

REAL PLAN NEWS

No. **117**

2021
SPRING



日本新景
JAPAN 10
NEW
SCAPE

番町













WORLD IN JAPAN

REAL PLAN NEWS

No. **117** 2021 SPRING

03 特集

JAPAN 10 NEW SCAPE 番町 WORLD IN JAPAN

- 05   英国大使館
維新を支えたグレート・ブリテン
「日の沈まない国」の残照
- 07   イタリア文化会館
日伊交流の夢を引き継ぐ建物で
気軽に楽しむ現代のイタリア
- 09   ベルギースクウェア
小さな大国が決断した、
大使館ならではの土地活用
- 11   シェ オリビエ
番町の国際人に愛される、
フランス料理の伝道者
- 13   千鳥ヶ淵
花と緑の遊歩道で
江戸から東京の約400年を旅する
- 15 **MARKET REPORT** マーケットレポート
2021年度 都心不動産の見通し
様々なトレンドデータから今後の市場を読み解く
- 21 **税務セミナー**
個人が対価を得て配偶者居住権等を
消滅させた場合の所得税の譲渡所得の取扱い
- 23 **法務セミナー**
「道路」について考えてみましょう(その6)
- 25 **PREMIUM RESIDENCE STORY 24.**
パークコート千代田富士見 ザ タワー
- 29 **リアルプランセンターのご紹介**
番町リアルプランセンター

※表紙写真:千鳥ヶ淵の夜景(2018年3月撮影)



番町

WORLD IN JAPAN

かつて江戸城の警護にあたる旗本が多く住んでいた番町。「大番組」と呼ばれた彼らには一番から六番までの班があり、その番号が一番町から六番町までの町名の由来である。明治維新以降は武士にかわり、政府の役人や文化人、外国人がこの街に入り、番町は文化と国際性の漂う邸宅街となった。現在も番町には12の外国公館があり、外国に縁のある機関や学校も多い。外国文化が身近で、また世界に活躍する人材を輩出する番町は日本で世界に一番近い場所の一つといえるだろう。





WORLD IN JAPAN



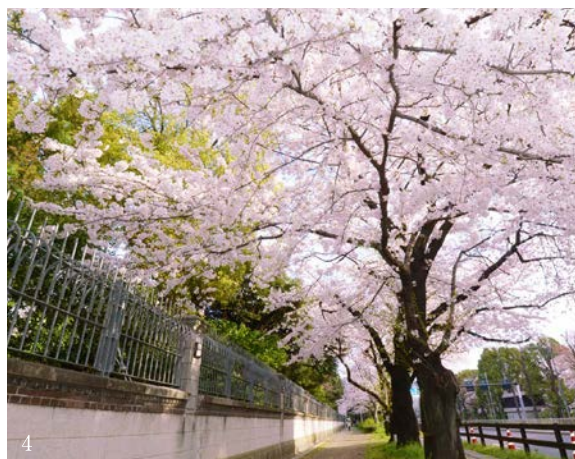
英国大使館

維新を支えたグレート・ブリテン 「日の沈まない国」の残照

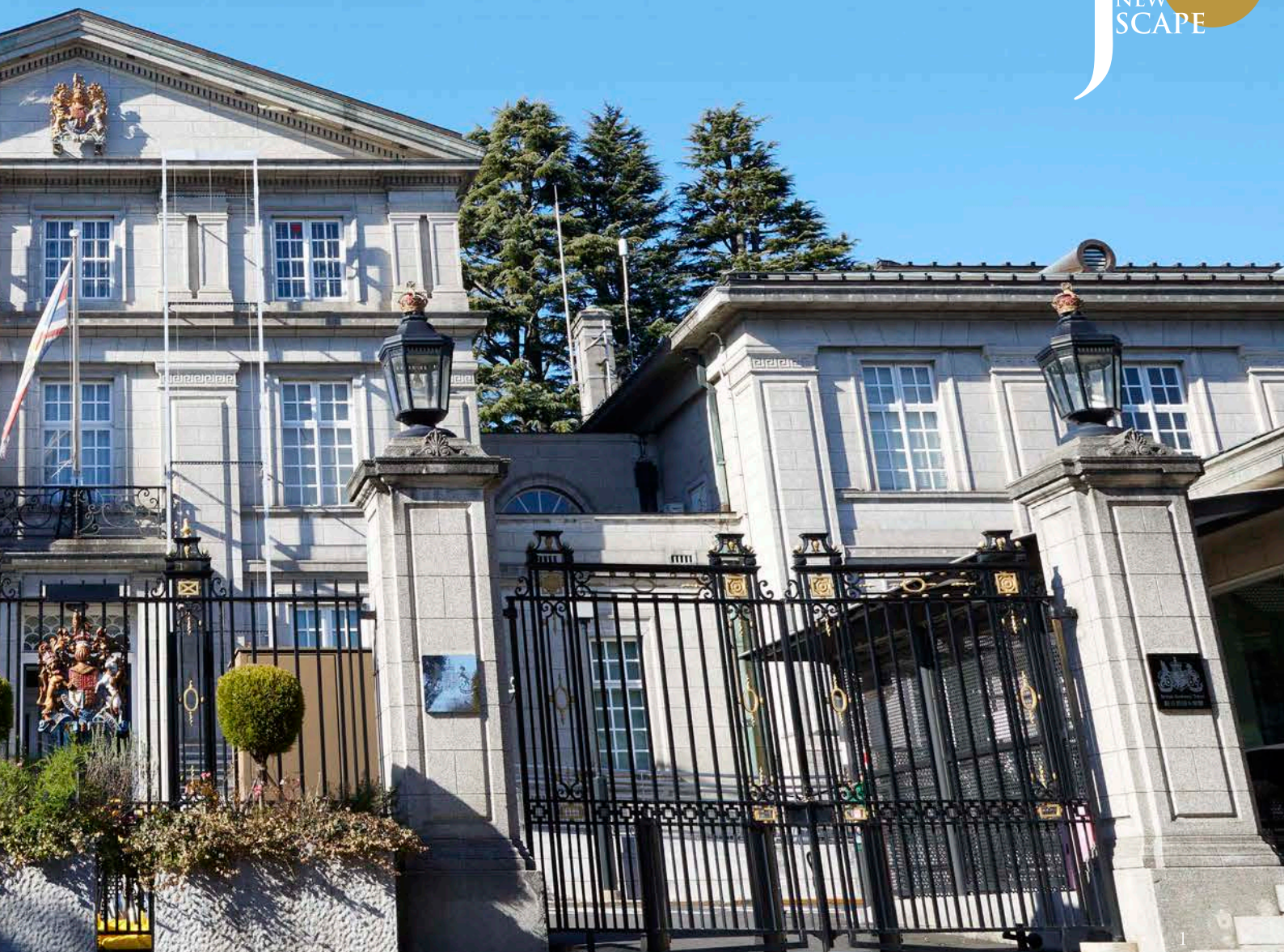
番町のシンボルともいえる駐日イギリス大使館。

皇居に面する一等地に堂々と立つ姿は、イギリスという国の格式を物語る。

明治時代からこの地にあるイギリス大使館は、西洋と肩を並べることを目指した、近代日本の外交史を伝える生き証人のような存在でもある。



1:イギリス工務省設計で、古典様式を踏襲しながらも近代的なデザイン。ギリシャ神殿のような中央棟の左右に別棟を連結。2:初代のイギリス大使館。(国立国会図書館所蔵『東京府名勝図絵』田山宗亮編) 3:アーネスト・サトウは来日前に中国で漢字を学び、日本語は来日後に日本語ができる宣教師などから学んだ。(千代田区立日比谷図書文化会館所蔵 Ernest Satow『A diplomat in Japan』) 4:アーネスト・サトウより桜を寄贈されたことをきっかけに、東京市(当時)が桜並木を整備し、桜の名所に。(写真:千代田区広報広聴課)



桜並木を残した日本語の達人

駐日イギリス大使館が皇居を望む一等地にあるのは理由がある。幕末の開港以来、イギリスの公使館は高輪、品川、三田に転々としていた。しかし、それらは寺や邸宅を借りていたことから、イギリスは皇居に近く、高台で眺めのよいこの土地を新築のために貸与するよう、日本政府に強く求めたのである。当時のイギリスは多くの植民地を持ち、「日の沈まない国」と呼ばれた大帝国だ。日本政府は押し切られ、1872(明治5)年イギリスに約3万5000㎡もの土地が無期限で貸与され、最初の公館が建てられた。

その当時の日英関係を語るには、イギリス外務省の通訳で、維新の影の立役者の一人であるアーネスト・サトウを欠く

ことはできない。伊藤博文らはサトウを通じてイギリスの協力を取り付け、幕府を凌ぐ軍事力を調えた。ちなみにサトウという姓はドイツ系の父方の姓であり、Satowと書く。日本人に親しみやすい名前は交流に役立ち、自ら日本名として「佐藤愛之助」「薩道愛之助」と名乗った。

サトウが日本を任地としたのは、1862(文久2)年から1883(明治16)年までと、駐日特命全任公使となった1895(明治28)年からの5年間。一時帰国の時期を除いてもおよそ20年を日本で過ごした彼は、政治以外にも語学や著作を通じて日本と西洋を近づけた。

サトウが日本を離れた後、公使館は1905(明治38)年に大使館に昇格したが、関東大震災で建物は崩壊。1930(昭和5)年に竣工した新たな大使館が

現存の建物である。春に大使館を彩る桜並木は、サトウが植えた桜に由来する。

イギリス大使館の一部が公園に

日英の賃貸契約から143年後の2015(平成27)年、日本がイギリス大使館用に貸していた土地3万5000㎡のうち7000㎡が日本に返還された。かわりに借地権は所有権に変えられ、残りはイギリスのものとなった。

返還され、今後国民公園となる予定の土地には、ウィリアム王子が植樹した桜があるという。サトウが植えた桜が桜並木に発展したように、日本政府はこれを日英親善の花として咲かすことになるだろう。現在は開園に向けて工事が進められている。

WORLD-IN JAPAN



イタリア文化会館

日伊交流の夢を引き継ぐ建物で 気軽に楽しむ現代のイタリア

明治時代から互いの文化に関心を寄せていた日本とイタリア。
1950年代にはネオリアリズム映画、1960年代にはカンツォーネが日本で大流行した。
その後もファッション、「イタ飯」、デザインなどでイタリアが注目されてきたが
それらの人気を下支えしてきたのが、九段南(旧三番町)のイタリア文化会館である。



1:イタリア文化会館の図書室。イタリアに関する図書や視聴覚資料を多数所蔵（現在時間を短縮して開室中）。館内ではいたるところでイタリアのモダンデザインの楽しさに触れられる。2:コンサートなどが行われるホールは、インテリアの設計もアウレンティが担当。木質の壁と椅子により音響が心地よく響く。3:カルヴェッティ館長はデザインとポピュラー音楽のイベントにとくに力を注いできた。写真は2019年開催の「イタリアン・デザインの島々 美しさを形にする」より。4:土地を寄贈した三井高陽。当時の最先端をいく教養人でもあり、イタリア文化会館が行う催しも支援し、とくに1942（昭和17）年のダ・ヴィンチ展は大評判となった。

赤い色は日本へのオマージュ

1939（昭和14）年創立のイタリア文化会館は、当初より靖国神社に近い現在地に位置する。その土地は三井船舶（現・商船三井）初代社長、三井高陽が個人で寄贈したものだ。三井高陽はドイツ留学経験のあるハイカラ男爵でもあった。「当時は日独伊三国同盟がありましたから、ビジネスのために支援したとも言われています。でも私は、彼は純粋に日伊交流の発展を願っていたのだらうと思います」とパオロ・カルヴェッティ館長は彼の遺した文章から推し量る。「ファシズムの暗い時代でしたが、彼のような啓蒙的な人物のおかげで、文化方面でも関係を深めることができました。その後の両国に

とって大変良かったと思います」。

創立時の建物は戦争で被災したが、1959（昭和34）年に再建され、日本におけるイタリア文化の拠点として復活する。

日伊友好の象徴的な存在だが、2005（平成7）年、現在の建物が竣工した際に思わぬトラブルが発生した。赤い壁が「靖国神社、千鳥ヶ淵戦没者墓苑に対して不敬である」という批判が寄せられたのだ。「設計を担当したガエ・アウレンティは日本の漆からインスピレーションを得たといいます。日本を軽んじたのではなく、日本へのオマージュとしてのデザインでした」と館長は解説する。その後、デザインを擁護する声が高まり、事態は収束。今では街のシンボルとして親しまれている。

現在苦慮するのはコロナ禍でのイベント開催だ。「語学講座同様、オンラインも利用しますが、できるだけライブで」と館長。日本の人々にイタリアを肌で感じてもらうための模索を続けている。



イタリア文化会館 館長

パオロ・カルヴェッティ

ナポリ東洋大学で日本語を学び、1980年より2年間一橋大学大学院に留学。2000年ナポリ東洋大学教授。2010年ヴェネツィア「カ・フォスカリ」大学教授。日本語研究者として長年日本に関わり、2003～2007年駐日イタリア大使館文化担当官をつとめる。2017年現職就任。

※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。



Belgium Square

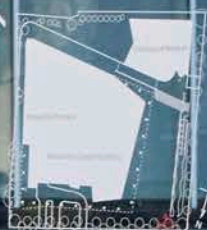
History of Belgium Square

The site remained after the Kingdom of Belgium. The Embassy of Belgium moved to Nibancho from Nishijin in 1981, and bought this land in 1982. The Embassy, known for its white walls, fell its mark here for about 30 years after its post-war reconstruction in 1995. The new Embassy and Nibancho Center Building was built in 2018. The redevelopment of the site had to meet the needs of a special Belgian-style square with high-rise buildings in white facades.

Embassy of Belgium ↑

Nibancho Center Building

← Nibancho Terrace



WORLD IN JAPAN 

ベルギー スクウェア

小さな大国が決断した、大使館ならではの土地活用

国の顔ともいべき大使館の外観や内装には各国の個性が表現される。しかし、大使館の建物を建て替えるとなると、その国にとっては大きな負担だ。そこで、近年は建て替え経費等の問題を土地活用でクリアしている国々も。二番町のベルギー大使館はその代表例の一つである。



1:現在のベルギー王国大使館。建物の白い部分はベルギー産ライムストーン(石灰岩)を使用。内部は非公開だが、関係者向けのベルギービールのイベントなども行われる。 2:昭和初期のベルギー大使館。もとは首相在任中に死去した加藤高明の邸宅だった。遺族は外交官出身の高明とベルギーの特別な絆を思い、家を譲ることを承諾したという。 3:広場のベルギー産ブルーストーン。古代海洋生物の化石を多く含む、青灰色の石灰岩で、ベルギー名産の石材である。高級ホテルや邸宅の床材などにも使用される。 4:大使館エントランスを飾るベルギー王国の紋章。ライオンが国の象徴である。

大使館の土地が資産に

外国大使館という語が一般に広まったのは明治時代である。当時西洋諸国の大使館は「館」と呼ぶにふさわしい洋館だった。しかし、現在はビルの1フロアを借りているだけの大使館も多い。明治初期のように日本政府からタダ同然で土地を借りられた時代と違い、地価の高い東京で「館」を持つことは、とくに小国には難しい。しかし、国が小さくとも幕末から関係のある国となると別である。

ヨーロッパの小国の一つ、ベルギーは、1866(慶応2)年日本と国交を結び、1893(明治26)年、公使館(のち大使館)を横浜から東京・霞が関に移し

た。やがてその土地を買い、建物も改修したが、大正時代、帝国議会新議事堂予定地の一部に。日本政府と協議を重ね、関東大震災後に得たのが現在地である。大使館の土地は戦後の高度経済成長、バブルを経て一大財産となった。しかも大使館という特殊な性格により、番町エリアの邸宅がビルに変わる中、ベルギー大使館は1960(昭和35)年に再建された建物のまま維持された。

足元にベルギーがある広場

しかし、21世紀、ついに変化の時が訪れる。ベルギーは老朽化した大使館の

建て替えにあたり、土地の一部を売却し、二番町の再開発に協力することを決断。それにより2009(平成21)年、新しい大使館と二番町センタービルが竣工した。2棟と公道の間には広場がつくられ、一帯はベルギースクエアと呼ばれる。

景観がすっかり変わった二番町だが、ベルギースクエアのおかげでここを通る人々はこれまで以上にベルギーを意識せざるを得ない。しかも広場にはベルギー産のブルーストーンが敷かれ、歩きながらベルギーと接触する仕掛けになっている。民間のビルと隣り合わせ、通行人も休憩できる広場を備えた大使館は、EUの本部があり、多国籍企業が集まるベルギーの今を象徴するようでもある。

協力:ベルギー大使館(千代田区二番町5-4)、二番町センタービル(千代田区二番町5-25(三菱地所プロパティマネジメント株式会社))

シェ オリビエ

番町の国際人に愛される、 フランス料理の伝道者

料理のプロは誰もがいつかは自分の店を持ちたいと夢見ている。
外国人が日本でそれを実現するのは法律や商慣習のハードルが高いが、
幸運にも夢を叶える場所を見つけたフランス人のオリビエ・オドス氏。
世界でグルメを楽しんできた番町エリアの人々が彼の城を支えている。





1



2



3



4

1:「フランス産ホワイトアスパラガス、柑橘類、自家製アーモンドミルクのエミュリューション」風味が濃厚なフランス産アスパラガスは、フランス人にとっては春を代表する素材だ。2:「軽く火入れた天然桜マス、バルメザンチーズのサブレ、ピキオスベツパーのソース」春の定番の魚料理の一つ。サクラマスはフランスに同系統の魚がいるため、フランス料理に合う。3:素材はオーガニック野菜など、日本産のものを中心に使用するが、キノコ類など日本にないものはフランス産を使用。4:店内は通常30席だが、現在は席数を減らして営業中。

フランス人によるフランス料理店

東京に数少ないフランス人オーナー・シェフの一人、「シェ・オリビエ」のオリビエ・オドス氏は、2000年フランス料理の指導者として来日した。長年の夢であった自分の店を日本で開いた理由を「東京は雰囲気が良く、安全です。パリよりもアドバンテージがあると思いました」と語る。東京では外国人が借りられる店舗が少なく、場所探しは難航したが、運良く現在の場所に巡り合った。「その頃、東京のフランス料理店はフォーマルな店が多かった。そこで本物のフランス料理をリラックスして食べられる店にしようと思いました」。

オドス氏にとって「フランス料理らしさ」とはソースである。「牛肉には牛肉、鶏に

は鶏と、食材すべてにそのためのソースがあるのがフランス料理です」。素材で勝負の日本料理とは対極的に、フランス料理ではソースと素材を響き合わせ、重層的な世界を構築するのだ。

近隣に各国大使館や外国語学校があり、在日フランス人の利用も多い。オドス氏の料理は彼らに故国を思わせるという。

利用者の愛が勇気に

2019年に10周年を迎えた喜びもつかのま、コロナ禍によってこの店も窮地に立たされた。初めてテイクアウト販売に挑戦してみると「温めるだけで本格的フランス料理が食べられる」というコンセプトが好評を得た。「お客さんたちの思い

を今すぐ感じています。みなさんの思いに応えたい」と、緊急事態宣言中の時短に合わせたコースや新しいテイクアウトメニューの開発にも取り組んでいる。



「シェ・オリビエ」オーナー・シェフ

オリビエ・オドス

1970年、フランス、ボルドー生まれ。16歳から料理の世界に入り、幾つもの有名レストランで研鑽を積む。パリの「ラトゥール・ダルジャン」で副料理長を務め、同店シェフの推薦により2000年「ル・コルドン・ブルー」の料理教授として来日。2009年「シェ・オリビエ」をオープン。

※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。

協力:シェ・オリビエ(千代田区九段南4-1-10 Tel.03-6268-9933)



WORLD IN JAPAN

千鳥ヶ淵

花と緑の遊歩道で

江戸から東京の約400年を旅する

桜の名所として知られる千鳥ヶ淵一帯。

半蔵門から千鳥ヶ淵交差点までの千鳥ヶ淵公園、

千鳥ヶ淵戦没者墓苑入り口から九段に向かう千鳥ヶ淵緑道を歩けば

江戸城築城から現在に至るまでの400年余の時間旅行が楽しめる。

江戸初期の姿を残す千鳥ヶ淵

番町と皇居の間にある千鳥ヶ淵界限は日本が世界に誇る桜の名所である。そして堀と土塁は「特別史跡江戸城跡」である。皇居や公園部分は特別史跡に含まれない。千代田区の文化財係の学芸員、高木知己さんによると、「内堀は環境省、内堀の皇居側の土塁は宮内庁、千鳥ヶ淵公園と千鳥ヶ淵緑道は千代田区の管轄です。」とのことだ。

文化財という言葉は美術品や建築物をイメージさせるが、堀や土塁も立派な文化財である。当時の土木技術を知る上でも貴重な。「江戸城の飲み水を

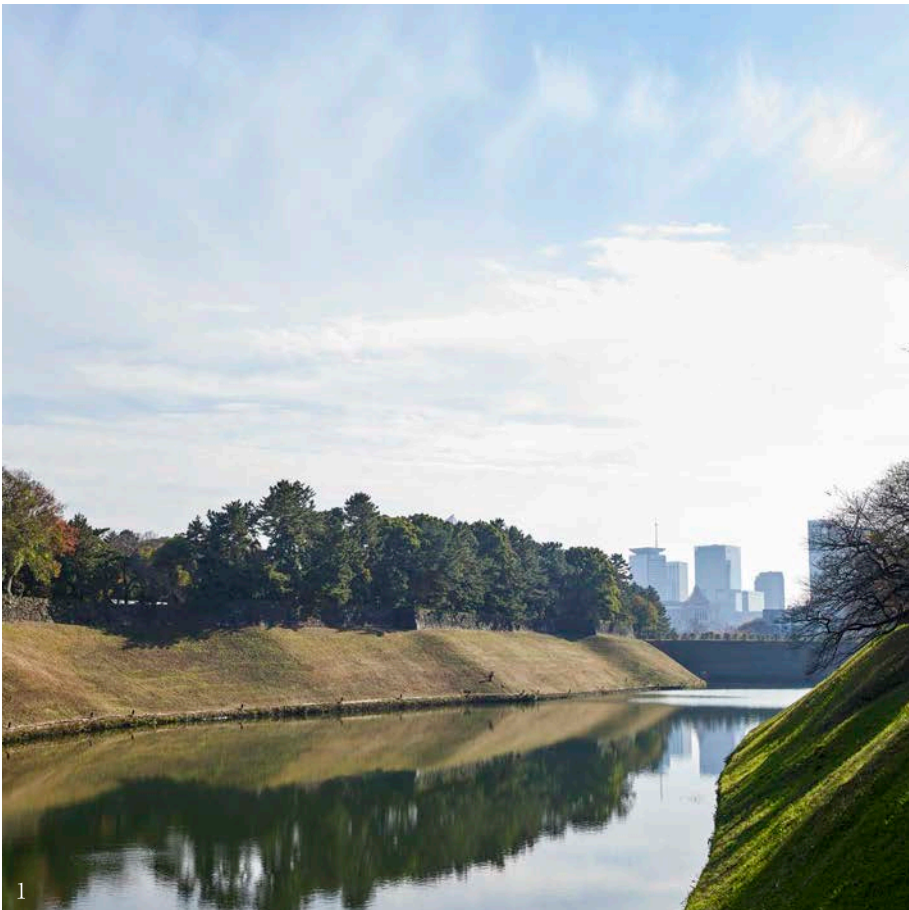
確保するため池として、千鳥ヶ淵は江戸時代初期につくられました。明治期に半蔵濠と千鳥ヶ淵を分ける土橋が代官町通りにつくられましたが、土塁や石垣は築城時から大きく変わっていないですよ」と高木さん。千鳥ヶ淵の水鳥やボートは約400年の時間の上を漂っているのである。

桜とともに近代、現代、未来へ

水面に桜が映る春の景観が見事な千鳥ヶ淵だが、江戸時代には桜はなかった。桜の植樹は1897(明治30)年イギリス大使館のアーネスト・サトウが桜

を東京市(当時)に寄贈して以降のことである。空襲で被害を受けるも戦後は再び整備され、現在千代田区が管理するものだけでも約260本という。そこに環境省、宮内庁の桜も加わり、千鳥ヶ淵を覆っている。

開花期の賑わいの中、他と趣を異にするのは千鳥ヶ淵戦没者墓苑である。ここは戦争中に国外で亡くなった身元不明の人々の遺骨を納める国民公園であり、花の景色も厳かである。天下泰平を目指した徳川家康の時代から、平和は日本人々の切なる願いであった。その記憶をとどめる千鳥ヶ淵の桜は平和に花を楽しもうという、日本から世界へのメッセージといえよう。



1:江戸城の正面に当たる大手門の側では堀に面する立派な石垣が見られるが、千鳥ヶ淵では水際の「腰巻石垣」の上に土塁を重ね、その上に「鉢巻石垣」と呼ばれる石垣をのせた三層構造である。写真奥の代官町通りの土橋は、明治時代につくられたもの。それ以前は千鳥ヶ淵と半蔵濠はつながっていた。2:昭和初期に植えられた桜の多くは失われ、残るものも寿命を迎えつつあるが、一気に景観が変わることのないよう順次植え替えが進められている。千代田区には独自の「さくらサポーター制度」もあり、幅広い人々の参加を期待している。3:半蔵門から千鳥ヶ淵交差点までの「千鳥ヶ淵公園」から千鳥ヶ淵戦没者墓苑から九段までの「千鳥ヶ淵緑道」へと、緑の中をゆったりと散歩が楽しめる。(2,3写真:千代田区広報広聴課)



千代田区地域振興部文化振興課文化財係
高木 知己 (たかぎ ともみ)

長年にわたり千代田区の文化財保護業務を担当。四番町歴史民俗資料館の勤務も経験していて、番町の歴史にも詳しい。写真の背景は、千代田区立日比谷文化図書館の常設展示室。

※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。

リアルプランニュース117号掲載
番町エリア全体MAP



2021年度 都心不動産の見通し

様々なトレンドデータから今後の市場を読み解く

2020年は、コロナ禍の拡大で世界経済は近年類をみない混乱した年となりました。

人的往来の制限や業務のオンライン化などが進み、

不動産市場も少なからず影響を受けました。

ただ、アセットごとの状況は異なり、ホテルや商業施設・オフィスに比べて物流や

レジデンシャル系はネガティブな影響が少なく、

むしろ活況を呈しているエリアも存在します。

都心市場も一時の悲観的な見方は影を潜め、

長い移動を伴わず人的交流が容易な利便性を再評価する見方が広がっています。

今回は、市場の外部環境の変化や感染症収束の見通しなどを踏まえながら

不動産セクター別の動きを捉え、都心市場の今後について探ります。

市場を取り巻く外部環境

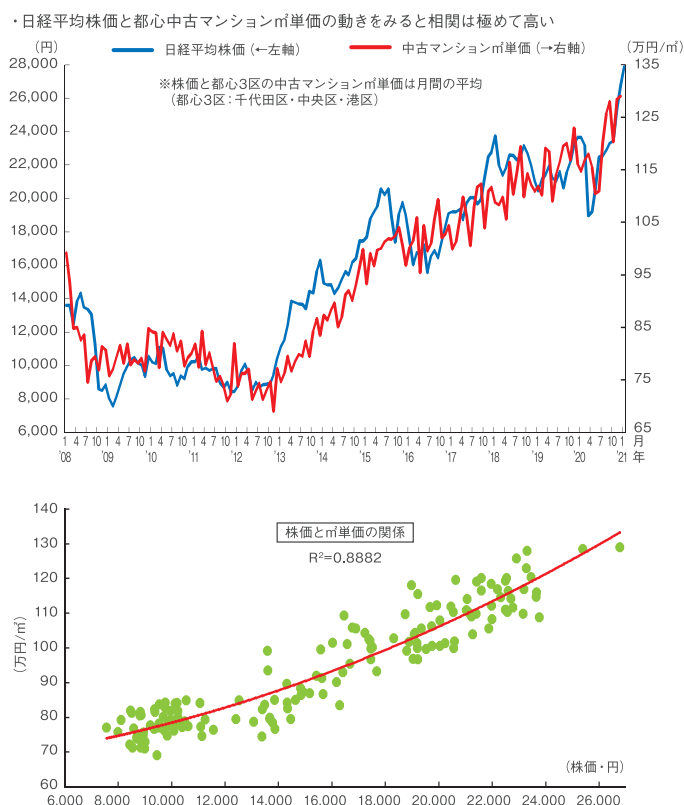
株価に連動する形で中古マンション価格は上昇

2020年当初、新型コロナウイルスの感染拡大は金融市場に大きなインパクトを与えましたが、ショックが一段落した4月以降は日経平均株価の上昇が続き、年明けには30年ぶりに2万8千円台の水準まで回復しました。為替は、米国の金融緩和の長期化観測などから日米金利差が縮小しドル安・円高傾向にありますが、株価は上昇し反教科書的な動きもみられます。これに対して株価と密接な関係が注目されるのは、都心の中古マンションです。東日本不動産流通機構のデータから成約㎡単価と株価の動きを捉えると相関は非常に高く、株価の上昇による資産効

果がマンション価格に影響を与えていることがわかります【図表1】。

一方、不動産市場を金融セクターからみた東証REIT指数は、コロナショック後の回復が遅れ気味です。20年2月から3月にかけてすべてのセクターは4～5割下落しましたが、物流系の指数は昨年の最安値から21年1月までに72.1%上昇し、4割強の伸びに留まるオフィスや住宅を大きく上回りました。依然として昨年の最高値は下回っていますが、ネット販売や巣ごもり需要の拡大で物流施設に対する収益期待は高い状況にあります【図表2】。

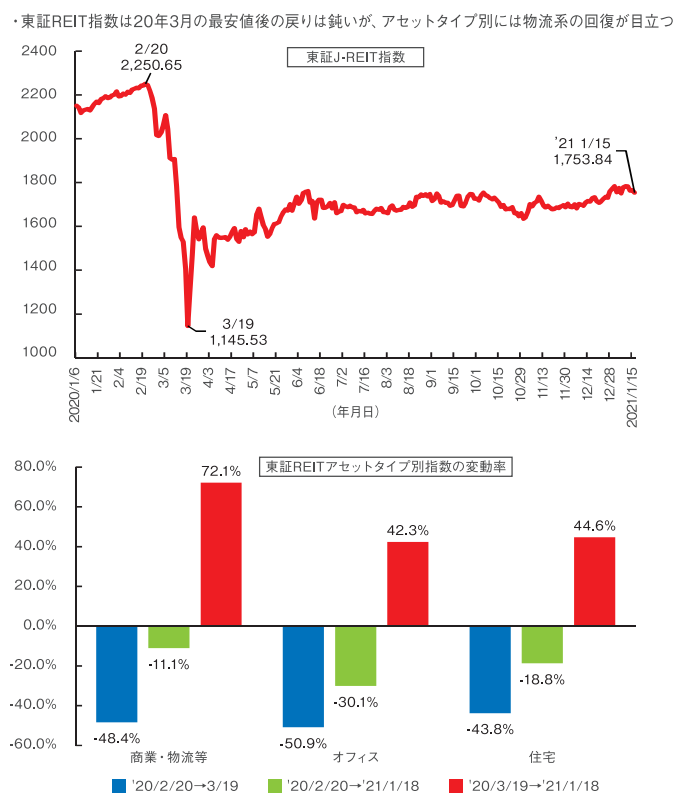
【図表1】日経平均株価と都心3区の中古マンション㎡単価の推移



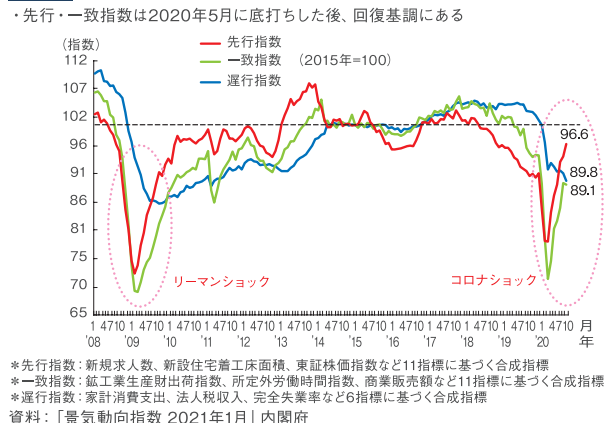
資料：日本経済新聞社・東日本不動産流通機構

株価は、中央銀行の緩和姿勢によるマネーの流入やコロナ禍の収束期待を背景に、今年も強含みで推移することが予想されます。ただ、実体経済との乖離を指摘する声も多く、内閣府の景気動向指数をみても家計消費などからなる遅行指数が低下する一方、株価などで構成される先行指数は20年6月以降上昇が続き、相反する動きがみられます【図表3】。リーマンショック時のように遅行指数も先行・一致指数を後追する形で徐々に回復することが考えられますが、昨年末からの感染拡大の再発を踏まえると、景気回復は当初より遅れる可能性があります。

【図表2】コロナ禍におけるJ-REIT指数の変化



【図表3】景気動向指数(CI指数)



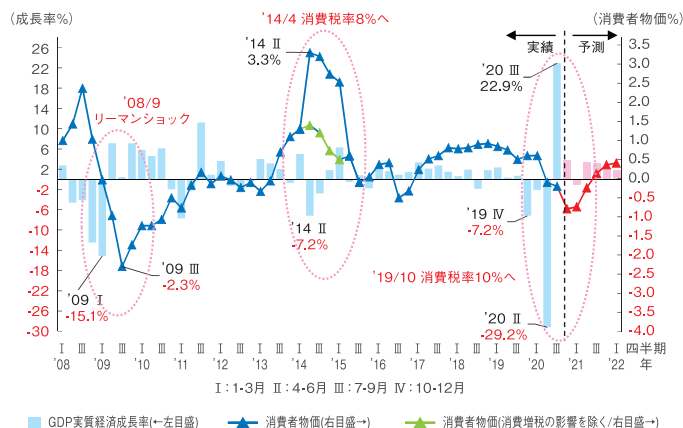
2021年度のGDPはプラス3%程度の成長に

20年7～9月期のGDP実質経済成長率はプラス22.9%と、戦後最大の落ち込みとなった前期から大幅な伸びとなり、昨年までの民間調査機関の予測は21年当初から緩やかなプラス成長を見込んでいました。しかし、1月の緊急事態宣言の再発出もあり、飲食・サービス業を中心とした個人消費の落ち込みから21年1～3月期は再びマイナス成長となる見通しです。

ただ、21年度の実質成長率はプラス3.3%程度と、20年度の落ち込みをカバーするには至らないものの、内需主導で回復軌道に戻る見込みです。消費者物価も21年7～9月期にはプラスに転じ、ワクチン等の普及に伴う経済のU字回復がメインシナリオとなっています **図表4**。日銀は米国連邦準備理事会(FRB)や欧州中央銀行(ECB)とともに、物価上昇が確認できるまでゼロ金利誘導を行う強力な金融緩和を続ける意向です。政府の21年度予算も過去最大の106兆円規模となり、感染収束の兆しが見え始めれば上記の予測は現実のものとなりそうです。

図表4 民間調査機関による経済見通し

・GDP成長率は21年第I期にマイナスとなるも、第II期以降は緩やかなプラス基調に



*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 2021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

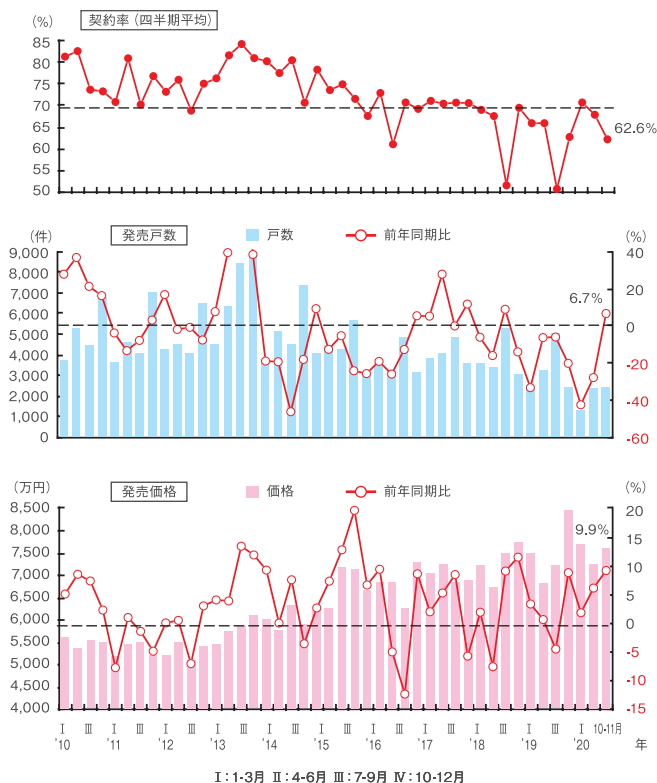
都心の新築マンション販売は堅調に推移

先行きに明るさが戻るなかで、新築マンション市場も比較的堅調に推移しています。19年以降減少傾向にあった都区部の発売戸数は、20年10～11月期に前年比で6.7%増加し、平均発売価格も7,612万円と同9.9%上昇しました(株不動産経済研究所調べ) **図表5**。契約率は好不調の目安とされる70%を下回りましたが、都心区に限れば従来の3A(麻布・青山・赤坂)地区以外にもやや安価なエリアを中心に高倍率物件が増えています。予算潤沢な中高所得層では、コロナ禍でむしろ職住近接や様々な都市的利便性が享受できる都心へのニーズが高まっています。

在宅勤務スペースの確保が容易な郊外の大規模マンションなども人気を集めていますが、テレワークでオフィスへの通勤が皆無になるケースは少なく、アフターコロナも見据えて通勤利便性を重視する都心回帰の動きは続きそうです。以前から指摘された通り、大手デベロッパーの供給物件を中心に価格の値崩れはみられず、本来購入を予定していた世帯は買い時感を強めています。結婚や出産、子供の成長などライフステージの変化に伴う住宅取得層は常に一定数存在するため、都心における住宅需要が大きく減退することはないと考えられます。

図表5 新築マンションの販売状況(都区部)

・足元の発売戸数は前年比で増加し価格も上昇、契約率は7割を下回る



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

都心の中古マンション市場は需給タイトに

冒頭の図表1でも触れた通り、株価の上昇とともに都心の中古マンション価格は上昇し、取引量もコロナ禍で営業自粛を迫られた20年4～6月期を除くと前年を上回る水準で推移しています。都心3区の20年10～12月期の成約件数は前年比プラス12.8%の2ケタ増と、消費税増税前の19年7～9月期以来の高い伸びとなりました。これに対し新規登録(売り出し)件数は同マイナス14.5%と、5期連続で前年同期を下回りました。新築同様に都心の中古マンション需要は根強い一方、売主側は様子見姿勢が続き売り時を探っている様子が見えがえす【図表6】。

20年10～12月期の平均成約価格は7,430万円と前年比で12期連続の上昇となり、新規登録価格も7,509万円と2期連続で上昇しました。特に成約価格は7～9月期に前期比で1千万円近く上昇し、高額物件の取引が拡大しています。10～12月期

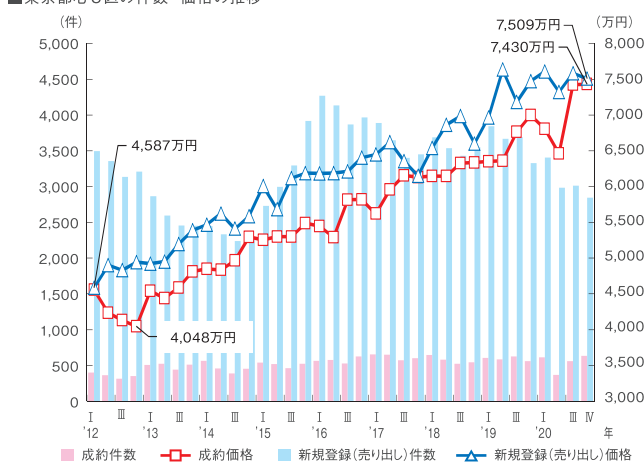
の都心3区の平均成約単価は125.21万円/㎡と前年比で5.4%上昇し、城西地区も97.61万円/㎡で同4.1%上昇しました。都区部や首都圏全体も4%程度上昇し、都心や郊外を問わず相対的に価格水準の高い物件を求める動きが目立ちます。

成約(取引)を需要側、新規登録(売り出し)を供給側に見立てて市場を捉えると、件数面・価格面ともに需給はタイト方向に振れており、好調な取引に対して売り物件は不足する状況にあります。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も、成約件数や成約㎡単価は好調に推移していますが、売り出し件数は減少しています。競合物件の少なから円滑な成約を目指した売却活動は行いやすい環境にあり、成約価格の上昇を反映して売り物件がどこまで増加するか注目されます。

【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10～12月期が前年比で2ケタ増、成約㎡単価も前年比で上昇続く

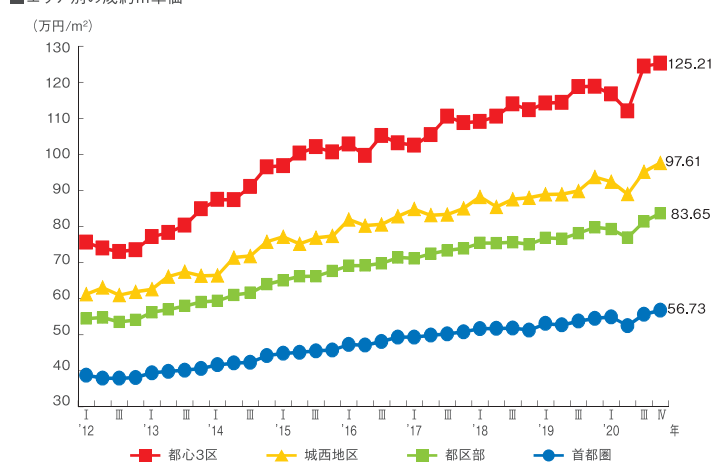
■東京都心3区の件数・価格の推移



*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

物流・レジデンシャル系へのコロナ禍の影響は軽微

オフィス市場の取引利回りについて日本不動産研究所の不動産投資家調査からみると、都心一等地のAクラスビルは20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、渋谷は3.3～3.5%、神田、秋葉原、西新宿、池袋、大崎は3.7～3.9%となっています。各地区とも4%を下回り5年前に比べて0.5ポイント前後低下し、他都市より依然として低い水準にあります【図表7】。

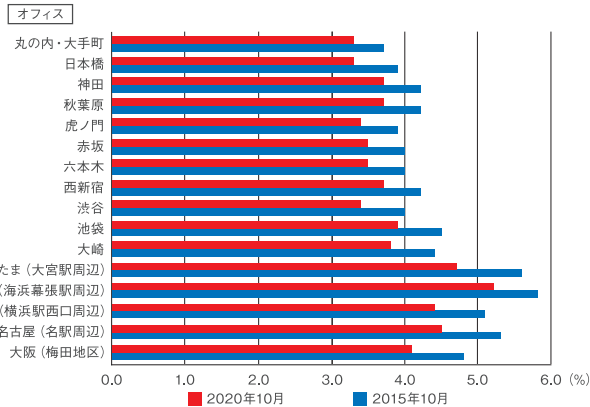
コロナ禍の影響で都心のオフィス市場では空室率の上昇や賃料の低下が指摘されていますが、空室率は昨年の緊急事態宣言後の7月頃から上昇が目立ち、都心5区のビジネス地区平均は12月時点で4.49%となっています(三鬼商事株

調べ)。IT系企業の転出や縮小が目立つ渋谷区や港区では空室率が5%を超え、特に渋谷区の賃料は5月から下落し始め1月比で4%以上低下しています。ただ、中央・港・新宿の各区では昨年秋頃から下落が確認されるようになり、一部エリアを除くと市況の悪化は比較的緩やかと言えます。

上記調査に基づく商業施設の期待利回りは、銀座や表参道の高級専門店が3.5%と5年前に比べて低い水準にとどまっていますが、感染再拡大の影響が長引くと飲食店や一般的な物販店舗への影響は避けられません。空室率の上昇や賃料の下落による利回りの変化がどこまで顕在化するかについては、感染収束の時期がカギを握ると言えます。

図表7 エリアごとの不動産アセットタイプ別利回り水準の変化

・東京都心の各アセットタイプの利回りは5年前から0.5ポイント程度低下し、他都市に比べて依然として低水準

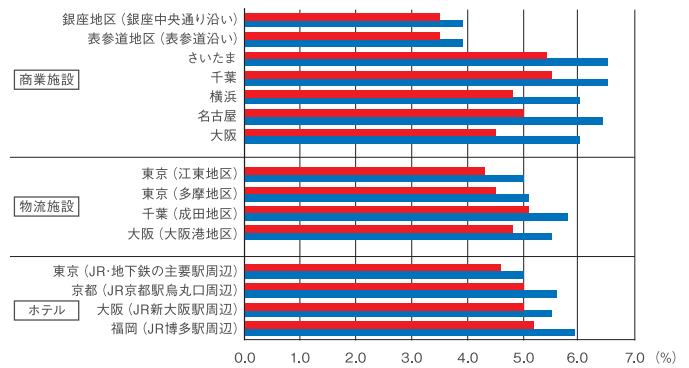


*標準的なAクラスビル：最寄駅5分以内、築5年未満、延床面積5万㎡以上、基準階床面積1500㎡以上、天井高2.8m以上、フリーアクセス床・ゾーン空調・セキュリティシステムなど
*機関投資家やレンダー・アセットマネージャー・デベロッパーなどに対するアンケート結果

出典：「第33回・第43回不動産投資家調査」一般財団法人 日本不動産研究所

物流施設の期待利回りは20年10月現在、江東地区が4.3%、多摩地区が4.5%となっており、千葉の成田地区や大阪の湾岸地区と比べても低い水準にあります。一方、インバウンドや国内の出張・旅行需要が制限されているホテルは、都内のJR・地下鉄の主要駅周辺が4.6%と相対的に高くなっています。コロナ禍が収束した場合のアセット別の市況見通しをみると、物流施設が最も早く回復し、レジデンシャルやヘルスケア施設なども早期の回復が見込まれています。一方、最も回復が遅れるのはホテルや都市型商業施設で、市況の回復には1年以上を要するとみられます(図表8)。ネットを利用した売買やテレワークなど新常态のライフスタイルに適応したセクターへの影響は軽微で、今後の利回りは物流施設が低下、オフィスは上昇する可能性が指摘されます。

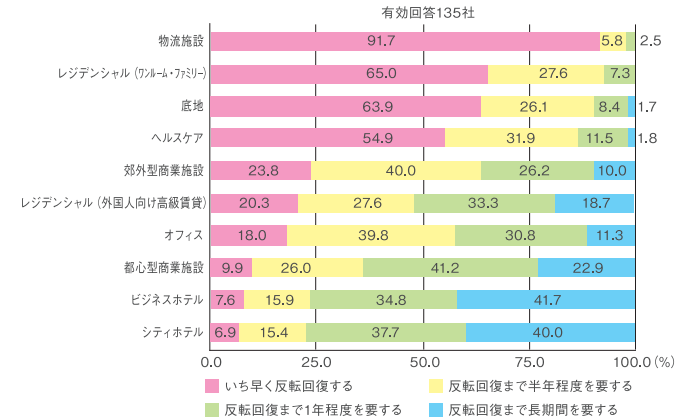
商業・物流施設・ホテルの期待利回り



*商業施設 (都心型高級専門店)：築年数の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中心
*物流施設 (シブシティ型)：2~3階、延床面積1万㎡程度、建物1㎡は汎用性を有する、ターゲッド契約・残存契約期間10年以上でテナント信用力は標準的
*ホテル (宿泊特化型)：最寄駅5分以内、築5年未満、客室100室程度、平均客室単価6~8千円程度、客室稼働率80%以上、経営形態リース方式

図表8 新型コロナが収束したと仮定した場合のアセットタイプ別見通し

・物流・住居・ヘルスケア等はコロナ禍の影響からいち早く回復



出典：「第43回不動産投資家調査 (2020年10月現在)」一般財団法人 日本不動産研究所

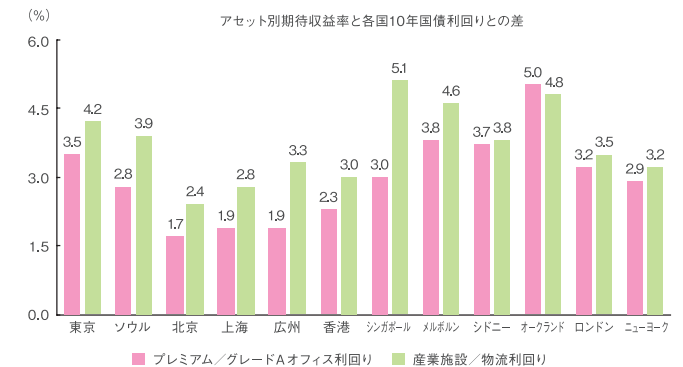
都心不動産市場の見通し

東京の相対的な投資優位性は維持

海外に目を向けると、欧米に比べてアジア圏ではコロナの感染拡大が抑えられており、都市部の人も大きく制限されていないため、リアルな店舗やオフィスの収益性は相対的に維持されています。主要都市におけるアセット別イールドスプレッドをみると、従来から指摘されているように東京の投資優位性に大きな変化はありません(図表9)。東京のハイグレードなオフィスのスプレッドは3.5%、物流施設は4.2%とされ、オーストラリアやニュージーランドより低いものの、同じアジア圏のソウルや香港、中国の諸都市に比べて高い収益性を維持しています。米国や英国はコロナ対策で強力な金融緩和を実施した結果、長期国債の利回り低下でスプレッドは拡大していますが、ニューヨークやロンドンに比べても東京の優位性は遜色ない状態に保たれています。

図表9 主要都市における不動産アセット別イールドスプレッドの比較

・海外主要都市と比較して東京の相対的な投資優位性は維持されている



出典：以下の資料等より作成

・アジア・オセアニア：「コリアーズ・インターナショナル、S&Pグローバル・マーケット・インテリジェンス、フィナンシャル・タイムズ、香港ハンセン株価値指数」
・ロンドン：「European Logistics Q3 2020、BNP PARIBAS REAL ESTATE」
・ニューヨーク：「Office Insight Q3 2020、Industrial Insight Q2 2020、Jones Lang LaSalle IP, Inc」

収益性の変化に留意したポートフォリオの検討を

世界的な視野でイールドハンティングを行う国内外の投資家にとって、強力な金融緩和で過剰流動性を抱え、コロナ禍の影響を相対的に抑えている東京は魅力的に映ります。20年1～9月期の東京の商業用不動産投資額は前年同期の4位から世界首位(ジョーンズラングラサール調べ)に上昇し、特に安定稼働している物流施設や賃貸マンションに海外マネーが流入しています。前述のように、これまで低位であったオフィスや商業施設と、収益性を維持する物流やレジデンシャル系との利回りの差は縮小することが考えられます。ただ、収益期待が高いアセットでは既に投資の過熱感もみられ、今後はニッチで多様なセクターも視野に入れながら柔軟なポートフォリオを考えていく必要があります。

感染再拡大の可能性は排除できませんが、日本でも春先から本格的なワクチン接種が始まる見通しであり、収束の動きが顕在

化すれば21年度の3%成長は現実のものとなりそうです(図表10)。GDPがコロナ前の水準を回復するにはあと1～2年必要ですが、今回のショックを機に新たな働き方や住まい方を提供する場として都心不動産を捉え直すことが必要と考えられます。オフィスでは都心のメイン施設・駅周辺のサテライト・在宅といった機能分散を支えるオンライン化や、賃貸住宅ではAIを活用した入居者認証など、新たなスペックを備えた物件投資も視野に入ります。郊外や地方への居住分散も喧伝されていますが、こうした動きが恒久化するについては見極めが必要です。向こう10年間で予想された変化が1年に短縮されたと言われますが、アフターコロナ時代を見据え多彩なアセットタイプの投資戦略を助言できるコンサルタントの役割がますます重要になっていると言えるでしょう。

図表10 今後の不動産投資に関する見通し

▼ 2021年の主な行事予定	1月: 米国大統領就任 7月: 東京都議会議員選挙 7～9月: 東京オリンピック・パラリンピック 10月: 衆議院議員任期満了
▼ 外部環境における動き	コロナ禍の影響でマイナス成長となった2020年度から、21年度のGDPは前年比3%程度のプラス成長に転じる見通し ワクチン等の普及によりコロナの感染再拡大は次第に収束に向かい、経済活動は緩やかな“U字”回復がメインシナリオ 強力な金融緩和を背景に、低位ながら日本経済の安定性と21年度を見越した企業業績を踏まえ、株価は高値圏で推移 米国新政権は国際協調路線に回帰し通商政策は平常に戻るが、米中摩擦の継続やコロナ後の欧州経済の停滞など不透明要素も残る
▼ 金融・税制等における動き	日銀・米国FRB・欧州ECBによる緩和的な金融政策は2021年も変更なく、必要に応じた追加緩和も想定され、超低金利は継続 各国との政策協調により、23年の日銀総裁任期まで現行のゼロ金利政策と2%の物価目標は維持される見通し コロナ禍対策は当面継続され、財政出動や住宅ローン減税の期間延長の税制対策などから、住宅市場に対する下支え効果が続く ↑ポジティブ シナリオ: コロナ禍からの着実な景気回復により、企業業績の改善と株高が続き、富裕層の資産効果の拡大や雇用増加へ ↓ネガティブ シナリオ: 感染再拡大・収束を繰り返し世界的な景気後退(リセッション)の再発で、日本の不動産市場からも資金が逃避
▼ 不動産市場に与える影響	海外主要都市に比べて東京のイールドスプレッドの優位性は変わらず、投資機会を探る海外投資家を含む都心不動産への需要は引き続き堅調 上記のポジティブシナリオでは、ネットを介した商流・物流に加え、人流の回復でリアル店舗や新たな機能を付加したオフィス需要が顕在化 ⇒海外からの資金流入や株高による資産効果で優良なプレミアムマンションに対する需要がさらに拡大。国際水準に見合った価格上昇も 上記のネガティブシナリオでは、人流の減少が続きオフィス・店舗需要の減退や、狭小・高額な住宅販売の減速・供給減少が進む ⇒海外投資家や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相対優位の状況に

(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。

個人が対価を得て 配偶者居住権等を消滅させた場合の 所得税の譲渡所得の取扱い



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）。配偶者は配偶者居住権を譲渡することができません（民法1032条第2項）が、配偶者居住権付き建物の所有者から対価を得て合意解除することにより、配偶者居住権を消滅させることは可能とされています。今回は、個人が配偶者居住権を設定後に、その権利付き建物の所有者から対価を得て消滅させた場合の、所得税の取扱いについて解説します。

1. 配偶者が配偶者居住権の消滅に伴い対価を得た場合の譲渡所得の取扱い

(1) 総合課税

配偶者は対価を得て合意解除することにより配偶者居住権を消滅させることができ、事実上、対価を支払った居住建物（配偶者居住権付き建物）の所有者に対する資産の譲渡と同じ効果が生じます。このため、配偶者が配偶者居住権の消滅に伴い対価の支払を受けた場合、その対価は譲渡所得の収入金額として所得税の課税対象とされます（所得税基本通達33-6の8）。この場合、配偶者居住権が建物の賃借権（借家権）類似の法定債権の性質を有するため、借家権と同様に、総合課税の譲渡所得として課税されます。したがって、

その譲渡所得の金額は、収入金額（配偶者居住権の消滅に伴い取得した対価の額）から取得費（後述2参照）と特別控除額50万円を差し引いて計算されます。

また、配偶者居住権の敷地の利用権（以下「敷地利用権」）については、これが建物に対する権利である配偶者居住権に基づく敷地の使用権であることから、敷地利用権の消滅に伴う譲渡所得の金額の計算についても、配偶者居住権と同様に総合課税の譲渡所得として課税されます（租税特別措置法通達31・32共-1）。

(2) 長期譲渡所得又は短期譲渡所得の判定

配偶者居住権は、配偶者居住権が設定された時において配偶者が取得したものとされ、具体的には相続（遺産分割）による場合は遺産分割の時、遺贈による場合は相続開始の時となります。この場合、配偶者居住権の消滅に係る長期譲渡所得に該当するか短期譲渡所得に該当するかどうかの判定については、配偶者居住権の消滅時の取得費が、後述2のとおり、被相続人から引き継いだ本来の居住建物の取得費を、その建物所有者である相続人と按分した額を基礎として計算する点を踏まえ、被相続人等の取得時期を引き継ぐこととされています。

住権が、その被相続人が居住建物を取得した日以後5年を経過する日後に消滅した場合には短期譲渡所得から除外され、長期譲渡所得とされます（所得税法施行令82条2号）。

なお、敷地利用権に係る譲渡所得が長期譲渡所得に該当するか短期譲渡所得に該当するかどうかの判定は、配偶者居住権の消滅時の取扱いと同様、その敷地利用権が、被相続人が居住建物の敷地の用に供される土地を取得した日以後5年を経過する日後に消滅した場合には、短期譲渡所得から除外され、長期譲渡所得とされます（同3号）。

すなわち、相続または遺贈により取得した配偶者居

2. 配偶者居住権及び敷地利用権が消滅した場合の取得費の計算

(1) 配偶者居住権が消滅した場合の取得費

次の算式により計算した金額とされます(所得税法60条第3項1号、所得税法施行令169条の2第1項、第2項)

(算式) 取得費 = A - E

$$A : B \times \left[\frac{C}{C + D (= \text{本来の居住建物の相続税評価額})} \right]$$

B : その相続又は遺贈により配偶者居住権を取得した時において、その時に配偶者居住権付き建物を譲渡したものと仮定した場合における、その建物の取得費の額として計算される金額(注)(=居住建物の取得費)

(注) 被相続人による取得から配偶者居住権の設定までの期間の減価の額を控除。

C : その相続開始の時において、配偶者居住権につき相続税法23条の2の規定を適用して計算される、配偶者居住権の相続税評価額

D : その相続開始の時において配偶者居住権付き建物につき、相続税法23条の2の規定を適用して計算される、その建物の相続税評価額

E : $A \times F / G$ (=配偶者居住権の設定から消滅等までの期間に係る減価の額)

F : 配偶者居住権を取得した時から配偶者居住権が消滅した時までの期間の年数(6ヶ月以上の端数は1年とし、6ヶ月未満は切捨て。)

G : 配偶者居住権の存続年数

(2) 敷地利用権が消滅した場合の取得費

次の算式により計算した金額とされます(所得税法60条第3項2号、所得税法施行令169条の2第3項、第4項)。

(算式) 取得費 = H - L

$$H : I \times \left[\frac{J}{J + K (= \text{本来の居住建物の敷地の相続税評価額})} \right]$$

I : その相続又は遺贈により敷地利用権を取得した時において、その時に配偶者居住権付き建物の敷地の用に供される土地を譲渡したものと仮定した場合における、その土地の取得費の額(=居住建物の敷地の取得費)

J : その相続開始の時において、敷地利用権につき相続税法23条の2の規定を適用して計算される、敷地利用権の相続税評価額

K : その相続開始の時において配偶者居住権付き建物の敷地の用に供される土地につき、相続税法23条の2の規定を適用して計算される、その土地の相続税評価額

L : $H \times M / N$ (=敷地利用権の設定から消滅等までの期間に係る減価の額)

M : 敷地利用権を取得した時から消滅した時までの期間の年数(6ヶ月以上の端数は1年とし、6ヶ月未満は切捨て。)

N : 配偶者居住権の存続年数

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。

「道路」について考えてみましょう(その6)

このところ、特別編として、「民法改正について」

「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」というお話をさせていただいておりましたが、
今回は、「道路」に関するテーマに戻って、
当職のごく近い方に発生した具体的なトラブルについて
お話をさせていただくことにします。



I よくある旗竿地のお話しです。

図面ABFHCDEのような地形の土地(以下「本件所有地」といいます。)は、俗に旗竿地と呼ばれており、ABDEの部分の土地を路地状敷地と呼びますが、このような土地は特に珍しい地形ではなく、実際にこのような土地をお持ちの方も珍しくはないと思います。

このような土地については、公道に接しているAEの部分
が2mないと建築基準法上の接道要件を満たさないので、
注意が必要であるということを知ったことはあると思
いますし、さらに注意してみると、BDの部分も2mないと接
道要件を満たさないとことも聞いたことがある方もいら
っしゃると思います(実際には、AE及びBDの各線と平行
な任意のXYがいずれも2mないと接道要件を満たさな
いことになります。)

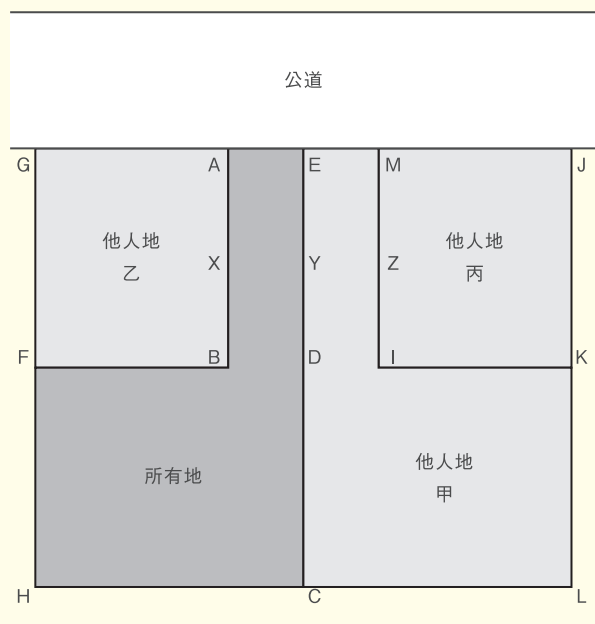
ところが、今回のご相談は、AEの部分の長さは
2.03mあるものの、BDの部分の長さが1.98mしかないこ
とが判明したというものでした。

このような事態が発生した可能性として考えられるのは
主に、以下の(1)～(5)のようなケースです。

- (1) そもそも本件所有地が分筆された当初から、BD部分の長さが2mなかったものであり、分筆上のミスであったというケース
- (2) 本件所有地が分筆された当初はBD部分の長さは2mあったものの、AB部分の塀が設置された際に、B点が図面の右側にズレてしまったというケース
- (3) 本件所有地が分筆された当初はBD部分の長さは2mあったものの、CDEの線が図面の左側にズレてしまったというケース
- (4) 上記(2)及び(3)の複合的なケース
- (5) 図面では直線に見えるCDEの線が実は分筆当初からまたは分筆後のいずれかの時点からDの地点のみ図面の左側にズレてしまったというケース
無論、これ以外にも、CDEの境界が直線ではないとい

う可能性などもありますので、いろいろなケースが想定されますが、困ったことに本件所有地の所有者(つまり、当職への相談者)は、本件所有地を相続で取得されたものであり、被相続人が本件所有地を取得した経緯について全くご存じなく、他人地甲、他人地乙及び他人地丙の各所有者とは全くお付き合いがありません。そして、このような事態を認識されたのは、本件所有地を自ら使用収益される予定は全くなく、本件所有地は放置しておくすぐに雑草が生えてきてしまい、除草をして欲しいという要請が近隣住民からだけでなく、役所からも来ることから、このままでは面倒であるので、本件所有地を売却しようということになって、売却活動をお願いした仲介業者から指摘を受けたことを端緒とするということでした。

【図】



II ご相談者の対応

ご相談者の方は大変困ってしまい、当職にご相談されながら、被相続人が本件所有地を取得した経緯についてご自分なりにいろいろと調べてみることにしました。

その結果、

- (ア) 本件所有地は、大手不動産会社の分譲地ではあるものの、昭和50年代の分譲地であり、古い資料が残っておらず、手元の資料を見る限りでは、AEの長さは2mとされており、他人地甲はCDEの線でちょうど本件所有地と対称になっていること(つまり、本件所有地と他人地甲が対称であるだけでなく、他人地乙と他人地丙も対称であること)
- (イ) BFの長さは、手元の資料上の長さよりも若干(0.05mほど)長いこと(ただし、IKの長さは他人地であるので、測量できていないこと)
- (ウ) 本件土地は、A、B、F、H、Eの各点には境界標があったものの、C及びDの各点には境界標が見当たらなかったこと(その他の点のうち、G、M及びJの各点は目視で境界標を確認できたものの、I、K及びLの各点の境界標の有無は確認できていないこと)

ということが判明しましたが、それ以上の事項は今のところ明らかになっていません。

そのため、ご相談者の方は、今後、お願いしている仲介業者の方を通じて、他人地甲の所有者の方にご説明をして、本件所有地及び他人地甲の測量をしたいと考え、当該仲介業者と共に、当職のところにご相談にいらっしゃいました。

その際、当職からご相談者の方には、

- (i) せっかくお調べいただいたのにこのようなことを申し上げるのは誠に申し訳ないが、この調査内容だけでは、I(1)の可能性が否定できないのは勿論のこと、分筆時の測量精度を考えると、II(イ)だからといって、I(2)の可能性がないと断ずることもできないと考えた方が安全である。
- (ii) つまり、他人地甲、とくにCDEの線が本件所有地側に若干越境しているのではないかと先入観を持って他人地甲の所

有者の方に測量の話を持って行くのは、他人地甲の所有者の方の感情を無用に害する可能性もあるので、注意が必要である。

- (iii) また、分譲時の図面を見る限り、D点にはそもそも境界標がなかった可能性が高く、C点の境界標も掘ってみたら発見される可能性もあるし、B点の境界標も動いている可能性がないとまでは断定できない(相談時に示された現場の写真を見た限りでは、F点及びH点の境界標とB点の境界標は同一時期に設置されたものかどうか疑義がありましたので、このような説明をしました。)

ことを指摘し、他人地甲の所有者の方へのお話しの持って行き方は慎重に考えた方がよいであろうというアドバイスをしました。

幸いなことに、ご相談者の方も当該仲介業者の方も、当職のアドバイスを聞いて、問題の所在をご理解されたようで、さらに協議を進めた結果、

- (あ) 他人地甲の所有者の方が本件所有地を購入されるのであれば、もし、CDEの線が図面の左側にズレているとしても、売却に当たって問題になる可能性は低いのではないかと、つまり、AEMの部分の長さも、BDIの部分の長さも、いずれも4m以上あれば、接道要件上の問題が生じる可能性は低いこと(もともと、例えば、XYZ-XYZというのはAEM及びBDIに平行な任意の3点です。-の長さが4mないということあれば、それも問題ですので、当職からは、その点も注意していただくということを説明しました。)から、他人地甲の所有者の方に本件所有地を購入する意向がないかどうかをうまくご確認してみる(当該仲介業者の方もそのような購入希望があるケースは少なくないと言われていました。)

- (い) それと併せて、他人地甲の所有者の方には、まず、本件所有地の周囲、すなわち、ABFHCDEを測量したいことを説明して協力を求め、その際に、C点及びD点の境界標がなければ、事情を尋ねてみるこ

ということから始めてみようということになりました。

III 最後に

本件のようなお話しは一般的にも十分にありそうな事例ですが、初期対応を誤ると隣地所有者との関係で無用のトラブルが生じてしまい、解決まで時間を要してしまう可能性があります(その結果、本件所有地のような土地の売却のタイミングを失することにもなりかねません。)、十分な

注意が必要となると感じています。

弁護士へのご相談は、実際に紛争が発生したときだけでなく、紛争が生じないようにするために予防的にご相談されることも肝要かと思ひ、今回はこのようなお話しをさせていただきました。

※ なお、本件は、継続中のご相談ですので、ご相談者の了解を得た上で、一部、事例を変えてお話しをさせていただいております。

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 24.

パークコート千代田富士見 ザタワー
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24回は、江戸時代から日本の
中心として国の発展を見護り続け、
千代田富士見に佇む
「パークコート千代田富士見 ザタワー」
をご紹介します。



パークコート千代田富士見 ザタワー

【所在地】東京都千代田区富士見二丁目10番3号
【竣工年月】2014年3月
【交通】JR総武線・中央線「飯田橋」駅 徒歩3分
東京メトロ有楽町線・東西線・南北線「飯田橋」駅 徒歩4分
都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅 徒歩4分
【総戸数】505戸
【事業主】三井不動産レジデンシャル
【施工会社】前田建設工業
【構造／規模】鉄筋コンクリート造 地上40階地下2階建

変わりゆく都心にあって、江戸の面影を色濃く残す場所、千代田富士見。

富士見。そこはかつて富士山を美しく臨んだ富士見坂から、町名が付けられました。そのような眺望とゆかりあるJR「飯田橋」駅に近接する約16,700㎡の広大な敷地に「住む・働く・愉しむ」をコンセプトにした複合再開発として「パークコート千代田富士見 ザタワー」は誕生しました。

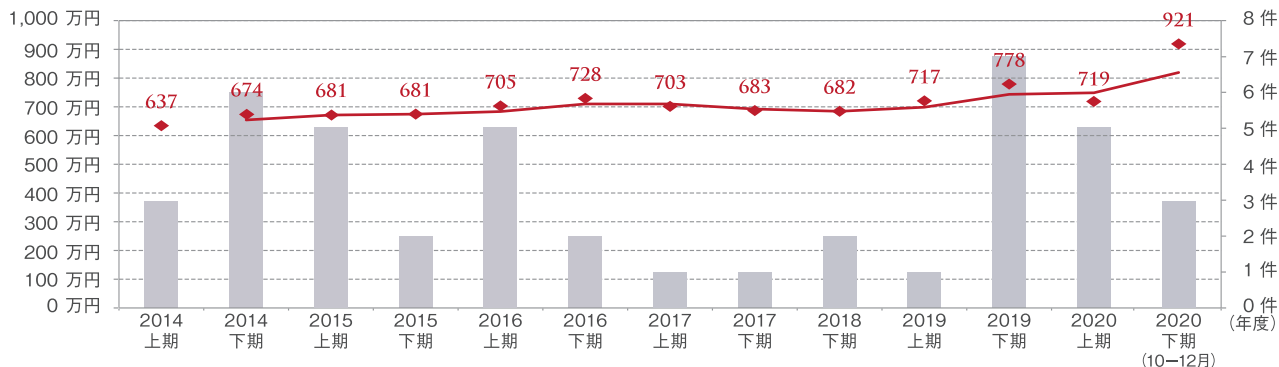
この国の中枢機能が集積する千代田区の中でも江戸時代から大名や旗本の屋敷が軒を連ね、暮らしやすい場所として愛されてきた千代田富士見。街を歩けば、フランスの西洋の文化を随所に感じることができます。これは明治時代にフランスから5人の修道士たちによって学校や教会の設立にはじまり、フレンチレストランやカフェなどのさまざまな文化を取り入れたことによります。

デザインコンセプトは江戸と西洋の薫りが交差する地に江戸から続く美意識「粋」、とこの場所に宿るフランスの精神「エスプリ」、必要以上に飾り立てず、凛とした内に秘めた美しさや豊かさを良しとする精神性に基づいています。ファザードデザインは外濠側を「粋」とした石、金属、ガラス、タイルなどの素材そのものが持つ色や風

合いを吟味し、内濠側を「エスプリ」としたフランスの洒落さと洗練された街並を連想させるシャンパンゴールド・ベージュ系の色調でデザインしています。足元には外濠と響き合う桜景色や重厚な石垣のアプローチで門構えを演出しており、エントランスを抜けると、モダンで豪華な「洋」のデザインの中に伝統模様の江戸小紋をフロアに設えた壮大な迎賓空間となるグランドホールが待ち構えます。このグランドホールをはじめ、ゲストスイートやラウンジ等の空間デザインは数々のラグジュアリーホテル等を手掛けてきた「HBA」によるもので、その他パーティールーム、フィットネスルーム、カフェラウンジ等、充実した共用空間がゲストをもてなします。

また、サービス面ではゲストのご要望に応じてくれるホテルのコンシェルジュのように、1階グランドホール、2階ロビーにはコンシェルジュカウンターが設けられ、専門スタッフによるポーターサービス、ホームアテンダントサービス等、都心生活を快適に暮らすためのサービスも用意されています。千代田富士見の歴史と精神を紡ぎ、時代を超えた美しさは永く住み継がれていくでしょう。

【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、「パークコート千代田富士見 ザタワー」の取引について、成約件数と平均成約単価の推移を表したものです。データを見てみると、2013年度下期の竣工以降、2014年度下期から2019年度上期まで平均成約単価は概ね@700万円前後で安定して推移し、2019年度上期以降は大幅に上昇に転じ、直近では過去最高水準を記録しています。成約価格の上昇と同時に、取引件数も2019年度下期には7件と過去最高となる取引が記録され、緊急事態宣言が発令された2020年度上期以降も、好調な取引が続いています。現在は、売出物件が減少傾向にあるため、新たな売出物件の供給に期待が持たれます。(2021年1月28日現在、レイズデータ調べ)

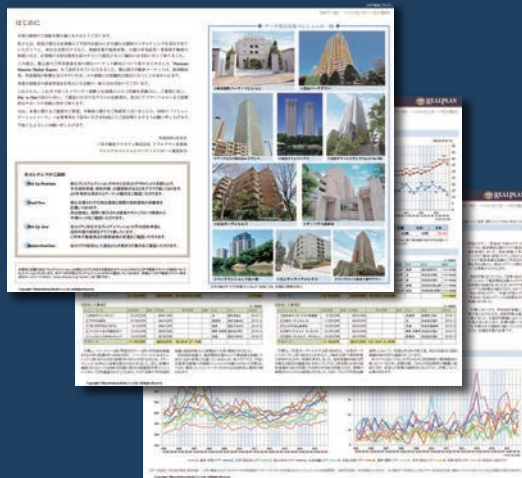
データ出典:三井不動産リアルティ株式会社の成約情報データベース(プレミアムマンションの成約情報) ※プレミアムマンションとは都心エリアに存在する高品位なマンションの中から、リアルプランが独自にセレクトしたマンションです。記事出典:分譲パンフレット、他。

PREMIUM MANSION MARKET REPORT

プレミアムマンションマーケットレポート

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

将来の資産形成のためには、ご所有不動産の資産価値やマーケット動向を知ることが大切です。レポートでは都心エリア全体および各エリア別の成約件数・平均成約単価(坪単価)の推移、エリア別の具体的売出・成約事例等を掲載しております。ぜひこの機会にお申し込みください。



お問い合わせ・お申し込みは

三井不動産リアルティ株式会社 リアルプラン営業部

ご希望のお客様は同封のアンケートに必要事項をご記入の上、ご返送ください。

お電話でも受け付けております。

●フリーコール 0120-977-631



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

「風格」と「気品」に満ちた街「番町」に「リアルプランセンター」を設立して13年目となりました。江戸時代、旗本の武家屋敷が立ち並んだこの町は、その後、明治・大正・昭和と、その良好な環境を求めて、多くの文化人や芸術家が居を構え、愛されてきました。現代もその歴史は受け継がれ、良質なプレミアムマンションが数多く建築され、東京を代表する住宅地の一つとして、発展を続けております。

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



番町リアルプランセンター
所長 宮田 智和



三井不動産リアルティ株式会社 番町リアルプランセンター

〒102-0085 東京都千代田区六番町3 六番町SKビル 1F

TEL.03-3222-5631 FAX.03-3222-6105 E-mail.rpc-bancho@rehouse.co.jp

●フリーコール 0120-494-321

営業時間 午前10:00-午後6:00

編集後記

REAL PLAN NEWS No.117

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。

今号の特集は、東京の中心にして江戸の昔より続く高級住宅街「番町」エリアです。江戸城の守りを固めた旗本屋敷に端を発する番町は一方で、歴史ある大使館・公館が建ち並ぶ、日本のグローバル化を支えてきたエリアでもあります。今号ではこのグローバルという視点から、番町エリアの魅力を紐解きました。

コロナ禍の東京、二度目の緊急事態宣言の最中であって、お相手に負担のかかるリモートでのやり取りや、厳重な対策を施しての対面取材となりましたが、取材先の皆さまは番町への愛情をもって、快くご協力いただきました。本誌を通じて、番町エリアに刻まれた誇りと真のグローバルズムを感じ取っていただけたら幸いです。

ご意見・ご感想がございましたら、ぜひお聞かせください。



麻布
Asahikashi
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ものは、35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

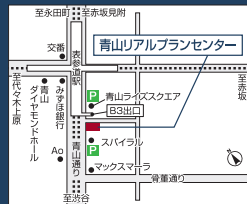


六本木
Rokko
リアルプランセンター

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/