



飛翔

発行 令和6年

2024

(公社)全日本不動産協会
東京都本部 渋谷支部

(公社)不動産保証協会
東京都本部

進化する街とともに、さらなる飛躍を

contents

全国不動産会議 栃木県大会

レポート:帰宅困難者支援施設運営ゲーム

所有者不明土地等 解説

会員インタビュー



全日本不動産協会
東京都本部 渋谷支部
ホームページ

新事業年度(令和6年)のご挨拶

「耐雪梅花麗(雪に耐えて梅花麗し)」の季節になりました。全日渋谷支部会員の皆様には益々御清栄の事とお慶び申し上げます。日頃は当渋谷支部の運営に係り、ご支援、ご協力を頂きまして誠に有難うございます。ここに心より厚く御礼の程申し上げます。

今年の元旦には石川県能登地方を震源とする能登半島地震が発生しました。この震災により掛け替えのない多くの尊い人命が失われました。ここに謹んで心より哀悼の誠を捧げたく思います。又、被災されました多くの皆様に心からお見舞いを申し上げます。併せて被災者の皆様の救済と被災地の復興支援にご尽力されています方々に深く敬意を表します。

扱、世界情勢を見る時、東ヨーロッパのウクライナ戦争は2年を経過、更には中東紛争の終結など程遠い状況が続いており、世界情勢は大変不安定の中に有ります。一刻も早く紛争のない世界の平和と安定が訪れることを望みたいものです。更には、今年の世界の大国であるロシアやアメリカの大統領選挙が控えております。特にこの11月のアメリカの大統領選挙の結果次第では、我が国を始め世界情勢が大きく変わる可能性すら否定出来ません。世界中の指導者がこの選挙結果の推移に今固唾を呑んで見守っている所です。中国経済の減速や円安、そして海外マネーの流入も相まって、日本の株価はかつてのバブル期を超えて4万円台に達しています。しかしながら私たちが国民は諸物価の高騰に始まったインフレーション、更には賃金の上昇圧力などもあり、果して私たち中小企業

はこの経済情勢の変化に追随対応出来るのか、懸念は深まっております。

我が国の少子高齢化、縮む人口は近未来に於いて私たち協会の会員数が減少に転ずるなどの事態が充分予想されます。この様な時代背景に鑑み、私たちが会員は不動産業界の発展や生き残りに如何様に備えるべきか、会員皆様と共に考え未来への行動に活かしたいと思います。私たちのビジネスを取り巻く環境は、今DXや日進月歩のAIの進化で今大きな転換期を迎えています。当渋谷支部は、少しでも時代を先取りする、研修会やビジネスの交流会などを充実して、会員皆様の事業活動を支援したいと思います。頭初で触れました、能登半島地震による被災地への義援金を会員皆様方をお願いしておりましたが、この度東京都本部の会員皆様から被災地の皆様へ約6,000万円の義援金を頂戴致しました。ここに会員皆様からご協力ご支援頂きました事に、心より厚く御礼を申し上げます。

渋谷支部は会員皆様と共にあります。

末筆となりましたが、本年度も支部会員皆様方の健康、ご事業のご繁栄をご祈念致しまして、ご挨拶とさせていただきます。

令和6年4月吉日

感謝



—キャッチフレーズ—

『人・情報つながる渋谷支部』

公益社団法人 全日本不動産協会
東京都本部 渋谷支部

支部長 上村 岩男 (かみむら いわお)

目次

- P3-5 年間行事紹介
- P6-8 全国不動産会議 栃木県大会
- P9 道玄坂二丁目南地区
第一種市街地 再開発事業
- P10-11 レポート 帰宅困難者支援施設
運営ゲーム
- P12-13 所有者不明土地等 解説
- P14-15 会員インタビュー
- P16 新入会員リスト



令和6年 渋谷区新年交歓会

2024年1月4日 セルリアンタワー東急ホテル

長谷部健区長の年初のご挨拶、計画中のプロジェクト等の紹介に始まり、渋谷区議会議長および議員の方々による挨拶、区内および区外に大使館を構える各国大使の方々などのご紹介などがありました。



総本部・東京都本部合同 新年賀詞交歓会

2024年1月16日 ホテルニューオータニ



総本部および東京都本部合同の新年賀詞交歓会が開催され、全国から多数の役員等が参加されました。

全日本不動産政策推進議員連盟 会長 野田聖子 衆議院議員、小池百合子 東京都知事、菅義偉 元首相、他のご来賓からご挨拶を頂きました。

渋谷区長 表敬訪問

2023年12月14日 渋谷区役所

長谷部健 渋谷区長を支部長・副支部長で表敬訪問し、社会福祉事業に役立てて頂く主旨で、金一封を寄附致しました



不動産ビジネス情報交流会

①2023年11月30日、②2024年1月25日、③2024年2月29日

会員の皆様のネットワークの拡充、情報交換、取引・成約の推進を目的として、ビジネス交流会が開催されました。



渋谷地区 法定研修会

2023年10月30日 渋谷区文化総合センター 大和田さくらホール

講演テーマ①金利市場動向 インフレと円安による金利上昇はどこまで続くか、②最新の不動産市況と今後の対応策について解説いただきました。



第三地区 法定研修会

2024年2月8日 LINE CUBE SHIBUYA (渋谷公会堂)

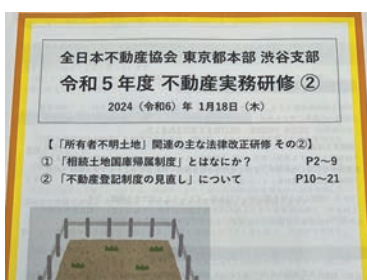
仙台育英学園高等学校 硬式野球部 須江航監督による講演、また銀座誠和法律事務所 星野馨弁護士による「所有不明土地について」解説が行われました。



不動産実務セミナー

①2023年11月28日、②2023年12月21日、③2024年1月18日、
④2024年3月12日 渋谷区立商工会館

11月28日「電子契約」、12月21日・1月18日「所有者不明土地等」、3月12日「空き家対策をめぐる現状と令和5年「空き家法」改正」について解説が行われました。



ボウリング大会

2024年2月20日 笹塚ボウル

会員同士の交流を深めるため、ボウリング大会を開催し、約40名の会員が参加されました



令和5年度 渋谷支部 年間 行事

令和5年	10月 1日(日)	全国一斉街頭無料相談会	渋谷ヒカリエ
	10月 19日(木)	全国不動産会議 栃木県大会	ライトキューブ宇都宮
	10月 30日(月)	第1回 法定研修会	大和田さくらホール
	11月 4日(土)	「第46回渋谷くみんの広場ふるさとフェスティバル2023」	渋谷区くみんの広場
	・5日(日)		
	11月 28日(火)	第1回 不動産実務セミナー	渋谷区立商工会館
	11月 30日(木)	第1回 不動産ビジネス情報交流会	渋谷区立商工会館
	12月 14日(木)	渋谷区長 表敬訪問	渋谷区役所
	12月 21日(木)	第2回 不動産実務セミナー	渋谷区立商工会館



全国一斉街頭無料相談会

2023年10月1日 渋谷ヒカリエ

総本部主催の無料相談会が全国一斉に開催され、明治通りに面した屋外スペースにて、弁護士・税理士・行政書士によるサポートのもと、市民の方々からの様々な質問・相談に対応致しました。



渋谷ふるさとフェス 街頭無料相談会

2023年11月4日～5日 渋谷くみんの広場(代々木公園)

「第46回渋谷くみんの広場ふるさとフェスティバル2023」にて、無料不動産相談コーナーを設け、渋谷区および他の自治体にお住まいの方々からの様々なご相談に対応致しました。



女性会員向け流通イベント

2024年1月26日 THE AOYAMA GRAND HALL

2014年にスタートし8回目となる東京都本部主催の本イベントには、100名を超える女性会員が参加しました。講演テーマ「バリキャリ金融女子の不動産論～日本とアメリカの不動産投資」講師：川村真木子さん



女性会員向け懇親会

2024年3月19日 代官山

女性経営者様を対象とした情報交換会を開催しました。



令和6年

1月 4日(木)	渋谷区令和6年 新年賀詞交歓会	セルリアンタワー東急ホテル
1月 16日(火)	総本部・東京都本部合同新年賀詞交歓会	ホテルニューオータニ
1月 18日(木)	第3回 不動産実務セミナー	渋谷区立商工会館
1月 25日(木)	第2回 不動産ビジネス情報交流会	渋谷区立商工会館
2月 8日(木)	第三地区協議会・法定研修会	LINE CUBE SHIBUYA (渋谷公会堂)
2月 20日(火)	ボウリング大会	笹塚ボウル
2月 29日(火)	第3回 不動産ビジネス情報交流会	渋谷区立商工会館
3月 19日(火)	女性会員向け懇親会	代官山



今般開催地となった栃木県は、東京23区内からの移住者は全国第4位、県民の所得も同じく全国第4位。人口増加率7%を超える栃木県の魅力をご紹介します。

全国から1500名を超える会員が参加されました。



全国不動産会議 栃木県大会

2023年10月19日 ライトキューブ宇都宮

全国不動産会議栃木県大会が宇都宮市「ライトキューブ宇都宮」会場で開催され、全国から会員1,500名を超える参加の下、東京都本部渋谷支部も参加しました。式典で全日栃木県本部長 稲川智法氏、総本部理事長の中村裕昌氏より歓迎の挨拶が有った。

ご来賓として国土交通大臣の齋藤鉄夫氏、栃木県知事 福田富一氏、宇都宮市長 佐藤栄一氏、衆議院議

員 野田聖子氏などのご挨拶を頂きました。又、宇都宮市長 佐藤栄一氏より、「HELLO.NEW CITY～新しいまちの暮らし～スーパースマートシティ うつのみや始動～」のタイトルで記念講演が有った。

今般開催地となった栃木県は誕生から150年を迎え、東京23区内からの移住者は全国第4位、県民の所得も同じく全国第4位を記録しており、人

口の増加率は7%を超えている。少子高齢化社会の中でコンパクトシティの実現など成長を続けている地方再生都市である。又、2025年大阪・関西万博開催で「大阪パビリオン」への当全日協会の出展予定の案内があった。

会場となった宇都宮市は栃木県の中部に位置し、県庁所在地の中核として、人口約51万人で、北関東で人口は最多を擁する市である。因みに令和6年1月の男女別の人口は男256,573人、女256,620人でその差は47人と女性が僅かに上回っている。

宇都宮市の東部には大規模な内陸型工業団地が開発されて、1984年（昭和59年）には関東地方では唯一「テクノポリス」に地域指定され、各業種メーカーの研究開発拠点地となるなど工業都市としての顔を有し、北関東で最大の地域商工業都市となっている。又、宇都宮市の西部で採掘される「大谷石」は帝国ホテルの建設などにも使用されて、関東大震災でその安全性が評価されて、関東各

地の建造物の建材として汎用された。宇都宮を一字で表す時には一般的に「宮」や「みや」が用いられており、例えば、今般の当協会の全国不動産会議の会場となった宇都宮市の「宮みらいライトヒル」や、「宮乃餅」、「宮の釜めし」、「みやバス」、「ふるさと宮まつり」、「ステーキ宮」など々多用されており、これらの言葉はいずれも固有名詞として使用されている。又、地方紙「下野（しもつけ）新聞」は昭和30年代頃まで「宇都宮市」を「宮市」と略して紙面に用いていた時期があった。

ここで少し宇都宮市の歴史に触れてみたいと思います。宇都宮の地名は、鎌倉時代に藤原宗円が宇都宮氏を名乗った事に起因しています。宇都宮氏は、戦国時代豊臣秀吉に依りて北条氏を打ち破るなど、豊臣家と所縁が深かったものの、1597年に宇都宮氏没落後に浅野氏、蒲生氏が市街を広げ、江戸時代には本多正純が城下町を整備しています。

又、日光東照宮の造営を機に、日

光・奥州両道の分岐となる宿場町として賑い、「小江戸」と呼ばれていた。ここで特筆しなければならないのは、やはり宇都宮市が国内で75年ぶりの2023年8月に開業させた、路面電車LRT（次世代型路面電車システム）「Light Rail Transit（ライト・レール・トランジット）」ではなかろうか。この交通システムは低床式車両（LRV）の活用、軌道・停留場の改良による乗降の容易性など、非常に優れた特徴を併せ持っている。

まず、自動車が進入出来ない専用のレールを走行するため、渋滞に巻き込まれることがなく、時間の正確性。又、専用レールのため走行中の場所の位置や、どこで降りたら良いか判り易い。併せて停留所（駅の呼称はない）と車両に段差がなく、バリアフリーの為高齢者や車椅子の方やベビーカーでも乗降が容易である。振動・騒音が少なく、快適性に優れている。自動車や路線バスと比較しても、一度に多くの人を目的地に運べ、動力は電気モーターで駆動しているの





で二酸化炭素 (CO₂) などを排気しないので環境負荷を軽減している。この交通システムは現在JR宇都宮駅東口と鬼怒川周辺の田園風景を抜けて工業団地の本田技研工業 (芳賀町) までの14.6kmを稼働しており、19ヶ所の停留所が設けられている。平日1日当り約16,000人の利用がある。

気になる整備費は684億円。経済効果は900億円と試算して地元の経

済効果が街に活気をもたらしている。市は30年代半ばに宇都宮駅西側にLRTを約5km延長する計画が進行している。我が国の人口減少で地方都市の前途多難なローカル線での問題が、この宇都宮LRTシステムによって地方都市での新設効果が健在であることを証明しているのではなからうか。

因みに当市の沿線の公示地価(23年)は12年との比較で商業地で4%、住宅地で8%それぞれ上昇して

いる。

(文 渋谷支部支部長 上村岩男)



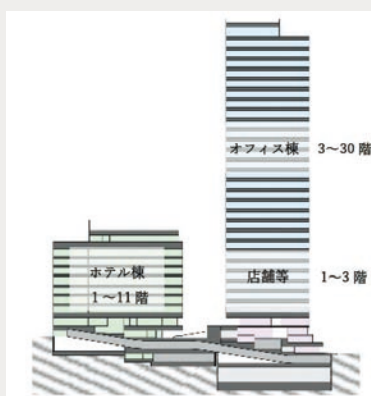
道玄坂二丁目南地区 第一種市街地 再開発事業

渋谷区道玄坂二丁目、「道玄坂二丁目南地区第一種市街地再開発事業」が、2027年2月末の竣工を目指し、2024年1月に着工しました。

本再開発プロジェクトは、地元の新大宗特定目的会社をはじめとする権利者を中心に、2012年4月にまちづくり勉強会、2017年9月に再開発準備組合、2022年1月に再開発組合を設立し、2022年11月より三菱地所株式会社が特定建築者として、権利者の皆様とともに本プロジェクトを推進しており、約6,720㎡の敷地に延床面積約87,100㎡、高さ約155mのオフィス棟と高さ約60mのホテル棟が誕生予定です。

プロジェクトの特徴

- 京王井の頭線「渋谷」駅直結となる**オフィス・商業・ホテルの大規模複合再開発**
- 宿泊機能の導入により**、都内の他のターミナル駅に比べホテルの少ない渋谷エリアへ多様な来街者を誘致
- 隣接する渋谷マークシティとの接続部に、地域の交流拠点・来街者の憩い空間となる**約850㎡の広場**や、樹木に囲まれた**約50mの緑道**の整備
- 防災機能の強化として、**帰宅困難者のための一時滞在施設の整備** など



オフィス棟

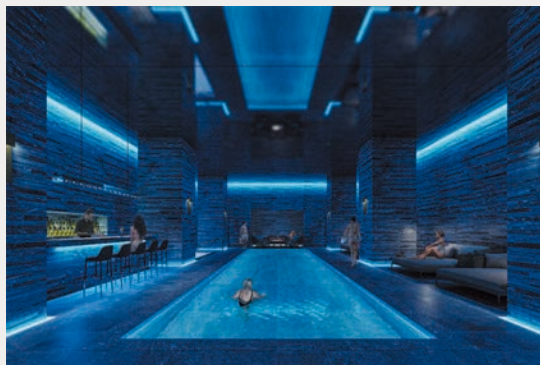
地上30階・地下3階
1～3階 店舗等、 3～30階 オフィス
オフィス貸付面積:各フロア1,500㎡超

ホテル棟

地上11階・地下2階 (仮称)「TRUNK (HOTEL) DOGENZAKA」出店予定
運営:株式会社テイクアンドグヴ・ニーズ
開業:2027年夏 予定
客室数:120～130室

アクセス

所在地: 渋谷区道玄坂二丁目10番・他
交通: 京王井の頭線「渋谷」駅直結
JR「渋谷」駅、東京メトロ銀座線・半蔵門線・副都心線「渋谷」駅、東急田園都市線「渋谷」駅 徒歩2分



左:ホテル スパ
右:ホテル プール

帰宅困難者支援施設運営ゲーム

開催日：2024年1月26日（木） 主催：渋谷区

今般渋谷区主催の掲題の企画に小生、全日渋谷支部役員として参加しました。

関東大震災（大正12年（1923年））の当時、約10万5千人もの尊い命が犠牲となりました。私たちが国民はこの自然災害に対してどの様に備えたら良いのか。全国各地で様々な取り組みがなされています。中でも特に首都圏域の人の流れは、関東大震災から100年を経て、大きく様変わりしています。首都を取り巻く鉄道や道路などが整備され、都心部への通勤や通学などの人の流れは、極めて容易となり、その時間も短縮されています。2020年時点の調査では、都内に流入する人の数は、関東各県から330万人を超えと言われています。地震の発生で道路や鉄道が寸断されると、遠距離の自宅などへの帰宅手段が遮断されます。これは交通網の発達が生んだ首都防災の重要課題で帰宅困難者への対応が必要となります。2011年の東日本大震災では首都の電車は勿論全線運休となり、道路は歩行者であふれ、一般道と併せて高速道路は赤いテールランプの海となりその機能が停止しました。当時、首都圏だけで515万人もの帰宅困難者が発生しました。この震災で私たちの日常に、計り知れない程の甚大な影響が及ぶ事を私たちは身を持って経験しました。東京都が22年に発表した首都直下型の地震の被害想定では、帰宅困難者が452万人発生するとしていて、都は多くの人は職場や学校などに留まると想定しています。更には買物客などを含めて、66万人もの人が行き場を失うとしています。このような事態を少しでも緩和すべく、大学が近隣地域と連携して、防火活動に力を入れているケースも有ります。防火に関する技能や知識を持つ防災士の資格取得を促したり、災害時に活躍できる人材を育成しようとする試みですね。例えば藤田医科大学（愛知県）は防災拠点を抱える大学として、防災知識を持つ人材の育成に取り組んでいて、2023年度から在校生約2千人に防災士研修の受講を必修化しています。これは災害時に医師、看護師や臨床検査師などの幅広い職種間の連携が必要不可欠になるためなんです。

又、昭和女子大学（東京都）では23年に東京都と連携して、都営住宅に学生を入居させる取り組みを始めています。これは

都営住宅には、所得基準や、高齢者・障害者の優遇がありますから、災害弱者となり得る人たちが集まり易いです。ここに学生の入居を通じて、地域のコミュニティの活性化と併せて、非常時に助け合う互助の関係を構築しようとする目的が有ります。以上略記した様な事に鑑み、今般渋谷区が主催した、「帰宅困難者受入施設運営図上訓練」の機会を得ましたので以下に訓練の内容をレポートします。

帰宅困難者受入施設運営図上訓練

会場／渋谷区役所（14階）大集会室 時間／9:00～12:00
参加者数／約90名

今般、渋谷区主催により「帰宅困難者受入施設運営図上訓練」が開催されましたが、渋谷区周辺の帰宅困難者対策協議会である、恵比寿、原宿、表参道の協議会委員等多くの区民が参加しました。全日渋谷支部の役員も数名参加しました。

帰宅困難者対策では、大都市での災害直後に交通渋滞や、過密空間を発生させない事で、群衆なだれを防ぎ、迅速に火災対応や傷病者救護対応を行なうために、「むやみに移動しない」と言う基本対策を論点とした。

講師に東京大学大学院廣井悠（ひろいゆう）教授を招き、1グループを7～9名で構成して図上訓練キット「帰宅困難者支援施設運営ゲーム」方式を実践した。

運営ゲームの目的は、災害発生直後に多数の帰宅困難者が押し寄せる状況を想定し、受入施設運営を具体的にイメージしながら、卓上訓練が進行した。

1、「帰宅困難者支援運営ゲームについて」

- ①、帰宅困難者支援施設の運営体制を検証するには、実際に帰宅困難者受入訓練を行う事が最も効果的である。
- ②、運営ゲームは、帰宅困難者支援施設



机上運営設営 2024/1/26撮影

設の設置者、又は設置を検討している多くの方が、施設設置の是非や、その運営方法、運営上発生する様々な課題について、手軽に検討することで、施設運営を机上で疑似体験し、帰宅困難者問題に対する理解を深めることである。

③、キットの内容

当運営ゲームは、次の4つのアイテムで構成されていた。

(1) 施設設定

・主に施設の図面 (1/50) と資材、備蓄品のリストで構成。

(ロ) 帰宅困難者カード

・受け入れる帰宅困難者の様子 (属性)、(名前)、(居住地・勤務地・年齢・性別・状況)、(負傷・要援助の要・否)、(状況行動)を示したカード。

(ハ) 帰宅困難者コマ

・施設に受け入れた帰宅困難者に、どこで待機してもらうのか、検討するコマ。

(二) イベントカード

・帰宅困難者受け入れ後に、施設内で発生するイベントを記入したカード。

④、「帰宅困難者コマ」の配置

(1) 1人当りのスペース (ロ) 通路 (ハ) 負傷、要支援など

2、ゲームの前提条件

(1) 「帰宅困難者施設」とは

災害時には、買い物客、観光客、通勤・通学中の人々などが、身の寄せどころのない帰宅困難者となってしまう。地域の小中学校は住民のための避難場所となり、庁舎等は行政機関の災害対応の活動拠点となる。そのため、公共施設だけでは、帰宅困難者の身の寄せどころが不足してしまう。このような状況に対し、民間の施設 (自社ビル、テナントビル、商業施設、集客施設など) において、施設管理者の善意で、災害時に帰宅困難者を受け入れることを予定している施設が「帰宅困難者支援施設」(以下「支援施設」という。)である。支援施設では、従業員、ビル管理要員などが、役所と連携しながら、施設への受入、水・食料等の物資提供、鉄道の運行状況などの情報提供といった「帰宅困難者への支援」に対応する。

・支援施設の流れ

参集→開設準備→受入→運営→閉鎖準備→閉鎖

(2) ゲームで想定する支援施設について (1/2) ・テナントビル

A (免震構造、駅隣接、大通り沿い)

・支援施設 (受入スペース、備蓄品、情報関係、非常用発電機)

(3) ゲームで想定する支援施設について (2/2)

・運営体制 ((イ) 運営本部の事務局、(ロ) 支援施設以外の情報収集・発信、(ハ) 区との連絡、他の支援施設との連絡、(ニ) 防災センターとの連携、(ホ) 施設内向け情報の発信、情報の掲示、(ヘ) 問合せ対応など)

(4) 想定シナリオ [地震発生から30分後]

・地震 (震源地、震度) ・津波 (津波の高さ)
・鉄道 (全線運転の状況、運転再開の見通し)

・ライフライン (停電、断水、固定電話・携帯電話の通信状況、携帯メール、LINE、facebookの通信状況)

(5) 想定シナリオ [地震から30分後]

[施設A]

・施設開設に向けて準備中・帰宅困難者であふれている。

・施設開設・運営の人手不足

・施設内の状況

(天井ボード落下している、事務機類の散乱、一部の照明のみ点灯、EV、エスカレーター、空調停止中)

3、ゲームの進め方 (1/10)

(1) 役割分担

(2) 受入基本方針を決める

(施設のレイアウト、動線、受入時に配布する備蓄品等)

4、備蓄品一覧 (従業員用備蓄品は除く)

水	保存水(500mlペットボトル)	1,800本	1箱(24本)×75
食料品	バランスパワー6YEARS	300個	1箱(20個)×15
食料品	災害備蓄用パン 3種類(各100個)	300個	
食料品	アルファ米 3種類(各100袋)	300袋	
トイレ用品	まいこち マイレットmini1	1,500枚	1枚につき、1回分
毛布	リバーシブルアルミブランケット	300個	
生活用品	簡易エアーマット	300個	
生活用品	アルコール消毒液(手指消毒用)	10本	500ml

当研修会に参加して私たちは日頃から自然災害に少しでも備える事が重要である事を再認識した。研修会では、受入訓練運営の気付きや、多くの検討課題が導き出され、マニュアル等の更新に係る重要なヒントを得る貴重な体験訓練となった。因みに世田谷区は2023年3月に首都の災害に備え、全世帯に家庭用非常備品を配布し、区民の防災意識の高まりを促す機会になればと区長が表明している。紙面の都合で、研修会の更なる詳細は割愛しました。

(文・撮影 (2024年1月26日分) 渋谷支部支部長 上村岩男)

【所有者不明土地】の解消に向けた「民法」「不動産登記法」「相続土地国庫帰属制度」

登記簿を見ても所有者が分からない、あるいは所有者が分かっても連絡がつかない土地のことを「所有者不明土地」といい、2021年の国土交通省の調査によれば、全国における所有者不明土地が占める割合は、国土の24%（九州本土の大きさに匹敵）となっています。

この課題を解決するために、以下の規定が定められました。

①土地利用に関連する「民法のルールの見直し」(2023年4月1日施行)

- I 相隣関係の見直し
- II 共有地の利用の円滑化などの共有制度の見直し
- III 土地・建物に特化した財産管理制度の創設
- IV 相続制度(遺産分割)に関する新たなルールの導入 等

②土地を手放すための制度「相続土地国庫帰属制度」の創設(2023年4月27日施行)

③登記がされるようにするための「不動産登記制度の見直し」(2024年～2026年順次施行)

①土地利用に関連する「民法のルールの見直し」(2023年4月1日施行)

I 相隣関係の見直し

i 隣地を使用することができる権利が明確に

土地の所有者は、1.障壁、建物その他の工作物の築造、取去、修繕、2.境界標の調査・境界に関する測量、3.越境した枝の切り取りの目的の中で、隣地を使用する権利を有する旨が明確化されました(改正民法第209条第1項)。

ii越境した竹木の枝の切り取りが可能に

竹木が越境された(被越境)土地の所有者は、1.竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告しても、竹木の所有者が相当の期間内に切除してくれないとき、2.竹木の所有者がわからないとき、3. 急迫の事情があるときは、自ら枝を切り取ることができるようになりました(改正民法第233条第3項)。

iiiライフラインの設備の設置・使用権が明確に

他人の土地にインフラ設備を設置しなければ引き込めない土地の所有者は、必要な範囲内で、他人の土地にこれらの設備を設置する権利があることが明文化されました(改正民法第213条の2第1項)。

また、他人が所有するインフラ設備を使用しなければ引き込めない土地の所有者は、必要な範囲内で、他人の所有する設備を使用する権利があることが明文化されました(改正民法第213条の2第1項)。

ただし「自力執行」は禁止されているため、設備設置・使用を拒まれた場合には、妨害禁止の判決を求めることになるほか、隣地所有者等が通知を受けても回答してもらえない場合には、基本的に隣地使用について同意をしなかったものと推認されますので注意してください。

II 共有地の利用の円滑化などの共有制度の見直し

これまで不明確だった「共有」に関する「変更」行為(要全員の同意)、「管理」行為(各共有者の持分の過半数)、「保存」行為(各共有者が単独で可能)が整理されました。

特に、「変更」行為と考えられていたもののうち、形状または効用の著しい変更を伴わない「軽微変更」については、「管

理」行為として持分の過半数で決定できるようになりました。

具体的には、砂利敷き共有私道のアスファルト舗装や、共有建物の外壁・屋上防水等の大規模修繕工事等がこれにあたります。

その他、賛否を明らかにしない共有者や所在等不明共有者がいる場合の管理方法や、共有物の管理者のルール、所在等が不明な共有者がいる場合の裁判所の関与(他の共有者が持分を取得したり、その持分を含めて不動産全体を第三者に譲渡が可能)が明確化されました。

III 土地・建物に特化した財産管理制度の創設

所有者が不明であったり、所有者による管理が適切にされていない土地・建物を対象に、個々の土地・建物の管理に特化した財産管理制度が新たに設けられました。

IV 相続制度(遺産分割)に関する新たなルールの導入

遺産分割がされずに長期間放置されるケースの解消を促進する仕組みとして、被相続人の死亡から10年を経過した後にする遺産分割については、原則として具体的相続分を考慮せず、法定相続分または指定相続分によって画一的に行うこととされました。

②土地を手放すための制度「相続土地国庫帰属制度」の創設(2023年4月27日施行)

「相続土地国庫帰属制度」とは、相続または遺贈により、土地の所有権または共有持分を取得した者等が、その土地の所有権を国庫に帰属させることがで

押さえるべきポイント

株式会社こくえい不動産調査
代表取締役 和田 周

きる制度(相続した土地を国に対して引き取ってもらうことができる制度)です。

ただし、建物がある土地や、土壤汚染がある土地、境界が不明確な土地は却下されてしまうほか、崖や残置物・地下埋設物がある土地なども審査により却下される場合があります。

審査手数料は1筆当たり14,000円、承認された場合には10年分の標準的な管理費相当額である「負担金」(最低20万円～)が必要です(タダで引き取ってもらえるわけではありません)。

数十年前に相続した土地であっても対象となるほか、相続した土地のうち要らない土地だけを申請(選択的申請)することが可能です。

③登記がされるようにするための「不動産登記制度の見直し」(2024年～2026年順次施行)

これまで、以下のような理由により不動産の相続登記が行われてこなかったケースがありました。

1. 相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることが少ない。
2. 相続をした土地の価値が乏しく、売却も困難である場合には、費用や手間を掛けてまで登記の申請をするインセンティブが働かない。
3. 地方を中心に土地の所有意識が希薄化し、土地を利用したいというニーズが低下。

所有者不明土地の発生を予防する観点から、その主要な発生原因である相続登記の未了や住所変更登記等の未了に対応するため、不動産登記法が改正されました。

I 相続登記の申請義務化(2024年4月1日施行)

相続・遺言によって不動産を取得し

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「相続登記の申請が義務」付けられました。

また、正当な理由のないのに申請を怠ったときは、過料(10万円以下)の罰則が定められました。

なお、法律の施行前の相続でも、未登記であれば義務化の対象となります(3年間の猶予期間があります)

II 「相続人申告制度」の創設

不動産を所有している方が亡くなった場合で、相続人が複数のケースでは(話し合いがまとまるまでは「遺産共有」状態)、この共有状態を反映した相続登記を申請しようとすると、法定相続人の範囲や法定相続分の割合を確定しなければならないため、全ての相続人を把握するための資料(被相続人の出生から死亡に至るまでの戸除籍謄本等の書類)の収集が必要となり、登記申請にあたっての手続的な負担が大きいことが課題となっています。

そこで、より簡易に相続登記の申請義務を履行することが可能となる「相続人申告制度」が新たに設けられました。

相続人申告制度

i 登記簿上の所有者(登記名義人)について相続が開始した

ii 自らがその相続人であることを登記官に申出

上記2つの要件を申請義務の履行期間内(3年以内)に登記官に対して申し出ることによって、申請義務を履行したものとみなされます(実際には、登記簿に氏名・住所が記録された相続人の申請義務のみを履行したことになります)

この制度は、以下のようなポイントがあります。

i 相続人が複数存在する場合でも、特定の相続人が単独で申出OK

ii 法定相続人の範囲および法定相続分の割合の確定は不要

iii 相続によって権利を取得したこと(持分等)までは公示されない。

相続人申告登記は従来の相続登記とは全く異なるもので、相続の発生(登記名義人は被相続人であること)と相続人の明示について、不動産登記を使って公示する仕組みです。

III その他導入される制度

i 所有不動産記録証明制度(2026年4月までに施行)

ii 登記名義人の死亡情報についての符号の表示制度(2026年4月までに施行)

iii 住所変更登記等の申請の義務化と職権登記制度(2026年4月までに施行)

iv 外国に居住する所有権の登記名義人の国内連絡先の登記(2024年4月1日施行)

v 形骸化した登記の抹消手続の簡略化(2023年4月1日施行済)

vi DV被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例(2024年4月1日施行)

vii 登記簿の附属書類の閲覧制度の見直し(2023年4月1日施行済)

今回、多くの不動産登記制度が見直されることになったので注意が必要です。

*2023年12月21日・2024年1月18日に実施された実務研修の講義内容を再編集し掲載しています。

会員インタビュー

リーウェイズ株式会社 取材:2024年2月29日

米Google社(Alphabet Inc.)日本法人を初め、IT企業が集約している渋谷エリアに本社を構えるリーウェイズ株式会社は、今年設立10周年を迎える不動産テック企業様になります。

代表取締役の巻口成憲様は、不動産デヴェロッパー、コンサルティングファームを経て、2005年に中古マンションのリノベーション再生・流通などを手掛ける REISM株式会社の設立に参画(現在は顧問)。2014年にはリーウェイズ株式会社を設立。

自社の業務のみならず、一般社団法人不動産テック協会 代表理事、日本不動産金融工学会(JAREFE)理事なども務められています。

日本の不動産マーケットにおけるテック導入は米国に比べ10年以上遅れていると言われていたようですが、その差を縮めるべく、国交省とは「不動産オープンID」の推進等について協議を重ねられるなど、多忙な日々を過ごしていらっしゃいます。

リーウェイズ様におかれましては、不動産DXなどのコンサルティング業務のほか、2億5千万件超の不動産ビッグデータとAIを掛け合わせた不動産投資ソリューション・システムなどを独自に開発し提供されています。

不動産の価格ではなく、不動産の価値を分析するAIクラウドサービス「Gate.」は、投資用不動産ローンを

多く提供する金融機関を筆頭に、大手の仲介会社、収益不動産の開発・リノベなどを手掛けるデヴェロッパー、電力会社などのインフラ系企業、保険会社、他、導入されている企業が多いため、550社を超えていると推定され、不動産価値の一次査定やマーケット分析などに利用されていることが多いとのこと。

現在はまだAIと人間が出来ることに差があるため、システムによる分析結果に地場で長年営業されている不動産会社様の知見や、深い経験を積んでいらっしゃる営業員様の英知がプラスされることにより、精度がより高くなるであろうとのこと。

また、巻口様は『不動産テックの学校「Gate.School」』というYouTubeチャンネルにて、不動産テック関連の貴重な情報を発信されていますので、お時間ある時にご視聴されてみてはいかがでしょうか。

不動産DXという言葉が世の中に登場してから、結構な年月が経過しましたが、残念ながら大成功したという発表を聞く機会はまだまだ多くないようです。

会員の皆様も、自社の現在の業務を、第三者の協力も得ながら分析された後、テック導入などをご検討されてみることも選択肢の一つとして考えられるのではないのでしょうか。



Gate.school

<https://www.youtube.com/@gate.school8770/videos>



■ 会社概要

リーウェイズ株式会社 代表取締役 巻口成憲(まきぐち しげのり)

渋谷区神宮前3-15-9 CREST表参道 3F

■ 許可可等 宅地建物取引業免許/国土交通大臣(2)第9180号 届出電気通信事業者/届出番号 A-05-20847 ISO27001

<https://www.leeways.co.jp/company>



▶▶▶ 今回は不動産テック企業様、全スタッフが女性の建築事務所様の2会員様をご紹介します。

株式会社ドムデザイン 取材:2024年2月29日

男性の比率が圧倒的に高い設計・建築・不動産業界において、代表者および全スタッフが女性の一級建築士事務所さんです。

代表の戸倉蓉子様は慶應義塾大学病院にナースとしてご勤務され、患者さんと接するなかで、病院の環境やデザイン等の重要性に目覚め、ナースを辞めた後、住宅のリフォーム工事の営業職から新たなキャリアを再スタート。インテリアコーディネーターを経て、一級建築士事務所を設立された経歴をお持ちです。

イタリア・ミラノで建築デザインを学ばれた経験もあり、ミラノでの感動や体験をもとに『建物に元気を与える』『暮らし・街・病院・クリニック・職場をホスピタリティ溢れる豊かな環境にする』をコンセプトに、現在は全スタッフが女性という一級建築士事務所を運営されています。

ミッションは『環境を通して、人を健康に幸せにする』『病院・クリニック・マンションづくりで、上質な人生と輝く生き方を応援する』

かつてナースとして活躍された経験からも、現在も病院・クリニックなどの医療系のクライアント様が多いとのことですが、ビジネスホテルや賃貸マンション、個人の住宅なども手掛けられています。



*これまで手掛けられた様々なプロジェクトは、Webサイトにてご覧頂けます

<http://www.domusde.co.jp/works-mansion/la-bella-vita/>



効率のみを追求されがちなビジネスホテルにおいては、限られた予算の中で、周辺競合ホテルと差別化を図れるコンセプトによるデザインで、女性の宿泊者を魅了し、高い稼働率およびリピート率を維持されている実績などもお有りとのこと。

また、20年前に独自のデザインを施された都内の賃貸マンションは、現在でも、周辺相場より高い賃料および稼働率を保ち続けていらっやるとのこと。

留まることなく建築費が高騰している現在のマーケットにおいて、開発

やリノベーション等を事業とされる皆様は、いかにVEを施すかに日々試行錯誤されていますが、時にはデザインの力によって、建物の本質的な価値を上げることがご検討されてみてはいかがでしょうか。



■ 会社概要

株式会社ドムデザイン 代表取締役 戸倉蓉子

渋谷区渋谷1-4-8 エリートレジデンス1001 海外オフィス/ベトナム・ホーチミン、イタリア・ミラノ

■ 有資格者/イタリア政府認定デザイナー、一級建築士、他

■ 許認可等 一級建築士事務所/第59337号 一般建設業許可/東京都知事(般-2)第152930号
宅地建物取引業者免許/東京都知事免許(2)第102529号

<http://www.domusde.co.jp/> ブログ「デザインの力」 <http://blog.livedoor.jp/ciaomontalcino/>

令和5年(2023年)度 新入会員名簿

令和5年3月17日～令和6年3月25日まで (敬称略/入会順/氏名は代表者)

(株)Resi Link	柳 克典	(株)RainbowSky	朱 虹宇
(株)サニーサイドライフ	永井 恵	(同)ハウスバンク	竹村 良太
(株)R's Design	高橋 豪	(株)Accompree	前田 亜海
ms-consent(株)	朝倉 正敏	(株)HANAGUMI	佐藤 宏典
(株)エフ・モード	亀田 友紀	(株)R. E. QUEST	鷹羽 宏行
(株)REIST CLUB	泉 善蔵	文京住販(株)	一村 岳史
建築想像(株)	中許 寛之	UMEコンサルティング(同)	岡田 茂
ヒカリエ(同)	金城 朋輝	GIFT(株)	平塚 光美
(株)ユニカラ不動産	田中 滋	三浦商事(同)	三浦 光博
(株)Alma Familia	井田 啓志	TOTOWN(株)	土岐 真太郎
(株)ザイクル	高須賀 傑	(株)ユニバーサル・アスリート	中谷 哲也
(株)Co-DESIGN OFFICE	齋藤 耕太郎	(株)Lifeplay	森 敬太
(株)パワーコンサルティングネットワークス	古川 雅道	(株)理想	平井 梨沙子
共立アセットコンサル(株)	坂口 大輔	(株)HiROGARE	山崎 博久
桜丘ホールディングス(株)	廣田 泰成	(有)ホットスタッフ	小林 良三郎
大丸開発(株)	臼井 貴應	(株)Relife technology	杉村 大悟
(株)クラシア	西山 憲	サクシード・リアルティ(株)	上田平 善正
(株)創成	眞崎 渉太	Pinion(株)	松川 絵梨
(株)LEALE MANAGEMENT	尼ヶ崎 勇次	(株)ホッとスペース東京	貝賀 裕考
(株)明光アセットデザイン	立花 秀一	(株)western	谷口 大誠
ワイズ・プランニング(株)	箭内 良仲	リッチ	濱口 稔
(株)バックカリス	篠原 剛	(株)3B ARROWS	都筑 友哉
(株)HIROYUKI TANAKA	田中 裕之	(株)アトリー	佐久 太郎
(株)時	大社 一樹	(株)日本美研	高村 純匡
(株)bnd	花岡 俊紀	(株)パディクリエイト	鈴木 啓介
大和財託レジデンシャル(株)	藤原 正明	(株)PEEPS	上村 英寛
(株)we link	八木 敦子	(株)アースウィンド	河野 一郎
慶風社(株)	渡邊 由佳	(株)Integrity	西山 智史
(株)クラウドマーケット	大橋 功季	DVCキャピタルマネジメント(株)	塙 雄介
(株)二友	楊 暉	(株)WALLMATE不動産	白川 巴里
(株)イーライフエステート	松島 祐太郎	NEtoHA(株)	佐藤 圭
(株)an.a studio	大場 直子	(有)くんちゃんず	篠原 公子
(株)LIO	石川 瑛理	(株)マイリゾート	清水 道德
(株)アースウィンド	河野 一郎	(株)XCEED	野村 成樹
(株)neighbor	三好 奈緒子	リプラス(株)	森上 大輔
(株)ワークスヴィア	渡邊 一樹	(株)フィットスマートホーム分割準備会社	竹村 敏之
コロンビア・アセットマネジメント(株)	中林 朋典	(株)アイホームリアルエステート	篁 由美
(株)シンエイパートナー	小川 進一	(株)dots.	小林 誠司
(株)フィデス	吉澤 大成	EPLUSエステート(株)	黒川 裕樹
(株)アプライド	安田 裕信	(株)アセス	渡邊 裕
(株)シーラアセットマネジメント	湯藤 善行	(株)天谷	天野 裕介
(同)レッドウルフ	上野 高德		
(株)タイタンズコーポレーション	井沢 宅蔵		
神宮前不動産(株)	稲田 憲彦		

飛翔 2024

- 発行日 2024年4月1日
- 発行 公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 渋谷支部
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部
- 発行人 支部長:上村 岩男

