

# REAL PLAN NEWS

No. 119

2022  
SPRING

JAPAN 12  
NEW  
SCAPE

## 麻布台

Urban Retreat



# REAL PLAN NEWS

No. 119 2022 SPRING

## 03 特集



## 麻布台

*Urban Retreat*

05 住み、働くことのすべてがウェルネスにつながる  
虎ノ門・麻布台プロジェクト

11 自己を全解放するスパ  
アンダーズ 東京「AO スパ&クラブ」

13 「都会のオアシス」の草分け  
芝公園

15 MARKET REPORT マーケットレポート  
2022年度 都心不動産の見通し  
潮目が変わりつつある外部環境を捉えこれからの市場を探る

21 税務セミナー  
店舗・事務所用建物の借主と  
貸主における消費税の「インボイス制度」

23 法務セミナー  
「所有者不明土地の解消に向けた  
民事基本法制の見直し」について(その1)

25 PREMIUM RESIDENCE STORY 26.  
虎ノ門ヒルズレジデンス

29 リアルプランセンターのご紹介  
六本木リアルプランセンター



# 麻布台

## *Urban Retreat*

変化のスピードが加速する今、勝ち負けの視点だけでは新しい芽を見つけることができず次の変化に取り残されてしまう。

それは不動産も同じであり、立地や諸条件だけではなく

そこで暮らす人々が自分らしく人生を楽しみ、  
満たされるためにどのような貢献ができるのかが問われている。

現在、麻布台ではその問いに向き合った

大規模再開発が進行中だ。

賑わいや華やきだけでなく、

安らぎとくつろぎの要素を散りばめた街では  
休むという行為も人生を豊かに楽しむための大切な時間となる。  
そこから生まれるクリエイティビティの価値は無限に広がっている。







# 住み、働くことのすべてが ウェルネスにつながる 虎ノ門・麻布台プロジェクト



森ビルが住民と共に30年の歳月をかけて進めてきた「虎ノ門・麻布台プロジェクト」では都市の低炭素化、生物多様性の保全、省エネルギー化、真に豊かな健康など、世界中が頭を悩ませている課題に対する1つの解を提案するような街づくりが行われている。2023年、ここには緑豊かで健やかな街が出現しているだろう。





©DBOX for Mori Building Co.

虎ノ門・麻布台プロジェクトの完成イメージ。  
エリア中央に3棟の超高層タワーがそびえる。  
左からB-1街区タワー、B-2街区タワー、  
A街区タワー。





1:虎ノ門・麻布台プロジェクトの完成イメージ。2:上空から見た計画予定地(赤線で囲まれた部分)。写真手前は外苑東通りに接し、左は麻布通り、右は桜田通りに接する。また写真奥側ではアークヒルズ 仙石山森タワーに隣り合うのが見える。これまで東西を貫通する道路が未整備であり、かつ南北方向の主要な道路である通称「尾根道」は外苑東通りに抜けることができないなど、不完全な交通網が長年の課題となっていた。本プロジェクトで東西と南北の道路が整備されることにより道路ネットワークが完成し、防災性、回遊性も向上する。3:開発前の計画地。小規模な木造住宅やビルが密集し、建物の老朽化も進んでいた。



森ビル株式会社 都市開発本部開発2部部長  
村田 佳之 (むらた よしゆき)

本プロジェクトの始動段階より権利者交渉などを担当。地域の人々と密接に関わりながら、まちづくりの中核を担ってきた。

## 30年以上をかけた、 再開発事業の集大成

麻布台1丁目、虎ノ門5丁目および六本木3丁目にまたがるエリアで進められている森ビルの「虎ノ門・麻布台プロジェクト」は、同社が都市再生事業の集大成に位置づけているビッグプロジェクトだ。現在2023年の開業に向け3棟のタワーが日に日に高さを増している。「やっとここまで来ました」と地元の住民たちとの交渉などを担当してきた同社の村田佳之氏は感慨深げだ。それもそのはず、計画が動き出したのはバブル絶頂期の1989(平成元)年である。「国家戦略特区法」に基づき権

利変換計画及び着工がなされた2019(令和元)年までに30年の歳月が過ぎた。「その間に様々な変化があった中でもプロジェクトを白紙にするという話は一度も出ませんでした。再開発事業を推進する中で、区域の拡大や先行地区の事業化(現:アークヒルズ 仙石山森タワー)を行い、事業の具現化を進めてきました」と村田氏は振り返る。

地区内の300人もの住民の多くは高低差や崖のある複雑な地形や、戸建住宅が密集し、道路幅員が狭く、消防自動車が入れないなどの防災上の課題、住民の高齢化、建物の老朽化などに不安を感じていた。それらの解決策として、再開発事

業を前向きに捉える人が多かったようだ。

時間をかけ約8.1haに広がった計画敷地にどのような街を創造するのか。森ビルはその開発コンセプトを「Modern Urban Village」とし、「緑に包まれた人と人をつなぐ『広場』のような街」をつくらうとしている。UrbanとVillageは相反するように思われるが、そこには多様な人々が集まり、あたたかいコミュニティが育まれる、小さな村のような親密さと国際都市の洗練さを兼ね備えるという意味がこめられている。そのコンセプトに沿って整備される緑地は、約6,000m<sup>2</sup>の中央広場や屋上庭園を含め約2.4haにおよぶ。交通の問題や防災面の不安が解消されることは言うまでもない。





1:低層部のユニークな建築とランドスケープは、ロンドン五輪の聖火台をはじめ独創的なデザインで知られるトーマス・ヘザウィックがデザイン。ヘザウィック・スタジオが日本で初めて手掛けるプロジェクトであり、建築ファンの期待が高い。2:約6000㎡の中央広場(イメージ)。人が集まる緑の広場は「Modern Urban Village」のコンセプトを象徴する存在となる。植栽は在来種を主体とした常緑・落葉の混交林をベースに、サクラや果樹等の要素も加え、四季の変化に富む植栽計画とする。

## 日々の営みとウェルネスが 結ばれる緑の都市

新しい街を支えるのは「Green」と「Wellness」という2本の柱だ。グリーンに関しては「一般的な再開発は建物の配置を決めて間を緑で埋める形で計画しますが、ここではまず緑の広場を決め、周辺市街地に配慮しながらタワーの配置を決めました」と村田氏。台地と谷という地形を生かした在来種が主体の植栽により、すでに生物多様性の取り組みを行っているアークヒルズ 仙石山森タワーや周辺の既存の緑とともにエコロ

ジカルネットワークを形成していく予定である。皇居や芝公園等の大規模緑地を行き交う生きものたちがこの街の緑で休憩するように、東京の街を行き交う人々もここで一息つくようになるだろう。

ウェルネスに関しては、慶應義塾大学病院予防医療センターを誘致し、同センターの高度な人間ドックに加え、その結果をもとに各人の健康ニーズに応じた予防医療を新たに展開することを計画中だ。スパやフィットネスクラブ、レストランやフードマーケットといったエリア内の施設や広場などで提供されるプログラムなどを結び、住

む・働く・学ぶ・遊ぶ等が「ウェルネス」につながる仕組みを構築していくという。

ちなみに「WELL認証」の予備認証はすでに取得しており、A街区については、予備認証取得済の物件として世界第1位の登録面積となる。高評価の理由は、「開発コンセプトに沿った都市づくりの推進」の他、「広場を中心とした緑化」「高い空気質環境」「カフェでの健康的な食事の提供」「広場歩行による運動の促進」など。健康に配慮した再開発として世界的なトップランナーとして認められたといえよう。





1:中央広場をのぞむホテルのレストラン(イメージ)。B-2街区タワーに「アマン」の姉妹ブランド、「ジャズ東京」が開業する。2:中央広場地下のフードマーケット(イメージ)。東京のローカルフードをはじめ、健康的な食を提供する。3:インターナショナルスクール外観(イメージ)。国際都市らしい教育施設として「THE BRITISH SCHOOL IN TOKYO」を誘致。

## 人の暮らしの営みをシームレスにつなげる

人の暮らしの「住む」「働く」「学ぶ」「遊ぶ」「憩う」等の営みがシームレスにつながることを目指し、エリア内に商業施設、オフィス、病院、ホテル、文化施設、インターナショナルスクールなどを擁する本プロジェクト。その中でも不動産業界がとくに注目しているのはレジデンスである。供給戸数は3つのタワーを合わせ約1,400戸と、森ビルの再開

発史上最大級となる。

最も高所に展開されるレジデンスは、高さ約330mのA街区タワー最上部(54~64階)に位置する「アマンレジデンス 東京」(全91戸)である。ラグジュアリーホテル、アマンの世界観に沿って、25mのプールを含む居住者専用「アマン・スパ」をはじめ、プライベートラウンジ、バー、プライベートシェフがサービスを提供するダイニングルーム、ティールーム、ライブラirie等、質、規模ともにホテルと同等の共用施

設を備える。ホスピタリティあふれるサービスと穏やかに満ちた日常は、ある意味、究極の非日常だ。

一方、高さ約270mのB-1街区レジデンス(6~64階、約970戸)は「都市のスマートライフ」をコンセプトとし、スタディールーム、キッズルームなど子育て世代にうれしい共用施設が充実。また、高さ約240mのB-2街区(14~53階、約330戸)は「リゾートホテルに暮らすような住環境」をコンセプトに、低層部(1~13階)にオープンするアマンの最新





1・2:商業エリアのイメージ。約4,000㎡のフードマーケットを含め、商業施設面積は約24,000㎡(約7,000坪)、店舗数は約150店を予定。3:現在建築中のA街区タワー。A街区タワーにはオフィスのほか、住宅も設ける。オフィスの総面積はエリア全体で総貸室面積約213,900㎡にもおよぶ。就業者数は約2万人を想定。

姉妹ブランドホテル「ジャヌ東京」と連携したサービスや、プール付きの住戸や2層吹き抜けの住戸など、ゆったりとした時間が流れる暮らしが提供される。

環境への配慮でも本プロジェクトは再開発の常識を更新しようとしている。BCP(事業継続計画)対応に優れたコージェネシステムを有するエネルギーセンターから電力と熱の供給をAIで制御し、エネルギー効率を高める。さらに、「RE100(Renewable Energy 100%)」に対応する再生可能エネ

ギーの電力を街全体に100%供給する取り組みなどにより、街での電気由来のCO<sub>2</sub>はゼロとなるという。

また、東京都水道局と協定を結び、国内で初めて下水熱を地域冷暖房に活用する。下水熱はこれまで利用されことなく捨てられていたが、「夏は冷たく、冬は暖かい」という温度特性を持つとともに、都市内に安定的かつ豊富に存在するエネルギーである。熱回収時の環境への影響度も小さく、今後都市部の省エネ化と低炭素化への貢献が

期待されている。

このエリアの暮らしの未来像を地元の人々とともに作りあげてきた森ビルの村田氏は、「街はつくって終わりではありません。100年後にもここで健やかな暮らしが営まれるように関わっていきたいですね」と語る。この地に樹木が繁茂する100年後にも人間にとって健康の価値が失われるはずはない。健康という究極の財産を大切にするライフスタイルは、もっとも確実な未来への選択ではないだろうか。

協力:森ビル株式会社(港区六本木6-10-1)



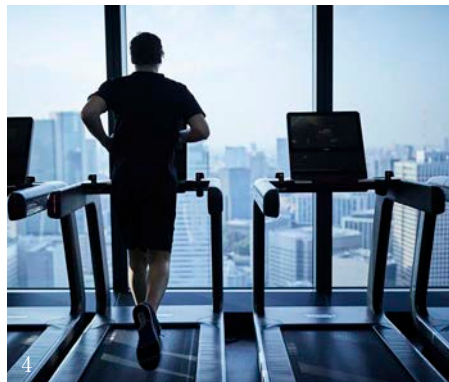
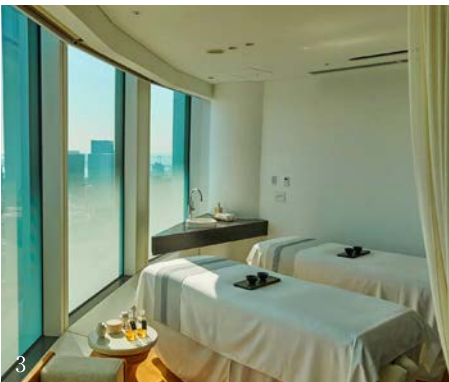
Urban Retreat

# 自己を全解放するスパ アンダーズ 東京「AO スパ&クラブ」

多様性の時代といわれるが、個性の主張を敬遠する人がいまだに多い日本。  
「みんなと同じ」を求める同調圧力にうんざりしてしまう前に  
パーソナライズしたサービスが人気のラグジュアリー ライフスタイルホテル、  
アンダーズ 東京の「AO スパ&クラブ」で自分を解放してみよう。







1:トリートメントは60分～。虎ノ門ヒルズ 森タワーの中にあるので、ビジネスパーソンの利用も多い。2:アロマオイルには食用可能なハーブ、果物、野菜をフレッシュなまま使用し、その効果を最大限に引き出す。3:5室あるトリートメントルームはすべてシャワー、ロッカーを完備。都心の景観とともに自分だけの時間を楽しめる。4:パーソナルトレーニングでは、カウンセリングをもとに個別プログラムを作成。一人ひとりやさしく指導してもらえるので、運動が苦手でも続けやすい。

## 自分スタイルの心地よさ

2014年虎ノ門ヒルズ 森タワーに日本初登場した「アンダーズ 東京」は、ハイアットが手掛けるラグジュアリー ライフスタイルホテルだ。「アンダーズ」はヒンディ語で「パーソナルスタイル」を意味し、訪れる人がそれぞれのスタイルで、そこに暮らしているかのようにくつろげる演出により、2007年にロンドンで誕生して以来、世界で高く評価されている。付属する「AO スパ&クラブ」は宿泊者以外もスパの利用者は追加料金でフィットネスセンターやプールを利用できる。広報の根本陽子さんは「コロナ禍の影響もあり、運動不足解消、基礎体力向上、肌質改善などで利用される方が増えています」と、人々の意識の高まりを感じている。

男女利用可能なボディとフェイシャルのトリートメントで、もっともアンダーズらしさを体験できるのが「jiyujizai(自由自在)」である。利用者はまず30分間、心身の状態やニーズに加え、好きな音楽や季節などを交えたオリジナルのカウンセリングを受ける。「丁寧にお話をうかがい症状の特徴や原因などを見極め、それに合わせてハンド、ホットストーンなどを組み合わせパーソナライズされた施術を、眺めの良いプライベート空間で受けていただけます」と根本さん。施術時間は90分～で、より長い時間を選択することも可能だ。パーソナリティに合わせた四季のBGMでくつろぎながら、自分にベストな施術を受けられるのは、まさに至福の時間といえよう。

jiyujizaiで使用するアロマオイルもユ

ニークで、20種類以上のハーブやフルーツなどから利用者が好きなものを選び、その場でブレンドしてもらえる。人間は体が欲しているものを心地よい香りと感じることが多いそうで、オリジナルのアロマオイルでの施術は心地よさがより深くなるという。ちなみにブレンドバーに並ぶハーブやフルーツで余ったものは乾燥させ、ドライフルーツや粉末として使用し、フードロス削減に貢献している。

トリートメントには季節のコースもあり、2022年3月からは抗菌効果のある緑茶とリラックス効果の高い桜を使用した春らしいコースが登場する。脚と背中へのマッサージにより冬の冷えによる滞りを改善し、肌質もやさしく整えるトリートメントは、お花見を楽しんでいる気持ちにさせてくれそうだ。





Urban Retreat

# 「都会のオアシス」の草分け 芝公園

明治初期から都心の公園として親しまれる芝公園。

いつもは通りから眺めるだけの緑地に足を踏み入れれば

日本初の公園デザイナーがつくり出したミニ絶景や

東京最大級の前方後円墳がゆっくりと歩く大切さを教えてくれる。

## 渓谷のような滝も

麻布台から東に進むと芝公園と増上寺にぶつかる。住所も「芝公園」というこのエリアは、もとは徳川将軍の菩提寺(ぼだいじ)、増上寺の寺有地だった。江戸時代は120以上の堂宇および、勉強にきている僧のための学寮100軒が並んでいたという。1873(明治6)年、明治政府の西洋化政策のもと上野恩賜公園などとともに日本最初の公園となった当時は増上寺も公園に含んでいたが、戦後に政教分離で増上寺と都立芝公園に分けられた。現在は都立芝公園のほか、高度経済成長期につくられた東京タワー、東京プリンスホテル、平成にオープンした区

立芝公園、ザ・プリンス パークタワー東京などが増上寺を囲む形になっている。

公園の面積は、都立芝公園122,501㎡、区立芝公園13,522㎡と実はけっこう広く、都立青山公園(40,018㎡)の3倍以上ある。ぐるりと散策すれば四季折々の植物とともに東京の歴史に触れることができ、写真映えするスポットも多い。

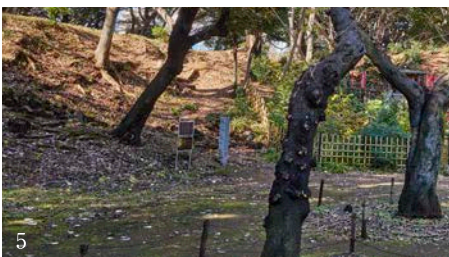
中でもおすすめは、東京タワーの足元で山奥の渓谷のような景観が楽しめる「もみじ谷」である。この景観をデザインしたのは日本初の公園デザイナー、長岡安平だ。肥前大村藩の武士だった長岡は明治維新後、地元の先輩が東京府知事になった際に東京府土木掛を任せられ、公園や街路樹の整備を担当した。「もみじ谷」

ではかつて滝が流れていた地形を生かし、二段の滝で深山の趣を演出している。

長岡は造園の際に史跡や巨樹の保存を心がけたことでも知られ、考古学の先駆者、坪井正五郎により、芝公園で発見された芝丸山古墳(都史跡)の保存にも尽力している。都内最大級の前方後円墳で散歩できるのも芝公園ならではの。誰でも上に登れる古墳は全国でも珍しいという。

ふだん車で通過するだけではわからない、意外な魅力があふれる芝公園。起伏ある都心の散歩道をゆっくり歩く時間は、せわしない日常に蓄積された心の塵を払い、今を見つめる新しい視点を与えてくれるだろう。





1:日比谷通りに面し、広い芝生が広がる区立芝公園。2002(平成14)年にオープンした。2・3:御成門駅から芝公園駅までの日比谷通りに沿う緑地も都立芝公園に含まれる。東京都は2020年2月「芝公園を核としたまちづくり構想」を策定し、このエリアの魅力を高めようとしている。4:紅葉と滝が別世界を演出する「もみじ谷」。は、2020年に改修が終了し、明治時代に長岡安平がデザインした景観が復元された。5:芝丸山古墳は全長100m以上あり、西側が削られているが、4世紀後半につくられた前方後円墳の形をとどめている。東南斜面には1997(平成9)年に発見された丸山貝塚もある。

リアルプランニュース119号掲載  
麻布台エリア全体MAP





# 2022年度 都心不動産の見通し

潮目が変わりつつある外部環境を捉えこれからの市場を探る

2021年秋口からコロナ禍が落ち着きを見せ、景気の足取りがしっかりとしてきましたが、新たな変異株の出現による急速な感染拡大が年明けからの懸念材料となっています。先行きは予断を許しません、ブースター接種の拡大や経口薬の普及などの感染対策が奏功すれば、人流の本格回復と経済活動の正常化が期待され、物流や住居系だけでなく商業・オフィス系の不動産市況も改善が見込まれます。米国FRBによるテーパリング終了と今後の利上げの動きが日銀の金融政策に与える影響は注視すべきですが、今年も低金利政策が市場を下支えする構図は続きそうです。今回は、経済の外部環境やコロナ禍が東京の都市力に与えた影響も踏まえながら、2022年度の都心市場を見通すことにします。





# 市場を取り巻く外部環境

## 日米金利差の拡大による円安と企業業績の改善が株価を下支え

経済の基礎体温と言われる長期金利からコロナ禍の影響をみると、米国では第1波に見舞われた20年4～5月の金利は0.6%台まで低下しました。その後、ロックダウンの解除によるリベンジ消費からいち早く景気拡大に転じ、22年1月には1.7%台まで上昇しています。米国連邦準備制度理事会（FRB）は12月に国債購入の量的緩和縮小（テーパリング）を前倒し、22年3月の終了を発表しました。感染拡大による労働市場の逼迫と供給制約が物価と賃金の上昇を招いており、加速するインフレの抑制が背景に挙げられます【図表1】。

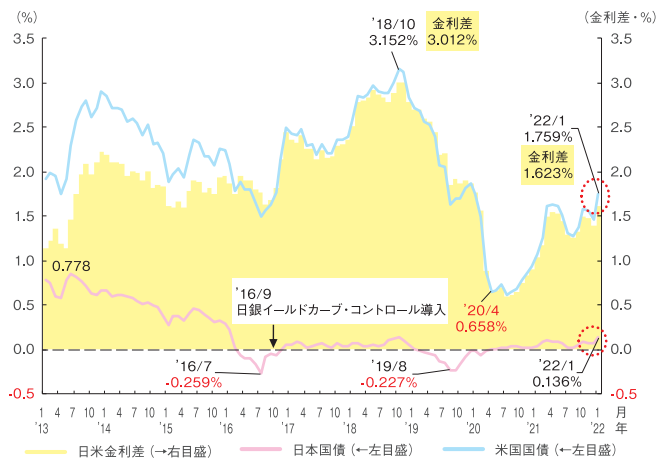
一方、日本は16年以降日銀がゼロ金利政策を続けており、低体温経済を強力に下支えしています。日米金利差の拡大は円安を招き、21年9月には日経平均株価が一時3万円を超えバブル期の1989年に次ぐ歴代2位の高値まで上昇しました【図表2】。株価との相関が高い都心の住宅価格ですが、アセットタイプ別

の東証REIT指数をみると住宅指数や物流指数が回復する反面、オフィス指数は出遅れ感が目立ちます。ネット販売の拡大による物流施設や、コロナ禍でも需要の変動が小さい住居系に対する収益期待は依然として高い状況にあります【図表3】。

米国では既に商業・オフィス・ホテル系REITにも資金が流入し、時価総額は過去最高を更新しました。不動産は家賃上昇や借入金の日減り効果からインフレに強いとされますが、大幅な物価上昇がREITや不動産購入の背景にあるようです。日本では、年初からの新規感染者数の拡大が商業・オフィス需要に与える影響などから足元の指数はやや伸び悩んでいますが、先行する欧米のように感染対策と経済活動の両立が奏功すれば回復も期待できます。一方、外部環境では円安や供給制約による輸入原材料価格の上昇で企業物価指数が21年11月に41年ぶりの伸びを示し、消費者物価への波及も進みつつあります。

【図表1】長期金利（10年物国債利回り）の日米格差

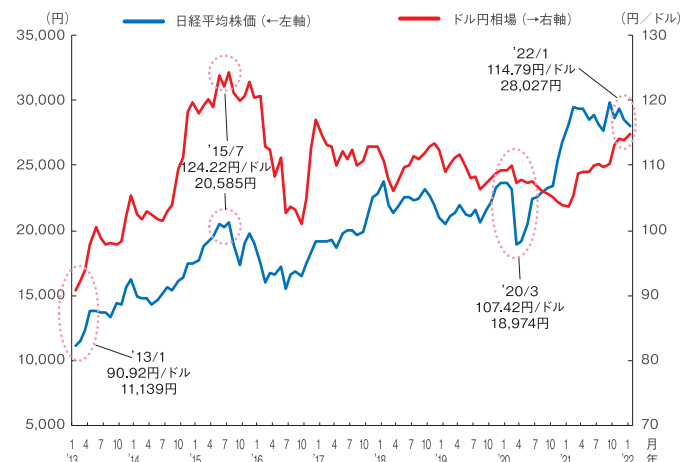
・21年から米国長期金利は上昇し、コロナ禍以前の水準を回復。直近の日米金利差は1.6%台で拡大



\*金利は月次平均  
資料：財務省、米国FRB（連邦準備制度理事会）

【図表2】為替と株価の推移

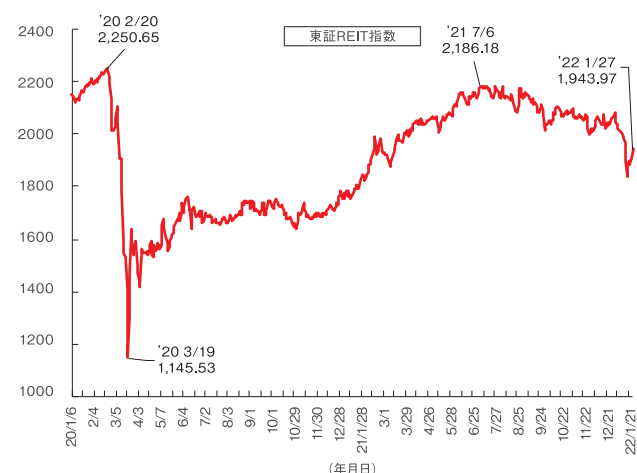
・日米金利差の拡大で円安基調にある中、日経平均株価は3万円近くまで上昇



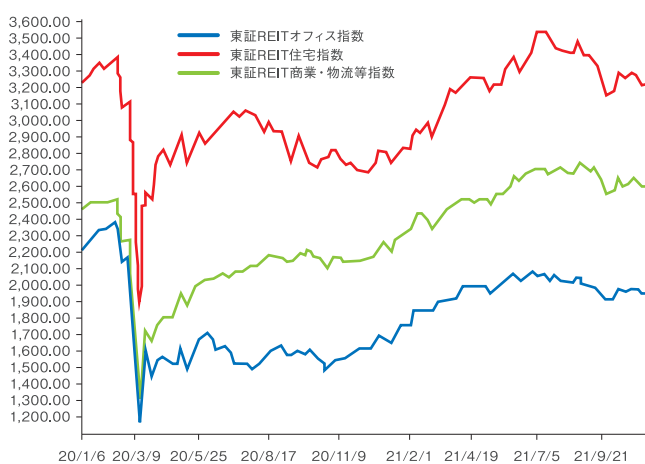
\*為替と株価は月次平均  
資料：日本経済新聞社・日本銀行

【図表3】コロナ禍におけるJ-REIT指数の変化

・東証REIT指数は20年3月に最安値を付けた後、回復するも足元はやや低下。アセットタイプ別には住宅指数の伸びが目立つ



資料：東京証券取引所



(C) QUICK Corp.



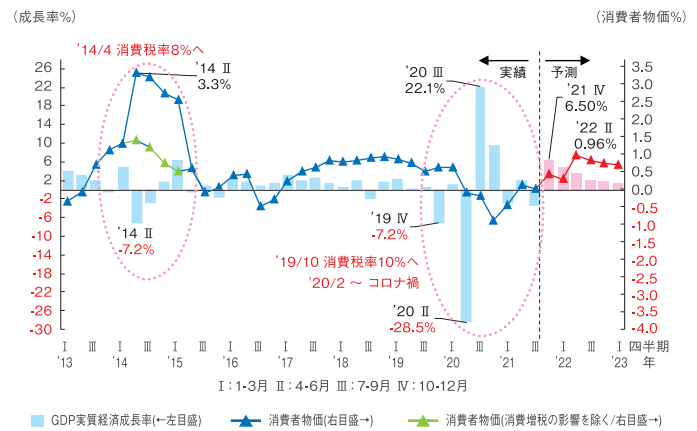
## 2022年度のGDP成長率は内需中心にプラス3%程度の見通し

民間調査機関の予測による21年10～12月期のGDP実質経済成長率はプラス6%台と、マイナスとなった前期から大幅な伸びとなりそうです。その後は次第に落ち着くものの、民間消費や企業の設備投資など内需を中心に緩やかな成長が見込まれています。22年度の成長率は3%程度と、4%前後の米国やEUには及ばないものの、近年にない高い伸びが予測されています。企業物価の上昇を背景に消費者物価も22年度はプラス圏に浮上しますが、日銀の目標である2%には依然として届かない見通しです【図表4】。

今年は安定成長が見込まれていますが、リスク要因はやはり変異株による感染拡大です。オミクロン株の出現で人流・物流の制限への警戒感が高まっており、供給制約からインフレ懸念が更に強まると、FRBによる3月以降の利上げ幅拡大が現実のものとなりそうです。英国は既に利上げを行い、欧州中央銀行(ECB)も資産購入終了を公表し、各国中銀は金融引き締めに向けて動いています。日本でも想定以上に物価が上昇すると、日銀のゼロ金利政策が変更を迫られる可能性もあり、金融市場の不安定化で金利が乱高下した場合、不動産市場への負の影響も懸念されます。

図表4 民間調査機関による経済見通し

・GDP成長率はコロナ禍で大きく上下に振れた後、21年10～12月期以降はプラス基調に



\*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 2022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

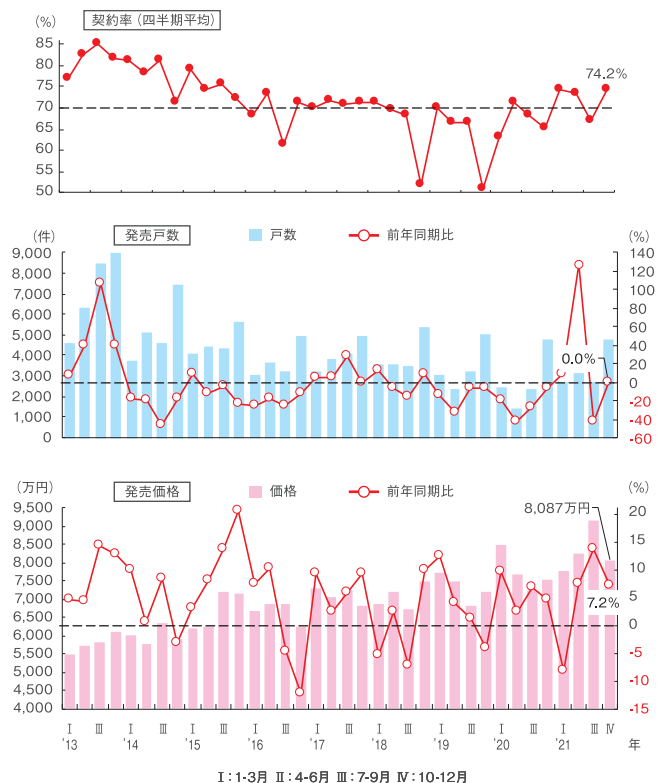
### 都心の新築マンション販売は22年も堅調に推移

外部環境の一部に懸念材料は残りますが、都心の不動産市場は基本的に活況を呈しています。都区部の新築マンション市場の発売戸数は21年10～12月期が前年比で横ばいとなり、契約率も74.2%と好不調の目安となる70%を上回りました。平均発売価格は8,087万円と3期連続で8千万円を上回り、上昇が続いています(株)不動産経済研究所調べ【図表5】。11月はHARUMI FLAGが最高111倍で即日完売し、契約率の上昇に拍車がかかりました。コロナ禍で在宅時間が伸び、より快適な居住環境や執務空間を求める住み替えニーズが高まっており、現状の価格でもキャッシュリッチな富裕層やパワーカップルの都心マンションに対する購入意欲は根強いものがあります。

22年の新築マンション供給戸数は都区部で1.4万户と、前年同様の水準が予測されています。大手・中堅デベロッパーとも価格が手頃な多摩や埼玉県・千葉県で供給を拡大する見通しですが、都心でも湾岸エリアや大型再開発の高級物件に対する人気は高く、価格は更に上昇する気配です。都心のハイエンドマンション価格はロンドンや香港、台北や上海と比べても安価という調査結果もあり(日本不動産研究所調べ)、円安も相まって海外投資家の注目を再び集めています。

図表5 新築マンションの販売状況(都区部)

・足元の発売戸数は横ばい。価格は8千万円超の水準だが、契約率は7割を上回る



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取引はやや軟調に

都心3区の中古マンション価格も上昇が続いており、21年10～12月期の新規登録（売り出し）価格は8,091万円と前年比で7.7%上昇し、6期連続で前年同期を上回りました。成約価格は7,776万円と前年比で4.6%上昇し、18年1～3月期から16期連続で前年同期を上回っています。ただ、足元では成約価格と新規登録価格の乖離がやや拡大しており、売価に購入需要が追従できなくなる兆しもみられます。10～12月期の都心3区の平均成約単価は137.35万円/㎡、城西地区は107.05万円/㎡と、13年以降で最も高い水準にあるものの、

前期比ではやや伸び悩んでいます【図表6】。

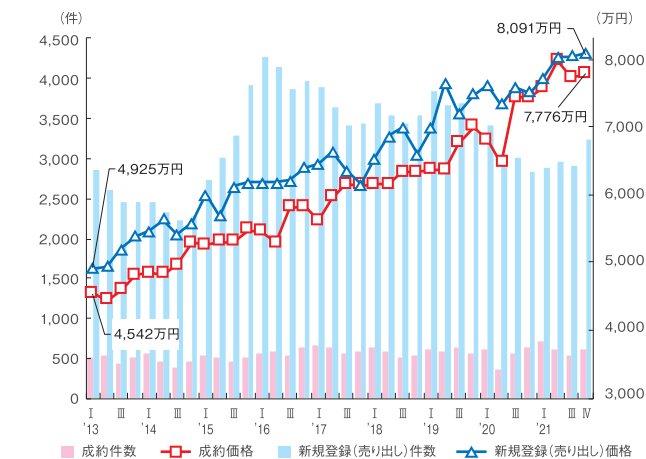
ただ、これは一般向けの中古物件を含む集計結果であり、三井不動産リアルティが独自に集計した都心のプレミアムマンションデータでは、取引の減少エリアが増えるものの価格の上昇基調に変化はみられません。足元では売物件の査定依頼も増えており、一部で高額な3A（麻布・青山・赤坂）エリアから山手線の外周部に需要が広がる動きもみられ、ハイエンドマンションを購入する際の選好エリアは拡大しつつあります。

【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売り出し件数は足元で増加するなか、成約価格と新規登録価格の乖離はやや拡大。エリア別の成約㎡単価の水準は依然として高い

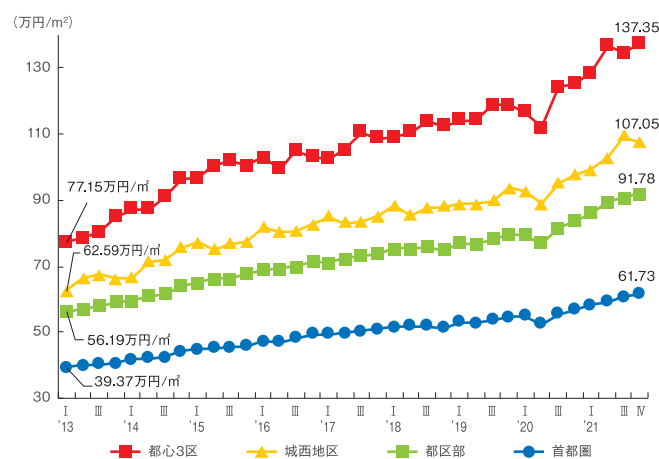
■東京都心3区の件数・価格の推移

■エリア別の成約㎡単価



\* 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



※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

## 機関投資家の投資姿勢は極めてポジティブ

オフィス市場の期待利回りを日本不動産研究所の不動産投資家調査からみると、21年10月現在、丸の内・大手町は3.4%、日本橋、虎ノ門、赤坂、六本木、渋谷は3.6～3.7%、神田、秋葉原、西新宿、池袋、大崎は3.9～4.1%となっています。各地区ともコロナ禍前に比べて0.1～0.2ポイント低下し、空室率の上昇にも関わらず優良物件の選好性は高いことがわかります。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、コロナ禍前と同等かやや上昇しました。ただ、完全な感染収束が見通せない中では、一般的な飲食店や物販店舗への影響は続くと思われます【図表7】。

物流施設の期待利回りは江東地区が4.1%、多摩地区が4.3%で、コロナ禍前と比較して0.3ポイント低下しています。やはりネット通販や商流の変化を背景に物流施設への投資ニーズが依然として高い状況にあります。因みに、東京城南地区の賃貸1棟の期待利回りはワンルームが4.0%、ファミリータイプは4.2%でコロナ禍前より低下し、住宅系に対する需要の安定性が再認識さ

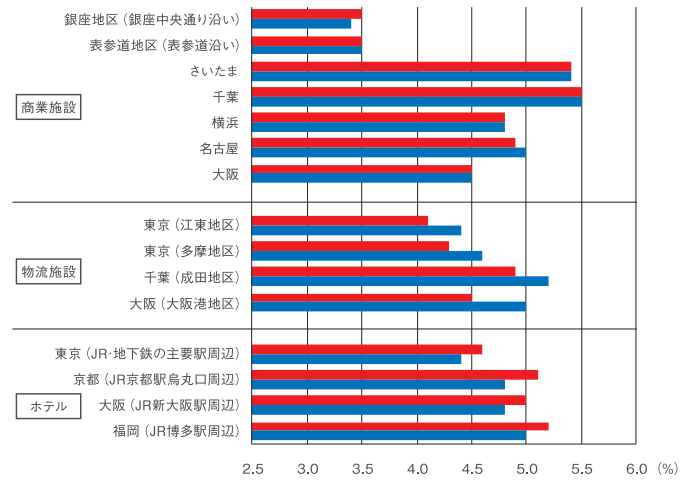
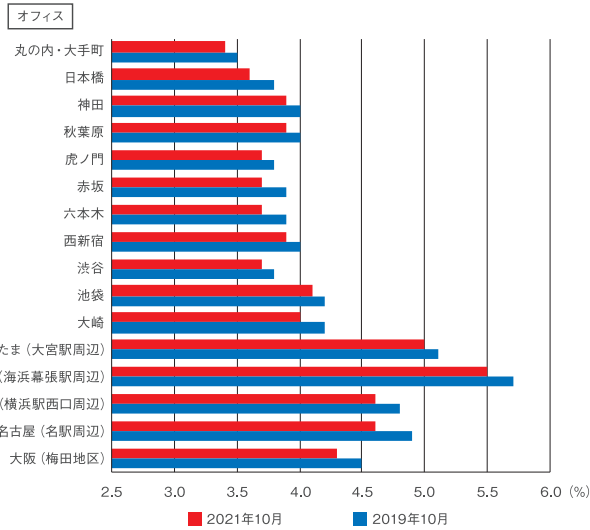
れています。一方、変異株の出現でインバウンドや国内の旅行需要が制限されているホテルでは、都内の主要駅周辺が4.6%とコロナ禍前よりも0.2ポイント悪化しました。オフィスと比べても高い水準にあり、機関投資家の見方は依然として厳しいものがあります。

また、上記調査に基づく国内外の機関投資家による市場認識は、コロナ禍前と比較して活況もしくは変わらないとの回答が7割を超えました。理由としては高額取引の多さや、デットの融資（金利・LTV）とエクイティの投資（リターン等）条件が変わらない点を挙げています。コロナ禍の影響が大きい点では、ホテル市場の低迷やオフィス市場の先行き懸念のほか、物流施設の躍進や外資の積極的な対日投資も多くみられました。今後の成長要因としては、市場参加者（海外勢や公的年金・SWF等）の更なる参入や投資アセットの多様化を挙げています。リスク要因では賃料の伸び悩みや金利上昇リスクが上位を占めました。こうしたリスクを認識しつつも、市場参加者の投資姿勢は極めてポジティブであり、現状の不動産投資市場の活況さを明確に表しています。



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

・東京都心のアセットタイプの期待利回りは、コロナ禍前に比べて物流施設とオフィスで低下。商業施設は横ばい、ホテルは上昇



\*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

\*商業施設 (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M<sup>2</sup>は汎用性を有する、ワゲルズ契約・残存契約期間10年以上で付小信用力は標準的  
 \*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

出典：「第41回・第45回不動産投資家調査」一般財団法人 日本不動産研究所

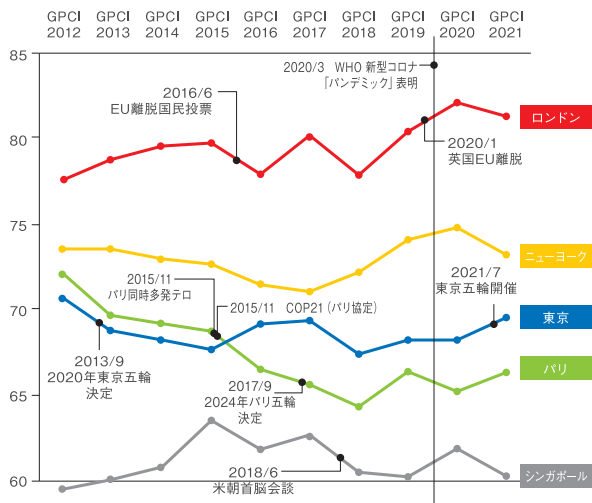
## 都心不動産市場の見通し

### コロナ禍を経て東京の都市力は相対的に優位に

(一財)森記念財団 都市戦略研究所が公表した最新の世界の都市総合力ランキングによると、東京は6年連続でロンドン、ニューヨークに次いで3位となりました(図表8)。コロナ禍の影響で前年から「国際人流」で順位を落としたロンドン、ニューヨークに対し、東京は「居住」(12位→9位)で順位を伸ばし、「環境」を除く5分野でトップ10入りを果たしました。「研究開

発」や「文化交流」と並んで「経済」で4位を維持しましたが、3位の北京との差は広がっており、「ICT環境の充実度」(29位)や「優秀な人材確保の容易性」(38位)が大きな課題となっています。一方、リモートワークが進んだことなどから「働き方の柔軟性」(41位→2位)が大幅に改善し、五輪開催などで「国際人流」のスコアも上昇しました(図表9)。

図表8 世界の都市総合力ランキング上位5都市の総合偏差値の推移  
 ・東京の都市総合力ランキングは依然として3位で推移するも、偏差値は上昇



出典：「世界の都市総合力ランキング 2021」森記念財団 都市戦略研究所 2021年11月

図表9 コロナ禍が及ぼした総合スコアへの影響度合い

・東京は五輪の影響による国際人流と、コロナ禍による働き方の柔軟性でスコアがアップ

COVID-19による総合スコアへの影響		国際人流	企業活動	働き方	都市環境
プラスの影響	Tokyo (+83)	+34	-1	+48	+2
	Madrid (+23)	+0	-5	+29	-1
	Shanghai (+6)	+38	+0	-28	-4
	Amsterdam (+1)	+4	+7	-10	-0
マイナスの影響	Paris (-5)	-5	-9	+6	+3
	Seoul (-40)	-32	+3	-12	+1
	New York (-44)	-3	+2	-44	+1
	London (-49)	-62	-8	+19	+2
	Hong Kong (-65)	-76	-3	+8	+6
	Berlin (-68)	-24	+1	-37	-8
	Shingapore (-74)	-79	-1	-7	+13

出典：「世界の都市総合力ランキング 2021」森記念財団 都市戦略研究所 2021年11月



## 将来の予見可能性を踏まえた投資判断を


日本不動産研究所の調査によると、コロナ禍でロンドン・ニューヨークや香港・上海などのオフィス・マンション価格・賃料の変動が大きくなる一方、東京は市場の安定性が目立ちます。世界的な金融引き締めが加速する中で日本は強力な金融緩和を続けており、イールドスプレッド(長期金利と期待収益率の差)の大きさや円安基調の中で、東京は割安な投資機会を提供する都市に映ります。企業がリストラで売却するビルや1棟賃貸マンションを海外投資ファンドが積極的に取得していますが、加熱する投資環境を踏まえ、今後は過度な競争を避けながら投資妙味のあるニッチなセクターに目を向けていく必要もありそうです。

今後の不動産市場を見通す上で注目したいのは、将来の予見可能性です(図表10)。比較的予測可能な項目としては、都心回帰の継続や国内の景気対策、コロナ対策などが挙げられます。やや不透明な要素としては、今秋の米国中間選挙など海外の政治状況があります。米国で物価対策の遅れなどから与

党の敗北が現実になると、景気対策や金融政策の変更を求められる可能性があります。現状でFRBはテーパリング終了後3月から利上げを開始し、FF金利を年内4回程度利上げする公算ですが、物価上昇が続き利上げ回数の更なる増加や保有資産の縮小(量的引き締め)を早めると、日米金利差拡大し円安が加速します。輸入物価の上昇で日本の消費者物価が継続的に2%を超えると日銀もゼロ金利解除を迫られ、不動産市場の減速懸念が広がります。

最も不確実な要素はやはりコロナ禍の影響です。万一、変異株の出現が続くと本格的なWithコロナ社会(在宅勤務や都心近接・非接触・オンライン化)前提の設備を有する物件へのポートフォリオの組み換えを検討する必要性が高まります。先行き不透明な要素を抱える中で外部環境の潮目を着実に捉え、適切な投資対象を提案できるコンサルタントが今こそ求められ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

将来の予見可能性	今後の主な出来事(予定)	都心不動産市場への影響
<p>高い (予測容易)</p>  <p>低い (予測困難)</p>	<p>人口・世帯(住宅需要)の推移</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コロナ禍においても人口の都心回帰の動きは継続</li> </ul>	<p>⇒マンション価格の上昇続くも、富裕層・パワーカップル中心にキャッシュリッチな世帯の居住ニーズは根強い</p>
	<p>国内政治の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年7月参議院選挙</li> </ul>	<p>⇒21年に政権選択の衆議院選挙を終え、大幅な政策変更はなく、コロナ対策・景気対策への注力が続く見込み</p>
	<p>海外政治の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年11月米国 連邦議会中間選挙</li> <li>・2022年2月 北京冬季オリンピック</li> <li>・2022年秋 中国共産党大会</li> </ul>	<p>⇒米バイデン政権の支持率低下で与党の獲得議席に注目 与党敗北が現実になると、大規模景気対策や為替に影響を与える金融政策の変更が求められる可能性も ⇒中国の共同富裕政策で富裕層の海外不動産投資活発化</p>
	<p>金融政策・経済対策の動向</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コロナ禍の反動需要と供給制約による米国の物価上昇</li> <li>・原油価格は地政学リスクや余剰生産能力の縮小で高止まり</li> <li>・米FRBによるテーパリング終了後直ちに利上げ(22年3月)</li> <li>・米FF金利の利上げ見通し(22年中の利上げ4回以上?)</li> <li>・輸入物価上昇の一方で、低位に留まる日本の消費者物価</li> <li>・日銀黒田総裁の任期(23年4月)まで現状の超低金利政策は継続される可能性大(2%の物価目標堅持)</li> </ul>	<p>▲ポジティブシナリオ ⇒米FF金利の利上げは想定範囲内、金利上昇は緩やかに推移。過度な円安回避の為替は安定化 ⇒日銀の超低金利政策は支持され、不動産市場を下支え</p> <p>▼ネガティブシナリオ ⇒米国の物価上昇続き、利上げ回数の増加で日米金利差が拡大、悪い円安へ。輸入物価上昇で消費者物価も上昇 ⇒日銀もゼロ金利解除迫られ、不動産市場の減速感強まる</p>
	<p>COVID-19の影響</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・デルタ株に続きオミクロン株の出現で、感染急拡大への対応迫られる</li> <li>・ブースター接種の拡大と経口薬の普及による感染抑制</li> <li>・感染対策強化(まん延防止措置等)と行動規制の緩和(各種経済対策)のバランスの成否がカギ</li> </ul>	<p>▲ポジティブシナリオ ⇒感染対策が奏功し、第6波の早期収束が実現できれば人流の回復でオフィス・商業施設への需要が拡大</p> <p>▼ネガティブシナリオ ⇒変異株の継続出現で、Withコロナ社会(在宅勤務・非接触・オンライン中心)を前提とした不動産市場への変革迫る</p>

(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。



# 店舗・事務所用建物の借主と 貸主における消費税の「インボイス制度」



令和5年10月1日より、借主は支払った家賃に係る消費税につき下記1の仕入税額控除の適用を受けるためには、貸主から交付を受けた「適格請求書」（いわゆる「インボイス」・下記1.(3)参照）等の保存が必要とされます。今回は、店舗・事務所用建物の借主と貸主における消費税の「インボイス制度」（「適格請求書等保存方式」）のポイントについて解説します。

## 1. 借主における適格請求書等保存方式のポイント

### (1) 消費税の税額計算のしくみ

消費税の納付税額は、課税期間（個人事業者は原則、その年1月1日～12月31日、法人はその事業年度）中の消費税が課税される取引（課税売上）に係る消費税額から、事業に係る資産の取得やサービスの提供を受けること（課税仕入れ等）に係る消費税額を控除（仕入税額控除）して計算します。この計算により求めた額がプラスの場合は、その額の消費税を納付し、マイナスの場合は、その額の消費税が還付されます。

### (2) 適格請求書等保存方式による仕入税額控除

令和5年10月1日から、複数税率に対応した消費税の仕入税額控除の方式として、「適格請求書等保存方式」が導入されます。適格請求書等保存方式では、事業者による下記(3)の適格請求書等の保存が仕入税額控除の要件となります。したがって店舗・事務所用建物を賃借する借主が、支払家賃に係る消費税について仕入税額控除を行うためには、貸主の発行する適格請求書の保存が必要になります。

### (3) 適格請求書の概要

適格請求書とは、以下の事項が記載された請求書や納品書、領収書その他これらに類する書類をいいます。

- |                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| ① 適格請求書発行事業者の氏名又は名称及び登録番号 | ④ 税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜き又は税込み）及び適用税率 |
| ② 取引年月日                   | ⑤ 税率ごとに区分した消費税額等                    |
| ③ 取引内容（軽減税率の対象品目である旨）     | ⑥ 書類の交付を受ける事業者の氏名又は名称               |

### (4) 口座振替等による店舗家賃等の支払と適格請求書等保存方式

店舗や事務所の家賃のように、口座振替等により毎月、定額の代金決済が行われ、その都度、請求書や領収書の交付が行われない場合であっても、上記(2)より仕入税額控除を行うためには適格請求書等の保存が必要となります。この場合、複数の書類等で適格請求書として必要な記載事項を満たしていれば、それらの書類全体で適格請求書の記載事項を満たすこととされます。具体的には、[1] 上記(3)の適格請求書の記載事項のうち②取引年月日（＝家賃の支払日）以外の事項が記載された契約書および[2]通帳または銀行が発行した振込金受取書（家賃の支払日＝②取引年月日を示すもの）を合わせて記載事項を満たしていればよいこととされます（国税庁「消費税の仕入税額控除制度における適格請求書等保存方式に関するQ&A」問76参照）。

### (5) 免税事業者等からの課税仕入れに係る仕入税額控除の不適用

令和5年10月1日の適格請求書等保存方式の開始後は、免税事業者や消費者など適格請求書発行事業者以外の者から行った課税仕入れは、原則として仕入税額控除の適用を受けることができません。<sup>(注)</sup>したがって貸主が適格請求書発行事業者ではない場合、借主が支払った店舗建物の家賃は、消費税の計算上、仕入税額控除の対象とはなりません。

（注）ただし、制度開始後6年間は、免税事業者等からの課税仕入れについても一定額を仕入控除税額として控除できる経過措置が設けられています。



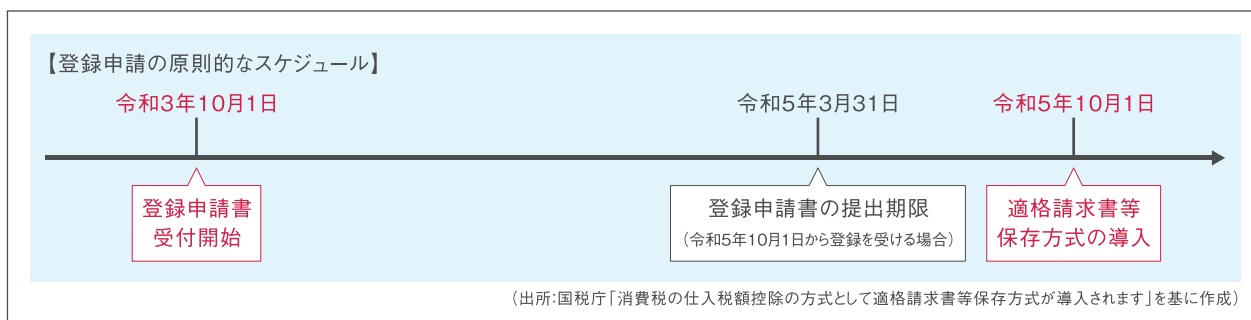
## 2. 貸主における適格請求書等保存方式のポイント

### (1) 適格請求書発行事業者の登録

適格請求書を交付できるのは、「適格請求書発行事業者」に限られます。店舗建物の貸主が適格請求書発行事業者となるためには、税務署長に申請して登録を受ける必要があります。この適格請求書発行事業者の登録ができるのは、課税事業者のみです。したがって、免税事業者が適格請求書発行事業者の登録を受けるためには、原則として「消費税課税事業者選択届出書」を提出し、課税事業者となる必要があります。

### (2) 登録申請のスケジュール

上記(1)の登録をするための申請書は、令和3年10月1日から受付がスタートしています。適格請求書等保存方式が導入される令和5年10月1日から登録を受けるためには、原則として、令和5年3月31日まで(ただし困難な事情がある場合には、令和5年9月30日まで)に登録申請書を提出する必要があります(国税庁「消費税の仕入税額控除の方式として適格請求書等保存方式が導入されます」を参照)。



### (3) 適格請求書発行事業者の義務

適格請求書発行事業者は、原則として、取引の相手方(課税事業者に限る。)の求めに応じて、適格請求書を交付する義務及び交付した適格請求書の写しを保存する義務があります。したがって適格請求書発行事業者の登録をした貸主は、取引の相手方である借主の求めに応じて適格請求書を交付し、かつ適格請求書の写しを保存する必要があります。

### (4) 適格請求書発行事業者における納税義務の免除の不適用

適格請求書発行事業者については、納税義務の免除制度が適用されません。適格請求書発行事業者は、その基準期間における課税売上高が1,000万円以下となっても免税事業者にはならず、消費税の申告が必要です。

## 3. 留意点

令和5年10月からの適格請求書等保存方式のスタートを前に、令和3年10月から適格請求書発行事業者の登録申請の受付が始まっています。今後、貸主は家賃を支払う課税事業者(借主)から、①仕入税額控除のため適格請求書発行の要請、または②適格請求書を発行しない場合は消費税相当額の家賃の減額要請の可能性があります。適格請求書発行事業者の登録を行うかどうかは、各事業者(貸主)の選択に任されていますが、店舗・事務所用不動産の収益性や賃料水準に影響を与えるおそれもあることから、貸店舗・貸事務所を所有する不動産オーナーにおかれては、同業者の動向を踏まえつつ、慎重な検討が必要といえます。

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。



# 「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」について(その1)



近時、「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」について、新聞などで報じられており、興味を持たれている方もいらっしゃるのではないかと思います。それ以前に、「所有者不明の土地」というのはどういうことなのか?と思われている方も少なからずいらっしゃるのではないかと思います。

そこで、今回から「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」とはどのようなことなのか、そして、これを実現するために、どのような施策がなされようとしているのか、について、そのような議論が発生してきた経緯を踏まえて、ご説明させていただきたいと考えております。

## I 所有者不明土地とはどのような土地か?

それでは、所有者不明土地とはどのような土地なのでしょうか?

法務省の整理では、①不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地、②所有者が判明しても、その者の所在が不明で連絡が付かない土地、があげられており、国土交通省の平成29年の調査では所有者不明の土地の割合は22%にもものぼるものとされていて、その原因は、相続登記の未了が概ね3分の2、住所変更登記の未了が概ね3分の1であるとされています。

ただ、それでも、読者の皆様の中には、所有者不明土地のために、実際に不利益を受けたことがあるという方は少ないと思われるかもしれません。しかし、よく考えてみてください。皆様ご自身が所有者不明の土地を作り出しているかもしれません。例えば、ご自宅であればともかく、投資用の不動産の場合、自宅を転居した際に、投資用不動産の住所変更登記を忘れていたという方は少なくないと思いますし、故郷の土地を調べてみると、実家の土地が亡くなられた曾祖父の方の名義のままになっているということもさほど珍しいことではないと思われます。ただ、これらのケースは、読者の皆様ご自身が実際に不

利益を受けたということには直接はつながらないことでしょう。それ故に、一般の方は、所有者不明の土地といわれても余りピンとこないのではないかと思います。

しかし、不動産を専門的に取り扱う弁護士にとっては、所有者不明の不動産問題に出会すことは意外と珍しくありません。先日取り扱ったケースでは、分譲マンションを建築するために、デベロッパーが周辺土地の所有者と境界確認しようとしたところ、隣地の所有者と連絡がとれなくて困ったという事案がありました。1つは隣にはかなり古い建物が建っているが、登記簿上の住所には所有者が住んでおらず、登記簿に記載されている所有権者となった日はかなり古いため、隣地の所有者がどこに住んでいるのかということだけではなく、そもそも生存しているかどうかすらも分からないというケース、そして、もう1つは、隣の住戸には居住はしていないようであるが、郵便ポストが郵便物でいっぱいになっているというわけでもなく、何となく隣地所有者が見つからないというケースでした。

具体的な事案としてのご説明は控えますが、このようなケースについて、隣地所有者を調査するためにはどのようにすればよいと思われますか?

## II 実際にどのような調査を行うべきでしょうか?

個別のケースによりますが、当該住戸に所有者の生活の痕跡がどの程度あるかというところから調査はスタートします。例えば、電気メーターが回っているようであれば、当該住戸は居住者が全くいないわけではないことが確認できます。ただ、以前は(といってもかなり以前ですが)電力会社に契約者情報の問い合わせを行うと、これに応じてくれたこともあったようですが、個人情報保護の観点から厳しくなってきたからそのような調査はできなくなっています。現実的な調査のスタートは住民

票の調査ですが、これも決して容易ではありませんので、個人の方が行うのであれば、弁護士その他の専門家に依頼して、隣地所有者と連絡をとってもらおうということになるかと思われます。

もっとも、住民票が移転されていれば弁護士も容易に隣地所有者の所在を確認してくれるのですが、転居後も住民票が移転されていなかったり、そもそも当該住戸所在地には住民票が存在していなかったりというケースも珍しくありません。



そのため、弁護士その他の専門家に依頼する前に、隣地には実際に所有者が居住していないことは分かっていますが、単純に当該土地の所有者に対して隣地の住所宛に手紙を出してみるという方法も考えられます。そんなことをやっても無意味だろうと思われないかもしれませんが、隣地所有者が郵便局に郵便物の転送届を出していることはそんなに珍しいことではなく、実は知らなかっただけで、隣地所有者は、実際に転居してからまだ日が浅いというケースもありますし、中には(住民票の移転もしていないのに)この転送届を数年に亘って提出しているという転居者もいますので(転送届は繰り返し提出していると郵便物は継続的に転居先に転送してもらえというところは意外と知られていないようです)、駄目で元々というくらいの気持ちで、このような方法をとることも1つの方法でしょう。なお、その場合、普通郵便では郵便物を追跡することは難しいので、特定記録郵便にて送付するというのがよろしいかと思われます(書留郵便を使う方法もありますが、書留郵便は実

際に名宛人(またはその同居者)が郵便物を受け取らない限り、当該郵便物は差出人に返送されてきてしまいますが、特定記録郵便は郵便局が転送先のポストに届けてくれ、その結果を追跡できますので、書留郵便よりも特定記録郵便の方が、当該郵便物が転送先の隣地所有者の目に触れる可能性が広がるという(僅かな)期待が持てます。)

ただ、結局のところ、せつかく郵便物が転送されたとしても、隣地所有者から連絡をもらえなければ、調査は奏功しません。郵便局は、個人情報保護ということで、郵便物が具体的にどこに転送されたかまでは教えてくれませんし(システム上、郵便物がどのような経路を辿ったのか、●●市に配達されたのか、というレベルの情報は取得できます。)、固定資産税や都市計画税の納付の関係もあるので、行政庁は隣地所有者の連絡先を把握しているケースもありますが、やはり同様に行政庁も隣地所有者の転居先情報を教えてくれることはないと考えてよいでしょう。

### Ⅲ 弁護士への依頼

弁護士に依頼しますと、弁護士は、依頼者の代理人として、隣地所有者との協議(具体的には、境界確認などの手続を行う場合が大半ですが)を行うことを前提として、住民票の調査だけでなく、生死が分からないような場合は戸籍の取得等も含めた調査を行ってくれます。

ただ、不動産登記簿謄本には本籍地の記載はありませんので、実際に戸籍が取得できるかどうかという点については何ともいえません。

しかし、弁護士は、隣地所有者について一定の調査を行った上で、隣地所有者の所在を確認し、隣地所有者と協

議を行い、また、どうしても所在が分からない場合は、不在者財産管理人制度を用いたり、隣地所有者が死亡していて、その相続人が判明しない場合は、相続財産管理人を選任してもらったりした上で、隣地との境界を確定するなどの手続を行ってくれるはずです。

もっとも、ここまでの調査を行うとなりますと、相応の費用が発生することになりますし、また、それなりに時間を要することになりますので、昨今、所有者不明土地の解消に向けて、政府が民事基本法制の見直しをしていることには大きな意義があるということになるでしょう。

### Ⅳ 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し

そこで、政府は、所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化の両面から、総合的に民事基本法制を見直すことを企図し、①民法等の一部を改正する法律(民法等一部改正法)及び②相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律(相続土地国庫帰属法)を制定しました。

その中で、相続登記・住所変更登記の申請を義務化し、相続登記・住所変更登記の手続を簡素化・合理化すると共に、相続等により土地の所有権を取得した者が、一定の場合には、法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度を創設して所有者不明土地の発生を予防し、また、所有者不明土地管理制度等を創設し、共

有者が不明な場合の共有地の利用の円滑化を図り、長期間経過後の遺産分割の見直し等についても法制化し、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化を図ろうとしています。

そして、今のところ、①については令和5年4月1日から(ただし、相続登記義務化関係の改正については令和6年4月1日から)、②については令和5年4月27日から、それぞれ施行される予定になっていますが、①のうち住所変更登記義務化関係の改正については公布日(今のところ令和3年4月28日)後5年以内の政令で定める日に施行されるということになっています。

これらの詳細につきましては、引き続き次号にてご説明したいと思います。

井手 慶祐(弁護士) シティユーク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 26.

## 虎ノ門ヒルズレジデンス

リアルプランが厳選した傑作と呼ぶにふさわしいプレミアムマンション。

第26回は、異次元のスピードとスケールで進化し続ける虎ノ門エリアを代表する、「虎ノ門ヒルズレジデンス」をご紹介します。



## 虎ノ門ヒルズレジデンス

【所在地】東京都港区虎ノ門1丁目

【竣工年月】2014年5月

【交通】東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」徒歩1分  
東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅 徒歩4分  
東京メトロ丸ノ内・日比谷・千代田線「霞が関」駅 徒歩8分  
東京メトロ日比谷線「神谷町」駅 徒歩8分

【総戸数】172戸

【事業主】森ビル

【施工会社】大林組

【構造／規模】鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造／鉄筋コンクリート造）  
地上52階・地下5階（住宅部分：37階～46階）



# Tokyoの新たな再開発エリア・虎ノ門ヒルズエリアの利便性を最大限に享受する複合タワーレジデンス「虎ノ門ヒルズレジデンス」

Tokyoの新たなランドマークとして2014年4月に開業した「虎ノ門ヒルズ森タワー」。

道路上空に建築物を建てる画期的な手法「立体道路制度」を活用し、環状2号線と一体的に建築された地上52階建て、高さ247mの超高層複合タワー内に「虎ノ門ヒルズレジデンス」は誕生しました。

「虎ノ門ヒルズレジデンス」は、「虎ノ門ヒルズ 森タワー」が擁する日本初進出となる革新的ホテル「アンダース 東京」のホテルサービスも利用できることに加え、1フロア約1,000坪の広大なフロアプレートを持つ最高スペックを備えたオフィス、国際水準のカンファレンス施設、多様な都市活動を最大限サポートする商業施設、約6,000m<sup>2</sup>のオープンスペースなど、超高層複合タワーとしての利便性も最大限に享受出来る、ハイクラスレジデンスとなります。

広大な再開発の中心となる超高層複合タワーにありがたなら、レジデンスのエントランスは居住者のプライバシーに配慮がなされた導線が配され、喧騒から隔離された上質なエントランスが、居住者だけを迎え入れます。37階～46階のレジデンスからは、51階のアンダース東京・ラウンジをはじめ、1階～4階の商業施設（レストラン・店舗等）へ、居住者のみが許されたダイレクトアクセスが可

能である事も、超高層複合タワーならではの特徴です（一部フロアは除く）。

周辺では、2020年1月に、拡大・進化を続ける虎ノ門ヒルズエリアの2番目のプロジェクトとして「虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー」が誕生し、現在も、森タワーの南側で住宅を中心とした「虎ノ門ヒルズ レジデンシャルタワー」（2022年1月竣工予定）が、また桜田通りを挟んだ西側では日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」（2020年6月開業）と一体開発する「（仮称）虎ノ門ヒルズ ステーションタワー」（2023年7月竣工予定）が建設中であり、森タワーを除く3つのプロジェクトはいずれも国家戦略特区事業に指定されており、虎ノ門エリアはこれまでにない異次元のスピードとスケールでさらなる進化を続けています。

これら全てが完成することで、虎ノ門ヒルズエリアは区域面積7.5ha、延床面積80万m<sup>2</sup>に拡大し、国際水準のオフィス、住宅、ホテル、商業施設、インキュベーションセンター、交通インフラ、緑地など、様々な都市機能を徒歩圏内に備えることで、新たな「国際新都心・グローバルビジネスセンター」として発展が期待されます。「虎ノ門ヒルズレジデンス」は、その中心でこれらの恩恵を享受出来るレジデンスとして、その利便性と資産性の高さが注目されています。

【成約件数・平均成約単価 推移】



## POINT

上記のグラフは、「虎ノ門ヒルズレジデンス」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。成約データを見てみると、2014年の開業以降、2015年度から安定した2次流通取引が確認されはじまりました。その後、2019年度には成約件数・平均成約単価ともに集計開始以降の最高値を記録し、2020年度以降も平均成約単価は高い水準を保ち、人気の高さが窺えます。自宅やセカンドハウスに限らず、相続対策や投資等資産性を期待した多様なニーズに支えられているのが特徴です。

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。

Members only

リアルプランプレミアムサイト <https://www.rehouse.co.jp/rp/member>



プレミアム物件をお求めの皆様のために、弊社が厳選した物件のみを掲載した「リアルプランプレミアムサイト」をご用意いたしました。



アクセスはこちら

メンバー登録をいただくと、サイト限定の非公開情報をご覧いただけますので、是非ともご利用ください。

### リアルプランプレミアムサイトの特徴

Point.1 都心ブランドエリアの物件を厳選して掲載

港区・渋谷区・千代田区・中央区といった、都心部ブランドエリアの物件をご用意しております。

※ブランドエリア:都心部において人気のある有名なエリアの中で、リアルプランがおすすめするエリアです。



Point.2 国内外のプレミアム物件を掲載

誰もが認める世界の「ハワイ」、ウィンタースポーツの聖地「ニセコ」における、リゾート物件(コンドミニアム・ホテルサービス付レジデンス)をご紹介します。



Point.3 メンバー登録することで特別な情報が閲覧可能

- 限定
- 1 非公開の物件情報
  - 2 プレミアムマンションマーケットレポート

《メンバー登録の方法》

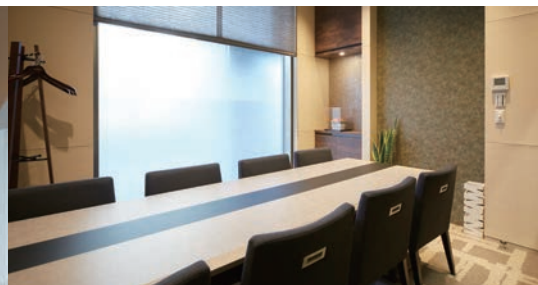
下記フリーコールまでお問い合わせください。

※メンバー登録に際しては、個人情報を含む必要事項にお答えいただきます。

リアルプラン  
営業部

0120-923-321





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

都心不動産専用窓口としてリアルプランセンターが誕生してから36年。私ども「六本木リアルプランセンター」は周辺に有名ホテルや大使館が多く集まる六本木一丁目に5つ目のセンターとして設立され、お客様方に支えられながらお陰様で6年目を迎えました。

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

私どもは、居住用不動産の売買をはじめ、相続や税務対策、資産の有効活用といった様々なニーズにお応えするべく、これまで培ってきたノウハウ・情報力・提案力を活かし、決め細やかなサポートを実現します。虎ノ門・麻布台プロジェクトをはじめ、今後も世界中から注目される数多くの再開発を控え、益々の発展を遂げる当該エリアにおいて、居住用・投資用・事業用・相続対策用不動産の売買をご検討のお客様は、お気軽にご相談くださいませ。



六本木リアルプランセンター  
所長 百瀬 佑太



三井不動産リアルティ株式会社 六本木リアルプランセンター

〒106-0032 東京都港区六本木1-8-7 MFPR六本木麻布台ビル 1F

TEL.03-6229-3731 FAX.03-6229-3732 E-mail.rpc-roppongi@rehouse.co.jp

●フリーコール 0120-907-413

営業時間 午前10:00-午後6:00

## 編集後記

いつも「リアルプランニュース」をご愛読いただきありがとうございます。

今号の特集は今まさに再開発たけなわの「麻布台」エリアを取り上げました。六本木、虎ノ門、麻布十番など東京を代表するエリアと隣接する好立地にあり、静謐な住宅地として名高い麻布台。本特集では、もともと土地に息づく上質な暮らしのDNAが正統進化する麻布台エリアを、都心にいながらにして日常から離れ、心と体の健康を維持する「Urban

Retreat」というテーマのもと、その魅力溢れる街の姿をご紹介します。

取材にあたってはとくに、30年の歳月をかけて「虎ノ門・麻布台プロジェクト」を推進してきた、森ビル株式会社様に多大なるご協力をいただき、2023年のグランドオープンを目指す都市再生事業の内実を伺うことができました。新たに誕生する街の熱気や期待感が、本特集から感じられたら幸いです。

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.119





**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、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

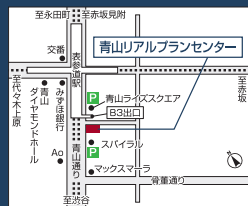


**六本木**  
Rokkoji  
リアルプランセンター

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/