

次世代の価値を創造

不動産

交流促進 - 多彩な人材集積

三菱地所



三菱地所グループは、20年代における丸の内エリア(大手町・丸の内・有楽町)の街づくりを「丸の内NEXT」の創出から、

近代日本の黎明期に「日本の経済発展を支えるビジネスセンター」創造を目的として開発された丸の内エリア。今では「ビジネス街」「丸の内」「金融センター」であり、多様な企業が集積する「大手町」「シヨッピン」や「エンタテインメント」が、最新の「経済センサ」活動調査を基にした集計にも表れている。丸の内エリアでは21年に就業人口が約35万人(14

「丸の内NEXT」の創出から、20年代における丸の内エリア(大手町・丸の内・有楽町)の街づくりを「丸の内NEXT」の創出から、

働く場が人集まり、街に新たな価値をもたらす。コロナ禍を機に働き方や働くことの意義が見直され、街づくりの重要性が増している。東京都心では「100年」一度と表現されるほど再開発ラッシュが続いており、立地や設備、環境性能などに優れた大型オフィスビルが相次ぎ完成。産学官金などさまざまな分野から人を呼び込み、交流を促すことで、街のにぎわいやイノベーションを創出する場として注目が集まっている。

木造 - 行きたくなるオフィス

三井不動産



「日本橋に森をつく」立方超超の国産木材を使用。三井不動産は1用。躯体部分での建築時

オフィス専有部(イメージ)三井不動産)の二酸化炭素(CO2)排出量に於いては、同規模の一般的な鉄骨造オフィスビルに比べて約30%の削減効果を見込んでいる。これは三井不動産と日建設が作成した「木造オフィス」をベースに、不動産協会が策定した「建設時GHG排出量算出マニュアル」の適用によってCO2排出量を把握する初のオフィスビル物件でもある。

同ビルは竹中工務店が開発、大臣認定を取得した耐火・木造技術を導入。主要な構造部材に木材を活用する。木造オフィスビルだからこそ実現できる「行きたくなくなるオフィス」をテ

外観の完成予想図(三井不動産)

日本橋に森 - 木造混構造で最大

材やリサイクル材の活用を進めていく。その一つが、フィルム型ペロブスカイト太陽電池の実証実験。フィルム基板に印刷技術を用いて製作でき、軽量・フレキシブルな次世代の太陽電池として注目される同電池の新たな用途への適用を目指す。このほか大気中のCO2を吸収するアサヒ飲料の「CO2を食べる自販機」を共用部に設置。1台当たりのCO2の年間吸収量はスギ(林齢56-60年想定)約20本分の年間吸収量に相当するとい

丸の内 - 100万人の活動舞台

「丸の内NEXT」の創出から、20年代における丸の内エリア(大手町・丸の内・有楽町)の街づくりを「丸の内NEXT」の創出から、



「Japan Climate Tech Lab」(施設内のイメージ)三菱地所

「丸の内NEXT」の創出から、20年代における丸の内エリア(大手町・丸の内・有楽町)の街づくりを「丸の内NEXT」の創出から、

この拠点では、地球規模での最重要課題である気候変動対策に取り組むスタートアップやベンチャーキャピタル(VC)、金融機関、アカデミア、行政機関などの産学官金の担い手が有機的に連携してイノベーション創出を目指す。このため、関係者の交流を促すラウンジやカフェ・キッチン、有識者によるセミナーやワークショップを行うイベントスペースのほか、活動拠点となるサードオフィスなどを備える計画。



三井のすずちゃん

三井でふふふ♪ 三井不動産グループ MITSUI FUDOSAN GROUP

不動産大手

スタートアップ支援を加速

クリエイティブ発信

渋谷 複合施設、ソフト 充実

東急不動産

東急不動産は23年11月に竣工した大型複合施設「Shibuya Sakura Stage」に起業支援施設



渋谷サクラステージ（東急不動産）



インキュベーションオフィス「SPROUND」（日鉄興和不動産）

「manoma カンファレンスホール&レストラン」を開設した。クリエイティブ産業にかかわる企業関係者やスタートアップの交流促進の場を位置付ける。渋谷の街並みを一望できる「SHIBUYAタワー」の38階に設置した「manoma カンファレンスホール&レストラン」は、渋谷の街との一体感を感じるパノラマ眺望や開放的で洗練され

たデザインが魅力の空間。1800㎡のスクリーンや音響施設といったイベント開催機能を充実させた。さらに併設するグリラディング、ミュージックパーと連携することで、カンファレンスやパーティー、トークイベントや商品発表、展示会など幅広い用途に利用できる。渋谷にはゲーム、音楽、ITなど多岐にわたる分野の企業が集積して

東京都市で進行する再開発の中核となる大型複合施設は、オフィスやホテル、商業施設だけでなく、不動産大手によるスタートアップ支援の場としても注目されている。資金調達や人材の確保といった課題解決を図るため、各社もさまざまな支援策を打ち出している。

森ビル

VC集積拠点整備

麻布台 リスクマネー供給



麻布台ヒルズ（森ビル）

森ビルが東京都港区に開設した麻布台ヒルズ。スタートアップの成長に欠かせないリスクマネーの供給拠点として、「麻布台ヒルズ」内にある「ワンプラザB」の4階・5階に設立したのがVC・コーポレートベンチャーキャピタル（CVC）の集積拠点「Tokyo Venture Capital Hub」だ。「施設をつくるだけでなく、集積効果をさらに高める」。森ビルの辻慎吾社長がこう強調する。日本ベンチャーキャピタル協会や日本のVC業界をけん引する独立系VCに加えて日本の大企業を母体とするCVCが集積する。スタートアップに対する協調融資の増加などさまざまな役割を担う。約3600平方メートルの施設には、オフィス区画だけでなく多くのCVCも参加できるワークエリアを設置。施設内には入

つながり重視「知の還流」

品川 シード期支援、卒業10社超

日鉄興和不動産

「東京の玄関口」として世界有数のテクノロジー企業が集積する品川エ

「東京の玄関口」として世界有数のテクノロジー企業が集積する品川エリアでインキュベーションオフィス「SPROUND」を運営するのは日鉄興和不動産だ。「SPROUND」は、シード期を中心としたスタートアップの成長を支援するインキュベーションオフィスで、2020年9月に開業した。日鉄興和不動産と、米國と日本を拠点とするVCCのDNX Venturesが共同事業として運営している。知識を蓄え、巡らせていく「知の還流」をテーマに掲げ、スタートアップの成長に必要なコンテンツを適切に提供。加えて、スタートアップ同士が成長のノウハウ・ナレッジを共有するプラットフォームとして「Quarterly SPROUND」やランチ会といった交流イベント実施に加えて、毎週のメールマガジン配信などのオンライン施策も展開。切磋琢磨しながら企業としての成長を目指す環境を整えている。

居企業をサポートするラウンジや会議室を用意した。ワークエリアはレイアウト変更によってイベントスペースへの転用が可能で、関係者が日常的に顔を合わせる機会を提供する。会員同士の交流を促すためのイベントも開催。VCや投資先のスタートアップのネットワークキングイベントなどに加え、業界の成長や次世代VCの育成に寄与する勉強会

や最新技術を紹介するセミナーも実施できる。オフィス区画に拠点を構え、日本のVC業界をけん引する独立系VCもこれらの活動に積極的に参加する仕組みを構築し、相互交流や成長を支える。スタートアップの成長に欠かせないリスクマネーの供給拠点として、日本経済活性化の起爆剤となることを目標としている。

三菱地所と次にいこう。

私たちが目指すのは、10年先の未来だけじゃない。50年、100年、時には200年先までも、いまを生きながら、歴史を振り返りながら、「次」の街と、「次」の人を想いつづける。「次」の街と、「次」の人を想いつづける。そうは言っても、未来はきっと、私たちの想像を超えてくる。だから、無茶と思われる夢さえも描いていく。さあ一緒に、次にいこう。



人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所グループ

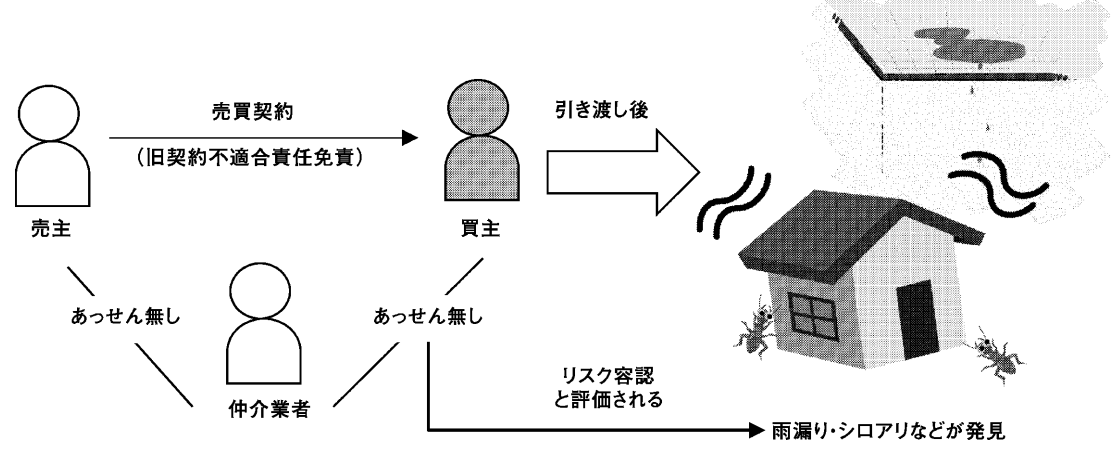
今後の不動産取引に影響のある法改正

標準媒介契約約款の改正

表1 標準媒介契約約款における建物状況調査の記載に関する改正

一般媒介契約約款の場合	
(改正後)	(改正前)
<p>三 標準一般媒介契約約款 (略)</p> <p>(1) 一般媒介契約書 (略)</p> <p>1-4 (略)</p> <p>2 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 (有・無) 〇</p> <p>※ 目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「無」とするときは、その理由を記入すること。</p> <p>注 建物状況調査の結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化現象等の状況を把握し、明らかにするものです。</p> <p>6-10 (略)</p>	<p>三 標準一般媒介契約約款 (略)</p> <p>(1) 一般媒介契約書 (略)</p> <p>1-4 (略)</p> <p>2 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 (有・無) 〇</p> <p>※ 目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「無」とするときは、その理由を記入すること。</p> <p>注 建物状況調査の結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化現象等の状況を把握し、明らかにするものです。</p> <p>6-10 (略)</p>
専任媒介契約約款の場合	
(改正後)	(改正前)
<p>一 標準専任媒介契約約款 (略)</p> <p>(1) 専任媒介契約書 (略)</p> <p>1-2 (略)</p> <p>2 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 (有・無) 〇</p> <p>※ 目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「無」とするときは、その理由を記入すること。</p> <p>注 建物状況調査の結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化現象等の状況を把握し、明らかにするものです。</p> <p>4-7 (略)</p>	<p>一 標準専任媒介契約約款 (略)</p> <p>(1) 専任媒介契約書 (略)</p> <p>1-2 (略)</p> <p>2 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 (有・無) 〇</p> <p>※ 目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「無」とするときは、その理由を記入すること。</p> <p>注 建物状況調査の結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化現象等の状況を把握し、明らかにするものです。</p> <p>4-7 (略)</p>
専属専任媒介契約約款の場合	
(改正後)	(改正前)
<p>二 標準専属専任媒介契約約款 (略)</p> <p>(1) 専属専任媒介契約書 (略)</p> <p>1-2 (略)</p> <p>2 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 (有・無) 〇</p> <p>※ 目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「無」とするときは、その理由を記入すること。</p> <p>注 建物状況調査の結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化現象等の状況を把握し、明らかにするものです。</p> <p>4-7 (略)</p>	<p>二 標準専属専任媒介契約約款 (略)</p> <p>(1) 専属専任媒介契約書 (略)</p> <p>1-2 (略)</p> <p>2 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無 (有・無) 〇</p> <p>※ 目的物件が既存の住宅である場合において、あつせん「無」とするときは、その理由を記入すること。</p> <p>注 建物状況調査の結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものではありません。住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化現象等の状況を把握し、明らかにするものです。</p> <p>4-7 (略)</p>

図1 あつせんを「無」とした場合の紛争



標準媒介契約約款の改正

本改正は建物状況調査に関する宅建業法の施行から5年が経過したことを踏まえ、第40回社会資本整備審議会産業分科会不動産部会(2023年3月30日、以下「部会」)において、建物状況調査の見直しが行われたことと踏まえ、「標準媒介契約約款の一部を改正する件」(24年国土交通省告示第34号)が24年1月24日に公布された。この改正は24年4月1日から施行される。

【1】改正内容

部会における建物状況調査の見直しを踏まえ、標準媒介契約約款における建物状況調査の記載について、以下の通り改正された。

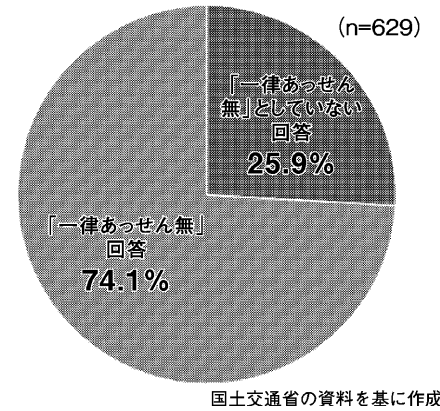
①建物状況調査を実施する者のあつせんを「無」とする場合、その理由の記載欄を設ける

②トラブル回避の観点から、建物状況調査の限界(瑕疵の有無を判定するものではないこと等)について明記する

③「書式の改正」これらの改正を反映し、表1の通り書式が改正される。一般媒介契約書、専任媒介契約書、専属専任媒介契約書に、売主から既存住宅の媒介依頼を受けた宅建業者は、購入希望者にも説明を受けておらず、実施希望も聞かれず、契約を締結し、いざというときに反論した業者は、その証拠がなされた。この状況下で、買主が自己負担で補修した結果となつた(図1)。

近年は不動産取引と関係する法令が多く改正されているが、中でも今後の不動産取引に影響が大きい法改正の一つとして、今年4月に施行される標準媒介契約約款の改正や宅建業法(宅建業法)の改正について解説する。

図2 「一律にあつせん無」としている不動産会社が相当数みられる



【1】紛争事例1

売主から既存住宅の媒介依頼を受けた宅建業者は、購入希望者にも説明を受けておらず、実施希望も聞かれず、契約を締結し、いざというときに反論した業者は、その証拠がなされた。この状況下で、買主が自己負担で補修した結果となつた(図1)。

【2】紛争事例2

既存住宅を仲介した宅建業者は、買主の希望で事前に既存住宅状況調査を実施したことで買主に過大な期待を持たせ、説明時に使用する「建物状況調査の結果の概要」に記載してあるが、今回の改正では、媒介契約締結の早い段階でこの点を理解してもらおうと望むことが望ましい。また、媒介契約書に建物状況調査の限界について明記することになった。

改正された背景

業者は、購入希望者にも説明を受けておらず、実施希望も聞かれず、契約を締結し、いざというときに反論した業者は、その証拠がなされた。この状況下で、買主が自己負担で補修した結果となつた(図1)。

国土交通省が22年度に実施した宅建業者向けアンケート調査をみると、当該項目について「一律にあつせん無」としている宅建業者が74%と相当数みられる。その理由として「あつせんに係る業務の手間負担」を挙げ、買主が自己負担で補修した結果となつた(図1)。

しかし購入後に買主がリフォームしたことで、雨漏りや壁の亀裂、床の傾きなど別の瑕疵が見つかり、買主がこれら瑕疵の説明を受けられないという理由も、仲介業者と売主が訴えられた(図2)。

このような状況から、インスペクション(建物状況調査)の制度的実効性の確保のためにあつせん「無」断といえる。精密検査ではない目視・非破壊による検査なので、その時の不動産のコンディションによっては見逃さないこともある。

媒介契約書—建物調査の限界明記

業者は、購入希望者にも説明を受けておらず、実施希望も聞かれず、契約を締結し、いざというときに反論した業者は、その証拠がなされた。この状況下で、買主が自己負担で補修した結果となつた(図1)。

国土交通省が22年度に実施した宅建業者向けアンケート調査をみると、当該項目について「一律にあつせん無」としている宅建業者が74%と相当数みられる。その理由として「あつせんに係る業務の手間負担」を挙げ、買主が自己負担で補修した結果となつた(図1)。

しかし購入後に買主がリフォームしたことで、雨漏りや壁の亀裂、床の傾きなど別の瑕疵が見つかり、買主がこれら瑕疵の説明を受けられないという理由も、仲介業者と売主が訴えられた(図2)。

このような状況から、インスペクション(建物状況調査)の制度的実効性の確保のためにあつせん「無」断といえる。精密検査ではない目視・非破壊による検査なので、その時の不動産のコンディションによっては見逃さないこともある。

図3 建物状況調査を実施して発生した紛争

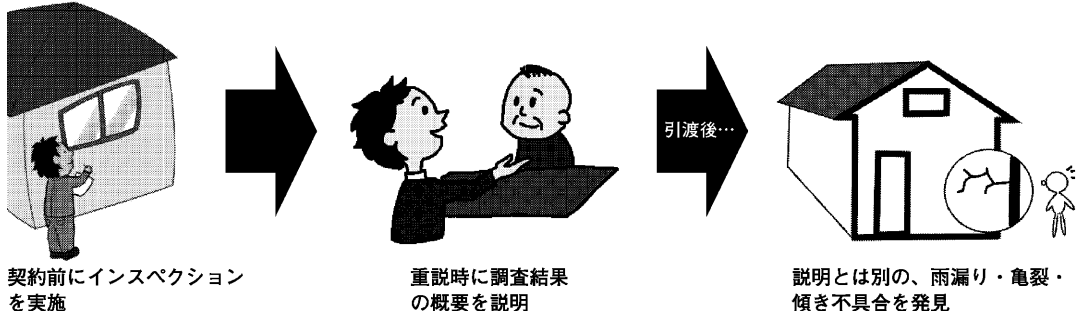


図3 建物状況調査を実施して発生した紛争

契約前にインスペクションを実施

重説時に調査結果の概要を説明

引渡後... 説明とは別の、雨漏り・亀裂・傾き不具合を発見

買主は、建物状況調査の結果の概要に注意してあるが、今回の改正では、媒介契約締結の早い段階でこの点を理解してもらおうと望むことが望ましい。また、媒介契約書に建物状況調査の限界について明記することになった。

ときそう
代表取締役
吉野 荘平

東京の海と暮らす。

東京の森と暮らす。

