

REAL PLAN NEWS

No. 116

2020
SUMMER



JAPAN 09
NEW
SCAPE

白金



Platinum

PARENTING



REALPLAN

REAL PLAN NEWS

No. 116 2020 SUMMER

03 特集

JAPAN 09 NEW SCAPE 白金 Platinum PARENTING

05 Platinum PARENTING 多様性ある白金の小中一貫教育

08 Platinum PARENTING 都心で手つかずの自然に学ぶ

11 Platinum PARENTING 子どもを未知の世界へ誘うアート

13 Platinum PARENTING 食で育む家族の幸福

15 MARKET REPORT マーケットレポート
ポストコロナを見据えた都心不動産市場
各種データから市場環境の変化を読み解く

21 税務セミナー
【Q&A】
配偶者居住権が消滅した場合の
相続税と贈与税の取扱い

23 法務セミナー
【特別編】
新型コロナウイルスがもたらした経済への悪影響と
それによる賃料の減免ないし支払猶予の
要請に対する対応について

25 PREMIUM RESIDENCE STORY 23.
THE ROPPONGI TOKYO
パークコート六本木ヒルトップ

29 リアルプランセンターのご紹介
麻布リアルプランセンター



白金



Platinum PARENTING

江戸の郊外だった白金には、明治以降、
研究所や教育機関と大邸宅などが広い敷地を占めていた。

そのため第二次大戦後も繁華街にはならず、
2000年に白金台駅と白金高輪駅が開業し、
一気に利便性が高まる。

その後のタワーマンションの開発により人口が増加し、
街にはベビーカーや子どもの姿が目につくようになった。

そして今、白金の文化や歴史は、
子育てや教育の豊かな土壌となっているのだ。

多様性ある白金の 小中一貫教育

「白金の丘学園」白金の丘小学校・中学校

東京都心部では小中学校から私立に通う子どもが少なくない。

高所得の世帯が多い港区では、中学校まで公立に通う子どもは約6割だ。

そんな中、2015年に開校した港区立小中一貫教育校、白金の丘学園は、教育関係者のみならずデザイン関係者などから幅広く注目されている。





1:土地の傾斜を生かした建物は、地上6階で、低層棟の屋上には170mトラックの人工芝のグラウンドが広がる。設計は、東京スカイツリーを手掛けた日建設計。同社デザイナーは「成長に寄り添いながら、どうやって子どもたちの心象風景に残る居場所を作るかを模索した」(グッドデザイン賞より)。2:図書室には落ち着いて本を読むための隠れ家のようなスペースもある。3:校舎内の和室を活用し、学童クラブが地域の茶道家による茶会を開催。地域の様々な人たちが子どもたちに関わろうとしている。4:フリー空間でもある通路と教室の間の壁がないオープンスペース型の教室。近年は全国的にこのタイプの教室を採用する学校が増えている。

公立ならではの多様性

白金の丘学園は、地元の願いからつくられた小中一貫教育校だ。それまで学区にあった小学校2校、中学校1校を統合し、グッドデザイン賞を受賞した校舎に小学校と中学校が同居している。白金ではこの学園を「丘」と呼ぶ。「計画が始動した12～3年前、子どもが少なくなる中、地元の人たちには『これからも地域の子どもの地域で育てられるように』という強い思いがあったと聞いています」と白金の丘学園・渡部理恵子副校長は語る。児童数・生徒数の伸びは地元の期待を大きく上回った。港区の小学校は学区の隣接校から、中学校は区の全域から学校選択ができ、「丘」は選ばれ

る側になったのである。港区にタワーマンションが増えた影響もあり、現在は教室不足に悩むほどだ。

人気の理由は校舎のデザイン性に加え、標準服のデザインにもある。「港区で標準服があるのは他に1校だけです。当校の標準服は銀座のような高級ブランドではなく、セーターやシャツは形や色が同じならメーカーは問いません」と渡部副校長。標準服は子どもをかわいらしく見せるだけでなく、親の収入の差をわからなくする。その点は保護者にも教師の側にも安心感があるようだ。

「公立ですから、いろいろな背景を持つ子どもが通っています。外国企業に勤める親ごさんの転勤で転入・転出する子どもも多く、多様性を受け入れる学園で

す。外国人児童は2割ぐらいで、親ごさんが『普通の学校に通わせたい』と希望され、日本語を話せない子どもを受け入れることもあります」。ちなみに港区は公立の小中学校に英語のNT(ネイティブ・ティーチャー)を配置し、小学1年生から週2回、「国際科」という授業でネイティブの英語に触れる。授業で習った言語が同級生とのコミュニケーションに生きるのだ。

「オープンスペースの教室では自分のクラス以外にもいろいろな子がいるのが自然に見えます。自分の好きなことを他のクラスの子がやっているのを見て、友達になることもあります。多様な出会いがあり、居場所を見つけやすく、子どもにとって呼吸しやすい学校といえるかもしれません」。



1:2年生と7年生(中学1年生)の交流給食の様子。反抗期の子どもたちも小さい子どもにはやさしい。また、2年生は7年生の給食の量に驚いている。2:商店街での体験学習の様子。白金には昔ながらの商店街があり、小学校の体験学習、中学校の職業学習などに協力している。3:港区のNT(ネイティブ・ティーチャー)による「国際科」は、英語による実践的コミュニケーション能力の基礎を培うことを目的とする。NTが休み時間に一緒に遊んでくれることも多い。4:木のベンチが並ぶ、1階のホール。プロジェクター等の設備も備え、PTA、学校説明会をはじめ、様々な行事に活用されている。一般の公立校ではそうした行事を体育館にパイプ椅子やテーブルを並べて行うが、ホールがあるので準備や片付け不要に。5:屋上グラウンドでは体育の授業のほかには野球部、サッカー部、陸上競技部などの部活動が行われる。部活動には5年生から参加できるが、5~6年生の間は時間や試合などに制限がある。

異年齢の交流への期待

小中一貫教育校としては、小学生と中学生と一緒に給食を食べる日を設けたり、中学生が小学生に読み聞かせを行う等の異学年交流を行っている。渡部副校長は「核家族化が進み、兄弟姉妹も少ないですから、異学年交流を期待して当校を選んでいる保護者もあると思います」と時代のニーズを感じている。異学年交流は子どもの社会性を育てるには効果があるとされ、少人数の家庭や塾ではできないことの一つである。

また、開校以来、「地域との連携」を掲げ、商店街の店・工場などの見学、職場体験を通し、地域と学校の協力関係を深めている。さらに、今年度からは有志

のボランティア団体「おかさぽ」をスタートさせた。渡部副校長は「今の時代は地域活動にまったく興味がない方と、積極的に地域につながりを持ちたい方に二極化しているように思います。保護者もそれ以外の方もそうです。ですから、学校は積極的に意欲のある方々とつながり、教育活動や安全活動をサポートしていただければと思います」と、PTA以外からも参加者を募る。すでに卒業生や保護者、近隣住民が参加し、入学式などの飾りつけや見守り活動などを行っている。

開校6年目の今年、1年生から「丘」で学んできた子どもたちが6年生になった。これまで6年生から7年生(中学1年生)に上がる子どもは4割程度で、私立への進学や部活動のために他の公立

中学を選ぶ子が6割だったが、来年はどうなるか。今後、小中一貫教育校らしさがどのような形であらわれてくるのか、地域の人々も楽しみにしているようだ。



港区立小中一貫教育校 白金の丘学園 副校長
渡部 理恵子 (わたなべりえこ)

2018年、開校4年目に世田谷区から異動。新しい学校の体制づくりに力を注いできた。コロナ感染予防のための休校中も、学校からの情報発信に尽力。

※取材時はマスク着用の上、ソーシャルディスタンスを保ちました。

都心で手つかずの自然に学ぶ

国立科学博物館附属 自然教育園

自然には子どもの知を育む要素があふれている。
都会でも自然に親しみながら子育てをしたい親には
豊かな自然が残る「国立科学博物館附属 自然教育園」は
理想的な場所といえるだろう。



自然への興味を引き出す森

JR目黒駅と白金台駅の間に鬱蒼とした森があることをご存じだろうか。目黒通りからは東京都庭園美術館が目を引き、その奥の森、「国立科学博物館附属 自然教育園」は面積20haもあり、東京ドームの約4倍の敷地を白金に占めている。

もともとこの地には室町時代、豪族の館があり、江戸時代には高松藩の下屋敷になっていた。下屋敷とはいうならば別荘であり、藩主の別荘らしく回遊庭園もつくられていた。しかし、明治時代は海・陸軍の火薬庫、大正時代には白金御料地となったことで、建物は取り壊され、庭

園も周囲の林も放置され、ほとんど人の手が入らないままに昭和を迎えたのである。おかげで室町時代の土塁と武蔵野の自然をよく残すことが評価され、昭和24(1949)年、天然記念物および史跡に指定され、自然教育園として公開された。

自然の保護と教育を掲げる園のため、一般の公園のような芝生広場や花壇はない。古い土塁跡や、庭園の池などを残したまま、当時から存在する植物や、鳥が運んできた種から生えた植物が生存競争をしながら生きている。園路の周辺は多少人の手が入っているが、敷地の約半分を占める「特別保護区」は、自然の営みに任せているという。

普通の森とは違う点は、「樹木の表示

や、見どころの解説する看板があり、散策していると自然に関する知識が広がりますよ」と専門職員の原田光一郎さん。週刊の「見ごろ情報」のペーパー配布もあり、植物や生き物に詳しくない親も、「これを探しに行ってみよう!」と子どもを誘導しやすい。子どもたちは宝探しの感覚で誘いにくるはずだ。

「今年の台風では『おろちの松』と呼ばれる樹齢350年以上のクロマツが根ごと倒れてしまいました。それをあえて撤収しないで、自然のダイナミックさを感じられるよう、そのまま残しています」と原田さん。森の安全性を保ちながらも手を入れ過ぎず、自然を見る視点を専門家たちがさりげなく設定してくれているのだ。



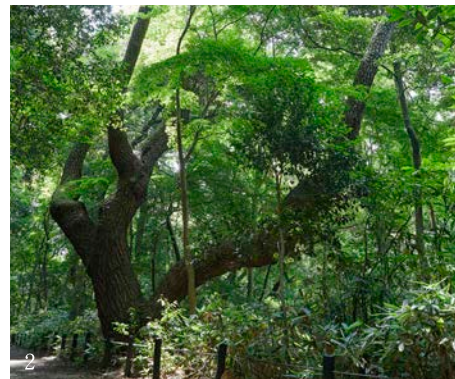
提供:自然教育園



1:首都高2号線に沿って扇形に広がる緑地が自然教育園である。緑に囲まれている建物は、東京都庭園美術館。2:四国から九州の分布する絶滅危惧種で、東京では珍しいトラノオズカケ。高松藩の下屋敷だった時代に園芸植物として地元から移植したようだ。晩夏に紫色の花を咲かせる。3:台風で根から倒れた「おろちの松」。樹齢350年以上、樹高30m近いクロマツだったので、根も迫力がある。登山用の林道でも倒木は安全のために撤去されることが多く、このように巨大な倒木を見られる機会は貴重な。



提供:自然教育園



1:「日曜観察会」では、専門の職員がその場で見どころを解説。写真は、土の中の生き物について観察・解説しているところ。やや地味な土中の生き物だが、働きを知ると親しみが持てる(現在はコロナ対策のため休止中)。2:ひょうたん池のほとりに立つ「物語の松」。江戸時代の職人は曲線的に仕立てていたようだが、その後放置されてシンプルに上へと伸びた。

白金でアオダイショウに遭遇

自然教育園は面積こそ新宿御苑や代々木公園よりも狭いが、緑の密度はレベルが違う。入り口から200mほど進むと身体は樹木の香りに包まれ、中心部ではビル姿さえ見えない。港区内でありながら、目の前に広がっているのは本当の森なのだ。

園内の見どころの一つに数えられる「物語の松」と呼ばれる江戸時代の庭園の名残をとどめるクロマツを撮影していると、下草からアオダイショウが登場した。都心で野生の蛇に会えるのは珍しく、子どもが見たら大騒ぎするだろうが、アオダイショウに毒はなく、乱暴しなけれ

ば人に噛みつかない。

園で配る「見ごろ情報」では花の見ごろだけでなく、生き物の産卵や、昆虫の蛹などの情報も発信している。実際に触れて感じるにおいや感触は、図鑑では味わえない感動を与えてくれる。なお、植物や虫を傷つけないよう、そっと触れて観察することは差し支えないが、どんな植物も生き物も持ち帰ることは禁止されている。その点はしっかり守りつつ、親子で生き物との出会いを楽しみたい。

「科学者になるには自然を恋人としなければならない」とは、物理学者で随筆家でもあった寺田寅彦の言葉である。情報技術が進む現代においても、サイエンスの基本は自然。親子で白金の森

でたっぷり遊んだ経験は、サイエンスを学ぶ土台になっていくに違いない。



国立科学博物館附属自然教育園 専門職員
原田 光一郎 (はらだ こういちろう)

東京大学大学院理学系研究科修士課程修了後、平成15年より国立科学博物館にて科学教育イベントの運営やボランティアの育成などを担当。平成31年より現職。
※取材時はマスク着用の上、ソーシャルディスタンスを保ちました。

充実の遊び場

自然教育園は学びの場なので、親子で体を使って遊びたいときは、児童遊園に行こう。自然教育園近くの「白金台どんぐり児童遊園」には広場やじゃぶじゃぶ池があり、晴天の日は多くの親子連れが集まる。その他にも、

白金一丁目の再開発でつくられたボール遊びの専用スペースがある「白高児童遊園」、高架下であり雨の日も滑り台などで遊べる「三光児童遊園」等、バラエティがあるので、子どもの年齢や好みで使い分けができる。






Platinum
PARENTING

子どもを未知の世界へ誘うアート

東京都庭園美術館

昭和初期、皇族の朝香宮（あさかのみや）家が白金台に建てた邸宅は、
アール・デコの美を散りばめた最先端のモダン建築であった。
その朝香宮邸を前身とする東京都庭園美術館には、子どもたちの創造力を刺激する、
時代を超えた芸術と暮らしの美学が息づいている。



1

提供:東京都庭園美術館



2

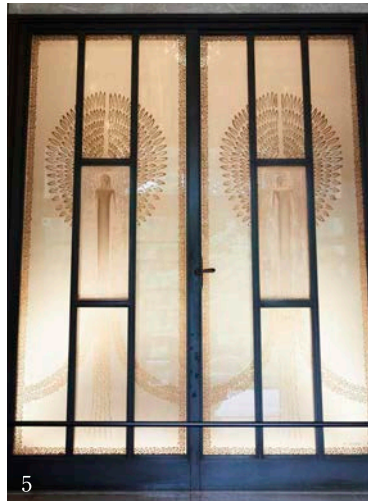
提供:東京都庭園美術館



3



4



5

左ページ:邸内の主要空間の内装は、フランスの芸術家アンリ・ラバンが担当した。9月27日まで開催中の展覧会「東京モダン生活(ライフ)」では、家具調度を室内に逃さ、普段は作品保護のため閉じられているカーテンを開き、当時の雰囲気再現されている。1・2:東京都庭園美術館について学んだり、感想を語り合ったりするためのウェルカムルーム。中心に置かれた「さわら小さな庭園美術館」は、自由な発想と会話を引き出す。*現在は感染予防のため閉室中 3:直線と曲線が美しく配置された外観。基本設計は、欧州のモダン建築を研究した宮内省内匠寮(たくみりょう)の権藤要吉が担当。4:開放的な西洋庭園。その隣には日本庭園もある。5:アール・デコを代表するガラス工芸家、ルネ・ラリック作の優美なガラス・レリーフが玄関で訪問客を迎える。

親子で遠い時代に思いを馳せる

朝香宮家は1906年に創設された宮家で、当主の鳩彦(やすひこ)王は妻である允子(のぶこ)妃とともにフランスに3年間に渡り滞在した後、フランスで流行していたアール・デコ様式を取り入れた自邸を建てた。1933年に竣工したその邸宅は、現在、東京都庭園美術館の本館となっている。学芸員の大谷郁さんは、「この建物自体におよ90年の歴史があります。美術館や博物館は、昔のものに時間を超えて会いにいける場所なんです」と語り、親子で美術館を訪れることをすすめる。「インターネットで情報が得られる時代ですが、子どもたちが美術館・博物館に足を運んで、文化財を通して普段の周囲にあるものとは違う文化に触れ、違う時代

や遠い土地に住む人について思いを馳せることは、とても大事なことではないでしょうか。今の世の中に求められる多文化共生の力を育む場として、美術館・博物館を活用できるのではないかと思います」。

親たちは子どもが美術館で飽きないか心配するが、大谷さんは「大人のペースで鑑賞しない」ことがコツだと言う。「ゆったりと『一つ、二つでも子どもの記憶に残れば』という気持ちで、子どものペースに合わせましょう。また、親子でのコミュニケーションもポイントです。事前にチラシなどで『こんなものがあるんだって、どこにあるかな?』と会話をすればワクワク感が上がります。また、子どもの感想が解説と違っていても『そうじゃない』と否定しないで、一緒に考えたり『そうかもしれないね』と聞いてあげると、子どもの自己肯定感が高ま

ります」。

西洋庭園ではシートを敷いて食事をすることもできる。親子で見学したあと、庭園で朝香宮邸や昭和初期の暮らしを想像しながら語らえば、美術館での体験もぐっと深まることだろう。



東京都庭園美術館 教育普及担当

大谷 郁 (おおたに いく)

東京藝術大学美術学部特任助手を経て2020年より現職。アートや美術館を介した社会的コミュニケーションを促す活動に取り組む。

※取材時はマスク着用の上、ソーシャルディスタンスを保ちました。



Platinum
PARENTING

食で育む家族の幸福

八芳園

広大な日本庭園の美しさと格調の高さから
結婚式の会場として人気の高い八芳園。
ここで結ばれた夫婦とその子どもたちの幸福を願いつつ、
健康の基本である食を学ぶ活動を広げている。

食から広がる体験と学び

日立グループの礎を築いた大実業家、久原房之助の邸宅を前身とする八芳園には、数寄屋造の料亭、宴会場のある本館、茶室などが点在し、喫茶から会食、パーティ、茶会等まで、さまざまに利用されている。和風庭園の奥には教会もあり、「料理のおいしい結婚式場」の顔も持つ。そんな八芳園が、2019年より食育とエンターテインメントを融合させた「FOOD EDUTAINMENT」を掲げたイベントを展開している。おいしいものを楽しみながら食と健康について学べるシリーズで、親子で料理を楽しむプログラムもある。八芳園で結婚式をあげた人以外でも気軽に参加でき、親子向けの

プログラムはとくに大人気だ。

広報担当の市川宏幸さんによれば、食育のきっかけは、結婚式のお食事にアレルギー対応を求める人がとても多いことだった。2017年にその割合を調べてみたら、年間96.1%に達したという。「八芳園全体でアレルギーの勉強を始めたところ、自然栽培の『奇跡のリンゴ』で有名な木村秋則さんとの出会いもあり、食と健康、社会の関わりについての意識が大きく変わりました」と市川さん。自然栽培の野菜や米をレストランで使うことが、日本の農業を変える一助になるという自覚を持ったのである。また、「結婚式で安全な食事を楽しんでもらうだけでなく、ご家族の末永い健康と幸福のために、食についての学びをサポートさせていただき

たい」と、FOOD EDUTAINMENTに
行き着いた。

日本各地の旬の味覚をメニューに取り入れるなど、伝統的な食の発信にも積極的だ。親子でのひな祭りのちらし寿司づくり、柏餅づくりなど、伝統行事に関連したプログラムには家族で日本の行事食に親しんでほしいという思いがこめられている。毎年元日には参加無料の正月イベントが開催され、近隣住民もともに新年の華やぎを楽しむ。

八芳園には個人参加が可能なテーブルマナー講座もあるので、子どもが少し成長したら家族で参加して、美しい作法を学ばせることもできる。親子で食を学ぶ時間は、親が子を見つめ直し、親として成長するきっかけにもなるだろう。



1:親子で雛祭りのちらし寿司をつくるプログラムより。子ども時代から食に関心を持つことは健康づくりに意義があるだけでなく、調理は学びの力を伸ばすともいわれ、親の関心は高い。2:正月の餅つき大会の様子。伝統の正月遊びのコーナーもあり、三世代、四世代で訪れ、日本らしい正月の雰囲気を楽しんでいる。3:結婚式用の参加者全員で同じものを食べられるように開発された、7大アレルギー除去メニュー。4:茶室夢庵の立礼席（椅子席）では、小学生以上の親子でのお茶体験も可能だ。※要予約 5:江戸時代初期は大久保忠教（ただたか/彦左衛門）の屋敷だった場所を大正時代に久原房之助が手に入れ、数寄屋建築の自邸を建て、茶室を移築する等、丹精を尽くした。第二次大戦後、庭を勝手に変えないことを条件に、飲食業を営むことを許可。現在も約束が守られ、庭木や石燈籠の配置はそのままである。



株式会社八芳園 企画セッションマネージャー
市川 宏幸（いちかわ ひろゆき）

2010年八芳園入社。パンケットサービス、ウエディングプランナーを経て現職。「八芳園は震災も受けずに残された、奇跡のような場だと思います」

※取材時はマスク着用の上、ソーシャルディスタンスを保ちました。

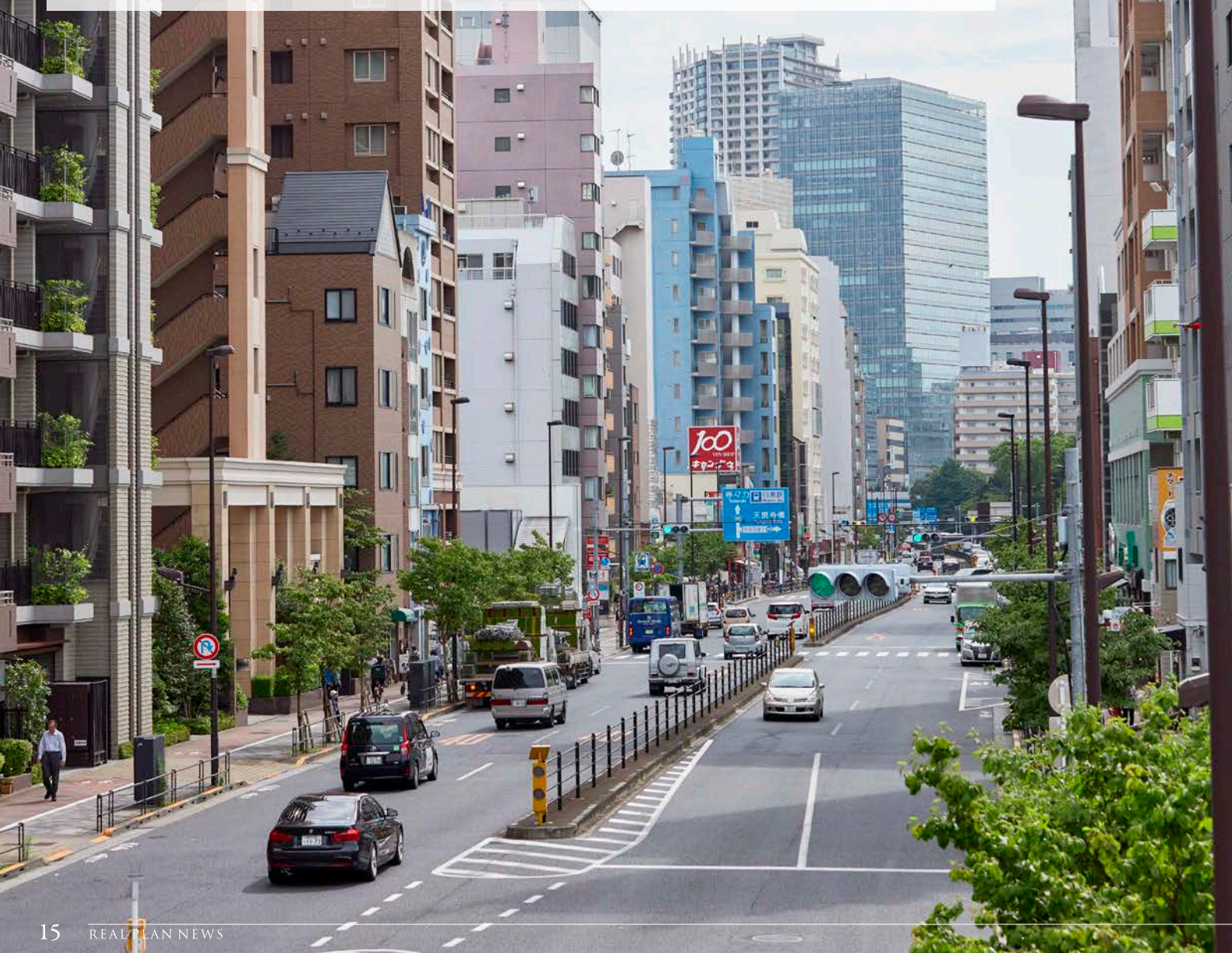
白金エリア全体MAP
リアルプランニュース116号掲載



ポストコロナを見据えた都心不動産市場

各種データから市場環境の変化を読み解く

2020年初頭から世界的な新型コロナウイルスの感染拡大により、日本でも大都市を中心に企業活動や市民生活が大幅に制限される事態となりました。東京都心の繁華街やオフィス街は、店舗の営業自粛や在宅勤務へのシフトで都市機能は停滞に陥りました。経済活動は今年後半から回復基調に戻るとの見方が大勢ですが、感染症の収束に時間がかかるとの指摘もあり、不動産市場への影響は長期的に捉える必要性が高まっています。今回は、市況を示す様々なデータに加え、社会経済活動に大きな変化をもたらす可能性がある新常态（新たな生活行動規範）の影響も読み解きながら、これからの都心市場の方向性について探ります。



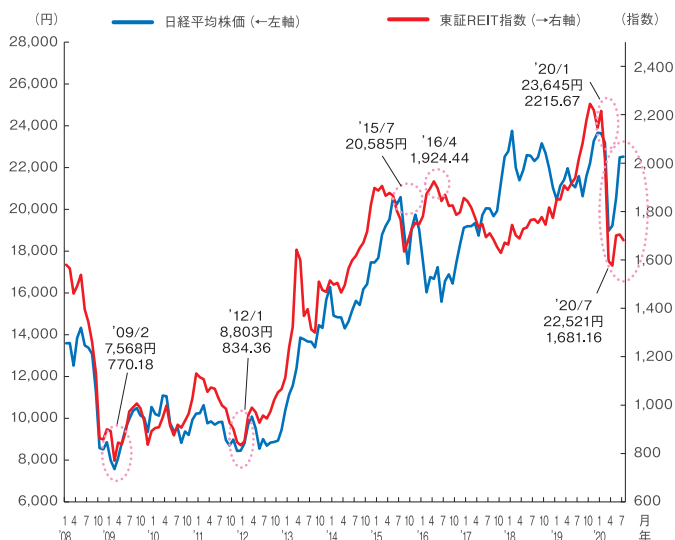
市場を取り巻く外部環境

コロナ禍のインパクトから株価はいち早く回復

新型コロナウイルスの感染拡大による経済活動への影響は20年3月頃から急速に広がり、日経平均株価は3月19日終値で16,553円となり、1月20日の年初来高値24,084円に比べて31.3%下落しました。4月7日の緊急事態宣言後5月末までの外出自粛で、飲食やサービス業を中心に事業は停滞を余儀なくされましたが、今回の動きは需給双方が一気に喪失した点で、事前に予兆があった08年のリーマンショック時とは大きな違いがあります。ただ、その後の株価は7月に22,000円台と3月比で2割近く上昇し、1月の水準をやや下回るまで回復しました **図表1**。

図表1 株価と東証REIT指数の推移

・コロナショック前の20年1月比で、7月の日経平均は95%、REIT指数は76%の水準に回復

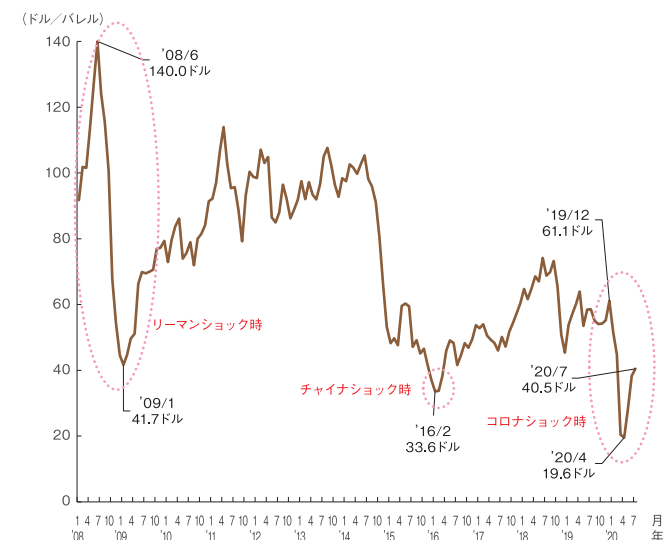


*株価とJ-REIT指数は月間の平均値
資料：日本経済新聞社・東京証券取引所

一方、不動産市場に関する東証REIT指数をみると7月は3月比でプラス5%、1月比で8割弱の水準にとどまり、日経平均に比べて改善は遅れています。株価は景気の先行指標として半年から1年先の市況を表すと言われますが、金融市場では不動産市場の先行きに対してやや弱気なようです。世界経済の実態を示す指標の一つである原油価格をみると、20年4月に20ドルを下回った後は40ドル前後まで回復しています。ただ、その水準はリーマンショック後の09年1月と同程度で、様々な経済活動の糧となる原油需要は十分戻っていないことがわかります **図表2**。

図表2 原油価格 (WTI原油先物) の推移

・原油価格は20年4月の安値から回復するも、依然リーマンショック後の水準を下回る



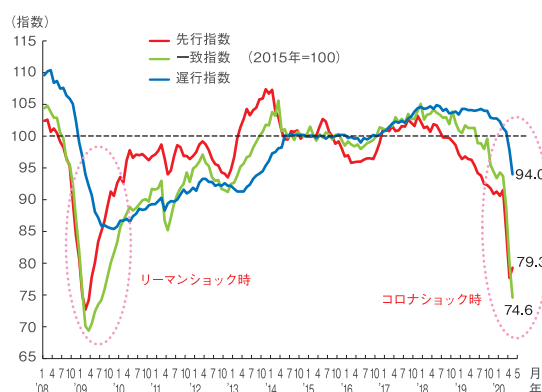
資料：WTI原油先物

政府・中央銀行による大規模支援策が下支え

株価は、各国政府による矢継ぎ早の経済対策や中央銀行の追加的な金融緩和で回復が進んでおり、金融相場の様相を呈しています。一方で実体経済との乖離も指摘され、内閣府の景気動向指数をみると、株価などからなる先行指数は5月が79.3と2月から急速に悪化し、商業販売額などで構成される一致指数も74.6と2月から大幅に低下しています **図表3**。ただ、6月の月例経済報告は「景気は極めて厳しい状況にあるが下げ止まりつつある」と改善の見方を示しました。個人消費は持ち直し、企業の業況判断も改善の兆しがみられ、上記指数はリーマンショック後のように今後好転する可能性があります。金融市場は今年前半までの統計結果の悪化を織り込みつつあり、既に20年後半から21年の景気回復を見込んでいます。

図表3 景気動向指数 (CI指数)

・20年3月以降、先行・一致指数は急激に低下、遅行指数も100を下回る水準に



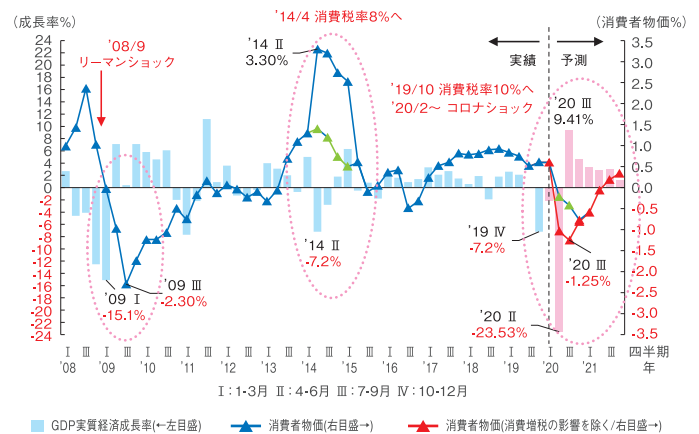
*先行指数：新規求人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標
*一致指数：鉱工業生産財出荷指数、所定外労働時間指数、商業販売額など11指標に基づく合成指標
*遅行指数：家計消費支出、法人税収入、完全失業率など6指標に基づく合成指標
資料：「景気動向指数 2020年7月」内閣府

民間調査機関の予測による20年4～6月期のGDP実質経済成長率は前期比マイナス23%、消費者物価は前年比マイナス1%と急激な落ち込みになりそうです。これはリーマンショック時を上回り、今回のコロナ禍が与えた影響は戦後最大級と言えます。ただ、7～9月期は一転してプラス9%に改善し、その後もプラス成長が見込まれています。コロナ禍前の経済規模に戻るには時間がかかりそうですが、消費者物価も21年4～6月期にはプラスに転じ、需要の回帰で経済は巡航速度に戻るとみられます【図表4】。

20年度はマイナス成長が確実ですが、21年度はプラス3%超の成長が予測されています。過去のリセッションの経験から各国は年初から素早い対策を打ち出し、米国連邦準備制度理事会(FRB)は国債の無制限購入や投資不適格を含む社債購入を実施し、欧州中央銀行(ECB)も国債購入や銀行へのマイナス金利貸し付けなどを導入しました。日銀も社債やETF購入額を拡大し、日本政府は2度の補正予算で67兆円の国費支出を決めました。企業の資金繰り対策や家賃給付金など生活保障の側面は強いものの、景気後退の長期化を防ぐ対策が次年度の成長予測につながっているようです。

図表4 民間調査機関による経済見通し

・GDP成長率は20年第II期にリーマンショック以上の低下を見込むも、第III期以降はプラスに



*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7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

新築マンション販売は需給を見据えながら徐々に回復

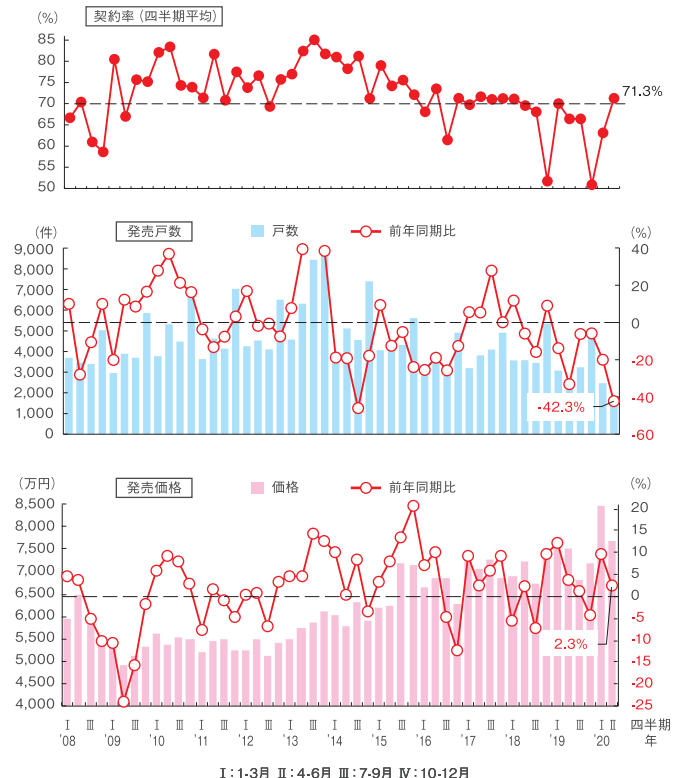
ただ、今年の春先は外出自粛や休業要請が続き、不動産市場も大きな影響を受けました。20年4～6月期の都区部の新築マンション発売戸数は前年比マイナス42.3%の大幅減となり、月次では過去最少となりました。平均発売価格は7,683万円と前年比で2.3%上昇し、契約率は70%を上回り、立地条件やスペックが高く販売可能な物件のみが成約した様子が見えかえま(株)不動産経済研究所調べ【図表5】。

発売戸数は19年10月の消費増税前から既に減少傾向にあり、コロナショックが追い打ちをかけた格好ですが、4～6月期は神奈川や千葉・埼玉に比べて都区部の減少幅は小さく、価格の下落も大きくありませんでした。中堅所得層の購入マインドの低下で郊外を中心に20年のマンション販売は過去最低を更新する可能性があります。都心では資金力のある大手デベロッパーが需給を見据えながら期分け販売等で価格設定を行うため、大きな値崩れは考えにくい状況にあります。

前述のように、株価はいち早くコロナショック前の水準近くまで回復しており、資産効果から富裕層やキャッシュリッチな投資家などの高額物件に対する潜在的ニーズは高いとみられます。販売センターの来場予約など感染予防対策が進むなかで販売戸数は絞られる一方、都心の高額物件では購入意欲の高い顧客へのアプローチが重視され、価格は高止まりが続くことが予想されます。

図表5 新築マンションの販売状況(都区部)

・20年4～6月期の発売戸数は前年比で4割減、価格はプラス、契約率は7割を確保



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

都心のプレミアムマンション価格の下落は限定的

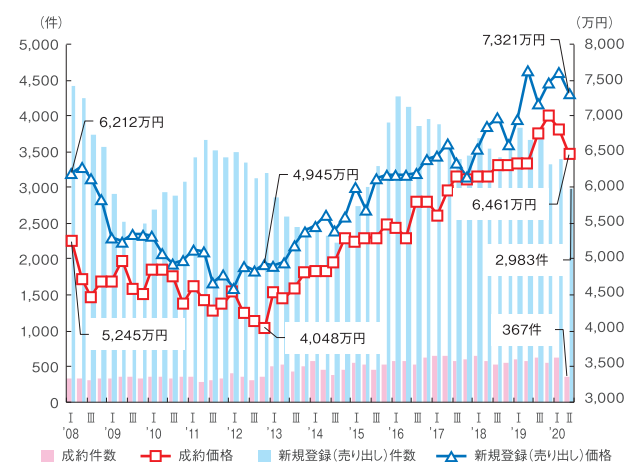
一方、個人間の相対取引が中心で需給の変化を反映しやすい既存マンション市場では、件数・価格とも落ち込みが目立ちます。都心3区の市況を東日本不動産流通機構のデータで見ると、20年4～6月期の成約件数は前年比マイナス37.4%、新規登録(売り出し)件数は同マイナス18.7%の大幅減となりました。平均成約価格は6,461万円と前期比で2期連続の下落となり、新規登録価格も7,321万円と前期比で下落しました。同じ期の都心3区の平均成約単価は112.02万円/㎡と前期比で4.0%下落し、城西地区も88.98万円/㎡で同3.7%下落しています。ただ、首都圏全体の下落率は同4.5%であり、相対的に都心エリアの落ち込みは大きくありません(図表6)。

成約(取引)件数を需要側、新規登録(売り出し)件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率から市場の需給状況を捉えると、20年5月は7.1倍と2月比で1.4ポイント拡大しました。売出件数より取引件数の減少率が大きかったことから、既存マンションの需給は緩和方向にシフトしました。成約価格と新規登録価格の差を示す価格乖離率も、6月はマイナス11.1%と2月比で2.7ポイント拡大しました。取引価格の下落率が売出価格を上回ったため、価格面の需給も緩和方向にあります。ただ、08年のリーマンショック時と比べるとこれらの水準は依然として低く、件数倍率は取引の落ち込みが続いた11年の東日本大震災後の半分の水準にとどまっています。

こうした動きは、外出制限や仲介店舗の営業自粛で取引が一時的に停滞したことが主因ですが、高額物件の売買では対面営業が不可避のケースも多く、都市活動が平常に戻るなかで取引は次第に回復することが見込まれます。上記は一般的な既存マンションを含む動きですが、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では、足元で成約件数が減少する一方、価格は高い水準を維持するエリアが多くみられます。物件や住戸により違いはありますが、根強い人気を保つ傾向があります。今回のコロナ禍で都市市場に対する過熱感が薄れ、富裕層やアッパーミドル層にとってはむしろ落ち着いて取引に臨む環境ができたと言えるでしょう。

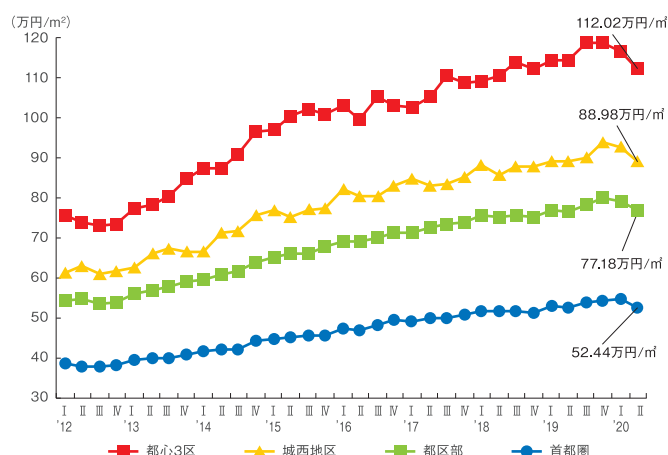
図表6 既存マンション市場の動向

・都心3区の既存マンション成約件数は、20年4～6月期が前年比マイナス37.4%、成約㎡単価は前期比マイナス4.0%に
■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

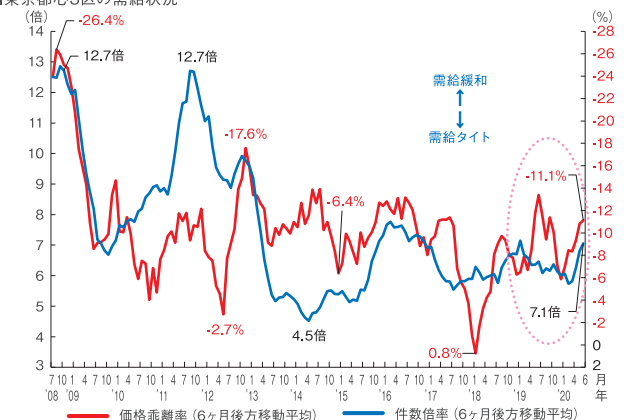
■エリア別の成約㎡単価



*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

・件数・価格とも3月以降の需給は緩和方向で悪化

■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

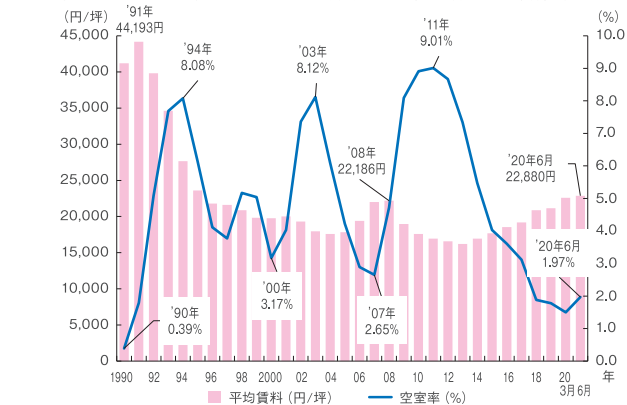
オフィス市況の悪化は今後顕在化

都心のオフィス市場でも変化の兆しがみられます。三鬼商事(株)のデータによると、20年6月の都心5区の空室率は1.97%と、3月比で0.47ポイント悪化しました。空室率は12年以降8年連続で低下してきましたが、3月を底に上昇に転じています。1%台はバブルピーク直後の91年と同水準で依然として満室稼働に近

い状況にあります。今後の退去予定床の新規募集も始まっており、潜在的にはより高い水準にあるとみられます。在宅勤務の拡大や過去最大級のオフィス供給が続くことから、金融市場では21年にかけて5%超の空室率を見込む向きもあり、賃料の下落とともにオフィス市場の減速が懸念されます【図表7・8】。

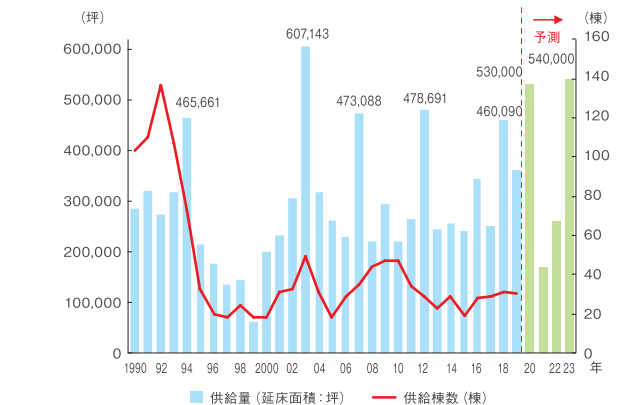
図表7 東京都心5区の賃料及び空室率

・2020年のオフィスは大量供給が見込まれているが、足元で空室率は上昇に転換。賃料は緩やかな上昇続く



*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



*20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

都心不動産市場の見通し

働き方に応じた在宅とオフィス空間の模索続く

コロナ禍で働き方を取り巻く環境の変化が指摘されていますが、内閣府の最新調査では東京23区のテレワーク実施率が最も高く、継続的な利用の希望も9割に上ります。ただ、就業者全体でみると半数近くが今後もテレワークの利用は困難と回答し、金融・不動産、製造・卸売業などの実施率は高いものの、中小企業やサービス・小売、建設業などは低い状況にあります【図表9】。

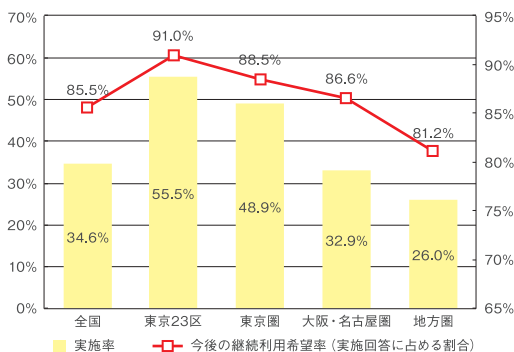
一部のIT系や大手企業では今回を機に在宅勤務へ全面移行する例もみられますが、出社制限やテレワークを残しつつ

通常勤務に戻した企業が大多数のようです。社内での気軽な相談・報告や取引先とのやりとりが不便で仕事の効率が下がったとの指摘も多く、当面はオフィスと在宅勤務のバランスを模索する動きが続くでしょう。定型的な事務処理は在宅、企画・営業・渉外等の相対を必要とする業務はオフィスと機能分担が進むとみられます。従来のオフィスにおける在勤者の減少を社会的距離の確保による執務空間の拡大やサテライトオフィスなどが補い、市場全体で必要なオフィス面積は大きく変化しない可能性が考えられます。

図表9 在宅勤務の実施状況と今後の意識

・東京23区では55.5%がテレワークを経験、今後の継続希望率も91%と高い

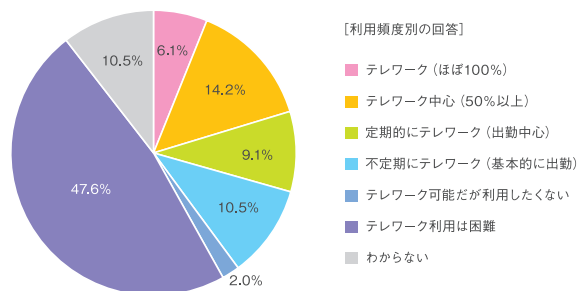
■今回のコロナ禍で経験したテレワークの実施状況



資料:「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査 2020年6月」内閣府

・一方、就業者全体では、47.6%が今後もテレワーク利用は困難と回答

■今後のテレワーク利用希望率(就業者全体)



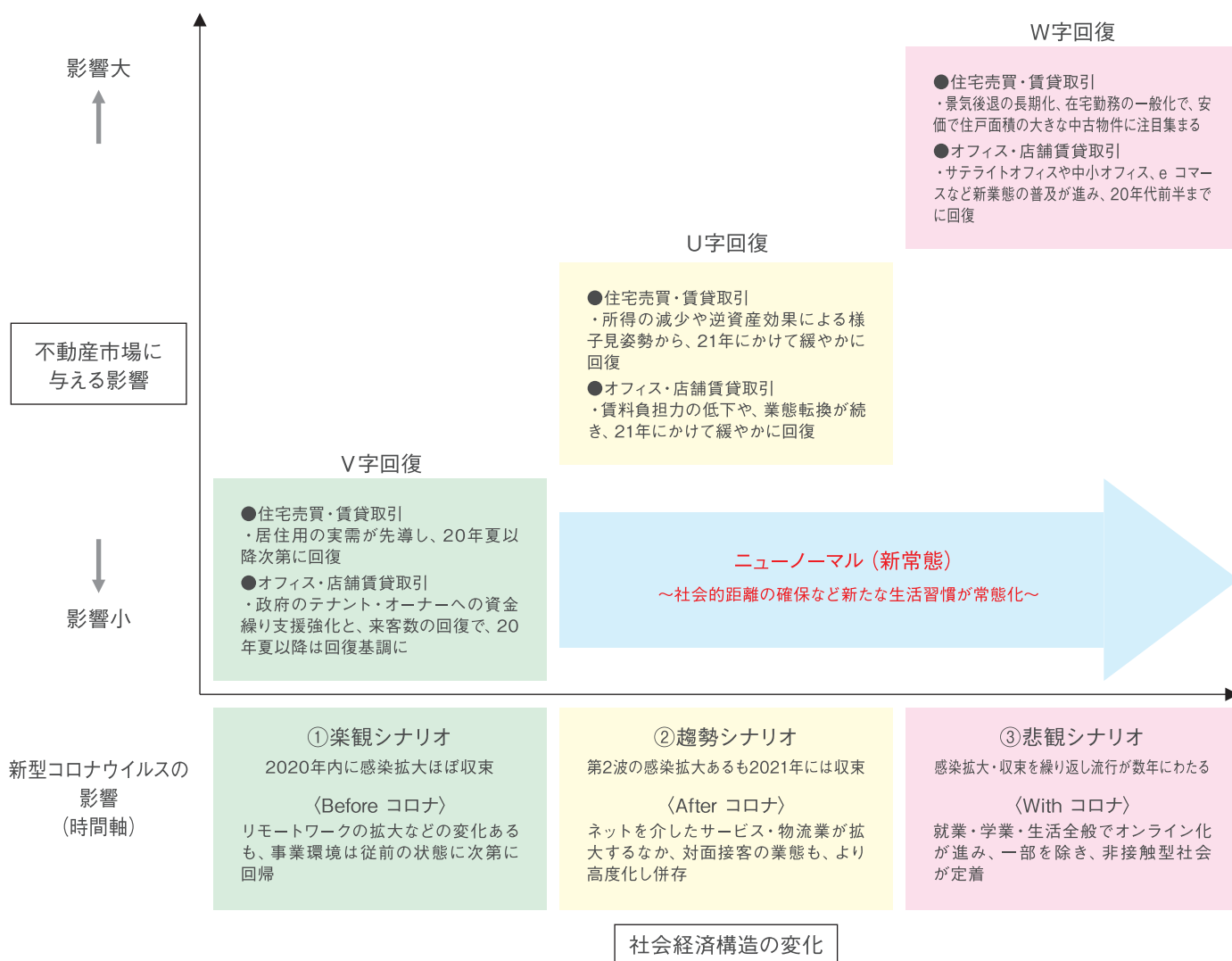
ニューノーマルに対応した投資環境に備えを

ただ、これまで見てきたように今回のコロナ禍が不動産市場に大きなインパクトを与えたことは間違いありません。完全に潮目が変わったとの声も聞かれますが、今後の投資環境を探る上では時間軸を意識した冷静な対応が求められます。感染拡大の収束時期を考慮し、楽観・趨勢・悲観の3つのシナリオを想定すると【図表10】のような影響が考えられます。年内に感染がほぼ収束する楽観シナリオは文字通り楽観過ぎるとみられ、メインとなるのは趨勢シナリオです。第2波の感染拡大はあっても今後の治療薬の普及等によりU字回復が見込まれます。都心の市況は一時的な後退を余儀なくされつつも、来年にかけて緩やかに回復していくとみられます。

今回のコロナ禍ではヒト・モノ・カネのすべての流れが停滞しま

したが、自然災害や金融破綻と異なり生産設備や金融市場に被害はほとんどないため、ヒトの流れが正常化すれば景気は回復する可能性があります。悲観シナリオは避けたい内容ですが、在宅勤務が一般化すれば住戸規模が大きい中古物件に注目が集まる可能性があります。飲食や宿泊・娯楽業界は深刻な影響を受けましたが、街や観光地には人出が戻りつつあります。インバウンド需要の回復には1~2年を要するとみられますが、商業施設等への投資では底値を探る好機かもしれません。冒頭触れたように政府・日銀の大規模支援策により、金融市場の過剰流動性は続いています。新常态で変わるもの、変わらないものを見極める姿勢が重要であり、これからの投資環境についての的確に助言できるパートナーが今こそ求められています。

【図表10】 今後の不動産市場を取り巻く環境変化の捉え方



(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。

【Q&A】

配偶者居住権が消滅した場合の 相続税と贈与税の取扱い



Q.

遺産分割または遺贈（以下「遺産分割等」）により設定された配偶者居住権が消滅した場合
には、相続税と贈与税の取扱いはどのようなのでしょうか。

A.

配偶者の死亡または存続期間の満了により
配偶者居住権が消滅した場合は、配偶者から
居住建物の所有者に相続または贈与を原因と
して移転する財産はないので、居住建物およびそ
の敷地の所有者に対し相続税または贈与税は
課税されません。

一方、配偶者居住権の存続期間の満了前に

配偶者居住権が消滅した場合は、配偶者から
居住建物およびその敷地の所有者にその建物を
使用収益する権利が移転して、制限のない完全
な所有権が回復することから、配偶者から贈与が
あったものとみなされ、居住建物の所有者に対し
て贈与税が課税されます。

1. 配偶者居住権の概要

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（「配偶者居住

権」）を取得することができます（民法1028条第1項）。
配偶者居住権の存続期間は、配偶者が亡くなるまで
（遺産分割協議または遺言で別段の定めをした場合に
は、その期間）です（民法1030条）。

2. 配偶者居住権が配偶者の死亡または存続期間の満了により消滅した場合の税務

個人が対価を支払わないで、又は著しく低い価額の対
価で利益を受けた場合には、相続税法9条により、原則と
して、その利益を受けた時に、その利益を受けた時におけ
るその利益の価額に相当する金額（対価の支払があつ
た場合には、その価額を控除した金額）を、その利益を受
けさせた者から贈与により取得したものとみなされます。

上記1のとおり、配偶者居住権を取得した配偶者が死
亡した場合には、配偶者居住権が消滅します。この場合、
居住建物の所有者はその居住建物について使用収益
することが可能となったことを利益と考え、上記相続税法9
条の規定と同様に居住建物の所有者に対してみなし課
税をするという考え方もあります。しかしこれは配偶者の死

亡に伴い、民法の規定により予定どおり配偶者居住権が
消滅するものであり、配偶者から居住建物の所有者が相
続により取得する財産がないことから、相続税は課税され
ません（相続税法基本通達9-13の2（注））。

配偶者居住権の存続期間が終身ではなく、10年など
の有期で設定されていた場合に、その存続期間が満了
したときも、民法の規定により予定どおり配偶者居住権に
基づく建物の使用収益が終了することから、移転し得る
経済的価値は存在しないと考えられ、贈与税は課税され
ません。

なお、居住建物の敷地の所有者についても、上記と同
様の取扱いがされます。

3. 配偶者居住権がその存続期間の満了前に消滅した場合の贈与税の取扱い

左記1のとおり、民法は配偶者居住権の存続期間を「配偶者が亡くなるまで（遺産分割協議または遺言で別段の定めをした場合には、その期間）」と定めており、原則として当初設定した存続期間の途中で変更することはできません。

ただし、配偶者が用法遵守義務（注）に違反した場合や、居住建物の所有者の承諾を得ないでその建物の改築や増築または第三者に対する賃貸を行った場

合には、居住建物の所有者は配偶者に対して期間を定めて是正の催告を行い、その期間内に是正されないときは配偶者居住権を消滅させることができます（民法1032条第3項、第4項）。また、配偶者が配偶者居住権を放棄もしくは居住建物の所有者と合意することにより、配偶者居住権を解除することが可能とされています（堂菌幹一郎・野口宜大「一問一答 新しい相続法」（商事法務）29頁Q20参照）。

（注）民法1032条第1項により、配偶者は従前の用法に従い、善良な管理者の注意をもって居住建物を使用することが義務付けられています。

配偶者居住権の存続期間の満了前に何らかの事由により配偶者居住権が消滅することとなった場合、居住建物の所有者は、その期間満了前に居住建物の使用収益ができることとなります。その配偶者居住権の消滅により、配偶者から所有者に使用収益する権利が移転したものと考えられることから、相続税法9条の規定により配偶者から贈与があったものとみなされ、居住建物の所有者に対して贈与税が課税されます。具体的には、前述の理由によりその配偶者居住権は消滅した時において、その建物の所有者または建物の敷地の用に供される土

地の所有者が、①対価を支払わなかったとき、または②著しく低い価額の対価を支払ったときは、原則、その建物や土地の所有者が、その消滅直前に、その配偶者が有していた配偶者居住権の価額またはその配偶者居住権に基づき土地を使用する権利の価額に相当する利益の額（対価の支払があった場合には、その価額を控除した金額）を、その配偶者から贈与によって取得したものととして取扱われます（相続税法基本通達9-13の2）。

なお、居住建物の敷地の所有者についても、上記と同様の取扱いがされます。

【配偶者居住権が消滅した場合の相続税と贈与税の課税のまとめ】

配偶者居住権の消滅事由	配偶者の死亡	配偶者居住権の期間満了	期間満了前の合意解除
相続税・贈与税の課税	課税なし	課税なし	居住建物の所有者に贈与税課税

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】

新型コロナウイルスがもたらした経済への悪影響と それによる賃料の減免ないし支払猶予の 要請に対する対応について



この原稿を書いているのは7月上旬ですが、皆様のお手元にリアルプランニュースをお届けできるころ(8月下旬ないし9月上旬ころ)には、新型コロナウイルスはどのような影響を及ぼしているのでしょうか？

この原稿を書いている最中に、東京で100名以上の新たな感染者が確認されたことがニュースになっており、再び緊急事態宣言が必要になるのかという非常に厳しい話題も出ておりますが、皆様がこのリアルプランニュースをご覧になられているころには、新型コロナウイルスが一定程度収束するか、または、最悪でも政府の対応によって、少なくとも賃料の問題はクリアになっているか、という状況になっていることを願いつつ、新型コロナウイルスによる賃料の減免ないし支払猶予の要請をどのように考えるべきかということについて、以下、ご説明させていただきます。

I まず制度を的確に把握してください。

新型コロナウイルスによる経済状況の悪化は、特定の方だけに生じたものではありません。そのため、政府が一定の救済措置を検討し、制度化しています。持続化給付金や特別定額給付金はその最たるものですが、先般、令和2年度第2次補正予算が成立し、家賃支援給付金制度が導入されましたし、今後も新たな制度が設計されるかもしれません(詳細は、<https://www.meti.go.jp/covid-19/yachin-kyufu/pdf/yachin-kyufu.pdf>をご参照ください。)

このような救済型の制度は、一般に世の中の実情に対して

後追いつ的な対応になっていることが多いため、場合によっては、適切な救済方法になり得ていないというケースもありますが、完全な救済方法でないとしても、多少なりとも役に立つ救済方法であることが多いのも事実ですし、制度以外の方法での救済方法が期待できるとは限りませんので、まずは、自らが置かれた立場において、救済方法としてどのような制度が存在するかを的確に把握することは重要です。

その上で、II以下の方法を利用できないか検討する必要があります。

II 借地借家法上の賃料減額請求権の行使は可能でしょうか？

ビルの一室を借りて飲食店営業を行われている方は、緊急事態宣言によって、国民全員が一定の自粛が求められ、営業時間が事実上短縮されるなどして、収入が減少したケースも少なくないことでしょう。そして、少なくないケースでは、収入が減少などというレベルではなく収入が激減し、賃料を支払うこと自体が厳しくなり、なんとか賃料を減免して欲しい、それが難しくても支払いを猶予して欲しいという声は少なからず聞かれています。

その際に、まず検討されるのは、借地借家法上の賃料減額請求権の行使です。借地借家法上の賃料減額請求権とは「建物の借賃が、土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。」(借地借家法第32条1項)という規定に定められている中の1つの類型です(規定としては賃料

増額請求権と表裏一体になっています。)。この賃料減額請求権は、裁判外でも行使することはできますが、「建物の借賃の減額について当事者間に協議が調わないときは、その請求を受けた者は、減額を正当とする裁判が確定するまでは、相当と認める額の建物の借賃の支払を請求することができる。」(同条3項)とされていますので、結局、任意に交渉がまとまらないときは、調停→訴訟という手続を経る必要があるばかりか、賃料減額請求権を行使しても、当面の間は、従前どおりの賃料を支払わなければ、賃貸人から債務不履行(賃料の一部未払)を理由にして賃貸借契約を解除されるリスクもありますので、一定の注意が必要となります(賃借人側の取るべき対応については、紙面の関係で、ここには詳述できませんので、弁護士等の専門家にご相談ください。)

したがって、借地借家法上の賃料減額請求権の行使は、1つの対応手段になり得ないとは言いませんが、急場の窮乏時に的確に役立つ手法としては余り期待できないように思われます。

Ⅲ 事情変更の原則や危険負担の法理での対応はできないでしょうか？

「事情変更の原則」とは、契約の成立後、当該契約の基礎となっている事情について、契約当事者が契約締結当時予見し得なかったような著しい社会事情の変化が生じたため、当該契約内容をそのまま履行させることが当事者間の衡平を損ない、信義に反する結果となる場合、当該契約の改定や解消などの効果が認められてしかるべきであるという見解であり、新型コロナウイルスによる緊急事態宣言という事情は、事情変更の原則を適用すべきであるとする見解を述べる方も見られ、左記Ⅱの賃料減額請求権も、事情変更の原則を明文文化した規定であると理解されています。

ただ、事情変更の原則は、この原則自体の要件を規定する明文の法規がないため、新型コロナウイルスの影響をもって、事情変更の原則の適用場面であると一義的に判断することは難しく、また、賃料減額請求権と同様に、任意交渉がまとまらなければ、裁判手続を経ずして、事情変更の原則をもって、新型コロナウイルスに端を発する賃料の減免ないし支払猶予が認められることは難しいため(率直に申しますと、裁判手続において認められる可能性もさほど大きくないと思われます。)、こ

ちらも実際には採用することは難しそうです。

また、「危険負担の法理」というのは、売買等の双務契約が成立した後に、債務者の責めに帰することができない事由で目的物が滅失・毀損等してしまったことにより履行不能(後発的履行不能)となった場合において、そのリスクを当事者のいずれが負担するか、という問題のことをいい、我が国では、ある債務が消滅することによって生じる結果のリスク(危険)は、その債務の債務者が負う(危険を負担する)という原則を採用していることから(改正前民法第536条1項)、この考え方を新型コロナウイルスに関する事情にも適用しようとする方もいるようです。

しかし、新型コロナウイルスの流行は、政府の緊急事態宣言による賃貸ビルにおける営業の「自粛」を求めているに過ぎず、当該賃貸ビルへの立ち入り自体が「禁止」されているわけではありませんので、そもそもある債務(賃貸借契約における賃貸人の貸す債務)自体は消滅しているわけではありませんので、危険負担の法理をそのまま適用することには少々論理の飛躍があるようにも思われます。

Ⅳ 適切な法的手段とは？

新型コロナウイルスとの関係で、賃料の減免ないし支払猶予の要請を合理的に根拠づけることができる法的手段は確立されていないと言わざるを得ません。しかし、場合によっては、賃料の減額または支払期限の猶予については、賃貸人との間の交渉によって一定程度獲得することができる可能性もあります。

例えば、国土交通省は、新型コロナウイルス対応として、賃貸人からの賃料減免に応じた家主に対し、固定資産税を減免するなどの特例措置を設けようとしていますし、家主の立場でも、賃借人(テナント)が経営危機に陥り、賃料を支払えな

いだけでなく、賃貸物件からの退去も事実上困難になってしまふようであれば、その方が経済的な不利益が大きいと見え、賃料について一定の減免や支払猶予を認めてくれる余地があるかもしれません。

また、裁判所の調停手続やADR(裁判外紛争解決手続)を利用することで、第三者の協力を得て合理的な解決を図ることができるかもしれません。

そのためにも、弁護士などの専門家に相談してみることは有益であると思われます。

V 最後に

最後になりましたが、家主(賃貸人)とテナント(賃借人)の協調によって、一定の賃料の減免ないし支払猶予の合意ができたとしても、注意すべき細かい点があります。例えば、一定期間は賃料を減免するという合意がなされたとき、その一定期間が経過した後、賃料は一体どのようなようになるのでしょうか？左記Ⅱの賃料減額請求権の行使とも関係しますが、賃料減額請求の可否を判断する際には、賃料改定に関する最終合意時点(直近合意時点)から賃料減額請求権を行使した

時までの経済事情の変動を考慮することになりますので、賃料を減免した一定期間経過後の賃料が当然に従前賃料に戻ると解することができるか否かでその後の賃料の改定に大きな影響を及ぼす可能性もあるのです。

その意味でも、法的な見解が必ずしも固まっていないケースに関しては、念のため、弁護士等の法律の専門家のアドバイスを受けておくことをお勧めいたします。

井手 慶祐(弁護士) シティユア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 23.

THE ROPPONGI TOKYO

パークコート六本木ヒルトップ

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23回は、常に進化し続ける先進都市・六本木の2棟のタワー型マンション

「THE ROPPONGI TOKYO」と「パークコート六本木ヒルトップ」をご紹介します。

THE ROPPONGI TOKYO

【所在地】東京都港区六本木3丁目7番1号

【竣工年月】2011年11月

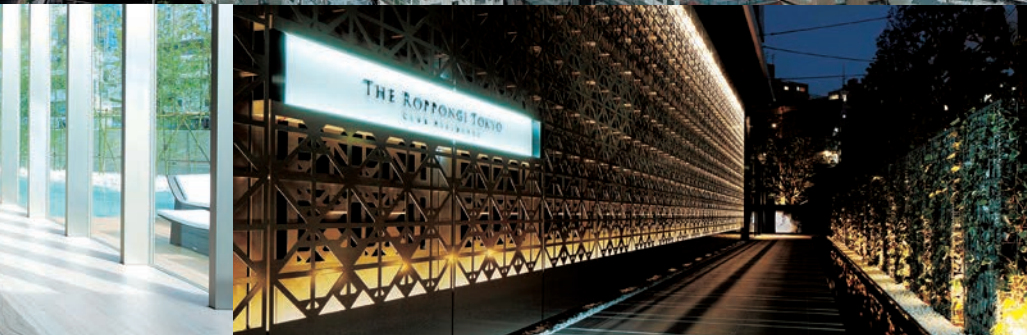
【交通】都営大江戸線「六本木」駅 徒歩3分
東京メトロ比谷線「六本木」駅 徒歩3分
東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅 徒歩3分

【総戸数】611戸

【事業主】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】鉄筋コンクリート造 地上39階地下1階建



パークコート六本木ヒルトップ

【所在地】東京都港区六本木1丁目7番10号

【竣工年月】2012年8月

【交通】東京メトロ南北線「六本木一丁目」駅 徒歩3分
東京メトロ比谷線「神谷町」駅 徒歩8分
東京メトロ銀座線「溜池山王」駅 徒歩9分

【総戸数】270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27階地下2階建

世界中の情報や流行が集積し、変わり続ける街・六本木の二つのタワー型マンション

ショッピング、グルメ、エンターテインメント、アート、そして緑を堪能できる、東京ミッドタウンや国立新美術館などに近く、六本木通りに面した約5,700㎡の広大な敷地に複合再開発プロジェクトとして「THE ROPPONGI TOKYO」は誕生しました。地上1階・2階部分は商業ゾーン、タワー低層階は賃貸住宅ゾーン、11階以上のフロアは分譲住宅ゾーンの「CLUB RESIDENCE」になります。住もう方を「クラブメンバー」と考え、専門スタッフによる、ポーターサービスやパーレーパーキングといった、ホテルライクなサービスが提供されます。また、水の流れとともに歩みを進めるエントランスアプローチを抜けると、高さ約4.7mの重厚な扉の先には静寂のプライベート空間が広がり、エントランスラウンジ、水景と一体となるガーデンラウンジやスカイラウンジ、フィットネスルーム、住もう方のゲストをもてなすゲストスイートなど、洗練された空間がクラブメンバーを迎え入れます。

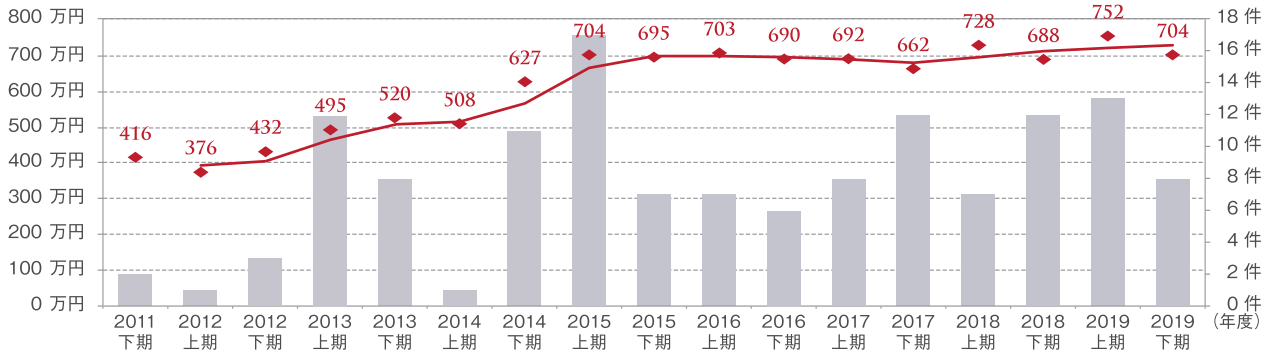
港区麻布台エリアや虎ノ門エリアの再開発で大きく変貌を遂げようとしている六本木一丁目の一角に、かつての旧財閥邸宅地や数々の大使館が建ち並び、静けさに包まれた緑の潤いが溢れる由緒正し

き丘の上に「パークコート六本木ヒルトップ」は誕生しました。日々変わり続ける街の中において、伝統や品格を受け継ぐこの地に“次代までつづく価値”というテーマを掲げ、東京都初の「長期優良住宅」*1の認定を受けており、永く快適に住み継ぐことのできる設計がされています。共用空間では緑豊かな街並みとともに四季の移ろいを楽しむ、彩り豊かな4つの庭が配され、住もう方をもてなす石畳の車寄せ、フォーマルエントランスなど、外観、ランドスケープ、専有空間のすべてにおいて、欧州の住宅様式に見られる、モダンとクラシックのカテゴリーを融合した「BON TON」デザインで、邸宅を一邸一邸、積み重ねたような地上27階建ての都心邸宅となっています。

「THE ROPPONGI TOKYO」「パークコート六本木ヒルトップ」の二つのマンションはめまぐるしいスピードで進化する都市においても、時代に流されることなく、いつの時代にも斬新さを感じさせ、永く住み継がれていくことでしょう。

*1「長期優良住宅」とは2007年に政府が提唱した200年住宅ビジョン。環境負荷の低減などを目的に劣化対策、耐震性、可変性、バリアフリー性、省エネ性などの9項目で高い性能を有することが求められ、良好な住宅を将来世代に継承していくための長寿命住宅の認定制度。

【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、「THE ROPPONGI TOKYO」「パークコート六本木ヒルトップ」の取引について、年度(上期・下期)ごとの成約件数と平均成約単価を表したものです。データを見てみると、2012年度上期にパークコート六本木ヒルトップが分譲されて以降、平均成約単価が上昇傾向になり、2015年度以降は@700万円前後で推移しており、毎年10件以上の安定した取引件数が確認されています。現在、2物件ともに売出物件情報が少ないため、新たな売出物件情報の供給が期待されます。

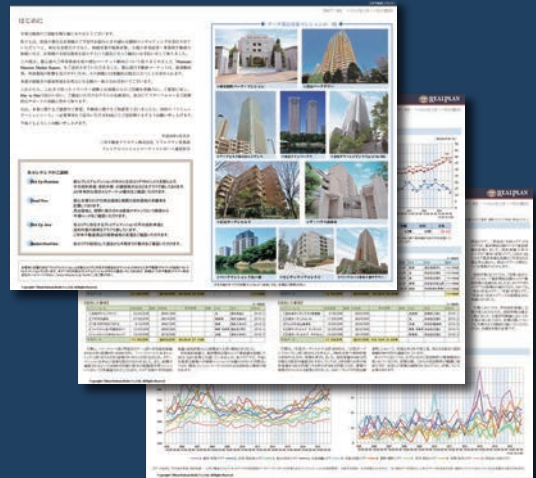
データ出典:三井不動産リアルティ株式会社の成約情報データベース(プレミアムマンションの成約情報) ※プレミアムマンションとは都心エリアに存在する高品位なマンションの中から、リアルプランが独自にセレクトしたマンションです。記事出典:分譲時パンフレット、他。

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



瀟洒な邸宅、ブランドマンションが堂々と建ち並ぶ

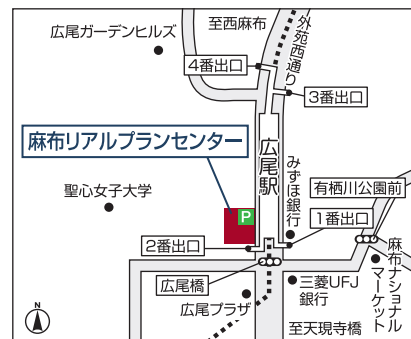
憧れの「麻布・広尾」でおお客様の不動産ニーズにお応えしております。

1985年、リアルプランセンターの前身「西麻布販売センター」(当時は三井不動産販売株式会社)を都心不動産コンサルティング専門窓口として開設したのが「西麻布4丁目」でした。以来、私ども麻布リアルプランセンターは時勢の変化や地域の発展とともに歩み続け35年目となる営業所です。現在は日本を代表する大規模面開発マンション「広尾ガーデンヒルズ」「広尾ガーデンフォレスト」の足元「広尾」に拠点を構え、麻布・広尾・白金・高輪などのブランドエリアの土地・戸建・事業用不動産ほか、ハイグレードマンションの売買および賃貸仲介を行なっております。今後も開発が進むエリア、古き良き街並みを維持しながらも資産の組み換えや建物の老朽化による建替えが進んでいるエリアなど、環境もさまざまです。私どもは相場変動や収益性のみならず街並みや環境の変化など地元ならではの視点やノウハウを活かしお客様の立場にたったご提案を心がけております。

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



麻布リアルプランセンター 所長 立見 英樹 麻布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 麻布リアルプランセンター

〒150-0012 東京都渋谷区広尾5-4-12 大成ビル

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

●フリーコール 0120-600-332

営業時間 午前10:00-午後6:00

編集後記

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。ごぞいませ。

今号は瀟洒な邸宅が建ち並ぶ、羨望のブランドエリア「白金」を特集します。シロガネーゼとも称されたお洒落なマダム達の印象が強いこのエリアは、近年、「子育て最適」なエリアとしても注目されています。今号では「子育て」を切り口に、白金の魅力を掘り下げてみました。

取材当時は折しも緊急事態宣言直後となり、ビデオ会議システムによる取材や、マスク着用・ソーシャルディスタンスを守ってのインタビューなど異例尽くしのなか、取材先の皆さまは白金のためなら、子どもたちのためなら、と懸命に協力してくださいました。誌面から白金エリアの隠れた魅力、子どもの未来を育もうとする熱意をお伝えできたら本望です。

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.116



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

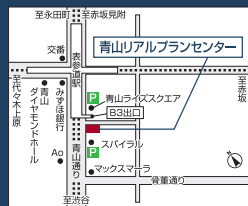


六本木
Rokko
リアルプランセンター

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 東京都港区南青山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/