

# REAL PLAN NEWS

No. 118

2021  
SUMMER



JAPAN 11  
NEW  
SCAPE  
日本新景

# 浜松町

新宝島



# REAL PLAN NEWS

No. 118 2021 SUMMER

## 03 特集



## 浜松町

新宝島

05 歴史的リニューアルを経て日本の宝を探す旅の起点に  
世界貿易センタービルディング

07 食材という宝を五感で楽しむ食の劇場  
メヅム東京、オートグラフ コレクション「シェフズ・シアター」

09 企業の宝である人材が快適に働ける、緑豊かなオフィス  
東京ポートシティ竹芝 オフィスタワー

11 人が集まり、つながれる広場を地域の宝に  
Hi-NODE TOKYO HiNODE PiER

13 プライベートクルーズで人生の宝になる思い出を  
アニバーサリークルーズ

15 MARKET REPORT マーケットレポート  
都心エリアの最新不動産市況  
各種データが市況に与える意味を読み解く

21 税務セミナー  
借地権者が底地を取得後に  
その土地を譲渡した場合の譲渡所得の取得費の考え方

23 法務セミナー  
【特別編】  
「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の  
取扱いに関するガイドライン(案)」について

25 PREMIUM RESIDENCE STORY 25.  
パークコート浜離宮 ザ タワー

29 リアルプランセンターのご紹介  
銀座リアルプランセンター



# 浜松町

## 新宝島

JR、地下鉄、東京モノレール、ゆりかもめが走り、  
竹芝ふ頭、日の出ふ頭を擁する浜松町エリアは  
今、歴史的な変化を遂げつつある。

日本初となる超高層ビルの建て替えなど、  
ダイナミックな再開発により、景観も変わり始めた。

最先端の技術や洗練されたデザインにより  
土地に備わっていた価値が輝き始めた浜松町は、  
東京の新しい宝島であるかのようだ。

空と海につながるこの街で  
人生を豊かにする宝物を探してみよう。







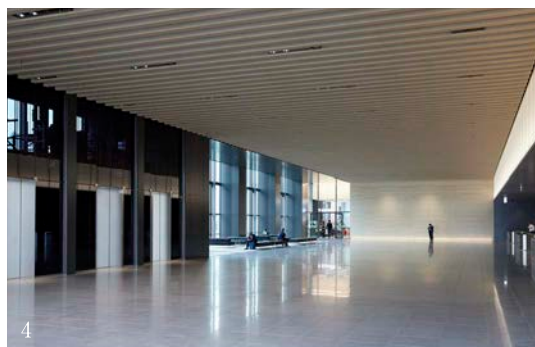
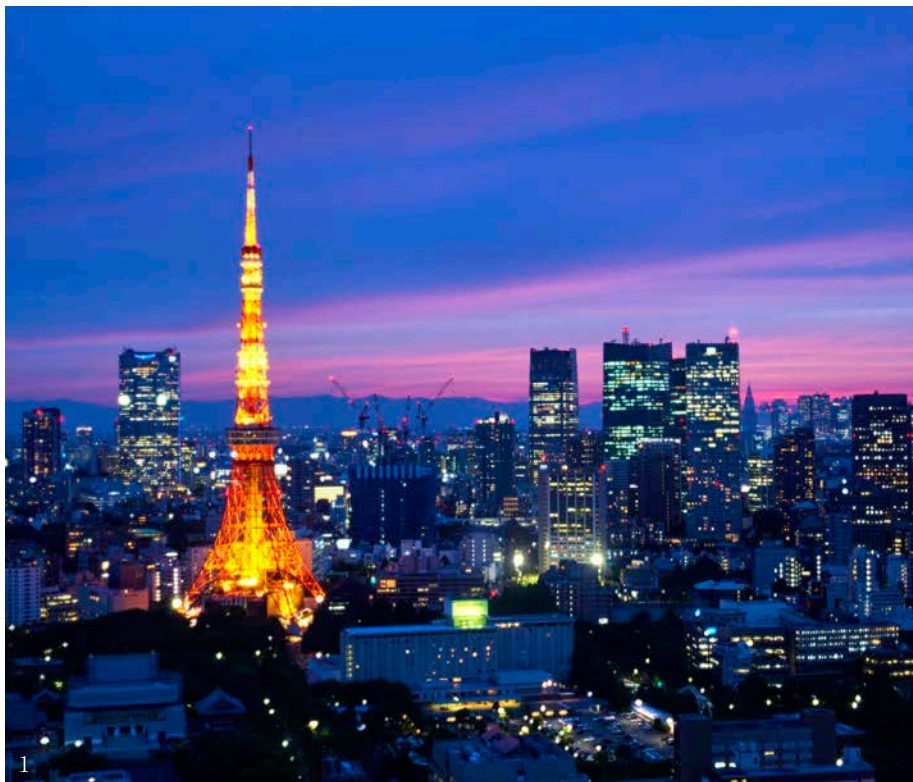


新宝島

# 歴史的リニューアルを経て 日本の宝を探す旅の起点に 世界貿易センタービルディング

1970年、「交通センター機能を併せもった唯一無二のビル」として竣工した、浜松町の世界貿易センタービルディングは、今、変化の時を迎えている。浜松町駅西口地区の再開発プロジェクトにより、2021年、新たに南館が開業、現在の建物は惜しまれつつも解体され、国際都市・東京の玄関口として生まれ変わる。





左頁:解体工事直前の本館(右)と2021年春に開業した南館。1:展望台からの夜景。多くの人々の思い出がつまった展望台は2021年1月31日をもって営業を終了しており、今回は特別に撮影させていただいた。2:建て替えが完成すると、高さ235mの本館、197mの南館の足元にJR浜松町駅と東京モノレール浜松町駅、ターミナルが並ぶ。3:竣工時の空撮。貿易振興の拠点として計画され、当時は貿易関係の企業や団体が多く入居していた。4:南館のオフィスエントランス。現在の本館を象徴するブロンズ色をテーマカラーとして継承しつつ、格子の意匠などで日本らしさを演出。

## 日本初の超高層の建て替え

JR浜松町駅に直結する世界貿易センタービルディングは、1970年に竣工して以来、浜松町のシンボルだ。152mの高さは当時「東洋一」を誇り、展望台には多くの人々がつめかけた。それから約半世紀を経た現在、このビルを含む浜松町駅西口では再開発プロジェクトが進行中だ。2021年春には新たに南館が竣工、本館・別館では建て替え工事に向けての準備が進む。

日本初の超高層ビルの建て替えでもあり、工事の進捗には建築界から熱い視線が注がれている。株式会社世界貿易センタービルディング建設技術部の仲胆さんによると、解体は「クレーンを2本立てて、上から崩していきます」とのこと。崩した壁や床はビルの中心に設けた穴に落として運び出すという。ま

たりリニューアル後の特徴として、仲さんは交通結節点としての機能の強化を第一にあげる。「JR、モノレールの乗り換えに現在は階段の上下がありますが、そこが同じレベルになり、改札フロアは幅最大27m、高さ13mの大きな吹き抜けの空間になります。今とはまったく違う風景になるでしょう」。その他にもバスターミナル、タクシー乗り場の拡張、地下鉄大門駅との接続部の刷新により、快適な動線の実現を目指す。

オフィスがメインのビルではあるが、より多くの観光客の利用が見込まれることをふまえ、上層に海外の高級ホテルを誘致し、下層には独自の観光キックオフ施設の計画が進む。同社開発企画部の荒川和樹さんは、「羽田からの外国人旅行者に日本の観光情報を提供するだけでなく、VRで疑似体験をしたり、伝統文化に触れていただいたり、日本人も

日本の魅力を再発見できるような体験型の施設にしたいですね」と意気込む。観光客にとっていわば宝探しの起点となる新しいビルは、2027年頃の完成を予定している。



(写真右)株式会社世界貿易センタービルディング 建設技術部 次長

### 仲胆 (なかまこと)

一級建築士。南館の新築において中心的役割を果たす。今後は解体工事、本館・ターミナル建設にあたる。

(写真左)株式会社世界貿易センタービルディング 開発企画課長

### 荒川 和樹 (あらかわ かずき)

本館のプランニングを担当。ホテル誘致、観光施設のコンテンツ等にも関わる。



# 食材という宝を 五感で楽しむ食の劇場

メズム東京、オートグラフ コレクション「シェフズ・シアター」

高級ホテルのレストランには、美味しい、洗練されているというイメージもあるが、堅苦しさを感ずる人やプライスの面から敬遠する向きも少なくはない。

「メズム東京、オートグラフ コレクション」のレストラン、「シェフズ・シアター」はそんな固定概念を吹き飛ばしてくれる食の劇場だ。





左頁:シェフズ・シアターのゲストを迎える16Fのホテルロビー。湾岸の夜景を眼下におさめ、昼間は浜離宮恩賜庭園の緑が鮮やか。1:光に照らされたオープンキッチンをのぞむ。カッパーのインテリアが親しみやすさとあたたかさを演出する。2:ディナーコースの一例。ディナーの南部鉄器で焼き上げたパン・ド・カンパーニュ、朝食のデニッシュなど、パンのおいしさも評判だ。食事を客室で楽しめるイトケーション(日帰り)プランもある。3:レストランに隣接するバー&ラウンジ「ウイスク」。4:「ウイスク」はアートをモチーフにしたミクソロジーカクテルが自慢。ゴッホの作品からインスパイアされた「Sunflower」では、パイナップルをひまわりに見立てる。

## 唯一無二のドラマがここに

竹芝栈橋にほど近い商業施設「ウォーターズ竹芝」に、アトレ竹芝、四季劇場とともに2020年に開業した「メズム東京、オートグラフ コレクション」は、マリオットインターナショナルとJR東日本が初めて提携したホテルである。マリオット系の中でも「オートグラフ コレクション」は個性的なブランドで、唯一無二性、独創性の追求に特色がある。新たなメンバーとなったメズム東京は、日本と西洋の融合と、五感を魅了する体験をコンセプトに掲げる。そのコンセプトのもと「シェフズ・シアター」と名づけられた16階のレストランは、夜がこに美しい。夜景に囲まれた明るいオープンキッチンは、国内外から東京に集まる宝ともいうべき良

質な食材と料理人たちがドラマを織りなすステージのようだ。

「コースの内容も演劇を意識し、序幕のアミューズブッシュから一つのプログラムとして楽しんでいただけるように構成しています」と、スターサービス マネージャーの鹿村 淳一さん。彼は演劇でいえば演出補佐で、演出家にあたるキュリナーマイスター(総料理長)はフレンチの国際コンクールで輝かしい優勝歴を誇る隈元香己さんがつとめる。「いつもチームでアイデアを出し合い、メニューや新しい企画を考えています。すでに四季劇場での観劇とセットのプランを始めていますが、離島で遊んで東京に戻って食事していただくプランなどにも取り組んでいきたいですね」と語る鹿村さん自身も海が大好きで、「東京にいながら海のリゾ

ートの雰囲気味わえ、働いていても気持ちがいいですよ」と笑う。贅沢な朝食のコースやアフタヌーンティーなど、さまざまな時間帯で彼らが創造する食のドラマを楽しんでほしい。



メズム東京、オートグラフ コレクション スターサービス マネージャー  
鹿村 淳一 (しかむらじゅんいち)

同じマリオット系のウェスティンホテル東京より移籍し、オープニングスタッフとして活躍。「ヨウジヤマモト社が手がけた私たちのユニフォームにも注目を。スタイリストのアドバイスにより、各自着こなしをアレンジしているんですよ」。

協力:メズム東京、オートグラフ コレクション (港区海岸1-10-30 Tel.03-5777-1111)





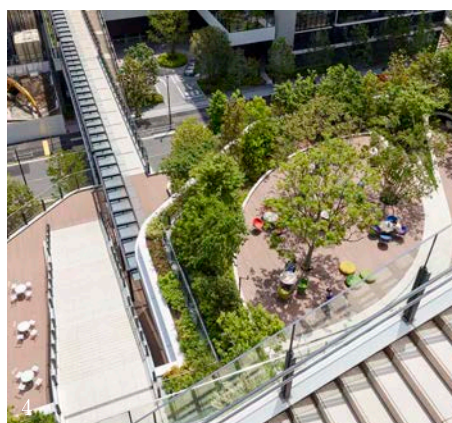
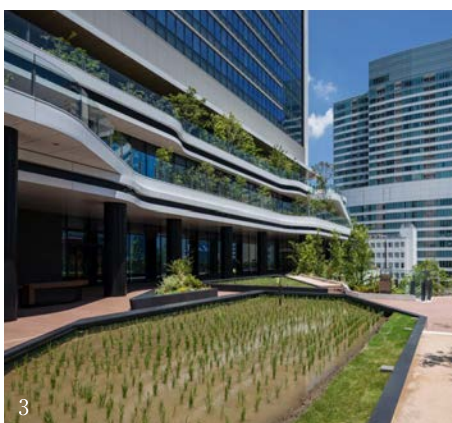
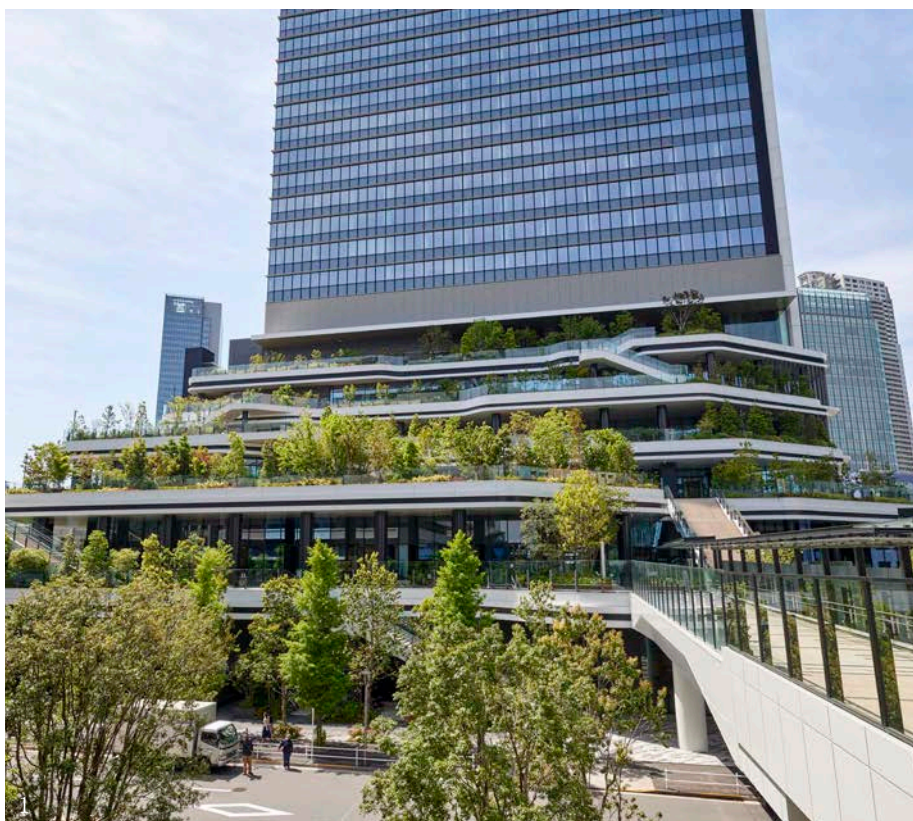
新宝島

# 企業の宝である人材が 快適に働ける、緑豊かなオフィス

## 東京ポートシティ竹芝 オフィスタワー

再開発によって浜松町エリアでは新しいオフィスの供給の増大が顕著である。  
レジデンスタワーとともに2020年に完成した「東京ポートシティ竹芝オフィスタワー」は  
ソフトバンク本社とその関連企業が入居し、働く人を支えるテクノロジーや  
緑豊かなテラスは、感染症対策という意味でも注目を集めている。





左頁:海側からオフィスタワーを望む。都の所有地を70年の期限で借り、民間連携で再開発を行った「東京ポートシティ竹芝」。オフィスタワーとレジデンスタワーがあり、JR浜松町駅から竹芝駅までデッキでつながる。1:低層の階段状の部分は「スキップテラス」と呼ばれる屋外庭園。「雨・水・島・水田・香・菜園・蜂・空」の8つの景から成る「竹芝新八景」を展開している。2:自動で館内を巡回する警備ロボット。移動しながら防災センターに映像を送信している。エレベーターと自動連携しており人がなくても他の階へ移動が可能。3:田んぼでは少量ながら収穫も。2020年は地域の保育所児童を稲刈りに招いた。4:オフィスタワーの随所に設けられているフリースペースに、土日は近所に住む家族連れが公園がわりに遊びに来る。

## テクノロジーで密を回避

日本にも急速に広まりつつあるテレワークは感染対策や好きな場所で働けるというメリットがあると同時に、オフィスで人と集まることの価値を人々に意識させるようにもなった。そんな中で2020年に開業した「東京ポートシティ竹芝」は採用されたテクノロジーが時代のニーズに合っていると話題である。ワーカーは専用アプリで、エレベーター、トイレ、商業エリアの飲食店の各店舗の混雑をチェックし、自主的に密を避けることができるのだ。

「ワーカーの快適性を目的として導入した混雑度の可視化が、結果として密回避につながりました。」とオフィス

ワーカーの開発を担当した東急不動産株式会社都市事業本部ビル運営事業部の野口有瑛さんは自身でも便利さを実感していると言う。

館内には約1,000個のデバイス・カメラが設置されている。リアルタイムデータを活用したスマートビル事業は入居テナントであるソフトバンク株式会社との共創事業として推進している。「当社は不動産デベロッパーとして実証できる場の提供、ソフトバンクさんにはITソリューションを提供いただき、互いの強みを生かす形で事業を推進しています」。

東急不動産が提案する水と緑にあふれた「グリーンワークスタイル」を体現する、スキップテラスという屋外空間も注目だ。自然に触れて癒されたり、気分を切

り替えたりすることでワーカーのパフォーマンスは向上するという科学的データもある。世界的なIT企業としては、竹芝の海と緑が従業員にアイデアという宝をもたらすことを期待しているに違いない。



東急不動産株式会社都市事業ユニット  
都市事業本部ビル運営事業部 主任  
野口 有瑛 (のぐち ともあき)

2019年10月より本プロジェクトに参画。建物の管理運営やスマートシティ、スマートビルに携わり、本物件をはじめとして竹芝全体の価値向上に努めている。



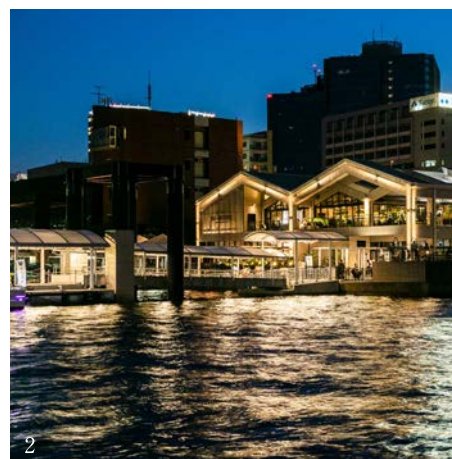


新宝島

# 人が集まり、 つながれる広場を地域の宝に Hi-NODE TOKYO HiNODE Pier

浜松町エリアの魅力のひとつが海上交通のアクセスだ。  
竹芝ふ頭からは伊豆諸島への定期船があり、伊豆大島、新島などへの日帰りも可能だ。  
そして日の出ふ頭には新たに2019年小型船ターミナル「Hi-NODE」がオープン。  
海と人をつなぐ新しいスポットは、地域のヒト・コト・モノをつなぐ場でもある。





1:海に面した建物の前を芝生の広場とし、パラソルやベンチなどを配置。屋外にも全天候型スピーカーを設置し、心地よいサウンドを届ける。サウンドデザインを手がけているのは、サンシャイン水族館などの音響環境設計で知られるサウンドクリエイター、瀬戸勝之氏。  
2:水面に灯りを映す夜のHi-NODE。行き交う船を眺めながら、涼やかな潮風を楽しみたい。3:ゆったりとしたテラスが人気の1Fのカフェダイニング「BESIDE SEASIDE(ビサイドシーサイド)」。4:2F「BERTH ONE(バースワン)」はパーティなどにも最適なマルチキューズレストラン。

## 音にも心地よさへのこだわり

竹芝の客船ターミナルから海岸線に沿って日の出方面への遊歩道を歩いていくと、緑に覆われた広場と、M字のような外観が個性的な建物が見えてくる。それが2019年、水辺空間やエリアの活性化を目指し、官民のコラボレーションによって開発された小型船ターミナル「Hi-NODE」(ハイノード)である。名称には、日の出の地名と、Hi(高さ、盛んな、わくわくする)とNODE(結び、交点、結節点)の意味を重ねている。

運営を担当する、野村不動産ビルディング株式会社の白井彩子さんは「船を利用する方だけでなく、近隣のファミリ

ーやワーカーなど、どなたも自然を感じながら心地よく過ごしていただける施設です」と、そのオープンな性格を強調する。海に面したテラスのあるカフェやレストランもあり、食事のために訪れる人も多い。「青空の見える昼と夜景の美しい夜ではとても印象が違うので、ぜひ両方を楽しんでほしいですね」と白井さん。施設の公式インスタグラムもDAY、NIGHTに分け、二面性を紹介している。

昼も夜も潮風を感じながらリラックスできるHi-NODEで、くつろぎをさりげなく演出している存在としてサウンドにも注目したい。広場内に数か所設置された3Dサウンドスピーカーから流れているのは、自然の音を使ったオリジナルサウンドで、

時間帯や季節によってサウンドを変えている。ナチュラルで心地よく感じられるのは、超音波まで計算されているためだ。

面積727㎡の芝生スペースは、ふだん誰でも自由に利用でき、パラソルの下で読書をしたり、お茶を飲んだり、訪れた人たちが思い思いに時間を過ごしている。白井さんは「このエリアにはこれまでオープンな芝生の広場がありませんでした。これからはこの場所が地域のみなさんが集まり、賑わいの生まれる場所になっていければと思います」と今後の活用に期待を寄せる。人が集まり、誰もが心地よい時間を過ごせる場合は、地域をつなぐ宝となっていくのではないだろうか。



新宝島

# プライベートクルーズで 人生の宝になる思い出を アニバーサリークルーズ

浜松町エリアのアミューズメントで、東京らしさとリッチな雰囲気  
兼ね備えているものの一つが、プライベートクルーズだ。

家族や仲間だけで過ごす洋上の時間は、いつもよりもゆるやかに過ぎていく。

## 洋上ならではの癒される時間

江戸時代より舟遊びがさかんな東京湾には、今も多くの遊覧船や屋形船が行き交う。貸切専門の「アニバーサリークルーズ」でサービスクルーをつとめる佐藤理紗さんは、「これまでは企業の接待やパーティ等の利用が中心でしたが、今は個人利用が伸びています」と語る。洋上をプライベート空間にできることから、家族や友人同士だけで安心して集まれる場として利用する人が増えてきているのだ。

プライベートクルーズでは利用者は前もってクルーズコンシェルジュに同行者や希望を伝え、クルーズの航路やアクティビティをイメージに沿った形にアレンジしてもらうことができる。船上BBQや料

理のケータリングも可能だ。「海水浴場への往復コースでは、昼間はBBQや海水浴を、帰りは涼しい風に吹かれてお酒を楽しみ、思い出いっぱいの日になりますよ」と佐藤さん。西瓜割りや縁日ごっこなど、キッズのためのアクティビティも用意でき、ペット同伴もOKという。もちろん何もしないで、ただのんびり過ごしてもいい。佐藤さんは「お客様から『時間を忘れることができた』と言われることがあります。いつも時間に追われている方こそ海ではリラックスできるのではないのでしょうか」と言う。

恋人同士のクルーズではプロポーズの場に利用されることが少なくない。「ご依頼の男性と事前に打ち合わせ、夜景がきれいに見える場所でスピードを緩め、ひそかに準備していたBGMで盛り

上げるなど、私たちも全力で応援させていただきます。弊社のプロポーズクルーズは成婚率100%なんですよ」と佐藤さんは誇らしげだ。洋上でのロマンチックな思い出や、家族との楽しい思い出は一人一人のかけがえのない宝物になるだろう。



アニバーサリークルーズ サービスクルー

佐藤 理紗 (さとうりさ)

クルーズコンシェルジュの組んだプランに沿って、当日のクルーズをサポート。「クルーズは幅広い世代の方にお楽しみいただけ、親戚の集まりなどにもおすすめです」。





1



2



3



4



5

1:海上から浜松町方面をのぞむ。ウォーターズ竹芝や東京ポートシティ竹芝によって、海からの景観も大きく変わった。2:アニバーサリークルーズの乗船場所は、横浜・千葉も含め30か所近くある。この日はゆりかもめ日の出駅近くにある自社棧橋から、女子会に最適な小型クルーザー「アニー号」で出発。3:アニー号はモエ・エ・シャンドンと提携し、標準プランにブランドのクルーズ用グラスでの乾杯がつく。4:羽田空港付近では離着する旅客機を間近に見ることができる。「下から見る飛行中のジェット機はすごい迫力です。」(佐藤さん)。5:2021年の春は目黒川のお花見クルーズが評判に。小型船では日本橋のビジネス街のクルーズも可能。

浜松町エリア全体MAP  
リアルプランニュース118号掲載



協力:アニバーサリークルーズ (港区海岸3-18-21プライトイースト芝浦1F Tel.03-6809-6455)



# 都心エリアの最新不動産市況

## 各種データが市況に与える意味を読み解く

昨年来のコロナ禍を経て2021年当初から景気は回復基調にあります。

感染は拡大・収束を繰り返し先行きは予断を許しませんが、

ワクチン接種の普及により今後は本格的な景気回復が見込まれます。

物流・レジデンシャル系に加え、

商業・オフィス系の不動産市況も着実な改善が期待されます。

一方、都心の不動産市場では過熱感も見られますが、

金融緩和下で既に回復期待を織り込んだ株価との連動性が高い

住宅価格の先行きには注意も必要です。

今回は、市場の外部環境の動向や感染収束の見通しなども踏まえつつ、

都心の不動産市場における最新動向を探ります。





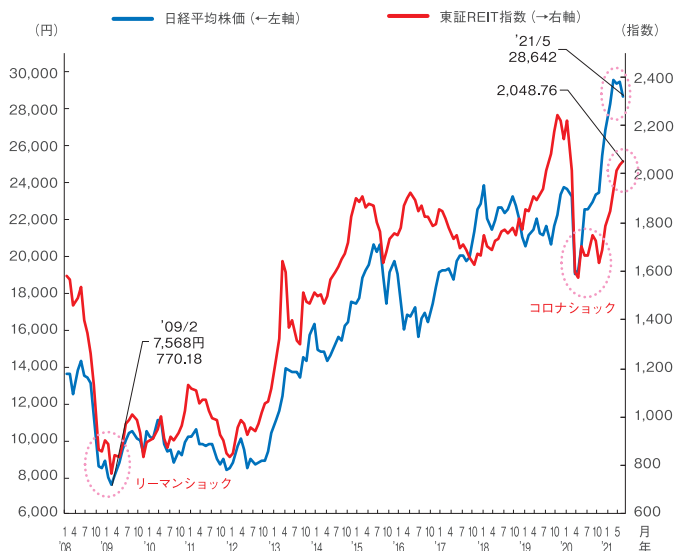
# 市場を取り巻く外部環境

## 海外景気の回復進むも金融緩和は継続

2020年のコロナショックからいち早く立ち直った株式市場ですが、21年2月には日経平均は3万円台に達し、コロナ禍以前の20年1月に比べて1.2倍を超える水準となりました。既に年内の景気回復を織り込んだ状況にあり、出遅れ感のあった東証REIT指数も20年1月比で90%超の水準となり、不動産市場の先行きに対する期待は回復しつつあります【図表1】。足元ではやや停滞感もみられますが、日本の株価を主導する海外投資家は、米国経済の先行的な回復を背景に、金融緩和の縮小を意識し始めているようです。

【図表1】 株価と東証REIT指数の推移

・2020年1月比で、2021年5月の日経平均は約1.2倍、REIT指数は93%の水準まで回復

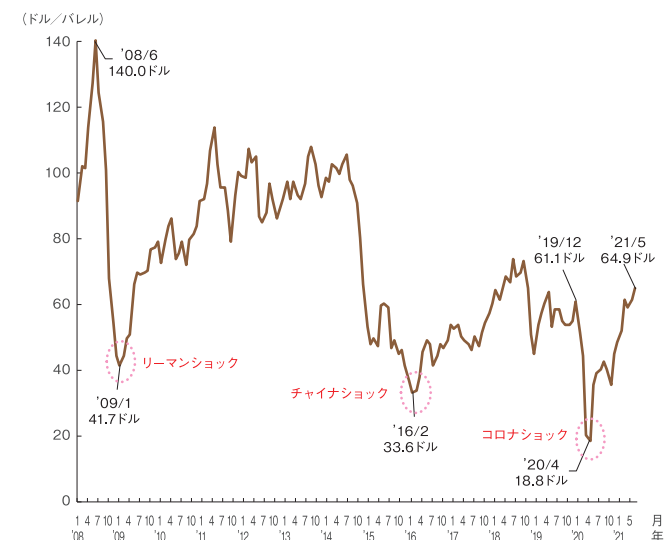


\*株価とJ-REIT指数は月間の平均値  
資料：日本経済新聞社・東京証券取引所

コロナ対策が進む海外の経済活動は活発化しており、景気のパロメーターである原油価格はコロナ禍以前の19年の水準を上回っています【図表2】。米国では年初から長期金利や物価の上昇圧力が強まり、金融市場はFRB（連邦準備制度理事会）が22年からテーパリング（国債買入額・金融緩和の縮小）を見込んでいます。これらは株式市場の減速を連想させますが、前回の13年以降のテーパリング時その後の株価は上昇しました。FRBはコロナ禍で失われた雇用の完全回復まで金融緩和策を維持する意向で、当面は景気の下支えが続くとみられます。

【図表2】 原油価格（WTI原油先物）の推移

・原油価格は2020年4月の安値からV字回復し、コロナ禍以前の2019年の水準を上回る



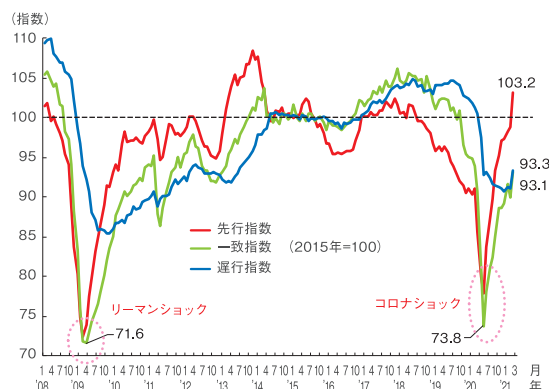
資料：WTI原油先物

## 政府・日銀による景気下支えで2021年度はプラス成長

日本ではコロナ対応の遅れなどから景気回復の足取りが重く、既に金融緩和の縮小を決めた英国やカナダなど欧米主要国や資源国に比べて、金利や為替の水準は低くなっています。株価の上昇で内閣府の景気先行指数は13年以來の高い水準にありますが、景気の実感に近い商業販売額などで構成される一致指数や家計消費などからなる遅行指数は改善が遅れています【図表3】。日本の長期金利は、日銀のイールドカーブコントロールにより±0.25%以内の低い水準に抑えられ、2%近い米国との金利差から円安方向に振れやすくなっています。輸出企業の海外立地で以前ほど円安と株高の相関は高くありませんが、21年度はコロナ禍の収束で日本企業の収益改善も予想され、株価は業績相場に支えられる構図となりそうです。

【図表3】 景気動向指数（CI指数）

・先行指数は2020年6月以降回復基調にあり、2021年3月には100を突破



\*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：鉱工業生産指数、輸出数量指数、商業販売額など10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9指標に基づく合成指標  
資料：「景気動向指数 2021年5月」内閣府

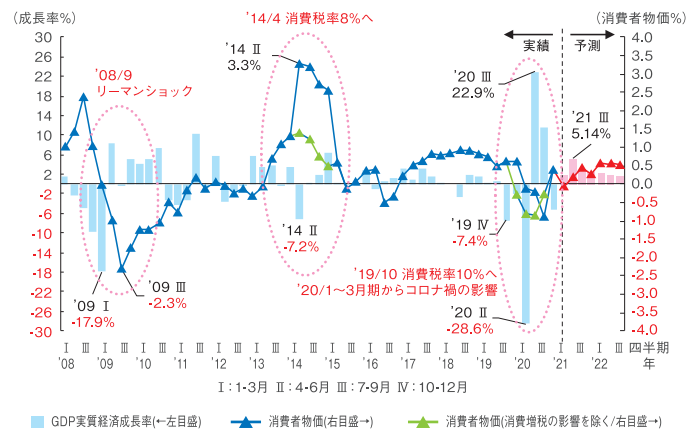


当面のリスク要因は、国内の感染再拡大や景気回復の遅れによる海外投資家の資金流出、米中摩擦の激化による景気後退などが挙げられます。ただ、民間調査機関の予測による21年7～9月期のGDP実質経済成長率は前期比で年率プラス5.14%、消費者物価は前年比プラス0.2%と緩やかな成長軌道に戻る見通しです。20年度は戦後最大級のマイナス成長とプラス成長を記録し、通年で5%程度のマイナス成長となりますが、21年度は4%近いプラス成長が見込まれます【図表4】。コロナ禍以前のGDPを回復するのは22年度になりそうですが、ワクチン接種が順調に進めばこうした予測も現実のものとなります。

昨年来、政府から支給された給付金が家計の貯蓄として積み上がっており、これを原資とする消費の回復も期待されます。外出自粛で巣ごもり消費が広がりましたが、国内では9兆円とも言われるペントアップ(先送り)需要が蓄積されており、自粛解除が進むと飲食や物販のサービス需要の拡大が予想されます。雇用の回復も進み、サービス関連企業の業績改善が広く株価に反映されると、資産効果による不動産価格への波及も期待できます。

【図表4】 民間調査機関による経済見通し

・GDP成長率は2021年4～6月期以降、プラスで推移する見込み



\*実質経済成長率：季節調整値の前期比年率換算値、消費者物価：生鮮食品除く前年比  
資料：実績「国民経済計算(四半期別GDP速報)」内閣府、「小売物価統計調査」総務省  
予測「ESPフォーキャスト調査 2021年5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

### 2021年の新築マンション供給は増加の見通し

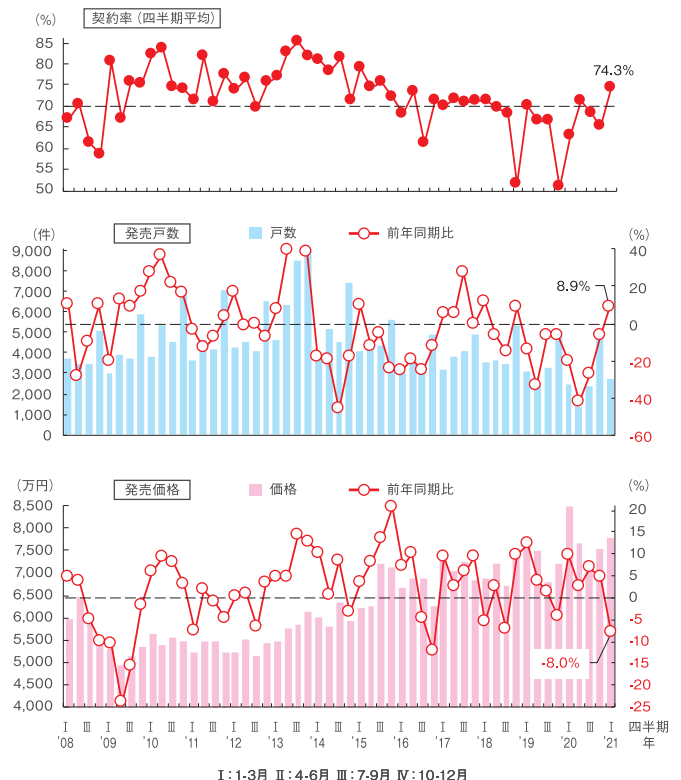
不動産市場の中で物流セクターとともに比較的堅調さを保つのがマンション市場です。21年1～3月期の都区部の新築マンション発売戸数は2,680戸で前年比プラス8.9%と、9期ぶりに増加に転じました。一方、平均発売価格は7,796万円前で前年比マイナス8.0%と5期ぶりに下落し、8千万円を超えた20年1～3月期に比べて新築価格は低下しています。契約率は3期ぶりに70%を上回り、比較的値頃感のある新築マンション販売が拡大した様子が見えがえす(株不動産経済研究所調べ)【図表5】。

都区部では消費増税前の19年当初から発売戸数は減少していましたが、20年度は多摩や千葉県の供給が大幅に伸び、都区部は前年比で15.2%減少しました。コロナ禍以降は、購入マインドが高く着実な販売が可能な高所得者向けの物件を中心に抑制的な営業が続きました。

21年は、都心の湾岸タワーや大規模案件の供給が拡大し、都区部の供給量は前年比3割増となる1.4万戸が見込まれています。都心エリアの高級物件は高い人気が続きますが、専有部や共用部に在宅勤務スペースを確保するなど、コロナ禍に対応した間取り・設備プランへの変化もみられます。株高による資産効果で富裕層や個人投資家、パワーカップルなどの都心マンションに対するニーズは根強く、価格は高止まりの状況が続くと予想されます。

【図表5】 新築マンションの販売状況(都区部)

・2021年1～3月期の発売戸数は前年比で9期ぶりに増加、契約率も7割を回復



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



## 売り物件の減少で既存マンションの需給はタイト化

一方、既存マンション価格も上昇基調に大きな変化はありません。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、21年1～3月期の平均成約価格は7,576万円と前年比で13期連続の上昇となり、新規登録価格も7,729万円と3期連続で上昇しました。同じ期の都心3区の平均成約単価は128.55万円/㎡と前年比10.2%の2ケタ上昇となり、城西地区も99.20万円/㎡で同7.3%上昇しました。首都圏全体の上昇率は同5.9%であり、相対的に都心エリアの上昇率は高いことがわかります(図表6)。

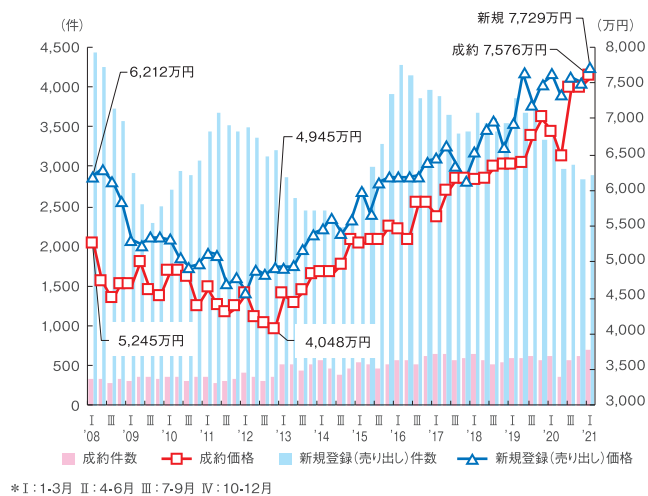
都心3区の21年1～3月期の成約件数は前年比プラス14.3%の2ケタ増となる一方、新規登録(売り出し)件数は同マイナス15.4%で5期連続の2ケタ減となり、対照的な動きを示しました。成約(取引)件数を需要側、新規登録(売り出し)件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数倍率から市場の需給を捉えると、21年4月は4.4倍と前年比で1.8ポイント低下しました。コロナ禍以降、売り物件の減少傾向が強まった結果、既存マンションの需給はタイト化し08年以降で最も低い水準にあります。成約価格と新規登録価格の差を示す価格乖離率も4月は±0.0%となり、売り出し価格と成約価格は同水準となっています。ここで示した数値はあくまで都心全体の平均値の比較ですが、売り物件の中から相対的に高額な既存マンションが選択的に取引されている様子が見えられます。

需給のタイト化は本来、売主側にとって歓迎すべきことですが、コロナ禍以降は一部で内見を忌避する動きなどもみられ、新規の売り物件は減る傾向にあります。ただ、21年4月の売り物件は、消費増税直前の19年9月以来19ヶ月ぶりに前年比で増加に転じ、変化の兆しもみられます。都心マンションの取得ニーズは根強く、今後ワクチン接種の普及に伴い感染収束が進めば、市場の売り物件が拡大することも予想されます。

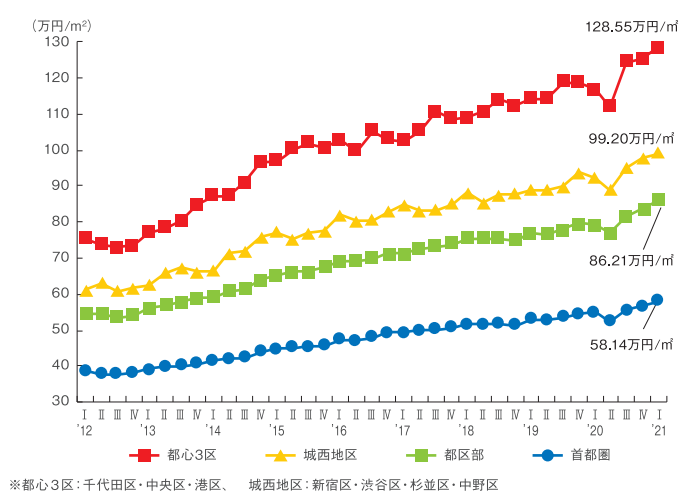
上記は一般的な既存マンションを含む動きですが、三井不動産リアルティが独自に集計した都心のプレミアムマンションデータでも、都心エリアの成約㎡単価はやや頭打ちながら強含みの傾向が続いています。ハイエンドな既存マンション取引では、株高などを背景に富裕層やダブルインカム世帯などの実需が依然としてメインであり、投資用区分マンションの取引も増えています。新築供給の拡大に伴い、買い替えによる既存マンションの売却も増加する可能性があり、売り時感が醸成されつつあると言えるでしょう。

図表6 既存マンション市場の動向

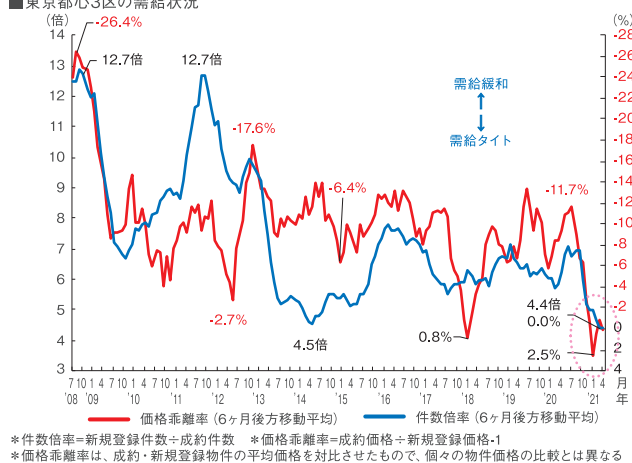
・都心3区の2021年1～3月期の既存マンション成約件数は前年比14.3%増、成約価格は前年比11.3%上昇、成約㎡単価は130万円/㎡近くに  
■東京都心3区の件数・価格の推移



■エリア別の成約㎡単価



■東京都心3区の需給状況



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



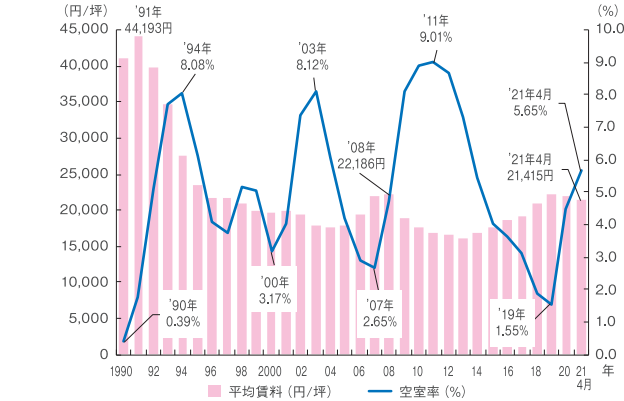
オフィス市況は軟調さ続く

一方、都心のオフィス市場はコロナ禍の影響が続いています。21年4月の都心5区の空室率は5.65%と前年比で4.09ポイント悪化し、前月比でも0.23ポイント上昇しました(三鬼商事株調べ)。空室率は12年から低下してきましたが20年3月を底に上昇に転じ、満室稼働に近かった昨年4月から大きく様変わりしました。特

に、港区の空室率は21年3月以降7%を超え、4~5%台の他4区より上昇が目立ちます。募集賃料も20年8月から下落し始め、今後の予測では23年に常盤橋や麻布台などの開発で50万坪近い大量供給が見込まれ、感染の収束スピード如何では需給への影響も懸念されます【図表7・8】。

図表7 東京都心5区の賃料及び空室率

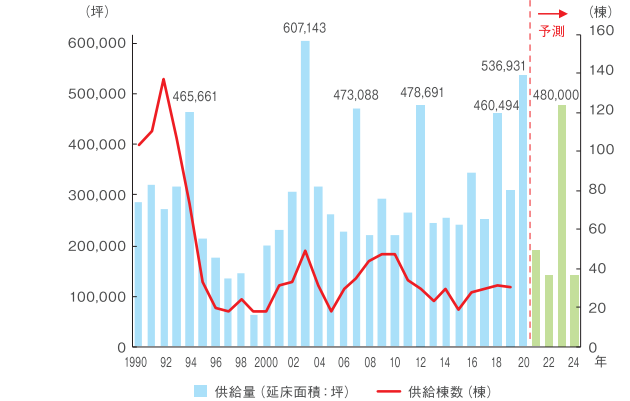
・2020年のオフィス供給は50万坪を超えるなか空室率は上昇、賃料も緩やかに下落



\*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

・2022年まで供給は抑制気味だが、2023年に再び50万坪近く大量供給される見込み



\*2021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

当面はワクチン接種の普及がカギに

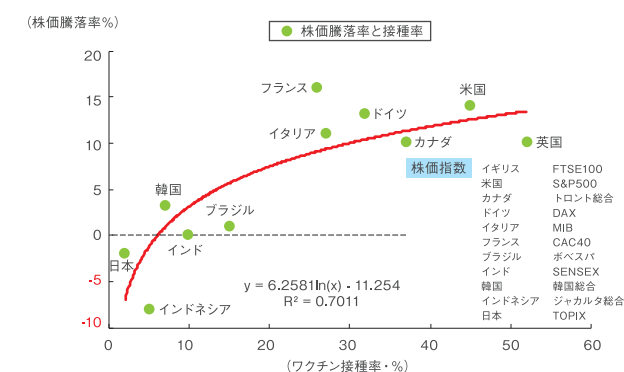
前述のように、米国や中国をけん引役に世界経済はコロナ禍の影響から着実に回復しています。各国中銀の金融緩和や政府の財政支援で家計消費は強く、海外ではインフレ懸念も台頭しています。一方、日本では物価や金利の上昇は鈍いまですが、その一因とされるのがワクチン接種の遅れです。主要国のワクチン接種率と株価騰落率をみると、接種が進む国ほど株価は上昇傾向にあることがわかります【図表9】。

もちろん株価に影響を与える要因はこれだけではありませんが、為替市場でも金利差と並んで材料視されるのがワクチン

の接種状況です。ワクチンが普及し集団免疫を獲得すれば、対人接触型のサービス業を中心に消費は回復し、経済は正常化に向かいます。企業業績は改善し株価にも好影響を与え、資産効果から都心の不動産価格の上昇も見込めます。集団免疫の獲得に必要な接種率は70%程度とされますが、海外の事例では40%台で収束に向かうとの研究もあり、現状における日本の接種状況を考慮すると、最速で秋以降に集団免疫の獲得が進む可能性があります。

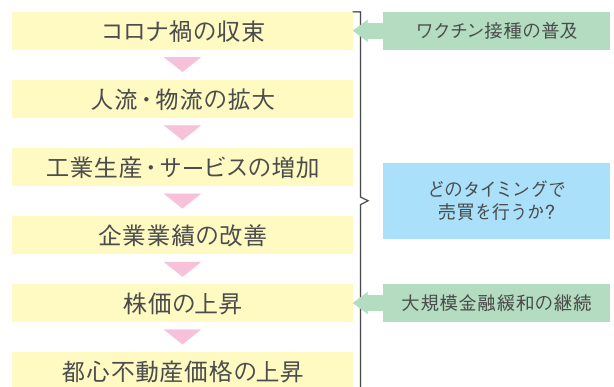
図表9 主要国における新型コロナウイルスワクチン接種率と株価の関係

・ワクチン接種が進んだ国では株価も上昇傾向に



\*接種率:1回でも接種した回数を人口で除した比率 騰落率:接種データが得られる日の前営業日~5月上旬  
資料: Our World in Data、各国株価指数より作成

図表10 当面の景気動向で注視すべきポイント





## 感染収束後を見据えた投資戦略を

このように、ワクチン接種の普及が今後の動向を左右しそうですが、当面は接種状況と人流の拡大や企業業績への影響などを睨みながら、株価の動向を注視する必要があります。前号No.117のマーケットレポートでも触れたように、株価と都心の不動産価格には密接な関係が認められます。不動産取引を検討する上では、市場における価格や需給の状況を把握すると同時に、こうした外部環境の各要素にも注意を払いながら、適切なタイミングを計ることが肝要と言えます【図表10】。

今後の不動産市場を見通す上では、コロナ禍収束の可能性も踏まえながら、ポジティブ（感染抑制が奏功したケース）とネガティブ（感染継続のケース）双方のシナリオを踏まえておくことが望まれます【図表11】。ポジティブシナリオは比較的实现性の高いケースと言えますが、不動産市場に最も影響を与える金融緩和は現状のまま継続される見方です。冒頭で示したように、金融市場では来年から米国FRBによるテーパリングを見込んでいますが、その場合も日銀による低金利政策は維持され、不動産融資

をはじめとする金利は低位で推移する見通しです。遅ればせながら日本のワクチン接種も進み、人流の回復による商業不動産の収益改善も期待されます。海外情勢では米国や中国などを中心に経済活動が本格化し、海外主導の景気回復を背景に日本の株式や不動産に資金が流入し、都心の不動産市場にも好影響を与えると考えられます。

上記と対照的なネガティブシナリオは、現状ではいわゆるテールリスクとして捉えるべきかもしれません。可能性はゼロではありませんが、実現した場合は都心の不動産市場に大きな負の影響を与えることが予想されます。いずれにしてもあらゆるリスクを想定しつつ、現状を客観的かつ冷静にウオッチする姿勢が重要と言えます。マスコミやネット上で断片的に流される情報が持つ意味を着実に捉え、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検討しておくことが必要です。次の局面に備え、的確な市況のアドバイスができるパートナーが今こそ求められています。

図表11 今後の不動産市場を見通す上でのシナリオ

<p>1. ポジティブシナリオ</p>	<p>①金融緩和の継続</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・米国FRBによるテーパリング予想が広がる一方、日銀はイールドカーブコントロール等に基づく大規模金融緩和を継続</li> <li>・国内金融機関の融資姿勢は硬軟双方みられるも、不動産融資の金利は低水準で推移</li> <li>⇒不動産市場の下支え効果は続き、不動産取得（特に自己資金力・与信力のある投資家の実需・投資）は底堅く推移</li> </ul> <p>②政府による景気刺激策の継続</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国民に対するワクチン接種の着実な普及で、21年後半に向けてコロナ禍は次第に収束（営業自粛等の解除）</li> <li>・感染収束に至るまで、企業・個人に対する資金繰り・生活支援対策は継続され、景気を下支え</li> <li>⇒人流の回復による商業・オフィス不動産の収益改善と物件価格の上昇に期待が集まる</li> </ul> <p>③海外情勢の落ち着き</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・米国・中国などコロナ感染の収束をいち早く達成した地域を中心に、経済活動は本格回復（米国金利高・ドル高）</li> <li>・ユーロ圏や新興国などもワクチン接種の拡大により、経済停滞のリスク要因が低下</li> <li>⇒海外主導の景気回復を背景に相対的に割安とされる日本の株式・不動産に資金が流入、都心の不動産市況にも好影響</li> </ul>
<p>2. ネガティブシナリオ</p>	<p>①金融緩和策の縮小顕在化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・米国FRBの金融緩和の縮小開始で日銀も超低金利政策が困難となり、金利の乱高下や金融市場の不安定さが顕在化</li> <li>・日銀はイールドカーブコントロール幅の拡大を迫られ、実質的な金融緩和縮小により長期金利は上昇へ</li> <li>⇒金融機関の貸出金利の上昇が次第に広がり、不動産市場の減速感強まる</li> </ul> <p>②政府による景気政策の遅れ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・秋の衆院総選挙で与党の政権基盤に揺らぎがあると、政治の不安定化でコロナ対策や景気対策に遅れが生じる</li> <li>・コロナ感染の再拡大と人流の抑制が続き、商業・事業活動等の自粛から、内需関連を中心に企業業績が低迷</li> <li>⇒店舗・オフィス不動産の収益改善が遅れ、物件価格は調整局面に。実需の住宅購入マインドも減退</li> </ul> <p>③海外情勢によるリスク拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・経済・安全保障における米中対立の激化により、世界経済の減速が日本にも波及</li> <li>・欧州も景気悪化で南欧等の金融危機再燃、米国金利高で新興国から資金流出、北東アジア情勢等の緊張の高まり</li> <li>⇒世界的な景気減速でリスク資産からの資金逃避が拡大、株安による逆資産効果も広がり不動産市況は弱含みに</li> </ul>

(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。



# 借地権者が底地を取得後に その土地を譲渡した場合の譲渡所得の 取得費の考え方



個人の借地権者が、底地を地主から購入してその土地の所有者となった後、その土地を譲渡する場合があります。土地の譲渡に係る譲渡所得の金額の計算上、土地の譲渡代金（収入金額）から取得費を控除しますが、底地を地主から購入してその土地の所有者となった後に譲渡する場合には、取得費の計算について留意すべき点があります。

今回はこの譲渡所得の取得費の計算について、借地権者が底地を取得後にその土地を譲渡した場合の取扱いを解説します。

## 1. 底地を取得した後、土地を譲渡した場合等の譲渡所得に係る取得費

### (1) 取得費の計算

土地の譲渡に係る譲渡所得の金額の計算上、土地の譲渡代金（収入金額）から控除する取得費は、原則として土地を取得したときの買入代金や、その土地を取得するために直接要した費用を加えた金額を基に計算します。ただし、昭和28年1月1日以後に取得した土地を譲渡した場合において、売った土地建物が先祖伝来

のものであるとか、買い入れた時期が古いなどのため取得費がわからない場合や、実際の取得費が収入金額の5%相当額を下回る場合については、その取得費は譲渡に係る収入金額の5%相当額（いわゆる「概算取得費」）とすることができます（租税特別措置法通達31の4-1）。

### (2) 底地を取得した後、土地を譲渡した場合等の譲渡所得に係る取得費

借地権等を有する者が、当該借地権等に係る底地を取得した後に当該土地を譲渡した場合には、その土地のうち取得した底地に相当する部分（以下「旧底地部分」）及びその他の部分（以下「旧借地権部分」）を、それぞれ別個に譲渡したものととして取扱われます（所得税基本通達<所基通>33-11の3）。

このため、それぞれの譲渡所得の金額の計算上控除する旧底地部分の取得費と旧借地権部分に係る取得費を明らかにする必要があります。これらの取得費の額は、原則、それぞれ次に掲げる算式により計算した金額とされます（所基通38-4の3）。

#### ①旧底地部分に係る取得費

$$\text{(算式)} \quad \text{底地の取得のために要した金額} \times \frac{\text{当該土地のうち譲渡した部分の面積}}{\text{当該土地の面積}}$$

#### ②旧借地権部分に係る取得費

$$\text{(算式)} \quad \text{旧借地権等の取得に要した金額} \times \frac{\text{当該土地のうち譲渡した部分の面積}}{\text{当該土地の面積}}$$

次の2では、底地を取得後に土地を譲渡した場合における取得費の考え方について、事例に基づいて解説します。



## 2. 事例による底地を取得後に土地を譲渡した場合における取得費の考え方

Q. Aさんは、貸家の敷地として昭和45年から賃借していた土地(借地権設定の対価は不明)の底地を平成10年5月に4,000万円で取得し、その後貸家を取壊して駐車場として使用してきました。  
令和3年5月にこの土地を8,000万円で譲渡しましたが、土地の取得費のうち旧借地権部分の取得費が不明なので、譲渡所得の金額の計算上控除する取得費につき、①旧底地部分は買取価額4,000万円、②旧借地権部分は概算取得費(旧借地権部分の譲渡価額の5%)により計算することは可能でしょうか。なお、平成10年時点のこの土地の更地価格(時価)は1億円であり、この地域の通常の借地権の割合(60%)は平成10年から現在まで変わっていません。

A. お尋ねの通り、取得費のうち旧底地部分は買取価額4,000万円、旧借地権部分は概算取得費(旧借地権部分の譲渡価額の5%相当額=240万円)により計算することができます。

### 【解説】

借地権者が底地を取得した後、土地を譲渡した場合等の譲渡所得については、上記1のとおり所基通33-11の3や38-4の3の取扱いにより、旧底地部分と旧借地権部分に区分して計算します。この場合、旧底地部分と旧借地権部分の取得費の算定方法がポイントになります。事例のAさんの土地に係る取得費については、①旧底地部分は、底地の取得に際して支払った対価の額4,000万円を取得費とし、②昭和45年(=昭和28年1月1日以後)に取得した旧借地権部分の取得費は、取得に要した金額が不明であることから、概算取得費を採用することができると考えます。お尋ねの場合の取得費の計算方法を示すと、以下の通りになります。

### (1) 旧底地部分の取得費…実額の採用

実際の取得費が4,000万円で、概算取得費160万円(8,000万円×4,000万円÷1億円×5%)よりも大きいため、取得費は4,000万円となります。

### (2) 旧借地権部分の取得費…概算取得費による計算

概算取得費により借地権部分の取得費を算定するためには、譲渡対価のうち旧借地権部分の対価を区分する必要があります。その区分計算は、譲渡対価に、譲渡時点のこの地域の更地価額に対する借地権の割合を乗ずる方法が適当と思われます。ご質問の場合、旧底地部分を買った平成10年当時の借地権の割合は60%{(1億円-底地の価額4,000万円)÷1億円}で、譲渡した時点でも変わっていないことから、旧借地権部分の譲渡対価は8,000万円の60%分の4,800万円とし、これに5%を乗じた240万円を旧借地権部分の取得費とすることができます。

### (3) 長期譲渡所得の金額の計算上控除する取得費

(1)+(2)=4,240万円となります。

#### 【事例】借地権者が底地を取得後にその土地を譲渡した場合の譲渡所得の取得費

底地取得時の借地権の割合:60%

土地譲渡時の借地権の割合:60%

[借地権] 昭和45年より賃借 (借地権設定の対価は不明)	譲渡対価 8,000万円で譲渡 これを譲渡時の借地権の 割合(60%)により 借地権部分と 底地部分に按分	譲渡対価 4,800万円  3,200万円	[借地権割合の取得費] 4,800万円×5%=240万円
[底地] 平成10年に4,000万円で取得			[底地部分の取得費] 4,000万円>3,200万円×5% ∴4,000万円
土地の取得費:240万円+4,000万円=4,240万円			

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】

# 「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン(案)」について



令和3年5月20日、国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課から、「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン(案)」が公表されました(以下「本ガイドライン案」といいます。)

これは、ガイドラインで、しかも、まだ「案」の段階ですが、「人の死に関する心理的瑕疵の取扱い」とりわけ「自殺は心理的瑕疵か」というテーマは、不動産に関わる方々の間では長く議論されているテーマでもありますので、この機会にこのガイドライン(案)をご紹介しますと共に、私見を少々述べさせていただきます。

<https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/PcmFileDownload?seqNo=0000219027>

## I 事故物件と俗称されますが・・・。

巷では、当該物件で自殺があった場合に、事故物件という言い方で俗称されることがあります。私はこの俗称は好きではありませんが、講学的には「自殺は心理的瑕疵か」という論じ方をされています。心理的瑕疵という用語自体も、改正前民法の「瑕疵担保」という概念を前提とするものであり、そもそも瑕疵とは、傷や欠点のことを意味するのですが、法律用語としては、通常あるべき品質や性状が備わっていないことを意味するものとされており、例えば、雨漏りのような物的瑕疵と対照される概念として、心理的瑕疵という概念が用いられています(ただし、何をもち心理的瑕疵と解するかは必ずしも明確な定義があるわけではありません。)

本ガイドライン案では、「不動産取引においては、取引の対象となる不動産にまつわる嫌悪すべき歴史的背景がある場合に、いわゆる心理的瑕疵があるといわれ、とりわけ住宅として用いられる不動産において、過去に他殺、自死、事故死など、人の死が発生した場合、当該不動産が心理的瑕疵を有するか問題となる。」と指摘した上で、「不動産取引における心理的瑕疵については、買主や借主の個人の内心に関わる事項であり、他殺、自死、事故死などの人の死に関する事案をどの程度嫌悪し、それが取引の判断にどの程度

の影響を与えるかについては、当事者ごとに異なるものである。しかし、どの程度の心理的瑕疵を当該不動産取引において許容するかということについて、契約当事者間で明文をもって合意することは、通常行われているとは言えない。このため、個々の不動産取引に際し、心理的瑕疵に該当する事案の存在が疑われる場合において、それが買主や借主に対して告知すべき事案に該当するか否かが明確でなく、告知の要否、告知の内容についての判断が困難なケースがある。不動産取引の実務においては、取引の対象となる不動産において過去に人の死が発生した場合に、取り扱う宅地建物取引業者によって対応が異なり、中には、人の死に関する事案の全てを買主・借主に告げているようなケースもあり、心理的瑕疵に係る対応の負担が過大であると指摘されることもある。また、不動産取引に際し、買主・借主に対し、当該不動産において過去に生じた人の死に関する事案の全てを告げる対応を行うことによって、賃貸住宅の入居の場面において、貸主が、入居者が亡くなった場合、亡くなった理由の如何を問わずその事実を告知対象にしなければならないと思ひ、特に単身高齢者の入居を敬遠する傾向があるとの指摘もある。」ため、本ガイドラインを制定しようとしたものであるとしています。

## II 対象とする不動産の範囲

本ガイドラインでは、「住宅として用いられる不動産(居住用不動産)とオフィス等として用いられる不動産を比較した場合、居住用不動産は、人が継続的に生活する場(生活の本拠)として用いられるものであり、買主・借主は、居住の快適性、住み心地の

良さなどを期待して購入又は賃借し、入居するため、他殺、自死、事故死など、人の死に関する事案は、その取引の判断に影響を及ぼす度合いが高いと考えられることから、本ガイドラインにおいては、居住用不動産を取り扱うこととする。」としています。

## III 告げるべき事案について

### (1) 他殺、自死、事故死その他原因が明らかでない死亡が発生した場合

不動産取引に際し、当該不動産において、過去に他殺、自死、事故死が生じた場合には、説明義務違反等を理由とする損害賠償責任を巡る多くの紛争がみられることから、過去に他殺、自死、事故死が生じ、契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられる場合は、原

則として、これを告げるものとし、対象となる不動産において、過去に原因が明らかでない死が生じた場合(例えば、事故死か自然死か明らかでない場合等)においても、当事者において契約締結の判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものについては、原則としてこれを告げるものとする、と指摘しています。



## (2) 自然死又は日常生活の中での不慮の死が発生した場合

老衰、持病による病死など、いわゆる自然死については、そのような死が発生することは当然に予想されるものであり、統計においても、自宅における死因割合のうち、老衰や病死による死亡が9割を占める一般的なものであり、過去に自然死が生じた場合には、原則として、これを告げる必要はないものとした上で、このほか、事故死に相当するものであっても、自宅の階段からの転落や、入浴中の転倒事故、食事時の誤嚥など、日常生活の中で生じた不慮の事故による死については、そのような死が生ずることは当然に予想されるものであり、これが買主・借主の判断に重要な影響を

及ぼす可能性は低いと考えられることから、自然死と同様に、原則として、これを告げる必要はないものとする、と指摘しています。

ただし、自然死や日常生活の中での不慮の死が発生した場合であっても、取引の対象となる不動産において、過去に人が死亡し、長期間にわたって人知れず放置されたこと等に伴い、室内外に臭気・害虫等が発生し、いわゆる特殊清掃等が行われた場合においては、当事者が契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼす可能性があるものと考えられるため、原則として、これを告げるものとする、としています。

## IV 告知すべき事項(賃貸借契約について)

前記Ⅲ(1)に掲げる事案が発生している場合には、特段の事情がない限り、これを認識している宅地建物取引業者が媒介を行う際には、事案の発生から概ね3年間は、借主に対してこれを告げるものとする、としています。

なお、取引の対象となる不動産において、前記Ⅲ(2)に掲げる事案が発生している場合には原則としてこれを告げる必要

はないが、人が死亡し、長期間放置されたこと等に伴い、特殊清掃等が行われた場合においては、これを認識している宅地建物取引業者が媒介を行う際には、これらの事項並びに発見時期及び臭気・害虫等が発生した旨について、特段の事情がない限り、事案の発生から概ね3年間は、借主に対してこれを告げるものとする、としています。

## V 告知すべき事項(売買契約について)

前記Ⅲ(1)に掲げる事案が発生している場合には、これを認識している宅地建物取引業者は、事案の発生時期、場所及び死因(不明である場合にはその旨)について、買主に対してこれを告げるものとしており、ここでいう事案の発生時期、場所及び死因については、調査において売主・管理業者に照会した内容をそのまま告げるべきであるとしています(賃貸借契約の場合と異なり、年限を明確に区切っていません)。

そして、告げるべき範囲については、売買契約の場合、事案の発生後、当該事案の存在を告げるべき範囲について、一定の考え方を整理するうえで参照すべき判例や取引実務等が、現時点においては十分に蓄積されていないという状況を鑑

み、当面の間、過去に前記Ⅲ(1)に掲げる事案が発生している場合には、宅地建物取引業者は、前記Ⅲ(1)に掲げる事項について、調査を通じて判明した範囲で、買主に対してこれを告げるものとする一方、取引の対象となる不動産において、前記Ⅲ(2)に掲げる事案が発生している場合には原則としてこれを告げる必要はないが、人が死亡し、長期間放置されたこと等に伴い特殊清掃等が行われた場合においては、これを認識している宅地建物取引業者は、これらの事項並びに発見時期及び臭気・害虫等が発生した旨について、前記Ⅲ(1)の場合と同様に、調査を通じて判明した範囲で、買主に対してこれを告げるものとしています。

## VI 最後に(私見を交えて)

ここに記しました事項は、現時点で国土交通省が示しているガイドラインの「案」であり、宅地建物取引業者ではない売主に直接向けられたものではなく、しかも法的拘束力があるものではありません。

しかし、心理的瑕疵なる概念が、雨漏りのような物的瑕疵と対照される概念として論じられるものである以上、売主は、自らが気にならなくても、自らの周りの人の中に気にする人がいるような事項については、それが心理的瑕疵に該当するか否かにかかわらず、広く開示して、売買契約締結後に、買主との間で無用のトラブルが

生じることのないように留意していただくのがよろしいかと存じます。

知られたいくない情報を秘匿して不動産を売却した結果、売却後に数年間に亘って訴訟を抱えることになるのはストレスですし、その結果、大きな損害が生じることもあります。また、自らや自らが大切であると考えている方が、心理的瑕疵に該当するかもしれないと思われる事項を秘匿されたまま、不動産を購入してトラブルに巻き込まれてもよいかということを十分に考えた上で、例えて言うならば、決して「ババ抜き」のような安直な気持ちで不動産の売却を行わないようにしていただければ、無用な紛争は随分減るよう思われます。

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 25.

パークコート浜離宮 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25回は、由緒正しき名庭園  
「浜離宮恩賜庭園」に寄り添う  
「パークコート浜離宮 ザタワー」  
をご紹介します。



## パークコート浜離宮 ザタワー

【所在地】東京都港区浜松町1丁目

【竣工年月】2019年2月

【交通】JR山手線「浜松町」駅 徒歩5分

都営地下鉄浅草線「大門」駅 徒歩5分

都営地下鉄大江戸線「汐留」駅 徒歩6分

都営地下鉄三田線「御成門」駅 徒歩8分

【総戸数】563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】鉄骨鉄筋コンクリート造 地上37階地下1階建



# 日本が誇る名庭園「浜離宮恩賜庭園」に寄り添う邸宅、「パークコート浜離宮 ザタワー」。

350年あまり守り抜かれた「浜離宮恩賜庭園」の緑を携え、JR「浜松町」駅を中心とした5駅10路線の交通利便性を享受出来る都内でも限られた地に、地上37階建て、総戸数562戸を擁する「パークコート浜離宮 ザタワー」は誕生しました。

江戸時代に増上寺の関係者が移り住み、徳川家と深いゆかりを持つ街、「浜松町」。その東側に位置する「浜離宮恩賜庭園」は、かつて徳川家によって創り上げられ、歴史の中で国内外の要人を迎賓し楽しませてきました。

その傍らで、1964年の東京オリンピックをきっかけに東京モノレールが開通し、東京の玄関口としての歴史も歩んできました。その後、国際貿易の振興を目的に、世界貿易センタービルが建ち、2000年代には汐留エリアの再開発、そして2010年の羽田空港国際化に伴い、世界に向けた東京の玄関口として更に重要な位置づけとなりました。現在も世界貿易センタービルの建て替えをはじめ、数多くの再開発事業が進行中であり、今なお進化を続けています。

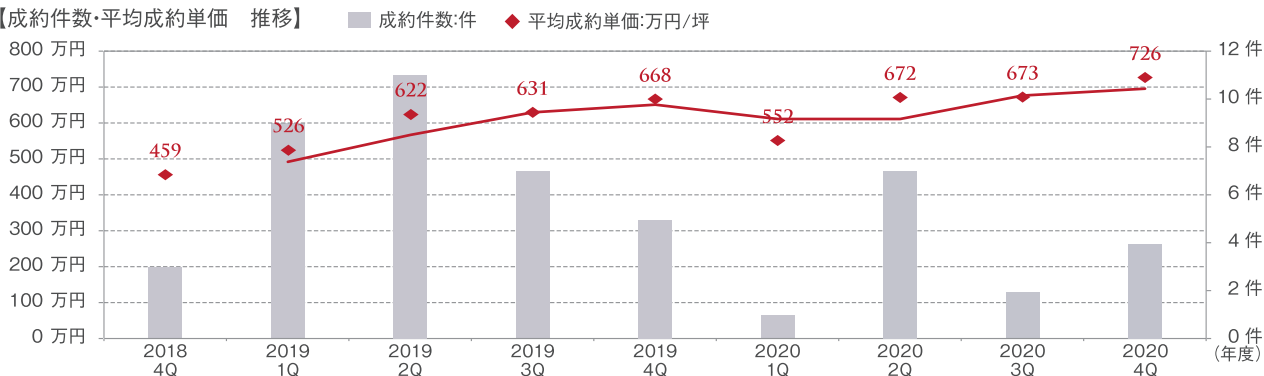
名庭園の美しい緑を称えた上質な地に存する「パークコート浜

離宮 ザタワー」。外観は、優美な丹頂鶴が浜離宮に降り立つ姿をイメージし、白を基調とした上質かつ品格あふれるデザインとなっています。浜離宮恩賜庭園の入口ともシンクロする石垣のゲートと水景にかかる石畳をイメージしたアプローチからフォーマルエントランスを抜けると、「緑・水・空」を享受できる浜離宮庭園のイメージを演出した二層吹き抜けのグランドラウンジが待ち構えます。

「ゲストスイート」、「フィットネスルーム」、「グローヴスタディールーム」といった多彩な共用施設が完備され、庭園を望む「浜離宮ラウンジ・テラス」、浜離宮恩賜庭園・東京湾・東京タワーを一望できる最上階にある「スカイウォークガーデン」はマンションの魅力を最大限に演出しています。また、1階にはバイリンガル対応のコンシェルジュカウンターも設けられ、日々の生活を快適に暮らすためのサービスが完備されています。

江戸時代からの歴史を紡ぎ、時代を超えた自然の美しさを享受できる「パークコート浜離宮 ザタワー」は、今も進化し続けるこのエリアの新たなシンボルとして、注目さ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、「パークコート浜離宮 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。成約件数は、2018年度4Qの竣工以降、翌2019年度2Qをピークに、減少傾向が続いています。一方で、平均成約単価は、2020年度1Q(緊急事態宣言中)には一時下落したものの、分譲以降右肩上がりにより上昇傾向が続いています。売出件数は、2019年度2Qと比較すると、2020年度4Qには3割程度まで減少が見られ、本マンションについては、売出件数が成約件数・平均成約単価に大きく影響していることがわかります。2021年度6月時点においては、売出件数にやや回復傾向が見られるため、今後の動向が注目されます。(2021年6月6日現在、レイズデータ調べ)。

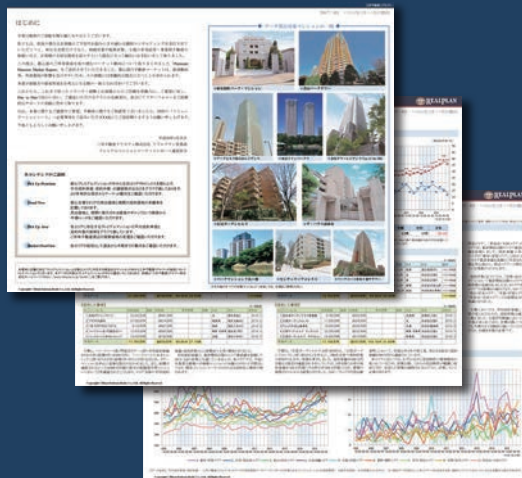
データ出典:三井不動産リアルティ株式会社の成約情報データベース(プレミアムマンションの成約情報) ※プレミアムマンションとは都心エリアに存在する高品位なマンションの中から、リアルプランが独自にセレクトしたマンションです。記事出典:分譲時パンフレット、他。

## PREMIUM MANSION MARKET REPORT

### プレミアムマンションマーケットレポート

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

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



お問い合わせ・お申し込みは  
三井不動産リアルティ株式会社 リアルプラン営業部  
ご希望のお客様は同封のアンケートに必要事項をご記入の上、ご返送ください。

お電話でも受け付けております。  
●フリーコール 0120-977-631





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

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

私ども「銀座リアルプランセンター」は【中央通り】銀座七丁目交差点にごございます「モンブランGINZAビル」4階に移転し早9年目となりました。銀座・新橋・日本橋エリアの商業地はもとより、「東京ツインパークス」や「パークコート浜離宮ザタワー」など、良質なプレミアムマンションを数多く取り扱っております。

これまでの数多くのお取引を通じて、確かな実績、お客様とのお縁を積み重ねてまいりました。都心部に資産を保有されている皆様や、新たに「中央区・港区・千代田区」等の部心部に不動産の購入・活用をご検討されておられますお客様に対し、将来を見据えた適確なコンサルティングをおこない、引続き末永い信頼関係を築いてまいりたいと考えております。より多くの皆様に末永く愛されご愛顧を賜りますよう日々研鑽してまいります。是非とも銀座リアルプランセンターにご相談・ご用命くださいますようお願い申し上げます。



銀座リアルプランセンター  
所長 宮田 智和



三井不動産リアルティ株式会社 **銀座リアルプランセンター**

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

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

●フリーコール **0120-507-321**

営業時間 午前10:00-午後6:00

## 編集後記

いつも「リアルプランニュース」をご愛読いただきありがとうございます。今号は東京の陸海空の玄関口として発展する国際都市「浜松町」エリアを特集します。高層ビルが立ち並ぶ浜松町一帯は、再開発により国際拠点としての機能が強化されるばかりでなく、東京湾岸の海辺を庭とする新しいアーバンライフスタイルの発信地としても注目のエリアに生まれ変わります。本特集ではこの新しい浜松町エリアを、日本や東京の未来につながる「お宝」がまつた宝島になぞらえて、ご紹介しました。

三度目の緊急事態宣言発令中の取材となりましたが、取材に応じてくださった皆さまは快活に、浜松町エリアの明るい未来をお話くださいました。おそらく当初の計画とは異なる現状にあっても、ウィズコロナ、アフターコロナの展望を見据えて動く気概に、底知れぬポテンシャルを感じる取材となりました。このエリアの魅力と期待感が、本特集から伝われば幸いです。

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.118





**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、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

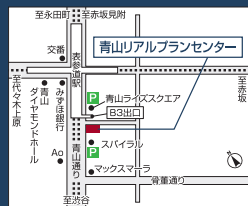


**六本木**  
Rokkoji  
リアルプランセンター

麻布リアルプランセンター  
フリーコール  
**0120-600-332**  
〒150-0012 東京都渋谷区広尾5-4-12  
大成ビル  
TEL.03-5789-3131  
FAX.03-5789-4449



青山リアルプランセンター  
フリーコール  
**0120-78-3131**  
〒107-0062 東京都港区南青山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/