

REAL PLAN NEWS

No. 121

2023
SPRING



JAPAN 14
NEW
SCAPE

三田

CITY OF TRINITY

REAL PLAN NEWS

No. 121 2023 SPRING

03 特集



三田

CITY OF TRINITY

04 三田綱町に受け継がれるもてなしの心
綱町三井倶楽部

07 地球の課題に挑むため三田エリアを選択
株式会社ユーグレナ

09 日伊の交流とともに東西の美が融合
駐日イタリア大使館

12 三田というアドレスのイメージが変わる
三田綱町パーク・マンション／パークマンション三田日向坂／
パークマンション三田綱町 ザ フォレスト／三田ガーデンヒルズ

15 MARKET REPORT マーケットレポート
2023年度 都心不動産の見通し
外部環境を踏まえ新たなフェーズを迎えた市場の姿を探る

21 税務セミナー
宅地の譲渡契約締結後、
その引渡し前に売主に相続が発生した場合の
相続税の取扱い

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3)

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
麻布リアルプランセンター

三田

CITY OF TRINITY

ビジネス街、学生街、そして
国際性豊かな高級住宅街という
三つの顔をもつ三田エリア。
江戸時代からの歴史が息づき、
多様な人々が街を行き交う三田の
多面的な性格は、
この街ならではの魅力として
新たな視点で見直されるようになり、
潜在的な可能性を秘めた街として
評価が高まっている。

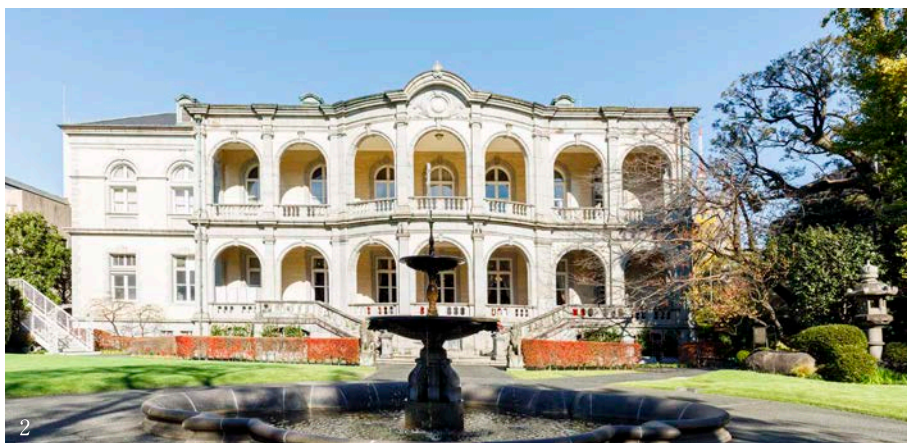
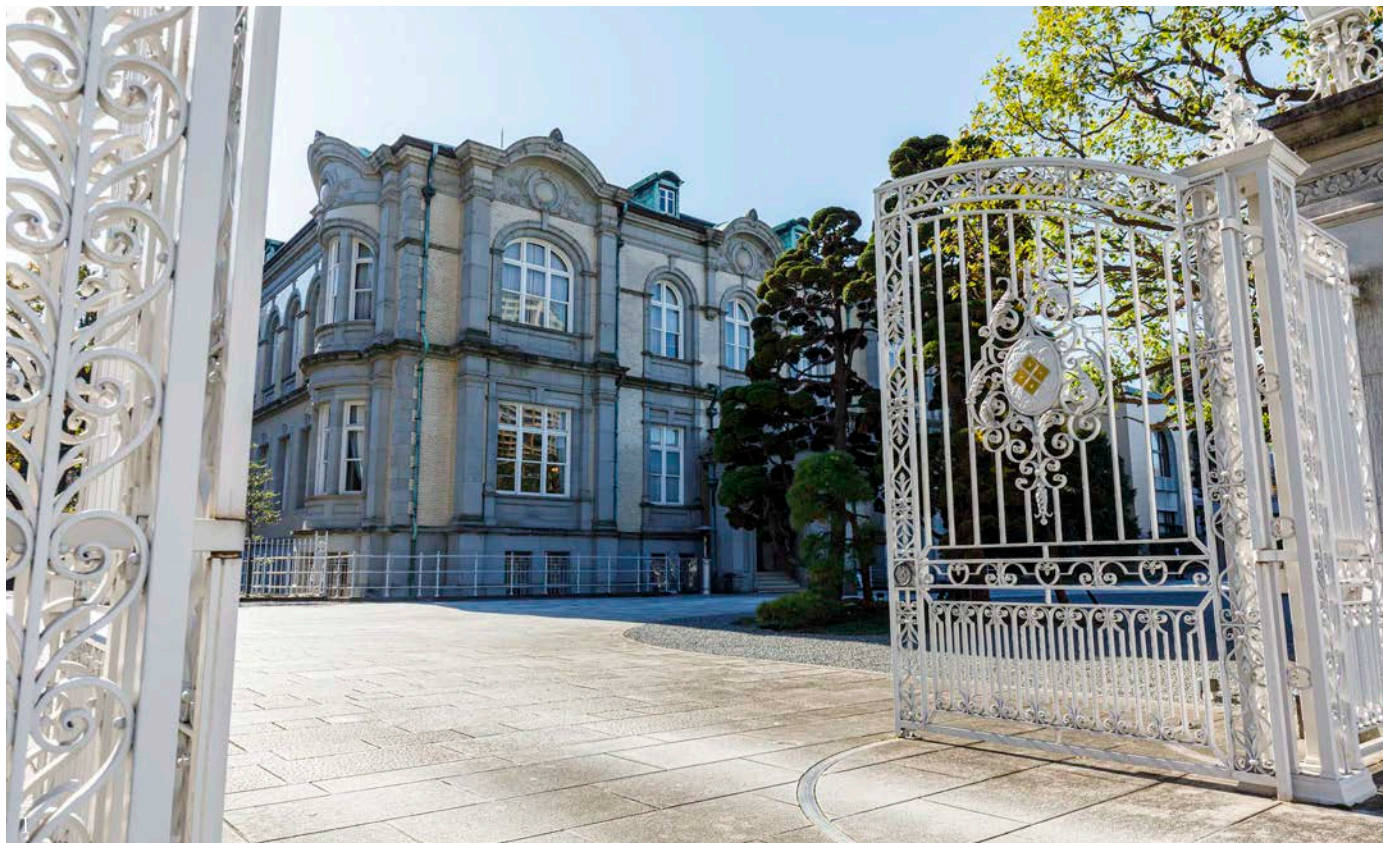


CITY OF TRINITY

三田綱町に受け継がれる もてなしの心

綱町三井倶楽部

かつて綱町という名称だった三田二丁目の高台に、
1913(大正2)年12月、三井家別邸として堂々たる西洋建築が竣工した。
その後、白垂の館は激動の時代を乗り越え、広大な庭園とともに
現在は「綱町三井倶楽部」として三井グループに縁ある人々を迎えている。



1:賓客を迎えるにふさわしい優美な正門。門柱や外壁石材などは創建当時のままである。鉄柵は戦時中に供出され、戦後は簡素なものに変わったが、2009年に創建時の姿に復元された。2:ルネサンス様式を基調とする建物の南側は庭園に面してベランダ・バルコニーが円弧状に張り出す。左右から緩やかに降りる階段は、噴水のある西洋庭園に賓客を導く。

身内としてのおもてなし

三井家は江戸時代はじめに武士から商人に転じ大成功をおさめ、明治期には政府の殖産興業政策に沿ってさらなる発展を遂げた。1909(明治42)年には各事業を統括する三井合名会社を設立。組織の西欧化に合わせるように、三井家当主、三井八郎右衛門高棟は饗応施設としてジョアン・コンドルに洋館の設計を依頼した。

4年後にルネサンス様式の建物が竣工したが、「綱町三井倶楽部」の野口昌茂副支配人によれば、「戦前は三井の年賀の互礼会や外国の賓客を迎えるときなど、ごく限られた機会にしか使

用されていなかったようです。三井銀行の社長といえども自由に利用することはできませんでした」とのこと。もったいないようだが、それだけ格式が高い施設だったのだ。

第二次大戦後は米軍に接収されたが、1953(昭和28)年に返還。その後は三井グループの会員制施設「綱町三井倶楽部」となり、現在は三井系企業の接待や宴会などに利用されている。会員の紹介があれば一般の人でも利用できるが、やはり普通のレストランとは同じではない。たとえば個室利用の場合、1組に1人のスタッフが入館からつきっきりでサービスを担当し、食事の前に館内の案内もしてくれる。案内の途中でゲスト

のワインの好みが変わったら、予約時に聞いた予算と同レベルで好みに合わせるなど、臨機応変に対応し退館まで宴をサポートするのだ。「一般のレストランは予約してくださった方に喜んでいただくのが第一になるかと思いますが、私どもでは予約された方と一緒にもてなし、相手の方が喜んでくださることが第一なのです」と野口副支配人は語る。頻繁に倶楽部を利用される役員には決まったスタッフがサービスし、阿吽の呼吸でサービスするという。「お客様が何十億という商談をされているときに料理やワインのご説明をしにくいものですが、接待の上手な方はふわっとお話を止めてスタッフが入りやすいようにしてまいります」と



1:ステンドグラスからやわらかな光が注がれる2階ホール。随所に飾られた芸術品と豪華なインテリアは、三井家の美意識と豊かな財力を物語る。2:西洋庭園の南には約6,000坪の和風庭園が広がる。江戸時代の会津藩がこの地に残した名園をベースに、三井南家の三井高弘の指示により茶人の数内節庵が設計。3:格調高い朱色をテーマカラーとする大食堂。岩堀房吉より綿々と正統派フレンチが受け継がれている。テーブルウェアもクラシカル。4:約1万2000本を収蔵するワインセラー。大正～昭和初期に三井家に取り寄せた貴重な名品を数多く含む。1964年の東京五輪の決定の際には、視察のため来日したIOCを迎えた晩餐会で世界三大貴腐ワインの一つ「シャトー・ディケム」を開け、「日本にはまともなワインもない」と言っていた委員を驚かせた。

野口副支配人。さりげない心配りの連携プレーは商談にも良い影響を与えるに違いない。

絆を深める美食

戦後はここで社員の結婚式も行われていて、ここでの結婚式に憧れる人は少なくない。ステンドグラスから光が降り注ぐ階段をウェディングドレスの新婦が下りてくる美しさは、一生の記念となるためだ。また、ここで提供されるフランス料理も正統派の味として名高く、結婚する社員が両家の対面の場を選ぶこともある。

当倶楽部のフランス料理のルーツは伝説の料理人、岩堀房吉にさかのぼ

る。岩堀は明治の東京の名店、中央亭での修行を経て満州へ渡った後、ロシア大使の招きで渡露。現地でロマノフ王朝のフランス料理を研究し、日本に持ち帰った。帰国後に三井家の料理人をつとめ、戦後は倶楽部の顧問となった岩堀は、「現代の名工」に選ばれた山越徳玄はじめ後継者を育て上げた。

現役社員ばかりではなく、OBやOGも家族や友人とともに食事に訪れる。「たまたま結婚式が行われている日に食事いらしたOBのご夫婦から『私たちが50年前にここで結婚しました。それ以来はじめて来ましたが、ここは何も変わっていないですね』と嬉しそうに言われたときには、とても誇らしい気持ちになりました」と

野口副支配人。三井グループに縁ある人々にとって倶楽部はただ美食を楽しむだけの場ではなく、大切な人との絆を深めてくれる、格調高くもあたたかいホームのような存在なのだ。



綱町三井倶楽部 副支配人

野口 昌茂 (のぐち まさしげ)

(一社)日本ソムリエ協会認定ソムリエであり、副支配人となった現在もソムリエとして賓客をもてなす。

協力:綱町三井倶楽部 非公開(会員制倶楽部)

同社カフェ。コロナで食事の提供を中止しているが、フリーエリアとして作業やミーティングなどに幅広く利用されている。

CITY OF TRINITY

地球の課題に挑むため 三田エリアを選択 株式会社ユーグレナ

渋谷や六本木ではなく三田エリアを選ぶベンチャー企業が近年増えている。その一つ、株式会社ユーグレナは2005年微細藻類ユーグレナの屋外大量培養に世界で初めて成功し、ユーグレナやクロレラなどを素材とするヘルスケア、環境ビジネス等へ事業の幅を広げてきた。地球の課題に挑む企業がオフィスに求めるものは、従来の企業とは異なっている。



1:同社の研究所の様子。試験管の中の緑色の生物、ユーグレナは栄養素が豊富なだけでなく、細胞壁をもたないため吸収されやすい。同社はそのすぐれた特徴を多方面に活用する研究を行っている。2:横浜市鶴見区のバイオジェット・ディーゼル燃料製造実証プラント。廃食油とユーグレナの油脂等を原料とした次世代バイオ燃料を製造している。3:はじめ2フロアを借りていたが、コロナ禍でテレワーク中心になり1フロアに。決断の速さは同社の強みだ。4:石垣島でユーグレナの研究や生産を行っていることから、特産品とユーグレナを使ったメニュー開発「ぬちぐすいプロジェクト」など、八重山諸島の地域振興にも取り組む。

空港が近い=地球が近い

東京では六本木や渋谷の有名タワービルに本社を構えることがベンチャーの成功の証とされていたが、サイエンスベンチャーの雄、ユーグレナ社は2018年より「G-BASE 田町」に本社を構えている。

同社起業のきっかけは、創業者の出雲充氏が東大生時代にバングラデシュで貧困のために穀物に偏った食生活で栄養不足となる人の多さに衝撃を受け、それを解決する食材を探る中で微細藻類ユーグレナ(和名:ミドリムシ)に出会ったことである。植物と動物の両方の性質をもち、59種類の栄養素を含むが、当時大量培養は不可能と考えられていた。しかし、出雲氏は「ミドリムシで世界を救う」と決意し、25歳で起業。大学時代の後輩でもあった研究者らとともに食用として世界初の屋外大量培養に成功し、東大発のベンチャーとして注目された。

現在の事業内容はユーグレナを活用した健康食品や化粧品の製造販売、バイオ燃料事業にとどまらず、ソーシャルビジネス、テックファンドなどにおよぶ。北見裕介 広報宣伝部部長は「創業15年目にCIを“サステナビリティ・ファースト”と定め、今は“どうやったら地球の課題を解決できるか”ということを主眼にしています」と語る。

そんな同社が本社に現在地を選んだ主な理由は、研究拠点(横浜市鶴見区)、生産拠点(沖縄県石垣市)との距離感という。「空港に近い場所は、地球に近い。地球のどこの問題でも解決するぞという意識を持てる場所だと思うんです」と北見部長。慶應大学の学生街でもある三田のアカデミックな空気感も社風に合っているという。

しかしこの街で本社ビルを持つ考えはない。「“本社”という考え方はどんどん薄くなる時代になっていくはず。大事なのはやはり事業であって、何を成すか。僕たちは、サス

テナビリティ・ファーストという考えのもとで事業が成長すれば社会負荷が少なくなり、社会課題が解決していくというモデルを作ろうとしていて、その事業に必要な人員やオフィス環境は常に変わり、場所もどんどん変わっていきます。一つの場所にとどまる理由になってしまうものを持つ必要がない」(北見部長)。人と事業が世界規模で動く時代、彼らと同じ発想で自由度の高いオフィスを三田エリアに求める企業はますます増えていくことが予想される。



株式会社ユーグレナ 広報宣伝部 部長

北見 裕介 (きたみ ゆうすけ)

下着メーカー、化粧品メーカー、IT企業を経て2019年入社。商品のPR、企業の宣伝広告、自社メディアの企画運営などを管轄。



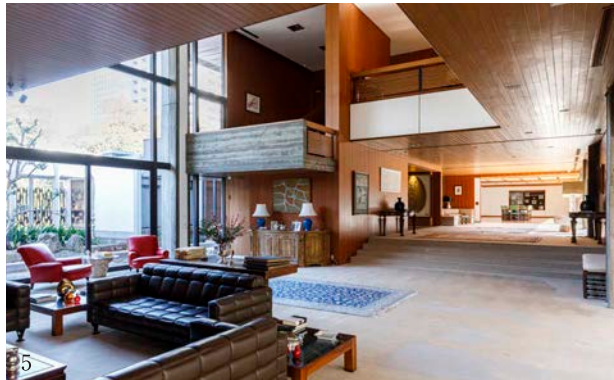
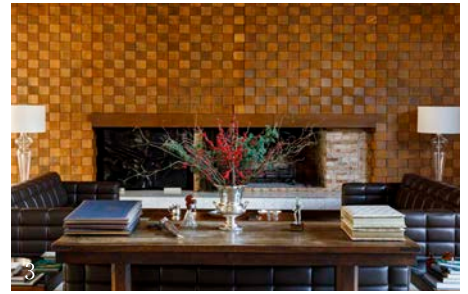
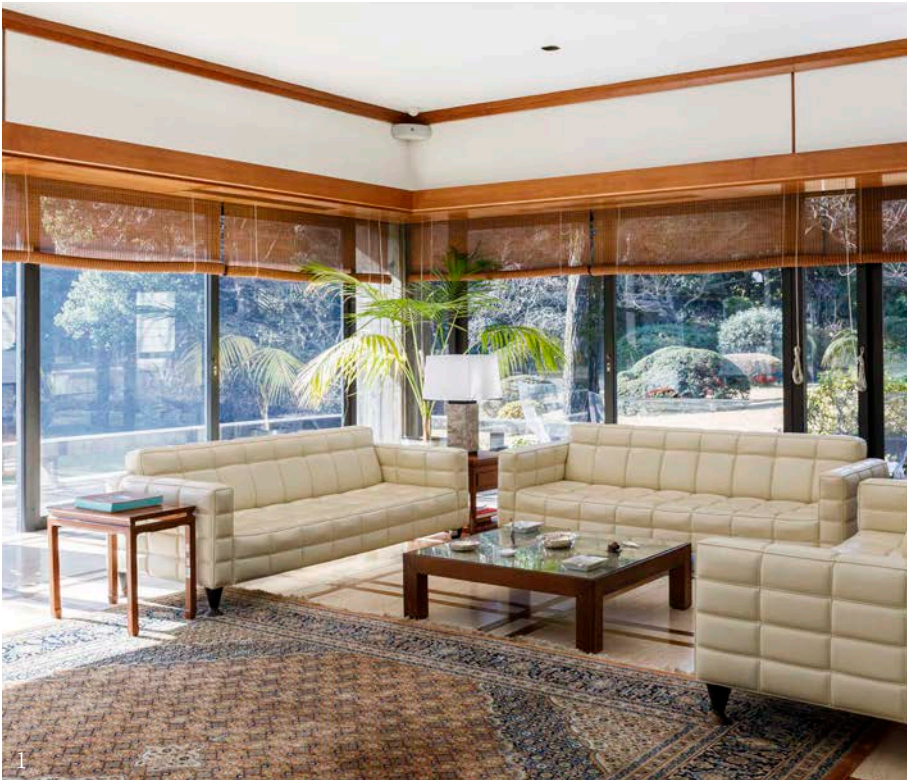
CITY OF TRINITY

日伊の交流とともに 東西の美が融合

駐日イタリア大使館

三田にあった大名屋敷の数々は明治以降、華族や実業家に所有され、さらに一部は各国の大使館となった。

駐日イタリア大使館はことに江戸時代の面影をよく残し、多数のアートに飾られたモダンな建築とともに日伊の友好を象徴する。



1:池に突き出した広間は二面がガラス張り、夜に庭の反対側から望むと水面に浮くように見える。2:訪れる人々を別世界に誘うエントランスからの景観。館内には古代から現代に至るまでの美術品が美術館のように飾られている。3:日本的な格子の意匠の木の壁に、ジオ・ボモドーロの浮彫と暖炉を組み込む。木の格子は中禅寺湖畔の旧イタリア大使館別荘(アントニン・レーモンド設計)の特徴でもあり、日伊の文化交流の歴史をしのばせる。4:骨董家具とのバランスも美しい、エンリコ・カステラーニ「白の上の白」(1966年)ほか、1960年代の作品のコレクションはことに充実している。5:開放的な吹き抜け。二階には大使の私邸とゲスト用の部屋がある。

美術館のような大使館

三田の綱坂に沿って塀をめぐるせる駐日イタリア大使館は、建物が2階建てのため、外部からはあまり目立たない。しかし、塀の内には広大な日本庭園があり、官舎なども含めた全体の敷地は2万4000㎡にも及ぶ。

この地がイタリアに貸与されたのは1929(昭和4)年。同国大使館はそれまで虎ノ門にあったが、政府は虎ノ門に官庁街をつくるため移転を依頼した。そこで伊予松山藩松平家中屋敷跡を自邸としていた政界の重鎮、松方正義公爵が自邸を政府に売る形でイタリアに譲り、日伊が丸くおさまったという。太平洋戦争で当時の建物は焼亡し、戦後の一時は他の場所で業務を行ったが、イタリアが三田の拠点を失うことはなかった。「大

使館の場所や建物は国と国の関係性をあらわします。歴史あるこのような場所を購入でき、戦後すばらしい建物が再建できたのは、日本とイタリアの関係が良い証ですね」とベネデッティ大使は語る。

1965年に竣工した現在の建物は、イタリア人建築家ピエール・フランチェスコ・ボルゲーゼと村田政真(まさちか)の共同設計による。ボルゲーゼは帝国ホテルを手掛けたアメリカ人建築家フランク・ロイド・ライトと交流があり、親日家で「自然と建築の融合」を提唱したライトの影響が色濃い建物となった。ハワイエのある中央部から左右に連続する食堂、応接間はいずれも庭園に面して大きな窓を開き、自然の美を取り込む。

館内の随所に飾られたイタリアの芸術作品や骨董家具は、イタリアのデザイナー、キアラ・ブリガンティがコレクションを

担当した。20世紀半ばの前衛アートが古代の工芸品やイタリアの骨董家具とミックスされ、大使館を一巡するとイタリアの様々な時代の美にふれることができる。ベネデッティ大使は「大使館は国をアピールする場であり、日本の方々にイタリアの美しいものを知っていただくことも駐日イタリア大使館にとって大切です」と美術品の役割を評価する。

長年の間に一部の家具は傷んで交換されたり、大使の好みで変更されたりした。しかし、ベネデッティ大使は「インテリアは建築という作品と一体になったもの」という考えにより、竣工時の写真を参考に故障したランプを修繕するなどして、オリジナルの形に戻そうとしている。美しいものを美しいままに残そうとする大使の姿勢には、西洋美術の故郷ともいべきイタリアのお国柄があらわれているようだ。



1:中央部から食堂を望む。写真左の壁の作品はルーチョ・フォンターナ「空間の概念 神の最後」(1966年)。奥には陶板コレクションを飾る。2:庭園は江戸時代の姿をよく残す。20世紀初頭の写真と比べても石灯籠や橋などの配置はほとんど変わらない。3:庭園前方、かつて水場があった場所は枯山水とし、景観に変化をつけた。4:日本庭園との調和を意識し、入母屋の屋根や大きく張り出した庇など、外観に日本的な意匠を取り入れている。5:池を巡る散策路には江戸時代の飛び石や石灯籠、石地蔵などがあり、大名庭園の風情を今に伝える。

江戸の文化を伝える庭園

日本庭園の美しさも駐日イタリア大使館の自慢である。ほかの駐日大使館は武家屋敷の跡地にあっても庭園を縮小するなどしているが、この庭園は江戸時代からそれほど変わっていない。「木が成長しているなど植物には変化がありますが、飛び石や装飾的な石には江戸時代のものが多くあります。最近法政大学の方々に庭の調査を依頼したところ、池の石組も江戸時代のままと判明しました」とベネデッティ大使。庭の石も池も、パックス・トクガワナとも呼ばれる平和な江戸時代、大名のライフス

スタイルが美にあふれたものであったことを伝えている。

また、庭園側から大使館を見ると、入母屋の屋根や1階に大きく張り出した庇など、日本庭園との調和を意識した日本的な意匠が分かりやすい。建物と庭園がひとつになって日伊友好を象徴しているのだ。

赤穂浪士の切腹の場にもなったなど、歴史的にも意義深い庭園であることから、現在ベネデッティ大使は一般の人が見学できるように準備を進めている。実現すれば三田の大名庭園と名建築を楽しむ貴重な機会となるのはもちろん、異なる文化の融合は決して不

可能なことではないことを世界に発信する場にもなるだろう。



駐日イタリア大使

ジャンルイジ・ベネデッティ

1985年イタリア外務省入局。1987～1991駐日イタリア大使館一等書記官。外交関係の数々の要職を経て、2017～2021年駐イスラエル大使。2021年秋より現職。同国功労勲章(OMRI) グランデ・ウフィチャーレ章受勲。

協力:駐日イタリア大使館(港区三田2丁目5-4)



CITY OF TRINITY

三田というアドレスの イメージが変わる

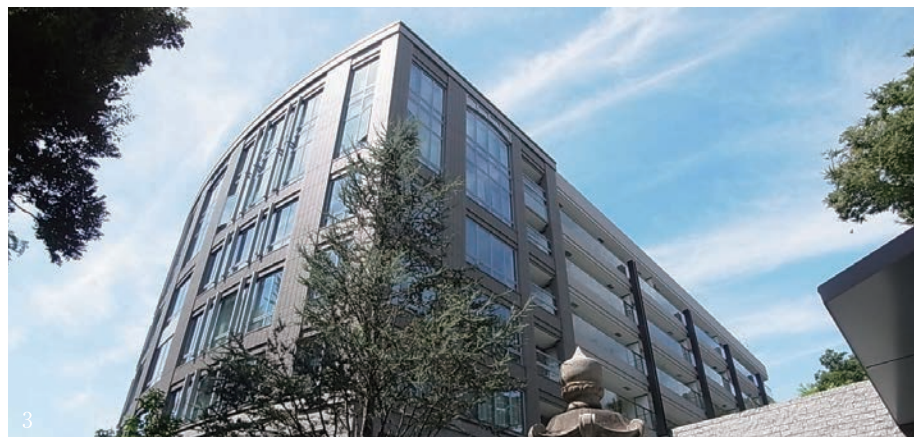
三田綱町パーク・マンション／パークマンション三田日向坂／
パークマンション三田綱町 ザ フォレスト／三田ガーデンヒルズ

今後大規模マンションが相次いで開発される予定の三田エリア。
2023年2月販売開始予定の「三田ガーデンヒルズ」は不動産業界の注目の的だ。
そんな三田の不動産売買の動向を、麻布リアルプランセンターで聞いた。



1:「三田綱町パーク・マンション」は地上19階建ての2棟で総戸数147戸。各フロア4部屋しかなく、すべての住戸が100㎡以上で角部屋という、ゆったりとした設計である。コンシェルジュサービスやラウンジなどの共用部が充実していることも当時は画期的だった。竣工から半世紀を過ぎてなおヴィンテージマンションとしての価値は揺るぎない。

2:南側のゆるやかに弧を描く外観が特徴的な「パークマンション三田日向坂」。広めの住戸が多く、地上6階建てでありながら総戸数はわずか18戸。高さ約4.7mの吹き抜けのあるエントランスや、随所に高級な自然素材をあしらったインテリアなどに「パークマンション」ならではのこだわりがあふれる。



3:4:エントランスにも風格が漂う「パークマンション三田綱町 ザフォレスト」。土地の高低差を活かした庭園には開放的なガーデンラウンジがあるなど、充実した共用施設が日常の様々なシーンを豊かに彩る。



港区最大規模のプロジェクトが進行中

江戸時代は大名屋敷があった三田の高台は、高級住宅街としての歴史も長い。1971年、日本初の高層マンションがつけられたのも当地である。その物件、「三田綱町パーク・マンション」は、戸建てに比べて下に見られがちだったマンションに眺望という価値を創出したといえるだろう。三田エリアを担当する麻布リアルプランセンター所長の立見英樹氏は、「三田綱町パーク・マンションに足を踏み入ると、ガラスの向こうに隣の綱町三井倶楽部の庭園が広がって

います。その非日常的な美しさは他にないもの」と借景の美を讃える。ここ数年は、この物件のリセール情報は非常に少なく、「築年数50年以上でも人気があり、外に情報を出さなくても売れるのでしよう」と言う。

近年三田では「パークマンション三田日向坂」「パークマンション三田綱町 ザフォレスト」などが相次いで竣工した。立見氏は「三田というアドレスの訴求力が、今後更に高まっていくはず」と語る。理由の一つは、2025年3月竣工予定の「三田ガーデンヒルズ」である。綱町三井倶楽部の北側、旧通信省簡易保険局庁舎跡地の約2.5haに5

棟で総戸数1002戸という、港区最大規模のビッグ・プロジェクトであることから、世間の注目度は非常に高い。モデルルームをオープンするや予約が殺到したほどである。

三田が変わる理由の二つ目は、三田小山町西地区の再開発だ。老朽化した木造住宅や小規模ビルが多かった一帯は、2028年、店舗、オフィス、保育園なども備えた新しい街に生まれ変わる。立見氏は「三田は南北線の開通以来アクセスもよく、公立小中学校の評判も良いエリア。もともとポテンシャルがあるだけに、他のエリアからも人々の流入があるととなると三田のイメージはかなり良く



1:「三田ガーデンヒルズ」の完成予想CG。5棟が中庭を囲むように並び立ち、旧通信省簡易保険局庁舎の建物の一部を再現したファサードは、この街の新たな象徴となる。約7,700㎡の中庭は、入居者専用となる予定。2:エントランスの完成予想CG。ドアマンに至るまで質の高いホスピタリティを提供するため、コンシェルジュとパーサーサービスを帝国ホテルと提携予定。3:旧通信省時代の内装を一部で再現し、歴史を継承する。4:モデルルームの一例。専有面積は幅広く、最大は376.50㎡という圧巻の広さ。

なるのでは」と推測する。十年後には住みたい街のランキングで三田の名が上位にあるかもしれない。



三井不動産リアルティ株式会社
リテール事業本部リアルプラン営業部
麻布リアルプランセンター 所長
立見 英樹 (たつみ ひでき)

2001年入社以来、主に都心の不動産仲介を担当。
番町リアルプランセンター所長を経て現職。

協力:三井不動産リアルティ(株) 麻布リアルプランセンター (渋谷区広尾5丁目4-12 大成ビルディング Tel.0120-600-332)

三田エリア全体MAP
リアルプランニュース121号掲載



2023年度 都心不動産の見通し

外部環境を踏まえ新たなフェーズを迎えた市場の姿を探る

欧米などの世界的なインフレを背景とした各国中銀の金融引き締めや、ゼロコロナ政策の解除による中国景気の急変、ウクライナ情勢による資源価格の高騰など、昨年の日本経済を取り巻く外部環境は激変しました。一方、Withコロナ社会の定着による国内需要の回復や円安によるインバウンド需要の拡大により、欧米に遅行する形で景気回復の足取りがみえてきました。今年のGDP成長率は堅調な推移が見込まれており、海外に比べて割安とされる都心不動産に対しては国内外投資家の注目が一層集まっています。今回は、大きく変化した外部環境について、金融政策等が不動産市場に与える影響を踏まえながら、2023年度の都心市場を見通します。



市場を取り巻く外部環境

景気減速懸念が台頭、金融政策は微修正に留まり景気を下支え

内外の政治経済情勢が大きく動いた2022年でしたが、今年はその流れを受けつつ新たなフェーズを迎える年になりそうです。コロナ禍を契機とした世界的な供給制約や雇用のひっ迫に伴うインフレが加速し、各国の中央銀行は政策金利の大幅な引き上げを急いできました。米国の政策金利（FFレート）は昨年12月時点で4.5%に達し、更なる利上げも予定されています。ただ、エネルギーや財（衣料品・車）の上昇は収まりつつあり、食品やサービス価格もピークアウトする見通しで、米国連邦準備理事会（FRB）が見込むターミナルレート（23年末の到達FF金利・5%超）に向けて、年央までに利上げは終了する見通しです **図表1**。

一方、これまで頑なに異次元緩和を続けてきた日銀は、昨年末にイールドカーブコントロール（YCC）における長期金利の変動幅を±0.5%に拡大しました。実質的な利上げと判断した金融市場は一時的に動揺しましたが、当面は追加的かつ大幅な

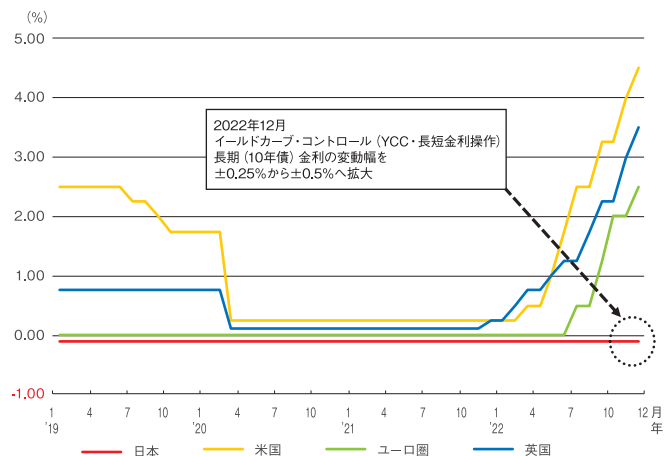
金融引き締め（YCCやマイナス金利の撤廃等）は考えにくく、4月以降も新総裁による慎重な政策運営が続きそうです。

利上げで先行した米国では、昨年7月から2年債と10年債の金利が逆転する逆イールドが発生し、今後の景気後退が示唆されています。あくまで経験則ですが、統計がある1978年以降で逆イールドは6回発生し、景気後退入りまでの期間は約半年～2年であり、早ければ23年半ばまでには景気後退が始まる可能性があります **図表2**。

ただ、過去の事例では景気後退前に株価が上昇する動きもみられ、停滞する株価が回復に向かうことが予想されます。日米の株価の連動性は広く知られており、極めて高い相関関係にあります **図表3**。米国景気や海外機関投資家の売買動向が日本の株価を左右する構図に変化はなく、23年中の上昇も期待されます。

図表1 日米欧中央銀行の政策金利の変化

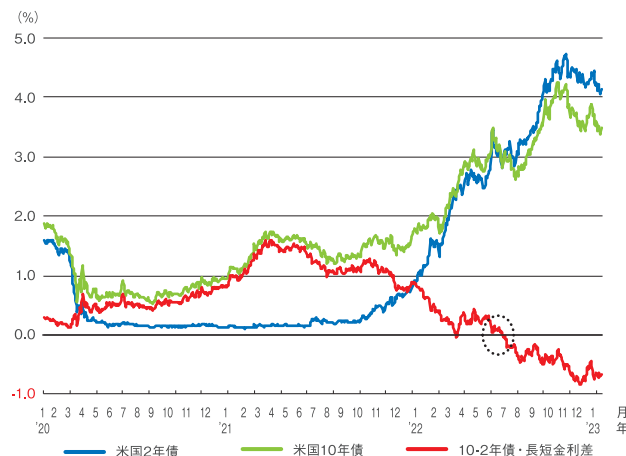
・利上げを急ぐ欧米と日本の金利差拡大するも、昨年末には日銀がYCCを修正



※日本：日本銀行当座預金のうち超過準備預金の短期金利 / 米国：FF金利の上限 / ユーロ圏：リファイナンス金利 / 英国：準備預金金利
資料：各国中央銀行のデータを元に作成

図表2 米国債の長短金利差

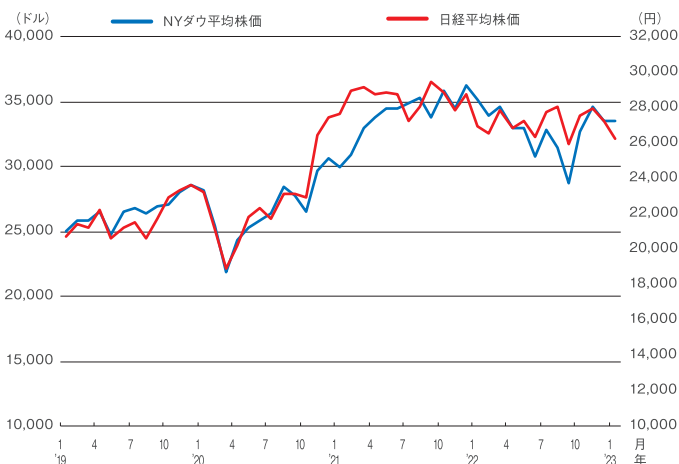
・2022年7月以降、2年債と10年債の金利が逆転し、半年～2年先の景気後退を示唆



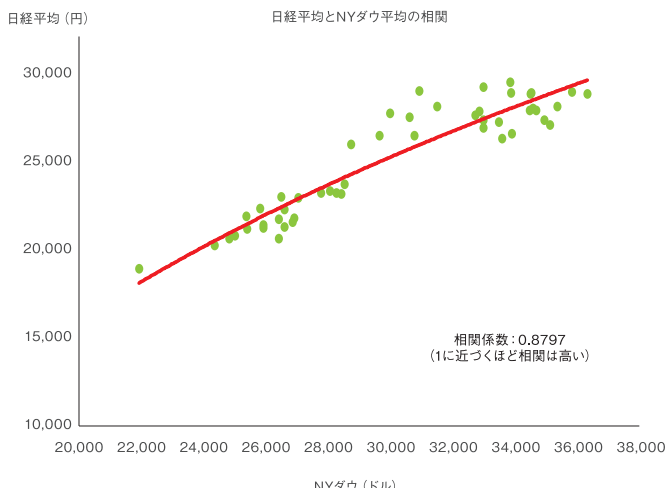
資料：FRED (Federal Reserve Economic Data) のデータを元に作成

図表3 日米の株価の推移

・日米の株価の相関は高く、米国景気の先行きに日本の株価も左右される



資料：日本経済新聞社・DOW JONESのデータを元に作成



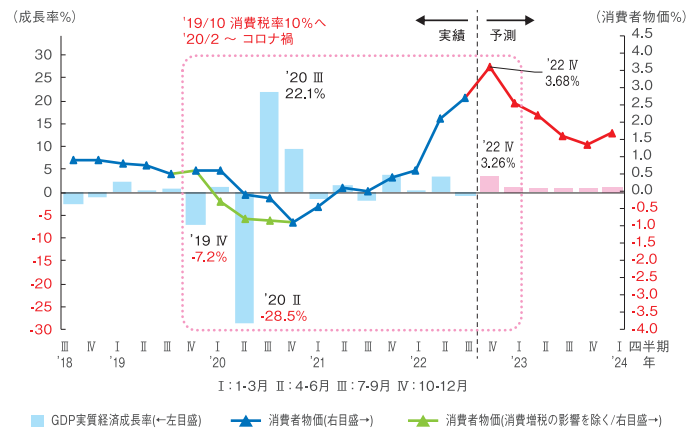
2023年度のGDPは内需が寄与しプラス1%程度の成長に

民間調査機関の予測による22年10～12月期のGDP成長率はプラス3%を超え、前期から大幅に上昇しました。23年は1.0%前後で推移し、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ます。OECD（経済協力開発機構）の見通しでは、23年の欧米主要国の成長率は急速な金融引き締めで0%台に留まり、相対的に日本の堅調さが目立ちます。円安による原材料価格の上昇が企業物価を押し上げる中で、消費者物価は22年第4四半期に3%を超え、第二次オイルショック後の1981年以来41年ぶりの高さとなりました。食料品や光熱費への価格転嫁が進んでおり、日銀の物価目標である2%前後で推移する可能性も出てきました【図表4】。

従来予想では価格転嫁が難しく物価上昇は一時的との見方が大勢でしたが、海外の根強いインフレや円安を背景にインフレ長期化の見通しが広がっています。ただ、今回のインフレは供給制約によるもので、賃金上昇を伴う需要に起因するものではありません。日銀による今後の物価判断がカギとなりますが、不動産市場を下支えしてきた金融緩和の大幅な変更は当面考えにくいとみられます。

【図表4】 民間調査機関による経済見通し

・2023年のGDPはプラス成長を維持。物価は次第に落ち着くも2.0%前後で推移



*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」
予測 「ESPフォーキャスト調査 2023年1月」公益社団法人 日本経済研究センターの各データを元に作成

都心不動産市場の動向

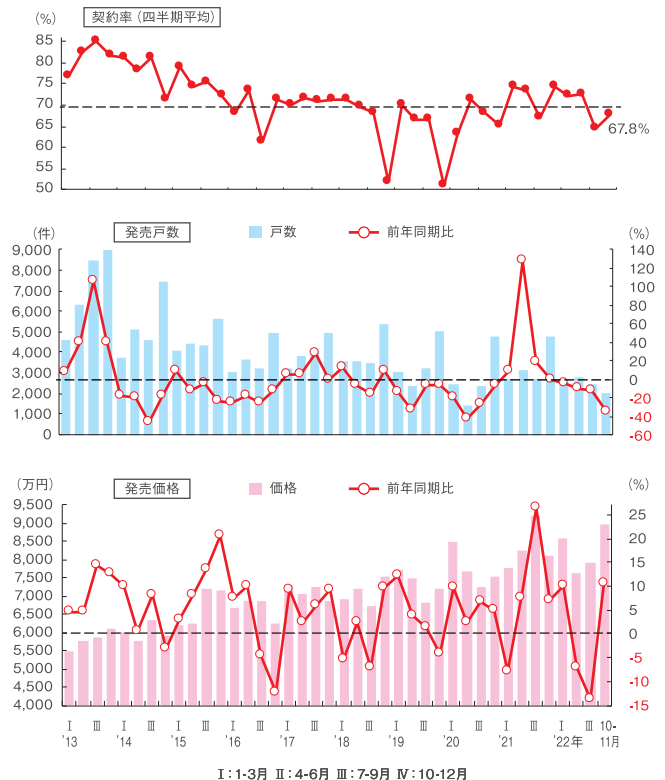
都心の新築マンション供給は23年も拡大

相対的に堅調な日本経済や急速な金融引き締めへの慎重姿勢から、都心の不動産市場は底堅い展開が続くとみられます。都区部の新築マンション発売戸数は22年7～9月期まで3期連続で減少し、10～11月期の契約率は67.8%と好不調の目安である70%を下回りました。一方、平均発売価格は8,974万円と前年比で10.7%上昇し、高止まりしています【図表5】。資源価格の高騰で建築費や販売価格の先高観が続く中で、期分け販売等で発売戸数の調整が進んでおり、在庫数は減少しています。

全体の販売が停滞する中で、HARUMI FLAGの2期2次は11月に最高105倍で即日完売し、値頃感から依然として根強い人気を維持しています。千代田区や渋谷区、中央区など平均坪単価800～900万円超の都心の高級タワーレジデンスも好調に推移し、立地や眺望だけでなく個性的なプランで購買力のある需要層を引き付けています。23年の供給戸数は都区部で1.4万户と前年比で9.4%増加し、多摩や神奈川県を増加率を上回る見通しです（株不動産経済研究所調べ）。特に、利便性の高い都心や湾岸エリアで大規模・超高層物件の供給が予定されており、富裕層や海外投資家の注目を一段と集めそうです。

【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し、契約率は7割を下回るも、価格は9千万円弱で高止まり



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）を元に作成

都心の既存マンション価格は上昇に拍車

都心3区の既存マンション価格の上昇も続いています。東日本不動産流通機構のデータから22年10～12月期の動きをみると、平均成約価格は9,251万円で前年比プラス19.0%の2ケタ上昇となり、18年1～3月期から20期連続で前年同期を上回りました。新規登録価格も8,782万円と前年比でプラス8.5%と、10期連続で上昇しました。10～12月期の都心3区の平均成約単価は160.02万円/㎡で前年比プラス16.5%、城西地区は113.89万円/㎡で同6.4%、都区部は同11.9%、首都圏全体も同12.9%と、都心だけでなく総じて首都圏の既存マンション価格は強含みの傾向が続いています【図表6】。

一方、都心3区の22年10～12月期の成約件数は前年比で8.6%増加し、2期連続で前年同期を上回りました。新規登録(売り出し)件数もプラス3.6%と、5期連続で増加しました。新築価格の高止まりを受けて相対的に高額な既存マンションに需要が集まっており、21年10～12月期以降、取引価格の上昇を背景に売り物件の増加や売り出し価格の上昇が続いています。

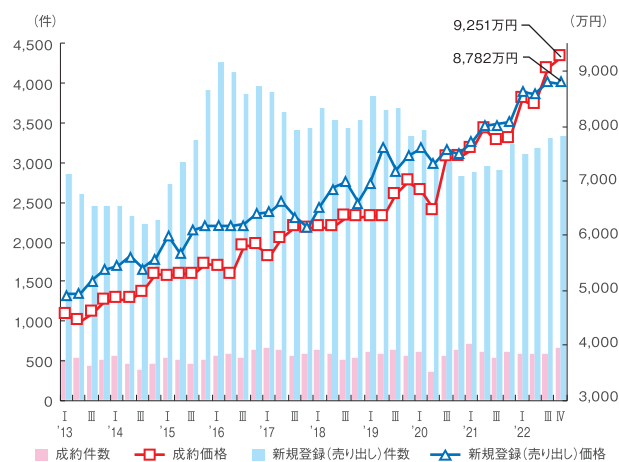
成約物件を需要側、新規登録物件を供給側に見立て、成約に対する新規登録の件数の倍率から需給を捉えると、12月は5.1倍と前年比で0.3ポイント拡大しました。成約と新規登録価格の乖離率をみるとプラス5.3%と、前年比で9.2ポイント縮小しました。あくまで市場の平均価格による対比ですが、取引価格は売り出し価格を上回る状況にあり、高額物件に対する需要が根強く価格面の需給はタイト化している様子が窺えます。

これは一般向けの既存物件を含む動きですが、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、取引が減少する中で成約単価は最高値を更新するエリアが目立ちます。22年7～9月期時点で対象9エリアのうち、番町・麴町、目黒・品川は5期連続、広尾・恵比寿や銀座、市谷・四谷は2期連続で集計開始以降の最高値を更新しました。自己居住用の取引が減少する一方、セカンドハウスや投資を目的とした需要は増加傾向にあり、一部で円安を契機としたインバウンド需要の回復もみられます。

都心の不動産価格は、需要層(特にキャッシュリッチなハイエンド物件の購入層)が保有する預貯金や有価証券による資産効果の影響を受けやすいことが知られています。日経平均株価と都心3区の中古マンション㎡単価の推移をみると、両者の相関は非常に高いことがわかります【図表7】。もちろん、不動産価格は株価だけで説明できる訳ではありませんが、立地や物件属性だけでなく外部環境によっても変動するため、今後の市況を捉える上で先行指標としての株価に注目する必要は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区の既存マンション売り出し件数が増加する中でも、成約価格は強含み
■東京都心3区の件数・価格の推移

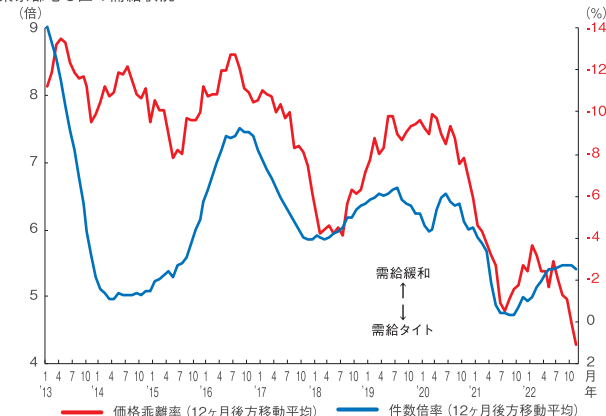


* I:1-3月 II:4-6月 III:7-9月 IV:10-12月

資料:「月例速報マーケットウォッチ」(公益財団法人東日本不動産流通機構)を元に作成

・件数面の需給は横ばい。価格面は成約価格の上昇が目立ちタイト化進む

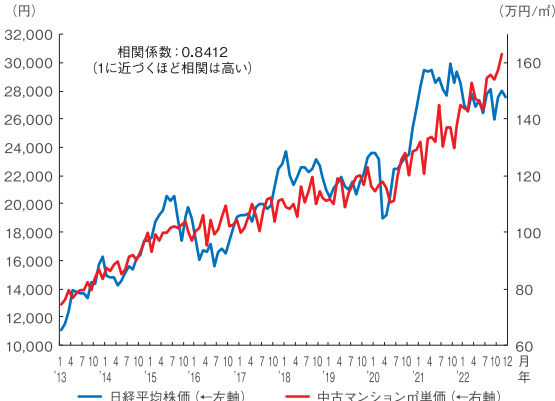
■東京都心3区の需給状況



* 件数倍率=新規登録件数÷成約件数 * 価格乖離率=成約価格÷新規登録価格-1
* 価格乖離率は成約・新規登録物件の平均価格を対比させたもの。個々の物件価格の比較とは異なる
資料:「月例速報Market Watch」(公財)東日本不動産流通機構)を元に作成

【図表7】 日経平均株価と都心3区の中古マンション㎡単価の推移

・足元でやや乖離するも、株価と都心マンション価格の相関は総じて高い



* 株価と都心3区の中古マンション㎡単価は月間の平均値(都心3区:東京都千代田区・中央区・港区)
資料:日本経済新聞社、東日本不動産流通機構の各データを元に作成

足元のオフィス市況は弱含みで安定

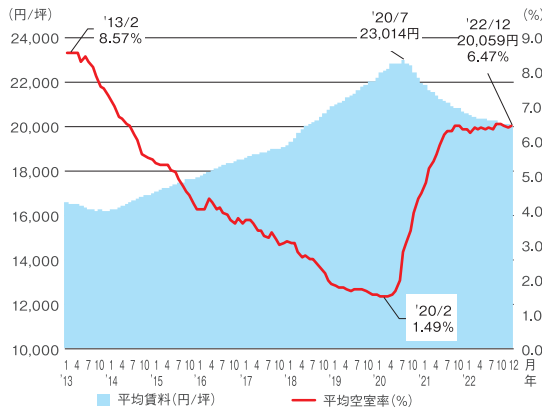
コロナ禍以降、急速に市況が悪化したオフィス市場ですが、足元では空室率の上昇に歯止めがかかっています。22年12月の都心5区の空室率は6.47%で前年比0.14ポイントの上昇に留まりました。募集賃料も20,059円/坪で前年比マイナス2.6%と下落は収まりつつあります。ただ、地区別の空室率の変化には

大きな差もみられます。22年第3四半期までの空室率は、渋谷・道玄坂や京橋・八重洲・日本橋などの上昇幅が小さく、北品川・東品川や錦糸町・亀戸などは上昇が目立ちます【図表8】。このように都心と周辺地区には差がみられ、オフィスの投資先として立地を見極める重要性が改めて理解されます。

【図表8】 都心オフィス市場の動向

・コロナ禍以降の空室率の上昇は高止まり。賃料は弱含みの傾向続く

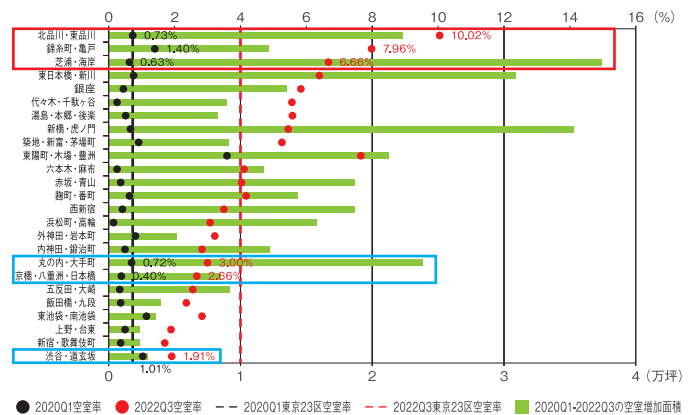
■ 都心5区の空室率と募集賃料



資料：「オフィスマーケット月次データ」（三鬼商事）を元に作成

・コロナ禍以降の空室率の変化は都心と周辺地区で差がみられる

■ 立地別でみた2020Q1と2022Q3の空室率



資料：「最近の空室率上昇を読み解く（2022年）」（ザイマックス不動産総合研究所）

都心不動産市場の見通し

日米の金融政策がもたらす影響に留意

これまでみてきたように、都心の不動産市況には様々な要因が関わっていることがわかります。特に金融市場と不動産市場には密接な関係があり、昨年来の外部環境の変化が市況に与える影響を踏まえる必要があります【図表9】。当面留意すべき点は、米国FRBによる金融政策の動向です。FRBは物価と雇用の安定を目的に政策金利を決定していますが、米国の物価はエネルギーを含めピークアウトしつつあり、雇用のひっ迫から高止まりする外食や輸送サービス価格が今後のカギとなります。

金融市場は、今年5月のFOMC会合で利上げが停止されターミナルレート(5%超)に達すると見込んでいます。この時点で物価と雇用の安定が確認できれば、マイルドな景気後退に落ち着き、米国株価は24年の景気回復を見込んで再び上昇する可能性があります。日銀新総裁の下で金融政策の修正に慎重姿勢が示されれば、米国株に追随して日本株も強含みで推移するとみられます。この場合、株価との連動性が高い都心の不動産価格は安定的に推移し、より高い水準を目指す可能性も考えられます。

【図表9】 当面留意すべき外部環境の動きと都心不動産への影響

米国物価 ⇒ 財のインフレ率は低下、サービスは高止まり
 米国雇用 ⇒ 小売・運輸サービスは依然ひっ迫
 中国・欧州経済 ⇒ ゼロコロナ解除・ウクライナ情勢 など

インフレ・雇用のひっ迫はピークアウト？

FRB（連邦準備制度理事会）の金融政策
 ⇒ 物価・雇いを踏まえ2023年央までに利上げ停止

政策金利が今後の米国景気を左右

米国債金利
 ⇒ 長短金利の逆イールドが2023年の景気後退を示唆

スタグフレーション or マイルドリセッション？

米国株式市場
 ⇒ 浅い景気後退なら株価は2024年の景気回復を見込み再び上昇？

日銀の金融政策
 ⇒ 新総裁の下でYCCやマイナス金利の修正は緩やかに進展？

日米株価の高い相関

続く日米金利差・円安

日本株式市場
 ⇒ 金融政策を睨みつつ米国株や企業業績を背景に株価底打ち？

株価と不動産価格の高い相関

東京都心の不動産価格
 ⇒ 株価の回復や富裕層・インバウンド需要が下支え？

想定外に備え様々なシナリオに基づく投資判断を

図表9は1つのシナリオにすぎませんが、一連のフローの中で外部環境の各項目が与える影響を見極めながら、取引や投資判断を行うことが重要となります。今年最大の注目イベントは、日銀総裁人事と新総裁が繰り出す政策展開と言えます **図表10**。前述のように、年内の大幅な金融引き締めは考えにくいものの、昨年末のYCC変動幅の拡大のようなサプライズがあると、利上げを見越した金融市場の混乱が株価や不動産市場に波及する可能性があります。マイナス金利が維持される限り変動型ローンへの影響は限定的ですが、長期金利の上昇は固定型の住宅ローンや事業性融資、社債市場等に影響を与え、資金循環の停滞から景気の下押し圧力につながる懸念があります。

海外の動向をみると、米国だけでなく中国のゼロコロナ政策の解除による経済活動の混乱や、ウクライナ情勢の長期化による欧州経済の停滞などの不透明要素が残ります。昨年起きた様々な想定外の事態に備えるには、頭の体操が必要です。ポジティブシナリオを考えると、日銀の金融緩和策は微修正を考慮しても大枠で維持され、欧米に比べて堅調な景気の下で、

企業収益の増加や株高から賃金上昇や資産効果の拡大が想定されます。ネガティブシナリオでは、欧米の高いインフレが収束せず利上げの継続で生じたスタグフレーション(物価高での景気後退)が日本経済にも波及し、家計消費や設備投資が落ち込む事態が想定されます。

いずれにしても今年は、金利がある世界への回帰が見込まれ、超低金利に慣れた思考を切り替えることが求められます。キャッシュリッチな富裕層や資金調達力のある投資家の購入、相続や換金目的の売却において金利の影響は軽微ですが、投資戦略を考える上ではマクロ経済の動向を捉える必要があります。都心不動産の価格上昇圧力は根強いものがありますが、ネガティブシナリオに陥った場合も手元資金の潤沢な購入者にとっては競合需要が減り、取得環境が改善する可能性があります。市場は外部環境の変化によって新たなフェーズを迎えつつあり、先行き不透明な環境下でも多様な選択肢を提示できるコンサルタントの役割はますます高まっていると言えるでしょう。

図表10 今後の不動産投資に関する見通し

| | |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ▼ 2023年の主な行事予定 | 4月:日銀黒田総裁の任期満了、統一地方選挙 5月:広島G7サミット 8月:ジャクソンホール会議 9月:インドG20首脳会議 11月:米国APEC など |
| ▼ 外部環境における動き | 2023年度のGDP実質成長率は前年比プラス1.0%程度で推移する見通し。消費者物価はピークアウトするも2%前後で推移する可能性も日本経済は、現状の為替水準を背景としたインバウンド需要や、Withコロナの定着による国内需要の回復により、海外に比べて堅調に推移インフレと雇用の逼迫が次第に解消し景気後退に向かう中で米国経済がハードランディングした場合、日本経済への影響に懸念もゼロコロナ政策の解除による中国経済の先行きや、ウクライナ情勢の長期化による欧州経済の停滞など不透明要素は依然として残る |
| ▼ 金融・税制等における動き | 昨年末の長期金利変動幅の拡大により、2023年4月の日銀新総裁の就任後は、大規模金融緩和策の追加変更が意識される展開に各国中銀による金融引き締めが終了に向かう中で、米国FF金利のターミナルレート(到達金利)と利下げ開始時期に注目集まる日本でも金利上昇懸念が台頭するが、貸し出し競争から住宅ローンの変動金利は当面低位で推移し、住宅市場の下支え効果が続く ↑ポジティブ シナリオ:金融緩和の継続と欧米に遅れた景気回復により、企業収益の増加や株高から賃金上昇や資産効果の拡大が実現 ↓ネガティブ シナリオ:欧米の高いインフレが収束せず金融引き締め継続でスタグフレーションが顕在化し、家計消費や設備投資が落ち込む |
| ▼ 不動産市場に与える影響 | 金利政策変更後も東京のイールドスプレッドの対外優位性は変化せず、海外投資家や国内富裕層の都心不動産に対する根強い需要は継続上記のポジティブシナリオでは、安定した景気回復に伴う業績拡大や賃金上昇を背景に、不動産購買力の増大が見込まれる ⇒株高による資産効果や海外からの資金流入で優良なプレミアムマンションに対する需要がさらに拡大。国際水準に見合った価格上昇も上記のネガティブシナリオでは、欧米・中国発の景気後退が日本に波及し、高額住宅やオフィス・店舗等の販売減速と供給減少が進む ⇒海外投資家や借りに頼る一般投資家の市場退出で、キャッシュリッチな富裕層や与信力のある需要層の取得環境は相対優位に |

(株)Geo Laboratory 上村 要司

リアルプランでは、皆様の資産の将来を見据えた資産形成のお手伝いを致しております。
 将来の豊かな資産形成のコンサルタントとして、都心にこだわり培ってきた私どもの情報力とノウハウをお役立てください。

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

宅地の譲渡契約締結後、 その引渡し前に売主に相続が発生した場合の 相続税の取扱い



宅地の譲渡契約締結後、その引渡し前に売主が亡くなった場合、その相続人が取得する財産を①譲渡契約に基づく残代金請求権とされるのか、あるいは②譲渡契約の目的物であった宅地となるかによって、相続税の課税対象となる財産の種類が異なり、その価額（評価額）も異なることになります。そこで今回は、国税庁の質疑応答事例等に基づき、宅地の譲渡契約締結後、その引渡し前に売主に相続が発生した場合の相続税の取扱いについて解説をします。

1. 宅地の譲渡契約締結後、その引渡し前に売主に相続が発生した場合の相続税の取扱い

(1) 相続人が取得する財産の取扱い

相続税の財産評価について定めている財産評価基本通達は、宅地の譲渡契約締結後で、物件の引渡し前に売主に相続が発生した場合の相続税の取扱いについて、特に定めていません。実務上は、国税庁ホームページの質疑応答事例「相続開始時点で売買契約中であった不動産に係る相続税の課税」*に基づき、次のとおり被相続人である売主に係る相続税の計算が行われています。

国税庁の質疑応答事例によれば、相続税の計算上、売主の相続人が相続により取得する財産は、宅地ではなく相続開始時の宅地の譲渡契約に基づく残代金請求権とし、買主から未収の譲渡代金により評価します。これは、宅地を買主に引渡す前に相続が発生し、所有権が売主に残っている場合でも、相続税の計算上

は、その所有権は売主が譲渡代金を確保するための機能を持つに過ぎないと考えるからです。

例えば、被相続人が1億円で宅地（相続税評価額8,000万円）を譲渡する契約を結び、手付金1,000万円を受け取った後、その引渡し前に死亡した場合、相続税の課税対象とされるのは、相続税評価額8,000万円の宅地ではなく、譲渡に係る手付金を原資とする現預金1,000万円と、宅地の譲渡契約に基づく残代金請求権9,000万円になります。

上記の通り宅地の譲渡契約締結後、物件の引渡し前に売主に相続が発生した場合、売主の相続人が相続により取得する財産は宅地の譲渡契約に基づく残代金請求権であり、宅地ではないことから、相続税の小規模宅地に係る減額特例の適用はありません。

* <https://www.nta.go.jp/law/shitsugi/sozoku/02/12.htm>

(2) 相続人が負担する債務の取扱い

被相続人である売主が負担すべき宅地譲渡に係る仲介手数料・賃貸アパート取壊費用・その他の経費で、相続開始時において未払のものについては、被相

続人に係る債務です。このため、これらの費用は相続人が負担すべき債務として、相続税の計算上、債務控除の対象とされます。

2. 被相続人が締結した宅地の譲渡契約を相続人が解除した場合の相続税の取扱い

(1) 譲渡契約の解除と相続税の対象財産

左記1より、宅地の譲渡契約締結後、その引渡し前に売主に相続が発生した場合、相続人は宅地の譲渡契約に基づく残代金請求権を取得するものとして相続税の計算を行うことになります。この場合において、被相続人の締結した宅地の譲渡契約を、相続発生後に相続人が解除したときは、1と同様に相続税の課税

対象財産が、①譲渡契約に基づく残代金請求権とされるのか、あるいは②譲渡契約の目的物であった宅地となるかという疑問が生じます。この点については、国税不服審判所で争われた事例（平成21年9月16日広島国税不服審判所裁決）がありますので、次にそのポイントを紹介いたします。

(2) 平成21年9月16日広島国税不服審判所裁決の概要

個人が建物（貸家）とその敷地である土地を第三者に約1億7,087万円で譲渡する契約を締結し、約1割の手付金を受領、入居者の立退きまで完了していましたが、その引渡し目前に死亡しました。

売主の相続人は、相続発生後に譲渡契約を解除し、相続税の課税対象財産を土地と建物として税額を計算しました。これに対し、国税当局が相続税の課税対象財産は土地と建物ではなく、その譲渡契約に基づく残代金請求権であるとして、相続人の計算を否認したため、売主の相続人は、国税不服審判所に審査請求をしました。

本件について広島国税不服審判所は、相続発生前に譲渡契約が締結された土地と建物につき、「譲渡する貸家は、入居者全員の退去が完了していた。」「土地建物の引渡し日が決定していた。」「買主による譲渡残代金の資金調達完了していた。」等の事実を認定、「相続開始時に契約が履行されることが確実な状

況下では、契約の目的物である土地と建物の所有権が被相続人に残っているとしても、その実質は譲渡契約に係る譲渡残代金請求権を確保するための機能に過ぎず、相続した土地と建物は課税財産を構成しない。」と左記1と同様の見解を示して、相続人の主張を退けています。

3. 留意点

2の裁決事例からも分かるように、宅地の譲渡契約締結後、その引渡し前に売主に相続が発生した場合は、仮に被相続人の締結した宅地等の譲渡契約を相続開始後に相続人が解除した場合であっても、相続開始

時においてその契約の履行（目的物の引渡し）が確実に認められるときは、相続税の計算上は、宅地等ではなく、その譲渡契約に基づく譲渡残代金請求権が課税対象財産とされますので、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3)



前回及び前々回は「所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直し」についてのお話をさせていただいておりましたが、その後、昨年5月に公布された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和4年法律第38号。以下「改正法」という。)」が、昨年11月1日に施行され、この施行に併せて、基本方針の改正や制度運用の参考となるガイドライン等の作成・改訂が行われましたので、今回は、これを踏まえたご説明をさせていただきます。

I 概要

相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下などにより、所有者不明土地の増加が見込まれる中、所有者不明土地対策の更なる推進に向け、改正法が、土地・建物管理制度に係る民法の特例等の一部の規定を除き、昨年11月1日に施行されました(土地・建物管理制度に係る民法の特例等の一

部の規定の施行は本年4月1日予定です。)。そして、この施行に併せて、所有者不明土地法に基づく基本方針の改正を行うとともに、制度運用にあたっての参考となる基準や手続の基本的な考え方を示すガイドライン等が作成・改訂され、公表されました。

II 法改正の概要

(1) 所有者不明土地の利用の円滑化の促進

- ・所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」の対象事業に、備蓄倉庫等の災害対策に関する施設、再生可能エネルギー発電設備の整備を追加
- ・地域福利増進事業のための土地の使用権の上限期間の延長、手続きの迅速化
- ・朽廃建築物がある所有者不明土地であっても、地域福利増進事業等の特例手続の対象として適用

(2) 災害等の発生防止に向けた所有者不明土地の管理の適正化

- ・引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、周辺の地域における災害等の発生を防止するため、市町村長による代執行等の制度を創設等

(3) 所有者不明土地対策の推進体制の強化

- ・市町村は、所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置が可能
- ・市町村長は、所有者不明土地等の利活用に取り組む法人を推進法人として指定等

III ガイドライン等の公表について

法に基づく取組の適切な実施と促進を図るため、以下のガイドライン等を公表しました。

- ・所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化並びに土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針(令和4年法務省・国土交通省告示第1号)(改正)
- ・地域福利増進事業ガイドライン(改訂)
- ・所有者不明土地の管理の適正化のための措置に関するガイドライン(新規)
- ・所有者不明土地対策計画作成の手引き(新規)
- ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人指定の手引き(新規)

詳細については、国土交通省HPをご参照ください。 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000099.html

IV 所有者不明土地の管理の適正化について

令和3年に行われた民事基本法制の見直しにおいては、管理意識の低い所有者による土地の放置を予防するために、相続等により取得した土地を一定の要件下で国庫に帰属させることができる「相続土地国庫帰属制度」や所有者不明土地及び管理不全土地について、利害関係人の請求により裁判所が当該土地の管理人を選任して管理を命ずることができる「所有者不明土地管理制度及び管理不全土地管理制度」な

(1) 災害等の発生防止に向けた管理の適正化(改正法38条～40条)

管理不全状態となった土地が所有者不明土地である場合、所有者による自発的な管理が期待できず、かつ、所有者が不明な状態が解消されない限り、将来にわたって引き続き管理が実施されないことが見込まれることから、管理不全状態となった所有者不明土地の適正な管理をどのように確保するかが大きな課題となっており、特に、管理不全状態を要因とした災害等の地域住民の生命・身体・財産に関わる悪影響を防止するため、本法により、市町村長は、管理不全状態となった所有者不明土地(以下「管理不全所有者不明土地」という。)及び隣接する土地について、当該管理不全

(2) 所有者不明土地の管理に関する民法の特例(改正法42条)

令和3年の民法改正において、所有者不明土地管理制度及び管理不全土地管理制度が創設されました(改正民法264条の2及び264条の9)。併せて、旧法が改正され、国の行政機関の長又は地方公共団体の長についても、所有者不明土地について民法の規定による管理人選任の請求が可能とされました(旧法38条2項(改正法42条2項))。他方、管理不全土地管理命令の請求の主体に地方公共団体を追加することについては、旧法の施行後3年経過の見直しの中

(3) 土地所有者の効果的な探索のための特別の措置(改正法43条)

市町村長が上記IV(1)の制度により管理不全所有者不明土地について勧告等の措置を講ずる際には、当該土地の所有者を探索する必要があるため、本法により探索を円滑にできるよう、公的情報の利用・提供を可能にする制度が設けられました。固定資産課税台帳や農地台帳等に記載されている土地所有者に関する情報には、登

(4) 法目的の追加(改正法1条)

今後、管理不全土地の更なる増加が懸念されることから、本法により目的として、旧法の①所有者不明土地の利用の円滑

どの民事的な手法が整備されるとともに、行政的な対応としては、各地方公共団体の条例に基づく行政指導等の措置が行われてきたものの、所有者の全部が不明な場合は、義務者が確知されていることを前提とする行政代執行法に基づく代執行を行うことができないなど、管理不全状態の所有者不明土地への対応には制度的な限界がありました。そこで、このような状況を踏まえ、新たに以下のような措置が講じられることになりました。

所有者不明土地等の確知所有者に対し、期限を定めて、災害等防止措置が講じられるよう勧告することができることとされました(改正法38条)。また、当該勧告を受けた確知所有者が正当な理由なく災害等防止措置を講じない場合の命令(同法39条)や命令を受けた確知所有者が期限までに災害等防止措置を講じない場合や確知所有者がいない場合等の代執行も可能になりました(同法40条)。これにより、これまで民事的措置や各地方公共団体の条例等では十分な対応が困難であった管理不全状態の所有者不明土地について、法的根拠に基づく措置を講ずることが可能となりました。

で検討を行うこととされていました。そこで、今般、こうした民法の財産管理制度について、管理不全所有者不明土地に対しても、地方公共団体が使いやすい特例を整備して欲しいとの意見があったことや、企画部会において上記IV(1)の行政上の措置と管理不全土地制度との連携の必要性についての指摘があったことも踏まえ、本法により管理不全所有者不明土地及びその隣接地について、市町村長が管理人選任の請求を行うことができることとしました(改正法42条3項)。

記録にないものが含まれていることがあるため、このような公的情報を活用することにより、土地所有者の効率的な探索が行われることが期待されています。なお、私見ですが、このような特別の措置は個人情報保護の観点等の問題はあっても、少なくとも公的な探索のためには一定の柔軟運用が期待されるものではないかと思料いたします。

化及び②土地の所有者の効果的な探索に加え、③所有者不明土地の管理の適正化を新たに規定することとされました。

V 所有者不明土地対策の推進体制の強化

さらに所有者不明土地対策の推進体制の強化のために、以下のような規定が設けられました。

(1) 所有者不明土地対策計画の策定(改正法45条)

(2) 所有者不明土地対策協議会(改正法46条)

(3) 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の新設(改正法47条～52条)

(4) 国土交通省職員の派遣の要請(改正法53条2項)

VI 終わりに

所有者不明土地については、これまでも様々な制度改正が行われていますが、あくまで私見ではあるものの、所有者不明土地の権利関係を確定させるための具体的な手法に踏み込んだ法制度が採用されない限りは抜本的な解決には至らないように感じられます。無論、私権の保護や個人情報の保護の観点を軽視すべきではな

いと考えますが、公的な情報を有する公的機関の間で、一定の有益な情報を共有できる制度を策定しない限り、所有者不明土地問題の解決は難しいのではないかと思います。その意味では、上記IV(3)の柔軟な運用と共に、時効制度にも踏み込んだ所有権の得喪についても広く議論がなされることを期待するところです。

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。



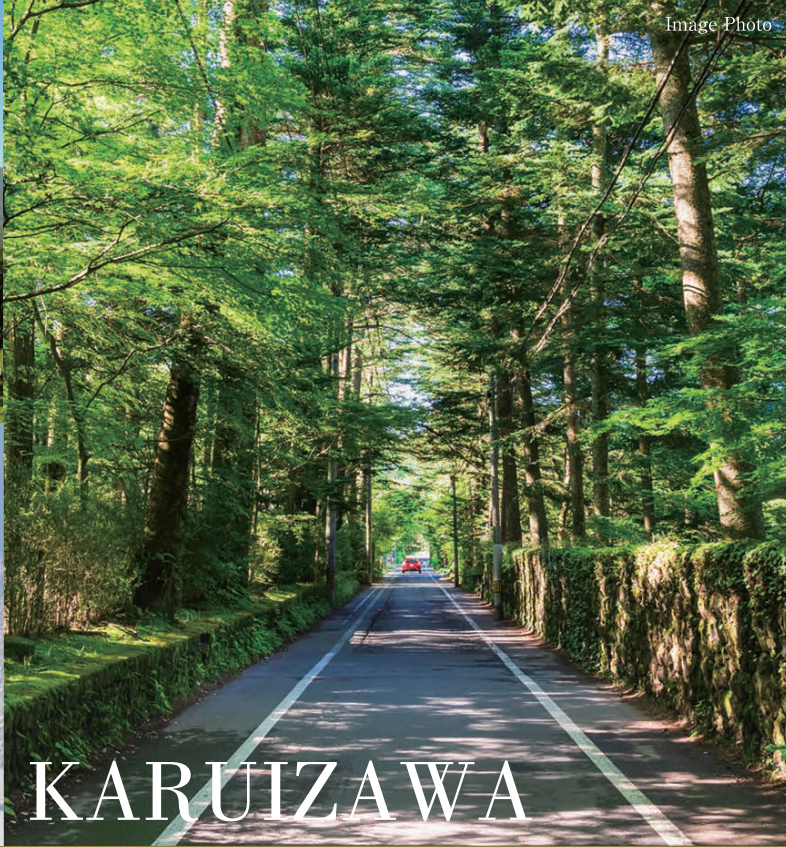
マジェス元麻布(2020年全戸販売済)



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



瀟洒な邸宅、ブランドマンションが堂々と建ち並ぶ
憧れの「麻布・広尾」でお客様の不動産ニーズにお応えしております。

1985年、リアルプランセンターの前身「西麻布販売センター」（当時は三井不動産販売株式会社）を都心不動産コンサルティング専門窓口として開設したのが「西麻布4丁目」でした。以来、私ども麻布リアルプランセンターは時勢の変化や地域の発展とともに歩み続け37年目となる営業所です。現在は日本を代表する大規模面開発マンション「広尾ガーデンヒルズ」「広尾ガーデンフォレスト」の足元「広尾」に拠点を構え、麻布・広尾・白金・高輪などのブランドエリアの土地・戸建・事業用不動産ほか、ハイグレードマンションの売買および賃貸仲介を行なっております。今後も開発が進むエリア、古き良き街並みを維持しながらも資産の組み換えや建物の老朽化による建替えが進んでいるエリアなど、環境もさまざまです。私どもは相場変動や収益性のみならず街並みや環境の変化など地元ならではの視点やノウハウを活かしお客様の立場にたったご提案を心がけております。

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



麻布リアルプランセンター 所長 立見 英樹



麻布リアルプランセンター 所長 山口 穂高



三井不動産リアルティ株式会社 麻布リアルプランセンター

〒150-0012 東京都渋谷区広尾5-4-12 大成ビル

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

●フリーコール 0120-600-332

営業時間 午前10:00-午後6:00

編集後記

いつも「リアルプランニュース」をご愛読いただきありがとうございます。ごぞいませ。

今号は大規模なプロジェクトで注目の三田エリアを特集しました。とかく学問の街というイメージの強い三田ですが、実はもともと近隣の麻布に匹敵する高級住宅地であり、さらに大使館等も多く国際色も豊か。また、国道や駅そばにはビジネス街が広がるという、多様な顔を持つエリアでもあります。

取材撮影にあたっては、100年の歴史をもつ綱町三井倶楽部の伝統と格式に圧倒され、イタリア大使館においては大使に館内をご案内いただくという光栄な体験をしました。また、日本のバイオベンチャーの代表格、ユージェナ社の情熱にも感銘を受けました。今号にて気品と熱気溢れる三田エリアの魅力をお伝えできれば幸いです。

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.121



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

かけがえのない資産を守り、育て、活かしていくために。
リアルプランが提供するものは、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

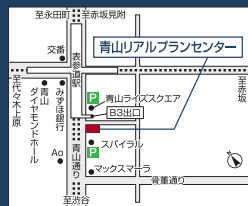


六本木
Rokko
リアルプランセンター

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



青山リアルプランセンター
フリーコール
0120-78-3131
〒107-0062 東京都港区南青山5-6-26
青山246ビル 2F
TEL.03-3409-6131
FAX.03-5466-7265



銀座リアルプランセンター
フリーコール
0120-507-321
〒104-0061 東京都中央区銀座7-9-11
モンブランGINZA Bldg. 4F
TEL.03-3575-1133
FAX.03-3575-1122



番町リアルプランセンター
フリーコール
0120-494-321
〒102-0085 東京都千代田区六番町3
六番町SKビル 1F
TEL.03-3222-5631
FAX.03-3222-6105



六本木リアルプランセンター
フリーコール
0120-907-413
〒106-0032 東京都港区六本木1-8-7
MFPR六本木麻布台ビル 1F
TEL.03-6229-3731
FAX.03-6229-3732



【個人情報のお取扱いについて】 このご案内は当社が公開情報である不動産登記簿情報から取得した個人情報を利用してお届けいたしました。お客さまの個人情報は、不動産の売買・賃貸、それらの代理・仲介、管理その他付帯する事業のために、三井不動産リアルティグループにおいて共同で利用させていただきます。今後の案内が不要の場合は、お手数ですが、上記記載の店舗もしくは、鳥居坂リアルプランデスク(0120-977-631)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/