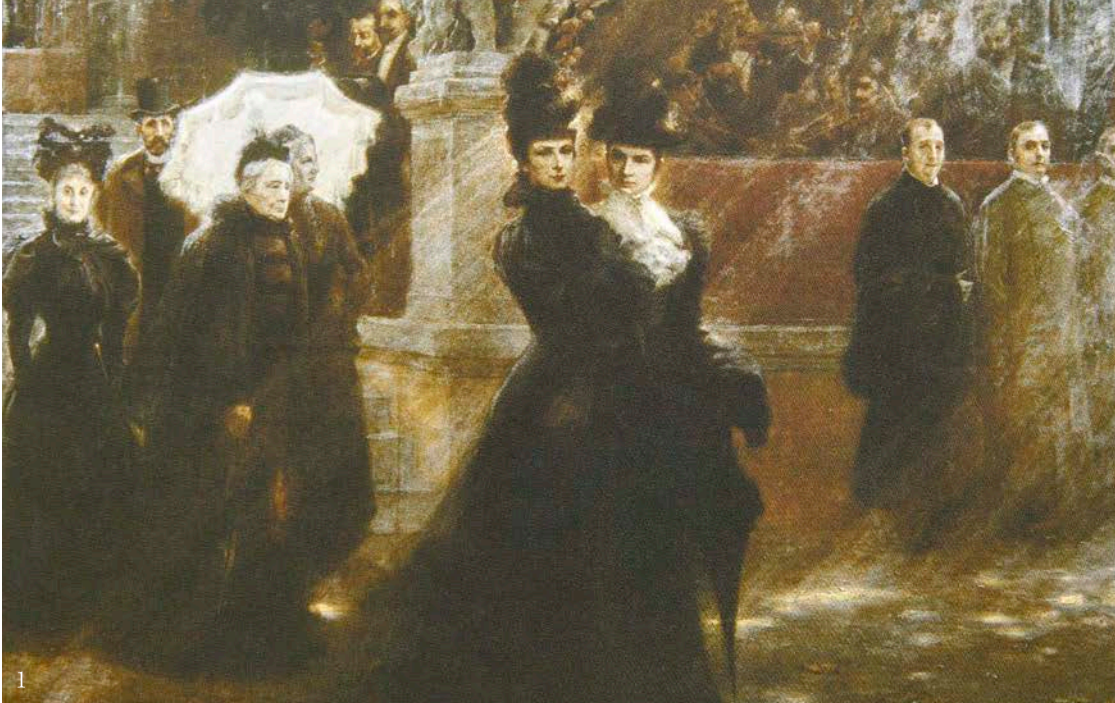
世界の王室は文化の庇護者でもあり、王や皇后に愛された芸術や美味は王制が廃された後も国の至宝として今に受け継がれている。さらには遠い異国の人々に、独自の文化を伝える役目も果たす。たとえばスイーツの一口で、日本とハンガリーの距離は大いに近づくのである。

スイーツで貴族の時間を

令和元年に日本との外交関係開設150周年を迎えたハンガリーは隠れたスイーツ大国である。第一次世界大戦までハンガリーを支配していたハプスブルグ家の最後の皇妃エリザベートは、ハンガリー滞在のたびに有名カフェ「ジェルボー」のスイーツを楽しんだという。「エリザベートは自由奔放な人として知られますが、ハンガリーの権利拡大に

貢献したので、ハンガリーでは人気があるんですよ」と語るのは、ジェルボー東京を運営するパナッシュジャパンの宇井雅人さん。ブタベストの観光名所でもあるジェルボーは1858年に開業して以来、貴族やブルジョワ、芸術家たちが集い、語らう場でもあった。「ブタベストに花開いたカフェ文化も感じていただけるように」とハンガリー本店と同じチェアを取り寄せるなど、本場の雰囲気を再現することにもこだわっている。

本店と同じレシピでつくられる、店の名物「ジェルボーセレット」は、アブリコットとクルミの生地を重ね、チョコレートで覆ったクラシックなスイーツだ。「意外に固いのは、馬車で持ち帰っても崩れないようにする工夫ともいわれます」と宇井さん。ハンガリー名物「ドボシュトルタ」は、チョコレートとバタークリームの懐かしい味わい。時流に流されない甘さは、忙しい日常を過ごす東京の人々にもしばし貴族の時間を与えてくれる。



1



2



3



4

1:ジェルボーに来店したエリザベートを描いた作品。若い頃は美女として名を轟かせ、華やかなドレスを身にまとっていたが、1889年、皇太子を亡くして以来、喪服を着続けた。2:本店のレシピ通りにつくる伝統菓子も、サイズは日本人向きに小さくしている。ほかにオリジナルのスイーツも。3:テラス席もあり、ゆったりとした空間。本店と同じイタリア製のチェアが並ぶ。大理石のテーブルトップやシャンデリアなど豪華なアイテムでジェルボーらしさを再現。ハンガリー料理も提供していて、ハンガリー大使館のイベントがここで行われることも。4:160年の伝統と格式を感じる店舗入り口。



パナッシュジャパン株式会社 代表取締役社長
宇井 雅人 (ういまさひと)

ジェルボーを運営するパナッシュジャパン株式会社代表取締役社長。かつてパリを拠点に食品の物流を手掛けていた関係で、フレンチに造詣が深い。また、海外30か国以上を訪れた経験から各国の料理やサービスに精通。

リアルプランニュース1115号掲載
外苑エリア全体MAP



2020年度 都心不動産市場の見通し

各種データから市場を取り巻く環境を読み解く

米中通商摩擦や地政学リスクの高まりなど

海外の政治経済情勢に左右される形で、

我が国の景気は先行き不透明感が高まっています。

不動産市場と深く関わる日銀の金融政策は緩和姿勢を維持していますが、

利下げ余地が少ない限られた選択肢の中で景気後退が顕在化した場合、

金利の乱高下や株価の変動を招く懸念があります。

当面は、消費増税後の景気減速や米国の大統領選挙の行方などが

金融市場に与える影響を注視する必要があります。

今回は金利や為替、経済成長などの外部要因が

都心の不動産市場に与える影響を踏まえながら、

2020年度の投資環境を探ることにします。

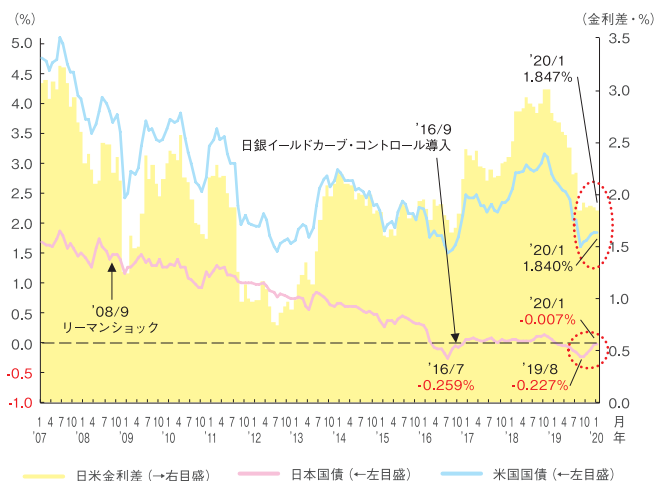
市場を取り巻く外部環境

米国大統領選を控え景気の下振れは当面回避

昨年12月の米中間の追加関税見送りや英国総選挙に伴うブレグジットの決定により、世界的な景気後退懸念はひとまず解消されました。19年8月の米国による対中関税引き上げ表明後、長短金利の逆転(逆イールド)が生じ金融市場は動揺しましたが、米国FRB(連邦準備制度理事会)が10月までに3回連続で政策金利を予防的に利下げ(誘導目標1.50%~1.75%)し、景気後退を防ぎました。米国の長期金利は大幅に低下し、0%前後で推移する日本の長期金利との差は縮小しましたが、足元では落ち着きを取り戻しています **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%近辺で推移。米国金利の低下で日米金利差は2%未満に縮小



*金利は月次平均
資料:財務省、米国FRB(連邦準備制度理事会)

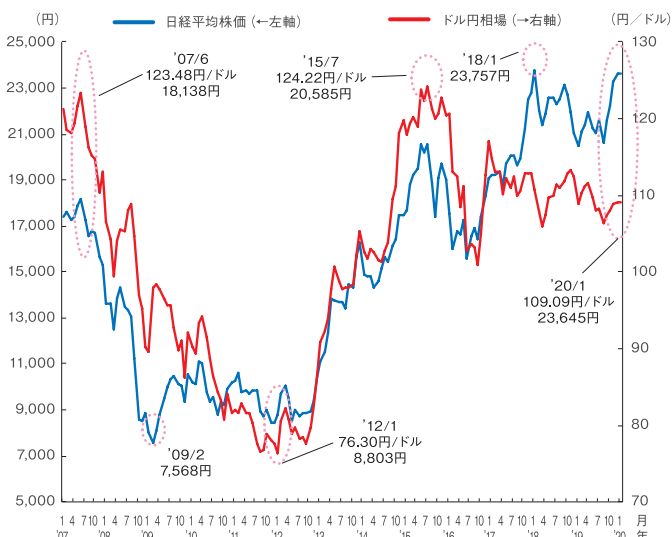
日銀の金融政策は現状維持続く

一方、日本では消費増税後の景気減速が顕在化しており、内閣府の景気動向指数をみると19年以降、先行指数や一致指数の低下が目立ちます。株価などからなる先行指数に加え、商業販売額などで構成される一致指数も19年10月は大幅に低下し、アベノミクス当初以来6年ぶりの低水準となりました **図表3**。昨年末の日銀短観でも、消費増税に伴う駆け込み需要の反動減や台風などの自然災害が加わり、製造業を中心に景況感の悪化が示されました。海外の政治経済情勢が依然として予断を許さない中で、日銀は引き続き現状の金融緩和政策(長期金利の0%近辺への誘導等)の維持を表明しています。ただ、企業業績は回復基調にあり景気は既に底を打ったとの見方もあり、マイナス金利の深堀りなど追加緩和が迫られるほどの後退局面には至っていないのが現状です。

このところ日米の金利差が為替に与える影響は薄らいでおり、ドル円は概ね110円前後で推移しています。為替が安定する中で、株価は海外の政治情勢に揺さぶられる展開が続いていますが、20年は比較的堅調に推移するとの見方が多いようです **図表2**。今年11月の米国大統領選挙を控え20年後半は米中通商摩擦が沈静化し、逆イールドから1年程度は好調な景気が持続するとの経験則が背景にあります。米国FRBは現状の金融政策を維持する見通しで、米大統領が打ち出した減税策なども支えとなり、世界的な景気後退は22年以降との指摘もみられます。

図表2 為替と株価の推移

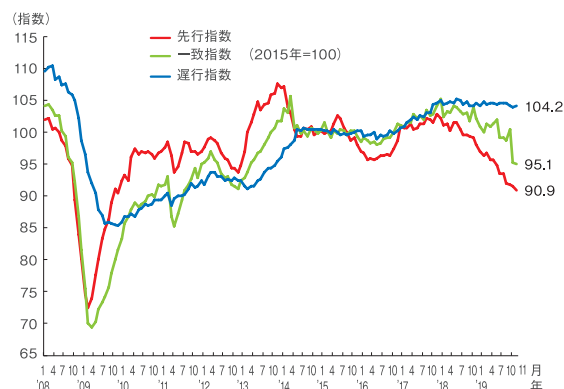
・日米金利差は縮小するも、為替に与える影響は軽微。株価は07年以降で最高水準に



*為替と株価は月次平均
資料:日本経済新聞社・日本銀行

図表3 景気動向指数(CI指数)

・2018年後半から先行指数の低下が進み、消費増税直後は一致指数も大きく低下



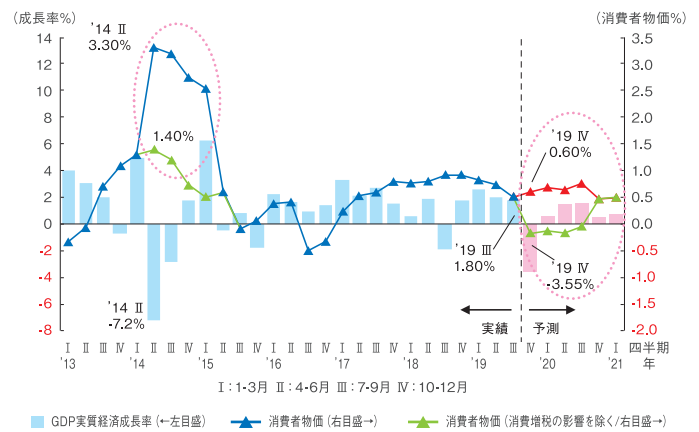
*先行指数:新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
*一致指数:鉱工業生産財出荷指数、所定外労働時間指数、商業販売額など11指標に基づく合成指標
*遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標
資料:「景気動向指数 2020年1月」内閣府

GDP実質経済成長率は、消費増税前の19年7～9月期が前期比年率でプラス1.8%、消費者物価は前年比プラス0.5%と堅調さを維持しました。民間調査機関の予測では19年10～12月期はマイナス3.55%まで低下し、増税の影響を除いた消費者物価も20年7～9月期までマイナスが続くとみられます。駆け込みの反動は予想を上回りましたが、前回14年4月の消費増税後に比べると影響は小さくなっています【図表4】。

20年度の実質経済成長率は0.51%まで低下が予想されますが、政府は事業規模26兆円、国・地方の財政支出13.2兆円の大規模経済対策を打ち出し、公共投資などで内需を下支えする意向です。外部環境の変化で景気の底打ちも期待されますが、0%前後の物価上昇率では現状の金融緩和を続けざるを得ません。スウェーデン中銀は家計債務の増大などを理由に年初からマイナス金利を廃止しましたが、通貨高の警戒が強い日本でマイナス金利の脱却は容易ではありません。金融機関の収益悪化などからこれ以上の金利低下も困難とみられ、不動産市場を取り巻く環境は大きく変化しない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

・消費増税後の19年10～12月期で景気は底打ちし、20年は緩やかな経済成長を見込む



*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 2020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

新築マンション供給は昨年並み

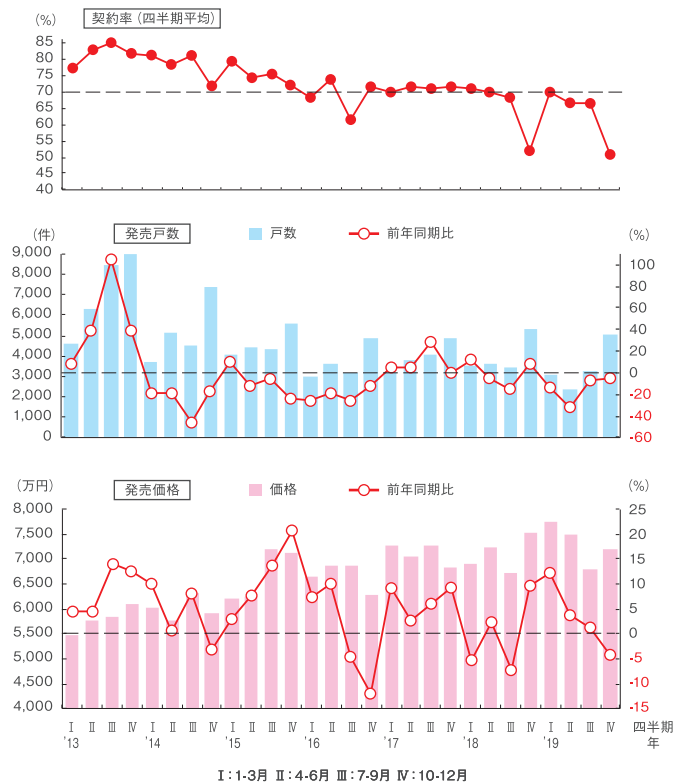
金融政策に変更がみられない状況では、不動産市場に影響を与えるものとして物件価格と取得能力の関係が注目されます。特に、新築マンション価格は高値安定が続いており、東京都区部の平均発売価格は15年半ばから7千万円前後で推移しています。都区部のサラリーマン世帯の平均年収は941万円(18年家計調査)で年収倍率は7倍を超えており、足元の契約率は好不調の目安とされる70%を下回っています(株不動産経済研究所調べ)【図表5】。

19年の都区部の発売戸数は前年比13.8%減の13,747戸と消費増税前から減少傾向にあり、期分け等で需要を見極める販売が続いています。消費増税対策として住宅ローン減税の期間延長や贈与税非課税措置などが拡充されましたが、契約率を見る限り税率引き上げの影響は一定程度あるようです。20年の発売戸数は19年比1.8%増の14,000戸と予測され、多摩や神奈川県に比べて伸びは低めで、一般的な中堅所得層に手が届きやすいエリアを中心に供給が進むとみられます。

ただ、高額物件に対するキャッシュリッチな富裕層やパワーカップルのニーズは衰えておらず、駅近の大規模複合開発や湾岸エリアに加えて高輪新駅周辺への関心も高まっています。都心の高級物件の人気は根強く、高層階における数億円規模の住戸をはじめ高額な住戸ほど売れ行きが良いとの指摘も聞かれます。都心の供給量は昨年並みですが、今年も質の高い開発案件がマンション市場で話題になりそうです。

【図表5】 新築マンションの販売状況(都区部)

・新築マンションの発売戸数・価格・契約率とも横ばいが続く



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取引は依然として堅調

既存マンション市場でも物件価格の上昇は続いており、高額物件に対するニーズは堅調です。都心3区の既存マンション市場を東日本不動産流通機構のデータでみると、19年10～12月期の平均成約価格は6,998万円と前年比8期連続、新規登録価格も7,474万円と5期連続で上昇しました。双方とも7千万円前後で、都区部の新築マンション価格と変わらない水準に達しています。同じ期の都心3区の平均成約単価は118.83万円/㎡で前年比5.8%上昇し、城西地区も93.74万円/㎡で同6.6%上昇しました(図表6)。

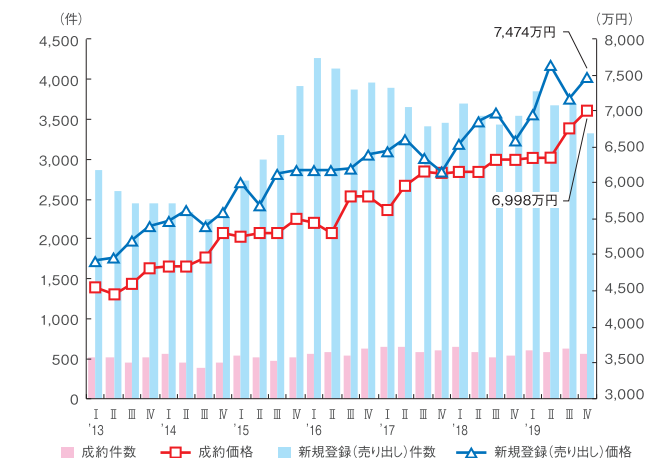
三井不動産リアルティが独自に集計した都心のプレミアムマンションデータをみると、最も高い麻布・赤坂・六本木エリア

の成約単価は坪700万円前後、番町・麴町、青山・渋谷エリアは坪600万円前後、白金高輪・麻布十番、広尾・恵比寿エリアは坪500万円台、目黒・品川、銀座エリアは坪500万円前後の水準となっています。足元の価格はやや頭打ちですが、プレミアムマンション全体の取引量は底堅く推移しています。前述の流通機構データでは一部に業者売主の買取再販物件も含まれますが、消費増税前の昨年8～9月は前年比2ケタ増となり、その後も大きな落ち込みはみられません。同じ都心でもエリアや物件・住戸によって売れ行きに違いは認められますが、ハイエンドの既存マンションでは富裕層やアッパーミドル層などに支えられ引き続き堅調に推移することが予想されます。

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・売り出し件数は堅調に推移しており、成約・売り出し価格も上昇基調が続く

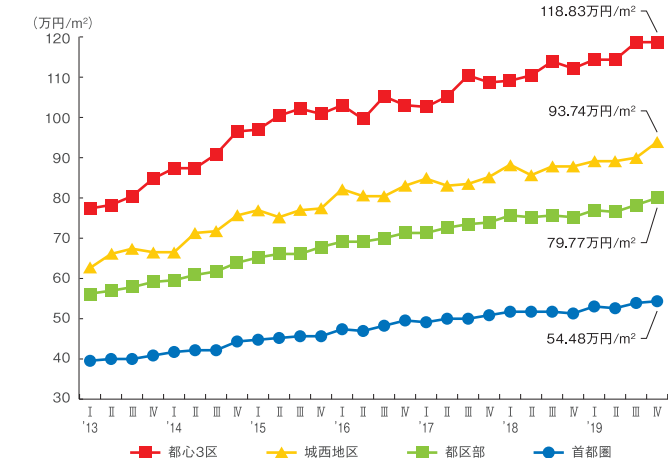
■東京都心3区の件数・価格の推移



*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

都心のオフィス賃料は23年頃まで上昇

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19年10月現在、丸の内・大手町が3.3%、日本橋、虎ノ門、赤坂、六本木などその他の地区も3.4～4.0%の水準にあります。渋谷や池袋を除く各地区は前年比で0.1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、上昇ペースの見通しは前年調査に比べて鈍化しました。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、前年と同様の水準となりました(図表7)。

三幸エステートのデータでは、19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0.68%と前年同月と同じで、極めて低い水準となっています。小規模ビル(1フロア20～50坪未満)も2～3%台と史上最低水準を維持しています。

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緩やかに低下。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	3.3	101	102	102	102
日本橋	3.8	3.4	101	102	102	102
神田	4.0	3.7	101	101	101	101
秋葉原	4.0	3.7	101	101	101	101
虎ノ門	3.8	3.5	101	102	102	102
赤坂	3.9	3.5	101	102	102	102
六本木	3.9	3.6	101	101	101	101
西新宿	4.0	3.7	101	101	101	101
渋谷	3.8	3.5	101	102	102	102
池袋	4.2	4.0	100	101	101	101
大崎	4.2	3.9	101	101	101	101
さいたま 大宮駅周辺	5.1	4.9	100	100	100	100
千葉 海浜幕張駅周辺	5.7	5.4	100	100	100	100
横浜 横浜駅西口周辺	4.8	4.5	100	100	100	100
名古屋 名駅周辺	4.9	4.5	100	100	100	100
大阪 梅田地区	4.5	4.2	101	101	102	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:118社、賃料水準:113社)に対するアンケート結果
出典:「第41回不動産投資家調査(2019年10月現在)」一般財団法人 日本不動産研究所

千代田区の大規模ビルの平均賃料は坪35,828円ですが、渋谷区の小規模ビルも坪20,020円となっており、総じて賃料の上昇が目立ちます。前述の日本不動産研究所の調査によると、オフィスの大量供給は続きますが、竣工前にテナントが決まるなど強い需要がみられ、22年頃まで賃料上昇は続くとの見通しです。

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

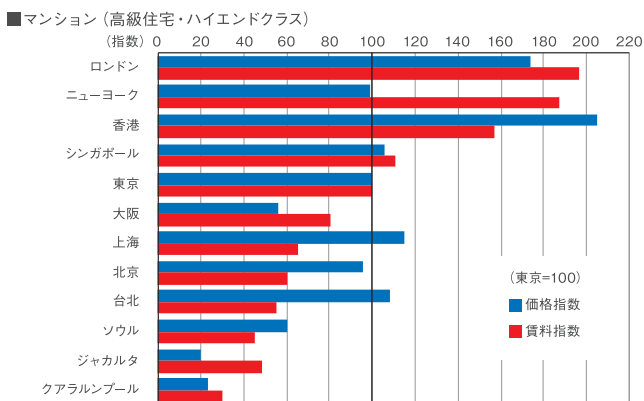
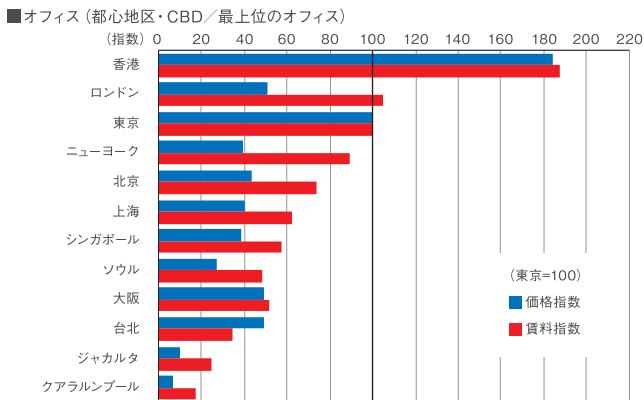
* 機関投資家やレンダー・アセットマネージャー・デベロッパーなど111社に対するアンケート結果
出典：「第41回不動産投資家調査（2019年10月現在）」一般財団法人 日本不動産研究所

都心不動産市場の見通し

東京の投資優位性は維持

オフィス空室率の低下と賃料の上昇が続く一方で、海外の主要都市と比べた投資優位性は保たれています。日本不動産研究所の調査では、最上位グレードのオフィス価格・賃料指数は香港が東京を上回り、ロンドンの賃料も東京を上回ります。ハイエンドクラスのマンション価格・賃料指数はロンドンやニューヨーク、香港、シンガポールが高く、上海、台北の価格も高い水準にあります。特にアジアのマンションは相対的に価格の水準が賃料より高く、利回りは低くなる傾向にあります。オフィスは価格に対する賃料が高い都市が多くなりますが、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、結果として東京の投資リターンは大きくなる傾向にあります 図表8。

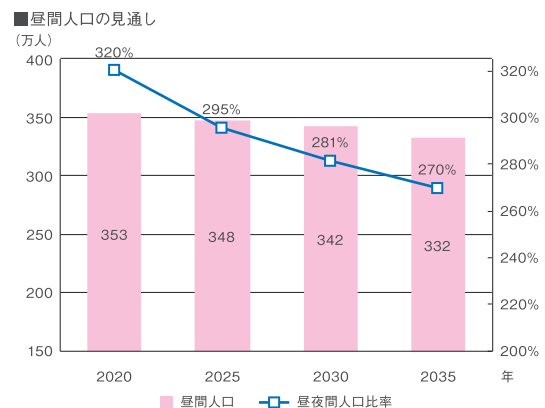
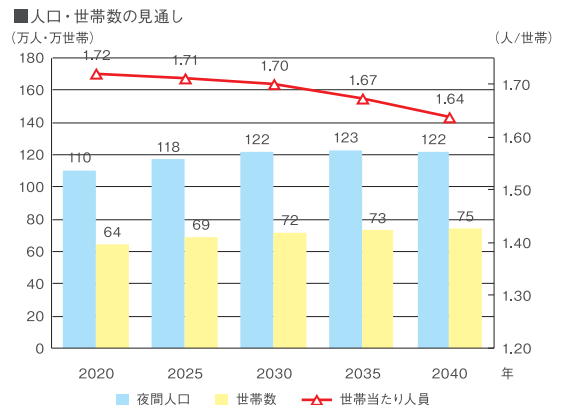
図表8 海外主要都市とのオフィス・マンション価格・賃料の比較（2019年）
・東京のオフィス・マンション賃料水準は上昇するも、香港・ロンドンなどを下回る



* 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13回 国際不動産価格賃料指数（2019年10月現在）」一般財団法人 日本不動産研究所

経済成長著しいアジアや人口増加が続く米国と比べて東京の将来性を見通すには、中長期的な東京都心の人口・世帯の動向を捉えることも必要です。都心5区の夜間人口は35年まで、世帯数は40年まで増加が見込まれ、1世帯当たり人員は40年に1.64人まで縮小します。住宅需要は今後20年間拡大し、小世帯化で求められる住戸のコンパクト化や設備仕様の変化が予想されます。一方、通勤・通学者を含む昼間人口は既にピークアウトし、サテライトオフィスやリモートワークの進展で都心通勤者は次第に減少する見込みです。ただ、史上最低水準のオフィス空室率をみると、ハイスペックなオフィス需要はむしろ高まる可能性があります 図表9。

図表9 東京都心5区における人口・世帯数の見通し
・都心の人口は2030年、世帯数は2040年まで増加する一方、昼間人口は緩やかに減少

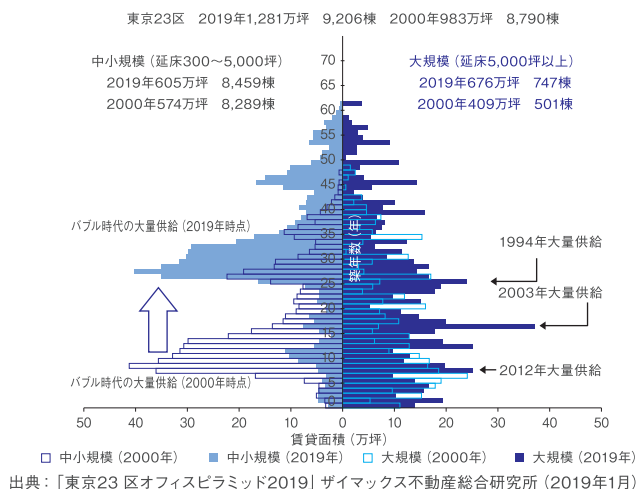


資料：東京都人口統計課

短期的な市況・中長期的な構造変化を捉えた投資戦略を

近年のオフィス供給は、再開発などに伴う大規模な新築ビルによって拡大してきました。ザイマックス不動産総合研究所の調査によると、東京23区内の延床5,000坪以上の大規模オフィスは94年、03年、12年の大量供給を経て大幅にストックが拡大しました。一方、延床300～5,000坪未満の中小規模オフィスはバブル時代の大量供給後、新築が進まずストックの築年構成に大きな偏りがみられます **図表10**。中小オフィスは老朽化が進んでおり、今後はスタートアップ企業などが求めるハイスペックなオフィスニーズに応える形で更新供給が進む可能性があります。最新設備を備えた都心の中小オフィスは、投資対象として改めて注目を集めることが予想されます。

図表10 2000年と2019年を比較した東京23区オフィスピラミッド（賃貸面積ベース）
・大量供給続く大型オフィスに対し、中小オフィスは老朽化が進行し、今後は更新供給が顕在化する見込み



一方、都心の不動産市場を取り巻く短期的な市況は、先行き不透明感が高まる中で楽観・悲観双方の見方が交錯しています **図表11**。2020年の世界景気は底打ちから緩やかな回復がメインシナリオですが、国内では成長率・物価上昇率・金利のいずれも0%近辺で推移する横ばい経済が続くようです。日銀による金融政策は手詰まり感があり、景気刺激策として今後有効なのは財政政策です。政府の経済対策が奏功すれば不動産市場にとってもポジティブですが、様々なシナリオに冷静に対応できるよう、日頃から頭の体操を行っておく必要があります。その際、都心の不動産市場に精通しているアドバイザーの存在が益々重要になると言えるでしょう。

図表11 今後の不動産投資に関する見通し

▼ 2020年の主な行事予定	1月：英国EU離脱期限 3月：高輪ゲートウェイ駅開業 7月：東京都知事選挙 7～8月：東京オリンピック 11月：米国大統領選挙
▼ 外部環境における動き	消費増税直後のマイナス成長から景気は底打ちし、2020年は緩やかな回復基調になることがメインシナリオ 政府は従来の消費増税対策に加え、事業規模26兆円の大型経済対策で景気の腰折れを回避 米国大統領選をにらみ米中通商摩擦の収束や減税策が世界経済に好影響。一方、英ブレグジット後の交渉長期化など欧州に不透明要素も
▼ 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、軽減税率・ポイント還元など 増税の影響は一定程度あるも、高級物件に対するニーズは健在。一方、物件価格の高値安定で中堅所得者向け市場で停滞感も 19年8月の米国債の逆イールド化を経て1～2年後の景気後退懸念もくすぶる。20年はFRBの利下げ打ち止めが続くかに注目 日銀の金融政策は隘路を進むような難しい舵取り（マイナス金利の深堀り or ゼロ金利ベースのステルステーパリング）を迫られる ↑ポジティブ シナリオ：景気の腰折れは回避され、企業業績の拡大と株高が続き、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：消費増税後の景気減速や米中覇権争いの長期化、米国債逆イールド化後の景気後退が現実のものに
▼ 不動産市場に与える影響	上記のポジティブシナリオでは、五輪後も企業による旺盛なオフィス・店舗需要が継続し、資産効果による高額な住宅需要も引き続き拡大 上記のネガティブシナリオでは、オフィス・店舗需要の縮小や新築マンションをはじめ住宅市場の販売減速・供給減少が進む 海外主要都市に比べて利回り確保が容易なため、大きな為替変動がない限りインバウンドを含む都心不動産の投資需要は引き続き堅調 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。一部の物件で国際水準に見合う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、キャッシュリッチな富裕層の取得環境は良好さを維持

(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。

相続税における 配偶者居住権等の評価



令和2年4月1日以後、被相続人の死亡時にその被相続人の財産であった建物に居住していた配偶者は、遺産分割または遺言（以下「遺産分割等」）により、その居住していた建物（以下「居住建物」）の全部につき無償で居住したり賃貸したりする権利を取得することができます。この権利を「配偶者居住権」といいます（民法1028条第1項）。配偶者居住権は遺産分割等により設定され、配偶者の具体的相続分を構成することから、相続により取得した財産として相続税の課税対象になります。

今回は、配偶者居住権が設定された場合の配偶者居住権に係る建物とその敷地の相続税法上の評価方法（相続税法23条の2）について整理しました。

1. 配偶者居住権および居住建物の所有権の評価

相続税法上、配偶者居住権が設定された場合の配偶者居住権に係る建物とその敷地の評価については、次の(1)および(2)のとおりに行われます。

(1) 配偶者居住権の評価額(C) = 建物の時価A^{*1} - B^{*2} (注)

(注) B = 建物の時価 × イ ÷ ロ × 存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率
 イ = 居住建物の耐用年数に準ずる年数^{*3} - 建築後経過年数 - 配偶者居住権の存続年数^{*4}
 ロ = 居住建物の耐用年数に準ずる年数^{*3} - 建築後経過年数

(2) 配偶者居住権が設定された建物(居住建物)の所有権の評価額 = B (= A - C)

- (※1) 「建物の時価」は、配偶者居住権が設定されていない場合の建物の相続税法上の時価(=固定資産税評価額)をいいます。
- (※2) Bは、配偶者居住権の消滅時点における、居住建物のいわば定額法による未償却残高に相当する金額を、その消滅時点の建物の時価とみなし、その価額を相続時点の価額に割り引いた額となります。したがって、相続時点で居住建物の耐用年数が到来している(ロ = 居住建物の耐用年数に準ずる年数 - 建築後経過年数 ≤ 0) 場合や、配偶者居住権の消滅時点における居住建物の耐用年数が到来している(イ = 居住建物の耐用年数に準ずる年数 - 建築後経過年数 - 配偶者居住権の存続年数 ≤ 0) 場合、配偶者居住権の消滅時点での居住建物の価値(B)はゼロとなります(次頁3(2)②「居住建物の所有権部分の評価額」参照)。
- (※3) 「耐用年数に準ずる年数」は、配偶者居住権の目的となっている建物の全部が住宅用であるものとした場合のその建物の耐用年数を1.5倍して計算した年数をいい、例えば木造33年、木造モルタル30年、鉄骨鉄筋コンクリート71年となります。
- (※4) 「存続年数」は、①配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間である場合は配偶者の平均余命(厚生労働省作成の完全生命表に掲げる年齢および性別に応じた平均余命)年数、②①以外の場合は遺産分割協議等により定められた配偶者居住権の存続期間の年数(配偶者の平均余命年数を上限)をいいます。

2. 居住建物の敷地の利用権等の相続税法上の評価

相続等により被相続人の配偶者が配偶者居住権を取得した場合における、居住建物の敷地の利用権および居住建物の敷地の相続税法上の評価は、次の(1)および(2)のとおりに行われます。

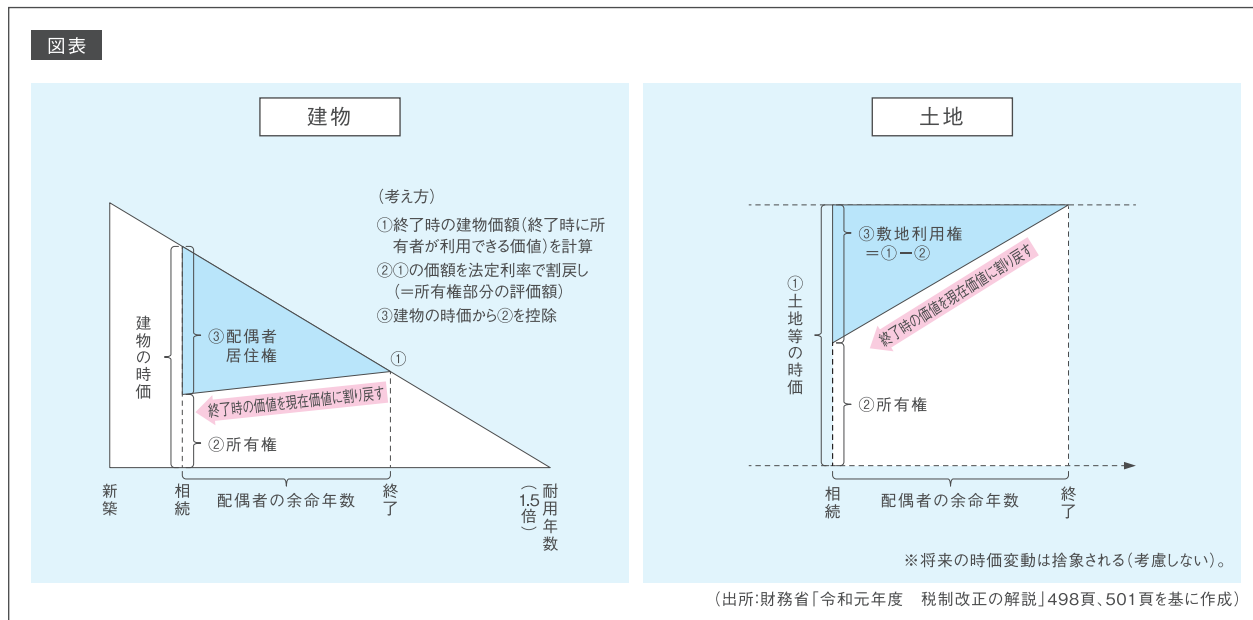
(1) 居住建物の敷地の利用権の評価額(F) = 土地等の時価(D)^{*1} - E(注)

(注) E = 土地等の時価 × 存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

(2) 居住建物の敷地の評価額=D-F (=E*2)

(※1)「土地等の時価」とは、土地等の相続税法上の時価(路線価等を基に計算した評価額)をいいます。

(※2)Eは、配偶者居住権の消滅時に、その敷地の所有者が相続開始時点の時価相当額の敷地を得る(相続開始時から配偶者居住権の消滅時までの土地の価額変動は考慮しない。)と考えて、その土地等の相続開始時点の時価相当額に1と同じ複利現価率を掛けて、その価額を相続時点の価額に割り引いた額となります。



3. 配偶者居住権等の相続税評価額の計算例

これまでの説明に基づいて、遺産分割により被相続人の自宅建물에 配偶者居住権が設定された場合における、配偶者居住権等の相続税評価額の計算例を示すと、次のとおりになります。

(1) 前提条件

- ① 居住建物(被相続人が単独所有・木造・築30年) : 相続税評価額200万円。
- ② ①の敷地(被相続人が単独所有) : 相続税評価額9,000万円。
- ③ 建物及び土地は子が相続し、配偶者(妻)が配偶者居住権を取得する。
- ④ 配偶者居住権の存続年数は終身(配偶者は相続開始時に70歳)とする。
- ⑤ 居住建物の耐用年数: 33年
- ⑥ 存続年数: 20年(70歳女性の平均余命年数(厚生労働省・完全生命表))。
- ⑦ 複利現価率: 0.554(法定利率3%、20年間)。

(2) 計算

- ① 配偶者居住権の評価額 : $200万円 - 200万円 \times \{(33年 - 30年) - 20年\} \div (33年 - 30年) \times 0.554 = 200万円$
 - ② 居住建物の所有権部分の評価額 : $200万円 - 200万円 = 0万円$
 - ③ 配偶者居住権の敷地利用権の評価額 : $9,000万円 - 9,000万円 \times 0.554 = 4,014万円$
 - ④ 居住建物の敷地の所有権部分の評価額 : $9,000万円 - 4,014万円 = 4,986万円$
 - ⑤ 配偶者の取得額 : (①+③) = 4,214万円
 - ⑥ 子の取得額 : (②+④) = 4,986万円
- ※下線部の計算結果が0以下となる場合には、0とされます。

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部長。
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。

【特別編】

民法改正について - 賃貸物件のオーナー様に向けて -



令和2年4月1日に民法の債権法の分野に関する規定の改正法が施行されます（以下「施行日」とは同日を指すものとします。）。

今までも小規模な民法改正は繰り返し行われてきましたが、今回の債権法の改正はまさに大改正というべきものであり、賃貸物件のオーナー様にも影響のあるところですので、以下、総論的な事項と特に注意していただきたい連帯保証人に関する事項についてご紹介をさせていただきます。

I 締結済みの賃貸借契約への影響は？

今回の民法改正は、施行日前に締結済みの賃貸借契約には基本的に影響なく、施行日以後に締結される賃貸借契約に限り適用されることとなります（附則34条1項）。また、施行日前に締結された賃貸借契約について、当事者の意思に基づくものでない法定更新（例えば、借地借家法26条）があった場合でも、更新後の賃貸借契約には改正前の規定が適用されると考えられています。これに対して、施行日前に締結された賃貸借契約について、施行日以後に再契約がなされた場合には、改正後の規定が適用されます。また、施行日後に当事者の合意による更新がなされた場合も同様と考えられており、立案担当者によれば、民法619条1

項の更新がなされる場合（賃貸借の更新の推定に関する条項です。）には黙示の合意があり、いわゆる自動更新条項が適用される場合にも不作為による更新の合意があったと評価できると考えられていますので、このような更新については、更新後は改正後の規定が適用されます。

なお、一部のルール（例えば、改正後の604条2項（存続期間の上限に関する条項）や改正後の605条の4（妨害停止等請求権）など）については、施行日前に締結された賃貸借契約にも適用されることになっていますが、基本的には、今回の改正は、締結済みの賃貸借契約には直ちには（少なくとも更新されるまでは）影響がないということになります。

II 特に注意すべき連帯保証に関する規定

上記のとおり、今回の民法改正は、締結済みの賃貸借契約には直ちには影響がないのですが、賃貸物件のオーナーの皆様としては、改正後に新たな賃貸借契約を締結されることはあるでしょうし、改正前に締結した賃貸借契約についても、法定更新以外の事由で更新されたり再契約を締結されたりすることは十分にあり得ることですので、改正

法についても積極的に情報を収集すべきでしょう。しかし、改めて勉強するというのもなかなか大変だと思いますので、今回は、連帯保証人に関する契約条項について、改正法を意識した契約条項案を例示しながらご説明することにいたします。

III 改正前の契約条項案

連帯保証人に関する契約条項案として、現在使用されているものを挙げてみます。

(1) 連帯保証人は、借借人と連帯して、本契約（更新の種類を問わず、本契約が更新された場合を含む。）から生じる借借人の一切の債務を保証するものとする。

(2) 連帯保証人が欠けた場合、または賃貸人が連帯保証人を不適格であると合理的に判断する事由が生じた場合は、借借人は、直ちに賃貸人の承諾する者に連帯保

証人を変更しなければならない。

上記の条項は、(1)に「更新の種類を問わず、本契約が更新された場合を含む」という条項があり、賃貸借契約が合意更新された場合にその都度連帯保証人にも連帯保証の継続に関する承認を求めなければならないかという問題が生じないように予め工夫された契約条項であることは確かですが、改正法の施行を機会にIVに記した条項とすることを検討されてみてはいかがでしょうか？

IV 見直し案

(1) 連帯保証人は、賃借人と連帯して、本契約(更新の種類を問わず、本契約が更新された場合を含む。なお、本契約の賃料は、法令等もしくは本契約の定めに基づき、または賃貸人及び賃借人の間の合意により変更されることがある。)から生じる賃借人の一切の債務を金●●円(保証債務極度額)を限度として保証するものとする。

(2) 連帯保証人が死亡その他の事由により欠けた場合、連帯保証人が破産手続開始の決定を受けた場合、または

賃貸人が連帯保証人を不適格であると合理的に判断する事由が生じた場合は、賃借人は、直ちに賃貸人の承諾する者を連帯保証人として追加または変更しなければならない。

(3) 連帯保証人に対する債務の履行請求がなされた場合、当該履行請求の効力は、賃借人にも及ぶものとする。

(4) 連帯保証人は、賃貸人から保証人に対する情報提供その他の通知について、管理業者または委託を受けた他の業者を通じて行う場合があることを予め確認するものとする。

V 見直し案の解説

(1)について

改正後448条2項に規定される主債務の「目的又は態様」の加重に該当する具体的な事由について、連帯保証人の予測可能性を高めるため、賃料が変更される可能性があることを明記することが考えられます。また、個人が保証人となる個人根保証契約については、極度額の定めを置くことは必須の事項となります(改正後465条の2第1項、第2項)。そして、現在、この極度額の定めについてはどのくらいの金額を上限にすることが相当であるかについて、条項の有効性の観点から議論がなされており(賃貸人としては、できるだけ高額の極度額を定めた方が有利ですが、連帯保証人の保護という立法趣旨に鑑みると、余りに高額の極度額を定めると当該条項の有効性に疑義が生じる可能性があるため、大変悩ましいところです。)、未だ確定的な見解は出ていませんが、賃貸借契約において個人が連帯保証人となっている契約の多くは居住用の契約であり、その期間は2年が主流であることに照らすと、連帯保証人に対し、契約期間の賃料を保証するように求めることについては一応の合理性があると解することができそうですが(ただし、これでも連帯保証人の負担が重過ぎるという見解もありそうです。)、それ以上の期間も当然に保証を要求することができるかについてはかなり議論がありそうですので、後日、契約条項の有効性に疑義が出ないようにするためにも、保証債務極度額の上限

は、多くても月額賃料×契約期間の賃料額に止めるということが望ましいように思われます。

なお、保証債務極度額の上限に関する規定は、いわゆる個人保証にのみ適用されますので、今後は賃貸借契約の連帯保証人についても今まで以上に保証会社の利用が増えることが想定されます。

(2)について

個人根保証契約においては、連帯保証人の死亡や連帯保証人について破産手続の開始決定がなされたことが元本確定事由とされ(改正後465条の4第1項)、元本の確定後に生じる賃借人の債務については、保証人が保証債務を負わないこととなりますので、賃貸人が把握することが困難な元本確定事由を明記するとともに、新たな連帯保証人を追加または変更できるような規定をおくことが考えられます。

(3)について

改正後441条ただし書及び改正後458条を受けて、連帯保証人に対する履行請求について、連帯保証人に生じた事由の効力が主債務者である賃借人にも及ぶ旨の特約条項を加えることが考えられます。

(4)について

民法上の保証人に対する情報提供や通知を管理業者や外部の業者を通じて行う場合、その旨を確認する規定を置くことが考えられます。

VI 終わりに

紙面の分量に限りがあり、本項では最低限の説明しかできなかったため、一読してもよくわからないという読者の方も少なくないと思われそうですが、これを機に、民法改正に興味

を持っていただき、賃貸管理を依頼されている不動産業者や弁護士その他の専門家とも相談して、賃貸借契約書の契約条項の変更等を検討されてみてはいかがでしょうか?

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 22.

センチュリーフォレスト 神宮前五丁目ブランシェ

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22回は、再開発で大きく変貌する「渋谷」、時代を経ても街に溶け込み確かな存在感を放つ邸宅型マンションをご紹介します。

センチュリーフォレスト

[所在地] 東京都渋谷区鶯谷町14-4
[竣工年月] 2011年8月
[交通] JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン 他
「渋谷」駅 徒歩7分
東急東横線「代官山」駅 徒歩8分
[総戸数] 244戸
[事業主] 鹿島建設
[施工会社] 鹿島建設
[デザイン監修] アーキサイトメビウス
[構造/規模] 鉄筋コンクリート造
地上5階地下2階建 他

神宮前五丁目ブランシェ

[所在地] 東京都渋谷区神宮前五丁目36-10
[竣工年月] 2002年10月
[交通] 東京メトロ半蔵門線・副都心線、
東急田園都市線「渋谷」駅 徒歩7分
東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線
「表参道」駅 徒歩9分
[総戸数] 40戸
[事業主] 鹿島建設 ディア・ステージ特定目的会社
[施工会社] 鹿島建設
[設計会社] アーキサイトメビウス
[構造/規模] 鉄筋コンクリート造 地上5階建

渋谷の再開発の恩恵を受けながら静かに佇む、緑に囲まれた二つの邸宅型マンション

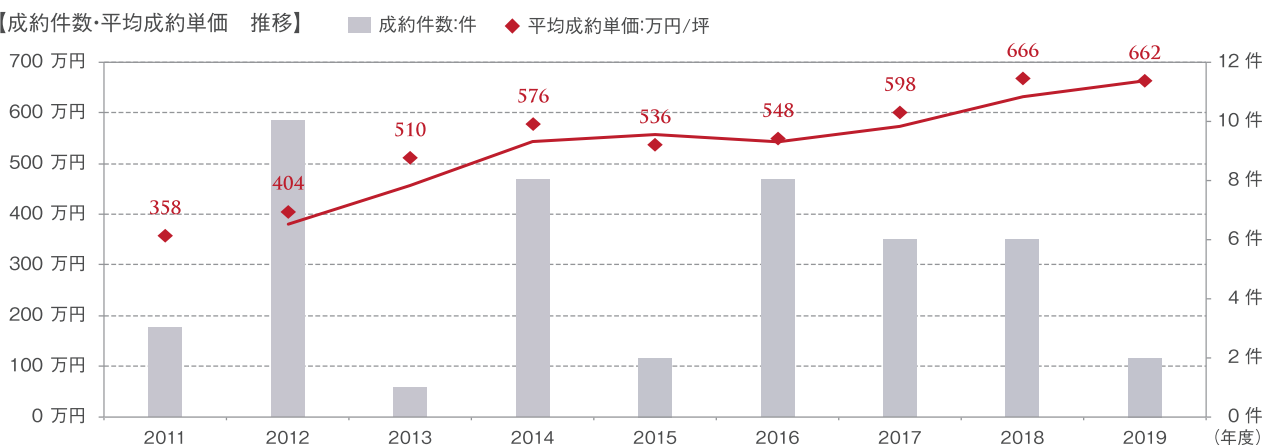
人々を惹き続ける渋谷と代官山を結ぶ、深い緑のある閑静な丘「鶯谷町」。そんな豊かな緑に囲まれた「うぐいす住宅(昭和33年築)」の建替え事業として、「センチュリーフォレスト」は誕生しました。約11,000㎡もの広大な敷地に、春は桜、秋は紅葉などの四季折々の風景を彩る約1,000㎡の庭園空間があり、「杜の街区」(6棟・全244邸)での都心生活に彩りを加えています。また、高い吹き抜けのエントランスホールにはコンシェルジュデスクが設置され、大理石のエキストラトラバーチンを積み上げた壁、御影石を敷きつめた床、アートによってくつろぎを深めていく上質な迎賓空間を演出しています。鹿島建設により「安心」できる空間として、免震構造を採用しており、永住にふさわしい安全性が追求されています。

世界に新たな文化を発信し続ける表参道・明治通り・青山通りに囲まれながらも、静寂が漂う神宮前エリアに「神宮前五丁目

ブランシェ」は誕生しました。時の経過とともに色褪せることがないよう、デザインは気高くシンプルで美しい白を基調としています。住まう方々や訪れる人を迎えるエントリーラウンジには、最上階まで吹き抜けの広々としたライトコートと、緑の植栽と玉砂利が敷かれた都会的な趣の庭を楽しめるインナーガーデンが創出されています。また、建物形状に凹凸の変化を持たせることで、各住戸のプライバシーを配慮し、敷地内に高さ10mを超える桜の既存樹など、四季の移ろいを演出する植栽を配置することで外からの視線をソフトに遮っています。都心の賑わいを忘れさせる場所として、人の心に響く心地よい安らぎが追求されています。

鹿島建設とアーキサイトメビウスが手掛けた「センチュリーフォレスト」「神宮前五丁目ブランシェ」の二つのマンションは都心にありながら穏やかな緑を保ち、時代とともに、美しさを増し、住まい継がれていくことでしょう。

【成約件数・平均成約単価 推移】



POINT

上記のグラフは、「センチュリーフォレスト」「神宮前五丁目ブランシェ」の取引について、年度ごとの成約件数と平均成約単価を表したものです。データを見てみますと、2011年8月にセンチュリーフォレストが分譲されてから2012年度以降は平均成約単価が上昇傾向になり、2018年度では@650万円を越えています。取引件数は2012年度に10件、2014年度・2016年度には8件の取引件数が確認されましたが、現在、2物件ともに売出件数は減少傾向にあり、新たな売出物件の増加が望まれます。

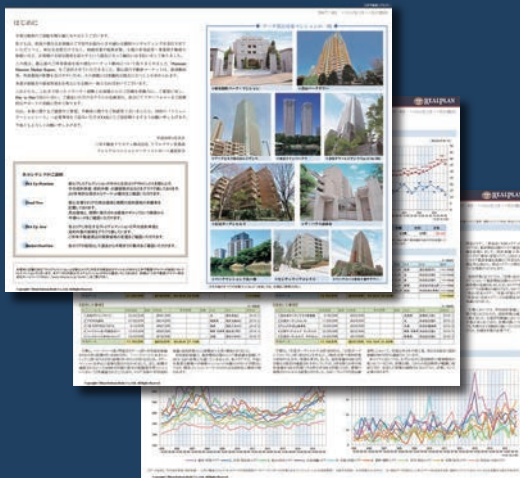
データ出典:三井不動産リアルティ株式会社の成約情報データベース(プレミアムマンションの成約情報) ※プレミアムマンションとは都心エリアに存在する高品位なマンションの中から、リアルプランが独自にセレクトしたマンションです。記事出典:分譲時パンフレット、他。

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。



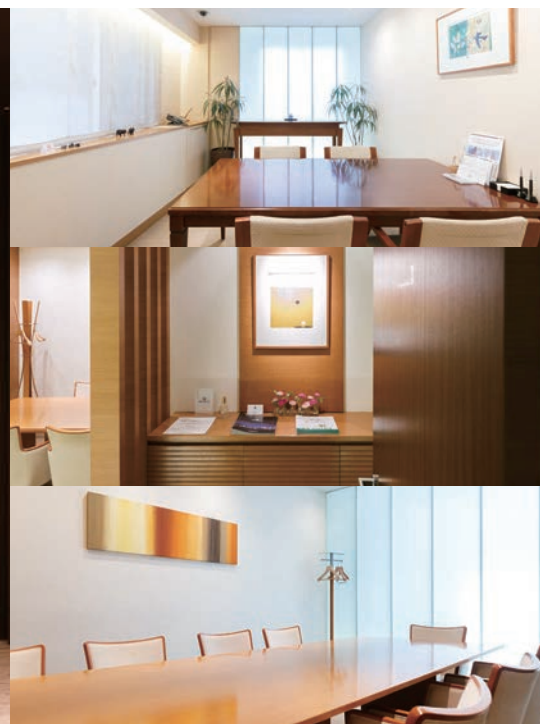
お問い合わせ・お申し込みは

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



世界が注目する流行と文化の情報発信地「表参道」・「渋谷」エリア。私どもは、お客様方のあらゆる不動産ニーズにお応えいたします。

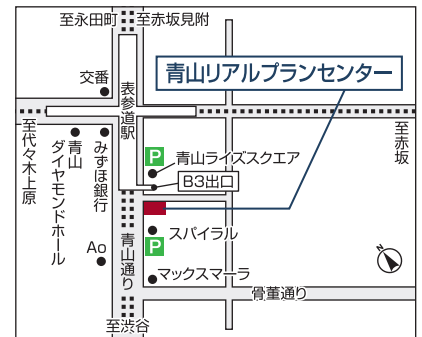
青山リアルプランセンターは開設以来、都心不動産コンサルティング総合窓口として、お客様方の様々な不動産ニーズにお応えすべく、土地・戸建・マンション・事業用不動産・投資用不動産等、様々な分野の不動産売買仲介をおこなってまいりました。

現在では、世界が注目する流行と文化の情報発信地である「表参道」を拠点とし、港区南青山・北青山・赤坂、渋谷区神宮前・松濤・神山町・代々木上原・代官山などのブランドエリアを中心に、不動産売買仲介の他、ハイグレードマンションの賃貸仲介も行っています。2020年東京オリンピックを控え、利便性と商業性・先進性を兼ね備えた「表参道」や「渋谷」周辺では多くの再開発が進行しており、私どもには居住用の不動産売却・購入だけでなく、ビルや一棟マンションの老朽化対策や相続・税務対策、資産の有効活用等、日々多くのご相談をお客様方からいただいております。

リアルプランセンターは開設から33年間、都心特化の不動産コンサルティング総合窓口として、お客様方にお選びいただいております。私どもは、リアルプランのノウハウ・情報力・提案力を活かし、お客様方のあらゆる不動産ニーズにお応えいたします。皆様の不動産に係るご相談につきまして、是非とも青山リアルプランセンターまでご用命くださいませ。



青山リアルプランセンター 所長 川村 康治
青山リアルプランセンター 所長 岩本 裕志



三井不動産リアルティ株式会社 青山リアルプランセンター

〒107-0062 東京都港区青山5-6-26 青山246ビル 2F

TEL.03-3409-6131 FAX.03-5466-7265 E-mail.rpc-aoyama@rehouse.co.jp

●フリーコール 0120-78-3131

営業時間 午前10:00-午後6:00

編集後記

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、記憶に新しい令和の改元、その主要舞台の一つであり、熱気冷めやらぬ「外苑」エリアです。一般的なスポーツの聖地という観点から離れ、古くから皇室ゆかりの地として気品高く、海外王室との関係も深いこのエリアが纏う品格を掘り下げました。

美しい銀杏並木の向こうに望む外苑のシンボル、聖徳記念絵画館では、教科書で見たことのある絵画も多く、近代日本が歩んだ歴史の重みに身が引き締められました。皇室や海外王室ゆかりの店舗では、伝統と品質への矜持に圧倒される取材でした。本誌を通じて、外苑エリアを包む高貴な風をお感じ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.115



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

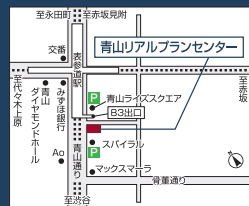


六本木
Rokkoko
リアルプランセンター

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/