

公務出國或赴大陸地區報告（出國類別：考察）

赴日本東京考察土地登記、 不動產經紀業務與土地開發

服務機關：臺中市政府地政局

姓名職稱：吳存金局長

廖英志主任秘書

陳紋速專門委員

派赴國家：日本

出國期間：112年10月28日至112年11月1日

報告日期：113年1月12日

目錄

壹、摘要	1
貳、出國人員名單與行程	3
參、目的	4
肆、過程-考察紀要	5
一、六本木新城	5
(一)背景介紹	5
(二)開發歷程	7
二、豐洲市場	13
(一)背景介紹	13
(二)開發歷程	14
三、東京都廳	18
(一)背景介紹	18
(二)開發歷程	19
四、東京都法務局新宿出張所	21
(一)背景介紹	21
(二)業務介紹	22
五、霞關	27
(一)背景介紹	27

(二)霞關中央合署廳舍 7 號館再生歷程	30
六、全日本不動產協會	33
(一)協會簡介	33
(二)日本不動產交易制度	35
伍、心得與建議	38
一、心得	38
二、建議	42
陸、附件	43

壹、摘要

臺中市政府地政局致力於臺中市各項重大建設開發案，從臺中糖廠、捷運北屯機廠、水湳機場原址、及豐富專案等區域陸續開發完成，並持續推動烏日新竹地區和九德地區區段徵收土地開發，打造了臺中綠美圖、水湳國際會展中心、水湳轉運中心、中央公園、中臺灣電影中心、臺灣智慧營運塔、水湳水資源回收中心等重大建設；除此之外，對於地政業務的創新便民服務措施亦不遺餘力，包含推動土地登記與地籍管理之線上 E 化服務、協助各類不動產糾紛之調處作業等，全方面推動市民有感之政策。

為營造市民更優質的宜居環境，提升本市不動產交易市場之安全，由本局吳局長存金率團前往日本東京都，期間考察六本木新城舊城區開發成功案例、豐洲市場遷建，參觀東京都廳、東京都法務局新宿出張所，探究霞關都市再生案例及全日本不動產協會之運作模式，實地瞭解日本土地開發案例、土地登記制度之運作方式，以及如何促進不動產交易制度之健全化。

藉由此次實地參訪，汲取日本都市更新以國有地為開發基礎、藉由屋頂綠化技術提升建築物耐震技術，並導入多元民間參與之開發機制，城市再生吸引來自各種不同背景和領域的投資者，提高投資透明度和風險分散度。汲取豐洲市場有效促進食品溫度管理與衛生安全，

並有完善的物流作業系統，市場內部亦有小型零售市場與食品超市，滿足觀光客娛樂需求，可供本市後續市場營運參考模式。另外，藉由參訪東京都法務局新宿出張所，了解日本不動產登記的實務運作，作為檢視本市不動產登記業務之參考。我國土地登記制度及印鑑制度，自日據時期沿襲至今，任何人都可通過查詢地籍謄本確認不動產狀態；印鑑證明制度仍廣泛為社會大眾使用，為交易重要的文件之一。全日本不動產協會設有協助解決消費爭議糾紛處理之機制，且執行成效頗佳，對於不動產交易消費爭議的處理，可借鏡全日本不動產協會處理模式，藉由私部門彈性運作，免除司法訴訟程序成本與時間，以期更有效率解決爭端。

綜上，汲取日本成功開發經驗，作為規劃本市各項重大土地開發、市政建設以及推動舊市區社區發展重建之借鏡，以促進更美好的城市景觀設計、規劃，以及都市永續發展；對於不動產交易市場，導入私部門協助糾紛處理機制，以期爭端之處理更有彈性與效率。

貳、出國人員名單與行程

一、出國人員名單

單位	職稱	姓名
臺中市政府地政局	局長	吳存金
臺中市政府地政局	主任秘書	廖英志
臺中市政府地政局	專門委員	陳紋速

二、出國行程

日期	時間	參訪行程
10月28日 (星期六)	全日	搭機至日本(桃園-日本東京)
10月29日 (星期日)	全日	參訪六本木新城(舊城區成功開發案例)
10月30日 (星期一)	全日	參訪豐洲市場(築地市場遷建地)、參訪東京都廳、東京都法務局新宿出張所
10月31日 (星期二)	全日	參訪霞關(日本中央行政機關總部坐落處)、全日本不動產協會
11月1日 (星期三)	全日	搭機返國(日本東京-桃園)

參、目的

臺中市政府地政局向來致力於各項地政業務的創新便民服務措施，包含推動土地登記與地籍管理之線上 E 化服務、協助各類不動產糾紛調處作業等，全方面推行市民有感之行政措施，並持續辦理本市各項重大土地開發案，從臺中糖廠、捷運北屯機廠、水湳機場原址、及豐富專案等區段徵收，為臺中市民營造更優質的宜居環境。

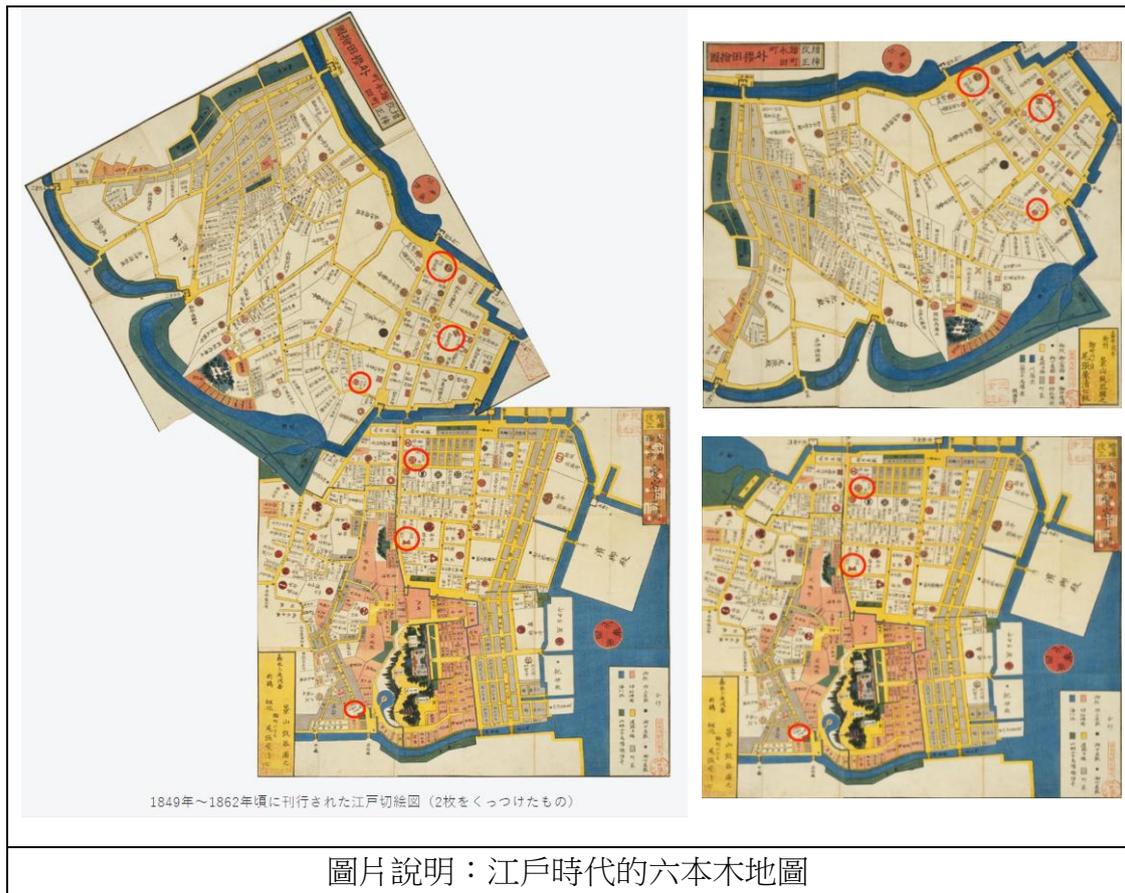
此次參訪東京，借鏡這座自西元 1868 年日本明治維新時期由江戶改名為東京而成為日本首都的城市，在漫長的都市發展歷程中，如何走過痲漏、重建與再生，除了六本木新城、豐洲市場、東京都廳、霞關等城市各項重大開發建設外，持續累積豐富的人文底蘊，讓東京持續吸引全世界人到訪，歷久彌新且更添新意。

肆、過程-考察紀要

一、六本木新城

(一) 背景介紹

六本木的名字，顧名思義代表六棵樹木，傳說是由於江戶時代，六個姓氏漢字皆有「木」字的家族在此建有房屋居住，分別為青木氏、一柳氏、上杉氏、片桐氏、朽木氏及高木氏，位於東京六丁目的六本木，在江戶時代是諸侯住宅聚集之處。



六本木一帶原本設有軍事設施，第二次世界大戰日本投降後，設施被美軍接收，後來成為上流階級人士和外國大使的主要居住處，此後附近逐漸開設了為外國人而設的商店與飲食店。後續附近又開設了多間電視台，如朝日電視台等，以及外國使館的設置。1960年代後半期開始，以外國人與較富裕的日本人為對象的迪斯可舞廳開始在六本木開業，吸引不少外國人、藝能人與傳媒工作者在此消遣，六本木遂演變成酒吧、夜總會等夜點林立的繁華地區。



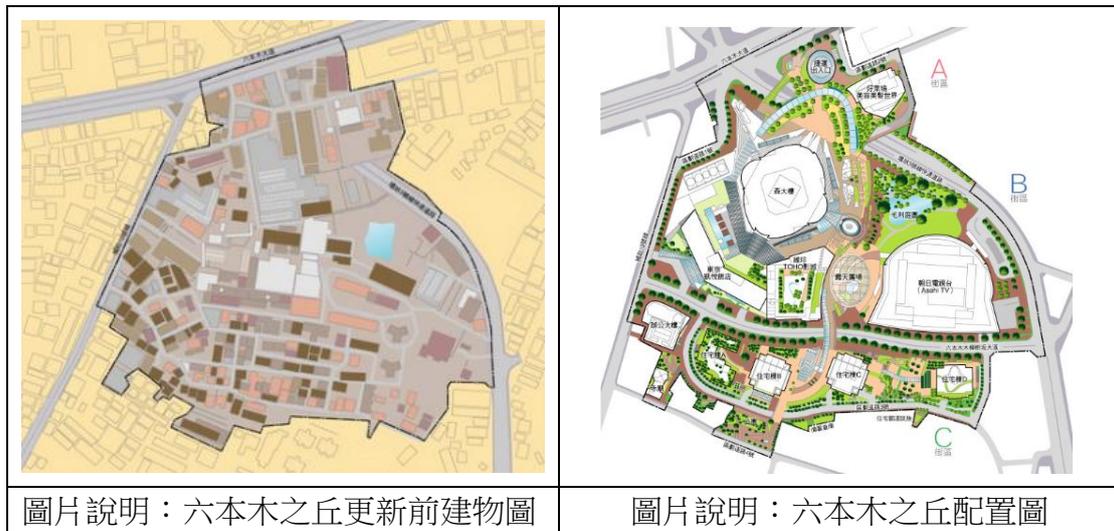
(圖片來源：維基百科(左圖)、日本國家旅遊局(右圖))

1980年代後期，泡沫經濟高峰時期，迪斯可數目有數十家之多，但隨著經濟泡沫爆破，部份迪斯可結業。又加上當時特種行業的聚集，六本木一帶的治安亦逐漸變壞，六本木北邊及西邊主要幹道的兩側則為辦公商業區，六本木的南邊是一片興建於1955年的國民住宅社區與老舊的

朝日電視台。低矮密集的舊房子，不僅公共設施不完善，不及4公尺寬的狹窄巷道是個公共建設不完善又有嚴重防災與居住問題的簡陋區域，潛藏了嚴重的防災問題。前日本首相小泉純一郎於是提出於此地區進行都市更新的重重大政策，欲透過都市更新的推動，來改善都市環境品質及活化都市機能。

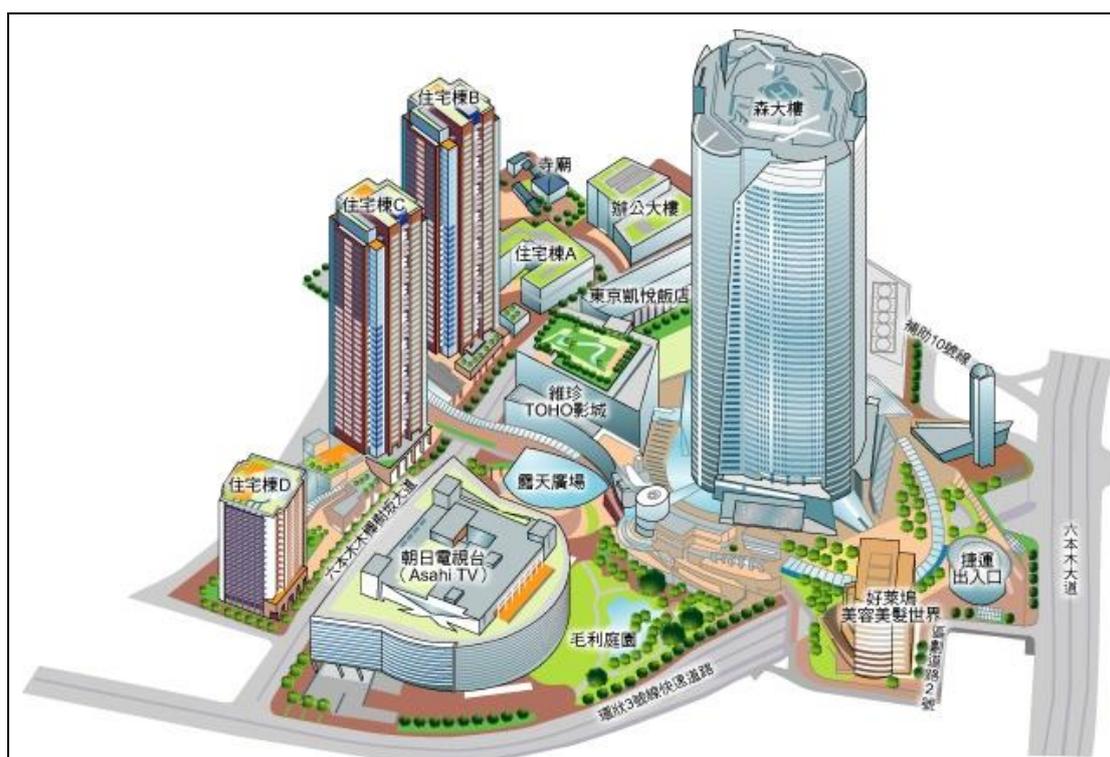
(二) 開發歷程

六本木的六丁目地區位於東京都港區，自1986年11月東京都廳指定為「更新誘導地區」，土地面積11公頃（大約33,300坪），土地權利人高達380人，是日本民間最大規模的都市更新計畫，歷經17年的更新過程，並與原住戶舉行1,000多次協調會，以11年的時間與500戶住戶的協調溝通，施工6年，至2003年春天完工。



(圖片來源：財團法人都市更新研究發展基金會)

都市更新案將原有容積率從330%提高至840%，整整讓使用率逾2倍之多，也因此解決老舊社區問題；加上更新後公共用地增加1萬多平方公尺，住宅用地減少但向上發展，也使得整體商業用地大增6倍之多。這個計畫雖非日本政府所推動，但已蔚為日本全國都市更新的典範。在東京不動產市場崩盤的慘境下，「六本木之丘」都市更新計畫仍舊成功地將該地塑造為兼具國際觀光與文藝機能的「文化都心」。

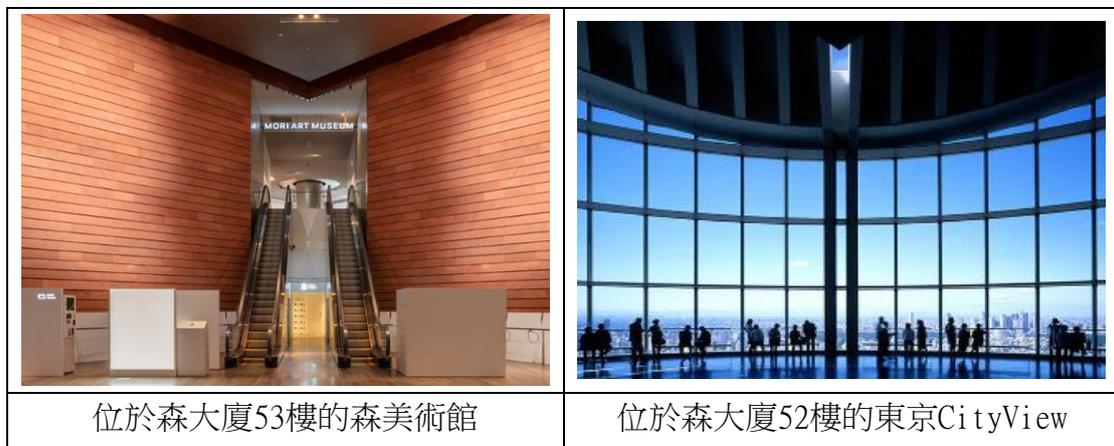


圖片說明：六本木之丘等角透視圖

(圖片說明：財團法人都市更新研究發展基金會)

在城市規劃方面，六本木之丘是以文化都心為主體，以「垂直化」與「多元化」的方式來設計，以垂直化的都

市發展代替傳統的平面化擴張，並將複合使用開發的方式融入其中，藉以創造出多元化的生活方式，帶動當地的房價與創造更高的經濟效益。原本的老舊社區成功轉變為日本頂級住商混合商場，公共空間也由15,000平方公尺增加為25,000多平方公尺，可說是當地居民、開發商與政府三贏的成功案例。



(圖片來源：森美術館官網(左圖)、roppongi hills官網(右圖))

2003年建成後的六本木新城，最受矚目的是六本木新城森大廈(Mori Tower)，這幢樓高54層、高度達海拔270公尺的大樓，現時已堪稱東京建築物的龍頭，雄視八方。森大廈以其多功能性而聞名。底層為購物中心，中間樓層則主要作為辦公室出租，而高樓層則構成了以會員制為基礎的文化設施和美術館，名為森美術館。頂樓設有收費展望台「東京城市觀景」(東京CityView)。展望台位於海拔270公尺的屋頂，是東京都內最高的開放式觀景台。此

外，森大廈內還設有森大廈的總部以及廣播電台J-WAVE。J-WAVE除了主要設於大樓內外，還另設有輔助訊號轉播站。不同於其他大樓，六本木新城森大廈擁有自己的發電設施（六本木能源中心），並具有基準以上的基礎隔震(免震)強度。



(圖片來源：財團法人都市更新研究發展基金會(左圖)、自行拍攝(右圖))

森大廈不僅僅是一座摩天大樓，其內部設施多元，涵蓋了商業、辦公、藝術和文化領域。從購物中心到美術館，每個樓層都展示了不同的文化氛圍和體驗。在文化藝術設施也多元豐富，特別是森美術館，展示了豐富多彩的藝術作品和特色展覽。作為會員制的文化場所，這裡不斷舉辦

各種主題展覽，呈現當代藝術的精彩和多樣性。森大廈在建築設計和技術方面也有卓越表現，包括基礎隔震技術和自有的發電設施，這些技術創新使大樓更安全，同時提供更環保的能源使用方式。



(圖片來源：自行拍攝)

六本木之丘利用地形獨特性，巧妙地結合立體連接方式，保留了超過一半的基地面積作為法定空地。這種設計串聯了基地內外的開放空間，特別是在長達400公尺的櫟樹坂大道上，營造出安全舒適的步行環境。步行者可以在此道路上欣賞到由知名藝術家創作的裝置藝術，同時享受街道兩旁的國際名店和露天咖啡座所營造的有趣開放空間。這樣的設計不僅促進了交流和交匯，也營造出悠閒的

氛圍，實踐了打造「文化都心」的理念。這樣的設計以地形特色為基礎，將六本木之丘打造成一個文化、藝術和商業相互交織的地區，提供了宜人的步行環境和豐富的文化體驗，為人們帶來了獨特而豐富的城市生活感受。

表一：六本木開發時序

1986 年	11 月六本木六丁目地區經東京都劃定為「更新誘導地區」
1988 年	成立「造街懇談會」（5 地區）
1990 年	成立「造街協議會」，12 月成立更新籌備會
1995 年	都市計畫核定
1998 年	10 月完成更新會，12 月開始建築設計
1999 年	5 月完成設計，10 月權利變換計畫辦理公開展覽（10 月 29 日~11 月 11 日）
2000 年	2 月權利變換計畫核定，4 月陸續開工
2000 年	9 月「六本木 HILLS」名稱確定
2003 年	3 月更新工程全部完工，4 月開業

二、豐洲市場

(一) 背景介紹

東京築地市場在二次大戰前即已設立，曾經是日本最大的魚市場，也是重要的海鮮水果批發市場，面積約為 23 公頃，由於蔬果漁獲新鮮，不僅日本人喜愛前往選購，每年慕名而來的外籍旅客更是絡繹不絕。但市場運作已逾 80 載，場地及設施十分老舊，亦有空間狹窄及衛生條件不符現代需求等議題，因此在 2001 年討論搬遷，並在 2004 年決議搬往新址—豐洲市場。



圖片說明：築地市場舊照 場域明顯狹小老舊

(圖片來源：ALL ABOUT JAPAN官網)

在選址的過程中，面積約 40.7 公頃的豐洲市場，原來是東京煤氣公司的儲氣倉儲區，瓦斯產製、搬運的過程會造成土壤和地下水的污染，進行環境勘測後果然發現土壤和地下水殘留有毒污染物，經研議為確保交易市場的食品的安全，實行「蓋土法」的建築工事，將受污染的土壤開挖並進行消毒處理，再運回原址填築，上方再用潔淨的土壤覆蓋，來消弭外界對於土壤污染的疑慮。



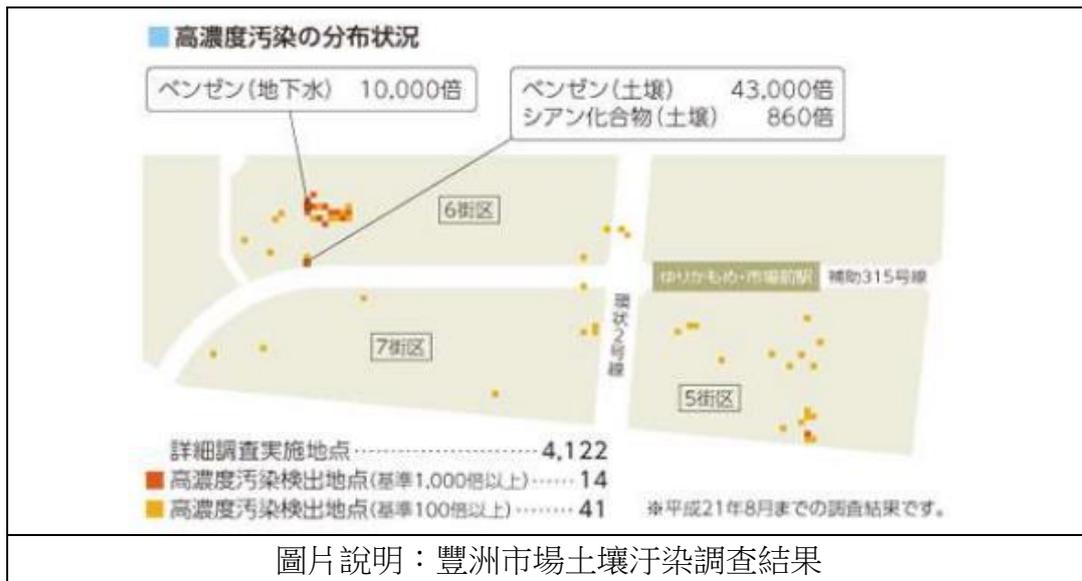
圖片說明：豐洲市場整體形象透視圖

(圖片來源：東京都中央批發市場官網)

(二) 開發歷程

自2011年開始的土壤改善工程直至2014年已告完成，豐洲市場的建築隨即展開施工，在2015年大致完成，耗資超過1,400億日圓。準備於2015年11月進行搬遷之際，由

專家組成的調查委員會進行最後檢查時，發現建物下方土壤疑受汙染之重大事件，搬遷計畫因此延宕，遲至2018年10月11日始正式啟用「豐洲市場」，而原來的築地市場也自2018年10月6日的最終營業日後，商家陸續搬遷到新址。



圖片說明：豐洲市場土壤汙染調查結果

(圖片來源：東京都中央批發市場官網)

新建完成之豐洲市場面積約40公頃，為原築地市場之1.7倍大，係兼具水產及蔬果交易之綜合市場，交易型態屬消費地市場，產品可能來自日本各地直接生產者、進口商或販運商，藉由便捷之陸上交通網絡，集貨至此拍賣。

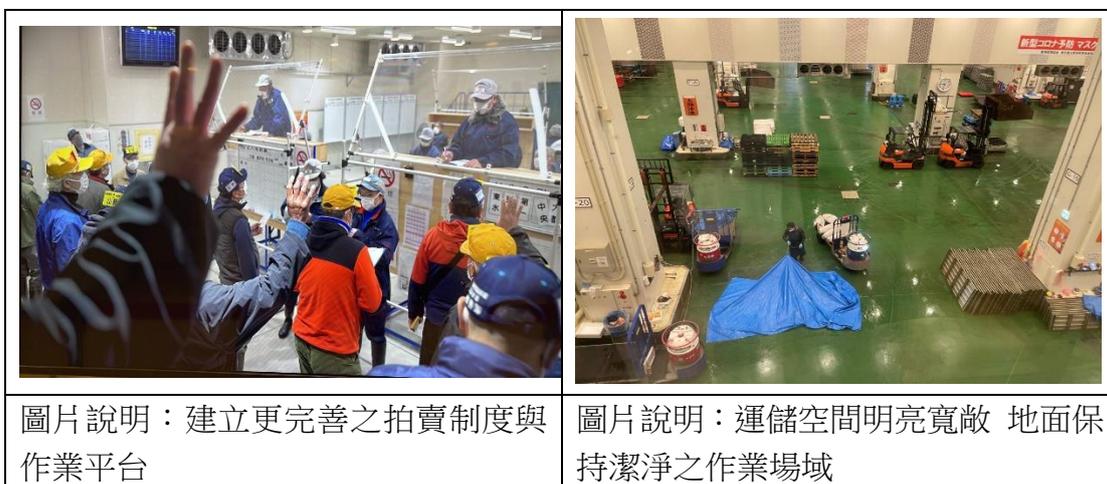


圖片說明：新建完成之豐洲市場

圖片說明：水產產品整齊擺放

(圖片來源：GOOD LUCK TRIP官網(左圖)、自行拍攝(右圖))

豐洲市場之作業空間主要由4處街區組成，內含果蔬樓棟、水產批發賣場樓棟、水產仲介批發賣場樓棟及管理樓棟等主體建物。另有類似零售市場之千客萬來設施，此市場藉由四通八達之道路及便利之電車，提升物流的效率及一般消費者抵達此處之便捷性，促使其發展得以欣欣向榮。



(圖片來源：自行拍攝)

豐洲市場規劃重點之一，在於實現先進的品質、衛生管理及高效物流市場，確保食品安全，通過成為可以適當管理溫度的封閉設施，可以保護產品免受熱和風的影響，並且可以保持新鮮度，透過確保靠近銷售區的空間和停車場，使得車輛和貨物順暢流動；將市場納入可以進行加工、分類、包裝的設施，以滿足不同飲食習慣、生產區域、零售商店、餐館等需求變化的消費者需求，策略目標是以延

續築地市場建立的歷史和傳統，以及使其成為一個環保的先進市場，增強豐洲市場的品牌力量及吸引力。



圖片說明：研究豐洲市場作業配置空間



圖片說明：豐洲市場

(圖片來源：自行拍攝)

三、東京都廳

(一) 背景介紹

位於新宿的東京都廳，擁有高聳的雙塔建築，是東京都政府的總部大樓，堪稱新宿的地標，但最早的東京都廳建於明治 27 年（西元 1894 年），並不位於新宿，而是在丸之內，當時由於東京的行政區劃還屬於「府」，所以被稱為「東京府廳舍」。之後，東京都廳在第二次世界大戰中被燒毀。經過復原工程，昭和 32 年（西元 1957 年）於丸之內建成「都廳第一廳舍」。隨著時間的流逝，丸之內的都廳設備也開始老舊，業務量也開始變得龐大，需要更多空間與人力。



圖片說明：東京都議會的本廳舍——東京都廳

(圖片來源：東京旅遊官方網站)

(二) 開發歷程

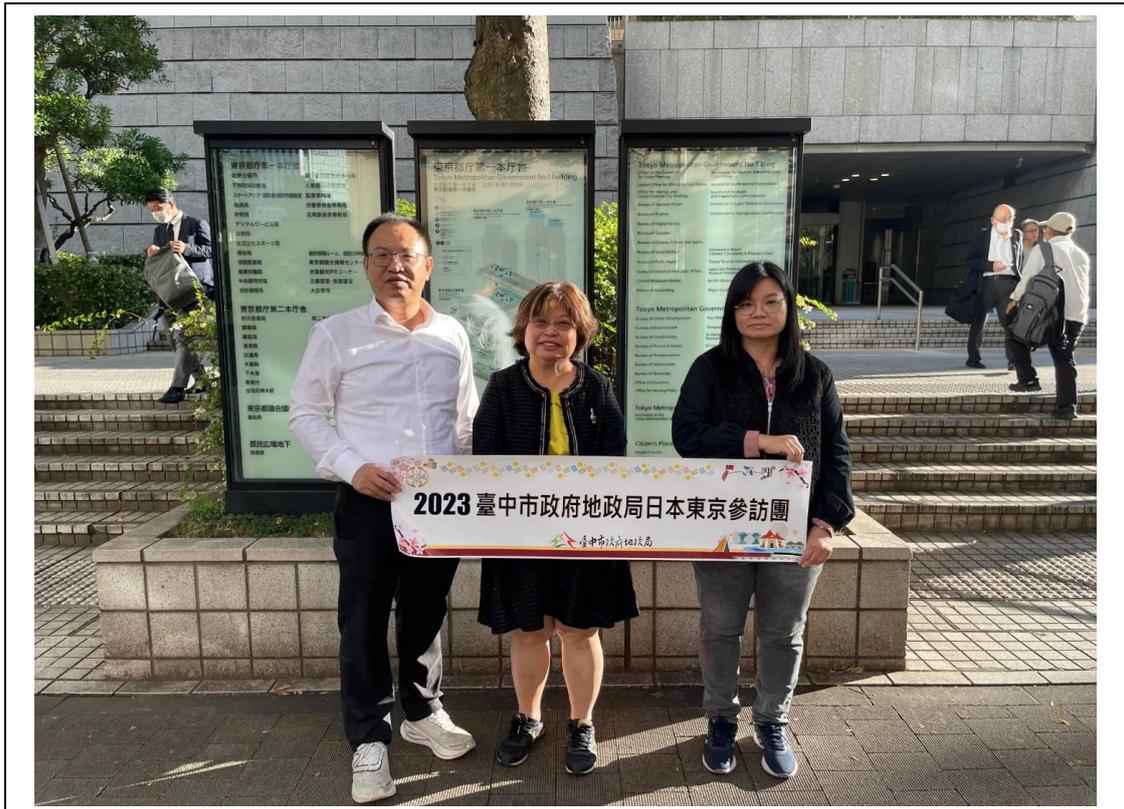
昭和54年（西元1979年），由東京都知事鈴木俊一主持都廳轉移的計畫，新建地就選擇在副都心的新宿。建築設計模仿巴黎聖母院樣式建造了第一本廳。在日本當時是第一高的建築，高243公尺，平成3年（1991年），新都廳正式啟用，其富有特徵的外觀瞬間成為東京新的地標性建築物。

新建完成的東京都廳是日本東京都政府的辦公地，位處三大副都心之一的新宿區，由第一都廳和第二都廳兩座大樓組成。擁有展望台、都議會會議堂、都民廣場、觀光情報介紹中心等人氣觀光設施的第一都廳，具有非常高的觀光價值。第一都廳中距離地面202米高的展望台，開放免費三百六十度展望東京全景，參觀人數絡繹不絕。



圖片說明：第一都廳展望台及自行拍攝的風景

(圖片來源：東京都廳官方網站(左圖)、自行拍攝(右圖))



圖片說明：於上班日參訪東京都廳 許多民眾往來洽公

(圖片來源：自行拍攝)

四、東京都法務局新宿出張所

(一) 背景介紹

日本法務省把全國分成 8 個區域，分別設立東京、大阪、名古屋、廣島、福岡、仙台、札幌及高松等 8 個「法務局」，各法務局下之都道府縣再設「地方法務局」，共計有 42 處地方法務局。主要任務為保護國民的財產和身分關係，辦理登記、戶籍、國籍、寄存等民事行政事務，以及與國家利益有關的訴訟事務。



圖片說明：參訪東京都法務新宿出張所

(圖片來源：自行拍攝)

(二) 業務介紹

此次造訪東京都法務新宿出張所，轄管新宿區有關不動產登記、商業及法人登記、債權讓渡登記、電子認證等事項，與本局業務相關即是不動產移轉登記業務。日本不動產登記制度是在明治時代建立的，最初是為了確保土地稅收政策的執行。隨著時間的推移，這個制度的功能不僅擴展到土地所有權的公示性，還充當了確定土地界限、面積、建築物結構和用途等訊息的重要機制。



圖片說明：參訪東京都法務新宿出張所

(圖片來源：自行拍攝)

我國土地登記制度雖自日治時期延襲而來，但我國土地登記制度與日本登記制度之效力截然不同，以下六點扼要說明兩者之差異：

	我國	日本
登記效力	登記生效主義：不動產物權依法律行為而取得、喪失及變更者，非經登記，不生效力。	登記對抗主義：土地權利之得喪變更，當事人間只要意思表示一致並訂定契約，即發生物權變動之效果。登記不是物權變動的生效要件，登記只是對抗要件。
是否強制登記	強制登記：依法律行為而生的物權變動，需經登記才生效；依事實行為而生的物權變動，需經登記才能處分。	當事人間之土地權利和變動是否申請登記，係屬自由意願，並無強制規定。
審查方式	實質審查主義：登記機關對於登記之申請，需查明無誤後，才能為確定之登記。	形式審查主義：登記機關對於登記之申請，只依據申請人提示之契據做形式之審查，並無對權利事項為實質審查之權限。

	我國	日本
是否具公信力	登記具有公信力：依土地法規定，登記具有絕對效力。所謂絕對效力，乃將登記事項賦予公信力，保護善意第三人，以維護交易安全。	登記不具公信力：因登記無強制性，是以已登記之權利事項，公眾不可信賴其具確定之效力，故如有第三人主張權利時，仍應依實體法決定其歸屬。
登載方式與有無權利書狀	登記簿採物的編成主義：登記簿係按鄉(鎮、市、區)或地段登記，並按地號或建號順序裝訂之。於登記完畢後發給權利書狀。	登記簿採人的編成主義：因無強制登記之規定，故登記簿不以不動產為標準，僅記載事實經過，且不核發權利書狀，而以權利人申請登記之先後為標準編成之。
賠償制度	因登記錯誤、遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任，地政機關就所收之登記費，應提存百分之十為登記儲金，專備賠償之用。	因土地登記未具公信力且無強制性，無賠償制度。

日本的不動產登記簿（也稱為登記謄本）分為「表題部」和「權利部」兩個主要部分。「表題部」即標示部，記載有關登記日期、建物敷地地號、式樣、構造、面積及附屬建物。在「權利部」中，又可細分為「甲區」和「乙

區」。在「甲區」，詳細記載了與房屋所有權相關的重要事項，例如房屋的所有權持有人、權益範圍以及所有權轉讓的原因和日期。每一次所有權轉移的情況都清楚地記錄在上面。在「乙區」中，記錄了除房屋所有權外其他相關權益的相關信息。這包括除了房屋所有權人之外，還有哪些人擁有對建築物的抵押權或土地使用權等其他不動產物權的情況。

(土地)			
表題部 (土地の表示)		調製	余白
不動産番号		000000000000	
地図番号	余白	筆界特定	余白
所在		余白	
①地番	②地目	③地積 m ²	原因及びその日付 (登記の日付)
XX 番 XX	宅地	000.000	00番0から分筆 (令和 XX 年 XX 月 XX 日)
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	令和00年00月00日 第000000号	原因 令和 XX 年 XX 月 XX 日売買 所有者 00市00丁目00番00 00 00
これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。			
令和 XX 年 XX 月 XX 日 00地方務局00出張所 登記官 00 00			
*下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 Δ000000 (1/1) 1/1			

表題部 (主である建物の表示)		調製	余白	不動産番号	000000000000
所在		余白		余白	
家屋番号	余白		余白		
①種類	②構造	③床面積 m ²		原因及びその日付 (登記の日付)	
居宅	木造かわらぶき2階建	1階 80.00	2階 70.00	令和00年00月00日自新築 (令和00年00月00日)	
所有者		00区00町00丁目00番00号 ソニー太郎			
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
1	所有権保存	令和00年00月00日 第000号	所有者 00区00町00丁目00番00号 ソニー太郎		
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)					
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項		
1	抵当権設定	令和00年00月00日 第000号	原因 令和00年00月00日金銭消費貸借同日 設定 借付額 金000000円 利率 年00% (年365日割計算) 日償還率 00区00町00丁目00番00号 ソニー太郎 担当業者 00区00町00丁目00番00号 株式会社00銀行 (支店) 00支店 共同担保 自録(○) 第000000号		
共同担保目録					
記号および番号 (○) 第00000号		調製	令和00年00月00日		
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備		
1	00区00町00丁目 00番の土地	1	余白		
2	00区00町00丁目 00番地 家屋番号00番の建物	1	余白		
これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。					
令和00年00月00日 00法務局特約出張所 登記官 法務次郎					
*下線のあるものは抹消事項であることを示す。 整理番号 D000000 (1/1) 1/1					

圖片說明：日本不動產謄本-土地

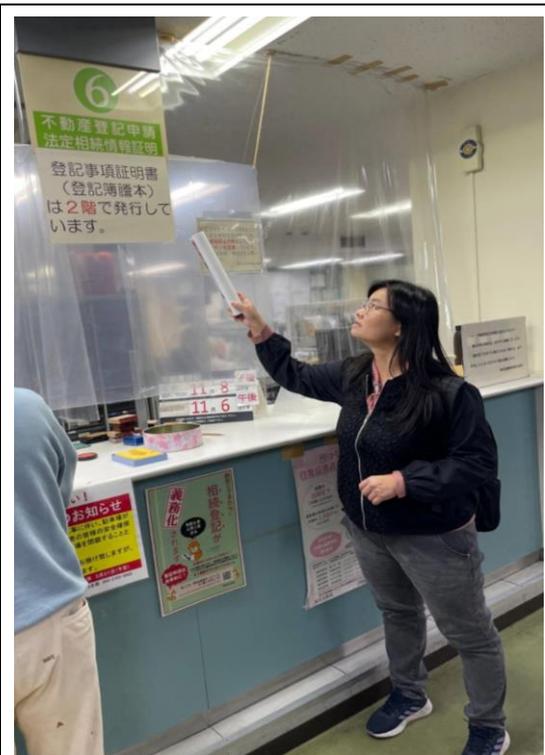
圖片說明：日本不動產謄本-建物

(圖片來源：<https://moneykit.net/visitor/h1/sample/s22.html>)

日本不動產登記簿是公開的，任何人都可以通過查詢不動產登記簿確認核實不動產登記狀態，確保交易的安全性。



圖片說明：東京都法制局新宿出張所



圖片說明：申辦不動產謄本櫃檯

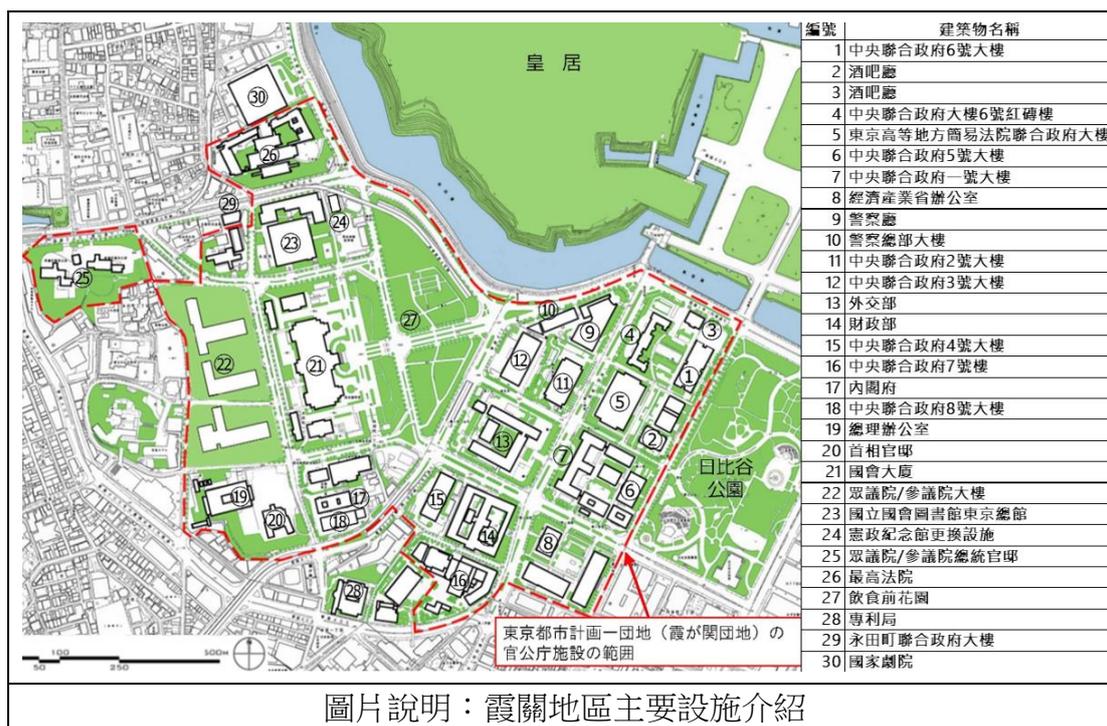
(圖片來源：自行拍攝)

我國土地登記制度雖於日治時期建立，但沿襲至今與現行日本土地登記制度之登記效力已大不同。日本採取登記對抗主義、任意登記制，登記機關進行形式上的審核，登記完成後有對抗第三人之效力；我國則採登記生效主義，產權之得喪變更非經登記不生效力，登記機關對於登記證明文件進行實質審查，且有國家賠償制度，對於所有權人財產權之保障，以及土地登記公示性之維護、公信力之保障，更顯完善。

五、霞關

(一) 背景介紹

日本行政中樞的東京霞關地區，是中央行政機關集中的「官廳街區」。此官廳集中的街區發展可追溯自江戶幕府末期及明治時期初期。日本於19世紀末期被迫開放通商，簽訂和平親善條約後，於1883年於日比谷幹道側皇居前，興建了一座鹿鳴館，為文明開化的象徵，該館成為日本與歐美各國交流的外交據點。



圖片說明：霞關地區主要設施介紹

(圖片來源：國土交通省官方網站)

霞關地區發展成為日本中央機關集中的行政中樞地區，引領著日本的現代化發展。其中霞關大樓是1968年興建完成之日本首座超高層大樓，是突破日本建築高度31公

尺限制的劃時代創舉。

日本霞關中央合署辦公廳舍集中分布於東京霞關、永田町一帶。霞關在幕府時代為大軍閥官邸分據，於明治時代發生的大火災燒毀後，原址被外務省與海軍省所使用。依日本地區地址編排方式，霞關共分3個丁目，即三大區塊，其主要廳舍如下：

1. 霞關一丁目

中央合署廳舍1號館(農林水產省)、5號館(厚生勞動省環境省)、6號館(法務省、公平交易委員會)、東京高等法院、經濟產業省等。

2. 霞關二丁目

中央合署廳舍2號館(總務省、警視廳)、3號館(國土交通省、海上保安廳)、外務省等。

3. 霞關三丁目

中央合署廳舍4號館(金融廳、內閣法制局)、7號館(文部科學省、會計檢查院等)、財務省、特許廳及霞關大樓等。



圖片說明：霞關大樓內部 可見各中央機關位置分布



圖片說明：霞關大樓

(圖片來源：自行拍攝)

(二) 霞關中央合署廳舍 7 號館再生歷程

日本於邁向21世紀之際，為落實「徹底改造都市結構，有效促進不動產流通與活用之都市再生政策」，由首相帶頭推動全方位之都市再生計畫。都市再生計畫以 5 項工作主軸，即「以東京灣臨海地區等為主」、「以大都市圈域內交通設施為主」、「以密集都市化地區為主」、「以建構科技產業交流據點為主」及「活化再生國有地成為都市發展據點」。在日本全國經指定之 16 項都市再生計畫中，「東京都內中央廳舍等設施引入民間資金，以 PFI 手法進行再開發」為其中重要一環。霞關7號館之再開發經核定為緊急整備地域，於2001年6月經指定為都市再生計畫之一環後，為必須儘速執行之先鋒計劃。



(圖片來源：財團法人都市更新研究發展基金會官網)

中央政府國土交通省為能取得所需之辦公廳舍，以特定建築者身分，採鼓勵民間參與公共設施投資建設之BTO方式，執行所謂之「PFI事業」(PFI為Private Finance Initiative簡稱，亦稱「民間融資提案制度」，起源於英國，後被日本等國仿效，在國外行之有年，並已有相當成效。PFI指政府與民間機構間以長期契約方式約定，由民間機構投資興建公共設施資產，於營運期間政府再向民間機構購買符合約定品質公共服務，並給付相對費用。)

該更新開發計畫以「創造最高的事業價值與最大的社會利益」為基本理念。依循更新地區計畫之指導，於中央地段配置充滿綠意的廣場，面向廣場配置2棟超高層建築，33層東館、38層西館。於鄰接外堀幹道側，除保存部分文部科學省舊有房舍外，興建一棟2層樓的資訊交流設施與廣場融合，扮演迎接來客之門戶功能角色。更新事業以Common Gate命名之。旨在表達此事業乃公私部門融合共生之共同體，是邁向新時代之關鍵門戶所在之表徵。



圖片說明：集中日本政治重要機關的霞關地區

(圖片來源：國土交通省官方網站)

PFI事業之得標者(新日本製鐵集團)乃設立「霞關7號館PFI股份公司」(SPC)與國土交通省簽訂PFI事業契約。至更新事業之保留樓地板則由霞關7號館PFI股份公司(SPC)及參與出資之4家企業，聯合設立另一SPC「霞關開發特定目的公司」分別取得之。

日本東京霞關中央合署廳舍之都市再生案例，是國有土地，公共設施鼓勵民間投資興建開發且與更新事業，併行實施之首創。開發完成之行政設施及收益設施兩部分，並設定不同期限，由「霞關開發特定目的公司」採統籌營運管理模式，而資金籌措則以成立SPC方式集資，俾擴大集資管道效益，頗值國內目前積極推動大面積公有土地更新開發建設之參考。

六、全日本不動產協會

(一) 協會簡介

公益社團法人全日本不動產協會好比國內的中華民國不動產仲介商業同業公會全國聯合會，是日本房地產經紀業的協會，同時全日本不動產協會為辦理日本宅建業法所指定之保證業務，另設有不動產保證協會，不動產保證協會是隨著宅建業法於 1952 年 6 月頒布，即於同年的 10 月 1 日成立，故依據宅建業法第 64 條之 3 規定主要業務內容包含下列：

1. 有關調查研究國內外不動產相關資訊、政策建議，資訊的提供及相關刊物的出版。
2. 對於從業人員或想進入不動產經紀業者提供講習、進修或給予相關指導。
3. 有關指導及啟發國民的不動產交易知識，並促使國人對不動產交易常識認知的普及。
4. 舉辦不動產等相關會議及講習。
5. 提供災害的受災者及其他的社會的弱者的支援、舉辦有助社區健全發展相關活動、或支援其他的社會貢獻活動。

6. 其他與成立目的所需的相關業務。

	 <p data-bbox="863 797 1289 833">70年的信任。兔子標記讓您安心。</p>
<p data-bbox="304 965 724 999">圖片說明：全日本不動產協會</p>	<p data-bbox="804 965 1342 999">圖片說明：協會標誌是一隻兔子的形象</p>

(圖片來源：公益社團法人全日本不動產協會官網)

該協會亦於昭和47年(西元1972年)12月成立不動產保證協會，依據宅建業法賦予保證協會之法定業務尚包含下列：

1. 協助解決社員執行業務所引發之消費申訴。
2. 舉辦講習，提供交易取引士及欲從事該項業務者之進修。
3. 社員與有關宅地建物交易業之交易者（包含社員及其成為社員之前有關宅地建物交易業之交易者）之交易而產生有關債權之清償業務。
4. 社員之宅地建物交易者簽定契約，而形成對該宅地

建物交易業者收取之支付金錢或預付款而負有之償債債務或其他有關宅地建物交易業之債務時，得為該償債債務及其他宅地建物交易業相關債務之連帶保證業務(以下簡稱為「一般保證業務」)及定金等之保管事業。

5. 經國土交通大臣之承認，執行促使宅地建物交易業健全發達所必要之業務。

(二) 日本不動產交易制度

1. 從業人員證照與營業保證金

「宅地建物取引業法」就如同我國的「不動產經紀業管條例」，規範從事房地產交易業務的人員實行證照許可製度，並對房地產交易業務作出必要的規定，包含營業保證金制度以及成立不動產保證協會，以保證房地產交易業務的正常經營和交易的公平性，促進房地產交易活動的健康發展。

因宅建業法規定要從事宅建業者需經過國土交通省或都道府縣的許可，許可後須於 3 個月內提存營業保證金，並向國土交通省或都道府縣辦理備查，若未於 3 個月內備查，經過國土交通省或都道府縣催

告到達之日起一個月內仍未報備，國土交通省或都道府縣可廢除其許可。而營業保證金原則上為各主要事務所 1000 萬元，各分支事務所為 500 萬元。

2. 不動產相關從業人員

(1) 宅地建物取引士(簡稱宅建士)

日本的宅地建物取引士(簡稱宅建士)類似我國的不動產經紀人。在日本，不動產業界每5名從業人員就必須要有1名以上的宅建士設置需求，因此「宅地建物取引士証」是不動產交易市場中必備的專業執照，要取得證照需通過日本國家考試、受訓登記取得合法資格才可取得，不但需熟記宅建業法令，還必須通曉民法、建築法規等，以保護消費者權益及執行房地產買賣與租賃的安全。宅建士考試在每年10月舉行，平均合格率約僅約15%。宅建士的獨占業務，包含不動產買賣契約書製作、不動產說明。宅建士在進行契約，說明重要事項說明書前，一定要主動出示一張信用卡大小的「取引士証」，讓簽約前記得確認一下。

(2) 司法書士

司法書士負責協助不動產買賣過戶。在完成簽約涵蓋公司會跟司法書士密切配合，到投資人取得產權，拿到「登記識別情報」為止。司法書士還能負責準備司法訴訟、代表當事人處理在簡易庭、調解程序、仲裁相關程序，在日本不動產登記是歸法務局管。

我國的地政士負責不動產土地的登記、稅務等事項，因此在功能上對應日本司法書士，但因司法書士業務還包含了其他法律相關的代理業務，同時到台灣的地政士和律師的部分業務。

伍、心得與建議

此次赴日本東京考察六本木新城舊城區開發成功案例、豐洲市場遷建，造訪東京都廳、東京都法務局新宿出張所，以及霞關都市再生案例及全日本不動產協會，獲致心得與建議如下：

一、心得

(一)都市更新要留住老住戶，才能形成良性的循環

在六本木的開發過程中，開發商始終堅持著一個理念：「要保留原居民」。這些老居民不僅是土地的擁有者，更是街區活力的源泉。保留原居民意味著保留鄰里情誼，而這種情誼是凝聚人氣、提升新社區內在品質的關鍵。當保持這樣的連結，就能建立起良性循環，吸引更多人遷入，讓整個城區充滿著生機與活力。透過將古老的文化元素與現代藝術相結合，展現對歷史文化元素的尊重和保存，賦予了這座城市新的生機與活力。

(二)藉由屋頂綠化的手法提高建築物防震的技術

「六本木之丘」透過屋頂綠化技術打造了一個「空中花園」，利用植栽、土壤等增加建築物的重量，提升其防震能力。在日本屋頂綠化在防震設計中非常常見，因為它所帶來的額外重量能夠提高建築物的耐震安全性。這種設計

在地震發生時，屋頂綠化的重量與地震震動相互抵消，有效控制了建築物的搖晃程度。



圖片說明：六本木的空中花園

(圖片來源：、roppongi hills 官網)

(三)豐洲市場展現食安、節能、環保與高效的物流體系

豐洲市場充分利用其封閉型設施，能夠針對每個區域實現適合商品特性的溫度管理。這不僅有助於阻止外部空氣、蟲害和塵埃進入，同時也高度重視衛生管理的各項措施。通過在地批發和中間批發場地周邊配置停車場和貨物分發區，實現了順暢的物流運作。同時，市場也設有完善的加工包裝設施，以便進行現場加工、細分和包裝等，滿

足來自小型零售店和食品超市等的需求。



圖片說明：豐洲市場電子導覽



圖片說明：研究豐洲市場配置

(圖片來源：自行拍攝)

(四)與我國不動產登記制度之相異及印鑑證明之沿襲

在日本，不動產登記機關採用形式審查，審查重點主要在於核對申請所需文件的完整性以及當事人真實意願是否存在瑕疵，日本採用登記對抗主義，物權的變動在當事

人達成一致並訂定契約後即生效，不以登記為要件。印鑑制度在日本已有悠久的歷史，成為社會大眾習慣且重要的文件。儘管一些國家或地區已經或正考慮廢除印鑑制度，但日本因為長期使用和相對穩定的運作，短期內完全廢除印鑑制度的可行性低，且面臨著較高的難度。我國的不動產登記制度及印鑑制度，係自日據時期沿襲至今，也可藉此說明印鑑證明在我國也因為歷史淵源、交易習慣與傳統觀念之根深蒂固等因素，推動印鑑證明制度之廢除在短期間內同樣難為大眾所接受。

(五)利用國有地作為推動都市再生是有效的策略

霞關中央合署廳舍 7 號館利用國有地作為推動都市再生，將原本閒置的國有地(公務員宿舍)被重新定位為都市再發展的區域，進而成為新的都市據點，促進都市再生。

(六)全日本不動產協會協助處理消費爭議具有相當成效

協會的法定主要業務之一為處理消費者申訴案件，設有交易相談委員會協助解決消費爭議案件，有相當比例的案件達成和解(達三成以上)，這表示協會在解決消費者申訴方面達成一定程度的成效，協會也提供電話諮詢服務，以協助處理更多消費者處理消費爭議問題。

二、建議

(一)都市更新可以國有地為開發基礎並導入多元民間參與機制

為因應籌措財源之需要，日本導人民間資金推動都市再生，建議我國都市更新可以國有地為開發基礎，導入多元民間參與機制，例如透過不動產證券化，使城市再生可以吸引來自各種不同背景和領域的投資者，例如投資機構、基金、個人投資者等。不僅能夠提供更多的資金來源，還可以帶來不同的專業知識和經驗，提高投資透明度和風險分散度。臺中市舊市區之社區發展重建與都市更新，可借鏡日本開發經驗，引進民間多元參與機制，不僅導人民間資金並可加入多元意見與經驗，推動更好的城市景觀設計與規劃，促進都市永續發展。

(二)藉由民間組織協助處理消費爭議更顯效率

全日本不動產協會業務之一為處理消費者申訴案件，並設有交易相談委員會協助解決消費爭議案件，成效頗佳。我國對於不動產交易消費爭議處理可借鏡全日本不動產協會之處理模式，協會可介入協處會員與消費者之糾紛，相較於公部門人力資源之限制，私部門之運作模式更顯彈性，免除司法訴訟程序成本與時間，以期可以加速解決爭端。

陸、附件

東京司法書士会では無料法律相談を実施しています

※新型コロナウイルス感染症等の影響により、予告なく変更となる場合があります。あらかじめご了承ください。

一人で悩まず、司法書士にご相談ください



選言のことを聞きたい

会社をつくりたいけどどうしよう

不動産の名義変更をしたい

相続の問題で困っている

クレジット・サラ金の問題で悩んでいる

成年後見制度を使うには？



友人とのお金の貸し借りで困っている

弟と遺産争いに…

胸家と境界線でトラブルに

電話で相談したい

会って相談したい

もめごとを当事者同士で解決したい

司法書士
ホットラインに
お電話ください

昼 10:00～15:45
平日(月～金曜)
☎03-3353-2700

夜 17:00～19:45
水・木曜(祝日除く)
☎042-540-0663

2か所の相談センターが
あります。まずは、
電話でご予約ください

四谷

東京司法書士会総合相談センター
新宿区四谷本町4-37
(JR四ツ谷駅から徒歩5分)

電話予約はこちら
☎03-3353-9205
平日 9:00～12:00/13:00～17:00

※男性相手には話しにくい悩み事の場合などは、女性司法書士への相談を希望することもできます(女性の方のみ)、電話予約の際に、その旨お伝えください。

立川

三多摩総合相談センター
立川市堀町2-34-13
オリンピック第3ビル202-A
(JR立川駅から徒歩6分)

電話予約はこちら
☎042-548-3933
平日 10:00～16:00

調停センター「すてつき」
で、司法書士が
お手伝いします

裁判ではなく、話し合いによる
解決をめざします

日常生活の中で起こる親族や近隣住人などのトラブルは、できれば裁判ではなく、今後の付き合いのことも考えて、当事者同士の話し合いで解決したいもの。でも、当事者だけでは感情的になってしまったり、法律の専門知識がなくて話し合いが済まない、そんな場合は調停センター「すてつき」で、司法書士がお手伝いをします。

お問い合わせはこちら
☎03-3353-8844
平日 9:00～12:00/13:00～17:00



お電話またはHPでお申し込みください!

出張による相談にも
対応しています

お体の事情などで常設相談会にお越しいただくことが困難な方(東京在住の方のみ)を対象に、予約制で、地域の役所や学校などの公共施設、高齢者施設などへの司法書士の出張相談を行っています。
※お申し込みは、施設などを通じてお願いします。

お問い合わせはこちら
☎03-3353-9191
(東京司法書士会事務局)
平日 9:00～12:00/13:00～17:00



東京司法書士会

<https://www.tokyokai.jp/>

視覚障がいの方のための音声コード(Uni-Voice)です





東京司法書士会のHPからもお申し込みいただけます

司法書士 なんでも相談室



身の回りで起こるトラブルや悩み事。
法律の専門家なら、解決のための
アドバイスができることがあります。
このコーナーでは、皆様のお悩みに
司法書士が答えていきます。

Q1

2020年5月に友人に50万円を貸しました。
3か月後にボーナスで返済してもらおう約束で借書もありますが、
返済がないまま3年が経ってしまいました。
借金には時効があると聞きましたが、何をしたらいいのでしょうか。



A まず友人に連絡を取って、返済の意思があるかどうかを確認しましょう。返済の意思がある場合は、返済日を改めて決めたり、分割払いで返済するなど返済条件に関する契約をきちんと書面で残しておきましょう。この書面を公正証書で作成し、「履行を怠った場合は強制執行に服する」という文言を入れておけば、訴訟をしなくても強制執行が可能になります。公正証書の作成は、司法書士がサポートできます。

友人に連絡がつかない場合や連絡はついたが返済の意思がない場合に、何もしないで一定の期間放置しておくことで消滅時効が完成して、貸したお金を返してもらえなくなる可能性があります。この一定の期間とは、2020年3月31日までの貸し借りであれば10年でしたが、法改正により2020年4月1日からは

5年となりました。なお、友人が借金の返済義務を認めた場合などは時効期間がリセットされ、その時点から改めて日数がカウントされることになります。したがって、あと約2年以内に友人に対して内容証明郵便等を送ったり裁判を起こしたりして、借金の返済を求める必要があります。司法書士は、これらの手続を代理することができますし、60万円以下の借金であれば1回の審理で判決が出る少額訴訟で代理人となることができます。少額訴訟で勝訴しても返済しない場合には、友人の給料や銀行口座を差し押さえるなど強制執行をする手続を代理することもできます。

友人とのお関係をふまえ、対応に悩むようでしたら、一度司法書士にご相談ください。

Q2

パソコンとスマホを活用している70代です。音楽配信や動画配信、ゲームなど、気付いたらいくつものサブスク(※)を利用して、このまま私が死んだら、夫や息子が困るのではないかと不安になりました。どのような対策をしておけばよいですか？



A おっしゃる通り、あなたが亡くなっても、契約した相手は死亡の事実を知る手段がないので、契約は継続されたままで、サブスクの利用料金も発生し続けます。たとえば支払方法として指定していたクレジットカードを解約したり、金融機関の口座が凍結されたとしても、支払いを滞納することになるだけです。つまり、サブスクを解約してその支払いを止めるには、相続人であるご家族が契約を解除する

必要があるのです。

対策として、まずは契約しているサブスクをリスト化した上で、解約方法も含めて、ご家族に伝えておきましょう。これを機会に、利用しているサブスクが自分にとって本当に必要なものかを考え、不要なものは解約するなど整理してみてもいいでしょうか。

※サブスクリプションの略で、製品やサービスを月額課金・定額制で利用できる仕組みのこと。