

# 新たな価値を創造

# 不動産

## 虎ノ門アルセアタワー 竣工

日鉄興和不動産



「虎ノ門アルセアタワー」  
(日鉄興和不動産)

東京有数のオフィス街である東京・虎ノ門で、日鉄興和不動産が手がけた大規模オフィスビル「虎ノ門アルセアタワー」が竣工した。周辺地域をつなぐ安全で快適な歩行者ネットワークの形成や、都市防災機能の強化、都市環境の向上などの効果を見込んでいる。

虎ノ門アルセアタワーは、都市再生機構などの地権者で構成する虎ノ門「丁目地区再開発協議会」が進めてきた「虎ノ門丁目地区第一種市街地再開発事業」

における業務棟。同事業では、虎ノ門病院や国立印刷局などを含む街区を一体的に開発している。

地上38階・地下2階建てで、高さは約180m。過去から未来へと時代をつなぐ想いを込めた建物名称の「アルセア」は、植物の学名「アオイ」の由来に由来する。同事業地区は、江戸時代「浮世絵師・歌川広重」が「虎ノ門外あふひ坂（葵坂）」として描き、当時は「アオイ」が群生していたとされる。

ランチ・カフェ・デイナー・パーティタイムに食べ歩きや飲み歩きを楽しめるフー

2026年の不動産市場は旺盛な需要を背景に引き続き堅調に推移すると見込まれている。働き方や暮らしの多様化に伴いオフィスやマンションの市場は拡大傾向が続き、電子商取引（EC）向けを中心に物流施設の建設も相次ぐ。良好な事業環境が続く中で、各社は最先端技術の活用や新たなニーズの掘り起こしに力を注いでおり、持続的な成長に向けて脱炭素化や新規事業の創出といった取り組みを一段と強化している。

3階にシェアオフィスやカンファレンス、フィットネス、2階にバイリンガル対応のコンシェルジュ、1階には予約制のバイクシェアリングを配置。外国人ビジネススマンらに対応できる国際ビジネスサービスセンターとして整備した。

また1-2階には、11店舗からなる商業施設「TORANOMON MARKET」を開業。共用席、専用席、テラス席を合わせて、昼は263席、夜は306席を用意し、ワーカーに多彩なジャンルの食を提供する。

## 歩行者の安全・快適／最高レベル防災機能

ドホールとして、また店内飲食とテイクアウトの両方を提供できる「ミックスフードホール」として機能する空間設計とした。中央の共用席にはイベントに利用できる音響設備なども備えている。

また同タワーは、災害発生時に重傷者の受け入れ拠点として活用できるなど、都内最高レベルの防災対応力を備える。屋上に整備した防災ヘリポートに傷病者を受け入れて虎ノ門病院に搬送できる。エントランスホールやカンファレンス施設などを転用することで、帰宅困難者や軽症者ら約1500人の受け入れが可能だ。

都心にありながら、緑豊かな空間を整備しているのも特徴。同事業地区の北側では、歩道の街路樹と一体的な緑化空間を形成するため、広場などを整備。南側では赤坂・虎ノ門緑道を延伸し、さらに広場などを一体的に整備することによって、港区道第1014号線沿道に約4500平方メートルの緑化空間を整備する。

## 次世代基幹物流施設が始動

三菱地所



愛知県日進市の次世代基幹物流施設（完成イメージ＝三菱地所）

三菱地所は次世代モビリティに対応した社会課題解決型の次世代基幹物流施設の整備を進めている。高速道路のインターチェンジ（IC）から基幹物流施設に直結した専用ランプウェイを設けることで、自動運転トラックや2台分の荷物を運ぶ「ダブル連結トラック」が、高速道路から一般道に下りることなく利用できる施設だ。

日本の幹線輸送を担う広域物流・地域物流の結節点として、関東圏・関西圏・中部圏の3大都市圏で先行的に整備。徐々に各地へ展開することで国内の幹線輸送にシームレスな輸送サービスを提供し、物流業界の課題である人手不足の解消や配送効率の高い物流ネットワーク構築を目指す。

関東圏では東急不動産、シアーレイ（東京都港区）と連携し、横浜市の旧上瀬谷通信施設地区において「次世代基幹物流施設」の開発計画を始動させた。

延べ床面積は約10万平方メートルで、発着点間の最適な輸送ルートを選定して物流効率を高める共同配送の仕組み「フィジカルインターネット」実現への貢献も想定している。

災害に強靱な都市を目指す。同市が整備を予定する

## ダブル連結トラック、高速から直接入庫

可能とし、これら次世代のモビリティが高速道路から一般道に下りることなく利用できる物流施設を想定。

また現在実用化されているダブル連結トラックの受け入れも可能とした施設を計画している。物流IoT（モノのインターネット）などの最先端技術に対応した中核物流拠点として、人手不足の解消や配送効率の高い物流ネットワーク構築に寄与していく考えだ。

中部圏でも次世代基幹物流施設の開発計画をスタートさせた。愛知県日進市で延べ床面積約23万平方メートルのマルチテナント型物流施設が、30年代前半に竣工する予定だ。

同計画によって、三菱地所が推進する基幹物流構想は、関東・関西と併せて、幹線輸送における3大都市圏を結ぶこととなる。貨物を降ろした次世代モビリティに別の方面行き荷物を積み込んで走行することで配送効率を高める「基幹物流型ラウンド輸送」の実現も見据えている。

# 三菱地所と次にいこう。

「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。



「一緒に」

# 移動体験・観光資源 - コンテンツ充実

不動産 特集

## 広域渋谷圏 - 魅力高める

東急不動産



「QLINK (クリンク) 渋谷神泉」(東急不動産)

渋谷駅を中心とする半径約2.5kmのエリアを「広域渋谷圏」と定義し、駅周辺の回遊性を高めるための街づくりを進める東急グループ。同グループを構成する東急不動産ホールディングスが、広域渋谷圏の街づくりのコンセプトとして掲げるのが「LIFE LAND SHIBUYA」だ。渋谷や原宿、表参道、代々木、代官山、恵比寿など、個性豊かな街々が隣り合う特性を生かし、東京・渋谷の魅力や競争力を一段と高めるためのコンテンツづくりに力を注いでいる。

グループの中長期ビジョン「中期経営計画 2030」でも、広域渋谷圏戦略の推進は重要テーマだ。再開発を通じた街の魅力の向上と歩調を合わせる形で、中核事業の強化を目指している。

再開発の軸となるのは、「都市観光」「産業育成」「都市基盤の構築」の3つ。このうち都市観光では、夜間に行われる経済活動「ナイトタイムエコノミー」の活性化を狙い、観光資源の充実を図り、人を呼び込むための施設を増やしている。

観光資源の充実に向けた取り組みにおいて重視するのは、エリア内を観光する際の滞在時間と楽しむ時間。来街者に増やしてもらうこと。その一環として、真渋谷通りとして近年注目度が高まる神泉で、25年12月に飲食ビル「QLINK (クリンク) 渋谷神泉」を開業した。居酒屋や中華バルをはじめ、昭和時代をほうふつとさせるスナック、クラブ、バーなど深夜営業も行う店舗を含むさまざまな飲食店が入居している。

昔ながらのたすまいを持つ店舗と若者やインパウンド(訪日外国人)を意識した飲食店が共存し、独特の魅力を出す山手町1-1神泉エリアの新たなスポット

## 電動旅客船 - 新たな舟運 出航

三井不動産

三井不動産は4月から東京の日本橋-豊洲間の定期航路として、電動旅客船の運航を開始する。観光や日常の移動など交通インフラとしての利用を見込んでいる。2030年代に開業する築地の再開発エリアと水路で結ぶことで、回遊性を高めていく考えだ。

舟運プロジェクト「&C RUISE」(アンドクルーズ)として運航を始める。同社はこれまで、船主として主機関や発電機などの内燃機関を搭載しないフル電動旅客船2隻の建造を進めてきた。プロジェクト開始にあたり、船名を「Nihonbashi e-Liner」と命名。観光汽船興業(東京都中央区)が運行事業を実施する。東京都の補助金も活用する。

同船は、総トン数20ト未満の日本小型船舶検査機構管轄の船としては、国内最大級となる約300馬力のリチウムイオン電池(LiB)を搭載している。デザインや高い機能性だけでなく、優れた環境性能を備える。

航行に必要な電力は、



水辺の夜景と調和する「Nihonbashi e-Liner」(三井不動産)

「アーバンドックからぼーと豊洲」内に設置した給電設備から再生可能エネルギーを用いて充電する。このため、航行時の二酸化炭素(CO2)排出量ゼロの「実質ゼロエミッション船」として設計されている。

環境負荷を抑え生態系にも配慮した持続可能な移動手段として、船内の内装材についても環境配慮型の素材を数多く採用している。例えば、客室座席テキスタイルには有害な化学物質を使わず再生ポリエステルなどによるテキスタイルを活用した。

また客室や操舵席の床面には廃棄物や使用済みペットボトルを再利用したカーペットを採用。客室壁面にはほぼ100%リサイクルが可能なエコ建材

## 都市観光 / 産業育成 / 都市基盤を構築

トとして存在感を放つ。仕事や住まい、遊びなど目的が異なる多彩な人たちが出会い交流する場所として、同エリアの魅力や個性をさらに高める機能を担う。

さらにインパウンド需要の取り込みを狙って、東急不動産と東急リートツ&ステイは恵比寿駅近辺にホテル「東急ステイ渋谷 恵比寿」を開業した。平均客室面積は22平方メートル、シングルやダブル、ツインに加えて、多人数に対応した客室を含む全77室を用意している。

2階には、朝から夜までさまざまなシーンに対応可能なオールダイニング「EZARO (エザロ)」を開業した。恵比寿の街に溶け込むような「心地よいひととき」を演出する。オフィスや住居だけでなく、グルメやアパレルなどのショップが建ち並び、流行にも敏感な街の特性を踏まえ、自然素材を生かし美しいデザインや統一感のあるカラストームを採用しており、街にひらかれたホテルを目指している。

## 築地再開発エリアと回遊性

トイレ床には製造工程で発生する端材などを原料とする再生ビニール床材を使っている。

「&C RUISE」において、三井不動産は自ら船主となって日本橋川沿いエリアの「日本橋リバーウォーク」とウオーターフロントのさまざまな拠点をつなぐ舟運ネットワークを構築。30年代には築地市場跡地再開発の街開きの後に日本橋、豊洲、築地を拠点として、舟運ネットワークをさらに拡大していく計画だ。

思い描くのは、買い物や通勤などの日常的な利用だけでなく、ウオーターフロント周辺観光スポットへの国内外旅行者の移動手段、空や水、風を感じられるウェルビーイングな移動体験を提供すること。また有事の際に人や物資の輸送に充てることや、同船からのスマートフォンなどへの逆給電も想定する。

4月から航路に就くのは日本橋-豊洲間の2隻。舟運が新たな社会インフラとして定着することで、「水都東京」と呼ばれた機能の復活にも期待がかかる。



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

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・都市再生、  
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。



# 0日目の感動をずっと。



LIVIO owner's emotion



企業サイト

# 会員企業「長寿経営」を理論・体系化し、国内外に発信 100年経営の会

国内には創業100年を超える長寿企業が世界の半数を超える4万社以上あります。当会  
は、これら長期持続経営を新たな企業価値として体系化し、国内外に発信するととも  
に、長期持続経営を実践する企業や、それを旨とする企業の交流の場として、日本経済の  
原動力となるべく活動しております。



**北畑 隆生**  
100年経営の会 会長  
(元経済産業省事務次官)

- 勉強会事業
- 長寿企業の価値の普及活動（シンポジウムの開催・情報発信事業）
- 100年企業の顕彰事業（経済産業省・中小企業庁との連携）
- 海外長寿企業・団体との連携

〒103-8548 東京都中央区日本橋小網町14-1(日刊工業新聞社内)  
TEL:03-5644-7608 E-mail:100nen@media.nikkan.co.jp

## 不動産特集

# 近未来と里山と…都心で共生

## ヒルズに里山—都心で緑地ネット 森ビル



「麻布台ヒルズ」の中央広場（森ビル）

森ビルは、TNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース）の提言に基づき、都市再開発を通じた生物多様性に関する情報開示を行っている。六本ヒルズなどの緑地の植物を分析したところ、周辺の主要な緑地との間で約180種の昆虫が往来する都市部のエコロジカルネットワークの形成や、生物多様性や炭素蓄積量に富む里山に近い豊

かな土壌が形成を確認できると、TNFDは、企業が自然資本や生物多様性に関するリスクや機会を評価し、開示する枠組み。企業が自然との関係を見える化し、持続可能な経営へと転換するための重要なステップとされる。この開示における自然関連情報の分析は、TNFDが提示する自然関連リスクと機会の評価アプローチ「LEAP（発見、診断、評価、準備）」に沿って、事業に係る自然関連の依存と影響を分析するとともに、リスクと機会を特定、評価した。さらに環境DNA解析技術を用いた生態系状態分析などの技術を持つサテライト・シードリングス（京都市左京区）の協力を得て、ポジティブインパクトの詳細分析を実施した。各ヒルズ内の緑地と港区全域のさまざまな緑地を対象とし、一般的なチョウ類が緑地間を移動できる距離（400m）を基準に、緑地同士の連結性を評価した。その結果、アークヒルズ、六本ヒルズ、麻布台ヒルズ、虎ノ門ヒルズなどの各ヒルズ内の緑地が皇居・日比谷公園、赤坂御用地、青山公園、芝公園など周辺の主要な緑地と相互作用することで、多様な生物が行き来できる都市部のエコロジカルネットワークが形成されていることが明らかとなった。

## オープンスペース緑化、多様な生物往来

特に、竣工時期の新しい麻布台ヒルズ内の緑地（2023年竣工）に比べて、竣工時期の古いアークヒルズ（1986年竣工）や六本ヒルズ（2003年竣工）などの土壌は、時間の経過とともに多様な機能を持つ微生物が分布。里山林の土壌の状態に近づいていたという。

「ヴァーティカル・ガーデンシティ（立体緑園都市）」を理想の都市モデルに掲げ、建物を集約・高層化して空いた地上のオープンスペースを緑化する街づくりを手がけてきた森ビル。都市と自然の共生や都市の脱炭素化の効果を踏まえた分析結果を踏まえ、今後もネイチャーボンディングの実現に向けた取り組みをさらに深化させていく方針だ。

## 八重洲に大規模ビル—東京駅直結 東京建物



「TOFROM YAESU TOWER」(東京建物)

東京建物が一員として参画する「東京駅八重洲—T自東B地区市街地再開発組合」が推進する大規模複合ビル「TOFROM YAESU TOWER」は、英語の「TO」と「FROM」を組み合わせた造語。国内にとどまらず、世界中から「ヒト・モノ・コト」が集まる多様な価値を生み出され、発信されている場所になってほしいという思いが込められている。オフィスや飲食を中心とする商業店舗に加え、交通・医療・文化といった異なる要素が融合。八重洲から新たな価値の発信を目指して

を介して東京駅に直結し、オフィスや商業施設、劇場・カンパレンス、パスタ・ミネラル、医療施設など多様な用途で構成している。名称の「TOFROM」は、英語の「TO」と「FROM」を組み合わせた造語。国内にとどまらず、世界中から「ヒト・モノ・コト」が集まる多様な価値を生み出され、発信されている場所になってほしいという思いが込められている。オフィスや飲食を中心とする商業店舗に加え、交通・医療・文化といった異なる要素が融合。八重洲から新たな価値の発信を目指して

## 世界からヒト・モノ・コト…新たな価値発信

信頼性の高い3回線スポットネットワーク受電に加えて、中圧ガスと重油の双方に対応するデュアルフューエルシステムを採用している。大きな特徴の一つが、街区再編による不燃化・耐震化の推進だ。耐震性に関しては、重なりダンパーと手裏剣ダンパーを採用したハイブリッド制震構造の採用により、超高層建築物の構造計算基準で定められた地震動の1.5倍に耐える高い性能を備える。さらに被災度判定システムを導入することで、建物構造の被災状況を早期に判定し、速やかな復旧計画の立案が可能だ。

また6月に開設する高度医療施設「日本医科大学八重洲健診ステーション」は、がんの早期発見をはじめとした先進的な予防医療や、日本医科大学付属病院（東京都文京区）との連携による高度医療サービスなどを提供。今秋には商業区画の第一期オープンを迎え、飲食店を中心に約60店舗が集結する予定だ。

東京ドームでは毎日  
忘れられない思い出が  
生まれている。

プロ野球で感動して、  
アトラクションで興奮して、  
天然温泉で身も心も整う。  
こんな個性的で楽しい街、  
東京ドームシティしかないかも。  
三井不動産の街づくりは、  
建物や施設をつくるだけで  
終わらないだって。  
そこで営まれる暮らしや体験、  
感動や文化を生み出すところまで  
全部含めて街づくり。  
街が人を笑顔にし、  
笑顔が街を明るくする。  
次はどんな街に出会えるのか  
私もワクワクしています。

三井のすずちゃん

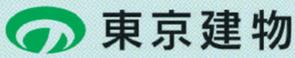


さあ、  
街から  
未来をかえよう

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、どんなまちをつくらしていきたいだろう。  
 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! [東京建物 CM](#)

サステナビリティパートナー・AI

## 不動産取引実務に及ぼす影響

## 不動産特集

表1 改正法の施行スケジュール

段階	施行日	主な内容
第1段階	2025年11月28日(施行済み)	管理適正化法の一部:危険マンションへの勧告などの権限強化
第2段階	2026年4月1日	「区分所有法」「被災区分所有法」「再生等円滑化法」の全面施行、「管理適正化法」の残部(管理業者管理方式など)
第3段階	2027年5月30日まで	管理計画認定制度の拡充(新築時の管理計画作成・認定申請など)

### 施行スケジュール 3段階

今回の改正は「区分所有法」「マンションの再生等円滑化法」に関する法律(旧・建替え等円滑化法から改題)「被災区分所有法」「マンション管理適正化法」の4法にまたがる包括的なものである。施行は3段階に分かれる(表1)。

第1段階として、2025年11月28日に「区分所有法」「マンションの再生等円滑化法」の全面施行(旧・建替え等円滑化法から改題)「被災区分所有法」「マンション管理適正化法」の4法にまたがる包括的なものである。施行は3段階に分かれる(表1)。

第2段階として、2026年4月1日に「被災区分所有法」「マンション管理適正化法」の2法が全面施行される。この段階では、危険マンションへの勧告等の権限強化が施行済みである。

第3段階として、2027年5月30日まで「管理適正化法」の残部(管理業者管理方式に係る規定等)も施行される。

今年4月1日からマンション関連法の大規模改正が全面施行される。全国分譲マンションストック総数は約713万戸に達し、居住者は推計約1600万人、国民の1割超がマンションに暮らす計算になる。建物と居住者の「二つの老い」が進行し、築40年超のマンションは今後10年で約2倍の293万戸に急増する見込みだ。管理・再生の両面で制度整備が急務となっている。ここでは不動産取引実務に直結する改正ポイントと事業者に求められる対応を解説する。

## 重要事項説明書—改訂— 取引実務に直結

重要事項説明書(以下「重説」)の改訂は、改正に伴う主要な変更点は3点ある(表2)。

第1に、「管理業者管理方式」の説明項目が新設される。宅建業法施行規則第16条の2に第9号が追加され、マンションの管理者が管理組合から委託を受け、管理事務を行うマンション管理業者である場合には、その旨を説明しなければならぬ。管理会社が管理者を兼ねる方式は近年増加傾向にあり、利益相反の懸念から制度的な手当てが図られたものである。

第2に、法律名が変更された。「マンションの建替え等円滑化法」に関する法律が「マンションの再生等円滑化法」に関する法律に改題され、宅建業法施行令第3条第1項第28号の法令上の制限欄における記載を修正する必要がある。棟リノベーション、建物敷地売却、取り壊しなど建て替え以外の再生手法が制度化されたことに伴う変更である。

第3に、容積率特例に関する条文番号が旧第105条第1項から新第163条の50第1項に変更された。高さ制限の緩和も追加されており、「要除却等認定マンション」の再生における制度的選択肢が広がった。いずれも書式在庫の確認・差し替えが必要であり、4月1日以降に旧書式を使用してはならない。

### 重要事項説明書 改訂 3つのポイント

ときそう  
代表取締役  
吉野 荘平

世界とつながって生きる。



人と企業が成長していく  
というビル再生。

Building  
Solution  
Consulting

働く人目線のビル再生で、  
本質的な不動産価値向上を。



FRONTIER  
CONSULTING



UCHIDA

ハイブリッドワーク時代のワークプレイスソリューション。

働き方が多様化する中で、一人ひとりが持つ能力を最大限に発揮させるワークプレイスの進化は、働き方改革における大きなテーマです。限られた会議室を効率的に運用すること。対面での参加者とリモートでの参加者の創造性を融合させること。オフィスにおける時間と空間を有効に使うこと。UCHIDAは、働く人と働く場を見つめ続けてきたノウハウと先進のテクノロジーで、新しい時代の新しいワークプレイスソリューションを提供します。

ICTで「働く場」は変わる。

UCHIDA

株式会社内田洋行 エンタープライズエンジニアリング事業部 お問い合わせ[事業企画部]  
〒135-0016 東京都江東区東陽 2-3-25 受付時間 9:00~17:00  
TEL. 03-6659-7083 www.uchida.co.jp/it/products/smartrooms/ 土・日・祝日を除く

# マンション関連法改正

新設された管理業者管理方式の調査実務について、実務上の調査方法を整理する。マンション管理業協会が25年12月に改訂した「重要事項調査報告書作成に関するガイドライン」では、「管理形態」の欄に「管理業者名」が新設された。管理業者名欄に管理会社名が記載されていれば管理業者管理方式に該当すると判断できる。

ただし、管理者が管理業者の関連会社（親会社・子会社など）の場合は、見かけ上異なる会社と誤認する恐れがあり注意が必要だ。宅建業法施行規則第16条の2第9号は文言上、管理者

## 管理業者管理方式の調査実務

と管理業者が同一法人である場合を想定した書き方となっている。

一方で、管理適正化法第77条の2及び施行規則第89条の2は、利益相反取引の事前説明義務の対象として「密接な関係を有する者」を定め、親会社・子会社・関連会社・兄弟会社まで5カテゴリーを明示列挙している。同一の改正法パッケージ内での射程の差が生じていることは、実務上の判断を難しくしている。

不動産事業者としては、外形的徴表（商号、本店所在地、ウェブサイトなど）の確認に加え、管理会社への書面照会によって関連性の有無を確認し、回答を保管しておくことが重要だ。該当が疑われる場合には重説備考欄にその旨と確認経緯を記載しておくことが、宅建業法第47条第1号ニ（重要事項の告知）に対するリスク回避の観点からも望ましい対応となっている。

## 不動産事業者に求められる対応

施行まで1カ月を切った今、不動産事業者がまず行うべきは、重説書式の改訂と在庫の差し替えである。

次に、管理業者管理方式の確認を物件調査フローに組み込むこと、そして社内研修を通じて担当者の知識アップデートが不可欠だ。改正は広範にわたるが、取引実務に直結する事項を優先し、段階的に対応を進めることが肝要だ。今後も政省令の細則や運用指針の公表が予定されており、最新情報への継続的な注視が求められる。

表2 重要事項説明書の主要改訂ポイント

No.	改正事項	根拠条文	実務対応
1	管理業者管理方式の説明追加	宅建業法施行規則第16条の2第9号（新設）	書式に新項目追加 管理者の属性（管理業者か否か）を調査・確認
2	法律名の変更	宅建業法施行令第3条第1項第28号	「建替え等円滑化法」→ 「再生等円滑化法」に書式の法令名を修正
3	容積率特例の条文番号変更	旧第105条第1項 → 新第163条の59第1項	法令上の制限欄の条文番号を修正 高さ制限の緩和も追加

## 区分所有法改正取引に及ぼす影響

区分所有法の改正も不動産取引に大きな影響を与える。最も重要なのは集会決議の要件変更だ。改正法では、建て替え決議など区分所有権の処分を伴う決議を除き、出席者の多数決による決議が原則となった。これにより、管理に無関係な区分所有者が多いマンションでも円滑な意思決定が可能となる一方、少数の出席者で重要事項が決議される可能性もあるため、買主にはこの仕組みの変化を丁寧に説明する必要がある。

買主への説明上、とりわけ重要なのは、管理規約の効力に関する経過措置だ。改正法附則第2条第3項により、施行日以降、改正区分所有法に抵触する規約の規定は効力を失う。現行の標準管理規約に準拠した規約では、決議要件や招集通知の発送期間の規定などが改正法に抵触する可能性があり、規約改正が必要となるケースが多い。

この点を物件調査において確認し、規約改正の進捗状況とあわせて買主に適切に説明することが求められる。

環境に、  
全力TOKYU  
FUDOSAN.

WEBで全力公開中

東急不動産

WE ARE GREEN 東急不動産ホールディングス