

価値を未来へつなぐ 不動産

企業集積・交流－新たな「価値」

三菱地所

三菱地所は「新たな価値の創造と循環」の実現に向け、大企業の新規事業創出支援や産官・スタートアップとのオープンイノベーションを促進するプラットフォーム「Tokyo M Innovation Platform (TMIPT)」を運営している。2019年の発足から5年余り、300超の団体が参画する国内最大級のオープンイノベーションプラットフォームへと成長している。

すでに業界の枠を超えた共創プロジェクトで、数々の実績がある。その一つが、空間型仮想現実（VR）技術の観光への影響を探る実証実験だ。フォレストデジタル（北海道浦幌町）、JTB、北海道浦幌町と連携。24年には同町の魅力を知らせてもらうべく、大型マルチスクリーン映像で同町の自然空間に没入体験できるイベントを東京・丸の内で開催した。



VR技術の観光への影響を探る実証実験など共創プロジェクトでも実績がある（三菱地所）

100年に一度と言われる再開発ラッシュが続く首都・東京。2025年以降もその流れが止まることはない。街の新たなシンボルとなる建物やオフィス、住宅、商業施設などの整備が相次ぎ、これらの施設を活用したサービスの提供などソフト面の充実も進んでいる。新規事業の創出やオープンイノベーションといったビジネスの好循環創出に向けた動きも加速しており、各エリアの活性化や魅力度向上への期待が一段と高まっている。

こうした取り組みは、三菱地所が100年以上にわたって取り組んできた丸の内・有楽町線の街づくりのDNAと言える。時代や社会の変化に対応しながら、今もおおむねの姿や形、機能の進化を後押ししている。00年頃から「丸の内NEXTステーション」と位置づけ、企業が集まり交わることで新たな

「食」開発－ワンストップ支援

三井不動産

三井不動産は、食の事業開発の一連のプロセスをワンストップで支援し、イノベーション創出を推進するプラットフォーム「&mog Food Lab」を東京・日本橋で構築している。キーワードは「街で育む、未来の食」。日本の食産業や食文化の維持・発展に貢献するのが狙い。担い手不足やフードロスなど食産業が抱える多くの社会課題の解決への貢献も目指している。

&mogは同社が運営する街の「ハード」と、地元飲食店や商社など20以上のパートナーと連携した「ソフト」を活用。事業コンセプトの設計から都市実装まで五つの事業開発フェーズに応じたソリューションを提供するのが特徴だ。

事業開発の支援では、日本橋・八重洲エリアにある同社の施設を活用。マルシェの出店など生活者との直接的な接点をつくれるマ



「&mog Food Lab」のフードラボ（三井不動産）

ーケティング機会を提供する。また展示会の開催などを通じた商談機会を創出することで、事業開発や規模拡大を後押しする。

情報発信や事業意向士の交流機会の創出を目的とするイベント開催にも力を注ぐ。フードテックに関わる

国内外のキープレイヤーの招聘によって最先端の取り組みの共有や参加・体験型のプログラムを実施する国際カンファレンス、食品メーカーや流通、飲食店といった幅広い関係者が交流する小規模なミートアップまで、さまざまな機会を設定。食産業の活性化に貢献していく考えだ。

さらに2月には、食の研究開発拠点「&mog F

国内最大級 オープンイノベ実現

「価値」を生み出す舞台づくりを推進。国内外の成長企業を主な対象としたビジネス開発支援付きサビースオフィス「EGC」「Global Business Hubs Tokyo」などのイノベーション拠点を運営している。

アカデミアとの連携にも積極的だ。東京大学の起業家支援プログラム「Fou ndX」の施設のほか、東京科学大学と医療イノベーションハブ「tip」、一橋大学とソーシャル・データサイエンス領域のイノベーション・交流拠点なども手がけている。

さらに、コーポレートベンチャーキャピタル（CVC）の「BRICKS FUND TOKYO」による投資を通じて、国内外のスタートアップをサポート。エリアの付加価値向上や、新たな価値の創出を後押ししている。業種や企業の規模を問わずオープンイノベーションの重要性が一段と高まる中、これらの施設が担う役割は今後さらに大きくなりそうだ。

コンセプト→都市実装 5段階提供

「&mog Food Lab」を創業した。「自前の研究開発施設を整備する投資余力がない」「新規事業開発用の活動拠点が無い」といった関連企業の課題に対応。スタートアップや大手食品メーカーの新規事業部門などに厨房設備を備えた活動場所を提供し、「食の事業開発」をワンストップで支援する。

その一つが「キッチン・フードラボ」。スチームコンベクションオーブン、ブラストチラー、製氷機など飲食店で使用するレベルの厨房設備を完備しており、入居してすぐに研究開発に取りかかれる。施設内には試食会のスペースや商品の撮影スタジオも完備している。

入居企業に対しては、場の提供以外のサポートも行う。同社運営の商業施設などを活用したマーケティング支援や、日本橋の飲食店との連携、&mogのパートナー30社以上のマッチング機会の提供など、ハードとソフトの両面から食の事業開発を総合的に後押ししている。

日本橋は
何百年も続く街。
けれど、
いつも新しい。

日本橋を愛する人たちが
みんなでこの街をつくり、
守り、受け継いできた。
三井不動産は
街の人と一緒に
何百年も続く
この街のバトンを
次の世代へと繋げていく。
“街”は長い時間をかけて
育っていくんだ、
とすずちゃんは思った。

- # 日本橋
- # 残しながら
- # 蘇らせながら
- # 創っていく

三井のすずちゃん

さあ、街から未来をかえよう



再開発で新たなビジネス創出

不動産 特集

ディープテック拠点 - 渋谷

東急不動産



街じゅうに人を呼び込み、つながりや交流を後押しする。東急不動産は日本最大級のスタートアップコミュニティが育つ環境の創造に向けて、ディープテック領域のスタートアップの育成・支援に取り組んでいる。

全世界で注目を集めるAI(人工知能)やロボティクスといったディープテック領域は、社会に大きな影響を与える可能性のある高度な技術領域だ。こうした中、東急不動産が東京・渋谷の複合施設「渋谷サクラステージ」に開業したのが、コミュニティ拠点「SAKURA DEEP」である。例えば国内外の産学官連携による支援策。米マサチューセッツ工科大学(MIT)の産学連携プログラムを通じたMIT教授陣との連携や、アクセラレータープログラムの提供、国内外のスタートアップや大手事業会社とコミュニケーションが取れるラーニング・コミュニティの実装など。

場所の提供にとどまらず、多角的な取り組みを推進。これにより、スタートアップが直面する事業拡大や、国際社会への発信といった課題の解決への寄与を狙う。

またディープテック・スタートアップを支援する「SAKURA DEEP」は、国内最大級のスタートアップコミュニティを擁する。米マサチューセッツ工科大学(MIT)の産学連携プログラムを通じたMIT教授陣との連携や、アクセラレータープログラムの提供、国内外のスタートアップや大手事業会社とコミュニケーションが取れるラーニング・コミュニティの実装など。

東京・渋谷の複合施設「渋谷サクラステージ」(東急不動産)

品川 - つながる街の魅力発信

日鉄興和不動産



2026年竣工予定のリビオタワー品川(日鉄興和不動産)

交通の結節点として人やビジネス、時間などをつなぐ。新たな人の流れを生み出した東京・品川。この地で街づくりの中核を担ってきたのが、1998年に開業した超高層大型複合ビル「品川インターシティ」だ。

品川インターシティを所有・運営管理する日鉄興和不動産は、同ビルの開業25周年を機に品川エリアの街づくりのコンセプト「つながる・つながる街」を策定。このコンセプトに基づきさまざまな施策を展開している。

コンセプト実現に向けて、これまで最新技術を活用したイルミネーションのイベントなどを実施してきた。新たな人の流れを生み出すことで、ビジネスにとどまらない街の魅力につながる。この期待が高まっている。

品川エリアでは、駅周辺の大規模再開発に呼応する形で、住宅の整備も着々と進んでいる。地上34階建て、総戸数815戸からなる分譲マンション「リビオタワー品川」もその一つだ。品川駅を最寄りとする30階超のタワマンシヨントとして15年ぶりの供給となる。同社のマンションブランド「リビオ」の中でも、次世代のライフスタイルを提案する新たなフラッグシップと、多彩な共用空間を

スタートアップに寄り添い成長後押し

クセラレータープログラム「Sakura Deep tech Accelerator」を実装。「グローバル」「一流のディープテック・メンターシップサークル」「広域渋谷圏・渋谷カルチャー」「日本最大級の大企業ディープテックコミュニティ」の四つを柱に位置付け、支援を行う。

ディープテック領域への投資経験や、スタートアップと日本企業を結びつける活動を通じた知見を活用し、スタートアップに対して1on1のメンターシップ制度を提供。パートナー企業にはスタートアップ共創に必要なスキルやマイルドセットを学べるカリキュラムを提供するなど、伴走型アクセラレータープログラムを推進する。

東急プラザ渋谷では、イマージュ(没入型)展覧会「HOKUSAII・ANOTHER STORY in TOKYO」を2月1日から開催し、東急不動産も主催として参加。広域渋谷圏でしかできない体験価値を創出し、発信していく。

新タワマンで次世代のライフスタイル

計画。居住者に豊かなライフスタイルを提案する。優れた環境性能を備えるのも特徴だ。生物多様性保全に配慮した「ABINHC認証」、緑の保全・創出への取り組みを評価する「SEGES認定」を取得。加えて、快適性と省エネルギーを両立する「ZEH1M Oriented」基準を満たし、地球環境に配慮する認定低炭素住宅の認証を取得する。

共用部のアートディレクションでも、国内外のクラアントにアートワークや、オブジェの設置などによりアートの世界観を楽しむ「インスタレーション」を提供。廃材などのサステナブルな素材を活用したアートワークなどの採用により、心地よさとアースコンシャスが共存する空間の実現を目指している。同エリアは今後も、東京の玄関口として複数の大規模再開発を控え、数年後にはリニア中央新幹線の新駅開業が予定されている。品川駅周辺を起点とする街づくりと相まって、さらなる発展が期待される。

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。

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。

街の新たなシンボル―相次ぎ登場

ヒルズ―街を再生・にぎわい創出

森ビル

「世界からヒトやモノ、カネ、情報を呼び込むことで街は活性化します」。辻慎吾社長がこう強調する。森ビルは1986年に完成したアークヒルズ以降、「街の再生」と「にぎわいの創出」に乗り出し、新たな文化・経済圏の醸成につなげる街づくりを推進してきた。



麻布台ヒルズ (森ビル)

「国際新都心―都市の`磁力、高める」

「世界からヒトやモノ、カネ、情報を呼び込むことで街は活性化します」。辻慎吾社長がこう強調する。森ビルは1986年に完成したアークヒルズ以降、「街の再生」と「にぎわいの創出」に乗り出し、新たな文化・経済圏の醸成につなげる街づくりを推進してきた。

東京駅直結―大型複合施設

東京建物

東京建物は東京駅八重洲中央口前で、大規模再開発プロジェクト「TOFROM M YAESU」(トフロムヤエス)を推進中だ。東京駅に直結する建物にオフィスや医療施設、商業施設、バスターミナルなどを整備する。コンセプトに掲げる「ウェルビーイング(心身の幸福)」「向上つながる施設やプログラムなどを数多く実装することにより、オフィスのテナント企業の人的資本経営や人材採用への貢献を目指している。



「トフロム ヤエス」(イメージ=東京建物)

TOFROMは英語の「TO」と「FROM」を組み合わせた造語。国内だけでなく、世界中から入るモノ・情報を引き寄せることで、多様な価値を生み出し、発信されていく場所になつてほしいという思いが込められている。こうした考えは八重洲の「Y」をモチーフとするロゴマークにも表現されている。世界中の「ヒト」「モノ」「コト」の三つが混じり合い、東京や日本の中心となる存在としての意味合いがある。

世界中のヒト・モノ・コト―多様な価値発信

「世界からヒトやモノ、カネ、情報を呼び込むことで街は活性化します」。辻慎吾社長がこう強調する。森ビルは1986年に完成したアークヒルズ以降、「街の再生」と「にぎわいの創出」に乗り出し、新たな文化・経済圏の醸成につなげる街づくりを推進してきた。

「世界からヒトやモノ、カネ、情報を呼び込むことで街は活性化します」。辻慎吾社長がこう強調する。森ビルは1986年に完成したアークヒルズ以降、「街の再生」と「にぎわいの創出」に乗り出し、新たな文化・経済圏の醸成につなげる街づくりを推進してきた。

苦手だった朝が好きになってきた。
家族や友人を招く機会も、出かける日も増えた。
住んでみたら景色が想像以上だった。

私たちのマンション「リビオ」で、
お客さまひとりひとりが実感される
豊かな時間を末長く紡いでいただくために。

住まい・オフィス・物流・ホテル・開発、
すべての事業の知見をもって
新しく確かな価値を生み出してまいります。
ご期待ください。

Life Design! with
LIVIO

人と向き合い、街をつくる。

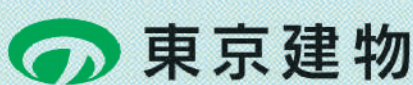
日鉄興和不動産

0日目の感動をずっと。

建物をつくるだけが、まちづくりじゃない。
 人とまちに寄り添って。
 受け継ぐものと新しいものをつないで。
 今よりよくなることを、みんなの未来が変わることを、
 そう、“次の物語”を、ひとつひとつ生み出していく。
 それが、東京建物のまちづくり。
 私なら、どんなまちをつくっていききたいだろう。
 ワクワクしながら、あなたと一緒に考えてみませんか。



まちと、
あなたと、
次の物語を。



都心に本物の森？
 なんでもつながっちゃうまち？
 みんなでつくる未来のまち？
 みんなが主役になれるまち？
 地域密着のまちづくり？
 つながるをつなげる？

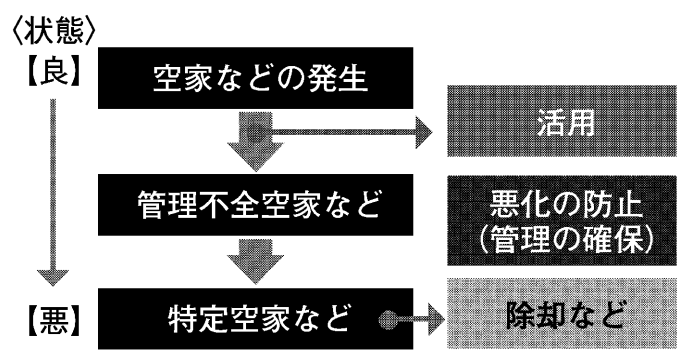
建物だけじゃない東京建物？
 WEBで公開中！



空き家問題に対する国の施策

不動産 特集

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正概要



国交省説明資料を基に作成

国交省は2023年6月、「不動産業による空き家対策推進プログラム」を策定した。このプログラムは、空き家の発生から流通・利活用まで一括してサポートできる不動産業者の役割強化を目的の一つとしている。主な施策として、
 ① 媒介報酬規制の見直し
 ② 空き家管理受託のガイドラインの策定
 ③ コンサルティング業務の促進などが挙げられる。次に、①と②について解説する。

◇
 【1】媒介報酬の特例改正
 媒介報酬の特例は、これまで低廉な空き家など（400万円以下の物件）について媒介や代理をする場合、売り主から18万円（税別）を受領することが認められていたが、24年7月から次の通り特例内容が拡大された（表1）。

① 売買・交換の媒介報酬特例
 低廉な空き家など（800万円以下）の売買または積運用の考え方は「不動産コンサルティング」に関する部分を表2（左面に掲載）に抜粋する。改正前の違いは、これまで成果物の交付が必須要件であったのに対し、改正後は成果物がある場合に交付が要件となっている点、また媒介報酬規定に抵触するものでない点と明記された点が挙げられる。

空き家対策推進プログラムの概要

交換の媒介に関して、依頼者から受ける報酬額が30万円（税別、以下同様に引き上げられた。両手取引の場合は、売り主と買い主からそれぞれ30万円、合計60万円まで受け取ることが可能である。

② 賃貸の媒介報酬特例
 長期の空き家の賃貸借の媒介は、借り主から受ける報酬額が借賃の1カ月以内（居住用の場合は承諾ある場合を除き、0.5カ月以内）である場合に限り、貸主から受ける報酬額と合計で借賃の2カ月分までの範囲で報酬を受け取ることが可能となった。

これらの特例適用には、媒介契約や代理契約の締結に際し、あらかじめ依頼者に説明し、合意を得る必要がある点に注意が必要だ。

【2】不動産コンサルティング業務の明確化
 媒介報酬の特例が拡大されたとはいえ、成約までに必要な空き家の管理や活用方法の検討などには多大な工数がかかる場合が多い。このため国交省は「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（宅建業法解釈）を24年7月に改正し、次の通り、不動産コンサルティング業務をより明確化した。

① 宅建業法解釈運用の考え方の改正
 改正された「宅建業法解釈運用の考え方」について、不動産コンサルティングに関する部分を表2（左面に掲載）に抜粋する。改正前の違いは、これまで成果物の交付が必須要件であったのに対し、改正後は成果物がある場合に交付が要件となっている点、また媒介報酬規定に抵触するものでない点と明記された点が挙げられる。

近年、日本各地で深刻化する空き家問題は治安や景観への悪影響のみならず、周辺環境や資産価値の低下を招くことも少なくない。こうしたリスクを抑制するため、国は「空き家対策推進プログラム」などさまざまな施策を打ち出し、不動産業界もその対策の担い手として重要な役割を期待されている。ここでは、空き家に関する法改正、特に媒介報酬の特例と不動産コンサルティングなどに焦点を当て、不動産取引への影響を解説する。

ときそう
 代表取締役
 吉野 荘平

表1 媒介報酬特例の概要

	売買・交換の場合	賃貸の場合
特例対象となる物件	物件価格800万円以下	長期の空き家など
特例適用の報酬額上限	30万円（税別）/一方	合計で借賃の2カ月分
受領できる相手方	売り主、買い主（最大60万円）	1カ月分超の報酬は貸主のみ

世界とつながって生きる。



WELCOME TO TORANOMON HILLS.



BUILDING SOLUTION CONSULTING



- マーケット調査（資料予測）
- リーシング（仲介）
- ワークトレンド調査
- 企画設計
- デザイン設計
- 施工・監理
- 環境認証
- ビルブランディング立案

CREATING
A NEW WORK STAGE.
FRONTIER
CONSULTING

働く人目線のビル再生で、
本質的な不動産価値向上を。



止まらない世界の気温上昇。
このままでは確実に「産業革命以前に比べて1.5℃」を超えてしまう。
とりかえしのつかないところまで温暖化は加速し、
人間のあらゆる営みが脅かされてしまう。

でも、そんな危機を訴えるだけの時間は、もう終わりました。
気候変動は、もはや「世界の問題」ではなく「あなたの危機」だから。
あなたがそれを「知る」だけでなく、
そのくらしや行動を本気で「変える」ことが必要だから。

そのために、メディアはこれまで以上に自社の枠を超えて、一丸となります。
その情報力で、コンテンツ制作力で、ネットワーク力で、
どれだけ多くのあなたを巻き込めるか、挑戦していきます。

いますぐ動こう、気温上昇を止めるために。

1.5℃の約束



日刊工業新聞社は「SDGメディア・コンパクト」加盟メディアとして、
気候アクションを推進する国連のACT NOWキャンペーンを支援しています。



今後の不動産取引に影響のある法改正

その他の 空き家に関する 改正法令

表2 宅建業法解釈運用の考え方(2024年7月1日施行)より抜粋

第34条の2関係
11 媒介業務以外の不動産取引に関する業務との関係について…(中略)…宅地建物取引業者自らが媒介以外の関連業務を行う場合には、上記のような業務又はいわゆる不動産コンサルティング業務を行う場合を含め、媒介業務との区分を明確化するため、あらかじめ契約内容を十分に説明して依頼者の理解を得た上で、媒介契約とは別に、業務内容、報酬額等を明らかにした書面等により契約を締結し、成果物がある場合には書面で交付等すること。
なお、これらの媒介以外の関連業務について、媒介契約との区分を明確にし、媒介契約とは別に、書面等により締結した契約に基づいて報酬を受けることは、「法第46条第1項関係6」に定めるとおり、法第46条第2項の規定による報酬の制限に違反するものではない。

【1】「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の改正
23年12月に施行された「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の一部改正では、空き家の①「活用拡大」②「管理の確保」③「特定空き家の除却等」の3本柱で対応を強化した(図1右面に掲載)。
このうち①「活用拡大」、特に市区町村が定める「空き家等活用促進区域の創設」は、これまで空き家の利活用でネックとなっていた接道規定(建築基準法43条)や用途制限(同48条)などの特例が認められるようになり、中心市街地や住宅団地など、地域拠点のエリアに集積する空き家の有効活用が期待される。
また②「管理の確保」では、管理が不十分な空き家などへの対応強化として、「管理不全空き家等」の定義が新設された。市区町村からの指導に従わずに勧告を受けた場合、固定資産税などの軽減措置(住宅用地特例)が受けられなくなる。
これにより、空き家所有者の適切な管理を促進する効果が期待される。
【2】「空き家の譲渡所得の3000万円特別控除」の改正
国交省「本特例に関する特約の例」

日本の空き家 900万戸

新たなビジネスモデル・専門人材育成 急務

総務省が24年4月30日に発表した「令和5年住宅・土地統計調査」の速報集計結果によると、23年の全国の空き家数は約900万戸、空き家率は13.8%と、いずれも過去最多を記録し、今後も増加が予想される。
前述の通り、法改正によって不動産業界は空き家対策の重要な担い手として期待されている。今後は、これらの法改正を踏まえた新たなビジネスモデルの構築や、専門知識を持つ人材の育成が不動産業界の課題といえるだろう。

環境に、 全力TOKYU FUDOSAN。



WEBで全力公開中

