

AIが急速に進化しています。不動産業界でも一部で使用されることもあり、便利な時代になりつつあります。間取り図の作成ソフトでは、パンフレットの間取りや手書きの間取りを取り込むと、AIがおおまかな図面を作成してくれるため時間短縮につながっています。

AIがこのような単純作業を行ってくれることについては大歓迎なのですが、考え方や思考などをAIに頼ると、自分の思っていることが正確に表現できず、修正することでまだ時間を取られるといった非効率さもあります。

一番の懸念材料は、AIによって開発者の考えが常識化されてしまわないかということです。某国でAIを使うと、日本の認識と違った結果が表示されると聞きます。各国で考え方が違うのは分かりますが、第三国にまで影響がでることはあまり歓迎できません。
代表取締役 和気智宏

区分所有法の改正

マンションに関する法律「区分所有法」が改正され、2026年4月1日より施行されます。今回は下記2点を取り上げ解説します。

○管理組合の普通決議(建て替え決議等以外)

現行では、管理組合の総会に参加しない無関心な組合員や所在不明の組合員の意向は普通決議にて「反対票」として決議されておりました。改正後、このような方々を「除外」することができるようになります。

例えば、組合員5名(出席・賛成2名、出席・反対1名、欠席・無関心1名、欠席・所在不明1名)の場合、これまでは賛成2名/5名、反対3名/5名としてカウントされておりましたが、改正後は、賛成2名/3名、反対1名/3名というように母数を3名(無関心、所在不明を除外)としてカウントできるようになります。

○建て替えの決議

区分所有法では、マンションを建て替える場合、原則5分の4の賛成が必要ですが、改正後、下記のいずれかに該当する場合は4分の3の賛成まで引き下げることができるようになります。

- ①耐震性不足
- ②火災に対する安全性不足
- ③外壁等の剥落により周囲に危害を与えるおそれがある
- ④給排水管等の腐食により著しく衛生上有害となるおそれがある
- ⑤バリアフリー基準に不適合

上記5項目のような「一定の客観的事由」があるマンションの建て替えを促進すべく行われた改正かと思えます。とはいえ、解体・建築費等の高騰が障害となっておりまだハードルが高いのが実状です。



親族が認知症になった場合の不動産売却

「親が認知症になって不動産が売れない」というご相談が本当に多くございます。先日、そのようなお客様と一緒に、ある公的機関に成年後見制度の相談に行きました。親に成年後見人をつけて、裁判所の許可を得て不動産を売却する手続きとなります。うまく活用できれば一つの活路が見いだせるのではないかと考えております。

もしご興味のある方は一度ご相談ください。

不動産登記で「国籍」届出の義務化



最近、街中で外国人を目にする機会が多くなりました。政府は、2026年度以降、**不動産登記に際して「国籍」の届出を義務化**する方針を発表いたしました。これは、不動産の所有者に外国人がどのくらい含まれるかを把握する目的であるとのこと。

「国籍」の届出は日本人も義務になります。日本人は住民票等で日本人であることがわかりますが、外国人は別にパスポート等を提出することになる見込みだそうです。

ただし、**実際の登記簿には国籍は記載されず**、国籍は行政の内部資料となるため、プライバシーは守られます。また、法人については**役員の国籍や実質的支配者**などの届出も必要となります。

以前、「**重要土地調査法**」の記事を載せたことがありました。自衛隊基地や発電所などの重要な土地の周辺の土地所有者に、その利用状況などを調査し、報告を求められることができるといったものです。この時にも重要な土地の周辺に限り国籍の届出義務はありましたが、**法人の役員には国籍の届け出義務はなかった**ため、外国人が日本国内で法人を設立して土地を購入するといったことも行える状態でした。

法人購入についても役員の国籍届出義務を課し、さらに実態を把握すべく、広い意味で国防を意識した政策であると考えられます。

□物件概要

●所在：横浜市神奈川区菅田町 ●交通：JR横浜線「鴨居」駅バス6分「菅田町」停徒歩2分 ●土地面積：54.50㎡ (16.48坪) ●土地権利：所有権 ●地目：宅地 ●用途地域：第一種中高層住居専用地域 ●建ぺい率：60% ●容積率：150% ●道路：北東側4.5m公道・北西側4.5m公道 ●施設：都市ガス・本下水・公営水道 ●引渡：即可(残金清算後) ●現況：更地 ●取引態様：仲介 ●広告有効期限：2026年1月31日

神奈川区菅田町 売地

価格1,650万円

北東・北西角地
お好きなメーカーで
建築できます。

