

(一社) 全国定借協会・協会情報

【令和7年8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



●全国定期借地借家協会動向

7月15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等についてです。

※リアル・オンライン開催に。

現在の集客状況等について報告がありました。開催日までに、理事を中心に、リアル・オンライン参加者の更なる増強をと。関西支部では研修会参加者から協会への参加も注力するとのことでした。

新しい資格講座（定借利活用士）創設への準備等についても、資金調達・テキスト・講師等引き続き理事等で検討していく事になりました。次回は、8月19日に理事会開催し、26日研修会最終確認等を行います。これから1カ月研修会集客に注力します。



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 | 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！

8月8日、理事長会社ラッフルズホーム様にて、八の会研修会で私が講演します。テーマは、【**地域課題・空き家、空地をお金に変える驚きのビジネスについて**】

地域の空き家利活用等推進し、地域活性化目指しましょう！

●九州定借機構動向

次回研修会は9月17日に開催されます。講師は、大阪の宮崎弁護士です。借地権事案等に変見識があります。私が近畿定借機構理事時代には、一緒に定借契約書作成委員会等で汗を流しました。宮崎先生の講演楽しみです。

●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。

久しぶりの沖縄での、本多節の講演が楽しみです。

沢山の参加者を期待したいです。

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 沖縄県那覇市小禄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！

次回開催は、10月21日の予定です。

新しい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

●8月8日 定借研修会（徳島市）

●8月19日（一社）全国定借協会 オンライン理事会

●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）

●【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

●沖縄高齢者住宅事業経営セミナー開催！



8月4日月
10:00 - 15:00

会場開催

沖縄産業支援センター305研修室

次のような事業所様のご出席をお待ち申し上げます。

- ▶ 高齢者住宅事業に新規参入を計画しておられる事業者様
- ▶ すでに経営しているが収益が上がっていない事業者様
- ▶ 集客や採用で苦戦している事業者様
- ▶ 海外人材の採用、教育、管理をお考えの事業所様
- ▶ 土地の有効活用を考えておられる土地所有者様
- ▶ 高齢者住宅の建築を事業とされておられる建築会社様
- ▶ 高齢者住宅事業の事業主様に融資をしたい金融機関様



沖縄県の75歳以上人口の伸び率は、2050年/2020年での予想で179.3%と全国でも群を抜いて高く、公的施設の供給が全く追いつかない状況です。むこう20~30年の高齢者住宅ニーズは高く、民間の住宅型有料老人ホームはここ沖縄では有望な事業です。

本セミナーでは高齢者住宅の開業支援実績300件以上の介護事業研究会、またその関連会社で収益改善支援で大きな成果を上げている和音よりそれぞれの代表取締役を招き、高齢者住宅事業の経営に関するノウハウを一挙に公開・解説いたします。

セミナースケジュール

第一部 10:00~12:10 定員 30名 ※1社2名様まで

- ✓ 10:00~11:00 (60分)
 - 1) 満室経営:行列ができる老人ホーム、
「顧客自らに探される施設7つの習慣」
 - 2) 1か月で15人応募
魔法の採用ツール「SNS+動画+ランディングページ」
 - ✓ 11:10~11:55 (45分)
 - 1) 収益改善「月額50万円増収(35室)6か月達成プラン」とは?!
 - 2) 加算取得と機会損失回避
…万全の監査対策で備えあれば患いなし
- 11:55~12:10 質疑応答・アンケート

第二部 13:00~15:00 定員 30名 ※1社2名様まで

- ✓ 13:00~13:30 (30分)
 - 1) 特定技能制度の「いろは」
 - 2) 特定技能の業種別活用事例
「介護、建設、ビルクリーニング、宿泊、飲食、運輸、自動車運送業」
 - ✓ 13:40~14:45 (65分)
 - 1) 有料老人ホーム開設の「いろは」
 - 2) 土地の有効活用
どちらが有利?「賃貸マンションVS高齢者住宅」
 - 3) 有料老人ホームのビジネスモデルと収益構造
- 14:45~15:00 質疑応答・アンケート

講師
株式会社 介護事業研究会 代表取締役 島内紀行
株式会社 和音 代表取締役 河洋子

お申込みは

- ① パソコン
<https://form.k3r.jp/kaigoken/0804seminar>
にアクセスし申込フォームより
- ② スマートフォン
 左記QRコードを読み取り
申込フォームより
- ③ FAX
裏面の申込用紙より

会場

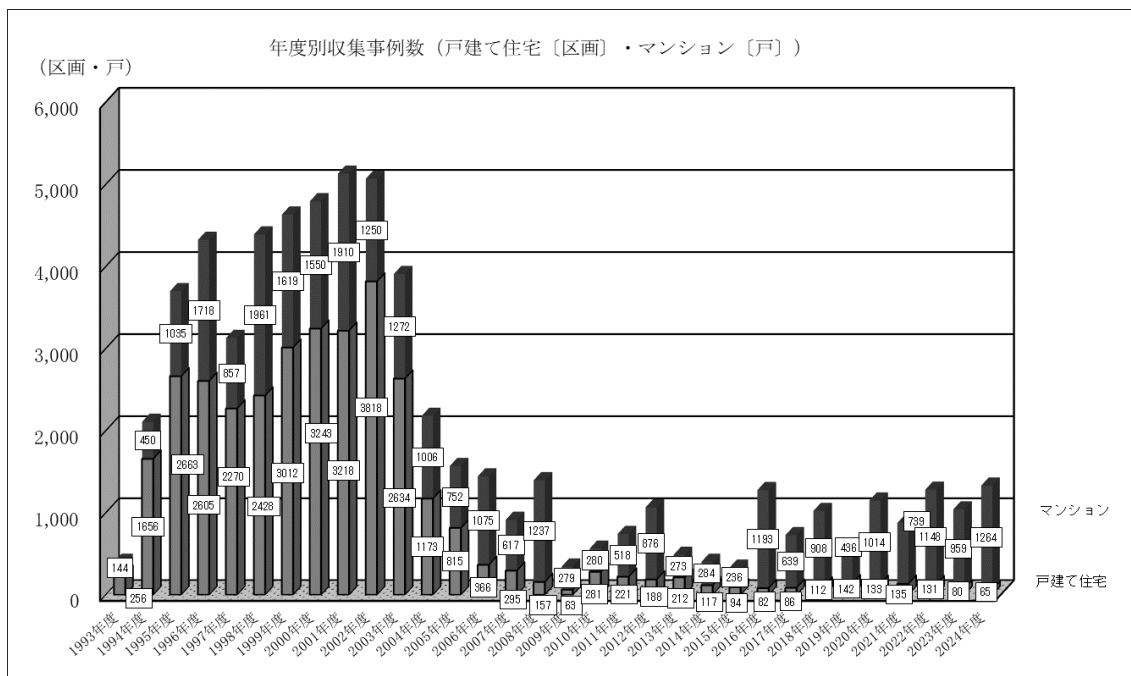


【沖縄産業支援センター 305研修室】
沖縄県那覇市宇小禄1831番地1

主催 株式会社 ライフリンクサポート
沖縄県那覇市久米2-3-15 JR九州那覇ビル5階
セミナーに関するお問合せ: (株) 介護事業研究会

協賛 一般財団法人 ライフリンクデザイン
株式会社 和音 / 株式会社 介護事業研究会
TEL 06-6966-1500 受付:10時~18時(土日除く)

● 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)

●全国古民家再生協会が愛媛県と全国初の提携を！

古民家や空き家を観光資源に一。県は 18 日、古民家鑑定士らで構成し古民家を未来に継承する活動を展開している「全国古民家再生協会」(東京)と包括連携協定を結んだ。同協会との連携は都道府県では全国初。両者は県内の古民家や空き家を活用した観光促進と経済活性化・持続化を目指して協力する。 県は昨年 4 月、民泊仲介大手 Airbnb(エアビーアンドビー、米国)の日本法人と包括連携協定を締結。インバウンド(訪日客)の利用が多いエアビーを通じて愛媛への誘客増大を図るため、県内のエアビー登録施設増加を進めてきた。全国古民家再生協会との連携により、県内の古民家や空き家を、誘客施設として利活用していくノウハウが得られるという。

<https://news.yahoo.co.jp/articles/45b3fe6c342a6e5d31c7d62c869251fee960b9f2>



●(株)平田不動産、定借エリアで、レモネードスタンド開催！

<https://www.lemonadestand.jp/about>

レモネードで
小児がん支援

小浜、地元不動産が活動

小児がんの子どもたちを支援する「レモネードスタンド活動」が5日、小浜市北塩屋で行われた。地域住民に小児がんへの理解を促し、売り上げは支援のために寄付される。

不動産・ライフサポート事業を展開する同市の平田不動産が初めて企画した。購入者には、国内で毎年2千〜2300人が診断されている小児がんの実態や、寄付の使われ方などを掲載した冊子も手渡した。同社の高尾加奈子マネージャーは「1人で何本も買

小児がん患者を支援するレモネードスタンド活動を行う社員5日、小浜市北塩屋



ってくれた人もいた。今後も活動を続けていきたい」と話した。売り上げと当日受け付けた募金の計5万1032円が認定NPO法人キャンサーネットジャパン（東京）を通じて小児がん患者支援に全額寄付される。（横畑俊介）



地域貢献素晴らしいですね！

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

◇182

最近では「警察」と言いながら、なせなら地域と住まいの
 変革を担えるのは不動産業者
 だけだ。パソコに顔を向
 けて「手探り」で状況を説明す
 るだけの医師が多い。患者を
 人間としてトータルに診る
 『統合医療』の考えから日
 本はかなり遅れていると言わ
 れる。

不動産業が主役

地域と住まいを変革

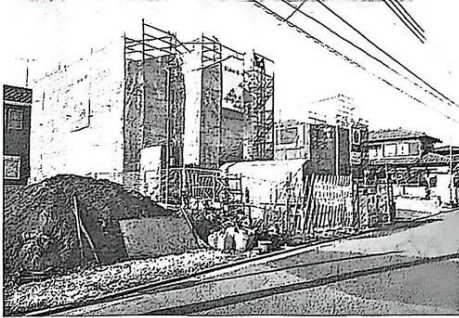
ベビーカーに乗せられた赤
 ん坊や集団散歩の保育園児な
 どは見知らぬ大人とすれ違っ
 と、その視線が自分を輝か
 せ、興味深々としたまなび
 しを向けてくる。人間の本能
 である他者への「みまもつ」
 感性に満ちている。それにひ
 きかえ大人の「他者」への無
 関心や冷たい態度を通じて社
 会の荒廃に拍車をかけてい
 る。その原因としては情報の
 通り好むだけ「いい人」と
 「悪い人」に分けることを煩
 わしへ風、もてへは無意識
 に避ける傾向が強まっている
 ことには注意を要する。

コミュニティ

不動産業者こそが、そうした
 砂漠化した社会に人間
 らしくを取り戻すことが出来

若者向けのソーシャル
 パートメントにはコワーキン
 グスペース、広いリビング、
 キッチンなどが設けられ、顔
 を合わせれば自然においづ
 が交われ、自然に他者への
 関心も生まれる。分譲マン
 ションも昨今は、思想ある
 住まいづくりが注目を集め
 る。共働き夫婦が子育てを
 やすいキッズルームや保育施
 設を備えたマンションが増え
 てきた。また、千葉県の流山
 市では二つの最寄り駅前に送
 迎保育ステーションを設置し
 て子育て世帯を支援してい
 る。朝は子どもを預けられ

人間らしい社会へ



砂漠化する社会を打破し、豊かな人間社
 会を取り戻す第一歩が住み手の思想や感
 性にマッチした住まいづくり

ば専用バスが市内の指定保育
 所へ運んでくれ、帰りはそこ
 で待っていれば保育園から子
 供が戻ってくる。自治体と民
 間施設が連携して子育てが
 すい街づくりを進めている。
 こうした斬新な試みが地域に
 活力を生み、互いの家族をも
 思いやる人間らしいコミュニ
 ティを形成している。

完全予約制

人生のライフステージが変
 わることに必要となるのが部
 屋探し。それを人間的にサ
 ポートする誠不動産(東京都
 渋谷区、鈴木誠社長)は完全
 予約制である。必ず予約して
 から来社してもらい、少な
 くとも1時間以上をかけて、ど
 ういう理由で部屋を探してい
 るのか、これからの人生設計
 をどう描いているのか、部屋
 について絶対外せない条件は
 何かなどを詳細に聞き出し
 ていく。予算を聞くのは最後の
 最後だ。

マーケットは無限

リブラン創業者で相談役の
 鈴木龍雄氏は「不動産業が人
 間に目を向けた産業に変われ
 ばマーケットは無限に広がっ
 ていく」と語る。少子高齢化
 や人口減少で住宅需要は先細
 りしていくというのが一般的
 見方だが、鈴木氏は「それは
 住宅需要を量的にしか見てい
 ないからだ」と言う。これか
 らの住まいに求められるのは
 ハード面の豪華さではなく、
 住み手の生き方や感性にマッ
 チした空間づくりだ。
 生きる意欲をもたずデザイ
 ン、子供のアレルギーを治す
 自然素材、隣人とのコミュニ
 ティを育む外構などの質的豊
 かさである。

診断は患者を一人の人間と
 してトータルに診なければ意
 味がないように、人間にとっ
 て住まいとは何かを考える深
 い思考がなければ、この砂漠
 化した社会を打破する住まい
 にはならない。

総合

【7月1日・住宅新報記事より】

彼方の空

住居評論家 本多信博

◇183

フリーアドレスやフレキシブルなオフィスが多様化が進んでいる。オフィスだから仕事の効率が良かったが、その必要性を問う声も出てきた。

（快通性）（海外性）（働きやすさ）（安心性）（コスト）

「働きやすさ」が仕事の効率化をもたせているというべきだろう。人工知能（AI）は能力さえあれば長時間稼働し、疲れが人間にはない。

住・職・街で充足も

なお満たされない心

「住・職・街」で充足も、なお満たされない心。住居評論家本多信博が、フリーアドレスやフレキシブルなオフィスが多様化が進んでいる。オフィスだから仕事の効率が良かったが、その必要性を問う声も出てきた。

（快通性）（海外性）（働きやすさ）（安心性）（コスト）

「働きやすさ」が仕事の効率化をもたせているというべきだろう。人工知能（AI）は能力さえあれば長時間稼働し、疲れが人間にはない。

“居心地”の探求



「居心地」の探求。住居評論家本多信博が、フリーアドレスやフレキシブルなオフィスが多様化が進んでいる。オフィスだから仕事の効率が良かったが、その必要性を問う声も出てきた。

（快通性）（海外性）（働きやすさ）（安心性）（コスト）

「働きやすさ」が仕事の効率化をもたせているというべきだろう。人工知能（AI）は能力さえあれば長時間稼働し、疲れが人間にはない。

総合

「住・職・街」で充足も、なお満たされない心。住居評論家本多信博が、フリーアドレスやフレキシブルなオフィスが多様化が進んでいる。オフィスだから仕事の効率が良かったが、その必要性を問う声も出てきた。

（快通性）（海外性）（働きやすさ）（安心性）（コスト）

「働きやすさ」が仕事の効率化をもたせているというべきだろう。人工知能（AI）は能力さえあれば長時間稼働し、疲れが人間にはない。

【7月8日 住宅新報記事より】

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇185

エイブルホールディングスは「このほど」「ひとり暮らし」を開設した。一人暮らしを多角的に研究・分析し、そこから得られた知見を実際の業務に還元するというのが「ひとり暮らし」の趣旨だ。6月に実施した「ひとり暮らしの過ごし方」に関する調査結果を見てみよう。

決め手は人間力

採るよりも育てる

それによると、単身世帯の86%が「ひとり時間が好き」と回答している。その理由を聞いた調査項目はないが、一人で映画を見ること、カフェに行くことについては約8割が「抵抗なく楽しんで」回答している。一方で国内旅行やカラオケになるその割合が40%台に下がり、焼肉やコンサートになると30%台、居酒屋やバーは20%台、海外旅行やテーマパークは10%台となっている。

こうした結果について同研究所は「30~40%のカラオケや焼肉が、ひとりでも楽しんで、場所の分岐点ではないかと言っている。同時に「ひとり海外旅行」や「ひとり

会社の全体像がつかみやすい中小のほうで、社員は自分が果たすべき役割を明確に認識できるし、それがモチベーションのアップにもつながる。では、具体的にどう育てればいいのか。

「お手紙ガチャ」

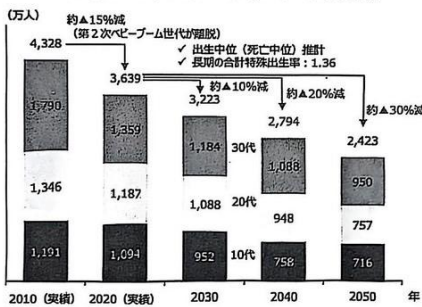
「お手紙ガチャ」が最近人気だ。300円投入してツミミを回すと、誰からのものとも分らないお手紙が入ったカプセルが出てくる。返事を出したいときは店のカウンターで

に恐れているから」という説もある。それはどうも、他者との繋がりが欲求が満たされてきたわけではないということだ。

社会学的な分析をすれば、利便性と効率性が追及しない社会では必然的に人間性が失われ、社会は無機質な機械社会になっていく。ソロ社会だからこそ、人間的なコミュニティが地域に求められている。政府も企業もソロ社会の浸透を肯定しているわけではないだろうが、避けがたいものとしてとらえている。

中小不の人材戦略

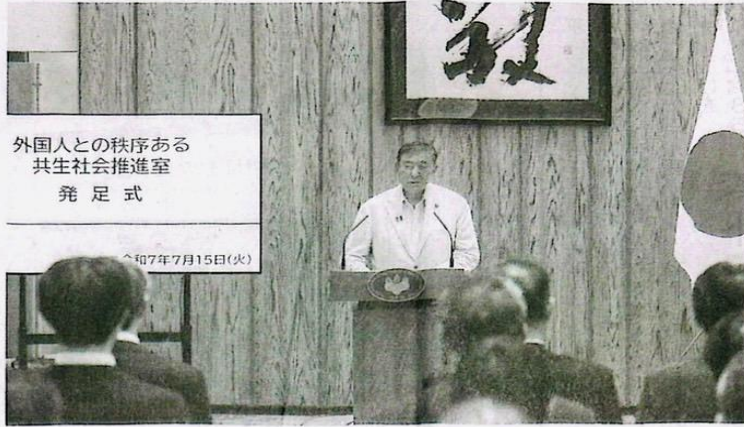
10代~30代の人口推移 (財務省資料)



中小木の社員育成は顧客観察力から始まる。また、業務を通して日々の小さな変化にも気付くようにする。顧客の立場に寄り添うことこそ、本当にどこまで寄り添えるのか。それを真剣に自分に問うことが自身の人間力を高めていく。人間力とは己の意志でも理性でもなく、感性の質だと思ふ。

総合

【7月22日 住宅新報記事より】



外国人との秩序ある
共生社会推進室
発足式

令和7年7月15日(火)

7月15日の同推進室発足式で訓示に立った石破総理
(中央、総理官邸ホームページより抜粋)

政府 外国人施策組織を新設 土地取得の規制も視野に

政府は7月15日、外国人対応施策の事務局組織「外国人との秩序ある共生社会推進室」を内閣官房に新設した。石破茂内閣総理大臣が、6月の外国人材受け入れ・共生関係関係会議などで設立の意向を表明していた、「外国人施策の司令塔」（石破総理）となる組織。外国人労働者の受け入れやインバウンド観光客の増加に伴い、外国人による犯罪や各種制度の不適切利用などの課題が指摘されていることを受けた対応で、省庁横断による対処を図る。

特に、住宅・不動産業界への影響が想定されるのは、外国人や外国資本との国内不動産の取引における方針の見直しだ。石破総理は同推進室の発足式で、訓示として新組織設置の背景や目的、今後の方

針などを説明。取り組むべき課題の一つとして、「外国人による土地等の取得を含む国土の適切な利用・管理」を挙げており、外国人を対象とした土地（不動産）取引規制の検討を示唆した。こうした政府方針の背景には、外国の主体が国内の重要土地を所有することに対する安全保障上の懸念や、投資用賃貸住宅の運用におけるトラブル事案等があると思われる。

同日、林方正官房長官は定例会見で新組織の概要に言及。室長は阪田渉内閣官房副長官補で、重要土地担当の内閣府政策統括官らが室長代理を務める。人員は総勢78人。なお、林官房長官は「7月20日投開票の参議院議員選挙を意識した。選挙対策ではないか」との質問に対して、「石破総理は以前から、本件に関する指示や発言をしており、選挙対策との指摘は当たらない」と否定している。

【7月22日・住宅新報記事より】

