

全国貸地貸家協会新聞

発行 全国貸地貸家協会事務局
東京都中野区野方一丁目二九番一〇二
(株)耶馬台コーポレーション内
TEL 〇三(三三八八) 七五一五
FAX 〇三(三八〇〇) 五三九七

へ訪問インタビューへ

水道を救え

——AIでアメリカを制覇した日本企業——

Fracta Japan 株式会社

事業開発部マネージャー 前方 大輔

全国貸地貸家協会専務理事・本紙編集長 宮地 忠継

聞き手

全国貸地貸家協会新聞企画部長 井上 一之

人型ロボットの開発に成功し、それをグーグル社に売り込んで、今度はアメリカのシリコンバレーに乗り込み、フラクタ社を作り、水道業界の水道管の管理システムを作り成功した実業家がいます。加藤崇氏です。彼は今、日本の水道事業の改善にも取り組み、フラクタ・ジャパン社を作り、本「水道を救え」を出版し、評判になっています。今回は日本法人の会長(加藤氏)、社長が米国出張中なので、事業開発部マネージャーの前方大輔氏にお話を伺いました。前方氏は水道事業改善のため、日本中の公共団体との交渉のため、日夜走り回っておられます。

水道管の健康診断

宮地…それでは、本日はFracta Japan 株式会社の前方さんに、AIを活用した水道管劣化診断事業のお話を聞かせていただきたいと思います。よろしくお願いたします。

まず初めに、どういう事業をおやりなのか、分かりやすくご説明いただけますか。

前方…はい。我々がやっているのは、簡単に言う

と水道管の健康診断です。水道管というのは普段目に見えることではないんですが、その健康診断をAIを使ってやっています。

水道管は見えませんが、どこにどれだけの劣化した管があるかというのはわからないんですよね。それで実際どうしてるかというと、古いものが劣化してるんじゃないかということで掘るんですが、でも実際掘ってみると、そんなに劣化が進

んでなかったりということもあります。あとは、ベテランの方の知見とか経験から、ここが怪しいんじゃないか、とあたりをつけてやるんですが、それが実際に沿ってなかったりとか。なので、客観的ないろいろなデータを踏まえて、ここが劣化しているんじゃないかという予測をし、劣化度の高い管をピンポイントで交換することができれば、かける労力も少なくなるし予算も少なくなるわけですね。

宮地…経験のある人の直感でここじゃないかというの、必ずしも当たらないということですか。

前方…はい。ただ、それを否定するつもりは毛頭なくて、むしろ我々の診断結果にベテランの方の知見も加えると、よりAIが学習効果を高めて、水道局の方の良き右腕みたいな形になり得るところですね。

環境データ

宮地…システムとしてはどういうシステムをお使いなんですか。

前方…水道局さんから、水道管がいつどこで埋められたか、材質は何かとかという水道管に関する情報と、過去どこでいつ漏水したか、どういう原因で漏水したのか、という事故情報、この2つをいただくんですね。それをいただければ、あとは、我々が保有する環境データを活用します。これは、例えば水道管の上を走っている交通量がどれぐらいあるか、人がどれぐらい住んでいるか、降水量がどれぐらい過去あったとか、そういった情報になります。

宮地…それは御社が作ってるデータですか。

前方…はい、各省市県とか、例えば人口だったり総務省の人口統計局とか、そういった資料とか

をわれわれの方で取得まして。

宮地…インターネットということですか。

前方…基本的に自分たちで収集して、場合によっては買ってきたりもします。いずれにせよ、そういったオープンになっているデータを使わせてもらっていますね。今までだと、そういう環境データとかはほとんど考慮されてないんですね。例えば、人間の健康診断でも、血液検査とか尿検査とかいろいろな角度から見ますよね。それと同じように、環境データを使って水道管をいろいろな角度から見ようとしてるんです。

宮地…その場合、御社でデータを入れるのは、オンラインで提供して、水道局の方がオンラインで見て、そこに彼らのデータを入れてもらうということですか。

前方…必ずしもオンラインだけではなくて、水道局さんが利用されている環境情報が入ったマッピングシステムと呼ばれるシステムがあるんですが、その中にわれわれの診断の結果、要はここが危ないよ、ここはまだまだ全然ピン



ピンしているよ、など診断結果データをお渡しして入れ込むというやり方もできます。また、オンライン診断ツールをお渡しする場合もあります。このあたりは自治体様の状況によって柔軟に提供方法を変えています。

『水道を救え』という本

宮地…御社の加藤崇会長さんの書かれた『水道を

救え』（新潮新書）という本がありますよね。これは私も読ませていただきましたが、もう素晴らしい本で感動してるんですけど、これは世間でどういう評判ですか。

前方…これを全国1、400ぐらいある水道局に勝手にわれわれは送り付けまして。

宮地…知事だけじゃなくて、市長とか区長とか町長さんにも

送られてるんですね。

前方…そうですね。各水道局と首長にそれぞれ送りまして。そうした



ら、水道局さんや首長さんから直接、読みましたと、非常に感銘を受けました、とか言ってきたり、市長が読んでくださったって、これは絶対やれと予算を付けて下さったりして、この令和5年度の事業で実際に案件化しているところも出てきている状況です。

宮地…この本を読んだだけですと、具体的にどうやるかは分からないと思うんですが、それについては向こうから聞いてくるわけですか。

前方…そうですね。具体的にこれはどういうふうに使うのかとか、診断に必要なデータは何かというのを、この本をフックにいろいろお問合わせいただいています。この本が営業マンの役割を担ってくれています。水道業界全般の課題とか、今後どうしていかなければいけないかみたいなところもわかりやすくまとめているので、その点が評価をいただいているのかもしれない。

れません。

宮地…水道の話だけではなくて、ファンドの話とか、実際の経済の動きとかそういうものも捉えていて、なかなか読み応えがある本ですよ。

前方…ありがとうございます。

会長はアメリカで起業

宮地…この本に、日本で加藤さんたちが、ある人型ロボットを作って成功して賞を取って、それをGoogleに売ったと書かれてますが、それから渡米されたんですか。

前方…そうですね。Googleに二足歩行のロボットを売却した後で、次に加藤が何をやるうかとなったときに、何か起業しようと思ってアメリカに行ったんですけど、そのときは、ほとんどノープランだったみたいなんです。で、初めは石油パイプラインに対して、どこにどれぐらいの異常があるかというのを、ヘビみたいなロボットを作って入れようとしたんですけど、石油パイプラインはあまり需要がないということが分かって、次にガス管はとったのですが、それもほぼほぼ更新が進んでいて必要ないよと。それで水道はどうだと水道の展示会に出たときに、水道は需要がありそうだと。で、初めは水道管の中にこのヘビ型ロボットを這わせようとしたんです。

宮地…でも、水が通ってたらできないでしょ。

前方…そうそう、そういうのもあるし、調査するのに時間がかかるんですね。それで水道局さんが怪しいと思ってるところを最初にやりましようと言ったら、そのマップがなかった。だったら自分たちでそれを作るんじゃないかというのが最初のきっかけなんです。

ですが、ロボットだと局所的にしか見れない。

「I」だと全体をマクロ的に見えるからということ
で、「AI」事業にその時点でシフトして、それから
Fracta が本格的に、今のような形で始まったと
いうことですね。

宮地…ロボットをやめて、「AI」事業に変えた。た
だ、その場合、ちよつと不思議に思うのは、アメ
リカはコンピュータが相当発達していて、「AI」
をできる人は山のようにいて、それで目の前で
ごい数の水道管破裂が起きているのに、それをや
ろうと思う人はなんでいなかったんですかね。

前方…やはり漏水が起きてから直す、いわゆる事
後対応が当たり前になっていて、事故が起きる前
に予防保全的に対応するという発想に至らなかつ
たんじゃないかなと思いますね。でも、人間も病
気になってから対応するより、未然に予防する方
が、労力もお金も少なくてすむんですよ。それ
と同じです。

井上…水道関係の人たちは、それが仕事だからそ
れは黙ってやっていたらいいんで、余計なことし
てくれないほうがいい、という話はなかったで
すかね。

前方…あったかもしれないですよ、確かに。で
も弊社の診断結果を活用する方が圧倒的に自分た
ちの仕事が楽になるというのが分かるので、それ
で賛同していただけたんじゃないですかね。

AI入力の項目

宮地…「AI」に学習させるデータにはどういうもの
があるのか教えていただけますか。

前方…これは3つありまして、1つが水道局さん
からいただく管路情報です。管路情報というの
は、例えば何年に埋めた、どういう管材質のもの
で、どういう口径なのかとか、そういう基本的な

情報をいただいています。2番目は、過去のどこ
でいつ漏水が起ったのか、管が破裂したのかと
いう事故情報です。

この2つが水道局さんからもらうもので、あと
活用するのは、われわれが持っている環境デー
タですね。これは、もともと日本全国すでに構築済
みですので、水道局様から管路・漏水データの2点
をいただくだけで、直ぐに診断ができます。

宮地…その環境データというのはどういうものが
あるんですか。

前方…環境データというのは、例えば水道管が布
設されている土壌の成分がどういうものがどれぐ
らいあるのかとか、交通量がどれくらいあるのか
とか、例えば水源からの距離、川や海、湖からの距
離がどれくらいあるのかですかね。

宮地…水源からの距離が関係あるんですか。
前方…土壌の中に含まれている水分が劣化や腐食
に関係していると思っていました。ピンポイント
で土壌水分はこれくらい含まれているというデー
タがないものですから、間接的に水源からの距離
が土壌水分に近い情報が見えるんじゃないかと
いう仮説の下集めています。

あとは標高や傾斜などの地形情報、降水量や湿
度などの気象情報、交通量などの人の動きだと
か、建物の情報とか、諸々のそういったデータが
管の劣化に影響すると仮定して情報を収集してい
ます。

宮地…傾斜があると水道にとって、いいんです
か、悪いんですか。

前方…それもやってみないと分からないところが
あるんですけど、傾斜が急なところに水道管が変
な形で入ってたりすると、破損しやすいとか。

宮地…山の斜面の傾斜度合いに水道管がどう入っ
ているかですね。

前方…そうですね。あとは傾斜が変わる地点に管
路があつたりすると、その変化点のところで漏水
しやすいとか。

宮地…水道管は傾斜が変わるところで折れ曲がつ
たりする可能性がありそうですね。

前方…はい。可能性があるというところで、そう
いう相関関係にありそうなものを集めています
ね。

宮地…その具体的な傾斜を実際見なくてもいいん
ですか。

前方…見たほうがいいのはもちろんなんですけ
ど、ただ、見なくても、机上の計算である程度の
状況は把握できると考えています。それに実際に
見ていたら労力も時間もかかるし、かなり非効率
ですよ。

宮地…そういうものすごいデータはどう集めるん
ですか。

前方…基本的には各省庁さんとか大学とか研究機
関がオープンにしているデータで、水道管の物理
的・化学的劣化に影響すると思われるデータを収
集しています。ただそのままだと使えないので、
弊社にて分析できる形に整えています。

井上…そういうデータは公表されてるわけでは
ないか。

前方…そうですね、基本的にはオープンになつて
いるデータしか使ってないです。

井上…1,000項目とか書いてありましたけ
ど、それを全部使うわけではないんですね。

前方…もちろん全部が影響するわけではないで、その中から劣化と相関関係にある因子を分析しながら見極めていくという形ですね。

井上…それはアメリカも同じですか、そのデータの集め方は。

前方…はい、データの集め方は同じです。ただ、アメリカと違うのは、日本の場合、地震が多いですから、例えば震度1の地震を何年に何回受けたとか、震度2が何回受けたとかというデータがあるんで、そういった情報をまた別で集めて、環境データベースとして構築しています。

井上…小さい地震がちよくちよく来ても、やはり管は弱くなってくるんですか。

前方…そうですね、ボディブローみたいな形で水道管が影響受けるんじゃないかと。

宮地…そういういろいろな項目のデータを、どういう論理でAIに分析させているんですか。

前方…例えばすでに取り込んでいる環境データを、対象の自治体の地図上にミルフィーユみたいに重ねるんですよ。さらに、その自治体の管路データ、漏水データを重ねて、縦串を刺します。

そこから、どういう環境下のときに漏水をしているのか、もしくはしていないのかというのを1つ1つパターン分析します。過去こういう環境下で漏水している、もしくはしていないのをAIが学習しまして、この自治体はこういう漏水傾向があるんで、将来的にこうなりそうだと予測していきます。

宮地…事実情報に基づいてAIが学習するわけですね。そういう場合に、それぞれのデータに対する加重の付け方があるんじゃないですか。

前方…それはよく聞かれるんですけど、まったく

そういうのは付けてないです。それがこのいいところかなと思っていまして。例えば土壌が何点とか交通量が何点とか、我々が恣意的にやることはなくて、環境データと過去の漏水情報をまとめて、どういう環境下で漏水が多いのか少ないのかというのを踏まえて、AIがどの因子を劣化度の算出時に重視したのかが、結果的に分かるという形ですね。

宮地…劣化に影響している因子の種類とその度合いが結果として分かるということですね。

前方…そうです。

宮地…すると、そういうもののアルゴリズム（分析論理）はないわけですか。

前方…どういう環境下で漏水したのかしてないのかというアルゴリズムの元のところはもちろんあるんですけど、土壌が何点、交通量が何点とか付けているわけではないです。

宮地…漏水状況は、1つのデータとしてコンピュータが捉えているということですね。

前方…そうですね、事実情報からこういう傾向があるというのを捉えているだけですね。

経年モデルとの精度の比較

宮地…それで、こういう調査の精度ですが、実際のどのぐらいの正確さで当たって、みんなから感謝されるのか、それはどんな感じなんですか。

前方…精度の定義はいろいろあると思うんですけど、われわれが診断した結果と、実際の管の実



態がどうだったのかというのを比べるのが一番いいかなと思っていまして、それは今、このデータを取り始めているところです。

これまでの傾向を見ると、我々が劣化度が高いと診断した管から直近で漏水が起こることももちろんありますし、もちろん逆もあります。我々がそんなに危なくないと診断したところから漏水が起こるケースです。ただ、そういうのもまたAIが学習できるんですね。

そうは言っても、実際自治体様に予算を取っていただくのにどれくらい効果があるのか精度の話をしなければいけません。その際に予備診断（本診断の前の工程）の結果をお伝えします。例えば2010年から2020年の過去10年分の漏水のデータをもらおうとします。それを例えば2018年で2つに分けるんです。2010年から2018年の分を学習用のデータ、2019年、2020年の直近2年分のデータは学習させないで、答え合わせ用に取っておくんです。学習したデータをもとに診断し、すべての管に対して漏水確立を算出します。その診断した結果と、答え合わせ用に取ってる過去実際に発生した漏水を重ねてみて、劣化度が高い管から実際に発生しているのか、していないのかという点を確認します。

これを我々のモデルと、経年モデル（布設から年数が経っている管ほど劣化が進んでいるとする単純なモデル）とで比較します。

宮地…最初の8年間でデータを勉強させて、その結果がどうだったかを直近2年の実漏水データで確認するということですね。

前方…そうです。この業務を本格的な診断の前に行います。今、導入自治体が約40ありまして、

平均すると、経年モデルよりも我々のモデルの方が、約2割から3割ぐらい精度が高いという結果が出ております。ということは、中長期的に見て、約2割、3割ぐらいの維持管理や交換にかかる費用を最適化できるんじゃないかと期待しています。

自治体の管路する管理番号毎に漏水確率を出す

宮地…その危ないところをチェックするという場合に、具体的に例えば5メートルの管1本が、ここが危ないと出るんですか。それともうちよつと長く、20メートルぐらいの幅で出るのか、あるいは100メートル四方で危ないと出るのか、どういう出方で出るんですか。

前方…それは、自治体様が管理されている管理方法によります。自治体様が例えば、こういう管路が100メートルぐらいあって、それを例えば20メートル、30メートル、40メートルとかで管理しているのであれば、その単位で漏水確立を算出します。算出する際は1年以内の漏水確率が何%で、5年以内だったら何%という形で出します。

宮地…その場合は、その自治体に合わせて、先ほど言ったAIの学習、教師あり学習というんですか、学習をさせて、自治体ごとにその学習の仕方が違うわけですね。管理の仕方が違えば、その対応方法も異なるわけですね。

前方…そうですね。だいたい管路に番号付いてますから、管路の番号1番から100番までそれぞれ漏水確率を出すという形ですね。

宮地…例えば5メートルごとに管理しているような自治体もあるわけですか。

前方…工区などにもありますが、あります。

宮地…そうすると、もう正確にこの管が危ないとか、そう出るわけですか。

前方…もともと1本として長い管だったんだけど、一部だけ漏水したからその部分だけ換えた、そこだけ番号が分かれてたりするんですよ、そのデータの番号に沿ってわれわれは診断します。

地方ほど苦しい状況

宮地…日本の水道事業の現状が、今どんな状態なのかというのをちよつと簡単に説明いただきたいんですが。

前方…水道事業というのは、独立採算制なんです。だから人口を多く抱えてる都市であれば、それだけ企業でいう売り上げが多いんです。なので、横浜市とか川崎市、さいたま市などは、売り上げもあって職員もたくさんいて、いろいろ対応できるんですけど、やはり地方に行けば行くほど人もいないし、高度経済成長期に、一気に埋めた水道管が、今、50年、60年たつて老朽化してきているんです。つまり人口減少で収入は減るし、ベテラン職員は近い将来退職するし、維持管理等にかかる費用は増えて行くということで、二重苦、三重苦みたいになつてるのが今の現状だと思います。

仕事柄、様々な自治体様を訪問させていただいておりますが、地方に行けば行くほど、苦しい状況にあります。極端なところは職員が1人とか2人で運営してる場所もあります。こういった環境下では、休みはあっても、おちおち休んでもいられないというのか、何かあったら自分が対応しなければならぬので、本当の意味で充実したお休みが取れませんよね。今我々は当たり前のよう

にお水飲んだり、お風呂を沸かしたりしてますけど、そういう方たちの働きに支えられているんですよ。

宮地…それは地方公共団体が水道を提供する義務があるのだから、当然、予算付けなきゃいけないんじゃないですか。

Fracta

会社概要



米国本社はシリコンバレーに所在

事業内容

機械学習アルゴリズムによるインフラ劣化予測診断サービス

Fracta Japan 株式会社

設立 2019年9月

東京都渋谷区渋谷2-10-2 渋谷2丁目ビル3F

03-4446-7020

fracta-cs@fracta.ai

<https://www.fracta-jp.com/>

加藤崇氏(会長 創業者)プロフィール

Fracta Japan 株式会社 会長

1978年 生まれ

早稲田大学理工学部物理学科卒業

東京三菱銀行(現三菱東京UFJ銀行)、KING 日本人等に勤務後、オーストラリアで MBA 取得

2012年 東京大学のロボット研究者と共に

SHAPT を創業

2013年 同社をGoogle 本社に売却

2015年 Fracta(米国)をシリコンバレーで

創業 CEO に就任

2018年 同社株式の過半を栗田工業に売却。

前方…そうなんですけど、どちらかというと自治体は職員を減らす方向で、予算が限られてる中で、いかに効果的、効率的にマネジメントするかというのが課題になってますね。

破損リスクの高い自治体の推定

宮地…この本の中で、破損リスクが高い自治体のワースト幾つかとか書いてありますよね。

前方…これは水道管路の情報はいたらないまでも、先ほど言った環境データは日本全国整備しているもので、その環境データと、その時点までに学習させていただいた水道事業体様の漏水傾向や漏水パターンを学んだモデルを活用し、さらに平均的な管が埋まっていると仮定して、どこにリスクがあるのかというのを、勝手にわれわれが診断したものです。ただ、これは実際に全国の事業体様から水道管の情報をいただいて診断してるわけではないので、水道管にとつて環境的に厳しいか優しいかというだけを見たものなんですよね。環境的に悪いエリアでも、耐震管が入っていれば問題ありません。いわば水道管にとつてのハザードマップのようなものと認識いただけるとよいかなと思います。

宮地…もうちよつとうまく宣伝すると、日本中から御社に依頼が来そうに思います。

前方…そうですね。実際、ありがたいことに今、お話しはいただいています。一方で、今までの自分たちのやり方で間に合つてるとして自信をもっている自治体様も当然いらつしやいます。「AIって何？よく分からんから、現状維持でいいか」とか、いろいろな意見があります。実際に導入していただいた約40の自治体様というのは、職員の方が、強い危機意識を持っていらして、1

0年後、20年後、このままじゃ立ちゆかなくなるから、今のうちにやれることをやっておこうというところで、先を見据えて導入していただいているケースが多いですね。

公務員に似つかわしくないと言うと語弊がありますが、我々は勝手に「待公務員」とかつて呼んでるんですけど、この技術を評価して下さるアグレッシブな方が、水道局内部や議会などで必要性を訴求して話を通して下さり、導入に繋がっています。本当に感謝しかありません。

宮地…導入自治体としてはどういふところがあるのですか。

へ寄稿

注意を要する土地取引の例

株式会社ワイズ不動産投資顧問 代表取締役

山田 純男

■売忘れマンション敷地持ち分の公売

昭和51年に建設された代々木にある「ニューステートメナー」は900戸近い大型マンションです。1Rが中心で事務所として使われる部屋も多々ある有名物件で、筆者も仕事で訪れたことがあります。さて、近日公売に付される物件の中で、このニューステートメナーの敷地の共有持分があります。敷地の面積は2600坪超で、公売対象の持分は10万分の208で僅か5㎡強と小さいものです。どうやらこの

前方…例えば、一番最初に予算付けて導入していただいた愛知県の豊田市様は代表例ですね。当時日本で実証実験をやったんですけど、その様子がテレビで取り上げられた翌日に連絡をしていたできました。ちょうど豊田市様も更新計画の見直しの時期だったようで、いろいろなタイミングが重なってご縁に繋がりました。そういう情報感度が高い方とか、常日頃からそういう危機感を持つていらつしやるような職員の方が多いほど、この技術に着目して下さつてる印象です(次号に続く)



持分は分譲当時計算違いで一部区分所有者への売忘れ(?)で残ったもののようなのです。

管理組合としてはこの共有持分について今年所有権名義人に対し、共有持分不存在確認の訴を提起しているとのこと。併せて管理組合は仮に落札しても競落人は固定資産税等の支払い義務があるだけで、地代などの収益はないと主張しています。そんな物件ですが見積価額(最低売却価格)が2540万円です。これでは普通に考えれば入札する人はいないでしょう。いるとすれば管理組

合ですが、価格が高すぎると判断するかもしれません。最近の公売はこのような半端な物件、例えば道路の一部など、投資対象にならないものが多いと感じます。

■一等地のコインパーク土地

都心の商業地が高騰しています。銀座の土地が路線価の4倍での取引になっていると記載されているものもあります。そんな中、渋谷の土地の売情報が入りました。店舗用地としてこのところ人氣が急上昇中のキャットストリートから入った角地約20坪の土地です。現状コインパーキングとして運用されていて、5台分、月額70万円ほどの売り上げがあるとのこと。この土地の売値は3・8億円が目線とのこと、これは1坪1900万円に相当します。この土地の路線価は1坪485万円なので、まさに路線価の4倍くらいになります。このご時勢の価格かと思われ。しかしこの土地は接面道路幅員が4mです。用途地域は第2種住居地域で、容積率400%のエリアですが、道路幅員による制限で400×4/10＝160で160%に実質容積率は低くなります。こうなると容積率100%あたりの土地単価は1190万円近くになります。これはかなりの高額だと言わざるを得ないでしょう。立地が良くても用途地域と道路幅員により路線価の4倍ではさすがに高くなってしまいう例でしょう。コインパークの利回りでも表面利回りで2%強ですし、この点からも割高です。ただ得難い立地ですから、欲しい方はいるかもしれません。

■軽井沢のプラネタリウム付物件

コロナ禍前の2019年に軽井沢町・軽井沢観光協会では、2023年には年間30万人の訪日

観光客を呼び込む計画を発表していました。しかしコロナ禍ですっかり外国人観光客は減少してしまいました。ただ軽井沢はコロナ禍でも国内観光客がまずまず訪れ、またリモートワークの進展で、住まいを移す人も増加するなどしました。その影響で軽井沢の不動産取引は活況を帯びています。

軽井沢駅から徒歩圏のマンションなど専有面積1坪単価300万円を優に超える状況になっています。東京の準都心物件と同じような価格水準で、驚かされます。

そんな中、軽井沢の保養施設の物件案内がありました。全部で3物件あり1物件は中軽井沢、あと物件は千ヶ滝方面です。3物件とも大きなもので、中軽井沢は敷地1000坪超、建物(2棟で総延べ面積155坪超)はリノベーションして2年、付属施設にはフットサル場やプラネタリウムなどがあります。残りの2物件、千ヶ滝近くの物件は2つが隣同士で敷地はそれぞれ約1850坪と1585坪で、建物はそれぞれ延床面積が300坪を優に超えます。それら建物は先の中軽井沢と同じくリノベーションして約2年です。付けられている価格は中軽井沢3・6億円、千ヶ滝が3・4億円と3・1億円で、3物件同じ売主です。

軽井沢でも大きな売り物と言つて良いと思います。が、問題は軽井沢町の条例による規制です。これだけのものになれば、購入する側では宿泊施設での運用など考えたいところです。しかし、これらの物件はそもそも建設当初企業の保養施設として建てられたものであるため、あくまで保養施設としての用途に限られますので、ホテル運用などできないのです。買い手はかなり限定されるで

しょうか。3物件が建設されたのは1987～1993年とバブル経済下とも言えますので、バブルの遺産？でしょう。ここ20年で不動産会社らしき法人が何回も登記名義人になっています。その中で不動産会社ではない法人がありました。それは医療法人です。ちよつと調べてみると介護関係の病院など運営している医療法人です。きっと老人ホーム的に利用しようとしたのでしょうか。しかし先の条例でそれが叶わなかったのかと思います。軽井沢は規制に要注意です。

■珍しい底地の競売は相続財産が申立て

相続登記の義務化をすべく法改正が行われます。世の中には相続登記がしたくてもできない場合もあります。それは相続人不存在の場合です。こういった場合そのまま放置されることが多いのですが、利害関係人がいる場合は、その利害関係人からの申立てで相続登記がなされます。かつて筆者が扱った案件をご紹介します。それはマンションの1室でしたが、所有者Aは死亡し、相続人がありませんでした。マンションの管理組合は管理費等の請求債権がありましたので利害関係人として相続財産管理人選定の申立てを行いました。その申立ては1年以上かかりましたが、その部屋の名義は「亡A相続財産」になりました。そこで筆者の会社がその相続財産管理人からその部屋を買収しました。管理組合はその売買代金から滞納管理費等の回収できました。これから孤独死で且つ相続人がいない方も増加しそうですので、相続財産管理人選定申立てが管理組合によってなされるケースは増加しそうです。

さて、10月12日開札では杉並区永福に所在する底地が共有物分割請求訴訟による換価競売に

なりました。この底地の共有者の一人(B)は亡くなっていて、その共有持分名義は亡B相続財産となっていました。これは他の底地共有者が共有物分割請求を行い、Bに相続人がいなかったため相続財産管理人の選定申立てをしたのだらうと思われます。

ちなみにこの底地の借地人は共同住宅を借地権にて所有していましたが、結局その借地人が本件底地を競落しました。売却基準価額に対する地代の利回りは年3%未満でしたので、多くの入札は無いと思いますが案に相違し、11本もの入札がありました。立地が良かったことで入札者が集まったのでしよう。売却基準価額の6割乗せでの借地人が落札しましたが、それでも次順位とは200万円も違いませんでした。競落できた借地人は胸をなでおろしていることでしょう。

■老人ホームの売情報

新聞広告や折り込みチラシを見てみると、老人ホームやシルバーマンションの広告がよく目につきます。そしてそれら老人ホーム、シルバーマンションの価格差に驚かされます。億単位の初期費用(入居金または売買代金)、数十万円の月額利用料の物件がある一方、入居金ゼロで月々10万円強の利用料であるものまであります。そんな中、東京都下、多摩地域の老人ホームの売却情報が入りました。築30年強のこの物件「R青梅線の最寄り駅まで徒歩12分の立地です。総戸数は20戸未満の小ぶりの施設で、老人ホーム事業者に賃貸して、賃料は年額約1000万円です。売却希望は1・1億円くらいなので年表面利回り9%と好利回りです。利回りが良いので魅力的ではありますが、老人ホーム事業者の経営が順調であり続けるか、また施設改修費用がどのくらい掛かるか、その辺の見極めが必要になりそうです。こんな物件これから増えそうな予感があります。

■作られた定借地

平成4年にできた定期借地ですが、その多くは事業用の定期借地権です。ドラッグストアや外食チェーンなど(準)幹線道路を車で走るとよく目にするロードサイド店舗の一部がこの定期借地権によって建てられています。地主はロードサイド店舗に土地を提供するにあたり定期借地権でない方法があります。それは建設賃貸方式で、これは地主が店舗を建て、その建設費用分を敷金や保証金、建設保証金として借主である店舗が地主に提供する形です。地主は建物オーナーとなり、建物賃料を受け取ります。一方で定期借地権方式はロードサイド店舗に土地を貸し付けます。地主は一切資金の用意や借入が必要ありません。毎月の地代を収受するのみです。

先日ロードサイド店舗の定期借地権が設定されている底地の売却情報が入りました。さいたま県の幹線道路に面したドラッグストアです。地代に対する表面利回りは年5%ですので固定資産税等を差し引いた実質では4%弱といったところでしょうか。ところでこの底地の売主は、もともとの地主ではありません。更地を買って、営業するドラッグストアを見つけ、そのドラッグストアの要望する建物を建設し、賃貸する事業者です。ドラッグストアへの建物賃貸後、底地部分を投資家に販売するのです。これにより建物賃貸の利回りが大幅アップするのです。将来

もし土地が値下がりしても、そのリスクは負わずにすむと言うわけです。もともと値上がりした場合は値上がり益獲得を逸しますが、その逸失利益より安定した好利回り運用の方が良いとの判断でしょう。

逆にこの底地投資家は、安定利回りはありますが、土地の値下がりリスクを負い、一方で値上がり利益獲得チャンスを得ます。投資家ニーズによつては面白い投資かもしれません。

山田 純男(やまだ すみお)氏

プロフィール



株式会社ワイズ不動産投資顧問 代表取締役

1957年生。

1980年慶応大学経済学部卒業。

三井不動産販売(現三井不動産リアルティ)およびリクルートコスモス(現コスモスイニシア)勤務後、

2000年ワイズ不動産投資顧問設立。

主に投資家サークル(ワイズサークル会員)を中心に競売不動産や底地などの特殊物件を含む収益不動産への投資コンサルティングを行っている。著書「プロが教える競売不動産の上手な入手法」(共著 週刊住宅新聞社「サラリーマンが地主になつて儲ける方法」(東洋経済新報社)「売れますよ、その底地」(全国借地権協会編 現代書林)。

不動産コンサルティング技能登録者、行政書士、土地家屋調査士有資格者。

株式会社 ワイズ不動産投資顧問

千代田区神田駿河台一・五・六・二〇三

TEL 〇三・三五・一八・二四二五