



不動産東京

[Real Estate TOKYO]

全日会員の皆様におすすめていたします!! 取扱い代理店募集中!!

「賃貸住宅総合保険」・「テナント総合保険」を発売

※賃貸住宅用 **手数料 51%** ※テナント用 **41%**

TRA が全額出資して設立した少額短期保険会社が代理店を募集しています。全日会員の皆様ぜひ代理店登録をしていただけますようお願い申し上げます。詳しくは下記にお問合せください。



商品とサービスの特徴

- 当社は一般社団法人全国不動産協会(略称:TRA)東京都本部 全額出資の全日グループの少額短期保険会社です!!
- 賃貸住宅用とテナント用の幅広い補償の商品を用意!!
- 網入り窓ガラスの熱割れを免責なしで補償!! ※賃貸住宅のみ
- 孤独死の場合の清掃・修理費用を補償、自殺も補償!! ※賃貸住宅のみ
- 保険料精算は都度口座振替方式!! 代理店手数料差し引き精算なので手数料受領が早い!! 全国ほとんどの都銀、地銀、信金信組で対応可能(振替手数料無料)!!
- 建物構造や種類、地域に関係なく全国一律のお手頃な保険料!!
- 申込書・領収証作成事務は手持ちのパソコンでOK!!
- 事故受付専用コールセンターで24時間専門スタッフが安心対応!!
- 事故後のスピーディーな保険金のお支払い!!
- 緊急時24時間安心駆け付けサービスが無料で付帯!!

代理店についてのお問合せ

全日ラビー少額短期保険株式会社
千代田区平河町1-8-13 全日東京会館7階

☎ 03(3261)2201
[受付時間] 月～金曜日/9:30～17:30
土日祝日・年末年始除く

<http://z-rabby.co.jp/>

全日ラビー

(公社) 不動産保証協会東京都本部
(公社) 全日本不動産協会東京都本部
(一社) 全国不動産協会東京都本部

定時総会

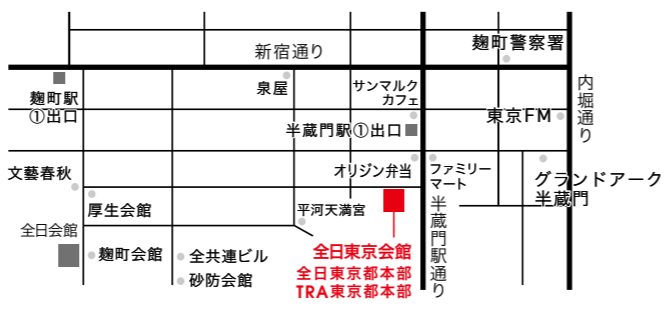
不動産東京 [Real Estate TOKYO] 2020年夏号

定価 500円 (本体価格 454円)
会員については会費に購読料が含まれています。

発行所
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
公益社団法人 不動産保証協会 東京都本部
一般社団法人 全国不動産協会東京都本部 (TRA)

所在地 (全日・TRA)
〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
TEL. 03-3261-1010

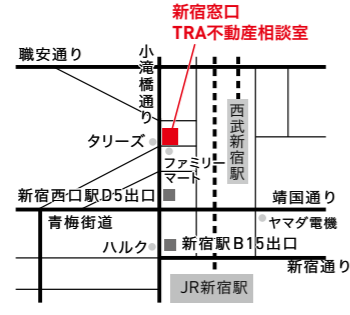
アクセス
地下鉄半蔵門線「半蔵門駅」1番出口 徒歩1分 (全日東京会館)



● 新宿窓口・TRA不動産相談室

所在地
〒160-0023
新宿区西新宿7-4-3 升本ビル1階・2階
新宿窓口 TEL. 03-5348-4541
相談室 TEL. 03-5338-0370

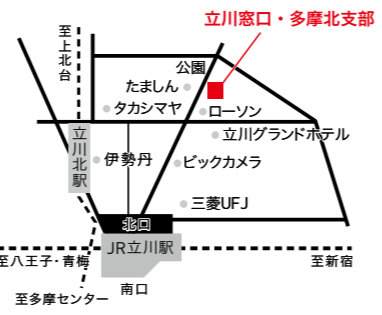
アクセス
JR線「新宿駅」西口 徒歩6分
都営地下鉄大江戸線
「新宿西口駅」D5出口 徒歩2分
東京メトロ丸ノ内線
「新宿駅」B15出口 徒歩5分
西武新宿線「西武新宿駅」徒歩6分



● 立川窓口

所在地
〒190-0012
立川市曙町2-9-2
菊屋ビルディング2階
TEL. 042-528-0011

アクセス
JR線
「立川駅」北口より徒歩4分
多摩都市モノレール線
「立川北駅」徒歩4分



Real Estate TOKYO

夏号

2020 No.189 Summer Real Estate TOKYO

CONTENTS

- 03 | (公社) 不動産保証協会東京都本部
第47回定時総会
(公社) 全日本不動産協会東京都本部
第69回定時総会
(一社) 全国不動産協会東京都本部
第1回定時総会
- 08 | **[追跡・東京大改造]**
ITとメディア 最先端を走る渋谷
- 10 | **[シリーズ・変革に向かう不動産流通業]**
**新型コロナウイルスに対応した
不動産業界のIT化**
- 12 | **[この人に聞く]**
**感染症とのたたかいに打ち勝ちスポーツを通じた
健康づくりができる街・東京へ**
小谷 実可子氏
- 14 | **[特別寄稿]**
**コロナで変わること・変わらないこと、
不動産業のコアと適応力**
宗 健氏
- 16 | **不動産テック最前線**
谷山 智彦 ピットリアルティ株式会社 取締役副社長 / 株式会社野村総合研究所 上級研究員
- 17 | **TRA 不動産相談室の事例から**
井上雅弘 銀座誠和法律事務所 弁護士
- 18 | **本部・支部・TRA だより**
- 19 | **東京都からのお知らせ**

COVER PHOTO
「ほおずき市 (浅草)」



※新型コロナウイルス感染症の影響により、通常と連載内容を変え、「実務に活かす! 最新判決動向」は休載します。

(公社) 不動産保証協会東京都本部 第47回定時総会

(公社) 全日本不動産協会東京都本部 第69回定時総会

(一社) 全国不動産協会東京都本部 第1回定時総会

本年は、新型コロナウイルス感染症の拡大防止を考慮し、不動産保証協会東京都本部第47回定時総会、全日本不動産協会東京都本部第69回定時総会については、議案書を代議員に送付し、令和元年度の事業活動・決算・監査報告に関する件、令和2年度の事業活動計画・収支予算に関する件を報告しました。

なお、全国不動産協会はこれまで全日東京都本部会員の事業サポートを重点に置いた法人として活動してきましたが、令和2年度からは全国の全日会員の業務支援を中心とした事業展開を行うため、全国に47の地方組織を有する全国組織団体として生まれ変わりました。こちらも代議員に議案書を送付し、報告事項を報告するとともに、決議事項として東京都本部役員や総本部理事候補及び代議員選出に関する件を書面で決議しました。

「令和」の新たな時代を迎え、日本経済は堅調な景気回復の基調や地価動向の上昇局面が続くなど不動産市場も拡大していたところ、新型コロナウイルス感染が拡大し、世界的に政治や経済にとどまらず、今までに例をみない様々な分野において深刻な影響を受けることになり、波乱含みの年度末となりました。

東京都本部は現下のコロナ感染症拡大による今後の先行きをしっかりと見据え、会員サービスについては新型コロナウイルスによる影響を最小限にとどめるとともに、状況に応じて事業の縮小などについても果敢に対応するなど、柔軟で的確な運営に努めてまいります。

そして、東京都本部の取り組みをしっかりと周知するとともに、会員が全日の会員であることを誇りに思い、メリットが十分に享受できるような真に必要なとされる協会を目指します。

*内容は主要部分を抜粋しました。

第47回 定時総会

報告事項(1)

令和元年度 事業活動報告に関する件

苦情申出件数は、前年度の66件に対し、今年度は110件であった。本年度は過年度受理分も含め、計49件について処理を終えた。弁済業務保証金から還付を受け得る債権として認証された件数と認証額は、10社10件(前年度6社8件)、2,684万6,816円(同1,677万6,000円)となった。求償業務においては、246万円(同877万0000円)の回収実績があった。

手付金等保管事業については、65件の問い合わせがあり、うち1件の利用申請があった。また、一般保証業務は、10件の問い合わせがあったが、利用には至らなかった。

法定研修会は、地区(全日20支部、5地区協議会)単位の開催を含め、一般研修および新入会員を対象とした特別研修会を各会場において実施した。

一般研修会である東京都本部法定研修会は、東京国際フォーラムとよみうりホールとの2会場において実施し延べ7,500社の多くの会員の皆様の参加を得て大きな成果を上げ、また、各支部や地区においても延べ46回の法定研修会が行われ、12,303名が受講した。

また、特別研修会である新入会員研修会は3回実施し490社の参加を得た。

〈東京国際フォーラム 法定研修会〉

開催日時: 令和元年10月9日(水)13:00~16:10

開催場所: 東京国際フォーラム ホールA、B

研修内容:

- 「東京都の不動産行政の最近の動向と人権に関する取組みについて」
- 「水害リスクに関する情報の解説等について」

「日本経済のゆくえ~どうなる令和日本?オリンピック後の展望~」
慶應義塾大学大学院メディアデザイン研究科教授 岸 博幸氏
「民法(債権関係)改正に伴う事実上の留意点」

受講会員数: 6,760社

〈有楽町よみうりホール 法定研修会〉

開催日時: 令和元年12月20日(金)13:00~16:00

開催場所: 有楽町よみうりホール

研修内容:

「東京都の不動産行政の最近の動向と人権に関する取組みについて」
「米中衝突の時代をどう生き抜くか ~中国の攻勢とニッポンの針路~」

外交ジャーナリスト・作家 手嶋 龍一氏

「民法(債権関係)改正に伴う実務上の留意点」

受講会員数: 740社

第2 収益事業等の実施

当本部会館の一部を関連団体に賃貸し、賃料収益を得た。

第3 その他の活動の実施(広報・組織・総務等)

602社の入会があり、3月末の会員数は前年度比228社増の9,818社となった。従前より引き続き会員数は一貫して増加傾向にあり、平成22年4月1日から平成31年3月31日までの10年間で2,601社の純増となっている。会員増強策として、実施する各種事業においてラビーちゃんを活用するとともにNPO等が主催する外部イベントにおいてラビーちゃんを派遣し協会PRを図った。西武新宿線「西武新宿」駅JR側壁面に大型ロングボードの広告を掲出したほか、都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅において、ホームドアにポスター

令和元年度法定研修会の様子(東京国際フォーラム)



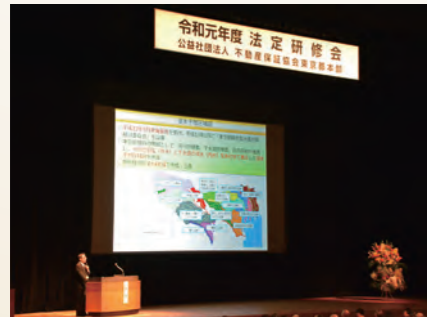
法定研修会会場のラビーちゃん



中村裕昌本部長



東京都住宅政策本部不動産業課長・西崎晃氏



東京都建設局河川部防災課長・西園寺英華氏



慶應義塾大学大学院教授・岸博幸氏



不動産適正取引推進機構主任研究員・中戸康文氏

広告50枚及び自動改札機にステッカー広告14枚を掲出するなど、広告活動を充実させた。

報告事項(2)

令和元年度 決算報告に関する件

別表①のAを参照。

報告事項(3)

令和元年度 監査報告に関する件

業務処理は適正に実施されており、かつ出納業務等も適正に処理されていることが報告された。

報告事項(4)

令和2年度 事業活動計画に関する件

第1 公益目的事業の実施

重点事業は、消費者保護と不動産の円滑な流通を目的とした「法定研修会」の実施及び消費者保護による「社会貢献」、令和3年3月末までに正会員10,000社を目指す「組織強化」、令和2年4月に施行される改正民法により「瑕疵担保責任」に代わり「契約不適合責任」という概念が導入されるなど、不動産に関わる法令改正について会員に周知し資質向上に努める「会員への普及啓発」の3項目を掲げる。

不動産取引に関する苦情申立は、取引相談委員会において迅速かつ公正に対応し、消費者保護に努める。

求償業務は、総本部と連携を図り、求償債権者に対する資産調査・情報収集等を行い、求償債権者の状況に応じて、効率的な求償債権の回収に努める。

法定研修会は、全会員対象の研修会を10月6日(火)に東京国際フォーラムで開催する。また、同研修会欠席者対象の研修会、地区(全日20支部、5地区協議会)実施研修会を開催する。新入会員研修会を3回開催する。

(※新型コロナウイルス感染拡大防止のため開催の可否を検討する。)

令和元年度協会PR広告活動事例



都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅ホームドアポスター50枚



都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅自動改札機ステッカー14枚



西武新宿線「西武新宿」駅JR側大型ボード



東京メトロ「半蔵門」駅



JR「品川」駅



JR「池袋」駅

第2 収益事業等の実施

(公社)全日本不動産協会東京都本部と共同して当本部会館の一部を賃貸し、賃料収入を得る。

第3 その他の事業の実施

新規入会目標(本店)予定数は、主たる事務所620社、従たる事務所120ヶ所とし、入会手続にあたっては公正な入会審査を行い優良会員の加入促進に努める。入会促進対策事業としては、開業費用応援キャンペーンとして、入会諸費用の減額に努める。

協会PR活動としては主要な駅の内外およびインターネット上において、効果的な広告活動を行うほか、広報関連業務としてホームページや広報誌の充実を図り、消費者及び会員向けサービス、コンテンツの充実を図る。

報告事項(5)

令和2年度 収支予算に関する件

別表①のBを参照。

別表① 公益社団法人 不動産保証協会東京都本部			
㊤ 令和元年度決算報告に関する件		㊦ 令和2年度収支予算に関する件	
令和元年度収支決算収支状況概要表 平成31年4月1日から令和2年3月31日まで		令和2年度収支予算収支状況概要表 令和2年4月1日から令和3年3月31日まで	
科目	決算額(単位:円)	科目	予算額(単位:円)
経常収益	144,794,759	経常収益	119,489,500
経常費用	158,837,782	経常費用	163,336,000
評価増減等	0	評価増減等	0
当期経常増減額	△14,043,023	当期経常増減額	△43,846,500
当期一般正味財産増減額	△14,043,023	当期一般正味財産増減額	△43,846,500
一般正味財産期首残高	1,069,338,643	一般正味財産期首残高	1,012,196,233
一般正味財産期末残高	1,055,295,620	一般正味財産期末残高	968,349,733
正味財産期末残高	1,055,295,620	正味財産期末残高	968,349,733

第69回 定時総会

報告事項(1)

令和元年度 事業活動報告に関する件

第1 公益目的事業の実施

適正かつ公正な不動産取引及び不動産流通の円滑化を推進する事業として、法令違反あるいは違反する恐れがある業者に対する指導及び啓発活動を実施した。

行政及び関係団体と連携し、違反屋外広告物の調査・撤去活動、支部の指導担当者に対する研修を行った。また、地方公共団体等と連携し、「不動産取引における反社会的勢力の排除」、「不当差別の撤廃」、「居住支援事業」等、啓発活動に努めた。

不動産流通の円滑化推進事業では、総本部や関東流通センター等と連携し、ラビーネットやレイズ等の高度情報化システムの普及啓発を図るとともに、高度情報化ツールの活用方法に関する研修等を実施した。さらに、中古住宅流通活性化事業として、東京都との「東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」に基づき、空き家所有者等への意識啓発に努めた。

研修事業は、宅地建物取引士法定講習を31回開催し、4,914名(うち他道府県登録主任者235名)が受講した。宅地建物取引業者の従業者の資質向上と業務の適正な推進を目的とした「全日ステップアップトレーニング」を9回開催し、計1,193名に修了証書を交付した。

不動産街頭無料相談では、39会場において1,548件の消費者等からの相談に応じた。

一般消費者を対象とした不動産街頭無料相談の様子



別表② 公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部

㊦ 令和元年度決算報告に関する件 令和元年度収支決算収支状況概要表 平成31年4月1日から令和2年3月31日まで

科目	決算額(単位:円)
経常収益	465,831,757
経常費用	601,083,376
評価損益等	0
当期経常増減額	△ 135,251,619
当期一般正味財産増減額	△ 135,731,613
一般正味財産期首残高	1,709,245,085
一般正味財産期末残高	1,573,513,472
正味財産期末残高	1,573,513,472

㊧ 令和2年度収支予算に関する件 令和2年度収支予算収支状況概要表 令和2年4月1日から令和3年3月31日まで

科目	予算額(単位:円)
経常収益	385,387,500
経常費用	429,053,000
評価損益等	0
当期経常増減額	△ 43,665,500
当期一般正味財産増減額	△ 43,665,500
一般正味財産期首残高	1,514,824,242
一般正味財産期末残高	1,471,158,742
正味財産期末残高	1,471,158,742

第2 収益事業等の実施

会員の利便及び親睦を図るため、配布品の提供、慶弔金の支給、交流会の開催等を実施した。

第3 その他の活動の実施(組織・総務・財務等)

新規入会手続を行うにあたり、常に公正な入会審査を行うとともに優良会員の加入促進に努めた。

広報誌「不動産東京」を年4回発行するとともに、ホームページの運営管理を行った。また、効率的な運営を図るため必要な業務を実施した。

報告事項(2)

令和元年度 決算報告に関する件

別表②のAを参照。

報告事項(3)

令和元年度 監査報告に関する件

業務処理は適正に実施されており、かつ出納業務等も適正に処理されていることが報告された。

報告事項(4)

令和2年度 事業活動計画に関する件

第1 公益目的事業の実施

法令等違反業者に対する指導や不動産の表示に関する公正競争規約の徹底など、適正かつ公正な不動産取引の推進に努める。

総本部や関東流通センター等と連携し、ラビーネットやレイズ等の高度情報化システムについて、情報提供の充実及び普及啓発を図るとともに、IT重説及び全日版重説・契約書類ならびに民法改正、全日版安心R住宅等に対応した研修を実施する。

全日ステップアップトレーニングについては、計8回、受講者数1,350名を計画しており、教育研修体制の更なる充実を図る。

一般消費者を対象とした街頭無料相談会などの相談事業のほか、会員などの宅地建物取引業者からの相談については、(一社)全国不動産協会「新宿不動産相談室」と連携して対応する。

(※新型コロナウイルス感染拡大防止のため開催の可否を検討する。)

第2 収益事業等の実施

(公社)不動産保証協会東京都本部と共同し当本部会館の一部を賃貸し、賃料収益を得る。

第3 その他の活動の実施(組織・総務・広報等)

会員増強と財政基盤の安定に努める。(公社)不動産保証協会東京都本部及び(一社)全国不動産協会と連携し、東京都行政書士会との協力推進などの入会促進対策事業を行う。

報告事項(5)

令和2年度 収支予算に関する件

別表②のBを参照。

第1回 定時総会

第1号報告

令和元年度 事業報告に関する件

全国組織体制の確立に向け、定款のほか諸規程の整備や入会金等の見直しを行い、運営基盤を構築することに努めた。

資格取得支援講座や不動産実務研修、経営者研修を実施したほか、改正民法に適切に対応するため小冊子「宅建業者・賃貸不動産管理業者のための民法(債権法)改正における実務ポイント」を制作し、会員に配布した。

当協会が出資して設立した全日ラビー少額短期保険株式会社は、支部及び全日地方本部の協力を得て事業展開に努めた結果、代理店登録数は1,904社、売上は前年度比130%を達成した。

TRA不動産相談室の相談件数は、会員及び会員以外(都民など)を合わせて計9,588件。

第2号報告

令和元年度 決算報告に関する件

別表①のAを参照。

第3号報告

令和元年度 監査報告に関する件

業務処理は適正に実施されており、かつ出納業務も適正に処理されていることが報告された。

第4号報告

令和2年度 事業計画に関する件

全日グループ全体の将来を見据えた組織改革の一環として、TRAは、令和2年4月1日より全国組織として改編され、東京都においても新たに東京都本部が設置され、全日グループの一翼を担う団体としてスタートを切ることとなった。東京都本部が主体となって、TRAの会員であるメリットが十分に享受できるような真に必要なとされる協会を目指すとともに、全日グループの発展に寄与する。

一方で、新年度にあたり、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う東京オリンピック・パラリンピックの1年延期や政府による緊急事態宣言が発出されるなど国民生活は不安と混乱の渦中にあり、収束の見通しが不透明なうえ、日本経済への影響も計り知れない状況にある。これまでの共済事業、不動産相談室の運営は総本部事業に移管することとなるが、会員支援事業をはじめとした事業については、今後の状況変化を注視し、安全が確保されるまで、事業の実施の是非あるいは事業の縮小を含め、総合的に判断する。

会員支援事業については、会員の全日ラビー少額短期保険株式会社の利用促進に向け周知・勧誘活動に努め、会員の収益増加に寄与する。

不動産取引総合相談事業については、総本部が実施する不動産取引に関する相談事業について会員及び一般消費者等にHP等を通じて案内する。共済事業については、令和2年度より死亡共済金の年齢を「18歳~76歳」から「18歳~77歳」に引き上げ、死亡見舞金の対象年齢も「77歳以上」から「78歳以上」に変更となり、更に入院見舞金の対象者として「従たる事務所の政令使用人」を追加する。

第5号報告

令和2年度 収支予算に関する件

別表①のBを参照。

決議事項 第1号議案

東京都本部役員の選出に関する件

理事25名、監事3名、学識経験理事1名が承認された。

決議事項 第2号議案

総本部理事候補者4名の選出に関する件

当本部理事会に一任することが承認された。

決議事項 第3号議案

代議員123名の選出に関する件

提案された123名の総本部代議員が承認された。

別表① 一般社団法人 全国不動産協会			
㊦ 令和元年度決算報告に関する件 令和元年度収支決算概要表 平成31年4月1日から令和2年3月31日まで		㊧ 令和2年度収支予算に関する件 令和2年度収支予算概要表 令和2年4月1日から令和3年3月31日まで	
科目	決算額(単位:円)	科目	予算額(単位:円)
経常収益	376,208,572	経常収益	238,726,800
経常費用	455,285,556	経常費用	239,306,300
評価損益等	0	評価損益等	0
当期経常増減額	△ 79,076,984	当期経常増減額	△ 579,500
当期一般正味財産増減額	△ 79,076,984	当期一般正味財産増減額	229,420,500
一般正味財産期首残高	571,708,568	一般正味財産期首残高	0
一般正味財産期末残高	492,631,584	一般正味財産期末残高	229,420,500
正味財産期末残高	492,631,584	正味財産期末残高	229,420,500

役員一覧

理事

丸岡 敬	千代田支部	目黒 歳章	城北支部
松崎 信義	千代田支部	阿波 康則	練馬支部
和光 隆信	中央支部	及川 昇一	多摩北支部
風祭 富夫	城東第一支部	石原 孝治	多摩中央支部
矢作 憲一	江戸川支部	石川 康雄	多摩東支部
竹林 香代	城東第二支部	原嶋 和利	多摩西支部
石原 弘	港支部	河崎 浩三	多摩南支部
竹内 秀樹	港支部	田代 雅司	町田支部
大鎌 博	世田谷支部	中村 守宏	(一社)全国不動産協会 東京都本部
松本 太加男	城南支部		
貝塚 克実	城南支部		
中村 裕昌	新宿支部		

監事

森下 寛	第二地区協議会
山口 國男	第三地区協議会
石澤 茂	第四地区協議会
中野・杉並支部	
豊島・文京支部	

追跡・東京大改造

ITとメディア 最先端を走る渋谷



渋谷が新しくなりつつあります。昭和初めに開業した旧東急東横線渋谷駅跡地には「渋谷ストリーム」が建ち、同じ頃に開業した東急東横店も複合ビル「スクランブルスクエア」に生まれ変わりました。銀座線や埼京線のホームも移動しています。渋谷は、流行・ファッションのまちから、ITやメディアの集積するオフィス街になりつつあります。まちと産業が変わりつつある渋谷駅周辺のまちづくりを見ていきます。

渋谷にGoogleが帰ってきた

渋谷駅周辺は、2000年代から絶え間なく工事が続いています。1956年に建てられた映画館やプラネタリウムのある東急文化会館が2003年に閉館し、跡地に複合ビル「渋谷ヒカリエ」が竣工しています。2008年には副都心線が開通。2013年には副都心線と東急東横線の直通運転に伴い、昭和初期に開業した「かまぼこ屋根」で知られた東急東横線渋谷駅の地上ホームの営業が終了しました。その跡地には、2019年に複合ビル「渋谷

ストリーム」が完成しています。

渋谷ストリームの開業で話題となったのは、Googleが渋谷に帰ってきたことです。Googleは2001年に米国で初めての拠点をセルリアンタワーに構えましたが、2010年に六本木ヒルズに移転しました。今回は、渋谷と六本木の2拠点制を敷きます。渋谷にはIT関連の事業を始めようとする個人や小人数グループを支援するスタートアップ支援施設を設けました。Googleはなぜ渋谷を選んだのでしょうか。GoogleのCFOは「渋谷は日本のシリコンバレー」と言っています。IT企業が集積している

ということです。高度な中間サービス業であるIT企業は、労働集約型であると同時に高度人材への依存度が高いため、集積することによって、人的交流が活発になる、人材を採用しやすくなる、といったメリットが生じます。そのため、渋谷を本拠とするIT企業は、有名上場企業に限っても、GMOインターネットや、サイバーエージェント、ディー・エヌ・エー、mixiなど多数に上ります。

渋谷にはITと親和性の高いメディア関連企業も集積しています。筆頭はNHKです。NHK放送センター（主たる事務所）が渋谷駅から



渋谷駅周辺図



Googleが入居した渋谷ストリーム（右側）と、スクランブルスクエア東棟、手前の東急東横店には中央棟が建設中



渋谷駅の山手線ホーム（右側）に隣接するようになった埼京線のホーム



広大な再開発を行う渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業、左手前に見えるのは渋谷ストリームと埼京線・山手線

北西側、渋谷センター街（宇田川通り）を抜けた場所に立地しているため、宇田川沿いには番組制作会社やデザイン・CG制作会社が多数あります。加えて、インターネットテレビを配信するサイバーエージェントも宇田川沿いに本社ビルとスタジオを置いています。

渋谷を強くする駅の大改造

第4次産業革命をリードするITとメディアの二大産業が集積する渋谷は、今後も発展しそうです。後押しをするのは、渋谷駅と渋谷駅前の大改造です。2020年の初め、銀座線渋谷駅ホームはハチ公広場よりの位置から、宮益坂方面に100mほどスライドしました。利便性が下がったように感じられますが、改札を出ればJR渋谷駅の改札がすぐに見えるため、わかりやすくなっています。東急東横線への乗り換えも、上下差はあるものの動線は直線的で

さらに、この6月には、埼京線渋谷駅のホームが山手線渋谷駅と隣接するようになりました。同じ渋谷駅でありながら、山手線とは約350m以上離れていた埼京線（りんかい線）渋谷駅ホームが山手線の隣に来るよ

うになったことで、利便性が大幅に向上しています。埼京線渋谷駅ホームが山手線の隣になったことは、東急東横線・田園都市線や京王井の頭線にも近付いたこととなります。埼京線には、早ければ2029年頃に、山手線と羽田空港を直結する羽田空港直結線が乗り入れるようになります。東急線や京王線を利用する東京西郊の住民にとって、羽田空港へのアクセスが格段に上がります。また、新型コロナウイルスの影響で止まっているインバウンドも、この頃には回復しているでしょう。世界的な知名度のある渋谷、スクランブル交差点に空港から直にアクセスできるようになれば海外からの観光客が大幅に増加することが見込めます。

高層ビル街に変貌する渋谷

渋谷ストリーム（延床面積約12万㎡）に渋谷スクランブルスクエア東棟（同約18万㎡）。戦後の駅前商業地を再開発した東急プラザ渋谷を、2019年に再開発した複合ビル「渋谷クラス」（同5万㎡）、渋谷パルコの再開発「渋谷パルコ・ヒューリックビル」（同約6万㎡）、渋谷区庁舎の建て替え（同3万㎡）と定期借地権付き高層マ

ンションなど、渋谷駅周辺の建物の更新は、最近竣工したものだけでも延床面積で50万㎡以上、東京駅前の丸の内ビルディング（延床面積約17万㎡）の約3棟分になります。これらに加え、渋谷駅前ではさらなる開発が控えています。東急東横店の本館を建て替える渋谷スクランブルスクエア中央棟・西棟（同約10万㎡）の複合高層ビルが2028年に完成予定です。また、渋谷駅に近接していながらも、玉川通り・首都高速道路の通り向こうのために、戦後の古い建物が建っていた桜丘町でも大規模な再開発の施行と工事が進んでいます。東急不動産が主にかかわる「渋谷駅桜丘口地区第一種市街地再開発事業」です。施行面積は2.6ha、主な建物は2街区で、A街区は延床面積約25万㎡と丸ビルを上回る高層ビルとなり、B街区も延床面積約18.4万㎡と丸ビルに匹敵する高層ビルになる予定です。全体竣工は2023年。中高層部はオフィス、低層部には商業施設、そして住宅棟も設けられます。桜丘町地区には、就業人口が少なくとも1万人が増加します。これまで、オフィス床が足りないとして他のオフィスエリアに移転していたIT企業が再び渋谷に戻ってくる可能性があります。渋谷は、ITとメディアの最先端のまちになります。

新型コロナウイルスに対応した 不動産業界のIT化

新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、不動産業でもIT（情報通信技術）を活用した営業活動に注目が集まっています。不動産仲介は物件探しや内見、契約締結などで対面が求められる機会が多いですが、VR（仮想現実）システムやビデオ会議、チャットなどを使い、顧客が不動産会社に訪問せずに物件を決めることができるようになってきました。感染を防ぐために対面を避けたい顧客のニーズを満たせるほか、来店の時間を省き効率的に物件が探せるメリットもあります。こういったサービスが普及しているのか、まとめてみました。

空き時間を有効活用できる チャットの物件探し

物件を探している人が不動産会社に来店すると、スタッフから希望に見合った物件をいくつか提案され、その中から気になった物件を実際に内見し、選んだ物件を借りるための契約を結ぶという流れになるのが一般的でしょう。このそれぞれの場面でITを活用したサービスが普及してきています。サービス自体は数年前から開発されてきましたが、新型コロナウイルスの感染拡大で外出が難しくなった状況もあり、サービスへの注目も高まってきました。

まず物件探しをする場面では、不動産会社のスタッフと顧客がLINEなどのチャットアプリでやり取りし、来店せずに希望の物件を絞り込むサービスがあります。サービスを提供している会社のサイトから物件を選ぶ際の条件や希望を登録すると、チャットを経由してスタッフから希望に見合った物件の情報が届きます。不動産会社に来店して物件を探す場合、不動産会社への移動時間や物件を複数内見する時間などまとまった時間が必要になりますが、チャット経由であれば仕事の休憩時間や仕

事から帰宅する通勤時間など、ちょっと空いた時間を活用して物件を探せるメリットがあります。不動産会社からの提案も都合の良い時間に確認すればよく、効率的に探すことができます。深夜でも対応する会社もあり、夜遅い時間に帰宅してからの連絡にも迅速に返信がくるケースがあります。

対面しない分、自分のペースで細かい希望を伝えやすいと感じる利用者もいるようです。届いた提案に対する追加の質問がしやすいほか、必要な情報だけを得られるという声もあります。

VRで物件に足を運ばずに内見

内見の場面では、VRシステムの活用が進みつつあります。VR

システムは、「VRゴーグル」と呼ばれる映像を映し出す装置により、その映像の場面にいるかのように感じることができる技術です。例えば物件の室内の映像がゴーグルに映し出されていれば、ゴーグルをつけた人は上を向けば部屋の天井が、下を向けば床が見えるようになります。一步踏み出せば映像もそれに合わせた状態になるなど、立体的に映像を構成しています。

撮影に使うカメラには、ボタンひとつ押せば360度を簡単に撮影できるものが普及してきました。不動産会社のスタッフが事前に物件を撮影し、それをゴーグルで見られるようにすれば、物件を探している人が実際に内見しなくても臨場感のある情報を伝えることができます。複数の物件を移動する



360度カメラで撮影した室内の画像。歪んでいますが、アプリなどを介してゴーグルで確認すると部屋全体を見回すことができます

(写真はイメージ)

チャットによる物件探しのイメージ



時間や手間を省けるほか、気になった物件をVRで確認して絞り込んだ上で実際に内見するような効率的な探し方もできます。

先ほど説明したチャットによる物件探しでは、気に入った物件を内見する段階では実際の物件に足を運ぶ形がこれまで多かったのですが、感染予防の観点から内見を直接行わずVRシステムで対応しようとするサービスも始まっています。ある会社は物件内を見回せる映像をスタッフと顧客で共有できる技術を開発し、映像をビデオ会議システムで確認しながら内見する方法を生み出しました。スタッフと顧客の双方が映像を動かすことができるので、顧客の不明点にもきめ細かく対応できるようになっています。

一方で、カメラによっては撮影した映像が不鮮明になったり、不動産会社が部屋の悪い状態を隠して撮影しているのではないかとという疑念を抱かれるといったデメリットも指摘されます。臭いや周辺の音が把握できないという課題や、ゴーグルのある不動産会社に出向かなくてはいけないという手間もあります。ただし、物件を借

りる前の映像があることは、退去時に確認された傷がいつ付けられたのか客観的に判断できるという効果も生んでいます。ゴーグルについては、物件を探す人にゴーグルを事前に送って自宅で内見してもらい、ビデオ会議システムなどと組み合わせて質問に答える仕組みを提供する不動産会社も出てきています。

物件探しから契約まで コロナ後はIT化の定着も

内見に関しては、不動産会社のスタッフが立ち会わずに物件を探す人が内見できる「セルフ内見」と呼ばれるシステムも生まれています。対面が避けられることに加え、内見時間を比較的自由に設定できる点や、スタッフのペースにおさねず自分が気になる場所をしっかりと確認できる点にメリットが集まっています。スタッフが立ち会わない内見は、鍵の置き場がわかってしまい勝手に部屋に入られるなどセキュリティ面に課題がありました。スマートフォンなどでドアを開錠できるスマートロックが普及したことで対応がし

やすくなりました。物件の検索や内見の申し込みにもチャットやメールなどのITが活用できるケースもあり、一度も不動産会社に出向くことなく物件を決めることもできます。

契約の段階でも、契約時に義務付けられている重要事項説明をITで行う「IT重説」が、賃貸借契約では既に活用できるようになっています。国土交通省は賃貸借契約書や重要事項説明書を電子交付できないか社会実験を行っており、2019年10月から3ヶ月行った実験から課題を洗い出し、今年度後半に改めて社会実験を行う予定です。売買契約についてもIT重説の社会実験を行い、普及できるか検証を進めています。

新型コロナウイルスは、否が応でも社会全体のIT化を進めたといえます。不動産業でも、緊急事態宣言下で対面での接客が難しい中、ITを活用したケースも増えてきています。活用してみると面倒さなどの先入観が薄れたという声もあり、コロナウイルスの感染収束後も仲介業務の様々な場面でITを活用する動きが定着してくるのではないのでしょうか。

感染症とのたたかいに打ち勝ち スポーツを通じた健康づくりが できる街・東京へ

新型コロナウイルス感染症の影響で東京オリンピック・パラリンピックは延期となりました。東京都では政府による緊急事態宣言のもと外出自粛生活を経験した後、「新しい生活様式」での暮らしがスタートしました。ソウル五輪でシンクロナイズドスイミング（アーティスティックスイミング）で銅メダルを獲得し、東京2020招致アンバサダーや日本オリンピック委員会理事として活躍する小谷実可子さんに、東京五輪への思いやコロナ禍を経験して感じた暮らし方についてのお考えを聞きました。（取材は5月25日にウェブ会議で実施）

五輪延期で得られた 時間を有意義に

コロナウイルス感染拡大の影響は日本にも及びました。アスリートたちの心境は、一刻も早く練習をしたい気持ちと、感染症から命を守るという両方のせめぎあいだったのではないかと思います。外出自粛生活の中、アスリートたちは普段の練習では取り組みにくい練習や体のメンテナンスに時間を割き、前向きに過ごしていたと聞いています。

東京オリンピック・パラリンピックの延期という大きな決断ができたのも、コロナウイルス感染症が広がるまでの間に競技施設が予定通りに仕上がり、開催の準備が整いつつあったからだと思います。延期すれば来年にはなんとかオリンピックが開催できるとIOCに思ってもらえたからなのです。準備が不十分であったり、混乱が続いているようであれば、延期ではなく中止という判断にもなりかねない中、延期という決断で開催への道筋をつけたことは日本のこれまでの努力があったからこそです。今回のオリンピックの延期によって約1

年という時間の猶予が得られたわけですから、これを有意義に使いながら、コロナウイルスとのたたかいに打ち勝って、オリンピックという平和の祭典を成功させたいという思いを強くしています。

立ち止まって これまでのあり方を考える機会

緊急事態宣言の下、自粛生活を経験しました。私は外出したり日々忙しくしている方が元気でいられる性格ではありましたが、この機会に家でゆっくり料理をしたり、家族と会話する時間が持てたことは貴重な経験だったなと思います。家にいる時間が増えたので、不要な物を断捨離したり、普段は手が回らないところを徹底的に掃除して、最終的には部屋の模様替えまでやってしまいました。すっかり生まれ変わった我が家で、家族と共に過ごせる時間を大事にし、「家って良いなあ」と実感しました。多忙な暮らしの中では思いつかなかったような「こんな工夫をしたら楽しめるのではないか」というアイデアを行動に移すことが楽しかったですね。

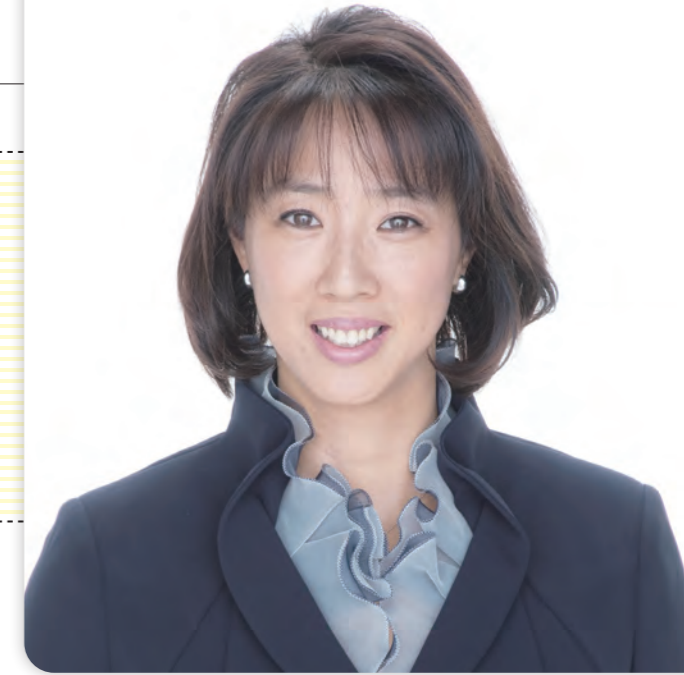
在宅時間が長かったことから、住まいの快適性について考えたり、また、在宅ワークでウェブ会議などを体験して、移動する労力を削減することで生まれる時間的な余裕を実感したり、働き方についても新しい発見をした人もいらっしゃるのではないのでしょうか。私自身もふと立ち止まって、これまでのあり方を考える機会になったような気がしています。

スポーツを通じて 健康づくりができる街・東京へ

オリンピックが開催されたその先の東京のあるべき姿として、スポーツを通じた健康づくりができる街を目指してほしいと思います。コロナウイルス感染拡大を経験して、日々の体力づくりについて多くの人が意識したと思いますので、街の中で自然に体を動かせる場所があるような暮らしを実現できる街であってほしいなと思います。大きな公園に行かなくても、マンションの内にプールがあったり、トレーニングができたり、近くの広場で気持ちよくランニングができたりするとありがたいです。

小谷 実可子 氏 KOTANI Mikako

1966年東京都生まれ。ソウル五輪では初の女性旗手を務め、アーティスティックスイミング（旧名称：シンクロナイズドスイミング）ソロ・デュエットで銅メダルを獲得。プール外に活動の幅を広げるために休養し、長野五輪招致に携わる。バルセロナ五輪を視野に復帰し日本代表となったが、同大会後に引退。国連総会に民間人として初めて出席した経験を持ち、五輪・教育関連の要職に数々抜擢。東京2020招致アンバサダーや日本オリンピック委員会理事を務めるなど国際的に活動する一方、自身がコーチを務めるクラブでアーティスティックスイミングの魅力を伝承している。



パラリンピック開催で培ったバリアフリーの真の意味での実現は、障がい者やお年寄りなどを含めたすべての人が、日常的に体を動かせる環境をつくることにつながります。病気になるにくい体をつくるための専門的なアドバイスが気軽に受けられる、そんなサービスが身近にあるといいですね。

普段の会話でも危機を意識づけ コミュニケーションは欠かせず

感染症だけでなく、地震や水害など私たちの生活は非常時と隣りあわせという面が否めません。私はアーティスティックスイミングを楽しむための子供向けの教室を主宰しているのですが、普段の練習時の会話の中から危機管理についての考え方や留意点を伝えるよう気を付けています。地震があった時にどうやって逃げるか、どういうことに気を付けたらいいのか、会話の中で普段から声掛けをするようにしています。さらに、スタッフや教室に通う子供たちといつでも連絡が取れるようにしておき、交通状況の乱れなどが生じたらずぐに連絡を取り合い、安全を気に掛ける。情報を得るために常にアンテナを張っておくことは大事だなと思います。

教室は緊急事態宣言下で活動を自粛しましたが、その間でも子供たち

とのコミュニケーションは欠かせず取るようにしました。トレーニングのやり方を教える動画を送って、子供たちが取り組んだら笑顔の写真を返信してもらったり、オンラインでつながりながら陸上でできる練習をしました。そうすると、普段の水中の練習ではわからなかった細かい動きがいかでできていないか気が付いて、一生懸命、細かい動きをマスターすることに時間をかけました。自粛期間中で水に入れないからこそできる有意義な練習ができたと思っています。オンラインなどの新しい「文明の利器」を使いながら、コミュニケーションを維持していくことに努めました。

都会であつても 街の人が助け合う

緊急事態宣言期間中に飲食店のテイクアウトを利用しましたが、「こんなところにこんなお店があったのか」という発見がありました。お店のたずまいは洗練されているけれど、お店のご主人からあふれる人情や心のこもったお弁当の味は、作った人の人間味までいただいているようなあたたかい気分になりました。今回、コロナによる大変な時期を経験して、都会であつても街の人が助け合っ

ていると感じました。スマートで洗練されているけれど、人情がある。東京の街は素敵ですね。

不動産業は人の暮らしや 人生を支える大切な仕事

長女の進学に伴い、一人暮らしの住まい探しを手伝ったのですが、これがとても楽しかったんです。フットワークが軽くて、人柄のあたたかい不動産業者さんに会って、「この人の勧めしてくれるアパートなら安心だな」と思いました。娘に一人暮らしをさせる親として心配ごとはありますが、頼もしい不動産業者さんと取引ができて、無事に送り出すことができました。

コロナウイルス感染症の影響で暮らしがままならない状況にある人がいらっしゃると思います。不動産事業者の皆さんは街の困っている人の応援団であってほしいと思います。厳しい状況にある人々を支えることで感謝され、苦しむ人々が復活した暁にはきっと倍になって返ってくる。不動産業は人の暮らしや人生を支える大切な仕事です。東京の街が元気に復活していくためにも不動産業者さんの応援が求められていると思います。

コロナで変わること・ 変わらないこと、 不動産のコアと適応力

宗 健 SO Takeshi



1965年北九州市生まれ。九州工業大学卒業後リクルート入社。ForRent.jp編集長、リクルートフォレントインシュア社長、リクルート住まい研究所長等を経て、大東建託賃貸未来研究所・AI-DXラボ所長。麗澤大学経済学部客員准教授。ITストラテジスト・博士（社会工学）筑波大学大学院システム情報工学研究科修了。

はじめに

新型コロナウイルスの流行（以下、単に「コロナ」という）で、社会は大きな変化にさらされている。

大都市部のホワイトカラーの多くがテレワークに強制的に移行し、そのメリットを実感している一方で、飲食や宿泊業界等での雇用に与えた影響も大きい。また、教育分野も大きな影響を受けており、ほとんどの大学は遠隔授業に対応できているが、小中高校の多くで授業がストップし、学習の遅れが危惧されている。

このような状況のなか、住まい・暮らし、不動産のあり方はどのように変化していくのだろうか。

コロナで変わること・ 変わらないこと

コロナは世界に大きな影響を及ぼしているが、その影響は領域・業界、個人のおかれている状況で大きく異なる。飲食や宿泊、エンターテインメント、交通等の領域は大幅な市場の縮小に見舞われているが、通販やその配送を担う運送では、取扱量が急激に拡大している。

個人でみても、大企業のホワイトカラーを中心

にテレワークが普及したが、現場をもつ医療・製造・交通・サービスといった領域では、テレワークはそもそもできず、大きな不安を抱えながら働かざるを得ない人々が多数存在している。また、都市部と地方でも状況は違い、相対的に都市部の方の変化が大きい。このようにコロナの影響は均一ではないことに注意する必要がある。

おそらく、都市部の大企業勤務のホワイトカラーの働き方と大学教育は、コロナによる変化が大きいと考えられるが、日常生活は、時間が経過すれば元に戻る可能性がある。2011年の東日本大震災・原発事故の際も社会が大きく変わると言われたが、数年経つと被災地以外の暮らしが日常に戻っていたように。

住まい・不動産の領域では、テレワークしている人は全就業者の2割程度であり、住まいそのもののニーズはあまり変わらない可能性が高い。3-5月に大きく減少した取引量も6月に入って賃貸需要から先に急速に復活しているように、外国人向け以外の市場の変化は案外小さい可能性がある。

一方で、取引プロセスは働き方と同じように、一定の影響を受けている。できるだけ対面を避けたいというニーズがあるため、IT重説のようなITツールの普及は進むと思われ、不動産の取引プロセスは緩やかに変わっていくだろう。これは、2000年代の前半にインターネットが普及し始め、不動産の広告や取引といったプロセスに大きな変化が起きた時と似ており、業務プロセスの変化は穏やかだが、不可逆的に進む可能性が高い。そして、来年からは、遠隔授業で様々なITツールの使いこなし方を覚えた新卒の新社会人がどんどん社会に入ってくる。その新デジタルネイティブも市場に一定の変化をもたらすだろう。

コロナがなくても変わること

社会には人口動態という大きな流れがあり、人口の変化はコロナとの関係性は極めて薄い。1990年以降急速に上昇している生涯未婚率と、高齢夫婦のどちらかが亡くなることによる単身化が合わさって、単身世帯が急速に増加している。

単身世帯の増加は、結婚や子どもの出生を機に持家を取得するというきっかけが大きく減少すること

につながり、持家率の低下にもつながっている。1998年に69.7%あった45-49歳の持家率は、20年後の2018年には60.5%と9.2%も低下している。この20年で世帯数は70万世帯程度増加しているが、世帯数の増加分と持家率の低下分が、賃貸住宅市場を拡大させているということになる。一方で、新築着工数はこの20年で2割以上減少しており、その減少分が既存住宅市場の拡大につながっている。

しかし、日本人の平均年齢（平均寿命ではない！）は既に49歳となっており、年齢が上がると引越し率が急激に低下することから、賃貸も売買も仲介市場は緩やかに縮小していく可能性が高い。そして、住宅の品質の向上速度が低下したことから（1990年当時の築20年＝1970年築と新築の品質差は非常に大きかったが、2020年現在の築20年＝2000年築と新築の品質差はかなり小さい）、既存住宅に長く住むことの問題が小さくなり、建替市場も緩やかに縮小していく。オフィスについても2020オリンピックに伴う再開は一段落しており、不動産市場全体は、緩やかに縮小していく。人口動態によるこうした変化はコロナと無関係に起き、しかもその影響は非常に大きい。

これから起きる変化と 不動産のコア

今、コロナの影響で起きている市場の一時的混乱には、対症療法的に対応していくしかない。資金を確保し、できるだけ雇用（人材）を守り、消費者のニーズに応じて店舗・事務所を整え、IT重説やテレビ会議ツール等を導入していくといったことである。こうした対応を行わなくても、即座に市場から閉め出されるわけではないが、対応しなければいずれ市場から見放される可能性が高い。これは、この20年でインターネットに対応できなかった不動産事業者が、市場から消滅したのと同じことである。

そして、これから起きるであろう変化に対して、何をどのように取り組むのかを考える時には、そもそも不動産のコアは何かを改めて定義する必要がある。それは、賃貸か売買か、建築・開発・分譲か仲介か、住宅かオフィスかといった様々な不動産ビジネスの形態によって、今後の変化も必要な対応も異なるからである。

ここでは、不動産のコアを仲介業務として考える。そもそも不動産事業者は宅建業免許が必要であり、宅建業とは媒介（仲介）に関する定義だからである。不動産業では、仲介を起点に開発、建築、管理といった領域が拡張されてきたという歴史的背景もある。そして、不動産のコアが仲介とすれば、そのあり方自体は大きくは変わらない。変わるのはマッチングという本質的な価値ではなく、それを実現するためのプロセスとツールなのである。そして不動産仲介において業界内の個人的人脈と関係性が大切なのも言うまでもない。

変化に対応できる 適応力と経営のリーダーシップ

コロナでIT重説やテレビ会議ツールなどの非対面ツールも導入が進んでいるが、こうした変化への対応は対症療法的なものであり、本質的なものではない。そのため、短期的にはそうしたツールの導入を行わなかったからといって即座に大きな問題が起きるわけでもない。

しかし、中長期的に対応が必要になることは間違いなく、対応を後追いつけるよりも、先にやったほうが競争上有利であることは明らかである。また、こうしたITツールの多くはクラウド化されており、初期導入コストもランニングコストも、以前のようなオンプレミス（情報システムを使用者が管理する設備内に設置し、運用すること）での導入に比べれば格段に低くなっている。

この時、先駆的で戦略的なツールの導入と活用ができる企業とできない企業を分けるものは何なのだろうか。それはおそらく、現場の一人ひとりの適応力と経営のリーダーシップの違いによるものだろう。そして現場の適用力は、経営者の姿勢によっても大きく変わってくる。失敗を許容しない保守的なマネジメントと、多少の失敗をチャレンジとして容認し、「あれがいい」「これをやろう」と現場が工夫でき、「他社ではああやってるよ」と経営者が指示できるマネジメントでは、変化に対する適応力に大きな差が出るのは、誰もが想像できるだろう。今後の不動産のあり方で最も重要であり、生き残りを左右するのは、そうした経営のリーダーシップと業界内でのネットワークなのである。

不動産 テック 最前線

第1回 不動産ビジネスの「デジタル化」とは？

谷山 智彦 (たにやま ともひこ)

ビットリアルティ株式会社 取締役副社長
株式会社野村総合研究所 上級研究員

2004年に株式会社野村総合研究所に入社後、主に不動産市場に関する調査研究及びデータサイエンス業務に従事。2017年にケネディクス株式会社との合弁会社であるビットリアルティ株式会社を立ち上げ、取締役として不動産テック事業を推進。2020年3月より現職。また、国土審議会土地政策分科会企画部会専門委員、内閣府「都市再生の推進に係る有識者ボード」委員等の他、早稲田大学ビジネススクール等で非常勤講師を務める。博士（経済学）。

この「不動産テック最前線」は、昨年度の「不動産テック入門講座」で紹介した不動産テックの基本的な概念等を踏まえ、不動産テックの最新トレンドや注目すべき動向等について簡単に紹介します。特に、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の世界的な拡大に伴い、不動産業界に限らず「デジタル化」に注目が集まっています。いま不動産のデジタルイノベーションでは何が起きているのか、その最前線をのぞいてみましょう。

デジタル化の最前線：DX

現在、不動産に限らず、さまざまな産業において「デジタル化」が叫ばれています。第4次産業革命（Industry 4.0）や超スマート社会（Society 5.0）の実現、そして「新しい生活様式」の実践において、このデジタル技術の活用は必要不可欠です。不動産テック（PropTech）も、不動産業界においてデジタル化を推進する動きと言えるでしょう。

しかし、そもそもデジタル化とは何を意味するのでしょうか。実は、日本語のデジタル化は、時代や人によって全く違う意味合いで使われています。従来までのデジタル化は、デジタイゼーション（Digitization）のことを意味していましたが、最近ではデジタイゼーション（Digitalization）や、デジタルトランスフォーメーション（Digital Transformation、DX）のことを意味する場面が多くなってきています。

まず、最初のデジタイゼーションとは、従来はアナログな状態だったものをデジタルな状態にすることです。例えば、大量の紙などに保存されたアナログな情報を機械的に処理できるようデジタルな情報に変換したり、手作業で処理していた工程をロボット等によって自動化したりすることです。これはデジタル技術を用いることで既存の

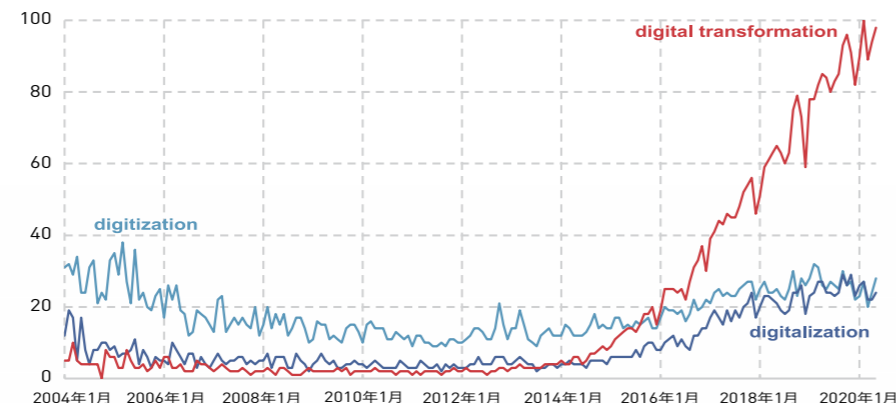
業務プロセスの効率化を図り、コスト削減や付加価値の向上を実現することを意味します。

次のデジタイゼーションは、デジタル技術を利用して現在の事業構造を変革し、新たな価値を生み出すビジネスモデルを創出することを意味します。例えば、売り切りのモデルから定額制のモデル（サブスクリプションとも呼ばれます）へ移行する動きは、物販だけではなく、不動産の領域でも見られるようになりました。

そして最後に、近年最も注目を集めているデジタル化がデジタルトランスフォーメーション（DX）です。これは先のデジタイゼーションの延長線上にある概念であり、デジタル技術によって経営や市場、事業のあり方、人々の生活や働き方等を根本から変革することを目指す概念となります。

【図】は、Googleの検索エンジンにおいて、この3つの言葉が検索されたボリュームの推移を示したものです。これによって、人々の関心がどのような言葉に集まっているのかを時系列で見ることが出来ます。この図からは、従来はデジタイゼーションに関心が集まっていましたが、直近においてはデジタイゼーション、そしてデジタルトランスフォーメーション（DX）に強い関心

【図】 3つのデジタル化の注目度の推移



出所) Google Trendsより筆者作成

が移っていることがわかります。つまり、単にデジタル化と言っても、業務プロセスにおけるIT活用の推進から、ビジネスモデルや市場を根本から変革するDXへと、その意味するところが変化しているのです。

不動産DXとしての不動産テック

不動産テックは、不動産とテクノロジーを組み合わせた造語として、2016年以降に登場してきました。しかし、特に日本国内においては、この不動産テックが意味するところは、不動産業界におけるIT活用の推進に未だ留まっている印象があります。つまり、デジタル化と言っても、従来からあるデジタイゼーションの段階なのです。

本来あるべき不動産テックの本質は、不動産に関連する業務プロセスや特定の作業を効率化するためにデジタル技術を活用するのではなく、不動産に関連する新しいビジネスモデルを構築し、不動産事業そのものを変革させるためのデジタルトランスフォーメーション（DX）です。次回以降は、この不動産業そのもののDXを目指す最前線のトレンドや具体的な事例について見ていきたいと思います。

Real Estate Consultation

【第26回】

TRA不動産相談室の事例から

TRA不動産相談室に寄せられる相談のなかから、会員の皆様の業務に役立つ事例を選び、ご紹介していきます。解説は、相談室で対面式相談を担当されている、銀座誠和法律事務所の井上雅弘弁護士です。

事例概要

新型コロナウイルスを理由とする賃料減額請求に応じる義務はあるか

今回は、新型コロナウイルス（以下「コロナ」）の影響による賃料減額の要否についてです。

相談者が管理しているテナントビルにショットバーが入居しています。そのバーは、コロナの影響で3月から売上が激減し、4月7日から6月11日までの間は休業していました。今回、バーからオーナー（賃貸人）に対し、3月以降の賃料減額の要望がありました。オーナーはこれに応じる法的義務があるのか、とのご相談です。

相談員の回答

義務があるとまでは言えないが、一時的に負担を軽減させることも検討を

バーからの賃料減額請求の法的根拠としては、借地借家法32条1項と、民法611条1項が考えられます。

借地借家法32条1項は、建物の賃料が「租税その他の負担の増減」等

の一定の事情により不相当になった場合、当事者は賃料額の増減を請求できる旨規定しています。条文上挙げられている事情は例示と解されています。

もっとも、賃借人の業績不振は、直ちに賃料減額請求の基礎になるとは考えられていません。また、現状では、コロナによって賃料が不相当と言えほどの不動産価格や賃料水準の低下は生じていません。したがって、同項によって、オーナーには賃料減額に応じる義務があるとは言えません。

次に、民法611条1項についてです。同項は、賃借人の責によらず「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合」には、賃料は減額される旨規定しています。そこで、コロナの影響によってバーを休業したことが、使用収益できなくなった場合に該当するかが問題となります。

まず、緊急事態宣言前については、バーは営業していたとのことですので、物件は使用収益できています。そのため、同項による減額は認められ難いと思われます。

4月7日に緊急事態宣言が出された後、都内のバーは都知事から施設

使用停止の要請を受けていました。これは、新型インフルエンザ等対策特別措置法（いわゆる「特措法」）45条2項に基づく要請です。また、東京都の緊急事態宣言は5月25日に解除されましたが、その後も6月11日までバーは施設使用停止要請の対象でした。これは、特措法24条9項に基づく要請です。

とはいえ、これらはあくまで要請であり、バーの営業が不能となったとまでは言えないと思われます。そのため、私見ですが、4月7日以降についても、オーナーには賃料減額に応じる義務はないと思われます。

ただし、4月7日以降の休業要請には法的根拠があるため、結論は微妙です。また、国土交通省から各不動産関連団体に対し、コロナの影響によって賃料の支払いが困難な事情があるテナントに対しては、支払猶予に応じるなど柔軟な措置の実施を検討するよう要請がありました（全日本不動産協会も依頼対象です）。これらの事情を考慮すると、オーナーに義務があるか否かはさておき、一時的な賃料の減額や支払猶予を検討しても良いと思われます。

TRA不動産相談室では、不動産取引に精通した弁護士と経験豊富な相談員による相談が無料でご利用できます。会員の皆様の不動産取引業務のサポートとしてご活用ください。

相談日時

- ①電話相談 [月・木曜日] 10:00~12:00/13:00~16:00 [火・水・金曜日] 13:00~16:00
- ②弁護士相談 (要事前予約) [奇数週 火曜日] 13:00~16:00 [偶数週 火・木曜日] 13:00~16:00
- ③税務相談 (要事前予約) [第2水曜日] 13:00~16:00

※①~③とも土日祝日、年末年始、お盆期間、GW期間中はお休みです。

電話番号: 03(5338)0370 (相談室専用電話) FAX番号: 03(5338)0371

所在地: 東京都新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階



井上雅弘 先生
(いのうえ・まさひろ)
銀座誠和法律事務所 弁護士

2003年3月、早稲田大学法学部卒。05年10月、司法試験合格。07年9月、銀座誠和法律事務所入所。役職等：千葉県警察学校講師(民法)、社会福祉法人監事、経営革新等支援機関等。日本不動産学会正会員。第一東京弁護士会所属。

※新型コロナウイルス感染症拡大予防のため、業務を縮小しております。詳細はホームページにてご確認ください。(http://www.zenkoku-fudousan.or.jp/fu-soudan/)

本部

AI不動産相談システムのリリースについて

全 日不動産相談センターには年間約1万件の不動産相談が寄せられている状況にありますが、2020年の民法改正において特に急増している不動産相談を鑑み、新民法に特化した不動産相談をデータベース化し、近日中に不動産相談システムとして会員皆様にご利用いただけるよう準備を進めております。

「参照事例のランキング」「ラビーネット契約書に関連するFAQ」も搭載しており、業務にお役立ていただけるシステムです。ご利用ください。



地区

世田谷支部、世田谷区から感謝状贈呈

世 田谷支部は、6月30日(火)に保坂展人 世田谷区長より当支部からの「新型コロナウイルスをともに乗り越える寄附金」に対し感謝状を頂戴いたしました。当該寄付は急遽E-mailにより開催された支部役員会にて多数の賛同を得て、5月13日に実施。贈呈式当日は大鎌世田谷支部長が出席し、区長より感謝が述べられました。



左：保坂世田谷区長
右：大鎌世田谷支部長

TRA

新型コロナウイルス感染症にかかる特別見舞金の給付について

当 会では、この度の新型コロナウイルス感染症の流行を踏まえ、共済事業の一環として、新型コロナウイルスに罹患された会員に対する特別見舞金(10万円)の給付を実施することとなりました。

申請方法等、詳細は「TRA 全国不動産協会」HPにてご確認ください。

[トップページ](#)⇒[お知らせ](#)⇒[新型コロナウイルス感染症にかかる特別見舞金の給付について](#)

- 1. 対象者**：会員事業者の代表者又はその従たる事務所の政令使用人(本会に登録されている者に限る)。
- 2. 給付要件**：①新型コロナウイルスに感染し、かつ、②医療機関に入院又は当局からの指示により宿泊施設あるいは自宅における隔離療養(以下「入院等」という)を10日以上された場合。
※感染が判明しただけでは対象にはなりません。上記1及び2の両方が必要です。
- 3. 対象期間**：令和2年4月1日から令和3年3月31日までの間に感染が判明した場合。

不動産取引時における水害リスク情報の提供について

近年、豪雨災害による被害が頻発・激化しています。令和元年台風第19号では、東京都内でも約850棟の住宅の浸水被害が発生したほか、近隣のタワーマンションでは、地下電源設備への浸水により長時間停電が発生し、エレベーターや水道が使用できなくなるなど、住民の生活に大きな支障を来しました。



《令和元年台風第19号による河川溢水の様子(都内)》

災害の恐れが高まった場合に、住民が自らの判断で適切に避難したり、日頃から浸水防止対策に取り組むためには、住宅の購入等を決める際に物件の水害リスクについて知っておくことが重要です。

こうしたことから、東京都では、昨年度から貴協会ほか不動産業団体と連携し、研修会等の場において水害リスク情報の解説等を行っています。

対象災害	根拠法令	宅地建物取引における重要事項説明
洪水 (集中豪雨の規模が排水能力を上回る場合に発生)	水防法	(義務付けされていない※注)
高潮		
津波	津波防災地域づくりに関する法律	津波災害警戒計画区域
土砂 (土石流、急傾斜崩壊、地滑り)	土砂災害防止法	土砂災害警戒区域

(令和2年6月1日時点)

※注：令和2年5月29日、国土交通省は、水防法に定める水害リスクを、新たに重要事項説明の対象とする省令改正を行う予定(本年6月下旬～7月上旬)と公表しました。このため、最新の省令等を再度ご確認ください。

都内の各区市町で作成・公表されている洪水ハザードマップは、東京都建設局、各区市町のホームページでご覧になれます。

東京都HP https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/river/chusho_seibi/index/menu03.html

[東京都 洪水ハザードマップ](#) [検索](#)

大雨や洪水の情報を提供しています！

都では、水害の軽減を目的として、インターネットや携帯電話に「水防災総合情報システム」で収集した「大雨」や「洪水」などに関するリアルタイム情報を提供しています。

- パソコンの場合 [水防災](#) [検索](#)
- スマートフォンの場合
二次元バーコードを読み取りアクセスしてください。



東京都HP
<http://www.kasen-suibo.metro.tokyo.jp/im/uryosuii/tsim0102g.html>

本件に関する問い合わせ先

- 「水害リスク情報の解説等」・宅地建物取引業法に関すること
⇒ 住宅政策本部住宅企画部不動産課 TEL.03-5320-5072
- 「水防災総合防災情報システム」等の水防対策に関すること
⇒ 建設局河川部防災課 TEL.03-5320-5164
- 「洪水ハザードマップ」に関すること ⇒ 各区市町へお問合せください。

編集後記

広報委員長
後藤 博幸

新型コロナウイルス感染症拡大の猛威に晒され、委員会や研修会など人が集まるものは中止となり、東京都本部事業が停滞してきました。そして東京オリンピックも来年に延期、人が多く集まる行事が軒並み中止の異常事態が続いています。これほどの規模の経済活動の停滞は初めてで、事業の推進に不安を抱えている経営者も少なくないと思います。感染拡大を注意しつつアフターコロナの新様式に対応し、事業の巻き返し戦略を組み立てている会員皆様のお役に立てますよう、東京都本部執行部及び

職員一丸となって協会事業に取り組んで参ります。当協会では、法令改正や税制、通達、業界動向など不動産業界のニュースを解説やデータと共にいち早くお知らせする「月刊不動産」を発行しております。2020年4月号より冊子の発送を終了し、ラビーネットからメール配信通知へと切り替えました。4月号以降はメールにて通知を受けていただき、ラビーネット上での閲覧もしくはPDFデータのダウンロードとなります(ラビーネットID、Passの確認方法は別紙同封の「eラーニングマニュアル」をご覧ください)。

編集

公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部 広報委員会 一般社団法人 全国不動産協会東京都本部 広報事業部会
石川康雄、風祭富夫、後藤博幸、武田良広、沼田文子、横塚誠人、北出光子、後藤優美、松永久和