

追跡・東京大改造

“東京の新たな門前町”
「高輪ゲートウェイシティ」

変革に向かう不動産流通業

不動産情報をオープンデータにする
「不動産情報ライブラリ」公開
多様な活用を促し、不動産流通を推進

東京不動産

No.205
2025
AUTUMN



不動産東京

No.205
2025
AUTUMN

CONTENTS

03 | **【追跡・東京大改造】**

“東京の新たな門前町”

「高輪ゲートウェイシティ」

06 | **【シリーズ・変革に向かう不動産流通業】**

不動産情報をオープンデータにする

「不動産情報ライブラリ」公開

多様な活用を促し、不動産流通を推進

08 | **【ホームステージング実践論—成約率を科学する空間価値向上戦略】 第1回** **新連載**

ホームステージングの力

—空間演出が動かす不動産の現場

一般社団法人日本ホームステージング協会 代表理事 鶴沼 俊英 氏

10 | **【まち図鑑 知っているようで知らない 観光スポット】 No. 7**

西小山 ～ 武蔵小山エリア

12 | **【知っておきたい世界の“住まい文化”】**

Chapter.14

タイ王国 編

14 | 全日不動産相談センターの事例から

井上雅弘 銀座誠和法律事務所 弁護士

16 | 東京都からのお知らせ

18 | 本部だより

COVER PHOTO

「六本木ヒルズと毛利庭園」



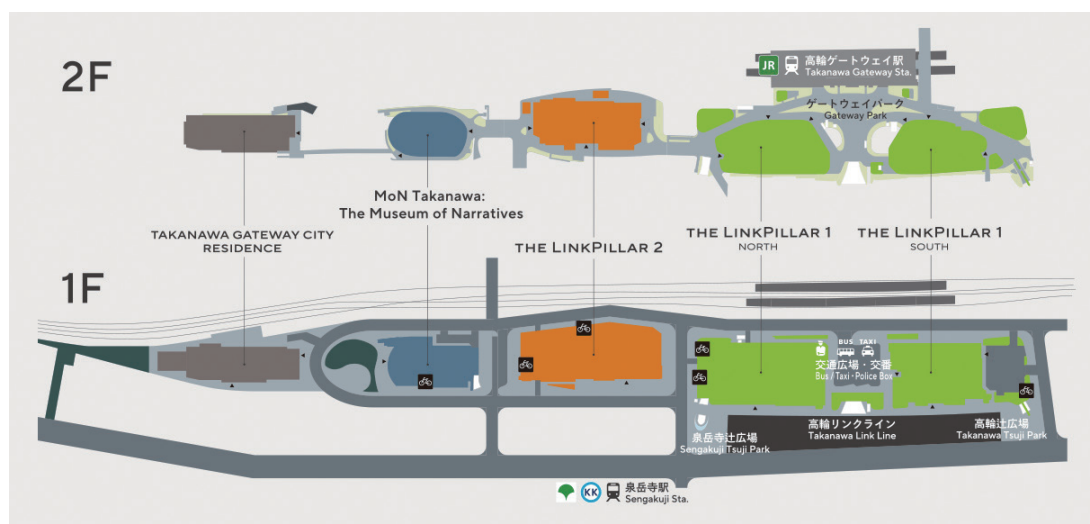
“東京の新たな門前町”

「高輪ゲートウェイシティ」

TAKANAWA GATEWAY CITYは品川駅と田町駅の間、かつての高輪大木戸や現在の泉岳寺あたりに位置する品川車両基地跡地のまちづくりだ。JR東日本は、延床面積約84万5000㎡の国内最大級のまちづくりを進めている。



▲高輪ゲートウェイシティを品川側から見た全景 左側が高輪、泉岳寺エリア。第一京浜国道もある。



◀高輪ゲートウェイシティを上空から見た平面図



▲高輪ゲートウェイシティの鳥観パース 計5棟の建物が建設される。左側からオフィスなど複合ビル4棟。右端にレジデンス棟。



▲高輪ゲートウェイシティの高層ビル部分は、「THE LINKPILLAR」という。写真は、港南エリア側から見たTHE LINKPILLAR 1 NORTH/SOUTH。右下の白い屋根は高輪ゲートウェイ駅。建物名称は、「あらゆるものをつなぎ、共創し続け未来に向けて成長する」という意味の「Link」と、「100年先の心豊かな暮らしのための実験場として、その支柱となり伸び続ける」という意味をこめた「Pillar」をかけ合わせたという。

なお、高輪ゲートウェイシティの用地となった品川車両基地は、上野と東京間を結ぶことで神奈川から埼玉方面まで繋がる東北縦貫線（JR上野東京ライン）が開通したことで生まれた土地だ。東海道線や特急の車両を停めておく必要がなくなり、約13haもの広大な開発用地として活用できるようになった。東北縦貫線は神田周辺の線路を二重高架とするため、日照などで反対もあった。高輪ゲートウェイシティは、紡錘型の車両基地跡地に島のような人工地盤と超高層建物を建設した。高輪ゲートウェイシティの開業により、品川、田町間に新たなオフィス街が誕生したことになる。なお、高輪ゲートウェイシティの近くには徳川家康が創建し、赤穂浪士が弔われたことで有名になった泉岳寺がある。



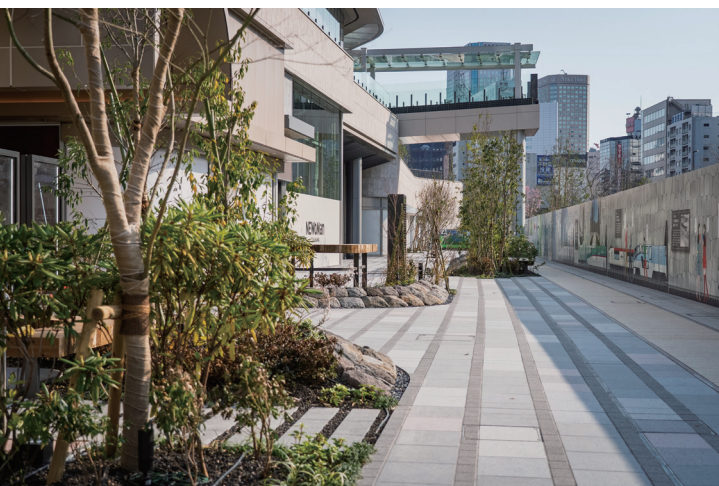
▲高輪ゲートウェイ駅の駅舎（パース）



▲山手線の新駅である高輪ゲートウェイ駅の南改札。品川、田町間は山手線間で最長だったが、駅開業で縮まった。



▶第一京浜に面した高輪側にある高輪辻広場。かつての車両基地が自由にアクセスできるようになり、回遊性向上が見込まれる。



▲高輪ゲートウェイシティには敷地内の回遊性を高める緑の多い約300mの遊歩道「高輪リンクライン」がある。旧線路を意識した石畳になっている。



▲駅前にある約5000㎡の「高輪ゲートウェイパーク」(パース)。

不動産情報をオープンデータにする 「不動産情報ライブラリ」公開 多様な活用を促し、不動産流通を推進

国土交通省は2024年4月から、全国の不動産価格情報や公共施設などの立地情報、都市計画情報、防災情報などを一元的に地図上に表示する「不動産情報ライブラリ」を公開しました。特別なソフトやシステムがなくとも閲覧ができるため、不動産の購入検討者がエリアを考慮する際の判断材料としたり、不動産業者が顧客の住みたいエリアについて提案をしやすくするメリットがあります。国交省はこれらの情報をオープンデータにして民間事業者の活用を促しており、不動産取引に関わるプレーヤーを増やし流通の活性化につなげたい考えです。

価格の推移、 災害の危険度など表示 購入エリアの比較や提案に活用

不動産情報ライブラリで公開している情報には、国交省が公表している地価公示や地価調査情報、不動産取引価格情報、成約価格情報による不動産価格に関する情報のほか、用途地域や高度利用地区、立地適正化計画などの都市計画情報、洪水浸水想定区域や津波想定区域、急傾斜地崩壊危険区域など災害に関する情報、保育園や幼稚園、学校、医療機関といった施設の立地情報、人口の将来推計などがあります。25年6月までの累計の閲覧件数は2160万回を超え、毎月100万回以上の閲覧があります。

複数の情報を地図上に重ね合わせて表示することができ、不動産を購入・賃貸しようとするエリアの検討がしやすくなります。例えば価格情報と施設情報を組み合わせれば、購入を検討する場合に自らの予算と相場が比較できるほか、保育園や医療施設の立地状況と合わせて検討することができます。災害に関する情報と組み合わせれば、豪雨の際に浸水する危険性が高いか把握しやすくなるほか、津

波や高潮、土砂災害などの危険がある場所かチェックすることもできます。地図上には施設や価格の情報がプロットされたり、災害の危険度を色分けして公開し、わかりやすく表示されています。

購入や賃貸を検討する人を案内する不動産事業者としても、ひとつのサイトで複数の情報を表示できるため、スピーディーにニーズを汲んだ提案ができるでしょう。過去の取引価格や価格の推移に加え、将来整備される道路や建設され得る建物の情報、人口の将来の変遷、災害の危険性などを分析し、顧客が長く住めるエリアや売買がしやすいエリアについて説得力を持ったコンサルティングを行うこともできそうです。

一方、公開している情報が最新のものとは限らない場合があるほか、相続税の計算などにも使われる路線価の情報や登記情報など、対象でないデータがある点には注意が必要です。また、不動産取引価格や成約価格の情報は、個人情報保護の観点から町字単位での公開となっています。情報は相場観を把握するものとし、不動産業者には同じエリアでも個別の条件により価格に違いがある点を顧客に

伝えるノウハウが求められます。

API連携で幅広い事業者が活用 流通活性化へプレーヤー増やす

国交省は、不動産情報ライブラリの情報を違うシステムやアプリケーションでも共有して使えるようにする「API（Application Programming Interface）連携」と呼ばれる仕組みを導入しています。民間事業者や自治体が、それぞれの独自のシステムの中で不動産情報ライブラリの情報を重ね合わせ、事業に生かしてもらえるようにしています。API連携は自社にない機能や情報を追加することによりサービスの向上や業務の効率化に寄与するため、既に広く普及している手法です。例えば、オンラインショッピングを展開する会社が自社で決済のシステムを開発するより、API連携により利便性や安全性が高いシステムを組み込めれば、システム開発のコストや時間を抑えてオンライン決済が活用できるようになります。同様に、不動産情報ライブラリの情報もオープンにすることで、事業者の独自のシステムと連携して新たなサービスを生んでもらい、不動産取引のプ

レーヤー拡大や流通促進につなげようとしています。国交省のサイトから申請すれば連携ができるようになり、今年6月までに3000を超える申請が行われました。保険業界、運輸業界など不動産以外の業種からも申請が増えています。

不動産事業者からは、宅建業者やデベロッパー、ハウスメーカーのほか、不動産テック企業やポータルサイト運営企業からの申請が目立っています。ポータルサイトでは、小学校や中学校の通学区からの物件検索ができ、そのエリアの取引価格を連動して表示させるサービスが展開されています。デベロッパーが用地取得をする際の参考情報にできるサービスに情報を活用したケースや、マンションの管理状況に関する情報とライブ

ラリの情報を重ねてマンション購入の選択肢を広げようとするケースなども見られています。

不動産事業者のニーズを把握し 利便性向上も

国交省では不動産情報ライブラリの整備に当たり、消費者が不動産取引を行う際に事前調査に利用するツールとする方針を掲げ、データを拡張できるようにして広く活用してもらうことなどを目標としていました。そうした方針もあり、まずはAPI連携による活用事業者の拡大に軸足を置いて取り組んできました。仕組みの周知や事例の水平展開のため、不動産ライブラリを活用したアイデアを募る取り組み「イチBizアワード」

を行っており、来年1月には優れた事例を表彰する予定です。

合わせて情報の充実化も進め、地価公示の情報は前年度の地価調査と重ねられるように改修したほか、昨年10月からは地形区分に基づいた液状化現象の発生傾向に関する情報も追加しました。将来推計人口のデータは500m四方のメッシュデータで公開していたところ、今年3月からは250m四方に変更してより精度を高められるようにしています。

一方で、情報を一番活用するとみられる不動産事業者の活用状況や活用事例についても把握していく考えです。ニーズを踏まえて必要な情報の追加やシステムの改善を行い、利便性を高めていく予定です。

不動産情報ライブラリの画面 <https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>

画面の上部にある「価格情報」や「地形情報」のタブから見たい情報を選択する。ピンクや黄色による色分けは洪水浸水想定区域の情報（図の左側に色ごとの説明が表示できる）。オレンジ色の点の横にあるのは地価公示や地価調査の情報。





第1回

ホームステージングの力 —空間演出が動かす不動産の現場



鵜沼 俊英 うぬまとしひで

一般社団法人日本ホームステージング協会 代表理事

建築・内装設計を経て、3000件以上のホームステージングを実施。日本ホームステージング協会にて資格監修や講師を務め、店舗や共同住宅の設計プロデュースも多数。TBS「がっちりマンデー!!」出演のほか、全国で「不動産のためのホームステージング」などセミナー講演をするなど幅広く活動している。

ホームステージング実施物件の約70%が2カ月以内に成約している—そんなデータをご存じだろうか。物件の写真や内覧時の印象は成約率や価格に直結する。条件が整った物件でも、魅力的に映らなければ候補から外されてしまう。そこで注目されているのが、空室や生活感のある部屋を“見たくなる舞台”に変えるホームステージングだ。すでに欧米では定番手法として定着し、日本でも現場に急速に広がりつつある。

空間を商品に変える

日本ホームステージング協会では、ホームステージングを「快適な住まいと暮らしを実現するためのさまざまな問題を、専門知識と技術で解決し、住まいの価値や暮らしの質を高めること」と定義している。

片付けや掃除、不要品の廃棄や一時的な保管といった整理収納の技術に加え、家具・照明・小物を効果的に用いたインテリア演出、さらには遺品整理まで幅広く含まれる。居住中の物件では売主や家族の生活空間に関わるため、プライベートへの配慮や気持ちに寄り添う姿勢も欠かせない。単なる装飾ではなく、暮らしやすさと物件の魅力を同時に引き出し、安心感をもたらす「空間価値向上の専門技術」である点に特徴がある。

不動産取引を変えた発想

ホームステージングの起源は1970年代のアメリカ・シアトルにさかのぼる。創始者はインテリアデザイ

ナーで不動産仲介業を営むバーブ・シュワルツ氏。彼女は自身の物件販売の際、家具や小物を配置して空間を整えたところ早期売却に成功した。この経験をもとに手法を体系化し、「ホームステージング」という概念を提唱した。

実践に裏打ちされたこの手法は効果が高く、瞬く間に不動産業界で注目を集めた。以降、イタリアを中心にヨーロッパにも導入が進展し、いまや住宅販売における標準的なサービスの一つとして位置付けられている。

日本独自の進化

—高齢化・空き家問題との接点

日本でホームステージングが注目され始めたのは2015年頃、普及が本格化したのは2017年頃からだ。背景には中古マンション市場の拡大や空き家問題の深刻化がある。さらに2020年以降はコロナ禍で対面内覧が制限され、オンラインでの内覧や広告活用が一気に普及したことも、導入を加速させる要因となった。高齢化や人口減少は先進国共通の課題だが、日本は両者が同時に進むことで、空き家の増加や相続や遺品整理、さらには廃棄物処理法への対応等欧米ではあまり見られない独自の課題もある。したがって日本のホームステージングは「販売促進」にとどまらず、「暮らしの改善」や「社会課題の解決」という使命をも担っている。日本ホームステージング協会では、こうした背景を踏まえ、ホームステージャーの育成や普及活動を進めている。

物件に合わせた三つのアプローチ

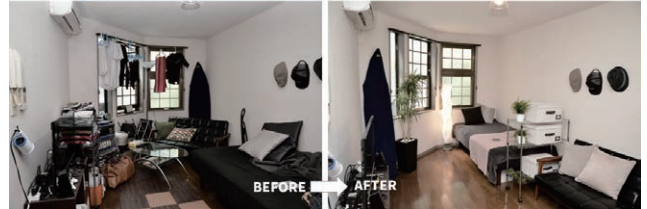
1. 空室ホームステージング —生活のイメージを形にする—

何もない空間に家具や小物を配置し、暮らしのイメージを視覚的に伝える方法。広さや部屋の使い方がわかりやすく、写真映えするため広告効果も高い。



2. 居住中ホームステージング —生活感を整理して物件本来の魅力を引き出す—

売却活動中に住みながら行う方法。生活感を抑え、既存家具を活かして空間を整える。コストを抑えやすく、二重ローン負担の回避や価格維持につながる。不動産会社にとっては顧客満足度を高める効果がある。



3. バーチャルホームステージング— デジタルで空間を魅せる

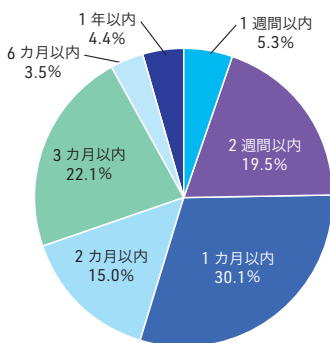
CGを活用、家具搬入が不要なため低コスト・短期間で実施できる。コロナ禍以降急速に普及した。空室とのギャップが生まれる可能性はあるものの、物件の可能性を直感的に理解してもらえる点は大きい。最近ではリアルとの併用など柔軟に活用できる新しい選択肢となっている。



効果を裏付ける数字

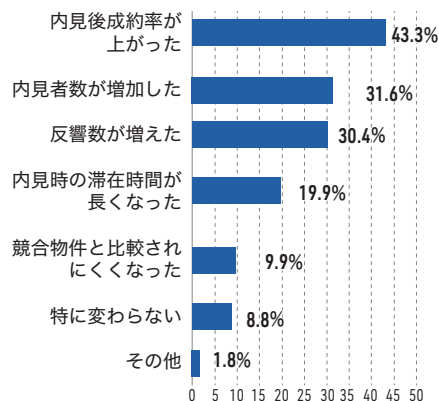
- 成約期間の短縮：実施後、売買では2カ月以内に約70%、3カ月以内では約92%が成約

■ 成約までの平均期間（単一回答）



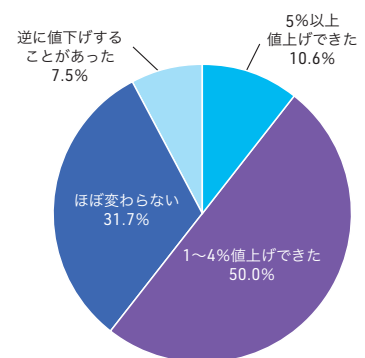
- 成約率の向上：不動産業者の43.3%が「内覧後の成約率が向上した」と回答
- 反響数の増加：写真の魅力が高まり、内覧希望者数は平均で31.6%増加

■ ホームステージング実施後の反応（単一回答）



- 賃貸市場での成果：導入後に賃料を上げても成約に至ったケースが60.6%、そのうち10.6%は賃料を5%以上引き上げても契約が成立した

■ ホームステージング導入による賃料の変化（単一回答）



これらの数字は、ホームステージングが単なる見た目の工夫ではなく、不動産実務に確かな成果をもたらす「投資価値のある取り組み」であることを示している。※出典：「ホームステージング白書2024」（一般社団法人日本ホームステージング協会）

ホームステージングは「見せ方」を超え、成約力を科学的に高める空間価値向上の戦略である。次回は中古物件の空室に焦点を当て、現場で明日から活かせる実践的な知識を紹介していく。



① 東京浴場

1951年に創業、2019年の閉店を経て2020年7月にリニューアルオープン。あつ湯、ぬる湯の浴槽はもちろん、事前予約制の貸切サウナや樽水風呂、子ども風呂等も整備し、昭和レトロな雰囲気と現代的な快適さを両立させている。また、7000冊の漫画・雑誌を備え、週替わりで楽しめるクラフトビールを提供するなど休憩スペースも楽しめる。営業時間5:00～12:00・14:00～2:00(火曜日定休)



② Craft Village NISHIKOYAMA

地域の賑わいと交流を創出する場として2020年11月にグランドオープンした多目的複合施設。改装した貨物輸送用の海上コンテナを組み合わせて多層構造にしているため回遊が可能。食堂やベーカリーなど10近い店舗が立ち並び、2025年4月には隣接地に防災公園がオープンし、憩いの場としても利用されている。営業時間 11:00～23:00(施設全体)。

まち図鑑

知っているようで知らない観光スポット

No.7 | 西小山～武蔵小山エリア

東京には数多くの名所があり、都民はもちろん国内中、そして近年は世界中から観光客が訪れる。そうした有名な観光地とはちょっと違った、知っているようで知らない見どころを、そのエリアの「銭湯」を中心に紹介していく。第七回となる今回は、高層マンションと個性豊かな商店街が共存する西小山～武蔵小山エリアを、1951年創業の「東京浴場」および1924年創業の「武蔵小山温泉 清水湯」を中心に紹介する。



③ かがた屋(利田屋)酒店

1930年創業。北海道から鹿児島まで100種類の日本酒に加え、焼酎や日本ワインなど多種多様な酒を取り揃えている。お酒で地域の輪をつくりたいと、試飲会や立ち飲みイベント、利田屋大学(20歳以上が参加可能なお酒に関する講座)を開催するほか近隣配達も積極的に行っている。営業時間 10:00～20:00(水曜日定休)



④ 武蔵小山緑道公園

東急目黒線不動前駅～千束駅間の地下化に伴い地上の線路跡が整備されたことで誕生した緑道公園。自転車の乗り入れは不可となっており、ハナミズキやサルスベリなど季節の植物を楽しめるほか、ビオトープや区民ギャラリーが整備されている。



⑤ 矢の川弁財天

かつてこの地域を流れていた「矢の川」に由来する弁財天で住宅街にひっそりと佇んでいる。創建時期は不詳。



⑥ 火防(ひぶせ)稲荷

火災から地域を守るために祀られた稲荷神。江戸時代以前から存在した可能性が高く地域の生活信仰と深く結びついている。



⑦ 林試の森公園

1989年に開園した目黒区と品川区にまたがる約12haの都立公園。1900年に開設された林業試験場の跡地で、噴水広場、ジョギングコース、遊具エリア、デイキャンプ場、ドッグラン(登録制)等が整備されている。貴重な樹木や野鳥が生息しており、防災拠点としても重要な役割を担う総合公園。

⑧ 武蔵小山パルム商店街

日本初的大型アーケード商店街。1956年に全長470mの初代アーケードが完成し、当時は「東洋一のアーケード」と称された。現在の全長は約800mで店舗数は約250。流水祭りや納涼祭り、サンバカーニバル等、さまざまなイベントを開催し訪問客を魅了している。





三谷八幡神社 & 小山八幡神社

小山八幡神社の創立年月は不詳だが社伝には鎌倉幕府の頃とある。高台に位置し品川百景にも選ばれている。三谷八幡神社は小山八幡神社からの分祀で、境内には出世稲荷社が移築されている。両神社の主祭神は文武の神・誉田別命。9月の第1日曜日には、7基の大神輿と山車が繰り出される小山両社祭が開催されている。

こんな所もおすすめ



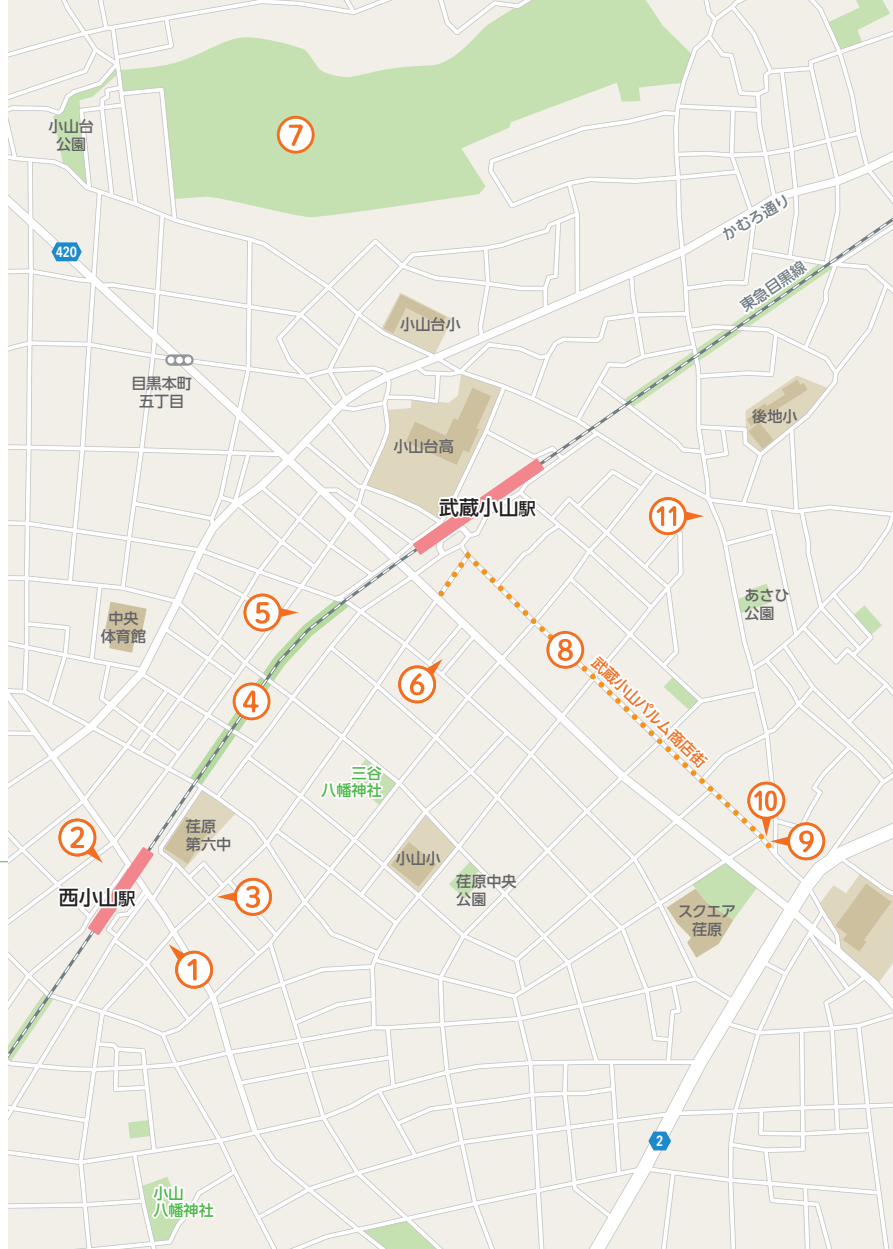
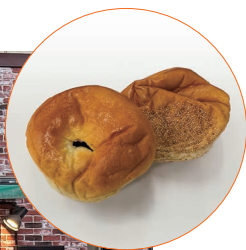
⑨ 鳥勇本店

創業は1926年、テイクアウトと立ち食い専門の焼き鳥屋で、武蔵小山商店街パルムに位置する本店をはじめ武蔵小山に3店舗を構えている。開店は3店舗とも11:30で閉店時間は店舗によって異なる。



⑩ こみねベーカリー

創業から約50年の歴史を持つ地元住民に愛されている老舗。名物のあんぱんは、1日1000個以上売れることもある人気商品。その他にもコロネやカレーパンなど約150種類のパンが並ぶ。営業時間 6:00~20:00(年中無休)。



⑪ 武蔵小山温泉 清水湯

1924年に薪焚き銭湯として開業。2000年代のリニューアルを経て現在は2種類の天然温泉黒湯(重炭酸ソーダ泉)と黄金の湯(塩化物強塩泉)が楽しめる。営業時間 12:00~24:00(平日・土・祝)、8:00~24:00(日)(月曜日定休)

知っておきたい 世界の “住まい文化”



タイ王国編

Kingdom of Thailand

タイ王国は東南アジアの中心部に位置する立憲君主制国家である。北西にミャンマー、北東と東にラオス、南東にカンボジア、南にマレーシアと陸上で国境を接し、南はタイランド湾とアンダマン海に面している。国土面積は51万4,000 km²で、日本の約1.4倍の広さを誇る。

人口は約7,100万人を数え、国民の94%が仏教を信仰する仏教国家としての色彩が強い。残る6%は主にイスラム教徒、その他キリスト教徒やヒンドゥー教徒などが占めている。日本との関係は極めて良好で、実に600年にわたる交流の歴史を持つ。昭和の時代から「おしん」や「ドラえもん」「一休さん」といった日本のコンテンツが愛され続け、現在でも幅広い世代に日本のポップカルチャーが深く浸透している。

経済面では、タイはインドネシアに次ぐ東南アジア第2位の経済大国である。一人当たりGDPでは、シンガポール、ブルネイ、マレーシアに続く域内4位の水準を維持している。

気候は国土の大部分が熱帯モンスーン気候に属し、年間を通じて高温多湿である。日中の最高気温は30～35℃、湿度は平均70～80%と、一年中夏のような気候が続く。

Elephant Tower エレファント・タワー (バンコク)



- 1997年完成
 - 32階建て
 - 総戸数235戸
 - 分譲価格 (例)
9,830万円
(30階/4部屋/342m²)
3,080万円
(9階/3部屋/111m²)
 - 賃貸月額 (例)
15万6,500円
(21階/3部屋/116m²)
14万7,000円
(24階/2部屋/110m²)
- ※1パーツ=4.5円換算

タイ・バンコク北部、チャトゥチャック区のパホンヨーティン通りとラチャダーピセーク通りの交差点にそびえる「エレファント・タワー」は、その名の通り巨大な象の姿を模した高層建物である。高さ102m、32階建て。3本のタワーをつなぎ、耳や牙、尻尾までを模した外観は、視認性と話題性の両面でバンコク随一といっている。

1997年、アジア通貨危機の直前に完成したこの建物は、もともとは象を模す計画ではなかった。3棟のタワーの接続部を効率よく利用しようとした結果、象に似てきたため、意図的に装飾を加えて「象」に仕立てた経緯がある。

用途は多岐にわたる。A・B棟はオフィス、C棟は住宅（171戸）、象の鼻部分にはスイート（64戸）が収まる。土台部分にはショッピングモールや金融機関、1,200台の駐車場があり、屋上にはプールや庭園を備える。単なる奇抜な外観にとどまらず、多目的機能を高度に融合させた複合開発である。

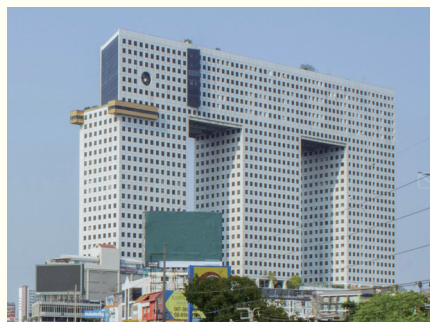
その建築的存在感、国際的にも評価と話題の両面で注目を浴びた。



遠景

'Phahon Yothin Rd, Bangkok looking north with Elephant Tower' by Pier Alessio Rizzardi available at https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Phahon_Yothin_Rd_Bangkok_looking_north_with_Elephant_Tower_-_Flickr.jpg under the Creative Commons Attribution 2.0 Generic.

2011年にCNNの「世界で最も象徴的なビル20選」に同タワーが選出。一方、2023年には米国の住宅雑誌Architectural Digest誌により「世界で最も奇妙で醜い建物24」に選ばれている。ユーモアの極致と見るか、あるいは悪趣味と断じるか、評価は真逆二つである。だが、その奇抜さゆえにこそ、エレファント・タワーは「都市における建築の可能性」を問いかけ続けている。ルーシー・ザ・エレファント（木造、6階建て建物。米・ニュージャージー州）をしのぎ、「世界最大の象型建造物」となったこのタワーは、文化的アイコンとしても、都市景観における記号としても、バンコクの空に確かな輪郭を刻みつつけている。



近景

'Elephant Tower' by Pier Alessio Rizzardi available at [https://en.wikipedia.org/wiki/File:Elephant_Tower_\(cropped\).jpg](https://en.wikipedia.org/wiki/File:Elephant_Tower_(cropped).jpg) under the Creative Commons Attribution 2.0 Generic



武内 修二 (TAKEUCHI Shuji)
マンション選び研究所代表・一級建築士

マンションアナリスト。11年間で5,000枚以上のマンション・チラシを「読破」したマンション・チラシ研究家。
長寿ブログ「マンション・チラシの定点観測 (<https://1manken.hatenablog.com/>)」の管理人。



The Met

ザ・メット (バンコク)



- 2009年完成
- 66階建て
- 総戸数370戸
- 分譲価格 (例)
1億9,190万円
(37階/3部屋/197㎡)
5,940万円
(19階/2部屋/92㎡)
- 賃貸月額 (例)
50万2,500円
(45階/3部屋/200㎡)
26万5,000円
(19階/2部屋/98㎡)
※1バーツ=4.5円換算



全景 (北面)
'The Met Bangkok' by Bigcitydata available at https://en.m.wikipedia.org/wiki/File:The_Met_Bangkok.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0.

バンコクのサトーン通りにそびえる66階建てのザ・メットは、熱帯都市における超高層住宅の常識を覆す存在である。高さ228m、総戸数370戸を擁するこの建物は、ガラス張りで密閉された西洋型タワーの模倣を拒み、風と緑を巧みに取り込んだ「空中熱帯住宅」として注目を集めている。

設計はシンガポールを拠点とする多国籍の建築事務所WOHA。開口部を多く設けた6棟のタワーは、28階と47階など複数階でスカイブリッジにより接続され、屋上庭園や50mプールなどの共用スペースが高層部に点在する。

すべての住戸には風が室内を通り抜けるような設計が施されており、エアコンがなくても快適に過ごせるという。垂直に這うツタや、階ごとに設けられた空中庭園が強い日差しを和らげ、植物の水分の蒸発によって建物全体を涼しくしている。柱は建物の外側に向かって拡



工事中 (南面)
'The Met' by Jeremy Winterson available at https://en.m.wikipedia.org/wiki/File:The_Met.jpg under the Creative Commons Attribution-Share Alike 2.0.

大し、バルコニーやテラスに屋内外を繋ぐ保護された空間を作り出し、耐震性とデザイン性を兼ね備えている。夜にはライトアップされて巨大な垂直スクリーンのように浮かび上がる。

BTS (バンコク・スカイトレイン) と MRT (バンコク・メトロ) の2駅に挟まれた立地は、交通渋滞の激しいこの都市での「鉄道前提住宅」でもある。

住戸は比較的広めの間取りが中心で、3部屋あるタイプが半数以上を占める。最上階には3フロア分を使った超大型の高級住戸も用意されている。

タイの不動産取引事情

外国人は土地の直接所有はできないが、コンドミニウム (マンション) については所有権を取得することが可能である。ただし、建物全体に占める外国人所有の割合は全床面積の49%を超えてはならないという法律上の制限がある。人気の高いバンコク、プーケット、パタヤなどのエリアでは、この49%枠が埋まる物件が存在する一方、新規開発物件や地方では枠が空いている場合が多い。

価格については特段の制限はなく、高級物件からリーズナブルな価格帯まで、幅広い選択肢から選ぶことができる。タイの不動産法制度は比較的整備されており、外国人投資家にとって一定の保護が確保されている。

不動産の購入にかかる主な手数料としては、仲介手数料 (購入価格の3~5%)、譲渡税 (評価額の2%)、印紙税 (同0.5%)、源泉徴収税 (個人売主の場合、評価額の1%) がある。法律上、譲渡税は売主と買主が均等に分担 (1%ずつ) するのが一般的だが、印紙税と源泉徴収税は通常売主が負担する。なお、所有期間5年未満 (個人) または1年未満 (法人) の物件を売却する場合、特定事業税 (評価額の3.3%) が売主に課され、印紙税は免除されるため、短期売買には注意が必要。

タイに移住するなら

永住権獲得要件

タイで永住権を取得するためには、次の5つの要件のいずれかを満たす必要がある。

- ①投資部門:最低1,000万バーツ (約4,500万円) をタイ経済に有益な投資を行うこと。
- ②ビジネス部門:タイ企業での役員職と月収5万バーツ (約22.5万円) 以上を3年間維持すること。
- ③就労部門:3年以上の労働許可証保持と月収8万バーツ (約36万円) 以上を3年間得ること。
- ④専門技能部門:学士号以上の学歴とタイに有益な専門技能を有し、3年連続の非移民ビザを保持すること。
- ⑤家族部門:タイ国籍者との2年以上の法的婚姻と月収3万バーツ (約13.5万円) 以上の安定収入があること。また、全部門共通で、14歳以上、3年連続の非移民ビザ保持、無犯罪証明書が必須。タイ語能力は家族部門など一部で求められる。

不動産購入関連

外国人がタイで不動産を取得する場合、コンドミニウム (マンション) は比較的容易に購入可能だが、土地の購入は制限的。

[平均世帯年収] 全国平均約157万円、バンコク平均210万円 (タイ統計局2023年)

[物価例] 水 (1.5リットルボトル):43~135円、
卵 (レギュラー) (12):216~432円、
国産ビール (0.5リットル瓶):203~360円 (2025年9月現在)
※1バーツ=4.5円換算



全日不動産相談センターの事例から

Q 事例概要

借地借家法38条3項の「あらかじめ」の基準時は契約期間開始時と契約締結時のいずれか、無効な条項に基づく解除通知は不法行為に該当するか

今回は、定期借家に関するご相談です。

相談者のお客様Aは、築50年のアパート（以下「甲アパート」といいます。）と築30年のアパート（以下「乙アパート」といいます。）を相続して取得しました。2つのアパートは近接しています。

甲アパートの一室には20年前からXが賃借して居住していますが、アパート全体の老朽化が激しいため、Aは、相続を契機に建て替えを希望しています。

乙アパートはそこまで老朽化していませんが、Aは、立地等を考慮して数年後にはより大きなビルに建て替えたいと考えています。

そこで、Aから依頼を受けた相談者は、Aと協議し、乙アパートにはXが居住している部屋と同程度の広さ・間取りの空室があることから、Xにはその空室に転居してもらい、新たな賃貸借契約は10年間の定期借家契約とする方法をとることとしました。

Aは、相談者を使用者として、Xと

立退き交渉を行いました。交渉は成功し、転居費用はAの負担とすることを条件に、Xは、現在の居室から立ち退き（甲アパートに係る賃貸借契約は合意解除し）、Aとの間で新たに乙アパートに係る10年間の定期借家契約を締結し、乙アパートに転居することになりました。なお、定期借家契約には、相談者の判断で、賃貸人からの契約期間中の解除を認める旨の条項が設けられました（以下「本件条項」といいます。）。

事務手続上の都合もあり、甲アパートに係る賃貸借契約の合意解除は2015年4月1日、Xの立退きと転居（甲アパートの明渡しと乙アパートの引渡し）は同日、借地借家法38条3項に規定される書面（いわゆる38条書面）の交付は同月4日、乙アパートに係る定期借家契約の締結は同月7日に順次行われました。もっとも、賃貸借契約の空白期間を生じさせないため、定期借家契約の契約期間は同月1日からとされました。

8年後の2023年4月、Aは、乙ア

パートの解体を希望し始めました。そこでAは、相談者を使用者として、Xに対し、本件条項に基づいて定期借家契約の解除を通知しました。Xは、転居準備を開始し、その一環で他の宅建業者に相談しました。そうしたところ、Xは、同宅建業者から、本件条項は無効なのではないかと指摘を受けました。Xがその旨相談者及びAに伝えたところ、紛争を嫌ったAは解除通知を撤回しました。

2025年になり、定期借家契約の契約期間が終了することとなったため、Aは、相談者をして所定の手続きを執り、Xに立ち退きを求めました。ところが、Xは、38条書面は契約期間開始前に交付されていないので、定期借家契約ではなく普通借家契約であるから退去義務はない、また2023年のAの解除通知は違法のため慰謝料を請求すると主張しました。

Xの主張は法的に正しいのか、とのご相談です。

全日不動産相談センター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、相談センターで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。

A 回答

借地借家法38条3項の「あらかじめ」の基準時は契約期間開始時ではなく契約締結時である、無効な条項に基づく解除通知は不法行為に該当する可能性がある

1 38条書面の交付時期

まず、38条書面の交付時期についてです。借地借家法38条3項では、賃貸人は、あらかじめ、賃借人に対し、38条書面を交付して説明しなければならない旨規定されています。この「あらかじめ」の基準時を契約期間開始時と考えると、Xの主張は正しいことになります。

しかし、この点に関し、38条書面の交付・説明は、定期借家契約の締結前であれば足り、契約期間開始前である必要はないとする裁判例が存在します（東京地裁令和3年12月23日判決）。

ご相談のケースにおいても、38条書面の交付時期に問題はないと考えられます。

2 違法な解除通知

次に、本件条項に基づく解除通知の違法性についてです。

本件条項は、定期借家契約において、賃貸人に中途解約権の留保を認める趣旨の特約と解されます。かかる特約は、借地借家法30条により無効です。

そして、同種の事案の裁判例においては、専門家である宅建業者が、このような無効な特約に基づいて賃借人に履行（明渡し）を求めることは、不法行為に該当すると判断されています（東京地裁平成25年8月20日判決）。

他方、この裁判例では、賃貸人は宅建業者から十分な説明を受けなかったため、特約が無効であることを認識し得なかったことを理由に、不法行為は成立しないとされています。

ご相談のケースにおいては、本件条項は相談者の判断で設けられており、

Aに無効である旨説明した事実も認められませんでした。そのため、Aに不法行為は成立しないと考えられますが、相談者に不法行為が成立する可能性があります。

同裁判例では、無効な解除通知を受けて賃借人が転居準備に煩わされたことなどを理由に、慰謝料として25万円が認定されています。

ご相談のケースでも、同程度の慰謝料が認められる可能性があると思われます。

3 まとめ

相談者としては、Xに対し、定期借家契約は有効に成立し、かつ、有効に終了していることを改めて説明し、場合によってはいくらかの解決金を支払って円満な解決を目指すのが妥当です。



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。

全日不動産相談センターでは、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～金曜日] 13:00～16:00

②法律相談 (要事前予約・面談またはオンライン) [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・面談またはオンライン) 第2水曜日 13時00分～16時00分

※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

東京都からのお知らせ

1 マンションで災害時の備えをすすめてみませんか (東京とどまるマンションへの支援)

東京都では、災害による停電時でも自宅での生活を継続しやすいマンションを「東京とどまるマンション」として登録・公表し、普及を図っています。賃貸マンションでも、耐震性があれば、防災マニュアル策定などのソフト対策のみで登録できます。

登録したマンションの管理組合や賃貸オーナーを対象に、防災備蓄資器材への補助等を実施しています。

また、今年度から、エレベーターの閉じ込め防止対策やマンホールトイレ整備への補助を開始するなど、支援制度を拡充しています。

この機会に、「東京とどまるマンション」にご登録いただき、災害時に備えましょう。

● 補助概要

防災備蓄資器材 (通常分)

【補助率】 2/3 【上限額】 66万円

【要件】 購入した資器材を活用した防災訓練の実施

エレベーター閉じ込め防止対策 NEW

【補助率】 1/2 【上限額】 200万円

マンホールトイレ整備 NEW

【補助率】 2/3 【上限額】 40万円

【要件】 マンホールトイレ設置訓練の実施

太陽光発電設備・V2X 設備 NEW

【補助率】 3/4 【上限額】 合計で3,000万円

備蓄倉庫の設計費 NEW

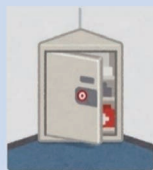
【補助率】 1/2 【上限額】 25万円

※対象となる設備など、補助事業の詳細は、ホームページをご覧ください。

防災備蓄資器材 (例)



簡易トイレ



防災キャビネット



炊き出し器

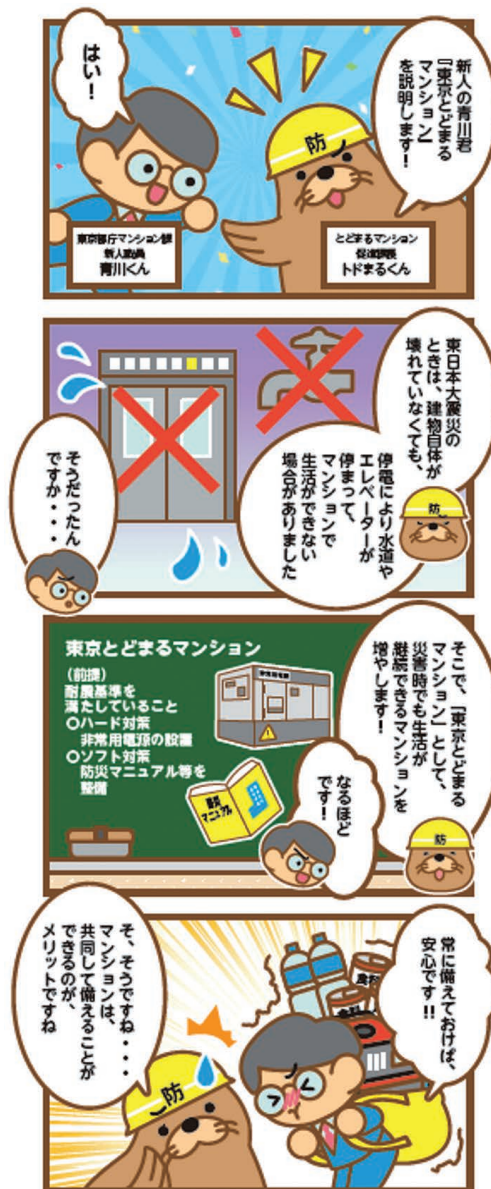
※上記例以外も補助対象になる資器材があります。

● 広報物

管理組合等で制度の内容を説明する際に、活用できるパンフレット・動画等もあります。



東京とどまるマンションとは？



※耐震性を有していることを前提に、ハード対策のみ、ソフト対策のみで登録可能

他にも様々な支援を実施中!

パンフレット・動画はこちら!



東京とどまる
マンション
各種支援制度
のご案内



東京とどまる
マンション
情報登録・閲覧
制度のご案内

《お問い合わせ先》 東京都 住宅政策本部 民間住宅部
マンション課 マンション防災力向上支援担当
電話: 03-5320-5007

2 屋外広告物の点検報告書の様式等が変わります！

強風による看板等の飛散事故等の防止のため、屋外広告物許可の継続時等に提出する屋外広告物の点検報告書の様式を改正し、点検強化を促進します。(令和8年4月1日申請分から)

改正のポイント

- 点検実施時期が、許可申請前3か月以内になります。
- 点検項目が現行の6項目から18項目に増えます。※下記参照
- 点検結果の判定方法が2段階(異状の有・無)から3段階(良好・経過観察・要改善)になります。
点検結果が要改善の場合は、許可申請前に補修が必要になります。
- 申請時には以下のカラー写真(サービスサイズ程度)を添付してください。
 - ①点検後の広告物等の全景と表示面(複数の表示面がある場合は各面)
 - ②点検結果が要改善の場合は、補修前後の状況がわかるもの
- 報告書の名称が「屋外広告物安全点検報告書」に変わります。

【新】屋外広告物の点検箇所・点検項目(6箇所・18項目)

点検箇所	点検項目
基礎部・上部構造	1 上部構造全体の傾斜、ぐらつき
	2 基礎のクラック、支柱と根巻きとの隙間、支柱ぐらつき
	3 鉄骨のさび発生、塗装の老朽化
支持部	1 鉄骨接合部(溶接部・プレート)の腐食、変形、隙間
	2 鉄骨接合部(ボルト、ナット、ビス)のゆるみ、欠落
取付部	1 アンカーボルト・取付部プレートの腐食、変形
	2 溶接部の劣化、コーキングの劣化等
	3 取付対象部(柱・壁・スラブ)・取付部周辺の異常
表示部	1 表示面板・切り文字等の腐食、破損、変形、ビス等の欠落
	2 側板、表示面板押さえの腐食、破損、ねじれ、変形、欠損
	3 広告板底部の腐食、水抜き孔の詰まり
	4 表示面の汚染、変色、はく離
照明装置	1 照明装置の不点灯、不発光
	2 照明装置の取付部の破損、変形、さび、漏水
	3 周辺機器の劣化、破損
その他	1 付属部材(装飾、振れ止め棒、鳥よけ、その他付属品)の腐食、破損
	2 避雷針の腐食、損傷
	3 その他点検した事項



※画像出典：屋外広告物の安全点検に関する指針(案)(平成29年7月)国土交通省 都市局 公園緑地・景観課

HPはこちら！



屋外広告物の落下等により人身事故や物損事故が発生した場合、管理者、所有者等の責任となり、損害賠償の請求や社会的信用失墜のおそれがあります。日頃から管理やメンテナンスを行い、特に台風や地震などの自然災害の後には必ず点検を行いましょう。

《お問い合わせ先》 東京都 都市整備局 都市づくり政策部 緑地景観課 屋外広告物担当 電話：03-5388-3335

本部だより

本部 令和7年「国土交通大臣表彰」を受賞

令和7年7月10日(木)、国土交通大臣表彰式が国土交通省において行われ、多年にわたり宅地建物取引業に精励された功績により、本嶋重夫理事・東京都本部副本部長(新宿支部長)並びに横山武仁

理事(新宿副支部長)が表彰の栄に浴されました。

本嶋氏、横山氏の受賞を心よりお祝い申し上げます。(写真左より本嶋氏、横山氏)



総本部 全国不動産会議大阪府大会を開催

令和7年9月4日(木)、大阪府大阪市北区にて「第61回全国不動産会議 大阪府大会」が開催されました。

全国各地から約1,700名(うち、東京都からは260名)の会員が参加し、調査研究発表をはじめとするパネルディスカッションや、会員交流会など多彩な催しが行われました。



ミyakumyakuも参加!

開催日時: 令和7年9月4日(木) 14:00～

会場: [大会] グランキューブ大阪(大阪国際会議場)(大阪市北区)

[交流会] リーガロイヤルホテル(大阪市北区)

内容: [大会テーマ] Re-bornー再生ー 大阪から世界に発信する“心”空間

[パネルディスカッション] ミライREBORNスマイビジョンから考える
「みんな暮らし」のまちづくりとは?

[吉本新喜劇] 無料相談をきっかけに空き家に笑いの福きたる!



パネルディスカッション

本部 新宿窓口の閉鎖のお知らせ

このたび、運営体制の見直しに伴い、新宿西口に設置しておりました「新宿窓口」は、令和7年9月30日(火)をもちまして閉鎖いたしました。

これまで新宿窓口をご利用いただいていた会員の皆様には、ご不便をおかけすることとなり誠に申し訳ございませんが、何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

なお、入会、従たる事務所の新設・変更・退会等の各種手続きや、販売物のご購入につきましては、東京都本部、またはWebフォーム・郵送にて引き続き承っております。

詳細はこちら→

<https://tokyo.zennichi.or.jp/topics/25-47/>



本部 令和7年度第1回法定研修会を開催

令和7年9月16日(火)、東京都本部主催の令和7年度第1回法定研修会を千代田区にある東京国際フォーラム・Aホールで開催しました。当日は約2,400名の会員が会場に参集しご受講をされました。

また、当日、参加できなかった会員の皆様向けにアーカイブ配信も行いました(10月15日に終了しています)。



会場の様子

《研修内容》

第1部 「宅地建物取引における人権の尊重と個人情報保護について」

東京都住宅政策本部民間住宅部 不動産課長 吉浦 勝也氏

第2部 「日本経済のゆくえ ～経営者に必要な視点と企業の取るべき戦略～」

経済アナリスト 馬淵 磨理子氏

第3部 「省エネ・再エネ等、住宅を取り巻く状況について」

東京都住宅政策本部民間住宅部 脱炭素化推進担当課長 神谷 清太郎氏

第4部 「事例に学ぶ実務の要注意ポイント ～売買・賃貸での相談を踏まえて～」

一財団法人不動産適正取引推進機構調査研究部 主任研究員 葉山 隆氏



基調講演を行う馬淵氏

本部 宅地建物取引士 法定講習のご案内

当本部では、宅地建物取引士証を東京都知事から交付されるために必要な法定講習を実施しています。

講習形式：集合講習 または eラーニング

対 象：宅地建物取引士の有効期限が6か月以内の方、新規交付希望の方 等

受講料：16,500円(受講料 12,000円 + 交付申請手数料 4,500円)

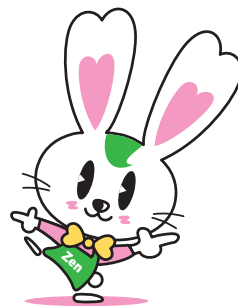
提出書類：写真3枚(縦3cm、横2.4cm)、申込書類一式

申込方法：窓口申込 または 現金書留

お問合せ：公益社団法人全日本不動産協会東京都本部講習センター

TEL：03-3262-5082

■開催日程・会場・受講の流れなどの詳細は、QRコードからご確認ください。



詳細はこちら↑

<https://tokyo.zennichi.or.jp/training/>

編集後記

広報委員会副委員長

葛西 充

本号で取り上げた「高輪ゲートウェイシティ」、とても素敵なまちができましたね。

ところで、このまちができた裏には、記事でも触れましたように、JR上野東京ラインの開業があります。そのおかげで、そこにあった車両基地の機能を大宮や国府津の車両センターへ移すことができましたからです。

JR上野東京ラインは「東北縦貫線計画」という名で2002年に発表されました。私の地元神田では沿線の人を中心に、新幹線の上にさらに高架橋を作るというこの計画に大反対となり、私も事務

局的な役を引き受けていました。しかしやがて、東京や関東圏全体のことを考えて賛成に転ずる人が増え、まちは二分してしまいました。まだ若かった私は、本当に嫌がっている沿線の人の気持ちを無視できない反面、全体のことと考えて、どうすべきか大いに悩みました。でも結局は何もできず時間だけが過ぎてしまいました。あの時どうすべきだったのか、今でも自問する一方、線路がつながり便利になって新しいまちもできたので結果については、赤塚不二夫のように、こう思います、「これでいいのだ」。

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 広報委員会
本嶋 重夫、山下 大七郎、葛西 充、小室 謙右、吉田 誠、竹島 弘幸、須山 周、青木 チサ子

全日ラビー少額短期保険 代理店登録キャンペーン

全日ラビー少額短期保険の代理店に新規登録で

QUOカード 10,000円分 プレゼント!

〈対象：令和7年4月1日以降に新規登録が完了した先着200店〉

〔本キャンペーンに関するお問合せ先〕（一社）全国不動産協会東京都本部各支部事務局

「賃貸住宅入居者総合保険Ⅱ」を新販売

商品とサービスの特徴

- 幅広い補償の賃貸住宅用とテナント事務所用の商品を用意!!
- 窓ガラスの熱割れを免責なしで補償!! ※賃貸住宅のみ
- 室内孤独死の場合の清掃・修理・遺品整理費用を補償!! ※賃貸住宅のみ
※相続人不在時は大家さんからの直接請求も可能!!
- 家財の床上浸水も補償!! ※賃貸住宅入居者総合保険Ⅱのみ
- 賃貸借契約上の同居人は1契約で補償!! ※賃貸住宅入居者総合保険Ⅱのみ
- 保険料精算は都度口座振替（代理店手数料差し引き精算なので手数料受領が早い）!! 振替手数料不要!! 専用口座不要!!
- 申込書・領収証作成はお手持ちのパソコンを使って簡単操作!!
- 事故受付は専用コールセンターで全国どこでも24時間365日安心対応!!
- 水漏れ、玄関カギ開け、窓ガラス破損 24時間安心駆けつけサービス全国対応!!

※賃貸住宅用

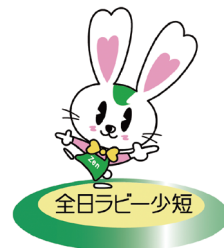
代理店
手数料

45~55%

※テナント用

40%

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。全日会員の皆様に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い合わせください。



代理店登録についてのお問い合わせ

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／10:00～17:00
(土日祝日・年末年始除く)

📱 <https://www.z-rabby.co.jp>

全日ラビー

検索

TRAからお知らせ

不動産取引に関する「ちょっとした疑問」、気軽にご相談いただけます!



日々の不動産取引業務の中で、「この契約内容、少し気になる…」「法律の解釈、これで合ってるかな?」そんな“ちょっとした”疑問や確認事項はありませんか?

そこでTRA東京都本部では、そうしたお悩みを気軽にご相談いただける「弁護士不動産相談サービス」をご用意しました。相談料は無料です。是非、ご利用ください。

※本サービスには利用規約がございます。ホームページよりご確認ください。

ホームページ
はこちらから



不動産東京

[Real Estate TOKYO]
2025年 秋号 (205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。

編集協力 株式会社不動産経済研究所

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

東京メトロ 半蔵門線「2番」または「6番」出口より徒歩約1分
※最寄りの「1番」出口は施設工事のため2028年6月まで封鎖されております。

