

REAL PLAN NEWS

No. 120

2022
SUMMER



JAPAN 13
NEW
SCAPE

渋谷

Statics and Dynamics



REAL PLAN

REAL PLAN NEWS

No. 120 2022 SUMMER

03 特集

JAPAN 13 NEW SCAPE 渋谷 Statics and Dynamics

05 渋谷の今を世界に発信し、未来の価値を創る
渋谷スクランブルスクエア

07 多様で、創造的なワーカーが心地よく働くオフィス
ミクシィ

09 超富裕層に選ばれる唯一無二の存在感
パークコート渋谷 ザ タワー

11 新しい公共空間のあり方を提示
渋谷区立宮下公園

13 閑静な住宅街に佇む市民のための美しい美術館
渋谷区立松濤美術館

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
潮目が変わりつつある外部環境から今後の市況を読み解く

21 税務セミナー
譲渡所得の金額の計算上、
概算取得費により申告した後に
実際の取得費が判明した場合の所得税の取扱い

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2)

25 三井不動産リアルティ
プロジェクト営業部のご紹介

29 リアルプランセンターのご紹介
青山リアルプランセンター

渋谷

Statics and *Dynamics*

渋谷は昭和の時代から新しい価値観を発信し、
流行を創り出してきた。

1973年開業の渋谷PARCOの大胆な広告、

1980年代のDCブランド、

1990年代J-POPを席卷した渋谷系、

ファッションの常識を覆したコギャル、

2000年代はITベンチャー、2010年代はスタートアップと、
ビジネスにも渋谷が台頭した。

現在「百年に一度」とも呼ばれる大規模再開発により

劇的に変化する渋谷駅周辺に対し、

隣接する歴史ある邸宅街の静謐は変わらず、

渋谷の楽しみ方はより多様になっている。

多様な人たちが集まり、自分らしく働き、遊び、暮らす街。

それがこれからの渋谷である。



Statics and *Dynamics*

渋谷の今を世界に発信し、 未来の価値を創る 渋谷スクランブルスクエア

2019年11月開業の「渋谷スクランブルスクエア第I期（東棟）」は、渋谷の今を象徴するランドマークだ。渋谷駅直結・直上の、高さ約230m、47階建ての大規模複合施設には、商業施設やオフィスに加え、共創施設「SHIBUYA QWS」、展望施設「SHIBUYA SKY」が設けられ、渋谷の今を楽しむ人々、渋谷の未来をつくる人々が日々重層的に行き交っている。



1:渋谷スクランブルスクエア第1期(東棟)の14・45・46階・屋上に位置する展望施設「SHIBUYA SKY」は、空の中にあるような解放感が味わえる。季節や時間帯によって異なる景観が楽しめる年間パスポートも好評。2:隈研吾建築都市設計事務所がデザインアーキテクトを務め、渋谷のスピードと流れが感じられるファサード。渋谷らしさを外観でもアピール。3:地下2階～14階には200以上のショップと飲食店が並ぶ。4:15階のフロア全体を占める共創空間「SHIBUYA QWS」。新しい価値創造に取り組む多様なプロジェクトを支援している。

大人が楽しむ渋谷の絶景

地名そのまま「谷」である渋谷。すり鉢状の地形のもっとも低い場所に日本鉄道(現JR)渋谷駅が設けられたのは、明治18(1885)年に遡る。その後、大正、昭和の間に鉄道各社の駅、商業施設、バスターミナルなどが設けられ、渋谷駅周辺は高度経済成長期までにすっかり迷宮と化した。

渋谷スクランブルスクエア第Ⅱ期(中央棟・西棟)の開発にかかわる東急株式会社渋谷開発事業部開発推進グループの小野寺雄大氏は「動線を改善することは、今回の再開発の目的の一つでした」と語る。同社は、再開発のために東急、JR東日本、東京メトロの三社が出資して設立され、渋谷駅直結・直上の大規模複合施設、渋谷スクランブルスクエアを運営・管理する企業だ。

「これまでの乗り換えでは上がったりが下がりたりしなければならなかったところを、歩行者デッキやアーバン・コアという垂直動線によって縦横のつながりをつくりました」と小野寺氏が言うように、2019年11月に渋谷スクランブルスクエアが開業して以来、東京メトロ銀座線からJR線への乗り換えなどが格段に楽になった。

防災面なども強化され、万一の際は帰宅困難者支援としての役割を果たすという。

さらに、この建物は観光拠点でもあり、展望施設「SHIBUYA SKY」は、14階～45階の移行空間「SKY GATE」、屋外展望空間「SKY STAGE」、46階の屋内展望回廊「SKY GALLERY」の3つのゾーンで構成されており、非日常的な眺望を楽しむことができる。屋外展望空間での空と一体になるような感覚は格別だ。渋谷スクランブルスクエア株式会社でSHIBUYA SKYのプロモーションを担当する中川真義氏によると、「観光客だけでなく地元のワーカーのご利用も多く、渋谷にまつわる思い出を語り合いながら景色を楽しんでくださっています」とのこと。高さ約230mからの渋谷からの夏の夕陽など、今まで知らなかった渋谷に出会えるのも嬉しい。

共創を促進する空間

渋谷スクランブルスクエアにはもう一つ、渋谷ならではの施設がある。「渋谷から世界に問いかける、可能性の交差点」をコンセプトに掲げる共創施設「SHIBUYA QWS(渋谷キューズ)」で

ある。学生や社会人、大企業やスタートアップ、自治体など年齢や領域を問わず多様なバックボーンを持つメンバーが、それぞれの「問い」を社会価値につなげることを目指して交流し、プロジェクトやスタートアップの活動を加速させている。渋谷スクランブルスクエア株式会社開発推進室の山中莉奈氏は「渋谷駅直結に共創施設がある意義は大きいと思います。イノベーションが渋谷の文化として育つことで、若い世代に身近になることが期待できます」と語る。流行の発信地渋谷から発信される問いかけに注目していきたい。



(写真右)東急株式会社渋谷開発事業部開発推進グループ

小野寺 雄大 (おの でら ゆうだい)

(写真中)渋谷スクランブルスクエア株式会社開発推進室 兼 事業統括Div. シニアチーフ

山中 莉奈 (やまなか りな)

(写真左)渋谷スクランブルスクエア株式会社商業展望Dept プロモーションDiv.

中川 真義 (なかがわ まさよし)



Statics and *Dynamics*

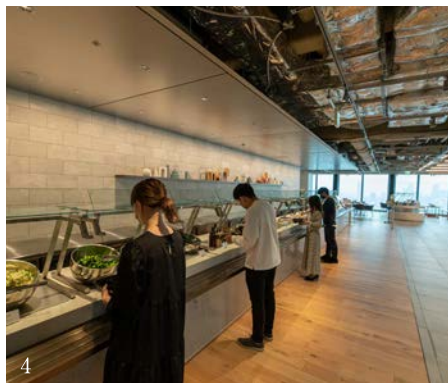
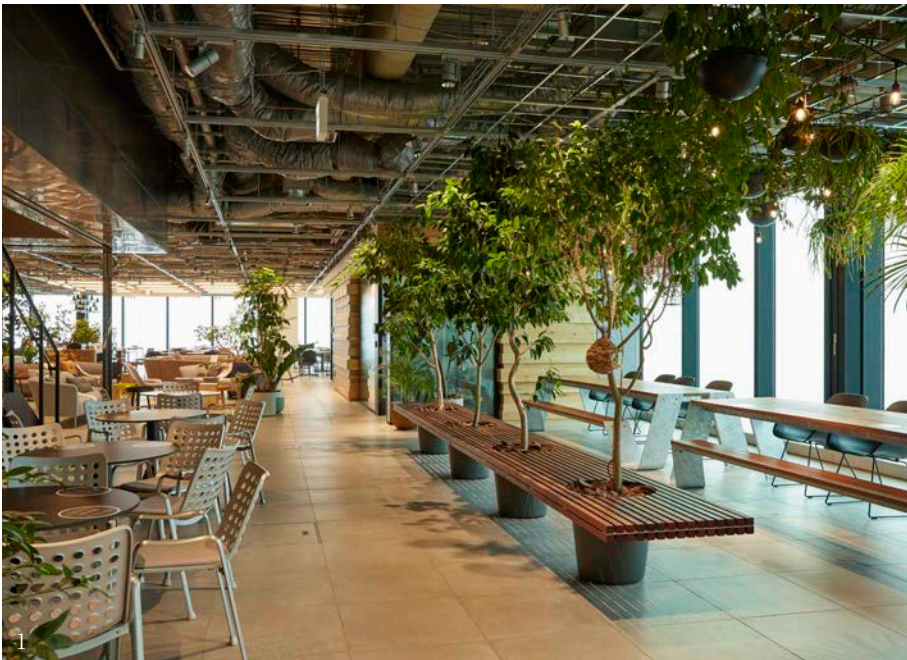
多様で、創造的なワーカーが 心地よく働くオフィス

ミクシィ

若者が遊ぶ街というイメージが強かった渋谷に、再開発でオフィスが急増し、渋谷生まれ、渋谷育ちのIT企業が新しいオフィスを構えている。

その一つ、ミクシィは、渋谷駅直結の渋谷スクランブルスクエアに本社を移転。

出会いを生み出す仕掛けに満ちたオフィスは、多様な働き方と意欲向上を支えている。



1:食堂は爽やかなグリーンをふんだんにあしらい、社員のリフレッシュを助ける。食事しながらミーティングができるスペースも。2:建物の工事中に契約したことから、構造の強度に影響しない形で吹き抜けのある階段を設置。その付近にMeet Upスペースを設け、何気ないコミュニケーションを促す。3:食堂に隣接するラウンジの一角には、1人用のスペースを設置。こもる感じで落ち着けるため、集中して働きたいときに利用されている。4:35階に同社初の社員食堂がある。変化に富んだ健康的なメニューが楽しめること好評だ。近隣に飲食店が多くあるので、利用率は4割程度かと思われていたが、実際には7割に。

会話が生まれる空間

ITベンチャーが集まるようになった渋谷は、シリコンバレーをもじり、情報単位のBitと渋谷のBitter(渋)、Valley(谷)をかけて、「ビットバレー」と呼ばれる。SNSやゲーム事業等を展開するミクシィも1999年より渋谷を拠点とし、一時期は渋谷に5つのオフィスを構えていた。社内打ち合わせでも建物を移動するのは不便だったが、渋谷を離れなかった理由について、同社はたらく環境推進本部の嵯峨勇氏は「渋谷はクリエイターが多く集まり、新しいものが生まれる刺激的な街。渋谷にオフィスを構えることで優秀な人材を確保するのに適しています」と語る。「スマホゲームのユーザー層は渋谷に集まる層と重なるので、彼らがどんなことに興味を持ち、スマホをどう使っているのか、いつもなんとなく観察できるのも弊社にはメリットですね」。

渋谷にこだわりつつオフィスをひとつにまとめたかった同社は、渋谷スクランブルスク

エアの竣工前に28階から36階部分への入居を決断。「For Communication」をコンセプトに新オフィスのプランニングを進め、吹き抜けと内階段のあるオフィスを実現した。内階段の周囲や窓近くなどにMeet Upスペースをふんだんに設けたこともあり、移転前に比べ社内コミュニケーションは圧倒的に取りやすくなったという。

自由な働き方を支える

移転後すぐに新型コロナ感染が広がり、リモートワークを導入したが、「オフィスのほうが働きやすい」と言う社員は少なくない。「対面でないと伝わりにくいこともあるし、オフィスではデスクで疲れたら、フリースペースで一息ついたり、ひとりで集中できるスペースに移動したり気分を変え、効率的に仕事できます」と言う嵯峨さん自身も、自宅よりオフィスのほうが働きやすいと感じているという。

その一方で介護や子育てなどのライフ

イベントの変化に対応しつつ生産性を最大化するために、2022年4月、同社はリモートワークとオフィスワークを融合した「マープルワークスタイル」を制度化した。それにより部署ごとに出社回数を選択でき、週に出社0回も可能となった。フレックスタイム制のコアタイムを12:00-15:00に設定し、交通費の上限を月15万円と定めたことにより、離島居住もありえる。

ふだんは自宅で家族の時間を多めに、出社はオフィスのお気に入りの場所でめいっぱい働き、渋谷の流行をウォッチング。そんなメリハリのきいたライフスタイルがもう始まっている。



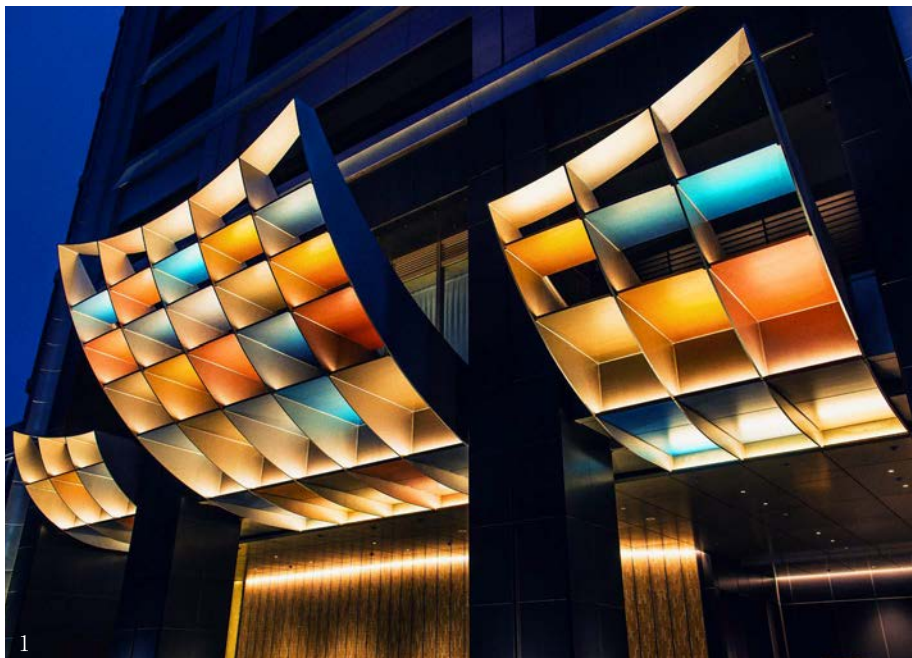
株式会社ミクシィ たら(環境推進本部) せいかつ環境Aグループ マネージャー
嵯峨 勇 (さが いさむ)

Statics and Dynamics

超富裕層に選ばれる 唯一無二の存在感

パークコート渋谷 ザ タワー

渋谷駅から公園通りを上っていくと見えてくる、曲線的なフォルムが特徴的な建物は2020年に竣工した大規模レジデンス、「パークコート渋谷 ザ タワー」である。代々木公園や明治神宮の森を見下ろす、見晴らしの良い高台のタワーは、渋谷区役所・渋谷公会堂のあった土地の一部を渋谷区から借りるという形で実現した。



1:カラフルな多様性を備えた渋谷らしく、エントランスははじめ共用空間は色彩と創造性にあふれている。2:エントランスに続くクリエイティブステップラウンジは、緩やかな段差を設けた。来客とリラックスした時間を過ごすことができる。3:20階と21階を螺旋階段でつなぐザパークビューラウンジ。入居者すべてが代々木公園側の眺望を楽しめるよう、あえてこの場所を住戸にしなかったという。夜は新宿の夜景が美しい。4:緑を眺めながら運動できるフィットネスルーム。その他の共有施設に、パーティールーム、ゴルフラウンジ、ゲストルーム、映像を楽しむためのスクリーニングルームなどがある。

代々木公園・明治神宮の緑を眼下に

渋谷駅周辺の再開発では、「遊ぶ」「働く」の他に「暮らす」という要素も重視されている。それに沿って開発され、2020年に竣工したタワーレジデンスが、全503戸の「パークコート渋谷 ザタワー」である。渋谷の高台に位置する39階建ての建物のため、眺望の良さは比類ない。共用施設のラウンジやフィットネスルームなどから隣接する代々木公園の緑を楽しめるのも贅沢だ。

この建物が立つ場所は、旧渋谷区役所・旧渋谷公会堂のあった土地の一部である。渋谷区は両施設の建て替えにあたり民間の提案を募り、区役所と商業施設を一体的に開発するなどの提案があった中で、区役所、公会堂、集合住宅を別々に建てる三井不動産らのプランを選んだ。それにより三井不動産らは、区役所と公会堂の建て替えを負担するかわりに、超一等地に約70年の定期借地権付きタワーレジデンスを建てる権利

を獲得したのである。

販売を担当している三井不動産レジデンシャル株式会社の助川 諒氏は「定期借地権付きという手法でなければ実現できなかった、唯一無二の物件です。“都心で最大の緑を見下ろす”という価値を、多くの方に高く評価していただいています」と胸を張る。同社ではタイミングを見計らって少しずつ販売を進めていて、売出すたびに完売の状態が続いている。

唯一無二だから買う

定期借地権付きという点は、資産形成の上でデメリットのように思われるかもしれないが、助川氏は逆だと言う。「定期借地権は土地を利用する権利です。このような特別な土地を利用できる権利を一般の人が持つ機会は、今後そうそう得られません」。

建物に存在感があり、名前が広く認知されていることも資産性につながる。多くの人に知られている物件は売却の際

に購入希望者がつきやすいのである。売却しないでも住み続けるにしても、期限が約70年なので、30歳で購入しても100歳まで大丈夫だ。

しかし、購入者には資産形成の細かいことは二の次という人も少なくないようだ。「あるお客様は『唯一無二のものに値段がついたら、買いでしょ?』とおっしゃっていました」と助川氏。そんな彼らに選ばれていることも、資産価値の向上に寄与しているのではないだろうか。

現在再開発が進められている渋谷駅桜丘地区の大規模複合施設でもマンションが併設されるなど、暮らす街として渋谷の注目度は高まっている。

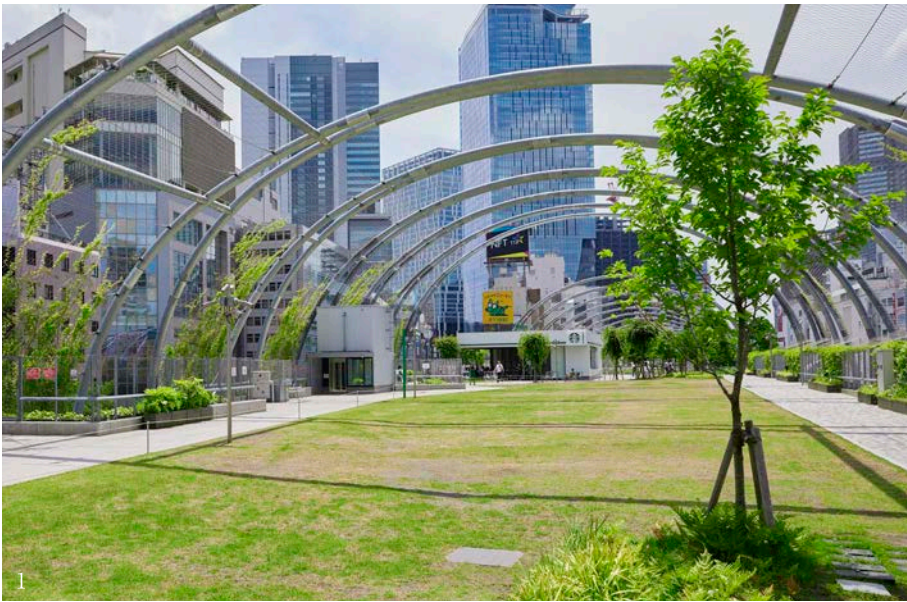


三井不動産レジデンシャル株式会社都市開発一部事業室 主事
助川 諒 (すけがわりょう)

新しい公共空間のあり方を提示 渋谷区立宮下公園

2004年の公園法の改正によって創設された立体都市公園制度を利用し、商業施設「RAYARD MIYASHITA PARK」とともに、2020年、おしゃれな屋上公園に生まれ変わった渋谷区立宮下公園。新しい賑わいを生み出しつつ、区財政にやさしい公園としても注目されている。





1:天然芝生のエリアはイベントスペースを兼ね、渋谷の文化発信拠点の一つとなっている。2022年夏は、7月23日から31日までハワイをテーマにしたイベントを開催。2:ビーチバレー用の砂を敷いたサンドコート。通常は団体利用限定だが、隔週の週末、一般の利用も可能。3:宮下公園の真下、RAYARD MIYASHITA PARK北側には明治通りの賑わいに繋がるアウトモールを配置。4:壁面緑化に加えキャンピニーに葛植物を絡ませる。数年後には緑の天蓋が覆われる。

渋谷の貴重な屋外空間

人の流れが変わりつつある渋谷。この頃は原宿方面に向かう明治通りの歩行者が増えている。その一因は、渋谷区立宮下公園のリニューアルである。

1953年に児童遊園として設けられた宮下公園は、1964年の東京オリンピックの際に東京初の空中公園となって以来、渋谷駅前の駐車場の上の公園として親しまれてきた。しかし、躯体の老朽化、樹木が倒れる危険、避難所には不十分な耐震性などの課題を克服するため、立体公園都市制度を利用し、商業施設・宿泊施設と一体的に再整備され、2020年夏、リニューアルオープンを迎えた。

商業施設「RAYARD MIYASHITA PARK」を運営する三井不動産商業施設本部アーバン事業部の関原直也氏は、宮下公園の立地を「結節点」と呼び、「若者に人気の原宿、高級ブランドの集まる青山、スポーツ施設の多い代々木エリアをつなぐ立地特性を踏まえ、本プロジェクトは多種多様な人々を受け入れる、新たな交流拠点になることを目指しました」と語る。そのコンセプトに沿って、イン

モールとアウトモールを組み合わせた建築に、多様なジャンルのハイセンスなショップがラインナップされている。

施設屋上に広がる宮下公園は、道路を下に通すことにより従来の分断がなくなり、長さ約300m、広さ1haの敷地全体は一つの面として使用できるようになった。スポーツ施設や芝生のスペースなどがあり、以前より多様な人が集まっている。

本領発揮はこれから

公園の管理は、三井不動産と西武造園が「宮下公園パートナーズ」として区の指定管理者となり、スポーツ施設の管理も植栽の手入れも含めて一元的に担う。宮下公園管理事務所所長をつとめる西武造園の齋藤正徳氏は、利用者の年代層に渋谷らしさを感じると言う。「利用者の約6割は20～30代の若者です。利用時間が幅広く、朝も夜も人が絶えないところに、渋谷に集まる人の多様性を感じています」。

公園は営利目的の施設ではないが、宮下公園はスポーツ施設の利用のほか広告やドラマの撮影などの利用料と

いう形で収入を得ている。さらに、都の条例の特例として、広告を掲示することも許された。公園としての環境に影響しない範囲内に限られるが、若者が集まる場所だけに、広告を出す側には魅力的である。そもそも商業施設の借地権で土地自体が稼いでいる。区の財政にやさしい公園といえよう。

コロナ禍でのオープンのため、今後の利用者数など未知数の部分も残る。今後海外旅行客の制限などが撤廃されたときに、公共空間としての宮下公園の存在意義はより明らかになるだろう。



(写真左)渋谷区立宮下公園管理事務所 所長

齋藤 正徳 (さいとう まさのり)

(写真右)三井不動産 商業施設本部アーバン事業部 運営企画グループ 統括

関原 直也 (せきはら なおや)

Statics and *Dynamics*

閑静な住宅街に佇む 市民のための美しい美術館

渋谷区立松濤美術館

劇的に変わりつつある渋谷駅周辺とは対照的に、落ち着いた高級住宅街、松濤。明治期に旧佐賀藩の鍋島家の茶園があったこの地は大正時代に宅地となり、文化人や高級軍人、財界人などの邸宅が立ち並んだ。そんな歴史ある高級住宅街に立つ、渋谷区立松濤美術館は、哲学の建築家、白井晟一設計による文化的生活の理想郷である。

住宅街ならではの工夫

明治期、東京郊外だった渋谷には旧佐賀藩主鍋島家の茶園「松濤園」があった。松濤という地名はこの茶園に由来する。関東大震災後、鍋島家は所有地を分譲し、松濤は高級住宅地となる。住民には文化人や財界人が多く、忠犬ハチ公の飼い主、農学博士の上野英三郎も松濤に住んでいた。

今なお大邸宅が少ない松濤に、ひととき目を引く石壁の建物は、昭和56(1981)年開館の渋谷区立松濤美術館である。前身は区の土木事務所だったといい、1,034.57㎡という敷地面積は公共施設向きの広さとはいいがたい。しかも周囲は住宅地で、高さ制限もある。区から設計を任せられた建築家、白井晟一は難しい条件の中で、円形の吹き抜けを中

心とする個性的な美術館をつくりあげた。

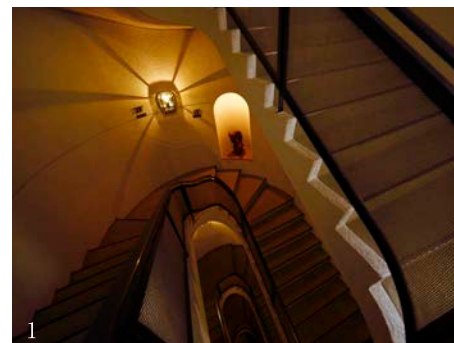
開館40周年の展覧会として「白井晟一入門」を企画した1人、学芸員の木原天彦氏は、「円形の吹き抜けや螺旋階段など曲線が多いですね。外観も曲線で視線が行き止まりにならないことで、広く感じられるのです」と解説する。一見空間のムダ使いに見える曲線が、限られた空間を効率的に使うカギとなっているのだ。

2階のサロンミュージゼと呼ばれる展示室では、布張天井の空間にブラジリアンローズウッドをあしらひ、ダクトを兼ねたフェイクの梁をアクセントに、木造邸宅のくつろいだ雰囲気を演出している。「日常の地続きで美術を鑑賞できる空間にしたかったのでしょう」と木原氏。哲学の建築家とも呼ばれる白井は、美術を容れる箱ではなく、美術のある生活を市民に贈りたかったのだ。

コレクションは寄贈のみ

松濤美術館の建物はリッチだが、実は開館当初より美術品の購入には予算をまったく使っていない。そのわりに、大正時代に雑誌「写真芸術」を創刊した福原信三、その仲間の掛札功、弟子の村林忠などのゼラチンシルバー・プリントなど、戦前の貴重な芸術写真をまとまって所有するほか、ユニークなコレクションを形成しつつある。コレクション展を担当した学芸員、野城今日子さんは、「ほとんどは展覧会がご縁で寄贈していただいたものです」と明かす。40年の間に美術館と作家の交流によって積み上げられてきた財産なのだ。

区民のための文化教育施設であるため、区民の入場割引や、渋谷区に在住・在勤・在学の人を対象とする美術



1:有機的なフォルムの螺旋階段。オリジナルデザインの照明は壁に印象的な影を描く。2:2階のサロンミュージーゼ。美術品に囲まれくつろいだ時間を過ごせるように、上質なソファも備えている。3:空間を構成するさまざまな素材にもそれぞれ白井のこだわりがある。エントランスでは薄くスライスしたオニキス(瑪瑙)を挟んだガラスの天井から柔らかな光を透過させている。4:外壁の花崗岩、紅雲石は、白井がこだわって、韓国から取り寄せたもの。内側に湾曲させることで正面のスペースを広くとっている。

教室なども。小中学生は区民以外でも夏休み期間は入場無料になるので、子どもと渋谷を訪れるならぜひ足を運びたい。開催中の展覧会「津田青楓 図案と、時代と、」は8月14日までだ。



(写真左)渋谷区立松濤美術館 学芸員
野城 今日子 (やしろう きょうこ)

(写真右)渋谷区立松濤美術館 学芸員
木原 天彦 (きはら あまひこ)

渋谷エリア全体MAP
リアルプランニュース120号掲載



都心エリアの最新不動産市況

潮目が変わりつつある外部環境から今後の市況を読み解く

2022年当初から、コロナ禍の感染再拡大による物流停滞や、ロシアによるウクライナ侵攻などの地政学リスクの高まりにより、世界的な物価高が顕在化しています。

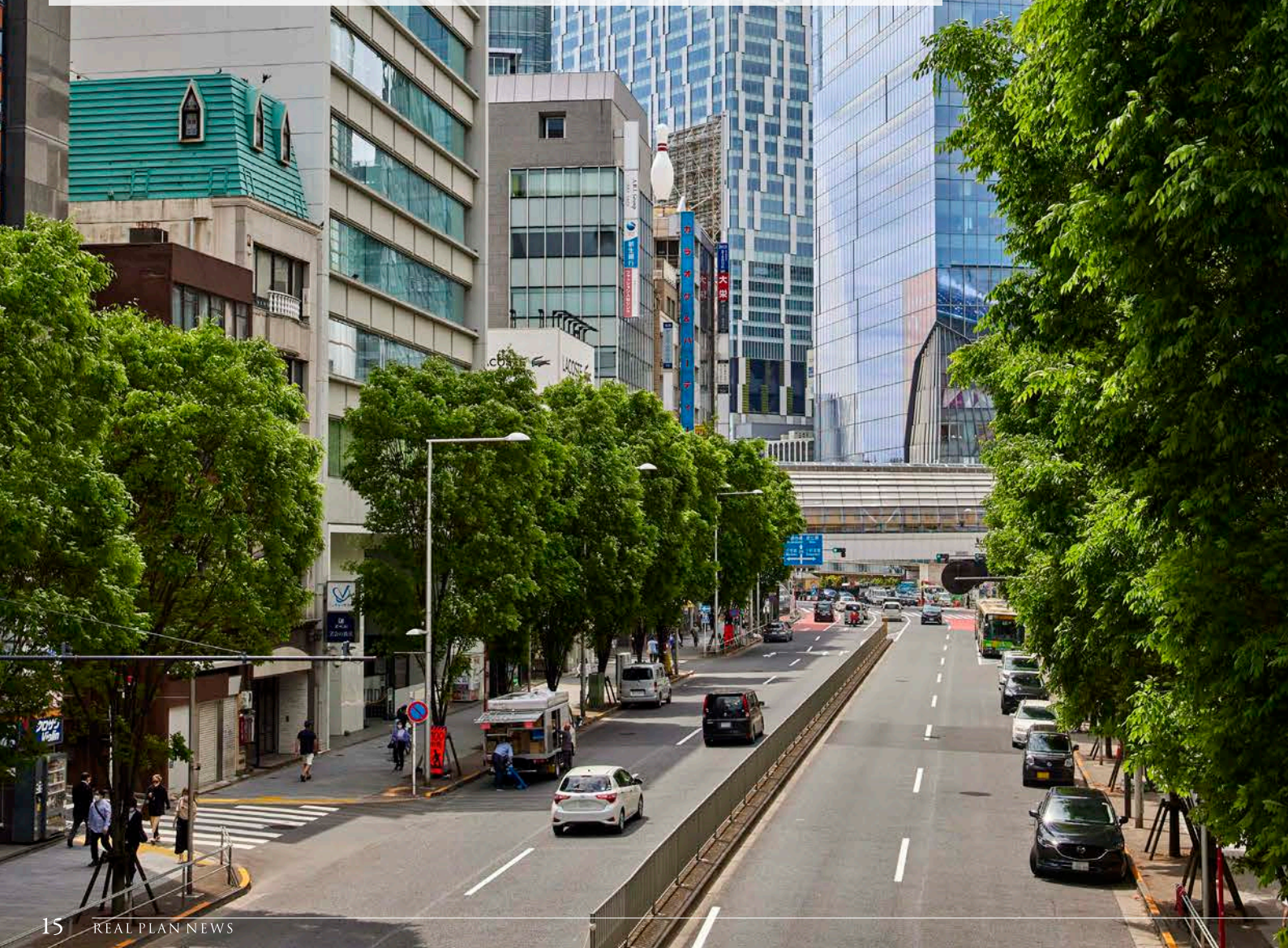
米国では40年ぶりのインフレ率を記録し、FRBは急速な金融引き締め動き出しました。上昇する米国の長期金利と低金利を維持する日本との金利差などから円安が進行し、輸入物価の上昇を起因とする景気減速懸念が台頭しています。

一方、円安を背景とした外資や、富裕層・パワーカップルにおける都心不動産の投資・購入意欲は根強く、依然として市況は堅調さを維持しています。

今回は、潮目が変わりつつある外部環境の動向を踏まえつつ、

都心の新築・既存マンションやオフィス系不動産を中心に

セクター別のデータも捉えながら、都心市場の最新動向について探ります。



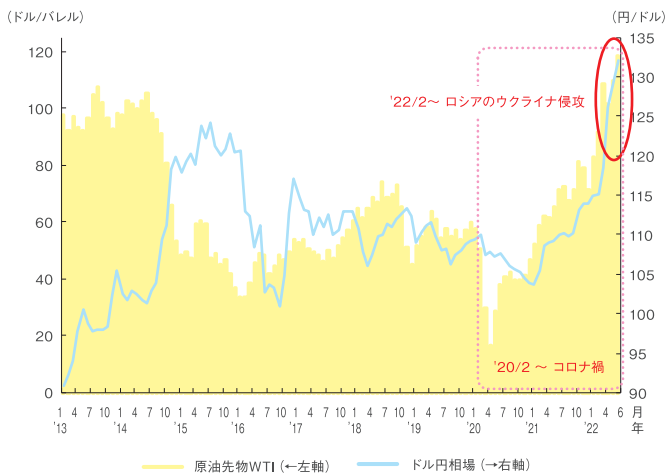
市場を取り巻く外部環境

急速な円安の主因は資源高と日米金利差

長引くコロナ禍で外出制限や離職に伴う世界的な労働需給のひっ迫が、物流の停滞を招いています。2022年2月に始まったロシアによるウクライナ侵攻はこうした供給制約に拍車をかけ、資源価格は高騰しています。商品市況の代表であるWTI原油先物価格は、感染拡大初期の20年3月に1バレル16ドル台でしたが、その後急速に上昇し22年3月には100ドルを突破しました【図表1】。原油のほぼ全量を輸入に頼る日本の貿易収支は大幅に悪化し、21年以降の原油価格と円相場の相関は高まり、5月以降130円／ドル台まで円安が進みました。

【図表1】原油価格（WTI原油先物）と為替の推移

・原油価格とドル円相場の相関係数は、21年1月以降0.80と大幅に高まっている

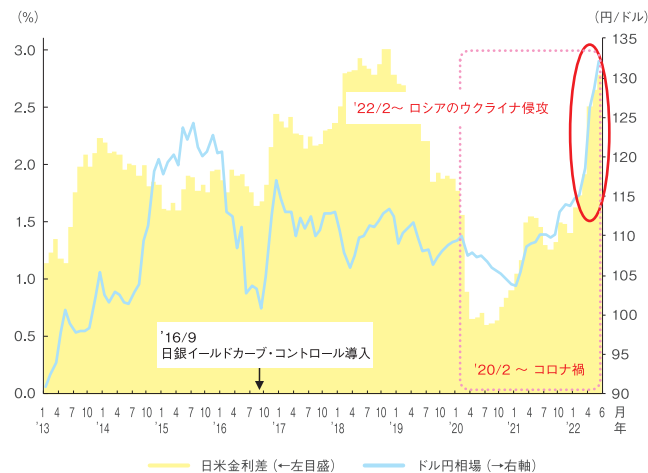


※相関係数：1.00に近づくほど相関が高い
資料：WTI原油先物

円安のもう一つの要因は日米金利差です。米国のインフレ率は3月に40年ぶりの8%を超え、米国FRB（連邦準備制度理事会）は物価抑制のため利上げを急いでいます。5月のFOMC会合では政策（FF）金利を0.5%引き上げ、6月と7月の利上げ幅も0.5%を示唆しました。インフレを背景に米国債の10年物長期金利は3%に達する一方、日銀はイールドカーブコントロール（YCC）により長期金利を0.25%以下に抑え込んでいます。日米金利差の拡大により高金利通貨のドルが買われ、3月以降は円安方向に大きく振れています【図表2】。

【図表2】日米の長期金利差と為替の推移

・日米金利差とドル円相場の相関係数は、21年1月以降0.82と大幅に高まっている



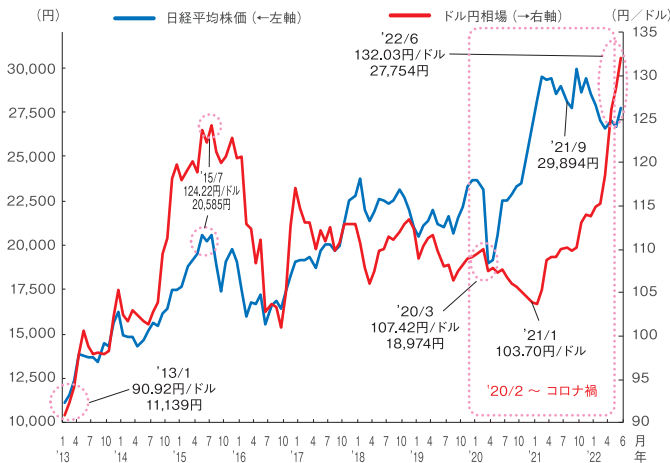
※相関係数：1.00に近づくほど相関が高い
資料：財務省、米国FRB（連邦準備制度理事会）

円安と株価の相関は低下するも海外からの投資拡大に期待

21年以降の金利差と為替の相関は高く、円安による輸入物価の上昇が企業業績に与える影響が懸念されます。国際決済銀行が公表した22年4月の実質実効為替レートは51年ぶりの低水準となりました。130円／ドルは20年前と同水準ですが、この間の実質実効レートは4割低下し、日本の購買力が大幅に低下しています。製造業の想定為替レートは130円より低く為替差益も見込めますが、既に製造拠点を海外に移転した企業も多く、以前のような円安効果は限定的です。貿易収支の赤字等を理由に足元の株価も足踏みしており、コロナ禍以降は為替と株価の相関が低下しています【図表3】。ただ、円安は海外からの購買力の向上を意味し、都心不動産をはじめ外資による日本への投資機会が一層拡大しそうです。

【図表3】為替と株価の推移

・コロナ禍以降、為替と株価の相関係数は、0.09まで大幅に低下



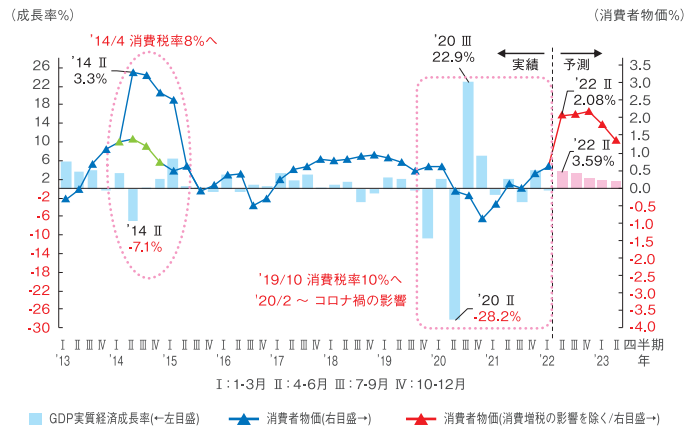
※相関係数：1.00に近づくほど相関が高い
資料：日本経済新聞社・日本銀行

コロナ禍の先行きに懸念は残るものの、まん延防止等重点措置の解除や海外からの渡航受け入れ拡大により、社会経済活動の制約条件が着実に排除されつつあります。民間調査機関の予測による22年4～6月期のGDP実質経済成長率は年率換算で前期比プラス3.59%、消費者物価は前年比プラス2.08%と見込まれ、プラス基調に戻る見通しです【図表4】。特に、物価上昇率は3期連続で2%超となりますが、23年には日銀目標の2%を再び下回り、現行の低金利政策は堅持される見通しです。欧米に比べて賃金上昇率が低い日本では消費者への価格転嫁が難しく、金融緩和による景気下支えは続くとみられます。

今年のGWにもみられたように、約50兆円とされるコロナ禍後の消費自粛で積み上がった家計貯蓄が、ようやくベンジ消費として顕在化してきました。円安で海外旅行は割高感がありますが、国内消費に回ればGDPの押し上げにつながります。22年後半に向けてインバウンド需要の回復も見込まれ、好業績で先行してきた輸出型製造業だけでなく、飲食・宿泊サービス業など内需関連企業の業績回復により、関連する商業不動産の投資環境も改善が期待されます。

【図表4】 民間調査機関による経済見通し

・GDPは22年4～6月期からプラス基調に。消費者物価は上昇するも23年には2%を割り込む



*実質経済成長率：季節調整値の前期比年率換算値、消費者物価：生鮮食品除く前年比
資料：実績 「国民経済計算（四半期別GDP速報）」内閣府、「小売物価統計調査」総務省
予測 「ESPフォーキャスト調査 2022年6月」公益社団法人 日本経済研究センター

都心不動産市場の動向

新築マンション供給は前年並みだが超高層が大幅に増加

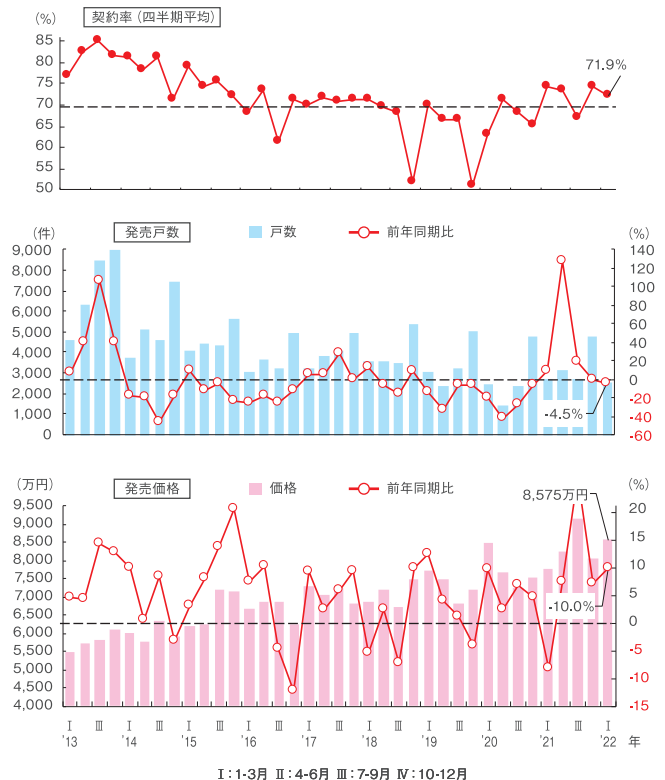
収益改善が見込まれるアセットタイプが広がる中で、コロナ禍でも安定した市況を維持してきたのが住居系セクターです。特に新築マンション市場は堅調に推移しており、22年1～3月期の都区部の契約率は71.9%と好不調の目安である7割を上回り、発売価格は8,575万円と前年比で10.0%上昇しました（株不動産経済研究所調べ）【図表5】。発売戸数は前年比マイナス4.5%と5期ぶりに減少しましたが、期分け販売等で需要に応じた戸数を提供し、高額物件を円滑に販売しようとする意図がうかがえます。

ただ、21年度通期の都区部の発売戸数は前年比18.3%増、契約率は72.0%と好調で、発売価格は8,449万円とバブル期を上回り、過去最高値を更新しました。一方、多摩や神奈川県、千葉県の実売価格は前年を下回り、建築費が高騰する中で郊外における一般向けの価格設定と、高額物件の取得需要が根強い都心の顧客向けの販売戦略の違いが目立ちます。

22年の都区部の供給予測では、都心の大規模再開発や湾岸地区に対する人気を背景に、前年並みの1.4万戸が見込まれています。22年以降完成予定の計画戸数は58,576戸で、そのうち都心5区は31,453戸と53.7%を占め、今後も超高層マンションの大量供給は続くとみられます。

【図表5】 新築マンションの販売状況（都区部）

・足元の発売戸数は減少。価格は8千万円台の水準だが、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

既存マンション価格の上昇続くがドルベースでは割安感も

既存マンション価格の上昇にも拍車がかかっています。都心3区の動向を東日本不動産流通機構のデータでみると、22年1～3月期の平均成約価格は8,479万円で前年比プラス11.9%の2ケタ上昇となり、16年7～9月期から23期連続で前年同期を上回りました。新規登録価格も8,634万円で前年比プラス11.7%と、7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147.12万円/㎡で前年比プラス14.4%、城西地区も108.91万円/㎡で同9.8%、都区部は同10.3%、首都圏全体も同10.2%と、都心だけでなく既存マンション価格は総じて強含みの傾向にあります【図表6】。

一方、都心3区の22年1～3月期の成約件数は前年比マイナス17.0%の2ケタ減となり、3期連続で前年同期を下回りました。これに対して新規登録(売り出し)件数は同プラス8.3%と、2期連続で増加しました。コロナ禍以降、売主側の様子見姿勢から売り物件不足が続いてきましたが、取引価格の上昇などを受けて昨秋から売り物件は増加に転じています。成約件数を需要側、新規登録件数を供給側に見立て、成約に対する新規登録の倍率から需給を捉えると、1～3月期は5.4倍と前年比で1.3ポイント上昇しました。都心の需給は緩和方向にありますが、購入側にとっては物件の選択肢が増え、取得環境は好転していると言えます。

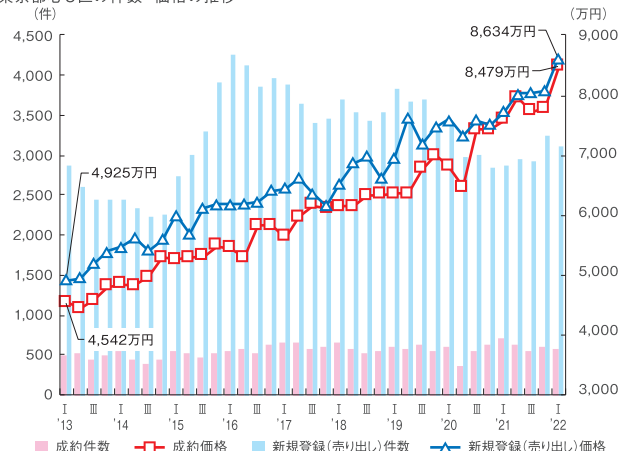
海外からみた取得環境も向上しています。前述の急速な円安は、海外からの投資需要を一層促す可能性があります。エリア別の既存マンション㎡単価をドルベースでみると、20年1～3月期から22年同期の上昇率は都心3区がプラス51.7%と、円ベースの同90.7%に比べて上昇は緩やかです。城西地区や都区部、首都圏全体でもドルベースの上昇率は円ベースより低く、コロナ禍を経て大幅に進んだ円安が取得環境の向上に寄与していることがわかります。海外投資家にとって都心の既存マンションは割安な水準にあり、売主側としてはこうした需要層への売却の好機となっています。

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㎡単価の上昇傾向は強まっています。22年1～3月期は対象9エリアのうち、麻布・赤坂・六本木や番町・麹町などの5エリアは前期比で上昇し、いずれも集計開始以降の最高値を更新しています。一方、成約件数は8エリアが減少し、相対的に高額な一部の人気物件に取引が集まった様子が見えられます。新築を含め坪単価1千万円超の販売も好調で、キャッシュリッチな富裕層の希少物件に対するニーズは根強いものがあります。買主側の選択眼が厳しさを増す中で、ボリュームゾーンの1億円未満と超高額物件に二極化が進んでおり、需要の構造に変化がみられます。

【図表6】 既存マンション市場の動向

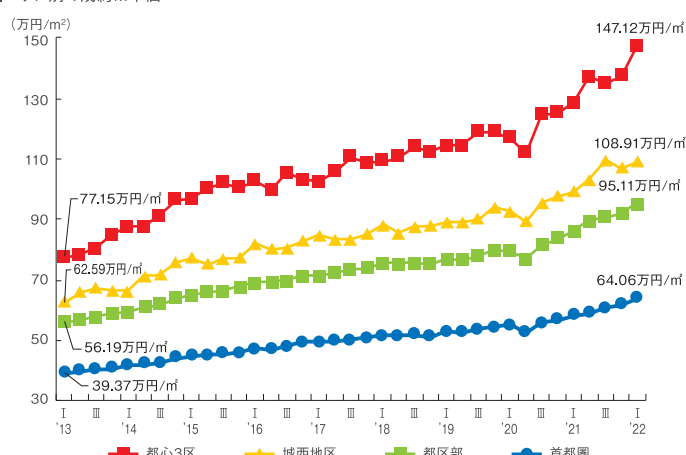
・都心3区の既存マンション価格は、足元で成約と新規登録ともに上昇。エリア別にも都心3区の伸びが目立つが、ドルベースの上昇率は円ベースに比べて低く、外国人投資家にとって割安感がある

■東京都心3区の件数・価格の推移



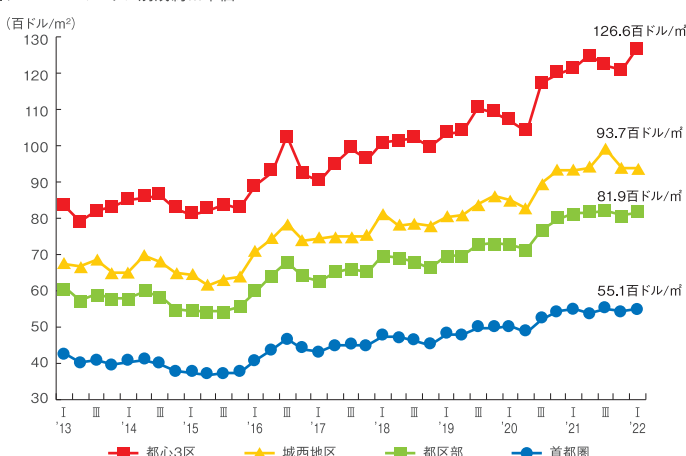
* I: 1-3月 II: 4-6月 III: 7-9月 IV: 10-12月

■エリア別の成約㎡単価



※都心3区: 千代田区・中央区・港区、城西地区: 新宿区・渋谷区・杉並区・中野区

■ドルベースのエリア別成約㎡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

●13年Iから22年Iの上昇率

(%)	円ベース	ドルベース
都心3区	90.7	51.7
城西地区	74.0	38.5
都区部	69.3	34.7
首都圏	62.7	29.5

●20年Iから22年Iの上昇率

(%)	円ベース	ドルベース
都心3区	26.1	18.2
城西地区	17.8	10.5
都区部	20.0	12.5
首都圏	16.7	9.4

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

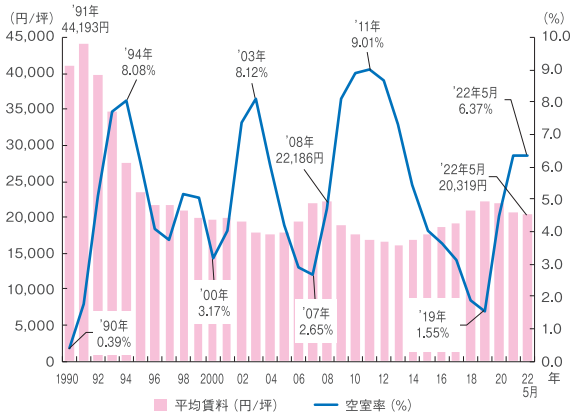
オフィス市況は足元で落ち着く兆しも

コロナ禍以降、弱含みが目立つオフィス市場ですが、足元では変化の兆しもみられます。22年4月の都心5区の空室率は6.38%と前年比で0.73ポイント、前月比で0.01ポイントの上昇にとどまり、悪化に歯止めがかかっています(三鬼商事株調べ)。港区は8%台、他の4区は5~6%台ですが、昨秋以降は一部で

低下もみられます。募集賃料も4月の都心5区は20,328円/坪で、21年比で下落は取りつつあります【図表7・8】。23年は八重洲や麻布台などの開発で約23万坪の大量供給が見込まれますがターゲットは異なり、一般的な投資案件ではWithコロナに対応した設備仕様などの条件選別がより重要になりそうです。

【図表7】 東京都心5区のオフィス賃料・空室率

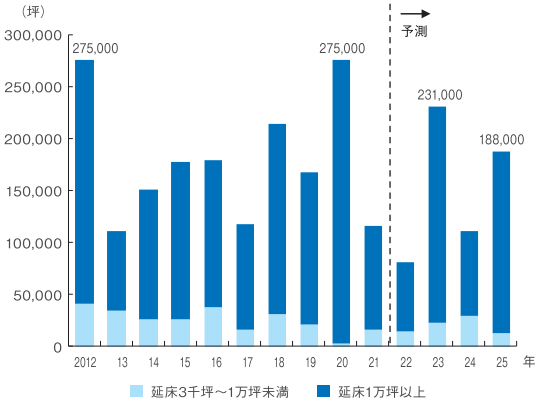
・2020年以降の空室率の上昇と賃料の下落傾向は、足元で落ち着く兆しも



資料:「オフィスデータ」三鬼商事(株)を元に作成

【図表8】 東京23区のオフィス供給量(賃貸面積)

・今後のオフィス賃貸面積は、2023年と25年に20万坪前後の大量供給の見込み



*2022年以降の供給量は予測値

資料:「オフィス新規供給2022」ザイマックス不動産総合研究所を元に作成

都心不動産市場の見通し

金利動向に留意しつつ投資リスクを検討

2013年以降、日銀による緩和マネーが実体経済や不動産価格を支えてきましたが、外部環境は変化しつつあります。前述の円安の主因は資源価格の高騰と日米金利差ですが、特に金利の動向には注意が必要です。米国FRBの利上げ見通しは7月0.75%、9月0.5%、それ以降0.25%が現状における市場のコンセンサスです。物価安定の兆しが見えれば7月は0.5%、その後も鈍化する可能性があります。22年内には中立金利(景気を過熱も冷やしもしない水準/2.5~3.0%程度)を上回る見込みです。一方、日銀は23年4月の総裁任期

までは現状の低金利を堅持する公算ですが、米金利をにらみながら政策変更の議論が進む可能性も出てきそうです【図表9】。

当面のアセット別の投資リスクを捉えると、株式や国債、コモディティに比べて都心不動産の優位性は変わらないとみられます。本来、不動産価格は他の商品に比べて変動が緩慢であり、金利の変化も数ヶ月単位で見通すことができ、腰を据えた投資検討が可能です。特に住居系は住み替えに伴う需要や家賃の変動が小さく、安定した収益を見込みやすい点で優位性があります【図表10】。

【図表9】 日米政策金利の違いと見通し

・米FRBが利上げする一方、日銀は来春まで超低金利を維持する見通し

(%)	米国政策金利		備考	日銀政策金利 当座預金の適用金利
	FFレート上限	上昇幅		
2020年3月	0.25		右記に加えYCC等を採用→	-0.1~+0.1
2022年3月	0.50	0.25		〃
5月	1.00	0.50	←金融引き締め強化	〃
6月	1.75	0.75		〃
7月	2.50	0.75		〃
9月	3.00	0.50	←中立金利水準に達する	〃
11月	3.25	0.25		〃
12月	3.50	0.25		〃
2023年1月	3.75	0.25	←利上げ停止の可能性も?	〃
3月	4.00	0.25	←現状市場の織り込み上限	〃
5月	4.00	?	YCC等の変更・廃止?→	利上げ?

*2022年7月以降の米国は、FOMC開催月ごとの金融市場の利上げ予想
*日本のYCC:長短金利操作を行うイールドカーブ・コントロール

【図表10】 次年度に向けて想定される各アセットクラスの投資リスク

・相対的に割安感がある東京都心不動産の投資優位性は変わらない

		当面の投資リスクの捉え方
都心不動産 (キャピタル・ インカムゲイン)	住居系	○ 国内外と比較して引き続き安定した収益が見込まれる
	オフィス系	△ ハイブリッド型勤務の定着などオフィス需要が次第に回復
	商業系	△ 人流の回復とともに飲食・サービス業等の収益改善に期待
株式 (株価・配当)	日本	△ 円安と物価が企業業績に与える影響を見極める必要あり
	米国	△ 利上げベースと中国経済、地政学リスクの織り込み方を見極め
	欧州	△ 地政学リスクと物価動向が企業業績に与える影響を見極め
国債 (売却損益・金利)	日本	× 想定以上の物価上昇で利上げを容認すると国債価格が下落
	米国	△ インフレ抑制が奏功し利上げペースは鈍化すれば価格は安定
	欧州	△ 米国に追随する形でインフレ抑制に奏功すれば価格は安定
コモディティ (商品価格の動向)	原油	× 地政学リスクや脱炭素の動向次第で価格の乱高下を懸念
	穀物	× 地政学リスクやEV・半導体等の需給動向次第で価格の乱高下
	非鉄金属	× 懸念される

* ○:リスク小、 △:リスク中、 ×:リスク大

潮目の変化に応じた柔軟な投資戦略を

もちろん不動産市場は金利感応度が高く、少しの政策変更でも需給が変化する可能性があります。都心の不動産市場は、キャッシュリッチな富裕層や与信力の高い個人、投資家などに支えられていますが、金融政策の変化が景気動向全体に与える影響にも目配りしておく必要があります。今後の不動産市場を見通す上では、潮目が変わりつつある外部環境を踏まえながら、ポジティブ・ネガティブ双方のシナリオを前提に、柔軟な投資戦略を検討しておくことが望まれます【図表11】。

海外情勢については、米国の金融引き締めによる物価・雇用への影響や、中国のゼロコロナ政策による生産・物流活動の制約、ロシアのウクライナ侵攻による欧州の地政学リスクがどの程度長期化・深刻化するかが留意すべき点です。金融政策では、米国FRBの利上げペースが日銀の金融政策に与える影響が注目されます。日銀の利上げが困難な理由は、2%の物価目標の未達以外にも、保有資産の運用利回りが低位で逆ザヤが発生しやすい点や、1千兆円を超える国の長期債務の利払い増加を防ぐ意図があるとされます。このため、不動産市場では

来春まで現状の金融緩和策を享受する状況が続くでしょう。

コロナ禍の先行きは必ずしも楽観視できませんが、先行する欧米に追随する形でWithコロナ社会への移行が着実に進むとみられます。国内の人流は回復しつつあり、海外からの渡航受け入れ拡大によるインバウンド需要も増加が期待されます。今後はオフィス・商業サービス系不動産の収益が改善し、投資対象の広がりが見込まれます。

ただ、景気の先行指標となる株価は足元で停滞しており、金融市場を中心にネガティブシナリオが台頭しています。米国では、利上げの遅れや過度な利上げが景気後退を招くとの見方も広がっています。いずれにしても日頃から様々なケースを想定し、柔軟に対応できる投資戦略を検討しておく姿勢が肝要と言えます。金融緩和を前提とした市況は終わりを迎えるつつあり、新たなフェーズへの備えが求められています。Withコロナ社会を前提とした不動産市場に向き合う上で、確かな羅針盤を示すことができるアドバイザーが今ほど求められている時期はないと言えるでしょう。

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 海外情勢の落ち着いたき</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コロナ禍の収束で労働市場や物流活動が回復し、米国のインフレ率は次第に低下。FRBの金融引き締めペースが鈍化。 ・中国が今秋の共産党大会に向けてロックダウン政策を次第に解除。生産・物流活動が回復し、世界的な物価高も解消へ。 ・ロシアのウクライナ侵攻の先行き不透明感が残るも戦闘終結に向けて協議が進み、原油・穀物などの商品市況が安定化。 <p>⇒米中を中心とした海外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。</p> <p>② 金融緩和策の継続</p> <ul style="list-style-type: none"> ・米国FRBの利上げペースの鈍化で、日銀総裁任期の23年春まで現行のイールドカーブコントロール（YCC）政策等が継続。 ・当面、金融政策は安定化し国内金融機関の融資姿勢は軟化。不動産融資の金利も低水準を維持。 <p>⇒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。</p> <p>③ 政府による景気刺激策の継続</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ワクチン接種・経口薬の着実な普及が進み、人流の回復によるサービス業の改善などWithコロナ社会が徐々に実現。 ・観光客を含む海外からの渡航受け入れ拡大により、インバウンド需要が次第に回復し景気を下支え。 <p>⇒物流・住居系以外にもオフィス・商業・サービス系不動産の収益改善と、物件価格の上昇が顕在化。</p>
<p>2. ネガティブシナリオ</p>	<p>① 海外情勢におけるリスク拡大</p> <ul style="list-style-type: none"> ・米国のインフレ長期化で利上げ・QT（量的緩和縮小）ペースの拡大続き、日銀の超低金利政策に修正圧力強まる。 ・中国では今秋の共産党大会までロックダウン政策が繰り返され、生産・物流活動が停滞。日本でも物価高の影響続く。 ・ロシアのウクライナ侵攻の長期化で、欧州・アジアへの地政学リスクが拡大。日本の企業活動にも支障を来す。 <p>⇒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が広がり、不動産市況も弱含みに。</p> <p>② 金融緩和策の修正顕在化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・米国の金融引き締め強化で、円安が進行。日銀政策は変更を余儀なくされ、金利の乱高下など金融市場が不安定化。 ・日銀のイールドカーブコントロール（YCC）幅の拡大や対象国債の短期化、円買い介入などを迫られ、長期金利は上昇へ。 <p>⇒金融機関における変動金利の上昇が次第に広がり、不動産市場の減速感強まる。</p> <p>③ 政府による景気対策の遅れ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・7月の参院選挙で与党の政権基盤に揺らぎがあると、政治的不安定化でコロナ対策や景気対策に遅れが生じる。 ・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。 <p>⇒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。</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。

譲渡所得の金額の計算上、 概算取得費により申告した後に実際の 取得費が判明した場合の所得税の取扱い



個人が不動産を譲渡した場合は、その利益は譲渡所得とされ、所得税が課税されます。譲渡所得の金額の計算上、譲渡代金等の収入金額から控除する取得費について、譲渡した不動産の取得価額が不明な場合には、概算取得費（後述1(2)参照）を使用して確定申告を行います。この場合において、申告後に実際の取得価額が概算取得費よりも大きいことが判明したときは、実際の取得価額を使用して譲渡所得の金額のやり直しや所得税の還付を受けることは可能でしょうか。今回はこのような場合における所得税の取扱いについて解説します。

1. 取得費について

(1) 取得費の原則

土地に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費は、土地の取得に要した金額（例えば土地の取得にかかる買入代金や宅地建物取引業者に支払った仲

介手数料等）及び改良費（例えば土盛り、地ならし等）の合計額とされます（所得税法38条第1項）。

(2) 概算取得費控除の特例

昭和27年12月31日以前から引き続き所有していた土地を譲渡した場合における長期譲渡所得の金額の計算上収入金額から控除する取得費は、上記(1)の金額よりもその譲渡に係る収入金額の5%相当額の方が多き場合には、その譲渡に係る収入金額の5%相当額をもって、土地の取得費とすることができます（租税特別措置法31条の4）。

なお、昭和28年1月1日以後に取得した土地について、譲渡した土地建物が先祖伝来のものであるとか、買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%相当額とすることができます（租税特別措置法通達31の4-1）。

2. 概算取得費により申告した後に実際の取得費が判明した場合の「更正の請求」

譲渡した不動産の取得費を明らかにする書類が見つからないため、譲渡所得の金額の計算上、概算取得費を控除して所得税の確定申告をしたものの、確定申告期限後に取得費を明らかにする書類が見つかり、実際の取得価額が概算取得費よりも大きかったという場

合があります。このような場合においては、国税通則法上の「更正の請求」（後述【解説】(1)参照）により納めすぎた所得税の還付を受けることができると考えられます。以下、事例に基づいて「更正の請求」が可能と考えられる理由について説明します。

Q. 私は、土地の譲渡に係る譲渡所得の申告において、確定申告期限までにその取得価額を明らかにする契約書が見つからなかったため、やむなく概算取得費により所得税の申告をしました。その所得税の確定申告期限後に、譲渡した土地の取得時の契約書が見つかり、その契約書に記載の買入金額が概算取得費よりも大きいので、譲渡所得の金額の計算をやり直すため更正の請求をしようと考えているのですが、認められるでしょうか。

A. 当初の申告において概算取得費により譲渡所得の金額の計算を行い、その後、取得時の契約書の発見により真の控除すべき取得費が分かった時点で、その真の取得費を主張して更正の請求を行うことが認められると考えます。

【解説】

(1) 所得税の更正の請求とは

所得税の申告書を提出した人が、その申告書に記載した課税価格や税額等の計算について、所得税法等の規定に従っていなかったこと、または計算に誤りがあったことにより、所得税を納めすぎたときは、法定申告期限（所得税の場合、原則としてその年の翌年3月15日の確定申告期限）から5年以内に限り、税務署長に対し、その申告に係る課税価格または所得税額等につき減額更正の請求をすることができます（国税通則法23条第1項）。

(2) 更正の請求が認められると考える理由

国税通則法第23条第1項第1号は、更正をすべき旨の請求をすることができる場合として、「納税申告書に記載した課税標準等若しくは税額等の計算が国税に関する法律の規定に従っていなかったこと又は当該計算に誤りがあったことにより、当該申告書の提出により納付すべき税額が過大であるとき」を挙げています。この点について、ご質問では租税特別措置法第31条の4第1項等の規定等に基づき取得費を計算していることから、上記(1)に規定する「計算が国税に関する法律の規定に従っていなかったこと又は当該計算に誤りがあったこと」に該当せず、更正の請求ができないのではないか、という疑問が生じます。

しかし、租税特別措置法第31条の4第1項は、その本文で「取得費は、(中略)当該収入金額の100分の5に相当する金額とする」と規定しているものの、そのただし書において、「当該金額(=概算取得費)がそれぞれ次の各号に掲げる金額に満たないことが証明された場合には、当該各号に掲げる金額とする」とし、その第1号において、「その土地等の取得に要した金額と改良費の額との合計額」としています。つまり、概算取得費は譲渡した土地の取得に要した金額に満たないことが証明されていない場合に適用するものであり、そのことが証明されたご質問においては、概算取得費ではなく、土地の取得に要した金額である買入価額により取得費を計算することが正しい処理となります。

したがって、ご質問においては、当初申告で行った譲渡所得の金額(取得費)の計算の誤りにより所得税を納めすぎたものとして、国税通則法第23条第1項の規定により、更正の請求を行うことができると考えます。

(3) 留意点

更正の請求には「法定申告期限(所得税の場合、原則としてその年の翌年3月15日の確定申告期限)から5年以内」という手続きの期限が定められています。期限が過ぎれば行うことができなくなるので、手続きを忘れないように注意が必要です。

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2)



今回は「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、

導入部分のお話をさせていただきましたので、

今回は、もう少し掘り下げてご説明をさせていただきたいと考えております。

なお、本稿の作成に際しましては、法務省や政府広報などの記載を参考にさせていただいております。

I 皆さんは隣の土地の所有者が誰であるか関心がありますか？

普通に生活していると、隣にどのような方が住んでいるかということは関心があっても隣の土地の所有者が誰であるかということを実際に考えることは少ないと思います。しかし、隣地の管理がきちんと行われなまま放置されると、結果的に周辺環境や治安の悪化を招き、近隣住民に不安を与えることになりかねませんし、ましてや、例えば、土砂崩れなどの防災対策のための工事が必要な場所であれば、所有者が分からないために工事を進めることができず、危険な状態が続いてしまったり、公共事業や市街地開発などのための用地買い取り交渉ができず、土地の有効活用の妨げになったりすることも想定されます。

そこで、所有者不明土地の問題を解消するため、令

和3年4月に「民法等の一部を改正する法律」及び「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」が成立・公布されました。この2つの法律では、所有者不明土地の発生を予防したり、すでに発生している所有者不明土地を滞りなく利用したりするために、

- (1) 登記が適切に行われるようにするための不動産登記制度の見直し
- (2) 相続等により取得した土地を手放すための制度（相続土地国庫帰属制度）の創設
- (3) 土地利用に関連する民法ルールの見直しなどが行われました。

以下、もう少し具体的にご説明していくことにしましょう。

II 不動産登記制度の見直し

皆様の中には、不動産登記には現在の正しい権利関係が反映されていると思っていらっしゃる方が少なくないと思います。

しかし、従前は、相続登記を行うことは法律上の義務ではなく、引っ越しをした場合、登記簿上の住所の変更登記を行うことも実は任意でした。そのため、これらの申請をしなくても直ちに大きな問題が起きないと思えば、相続登記等を放置している方は珍しくありませんでした。実際に、夫婦共有の土地について、夫婦の一方が亡くなられても相続登記をしないということはさほど珍しくありませんでした。相続した土地を売却しようとしなければ、わざわざ登記費用や手間をかけてまで相続登記をしないということも散見されました。

しかし、所有者不明土地は、このように相続登記が行われないことや転居した後に住所等の変更登記を行わないために所有者と連絡が取れなくなってしまったことが原因で発生しているのが大半なのです。

そのため、所有者不明土地をなくすためには、不動産登

記が不動産の真の権利関係を正確に反映するようにするために、不動産登記制度を見直す必要性が指摘されました。その結果、①相続登記の申請については令和6年(2024年)4月1日に義務化されることになりました。また、②住所等の変更登記の申請は令和8年(2026年)4月1日に義務化されることとなりました。そして、このような義務化に伴い、現在、相続登記や住所等の変更登記がされずに放置されている土地も義務化の対象になります。

(ア) 相続登記の申請の義務化(令和6年(2024年)4月1日施行)

相続等により不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請を行う必要があることとなります。また、遺産分割協議が行われた場合は、遺産分割が成立した日から3年以内にその内容を踏まえた登記を申請する必要があります。なお、実効性を担保するために、正当な理由がないのにこれらの申請をしなかった場合には10万円以下の過料の適用対象とされることとなります。

(イ)「相続人申告登記」制度の創設(令和6年(2024年)4月1日施行)

不動産を所有している方が亡くなった場合、その相続人の中で遺産分割協議がまとまるまでは、法律上、全ての相続人がその不動産を共有している状態になります(この点については特に法律改正はありません。)。この場合、相続登記を申請しようとしますと、全ての相続人を把握するための資料(戸籍謄本など)が必要であるとされています。そのため、遺産分割協議がまとまらず、相続登記を申請することができない場合は、自分が相続人であることを法務局の登記官に申し出ること、自らの相続登記の申請義務を果たすことができる「相続人申告登記」の制度が創設されました。この制度を利用すれば、自分が相続人であることが分かる戸籍謄本等のみを提出することで、この申告ができることになり、より簡易に手続を行うことができることになりました。

(ウ)住所等の変更登記の申請の義務化(令和8年(2026年)4月までに施行)

これにより、登記簿上の不動産の所有者は、所有者の氏名や住所を変更した日から2年以内に住所等の変更登記の申請を行う必要があることになりました。この点についても、正当な理由がないのに申請をしなかった場合には、5万円以下の過料の適用対象とすることで、実効性を確保しようとしています。

(エ)その他に新設される制度

上記の(ア)～(ウ)の制度のほか、①親の不動産がどこにあるか調べられる「所有不動産記録証明制度」(令和8年(2026年)4月までに施行)、②他の公的機関との情報連携により所有権の登記名義人の住所等が変わったら不動産登記にも反映されるようになるしくみ(令和8年(2026年)4月までに施行)、③DV被害者等を保護するため登記事項証明書等に現住所に代わる事項を記載する特例(令和6年(2024年)4月1日施行)などの制度が新設されました。

Ⅲ 土地を手放すことはできないのか?

(イ)はじめに

現在、土地を相続したものの具体的な用途があるわけではなく、本音を言えば手放したいのだけれども、引き取ってくれる人は身の回りにいないし、処分しようとしても簡単に売却できなくて困っているという話は、都市部ではともかく、地方ではそんなに珍しい話ではなく、このような土地は、所有者不明土地の予備軍になっているといっても過言ではないかもしれません。

余談ですが、所有者がない物というのは民法上どのように取り扱われるかご存じでしょうか?民法には「無主物の帰属」に関して、民法第239条において、第1項で「所有者のない動産は、所有の意思をもって占有することによって、その所有権を取得する。」と規定し、第2項で「所有者のない不動産は、国庫に帰属する。」と規定しています。この規定を踏まえすと、所有者が所有権を放棄すれば、無主物になるわけですから、私は学生時代に友人たちと「動産であれば所有権放棄は簡単かもしれないが、不動産の所有権放棄というのはどうすればよいのだろうか?」と話をして調べてみた記憶がありますが、実は不動産だけでなく動産についても「所有権の放棄」というのはそんなに簡単な話ではないのですが(今回のテーマではありませんので、こちらについては機会がありましたら、改めてお話をさせていただきます。)、不動産については、今般「相続土地国庫帰属制度」が新たに設けられました。

(ロ)相続土地国庫帰属制度(令和5年(2023年)4月27日施行)

相続土地国庫帰属制度とは、所有者不明土地の発生を予防するため、土地を相続した方が、不要な土地を手放して、国に引き取ってもらえる制度です。

こんな制度ができると、誰でも引き取ってもらえるのか?どんな土地でも引き取ってもらえるのか?ということをはじめとして種々の疑問が湧いてきます。まず、誰でも引き取ってもらえるのか?という点については、基本的に

は、相続や遺贈によって土地の所有権を取得した相続人であれば、誰でもこの制度の適用を申請できるものとされていますが、売買等によって土地を取得した方や法人については対象外とされており、また、土地が共有地である場合には、共有者全員で申請していただく必要があるとされています。そして、国に引き取ってもらうためには、法務大臣(窓口は法務局)の承認を得る必要があり、申請時に審査手数料を納付し、一定の要件を満たした場合に国に土地を引き取ってもらうことが認められますが、その場合には、負担金として10年分の土地管理費相当額の納付が必要とされており、具体的な金額や算定方法については、今後、政令で決められることになっています。

次に、どんな土地でも引き取ってもらえるのか?という点については、通常の管理や処分をする場合に、多くの費用や労力が必要になる土地は対象外とされており、例えば、
・建物、工作物、車両等がある土地
・土壌汚染や埋設物がある土地
・危険な崖がある土地
・境界が明らかでない土地
・担保権などの権利が設定されている土地
・通路など他人による使用が予定される土地
などは対象外とされています。

そう考えると、相続土地国庫帰属制度がどの程度機能するのかについては、何とも申し上げられないところではありますが、所有者不明土地の解消に向けた制度設計の第1歩が始まったということでしょうか。

今般、所有者不明土地の解消に向けた制度は、他にも規定されていますが、紙面の関係もありますので、次回に継続してご説明をさせていただきます。

井手 慶祐(弁護士) シティユアワ法律事務所パートナー

不動産取引案件、相続・遺言案件などを数多く取り扱うと共に、これらに関する執筆、講演(大学等での講義を含む)なども行っている。

リアルプランでは、税理士、弁護士をはじめとした各エキスパートとネットワークを形成。皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。

各種お問い合わせや具体的案件のご相談は、巻末に記載の各リアルプランセンターまでご連絡ください。



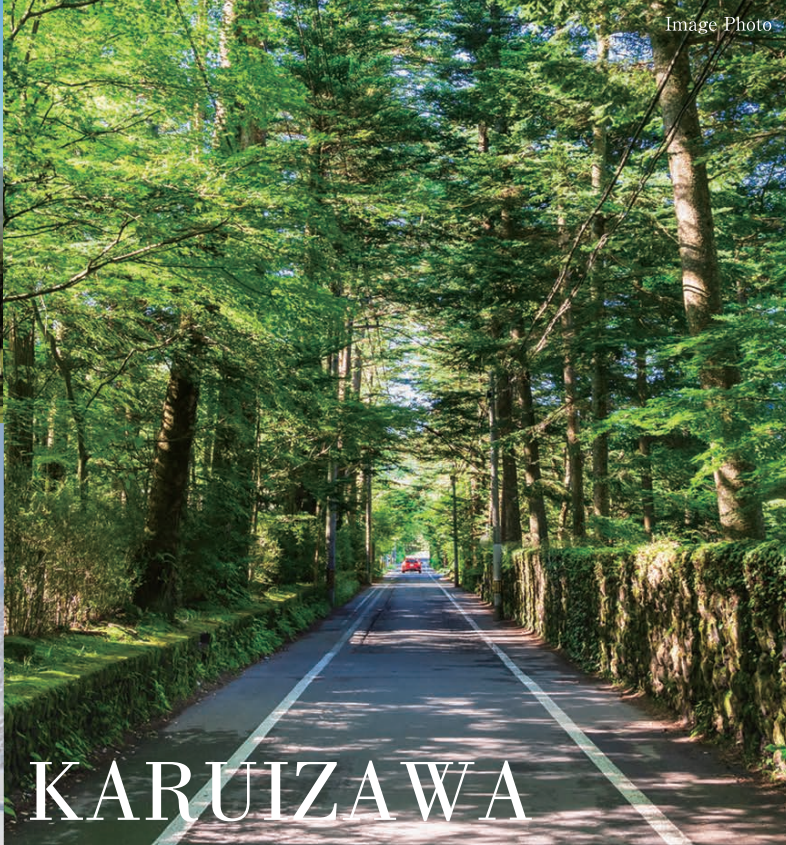
マジェス元麻布(2020年全戸販売済)



CITY CENTER

港区・渋谷区・千代田区を中心に
「専有面積200㎡」を超える
都心ラグジュアリープロジェクト





KARUIZAWA

RESORT

「ホテルレジデンス」をはじめとした
国内外のラグジュアリーな
リゾートプロジェクト

NISEKO

KARUIZAWA

HAWAII



HAWAII

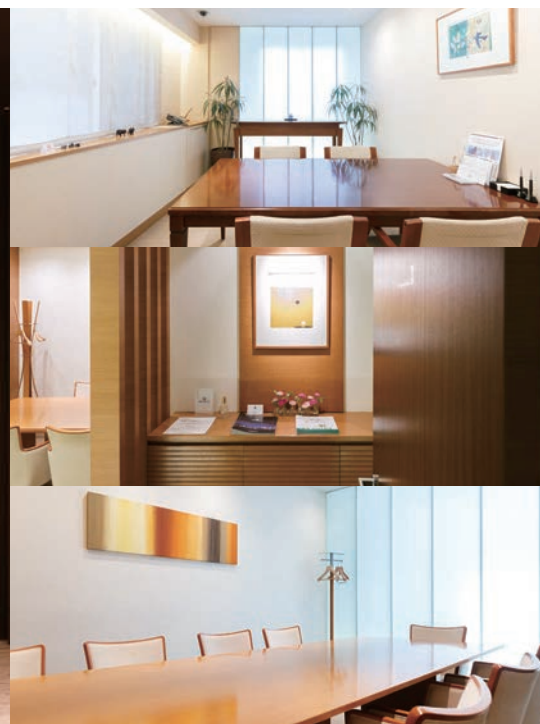
WARD VILLAGE(販売中・完成予想CG)

プロジェクト営業部では「都心200㎡超プロジェクト」「国内・海外リゾートプロジェクト」の企画・販売を手掛けております。

販売中・販売予定の
物件に関するお問い合わせは

三井不動産リアルティ
プロジェクト営業部

フリーコール
0120-571-321



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

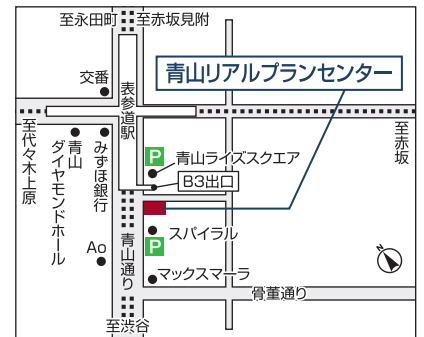
青山リアルプランセンターは開設以来、都心不動産コンサルティング総合窓口として、お客様方の様々な不動産ニーズにお応えすべく、土地・戸建・マンション・事業用不動産・投資用不動産等、様々な分野の不動産売買仲介を行ってまいりました。

現在では、世界が注目する流行と文化の情報発信地である「表参道」を拠点とし、港区南青山・北青山・赤坂、渋谷区神宮前・千駄ヶ谷・松濤・神山町・代々木上原・代官山などのブランドエリアを中心に、売買仲介の他、ハイグレードマンションの賃貸仲介も行っています。利便性と商業性・先進性を兼ね備えた「表参道」や「渋谷」周辺では多くの再開発が進行しており、私どもには単純な居住用不動産売却・購入だけでなく、賃貸中の区分マンションやビル・一棟マンションの売却・購入、また老朽化対策や相続・税務対策、資産の有効活用等、様々なご相談をお寄せいただいています。

都心特化の不動産コンサルティング総合窓口として蓄積したリアルプラン37年のノウハウ・情報力・提案力を活かし、私どもはお客様方のあらゆる不動産ニーズにお応えいたします。皆様の不動産に係るご相談につきまして、是非とも青山リアルプランセンターまでご用命ください。



青山リアルプランセンター 所長 川村 康治
青山リアルプランセンター 所長 小針 智彦



三井不動産リアルティ株式会社 青山リアルプランセンター

〒107-0062 東京都港区青山5-6-26 青山246ビル 2F

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

●フリーコール 0120-78-3131

営業時間 午前10:00-午後6:00

編集後記

いつも「リアルプランニュース」をご愛読いただきありがとうございます。

今号は流行の発信地として世界に知られる「渋谷」エリアを特集しました。70年代から発展し、常に時代の鏡として進化する渋谷は今、再開発によりまた新しい姿へと変貌を遂げています。一方で、駅前から少し離れると、松濤や神山町といった瀟洒な住宅地の顔も持ち合わせています。こうした二面性のある街の静と動をテーマに、「Statics and Dynamics」として

渋谷の魅力をご紹介します。

取材にあたっては、渋谷スクランブルスクエアでは海外のTVクルーと一緒に、また松濤美術館では平日の開館直後に老夫婦がふらりと立ち寄るところを目にするなど、現在の渋谷の二面性を強く実感しました。訪れる楽しさと住む喜びを味わえる渋谷の魅力を、皆さまに伝えることができれば幸いです。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.120



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ものは、37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

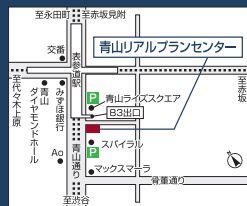


六本木
Rokkoji
リアルプランセンター

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



【個人情報のお取り扱いについて】 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(0120-977-631)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/