

(一社) 全国定借協会・協会情報

【令和7年10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



《彼岸花です》

●全国定期借地借家協会動向

毎月のオンライン理事会を開催しています。

次回は、11月7日総会テーマに、10月21日東海支部研修会開催運営等について。

※前回東海支部研修会↓



●徳島県定借機構動向！

年内での研修開催等検討中です。

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

9月17日理事会・研修会が開催されました。講師は宮崎弁護士！



●沖縄定借機構動向

次回の研修会は、11月19日開催予定です。

講師は、住宅評論家の本多氏で、沢山の参加者を期待したいです。

令和7年9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 新秋の候、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

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事業推進を期待したい。

●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！

松本明子さんが語る
実家じまいのリアルな教訓

1,800円以上
おやすみお返し!

空き家再生のノウハウを学ぶ
「いつか、そのうち」が、
取り戻しのつかない後悔を招く

2025.10月4日(土)
13:30-15:00時
定員50名
定費500円

お申し込み方法
①オンラインの場合
②お名前 ③住所 ④TEL ⑤メールアドレス
akiya0.ibara@gmail.com

③FAXの場合
お名前をご記入の上、ご返信ください

主催 一般社団法人空家空地利活用研究会 岡山県井原支部
会場 井原市 井原 国民会館(新館)

お問い合わせ先 050-6883-4621

空き家課題解決へ情報交換会開催のお知らせ
(自治体関係者・事業者向け)

参加無料

井原市空き家管理活用支援法人である空き家アドバイザー協議会岡山県井原支部は別紙の通り、空き家イベント『実家じまいのリアルな教訓』を開催することとなりました。イベント後に自治体関係者様・事業者様向けの情報交換会を開催します。当日は総務省地域力創成アドバイザーをお招きし、官民連携での空き家課題の解決に向けては、空き家・官民家・施設などの遊休施設の再利用、再開業でのまち全体の価値を上げていくことが必要です。そのあにも国の仕組みである「二地域居住・地域経済圏・ふるさと住民制度」などを積極的に活用していかなくてはなりません。地域に根差した官民連携の力が必要とされています。多くのみなまにご参加いただき、地域課題の解決に向けて意見交換を行いたいと思います。

日時： 2025年10月4日(土) 16:00~18:00
場所： アクティブライフ井原 (井原市七日市町12-1)
招聘講師：井上 幸一氏

1962年愛媛県生まれ。東京都在住。経団連法女備後型企業社会の常務副社長を歴任。地域が元氣にならなくてはならない。
元井原市副市長として活動中。
・総務省地域力創成アドバイザー (06-07年度井原市アドバイザー)
・総務省常務 官民連携推進官
・特定庁 広域連携推進促進専門官
・NPO法人 委員長 兼 理事

申し込み用QR

情報交換会終了後懇親会(実費)を予定しております

参加申込書 (FAX:0866-75-4127) メール: akiya0.ibara@gmail.com

お名前	会社名
TEL	FAX
メール	その他

【主催・お問い合わせ先】
一般社団法人全国空き家アドバイザー協議会岡山県井原支部 (050-6883-4621)

●全国定借協会東海支部動向！

10月21日の研修会予定です。

新たな事業の可能性を一緒に探りませんか？

一般社団法人 全国定期借地借家協会 **開催：2025年10月21日(火)**

東海支部 座談会&意見交換会



東海における、定期借地権（定借）のさらなる普及と活用促進を目的とした座談会&意見交換会VOL.02を開催いたします。

協会理事と参加された実務者の皆様で定借の現状や課題、今後の可能性について自由に意見を交わす場です。

開催概要

「定借って何？基本とビジネスでの実務を考える」

テーマに沿って、事例をご提示しながら実務の最前線で活躍される方々の知見を共有し、新たな活用方法や制度の改善点について考える機会となれば幸いです。

実務者の皆様の新たなビジネスの課題解決の一助として、この機会をご活用ください！

● **日時**：2025年10月21日（火） 15：00～17：00

※受付開始14：30～

※懇親会は17：30～20：00同ビルにて開催

● **会場**：栄メンバーズオフィスビル

愛知県名古屋市中区栄4丁目16-8

● **対象**：協会会員/その他ご関心のある方

【参加方法及び参加費】

①会員¥2,000 ②関係団体¥3,000 ③一般¥4,000

※懇親会ご参加の場合は¥5,000別途となります。17日金曜日13時締切。

※当日受付でお支払い下さい

※ご参加の場合は、メール（jimukyoku@teishaku-pro.org）にて会社名、お名前、人数、懇親会参加の有無、お電話番号をお知らせください。

開催：一般社団法人全国定期借地借家協会
<事務局>

お問合せ：jimukyoku@teishaku-pro.org 電話番号：03-6373-4236

【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

●10月21日 全国定借協会・東海支部 講習会（名古屋市）

●11月7日 （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）

●【PPP/PFI 事業】新たに国土交通省 PPP サポーターに 23 名認定！

国土交通省では、この度、23 名の地方公共団体等及び民間企業等に所属する方、学識経験者を「国土交通省 PPP サポーター」として、新たに認定しました！

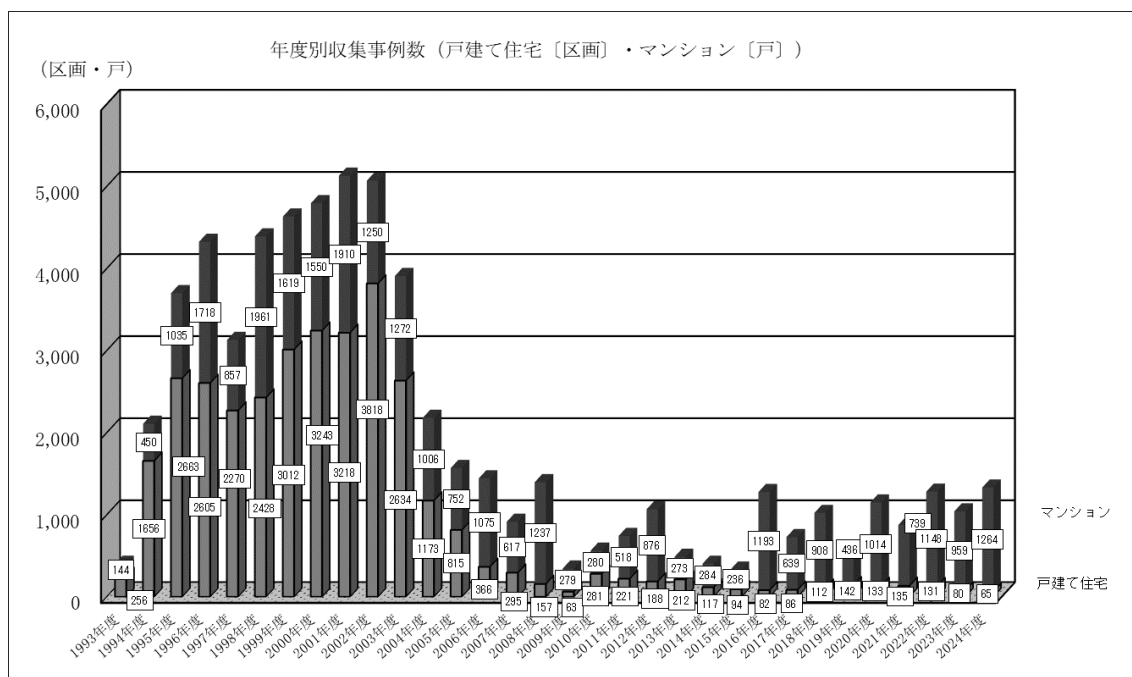
国土交通省は、PPP/PFI 事業について豊富な実務経験や知識を有する PPP サポーター85 名と連携、相談体制を強化し、より一層、地方公共団体や地域企業等が PPP/PFI に取り組めるようサポートします。

サポーターの詳細は、下記のリンク先及び添付のチラシをご覧ください。

▼国土交通省 HP

https://www.mlit.go.jp/report/press/sogo21_hh_000277.html

●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）

●公共不動産活用におけるサウンディングに関するセミナー 一&個別相談会開催！（公共R不動産）

2025年度、全3回でお届けする「公共不動産活用セミナー」。その最終回となる第3回のテーマは、公民連携による公共不動産活用において、その成否に大きく影響する「サウンディング（民間との対話）」です。民間事業者との対話に不安があったり、より効果的な対話の方法を模索している自治体職員のみなさまへ、会いたい事業者に会うためのヒントをお届けします。オンライン無料開催です。全国どこからでも積極的にご参加ください。

○日 時：令和7年10月3日(金) 13:30～15:00

○テ ー マ：サウンディング編 | 会いたい「民間」に会うためには（公共不動産活用セミナー2025年度第3回）

○所要時間：各回90分程度（講義＋質疑応答）

○開催形式：オンライン

○参加費：無料（事前申込制）

○こんな方におすすめ：民間事業者との対話に不安を覚える方、有効な対話アプローチのおさらいをしたい方

○申込方法：下記の申込フォームより必要事項をご入力ください。

▼第3回開催 申込フォーム

<https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSeAiHNMbMgFjxeTxnAJ>

<82LRu9yr09GFkaZZcZStZbEce86JfA/viewform>

○その他：セミナー参加者限定で、個別の状況に沿ったご質問にお答えするオンライン相談会も実施します。

※個別相談会開催日：令和7年10月31日(金) PMを予定

○所要時間：1自治体あたり40分程度

○開催形式：オンライン

○相談費：初回無料

○相談内容

- ・具体的な取り組み方が見えない段階での壁打ち
- ・対象案件の検討の進め方についての相談
- ・サウンディングや公募準備に関する相談
- ・公共R不動産が提供するツールやメニューのご案内

●築古団地・社宅でお悩みの企業/自治体向け 2026 年 団地再生が加速する!!「循環型団地再生のカタチ」(株式会社エンジョイワークス)

団地・社宅の再生を、標準化×DX×ファンドで——共創パートナーを募集しています！

老朽化が進む団地・社宅は、全国で約 200 万戸。空室化・管理不全・価値低下が課題となる一方、新築価格の高騰で「手の届く住まい」も不足しています。エンジョイワークスは、標準化 × DX × ファンドを組み合わせた団地再生ディベロッパーモデルで、横須賀・神戸・大阪をはじめ全国での事業化を推進中。

2026 年の区分所有法改正や公的支援拡充も追い風に、「Unit → Block → Building → Land」のスキームで再生をスケールさせます。

○日 時 :

- ・第 1 回 2025 年 9 月 22 日 (月) 13:30~14:30
- ・第 2 回 2025 年 10 月 16 日 (木) 13:30~14:30
- ・第 3 回 2025 年 11 月 6 日 (木) 10:30~11:30

○形 式 : オンライン (お申込みの方へ Zoom リンク等をお送り
します)

○参加費 : 無料

○内 容 :

- ・団地再生の社会背景と市場ポテンシャル
- ・エンジョイワークスの団地再生ディベロッパーモデル (標準化×
DX×ファンド)
- ・事例紹介 (横須賀・神戸・大阪 ほか)
- ・参画方法のご案内
- ・質疑応答

○申込方法 : 下記のフォームよりお申し込みください。

▼申込フォーム

<https://ewform.enjoyworks.jp/index.php?id=1822>

●スモールコンセションプラットフォーム視察！

9月4日 PPP・PFI 現場視察が開催されました。

全国から自治体・民間関係者等多数が参加されました。

日笠社長、湯川社長等も。

↓参考に、動画

https://youtu.be/Rhd_6rzQks8?si=3nVjFB5Ya9Vl6uel

●中国人の不動産爆買いは続くのか？

不動産は化け物、東京は30年前の香港、セカンドハウスの実需、

健康な不動産は東京だけ等

※ゲストスピーカーに、HelloNews 吉松社長が！

↓参考に

<https://youtu.be/MhOj1rBqZbA?si=QsF-X-aaKxLbDbQ>

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

◇190

あるエコノミストは「経済現象の7割は人口減少で説明がつく」と言う。

では、いっしょに止まらないう人口減少は説明すればいいのだろうか。人口減少が今や先進国共通の世界的傾向となつていふことから考えれば、それは明らかに、男女間の愛の変質と言わざるを得ない。「本能的愛から計算的愛へ」の変貌である。

愛の変質を憂う

人を想う感性があれば

人 ⑥千葉市9647人 以上総務省統計局。
日本全体の人口が減少していることを踏まえれば、これから都市の増加要因は自然増というよりも他の都市からの人口流入(社会増)が大きいのと思われる。悪く言えば人口の奪い合いが行われているわけ

だつた。国土交通省によれば現在、全国1747の市区町村のうち247自治体(約14%)で宅建建物取引業者(宅建業者)の店舗が1軒も存在していない(以下「具体的市区町村名は非公表」。商売が成り立たなくなつて廃業したのか、それとも他の地域に移転したのかは不明だが)不動産業者ゼロ地帯が今後増加していくことは必至とも思われる。

商売が成り立たなくなったエリアの不動産業者が近隣の人口は減少しても人々の住

まいに対する質的なニーズが深まっているという見方によってはチャンスはあるし、新たなビジネスヒントもある。不動産会社の経営者は言う。「会社の前に、道行く人たちのためにベンチを置いただけでも何かが変わる」と。

ある故二木浩三氏は「情報化時代の次にやってくるのは意識の時代」ということを指摘していた。筆者なりに解釈すれば、人間にとっては意識がすべてであるから「意識の時代」とはほかでもない「人間の時代」ということだ

ろう。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば日本の総人口は2025年の約1億2300万人から50年後の2075年には約8735万人まで減少する。減少数は約3600万人(約30%)で1年間に平均70万人以上の減少が続く。ただし、都市別に見れば人口が増えている都市もある。20政令市と東京23区で見ると、20年から24年までの推移で人口が増加していたのは以下の6都市となる。

- ①東京23区11万4968人
- ②福岡市4万4345人
- ③大阪市3万9495人
- ④さいたま市2万7111人
- ⑤川崎市1万6000人

宅建業者がゼロ?

人口減少の波紋は当然、不動産業界にとっても大きい。地方では所有者不明土地や誰も欲しがらない、負動産が増えているという。そのせいで

人口減少・雑感



子どもの数が減つていふものは、お祭りともなれば多くの子供たちが集まってくる。しかし、50年後はどのような街になるのだろうか。

資格・総合

【9月2日・住宅新報記事より】

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇191

や変化もおとどしく受け入れ
る素養がある。

今がチャンス

記事に戻ると、足立区と江
戸川区の不動産会社は逆に今
がチャンスである。どうして
も23区内に住みたい人たちに
とっては注目のエリアとな
る。古いマンションを安く買
い取って、リノベーションで
バリエーションを高めれば人気
物件となる可能性が高い。個
人間の仲介には双方にエー
ジェントを立てる米国方式を

打ち出すのも面白い。本格的
人口減少時代には都市間での
人口争奪戦が激化し、同じ23
区内でも人口の奪い合いが始
まる。不動産会社にとっては
最も知恵の出し甲斐がある時
代となる。

目指せパートナー

不安で不透明な時代だけ
に、顧客の資産形成に生涯に
わたってのパートナーとなる
チャンスの時代である。ただし、
はやり「顧客に寄り添う」
という標語はもはや死語に近

スキル磨くのは今

「寄り添う姿勢」脱却

馬、葛飾の4区しかないとい
うから、いやはや、もう何を
かいいやである。

80年代後半から90年代初頭
にかけて発生したバブルの時
には「土地は誰のものか」と
いう特番をNHKから夜連続
で放送するほど大きな社会問
題になったが、今回は水を
打ったまじに静かである。

その原因は国民の間から
「億総中流」という意識が
消え、所得や資産格差は仕方
ないという諦めが広まったか
らと思われる。日本人には全
ては自己責任」という強い精
神性があるので、どんな現象

も変化する。国民の間から
「億総中流」という意識が
消え、所得や資産格差は仕方
ないという諦めが広まったか
らと思われる。日本人には全
ては自己責任」という強い精
神性があるので、どんな現象

『大量相続時代』に備えよ



団塊世代による大量相続時代が近づ
いている。写真はイメージ。

い。あらゆる企業が使い始め
たから差別化にもならない。
むしろ「顧客の目を覚ます」
ぐらいの強気の姿勢が重要
だ。今や、多くの国民がこの
先行き不透明な時代に怯え、
人生を豊かに生きる指針を見
出せずにいるからだ。相続
空き家の処理、資産形成(不
動産投資)などに関する相談
ニーズがたまっているのに、
気軽な相談相手がどこにもい
ない。

◇

大量相続時代は不動産会社
への相談依頼が殺到する時代
にしなければならない。つま
り、30年代は仲介市場や買い
取り再販の現場で働く不動産
営業マンにとっては激しい競
争の時代でもあるが、コンサ
ルティングを含むあらゆるス
キルを発揮する大舞台ともな
る時代である。そのスキルを
磨く時間はあと5年しかない。
今こそ、自身の価値をバ
リエーションアップするときであ
る。

総合

2030年には全ての団塊
世代(1947年~1949
年生まれ)が81歳以上とな
り、男性は平均寿命に達す
る。したがって30年代は、大
量相続時代となつて、大量
の空き家が市場に放出される
ため、住宅価格が大幅に下落
するといふ見方がある。確か
に30年代後半には女性も平均
寿命(87歳)に達するので夫
婦共に「亡」なれば、その可能
性は大きい。現在、住宅価格
が高過ぎて買えない人たちに
は30年代まで待つてみるのも
一つの選択となる。

団塊世代の現在の生存者数
は年齢がすでに76歳から78歳
になっていることから出生時
の800万人に対し、現時点
では400万人から600万
人程度になっているのではと
の推測がある。今後の空き家
発生規模は決して小さくはな
い。

25年4月10日、日経新聞朝
刊に「中古マンション、高所
得でも夢幻―23区、5年で
6割高」という衝撃の記事
が載った。それによると現
在、東京23区内には年収50

【9月9日 住宅新報記事より】

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇192

マンションなどの価格高騰で、賃貸から脱出しようとしていた人たちの動きが止まっている。そのため賃貸市場では新たな空室が発生せず、仲介業者は取引件数の減少に苦しんでいる。当然、仲介しなきゃいけない業者は苦しいが、管理業務にも力を入れている業者なら安泰だ。

日本賃貸住宅管理協会の塩見紀昭会長はかつてこう語っていた。

「管理という仕事はコロナ禍でも管理料をいかに稼いでくれるかがたい仕事。その管理料の源泉である家賃はオーナーにとっては24時間・365日休むことなく動き続けてくれる利子のよつたものだ。だからオーナーも、我々管理業者もそうした職に就いていることに感謝し、人々の人生の一助になろうと業界に発展させていく努力を怠ってはならない」

その「管理」について、不動産アナリストの幸田昌則氏はこう指摘する。

「これからは、管理が極めて重要部門となる。それも単に物件管理(PM)とことだに物件管理(PM)とことだ

価格高騰が続いてきたこと

富裕層が支配

問題はそこではない

信頼産業への道遠し

が特に問題とは思わない。困る人たちが一方にいても、一方に困らない(というか喜んで)いる人たちがいるのであれば、それは社会問題とは言えないからだ。社会問題の代表はまさに「地球温暖化」である。これを喜ぶ人たちはどこにもいないからだ。

業界の課題

では、不動産業界にとって間違いなく大問題と言えることはなんだろうか。それは依然として国民の業界に対する

信頼が薄いということである。その要因を不動産流通プロフェッショナル協会顧問でセントリーアルティ代表取締役会長CEOの竹井英久氏はこう指摘する。

「不動産業界には、「士業」がいないことが致命傷だ。従来の宅建士業者から宅建士に名称は変わったが、弁護士、税理士、鑑定士、司法書士などの士業と決定的に違うところは業務独占権を与えられていないことだ」

重要事項説明の説明、記名押

では、不動産業界(主に売買仲介業)が今後、国民の信頼を得るためにはどうしていけばいいのだろうか。



湾岸部のタワーマンションなど価格高騰で揺れる首都圏の住宅市場。しかし、買える人たちがいるかぎり、価格は下がらない

残念ながらいまだその道筋は見えない。しかし、命の次に大切な資産(住まい)を扱う業界が国民から絶大な信頼を得ずして許されるはずがない。ちなみに、米国では我が国の宅建業法に相当する規制法は存在しない。セールスパーソンやブローカーなどの個人免許が州ごとに定められているだけである。あとはNAR(全米リアルター協会)というアメリカ最大の不動産業者団体による厳しい自主規制があるだけだ。筆者はそのあたりに、日本の不動産業界が国民から厚い信頼を得るための道筋が隠されているように思う。

総合

【9月16日 住宅新報記事より】

Japan Architectural Medicine Association

建築医学講演会&シンポジウム

(会場・オンライン同時開催)

建築医学とは、人間の心身が建築環境からどのような影響を受けているかを追求する学問です。

今回は「光・照明」をテーマに、光・照明環境が

人間に与える影響やその可能性について、

建築や医学の観点から、お話をさせていただきます。

また、後半のシンポジウムでは参加者も含め、
様々な視点から質疑応答を行い、議論を重ねます。

■日程

2025年 10月25日(土) 13:30開場

■会場

慶應義塾大学 協生館 (多目的教室1)

講師

講演内容

■ 13:50 ~ 14:00 開会挨拶 松永修岳理事長

■ 14:00 ~ 14:50



「トータルヘルス研究からみる光と健康」

- ・「光」を改めて問い直す
- ・光のカラダへの影響 (基本から)
- ・光生活行動 (基本編)

医師 トータルヘルス研究所 所長 落合 正浩 先生

■ 14:50 ~ 15:00 休憩

■ 15:00 ~ 15:50



「認知症予防や美容にも可能性を広げる“希望の光”の正体とは？」

- ・サーカディアンリズムの乱れを整える照明技術
- ・認知症を改善する光とその使用方法とは？
- ・痩身美容や肌の活性化に良い光とは？

株式会社グリーンユーティリティ 代表取締役 森 幸一 先生

■ 15:50 ~ 16:20 建築医学シンポジウム 登壇者



経営戦略コンサルタント。『運と経済・風水』の専門家。伝承医学の叡智と環境生理学、環境心理学、大脳生理学の最新の研究データを融合させた新しい代替医療としての『建築医学』を提唱。国会議員や著名人・有名人、上場企業の経営指南をしている。株式会社エンライトメントハート・コーポレーション会長、ラックマネージメント・フォーラム代表、(社)国際風水科学協会理事長を務める。

一般社団法人 日本建築医学協会 理事長 松永 修岳 先生



■ 16:20 ~ 16:25 閉会挨拶

■ 17:00 ~ 懇親会 3名の先生方が参加されます

参加費 一般 5,000円 役員紹介 4,000円
学生 1,000円 個人会員 3,000円
※懇親会に参加する場合は別途 6,000円

会場 慶應義塾大学 協生館 (多目的教室1)
〒223-8526 横浜市港北区日吉4-1-1
(慶應大学 目吉キャンパス内)
日吉駅 (東急東横線、東急目黒線) 徒歩1分

主催：
一般社団法人 日本建築医学協会

協力：
(株)エンライトメントハート・コーポレーション

詳細・お申込みは
こちら

