

(一社) 全国定借協会・協会情報

【令和7年7月号】

(1) 全国定借協会・定借関係団体活動状況

(2) トピックス

(3) マスコミ記事等



鳴門市 うちの海公園

●全国定期借地借家協会動向

6月17日オンライン理事会を開催しました。

議題は8月26日開催の関西支部研修会についてです。

初の関西での開催になりますので、植田支部長はじめ松田先生等にご尽力頂き沢山のみなさま方に御参加頂き、盛況に開催できることを目指します。

又、協会の今後の活動についても意見交換しました。

新しい資格講座（定借利活用士）創設への準備等について、資金調達・テキスト・講師等についても引き続き理事等で検討していき事になりました。次回理事会は、7月15日開催予定です。



一般社団法人 全国定期借地借家協会関西支部 設立記念イベント

今だから知る！学ぶ！

定期借地権セミナー

法律制定から33年、土地利活用の方法として一部で利用されている定期借地権。しかし、具体的には手法を理解し、事業としている不動産業者はごくわずかです。定期借地権の第一人者がわかりやすく法律の内容や具体的な利活用方法について最新の事例を交えてお伝えします。

開催概要

<日程>

2025年8月26日（火）14：00～17：00

<会場>

AP大阪駅前 / APホール I 大阪市北区梅田1丁目12番12号 東京建物梅田ビル B2F

<プログラム>

<会場案内図>



◆ 第一部：14：00～15：00 ◆ ～ 定期借地権 基礎知識セミナー ～



「定期借地権の基本と事業用定期借地権及び旧借地権のポイント」

講師：大木 祐悟 氏

一般社団法人全国定期借地借家協会 理事長

◆ 第二部：15：15～16：15 ◆ ～ 特別セミナー ～



「定期借地権で実現できる豊かな住生活」

講師：天宅 毅氏

株式会社キューブ 代表取締役

大手不動産ディベロッパーを経て、阪神・淡路大震災を機に1996年株式会社キューブを設立。事業を通じて定期借地やテラスハウス、コーポラティブハウスや一団地等様々な可能性を探る。1964年生まれ。

◆ 第三部：16：30～17：00 ◆

「一般社団法人全国定期借地借家協会 入会のご案内」

<お申込みについて>

◆ 講習会・セミナー参加費 ◆

① 一般社団法人全国定期借地借家協会会員 / 2,000円 ② 関連団体会員・会員紹介 / 3,000円

③ 一般 / 4,000円 ④ オンライン参加 / 2,000円

◆ 懇親会参加費・会場・開始時間 ◆

⑤ 8,000円

会場：燦-SUN- 大阪店 17：30～19：30

住所：大阪市北区西天満4丁目15-10 あいおいニッセイ同和損保フェニックスタワー 27F

◆ 定員 / 申込締切期限 ◆

会場：60名・オンライン：100名 / 2025年8月12日

◆ お申込み方法 ◆

1 下記アドレスにメールにて商号・氏名・電話番号・メールアドレスをご登録下さい。

一般社団法人全国定期借地借家協会 E-mail：jimukyoku@teishaku-pro.org

2 下記金融機関口座にお振込み下さい。

みずほ銀行 新宿新都心支店 普通 3054752 一般社団法人ライフリンクデザイン研究所

お申込みの際には、上記番号をお名前の後にご記載下さい。（例：①・⑤等）

振込手数料等をご負担をお願い致します。領収証は振込明細に代えさせていただきます。ご了承下さい。

<事務局：お問合せ>

一般社団法人全国定期借地借家協会

E-mail：jimukyoku@teishaku-pro.org 電話番号：03-6373-4236

※ メールのご返信には3営業日程度いただく場合がございます。

●徳島県定借機構動向！

近日中に、研修会・会議等開催予定です。

引き続き、地域の空き家利活用等を推進していきます。

●九州定借機構動向

6月18日令和7年度総会・研修会が開催されました。次回研修会が9月17日、12月10日、2月6日等内定しました。



●沖縄定借機構動向

次回の研修会を、11月19日開催予定です。

講師は、住宅評論家の本多氏です。

多数の参加を期待しています。

令和7年5月吉日

関係者各位

NPO 法人沖縄定借機構
理事長 速水英雄

【NPO 法人沖縄定借機構 研修会開催】

拝啓 初夏の候、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、令和7年度沖縄定借機構の研修会を下記日程で開催いたします。
皆様におかれましては大変ご多忙だと思いますが、日程調整頂きまして御出席をお願い致します。
敬具

日時 令和7年11月19日(水)

会場 沖縄産業支援センター 小会議室 310 TEL 0988596234

〒901-0152 沖縄県那覇市小祿1831-1

●研修会 15時～16時40分(休憩10分含む) ※14時30分より受付

(テーマ) 《首都圏でのマンション(定借含む)市場動向等について》

講師 本多信博 住宅評論家 前住宅新報編集長

※参加費 定借機構会員(無料) 一般先 3000円

申込先 沖縄機構事務局(天久) ju-1024@jyutaro.co.jp

研修会 1ご出席 2ご欠席 懇親会 1ご出席 2ご欠席

貴社名		ご芳名	
〒	☎	FAX	
—	(住所)	—	—

※懇親会参加予定者名 ()

18時位から会場近くにて開催予定!

●全国定借協会関西支部動向

8月26日に、講習会・研修会等を開催予定です。

関西地域の不動産業者等の、空き家・空地利活用推進へ、定借コンサルノウハウ等の取得頂きたい。

定借物件増強へ、定借担い手養成等を、関西から発信頂きたい。

●福井定借事業研究会動向

福井・金沢等北陸地区から定借案件供給事案が出ています。

地域の空き家・遊休地等の定借利活用促進を期待しています。

●岡山定借事業研究会動向

地域活性化へ、空き家利活用事業等の推進に注力されています。

地域にあった、定借等の事業が促進されることを願っています！

●中国地区空家空地利活用研究会動向！

空き家再生事業推進や自治体等の公有地利活用を推進されています。※定借利活用等にも期待したいです！

●全国定借協会東海支部動向！

次回の開催は、10月21日の予定です。

藤岡支部長の企画等楽しみです。

【トピックス】

◎常時空き家コンサルタント養成講座（オンライン開催）

◎定例（月1回（一社）全国定借協会 役員オンライン会議

- 7月頃 （一社）徳島定借機構 研修会 （徳島市）
- 8月26日 （一社）全国定借協会 関西支部講習会（大阪市）
- 9月17日 九州定借機構 理事会・研修会 （福岡市）
- 10月21日 全国定借協会・東海支部 講習会（名古屋市）
- 11月頃 （一社）全国定借協会総会 （東京）
- 11月19日 沖縄定借機構 研修会 （沖縄）
- 12月10日 九州定借機構 研修会 （福岡市）
- 2月6日 九州定借機構 定借コンサルタント講座（福岡市）
- 2月中旬 沖縄定借機構 オンライン研修会 （沖縄）

●【地方ブロックプラットフォーム】サウンディングを希望する案件を募集します！

地方公共団体等がPPP／PFI事業を実施するにあたり、民間事業者が参画しやすくなるよう、民間事業者の意向やアイデア、関心、課題等を把握する「サウンディング（官民対話）」を行うことが有効です。この度、国土交通省においてサウンディングの場を設けることとしましたので、全国の地方公共団体等からサウンディングを希望する案件を募集します。

■開催日：令和7年7月28日（月）

■開催形式：WEB会議システム（Zoomを予定）により実施

■募集期間：令和7年5月28日（水）14時から6月18日（水）17時まで

■募集案件：「事業発案の検討」、「事業化の検討」又は「事業者選定の検討」を行っている案件

参加民間事業者及び傍聴地方公共団体の募集は6月下旬を予定しております

▼詳細はコチラ

https://www.mlit.go.jp/report/press/sogo21_hh_000270.html

●【内閣府】PPP/PFI 推進アクションプラン(令和7年改定版)の決定等について

令和7年6月4日に、民間資金等活用事業推進会議（会長：石破内閣総理大臣）において、「PPP/PFI 推進アクションプラン（令和7年改定版）」、「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針（令和7年改定版）」及び「各種ガイドラインの一部改正」が決定されました。アクションプランの改定の主要項目の一つとして、昨年版に引き続きスモールコンセッションの推進が掲げられました。これを踏まえ、プラットフォームにおいても、より一層、取り組みを加速してまいります。また、「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針（令和7年改定版）」では、地方公共団体における PPP/PFI の更なる導入促進を図るため、優先的検討規程の策定及び運用が求められる地方公共団体について、これまで「人口規模10万人以上」とされていましたが、今般、「人口規模5万人以上」とされ、対象となる地方公共団体が拡大されました。加えて、事業規模が小さいものについても優先的検討規程の対象にできることが明記され、その例として、スモールコンセッションが明記されました。

▼掲載事例ページ

内閣府の以下のホームページに掲載しておりますのでご参照ください。

- ・ 第 21 回民間資金等活用事業推進会議資料

https://www8.cao.go.jp/pfi/kaigi/21kai/kaigi_shiryo21.html

- ・ PPP/PFI 推進アクションプラン（令和 7 年改定版）

https://www8.cao.go.jp/pfi/actionplan/action_index_r7.html

- ・ 多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針（令和 7 年改定版）

https://www8.cao.go.jp/pfi/yuusenkentou/shishin_index.html

- ・ 各種ガイドラインの一部改正

https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/guideline/r7/guideline_r7kaisei.html

●沖縄にてマンション管理支援事業セミナー開催！

建てて終わりではない、“価値を持続させる”マンションづくり

～アフター対応ではなく、資産価値支援という視点での連携戦略～

場 所：沖縄県男女共同参画センター【ているる】会議室2
日 時：2025年6月20日（金）15：30～17：30
参加費：¥2,000/名



現在、全国で築年数を重ねた分譲マンションが増加する中、
[適切な管理が資産価値に大きく影響する時代]を迎えています。
そこで本講習会では、法人の皆様を対象に、
管理の質がマンションの将来価値を左右する仕組みと、
その実践方法について、第一線の専門家による実務的な知見を共有いたします。

開催概要

会 場	沖縄県男女共同参画センター【ているる】(〒900-0036 沖縄県那覇市西3丁目11-1)		
日 時	2025年6月20日（金） 15：30～17：30		
定 員	20名程度（定員になり次第締切）	参加費	¥2,000 (講師資料 / 管理小冊子プレゼント)
参加方法	以下いずれかでお申込みください。 ①お電話：0120-240-014 (フリーダイヤル：24時間) ②QRコード： 	対 象	どなた様もご参加いただけます。 ●自社サービスの付加価値提案に役立つ情報収集に ●管理組合へのアプローチやコンサル展開の参考に ●社員研修や新規事業開発の一環として ぜひ、この機会にご参加ください。

講 師 大木 祐悟（オオキ ユウゴ）氏



1983年早稲田大学商学部卒業、同年旭化成工業株式会社入社
マンション管理士、再開発プランナー。日本不動産学会、都市住宅学会、日本マンション学会会員。
1993年から同社内で不動産の有効活用のコンサルティング業務に携わり、
2001年からはマンション問題にも取り組み今日に至る。
主たる専門分野は、不動産相続、借地借家問題（特に定期借地権）、賃貸住宅の企画、
マンション再生、マンションの標準管理規約、被災マンションの復興、都市農地問題等。
同潤会江戸川アパートメント建替え事業、諏訪町住宅建替え事業（マンション建替え円滑化法第一号）
等多くのマンション建替え事業に携わるとともに、再生にかかる相談や規約に係る相談にも多数関わる。
また「マンション建替えにかかる検討会」（国土交通省、2008年～2009年度）
「モンゴル国都市開発能力向上プロジェクト短期専門家」（JICA2012年）
「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドラインにかかるワーキング」（国土交通省2021年）
「仙台市マンション管理適正化推進策検討会」（2024年から）などを歴任

主催：株式会社ライフリンクサポート

【お問い合わせ】 0120-240-014（24時間） info@l1support.jp

〒900-0033 沖縄県那覇市久米2-3-15 JR九州那覇ビル5階



沖縄の住まいを考える

価値を守る“賢い管理”とは？専門家が語るマンションの未来

～あなたの住まい、10年後も選ばれる自信はありますか？～

場 所：沖縄産業支援センター302号室

日 時：2025年6月21日（土）15：00～16：30

参加費：無料



同じように建てられたはずの建物が、「資産」として維持されるか、ただ経年するのか・・・その違いは“管理”や“住民意識”にあります。築年数が同じでも、それらの違いで資産価値は大きく変わります。劣化を「ただ防ぐ」だけでなく、「価値を育てる」マンション管理。そのヒントを、建築と不動産の両面に通じた専門家が、実例を交えてお伝えします。

開催概要

会 場	沖縄産業支援センター 302号室（沖縄県那覇市小祿 1831 番地 1）
日 時	2025年6月21日（土） 15：00～16：30
定 員	30名程度（定員になり次第締切）
参加方法	以下いずれかでお申込みください。 ①お電話：0120-240-014（フリーダイヤル：24時間） ②QRコード： 
参加費	無料（講師資料 / 管理小冊子プレゼント）
対 象	どなた様もご参加いただけます。 ※特にこんな方におすすめです！ ●分譲マンションの購入を検討されている方 ●分譲マンションに住まれている方 ●管理組合の理事・役員の方 ●自分の住まいの価値を守りたい方 ●修繕計画や大規模修繕について知りたい方 ●次の世代へ“価値ある資産”を残したい方

講 師

大木 祐悟（オオキ ユウゴ）氏



◆プロフィール◆

1993年から不動産の有効活用コンサルティングをはじめるとともに、2001年からはマンション問題にも取り組み今日に至っています。主たる専門分野は、不動産相続、借地借家問題（特に定期借地権）、賃貸住宅の企画、マンション再生、マンションの標準管理規約、被災マンションの復興、都市農地問題等。同潤会江戸川アパートメント建替え事業、諏訪町住宅建替え事業、野毛山住宅建替え事業、シンテンビル建替え事業、池尻団地建替え事業等、マンション建替え事業者としてのコンサルティング実績多数。

◆所属など◆

一般社団法人不動産総合戦略協会理事長 / 定期借地権推進協議会運営委員長
旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所特任研究員 / 日本不動産学会会員
都市住宅学会会員 など

◆ 著 作 ◆

「定期借地権活用のすすめ」・「マンション再生」・「逐条詳解マンション標準管理規約」・「等価交換マンションのすすめ」など

主催：株式会社ライフリンクサポート

【お問い合わせ】☎ 0120-240-014（24時間）✉ info@l1support.jp

〒900-0033 沖縄県那覇市久米 2-3-15 JR九州那覇ビル 5階



●古材の日、5月31日のモデルハウスオープンを前に小田急不動産とのコラボでの【KATARITUGI】の発表記者会見。

これから環境視点と古民家空き家課題解決の視点から古民家移築再生を当たり前の時代にして参ります。



<https://www.odakyu-chukai.com/kataritsugi/>



●阿波市など新ごみ処理施設 地権者との交渉終了

阿波市と板野、上板両町が 2028 年 4 月の稼働開始を目指している新ごみ処理施設整備を巡り、事業主体の中央広域環境施設組合が、建設予定地(同市阿波町東長峰)の地権者との賃貸借契約に関する交渉を終えたことが 1 日までに分かった。

今回は借地にて、ごみ処理施設の建設を行います。

今回の事業では、初めて事業用定期借地権を利用した事業になります。

従来は用地を購入し建物建設する事業でしたから、建物解体後の土地の再利用に苦慮していたとのことでした。

定期借地権契約等については、(一社)徳島定借協会阿部理事(不動産鑑定士)・(一社)全国定借協会速水専務理事がアドバイザーとして協力しました。

都市部では、公有地の定借利用は当たり前になってきましたが、地方ではまだまだ利用事例は少ないと思います。

今後は、自治体等の公共施設再利用や公有地に、定期借地を利活用する時代が来ているのではないかと思います。

阿波市など新ごみ処理施設

地権者との交渉終了

月内に予算案提出方針

阿波市と板野、上坂両町が2028年4月の稼働開始を目指している新ごみ処理施設整備を巡り、事業主体の中央広域環境施設組合が、建設予定地（同市阿波町東長峰）の地権者との賃貸借契約に関する交渉を終えたことが1日までに分かった。組合管理者の町田寿人阿波市長は6月中に組合議会臨時会を開く方針で、賃貸借料に加えて新施設の建設費や設計費などの予算案も提出する予定。今後の無事予算案が可決されるかどうかに移される。

建設予定地は、美馬市内の法人が所有している土地の一部約2万平方メートルで、現市議会と板野、上坂両町議在任士の採取場。町田市長によると、4月末に地権者との交渉が完了し、組合議会に提出する予定の予算案の額の詳細は明らかにしていない。賃貸借契約の締結を自指

開いて対応するとみられる。新ごみ処理施設の建設に

期限厳守へ覚悟 町田市長 一問一答

中央広域環境施設組合は、新ごみ処理施設建設予定地の地権者との賃貸借契約に関する交渉を終えた。組合管理者の町田寿人阿波市長に、交渉が長引いた要因や6月中に賃貸借料の予算案の可決を目指す理由などを聞いた。（聞き手＝福壽美結）

交渉が長引いた要因は、2028年秋の入札が不調続いたのを受け、ごみ処理方式や建設地の再検証を急ぐ必要がある。地権者との交渉を、時止めていた。その後も組合側の事務の滞り、施設面積の確定に時間がかかるなど、地権者を困惑させることにつながり、信頼が失われて

るためには遅くとも年末には着工しなければならぬ。そのため、組合は8月ごろ建設工事の一般競争入札を行い、秋ごろに業者を選定したい考え。計画厳守の第一関は、6月中に組合議会臨時会を開き、賃貸借料のほか、施設の建設費や設計費などの予算案を可決することになる。

新ごみ処理施設の稼働は当初の計画より2年9カ月遅れており、町田市長は再

うになっていた。これまでよく我慢していたとしたら、感じている。

交渉の頻度は、信頼関係を再構築するため、平日休日問わず、少なくとも週に一回は地権者の事務所や建設予定地に足を運び、話し合っている。どのようして決着が



新ごみ処理施設建設予定地の地権者との交渉が長引いた要因を語る町田市長（阿波市役所）

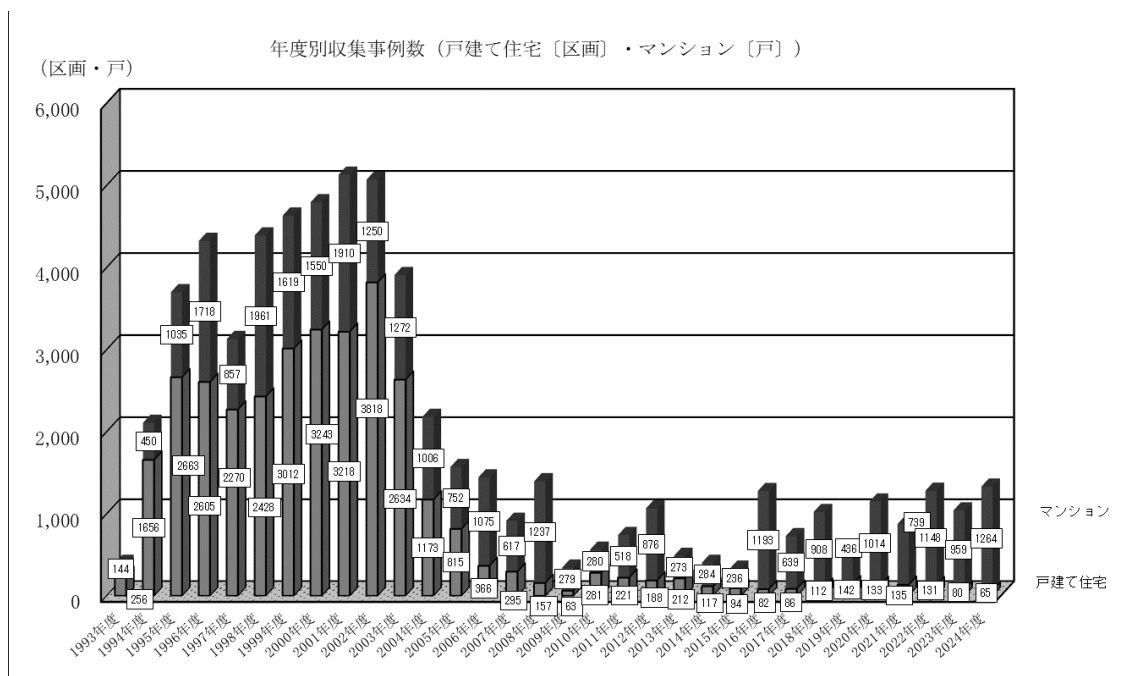
4月末におおまかいかと思う。

6月中の組合議会臨時会開催を目指す理由は、8月に建設工事の事業者を公募するには、7月中に地権者との賃貸借契約を締結する必要がある。承認が得られた後、速やかに賃貸借契約を締結したい。

7月末に稼働期限を迎える現ごみ処理施設・中央広域環境センター（同市吉野町西条）を巡り、周辺自治会の反発もある。（新施設完成までの間、センターを改造して活用する計画の中止などを求める申し入れ書については、重みは十分に理解している。住民の声に丁寧に対応し、新たな計画の期限を厳守する覚悟を持って、事業を最大限推進していく。

※6月2日徳島新聞記事より

● 2024年度 定借住宅（区画）・マンション（戸数）



2024年度総計 33 件 1264 戸 (マンション)

2024年度総計 35 件 65 区画 (戸建住宅)

マスコミ記事他

【※各種案内等】

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇177

北澤商事(東京都足立区)の北澤艶子会長は5月15日、全米アジア不動産協会(AREA)の「グローバル・リアルエステート・アライアンス」会長功労賞2025を受賞した。同協会は不動産業界の「万博」と言われる「パスポート・グローバル・サミット」を毎年各国で開催。今年(15日)が千代田区紀尾井町のホテルニューオータニで開催、海外から約100人、日本からは約50人の業界リーダーらと専門家が集まり交流を図った。

AREAは北米最大のアジア系アメリカ人を対象とした不動産団体で米国とカナダに45の支部、1万9000人に加え、会員を有している。「不動産女性塾」の塾長でもある北澤会長は長年、不動産業界における女性の躍進に尽力してきたことが評価されての受賞となった。会長功労賞にはこの日、世界不動産連盟世界会長のラモン・リエラ・トロバ氏も選ばれ、二人の同時受賞となった。

初の東京大会開催

北澤艶子氏が受賞

全米アジア不動産協会



AREAの「会長功労賞」を受賞した北澤艶子氏(左から3人目)は受賞トロフィーを持って登壇。AREA会長のアレン・チャン氏(左から2人目)と並んで記念撮影

に質問した。北澤氏は「住まいを夫婦で探してこられても、ほとんどの男性が『君が気に入らばいいよ』と行って主導権を女性に譲りますね。つまり住まいの主導は女性です。その住まいを紹介する不動産の仕事は女性にとって向いています」と語った。

さらに、「女性が不動産業を継続していくことの難しさ」についてはこうも述べた。「結婚、出産、子育てとの存在であることを目指しての難しさはあじまね。でも

私は独身時代に創業し、結婚して子供ができましたが、仕事を休んだのは出産前の1カ月だけで、出産後はすぐに復帰しました。本人に「継続していくのだ」という強い覚悟があれば、周りのお客様方から必要とされる存在になっていくと思います」

このテーマについて小谷氏は「私はナンバーワンのエージェントではなく、お客さまにどっての『オンリーワン』の存在であることを目指してきました。CPMやCCIM

セッションが開かれ、最終日の午後からは「女性と不動産」世界で活躍する女性たちの「ストーリー」と題したパネルディスカッションが開かれた。登壇者は北澤氏のほか、米國で活躍する不動産エージェンツの小谷真千子氏とリジュネビルド社長で宅建マイスター・フェロー全副第1号の妹尾和江氏の3氏。

「女性と不動産」モデレーター役を務めた妹尾氏はまず、「不動産業が女性にとっていい職業」と言われていることについて北澤氏

総合

【5月27日・住宅新報記事より】

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇178

Z世代など若い世代を中心に50年ローンを含む「超長期ローン」の利用が増えている。住宅金融支援機構の「24年度 住宅ローン貸出動向調査結果」によれば、返済期間を35年超とする住宅ローンの利用は21年の8.6%から24年の16.0%(うち50年ローンは2.3%)へと2倍弱の伸びを見せている。

きっかけは支援機構が09年に提供を開始した「フラット35」と見られているが、それだけだろうか。これまで一般的だった35年ローンでさえ終身雇用や年功序列制度が崩れつつある今、時代錯誤と思われるに、それ以上の超長期ローンが売り出されているのはなぜだろうか。

最も大きな背景にあるのが首都圏を中心とした住宅価格の高騰にあることは明らかだが、次に言えることは若い世代でも「持ち家志向」が依然として根強いことにある。その要因は不安な将来への防御策として持ち家と「資産形成」手段が選ばれているように思われる。その選択の是非は別にして、とにかく世代と

言われる若い世代にも「持ち家信仰」は根強く残っているようだ。住宅価格が高騰し実質賃金の下落が続く中、若い勤労世代が家を持つためには超長期のローンを組んで毎月の返済額を少なくするしかない。例えば5000万円を35年返

長く勤めて退職金をもらつたなどという発想はないのだろ。そして彼らは70、80歳、もしかしたらそれ以上に働ける覚悟なのかもしれない。国も会社も頼りにしていないのだとすれば、一昔前の世代よりもよほどたくましく、超長期に働き続けることを前提にすれば月々のローンを返済が少ないほど安心できるということだ。

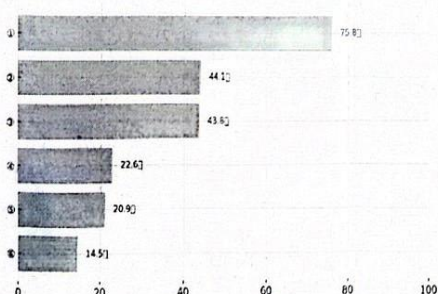
狙いは囲い込み
金融機関にとって超長期

ローンは「金利がある時代」を迎えて、若い借り手を長期に囲い込むという狙いがある。前出の支援機構調査によれば、72%の金融機関が「住宅ローン」の新規獲得に積極的であり、そのための方策としては「商品力強化」(65%)が「金利優遇」(43%)を上回っているのが特徴だ。

35年超が全体の16% 銀行も長期化に意欲

「50年ローン」に想う

金融機関による住宅ローン商品力強化策



上から順に①35年超のローン、②団信保障内容の充実、③諸費用を融資対象に、④LGBT向けローン、⑤申込時の金利適用可、⑥ペア向けローン

「43.8%と続く。ちなみに前年度調査でも「35年超のローン提供」がトップだったがその割合は57.0%だった。急増ぶりがかげがえる。住宅ローン超長期化の背景は分かったが、問題は返済期間が終わる40、50年後の資産価値がどうなっているかだろう。例えば分譲マンションを40〜50年ローンで購入し、返済が無事完了すれば抵当権を抹消することができ、念願の「マイホーム」という資産を手にする事ができる。しかし、築40年以上を経ればそこから先は大規模修繕や建て替え問題など様々な課題がのしかかる。その資産価値は土地の持ち分価格に近づきつつあるのではないか。

マンション区分所有者が持つ土地の持ち分(敷地利用権)は専有部分の床面積に比例して按分(あんぶん)されるので総戸数が多いほど少なくなる。しかも戸建て住宅の土地とは違い、自由に処分することはできない。超長期ローンの象徴である、50年ローンはその良しあしをどう見るかではなく、50年もの期間を掛けてしかマイホームを得られない現代社会の矛盾の象徴と見るべきである。

総合

【6月3日 住宅新報記事より】

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇179

不動産女性塾(北澤艶子塾長)は5月27、28日、51期目がスタートした大里総合管理へ2度目の視察を行った。

社員全員が労働時間の4割をボランティアに使い、これまで2550以上の地域貢献活動を行いながら、50年間1度も赤字を出したことがないという摩訶不思議な会社が千葉県大網白里市にある。大里総合管理(石井俊晴社長)である。

「これからはCSR、企業は社会貢献事業に取り組むことが求められ、それが結果として利益を運んでくる」とも「次元の話ではない。そもそも「働く」ということ自体人々のために動く」という信念を社員全員で実践している会社である。2550もあるボランティア事業の中から5つを紹介しよう。

51期目がスタート

女性塾2度目の視察

「大網駅を安全で美しくする会」「大里学童保育サマースクール」「会社周辺の道路整備」「大網やへら道草刈りプロジェクト」「合唱交流会」。もちろん本業は不動産である。管理を委託されて



「みーなる・さっと」の街区を視察する「不動産女性塾」のメンバー。現在14世帯が暮らすコミュニティである。ラジオ体操も月に一度の食事会も当たり前として定着した。軒先に野菜が届けられるのを調理して持っていくお裾分けも日常の風景だ。

総合

草刈りの現場だけでなく、営業でもシニア組が力を発揮し、先頭に立ってやってくれている。ただひとり、パニックが苦手。普通より倍、3倍も時間をかける様子を見て「若い2人や他の部署の人たちが助けてくれる風景もまた美しくありがたい」と野老氏は言う。そう、大里総合管理の強みは何事も全社員が「つなげて助け合うこと」だ。

料理を作り、それを家に持ち帰るといふ他にないスタイル。最近これまで作ったものを家で作って持ち寄る「食事会」を始めたら本当に大人顔で分かったことは、「子供たちはもっともっとと出来ることがいっぱいある」ということだ。

100坪300万円

大網には荒れ放題の土地が多い。しかし雑草を刈り、整地し徐々に周囲をきれいにして住み始めた人がいた。現在は14軒に住む人が出始め、今では14軒に増えた。小さなコミュニティ「みーなる・さっと」(美の成る里)の誕生である。「正直、これ以上はあまり来てほしくない」というのが住民たちの本音だ。

「真に大切なことに気付く」その大切さを知ったことは女性塾2度目の視察の成果だったのではないだろうか。

【6月10日 住宅新報記事より】

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇180

そろそろ住宅適齢期を迎え出すZ世代(90年代後半から2010年頃までに出生)だが、その住宅計画は中古市場を軸としながら少なくとも生涯2度の住み替えを要することになるだろう。資産価値の維持という「網渡り」にも似たリスクを伴いながら。

生涯2度の住み替え

築年を超える新志向

建築コスト上昇の長期化で首都圏マンション市場では「中古」(いすれこの言葉は消えていくはずだが)が、新築に替わる新たな主役になろうとしている。新築は23区の平均価格が1億円を超えたこと、一部富裕層を除けば国民にどこでは手の届かない「高嶺の花」となった。根強かった日本人の新築志向もついに終焉し、若い世代の住宅計画は今後中古市場が主な舞台となりていく。

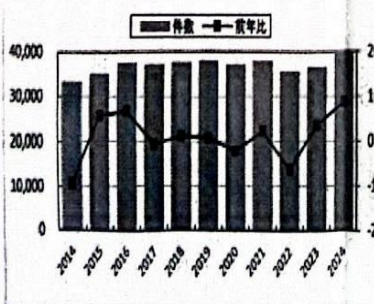
東日本不動産流通機構によれば、24年度の首都圏中古マンションの成約件数は3万9736件で前年度比8.6%増となり2年連続で増加した。過去最高を更新中だ。都県別でも地域別でも全エリアで前年度を上回り多摩、埼玉、千葉県では二桁増を記録した。

成約価格の平均は前年度比5.1%上昇の4939万円(うちらは12年連続の上昇。埼玉県を除く全のエリアで価格が上昇している。新築価格の高騰に引き寄せられた格好だが、マンション購入

総合

Z世代の住まい

首都圏中古マンションの成約件数



公益財団法人東日本不動産流通機構資料より

者の多くが中古市場に向かい始めたことは間違いない。ちなみに24年度に首都圏で売られた新築分譲マンションは2万2239戸だから中古マンションの成約戸数が1万7000戸以上も上回っていることになる。

急減する若者

しかし、これからの中古市場は大きなリスクが伴うことには注意が必要だ。なぜなら人口の本格減少時代がやって来るからである。中古市場の拡大は「ストック時代の到来」と前向きに捉えられがちだが果たしてそうか。中古市場の円滑化・活性化には後から続く若い世代の人口増加が条件となる。

30歳で築20年の中古マンションを購入した人が、老朽化問題が起る前の20年後に売却しようとしたとき、築40年の物件でも「割安でまだ十分住むことができる」と購入する若い世代がいなければ市場は回らない。しかし、20代〜30代の人口は20年の25.4%から50年には17.07万人へ33%も減少する。希望は管理の質的向上で築40年以上でも十分市場価値があるマンション市場になっていることである。

こぼりの道

さて、50歳を迎えたZ世代だが、また20年は現役で働かなければならない。しかし子供は独立して今は夫婦2人暮らし。小ぶりで築浅のマンションに住み替えることができず、そして更に20年後、まだ夫婦そろって元気だが子供は海外勤務。安心して老後を過ごせるシニアレジデンスに住み替えることとする。

日本の流通市場がこれらこうした若い世代の住宅ニーズを支えていくためには、人口減少、空き家増加、金利上昇、大量相続による不動産の売り圧力など押し寄せる需給緩和要因にも抗して、築年数に関わらず資産価値が維持できる市場に近づいていかねばならない。上昇を続ける建築コストと無縁の中古住宅は人口減少などによる需給緩和の影響をもろに受けやすいからだ。

新築志向から脱却し、中古市場への移行は不可避だが、そこではかなりのリスクをはらんだいばらうの道も覚悟しなければならぬ。

【6月17日・住宅新報記事より】

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇181

健康と癒し

木造の健康と癒し効果も見逃せない。インフルエンザによる季節性ウイルスの発生率がRC造校舎では約20%なのに対し、木造校舎では約10%に半減するといったデータがある。木造校舎は冬の底冷えがなく子供たちの体力が温存されるからという説が有力だ。「木は天然の断熱材」(BESS パンフレット)と言われるべ

信田聡氏著の「木と健康」RCやS造のビルで埋め尽くされた都会はまさにコンクリートのジャングル。そのあまりの風苦しさは近年の大型ビルの周囲には豊富な樹木と灌木による植栽が施され、公開空地を活用した遊歩道などが目立つ。木造の中層ビルやマンションが建てられ始めたのも、砂漠化した都会に生きる現代人が心の癒し(オアシス)を求め始めたからではないか。22年に大林組は横浜市内に日本初の高層純木造ビル(地上11階建て、高さ44m)を建設した。三井不動産は24年1月に国内最大・最高層、地上18階建て、高さ84mの木造賃貸オフィスビルに着手、26年に竣工する。日本橋に森をよびこむのがコンセプトだ。今年度は日本橋に2棟目となる木造の賃貸オフィスビル(地上11階建て、高さ56m)も着手する。極めてつばは住友林業が18年に発表した壮大な計画。創業350年となる41年に地上350m、70階建ての超高層木造ビルディングを計画しているものだ。

CO2削減効果に期待 砂漠に「オアシス」を

住友林業の家(木造)は耐震等級3である。等級3は建築基準法が義務付ける「等級1」の1.5倍の耐力がある。つまり、世に「まんとある耐震等級1」のRC造のビルよりもはるかに強い。同社の光吉敬郎社長は「そもそも建物の強度と材質は関係ない」と話す。しかし、日本ではコンクリート造は木造よりも頑丈という観念が定着している。それについて光吉氏は「伊勢湾台風(昭和34年)で5000棟以上の木造住宅が倒壊・流出し、その後の建築基準法改正で公共建築物にはより強固な構造が必要になった」としている。RCや鉄骨(鋼)造で建てられたものが耐震性能を向上させたことが大きな理由だ。

通して発生するカーボン(CO2)量の表示が義務化されることも決まっている。つまり、木造建築物推進の「カーボンニュートラル」達成に向けた動きをさらに加速させる。その背景にはRCや鉄骨造よりも木造のほうが建築過程のCO2排出量が少なく、建築後も木材が持つCO2の閉じ込め効果が環境面での優位性が明確になってきたことがある。しかし、環境にやさしいことだけでなく木造建築は普及するだろうか。何か

▲これはある中層ビルにおける構造別LCACO2排出量の比較だが、海外事例ではさらに差が大きく、木造は鉄骨やRCに比べて30~90%低い排出量を示す。サステナブルな街づくりの象徴ともなってきた「木の森」構想こそ現代都市に残された、そして閉塞社会を生きたる現代人に残された最後の「夢」である。

総合

しかし、近年そのコンクリート造にも劣化の兆しが見えはじめた。昭和30年代と比較すれば強度を「サン」性もはるかに進化した木造建築物を見直す機運である。それを後押ししているのが政府の動きだ。21年には「公共建築物等木材利用促進法」が改正さ

された都会はまさにコンクリートのジャングル。そのあまりの風苦しさは近年の大型ビルの周囲には豊富な樹木と灌木による植栽が施され、公開空地を活用した遊歩道などが目立つ。木造の中層ビルやマンションが建てられ始めたのも、砂漠化した都会に生きる現代人が心の癒し(オアシス)を求め始めたからではないか。22年に大林組は横浜市内に日本初の高層純木造ビル(地上11階建て、高さ44m)を建設した。三井不動産は24年1月に国内最大・最高層、地上18階建て、高さ84mの木造賃貸オフィスビルに着手、26年に竣工する。日本橋に森をよびこむのがコンセプトだ。今年度は日本橋に2棟目となる木造の賃貸オフィスビル(地上11階建て、高さ56m)も着手する。極めてつばは住友林業が18年に発表した壮大な計画。創業350年となる41年に地上350m、70階建ての超高層木造ビルディングを計画しているものだ。

▲これはある中層ビルにおける構造別LCACO2排出量の比較だが、海外事例ではさらに差が大きく、木造は鉄骨やRCに比べて30~90%低い排出量を示す。サステナブルな街づくりの象徴ともなってきた「木の森」構想こそ現代都市に残された、そして閉塞社会を生きたる現代人に残された最後の「夢」である。

【6月24日・住宅新報記事より】

知っておいて損はない?!

／ 簡単解説 ／

定期借地権の教科書

定期借地権については何となく知っているけれど、
「土地は、一度貸したら返ってこない!!」なんてネガティブなイメージが普通の話。
借地法旧法下では賃借人側の権利が法律で守られており、
地主側が土地の返還を主張しても返してくれない人が多かったと言います。
そこで「それはおかしい」と声が上がリ、1992年に借地借家法が改正され、定期借地権が創設。
貸した土地は必ず返ってくるようになったのです。
本記事では、定期借地権を日本一わかりやすく解説します。

Q 貸す期間は決められるの？

定期借地権は、土地の使用用途によって、居住用（一般定期借地権）と事業用（事業用定期借地権）に分かれており、貸す期間が借地借家法で定められています。

- 一般定期借地権：50年以上、50年未満（※）
- 事業用定期借地権：10年以上、50年未満（※）

※ 借主が借主の事業を営む目的で貸す場合、借主の事業の継続が認められる限り、借主の事業の終了まで有効とされます。

Q 収入はどれくらいになるの？

一般的なのは、毎月定額の地代を受け取る方法です。地代は一定額で受け取る方法と、借地期間の4年分を前払いで受け取り、残りの毎月定額で受け取る方法があります。

借地期間は50年の定期借地権を決定した場合は、土地を用途により分けて10年毎に地代を先払いで受け取り、残りの40年分は毎月定額で受け取る方法が一般的です。借地期間が50年未満の場合は、借地期間の4年分を前払いで受け取り、残りの毎月定額で受け取る方法が一般的です。

地代収入の例

● 敷地3000平方メートルの土地を50年間、借主として貸す場合（月給4100円/年給）

1年目

30007円×2%＝600円
607円×10年＝6070円
年給4100円×12ヶ月＝49200円

10年目以降

30007円×2%＝600円
607円×12ヶ月＝7284円
F.4の地代11円×50年目＝550円

Q そもそも定期借地権って何？

定期借地権とは、期間を決めて土地の賃借ができる権利です。決めた期間がくると土地は必ず返却されるため、所有者は安心して貸すことができ、借りる人も購入するより安く土地を利用することができます。

貸した土地は本当に返ってくるの？と不安に思われる人は、借地法旧法下では賃借人側の権利が法律で守られており、地主側が土地の返還を主張しても返してくれない人が多かったと言います。そこで「それはおかしい」と声が上がリ、1992年に借地借家法が改正され、定期借地権が創設。貸した土地は必ず返ってくるようになったのです。

Q 定期借地権のメリットは？

土地を持つ人であれば、二つの選択肢があります。賃貸経営か土地の売却です。賃貸経営であれば、売却をする必要はありません。土地を売却すると家賃収入を定期的に見ることが可能です。一方で売却すれば、土地を手放すことになり、一括で売却代金を得ることができません。

土地活用を考えた際に、建物代はかかるが高収益の賃貸経営が、手元にはよいが収益がなくなる売却か、どちらにしようかと悩んだ経験のあるオーナーも多いのではないでしょうか。そこで、第3の選択肢として「定期借地権」を提案します。

定期借地権ならば、売却の際に決めた契約年数が経過すると、貸していた土地がそのまますべて戻ります。土地だけを貸すため、借金をした土地だけを貸す必要がなく、リスクを負う必要がない上、地代収入を得ることが可能です。

土地活用の新しい選択肢の一つとして、近年注目されています。

Q 貸した土地はどういう状態で返ってくるの？

定期借地権で貸した土地は、一般的には更地にして返戻されます。その際、借主は通常借主の手入れの負担で行われます。

ただし、契約内容によっては、建物を取り壊さずそのまま返すという返戻方法も可能です。もしも貸した土地に住宅が建てられている場合は、取り壊さずに賃貸して活用することもできます。

返戻時の状態については、事前に契約書等で取り決めておきます。

Q メリットばかりでデメリットはないの？

よく定期借地権のデメリットを聞かれますが、契約の枠組みによってはデメリットはほとんどありません。強いて言えば、借地期間中は貸し手はその土地を利用したり、売却したりできないため、契約期間が短く、売却しにくいことが重要となります。

Q 相続税対策になるの？

土地を貸すことで、相続税の評価において「貸付金」の扱いとなります。そのため、返還の状況によっては、貸付金に比べて、30%～40%ほど土地の評価を下げることが可能です。

Q 借り手側のメリットは？

ここでは、土地を貸す側のメリットをお話してきましたが、定期借地権は借り手の側についても多くのメリットがあります。

例えば、土地の購入価格は一般的に70～80%程度下がっているため、初期費用を抑えることができます。その外、建物や家具など入居後の費用をかける必要がなくなり、借地期間中に借主が借主の負担でメンテナンスを行う必要がなくなります。

また、居住用であれば50年以上の長期契約となり、50年後には契約が必ず更新されるため、ライフプランを立てやすいのもメリットの一つです。自身が入居中であるならば、相続や後継者問題を知りたくておきたいことも大きなメリットです。

【ハローニュースより】

※1,000円以上の50年未満の場合に「契約の目的が住宅用」が認められ、借主が借主の事業を営む目的で貸す場合は、借主の事業の継続が認められる限り、借主の事業の終了まで有効とされます。