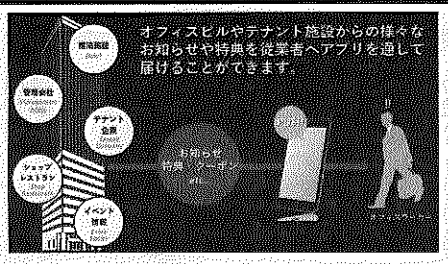
クローズアップ 連携アプリ編

テナント従業者や管理会社の利便性の控除湯という側面から、情報共有はビル経営において大切な要素の一つと考えられる。今回はアプリによる各種連携サービスを紹介する。

高層ビル向け連携アプリ「WORKER COMPASS」

従業者への情報配信でビル利用促進や連絡共有に寄与



▶施設情報を一括配信

グローバルキャスト
部門長
神谷　和幸氏

グローバルキャスト（名古屋市中村区）は昨年8月より、オフィスタワービルや商業テナント施設からのお知らせや特典をテナント従業者へアプリを通して届ける事ができるスマートフォンアプリ・プラットフォーム「WORKER COMPASS（ワーカーコンパス）」を展開している。

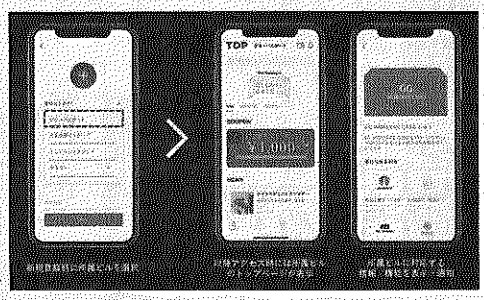
開発の経緯について、部門長の神谷和幸氏は「もともとは地方自治体や地域イベント情報などを地域の方々に配信するコミュニティアプリを提供しておりました。このアプリ配信システムを高層オフィスタワーの運営に生かすことができるのではないかと考え、当社の入居する高層ビル『グローバルゲート』のオーナー様に導入の相談をしたのが始まりです」と話す。

WORKER COMPASSのアプリを通じ、テナント従業者は店舗のセール情報やクーポン、イベント情報等の配信を受け取ることができる。またグローバルゲートではWORKER COMPASSのアプリにテナント従業者が割引優待等を受けられる電子カード機能としても活用している。専用アプリから様々なサービスを受けられることで、オフィスビルに努めるワーカーの利便性向上に加え店舗の利用促進にもつながる。

ビルごとに配信内容のカスタマイズができる点も魅力で、神谷氏は地域の活性にも寄与できるこのような使い方も提案する。

「新築ビルを建設中の建設会社様より『ランチ難民を救済したい』とのご要望から、テナント向けにビル周辺のランチマップを配信するサービスのご依頼を頂きました。ビル側とテナント側が両者ともにウィンウィンの関係になれることが、サービスの大きなメリットだと考えています」（神谷氏）。

企業のリモートワーク化が進む昨今、ビルの内装や設備の工事のお知らせなどの連絡事項に関して、テナント従業者全体に周知することは難しいことが課題だ。WORKER COMPASSではビル側が共有したい情報をテナントに向けて配信する、連絡ツールのような使い方も期待される。


▶アプリ画面の例

「避難訓練の実施のお知らせや、喫煙所などのビルの共用部分の運用方法の変更といった連絡事項を、張り紙やポスティングで済ませてしまうオーナー様は少なくないと感じています。WORKER COMPASSのアプリにより共有事項を届ける事で、テナント従業者に直接配信することで、リモートワーカーがオフィスに戻ってきた際の働きやすさに寄与できると考えています」（同氏）

WORKER COMPASSは現在、東京・名古屋・大阪の高層オフィスビルでも導入検討が進んでいるという。特に昨今はコロナ禍で集客に苦戦する店舗が多くみられる状況下。客付けにプレッシャーを感じるビルの管理者は少なくない。商業店舗の入居する高層オフィスビルの場合、外部からの客付けでは充足できないと考え、テナント従業者を呼び込むことで集客につなげたいというニーズもみられるようだ。情報共有と利用促進の両面の課題を解決できるサービスとして、ビルオーナーの強い味方となるだろう。

WealthPark

「WealthParkビジネス」が工事管理システムと連携

WealthParkで共有することができる管理会社向けの月、オーナーアプリ「WealthParkビジネス」の工事管理システムとのデータ連携機能提供を発表した。

「WealthParkビジネス」は、毎月の収支情報や物件情報、入居者の情報等を、オーナーにアプリ・WEB請求書、見積書等を手間でデータ入出力を行うことなく、不動産オーナーにリアルタイムに報告することが可能となる。更に、「WealthParkビジネス」のワークフロー機能を利用すれば、不動産オーナーとの電子受発注も可能となり、管理会社は現在の工事管理のプロセスを変えることなく、大幅な工数削減や、業務の抜けも防止などが期待できるとしている。

今回の連携で、管理会社は現在利用している工事管理システムが作成する定期巡回報告書や法令点検報告書、請求書、見積書等を手

登記事項から読み解く 物件購入戦略⑥

連載第34回

過去の土地や建物の履歴

今回は「登記事項」シリーズの最後になります。「閉鎖事項証明書」により過去の土地や建物の履歴を読み解くことは物件購入の際に必要となるものです。また登記事項は競売資料と共通点があり、セットで活用することで不動産知識が大いに得られます。コラム16回から20回までの「競売」シリーズを読み返して一緒に活用してみましょう。

物件が所在する場所の過去の土地や建物の履歴を調べる際に「閉鎖事項証明書」を取得します（データ化以後の閉鎖登記簿の場合）。具体的には土地の合筆により閉鎖された土地の登記記録を知る場合や取壊し・滅失して閉鎖された建物の登記記録を知る場合、ほかには過去に工場や産業廃棄場の跡地、沼地ではなかったか等、土壌汚染や地盤等を調べる際にも利用されます。

役立つ重要情報 閉鎖登記簿謄本

登記記録がコンピューター上で管理されるより前の情報については「閉鎖登記簿謄本」を取得します（オンラインによる取得は不可能）。

「閉鎖登記簿謄本」は、登記記録が閉鎖された当時の管轄法務局の窓口で申請し、取得するか、管轄法務局に郵送で申請して、取得する必要があります。

2年程前に土地の売買仲介をした際の話ですが、長期間、駐車場として貸していた土地の履歴として「閉鎖登記簿謄本（建物）」を調べたところ、木造住宅が登記されていました。そのため地中に廃材やガラ等が埋まっている可能性もあると思い、念のため、売主にその場合の撤去費用支払いの準備を勧めました。特に古い住宅の場合は地中埋蔵物がある確率が上がるのです。

案の定、買主が整地作業を行ったところ、廃材やガラが埋まっていたため、売買契約上、売主が撤去費用を支払うことになりました。

「閉鎖登記簿謄本」の活用も十分、リスク対策として役に立つのです。なお、物件が閉鎖された場合、土地なら50年、建物なら30年で登記情報の保存期間が終了するため、それ以前の古い情報の場合は取得できない点には留意する必要があります。

区分所有建物の敷地の場合

数ある権利者の中からある名義だけの情報を、甲区または乙区の順位番号で特定して請求する場合には「一部事項証明書」を取得します。例えば、敷地権化されていない区分所有建物で、自分の持ち分だけを取得するのに「全部事項証明書」を請求した場合、その区分所有建物全室の所有者や担保権といった全ての情報が記載されてしまうのです。この場合、1通だけ取得したつもりでも100ページを超えてしまう可能性があり、膨大な情報の中から自身の必要な情報を確認するだけでも一苦労となってしまいます。必要な部分が明確にわかっている場合などは、「一部事項証明書」が見やすさの面からも便利でしょう。ただし現時点では「一部事項証明書」はオンライン取得に対応していないため、必要な場合は窓口で請求します。

使用頻度が少ない 現在事項証明書

「現在事項証明書」というものも存在しますが、現在の不動産の状態だけが記載されます。例えば過去に差押えを受けたが、その後完済し抹消された経緯を知られたくない場合等はこの証明書が適切です。見た目がスッキリしてわかりやすいことがメリットとされますが、投資家が登記事項を戦略として読み解く場合は過去の事項は必要不可欠な情報です。また金融機関によっては「現在事項証明書」だけでは、情報不足として認められない場合もあります。そのため基本的には「全部事項証明書」を取得する方が無難でしょう。

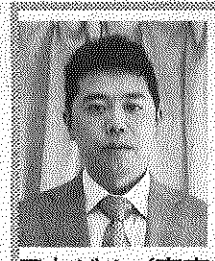
競売資料と登記事項はセット

コラム16回から20回までの競売シリーズでは競売資料（3点セット）から生のリアルな不動産情報を学ぶことを推奨しましたが、その際に補助としてその役に立つのは実は登記事項なのです。不動産登記には公信力がないことはコラム29回でお伝えした通りですが、競売と同様に読み手の責任とする点で、この2つの資料は読みこなせる必要があるでしょう。登記事項証明書も競売資料も、誰でも入手できる点でも共通点があり、不思議なものです。

閉鎖事項証明書（建物）の例

表題部（主である建物の表示）	調製	平成16年11月25日	不動産番号	○○○○○○
所在図番号	余白			
所在	杉並区○○一丁目9番地		余白	
家屋番号	9番の1		余白	
①種類	②構造	③床面積 ㎡	原因及びその日付【登記の日付】	
共同住宅	木造瓦葺2階建	1階 228.42㎡ 2階 232.00㎡	昭和41年1月5日新築 ②錯誤	
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定より移記 平成16年11月25日	
余白	余白	余白	平成28年3月28日取壊し 【平成28年4月5日同日閉鎖】	

建物を取壊して閉鎖されたことが読み取れる。



文・田丸　賢一氏
田丸ビル（東京都杉並区）代表取締役。不動産（特に賃貸経営）の専門家。1983年生まれ。立教大学卒。信条は「時代の環境に適応すること」