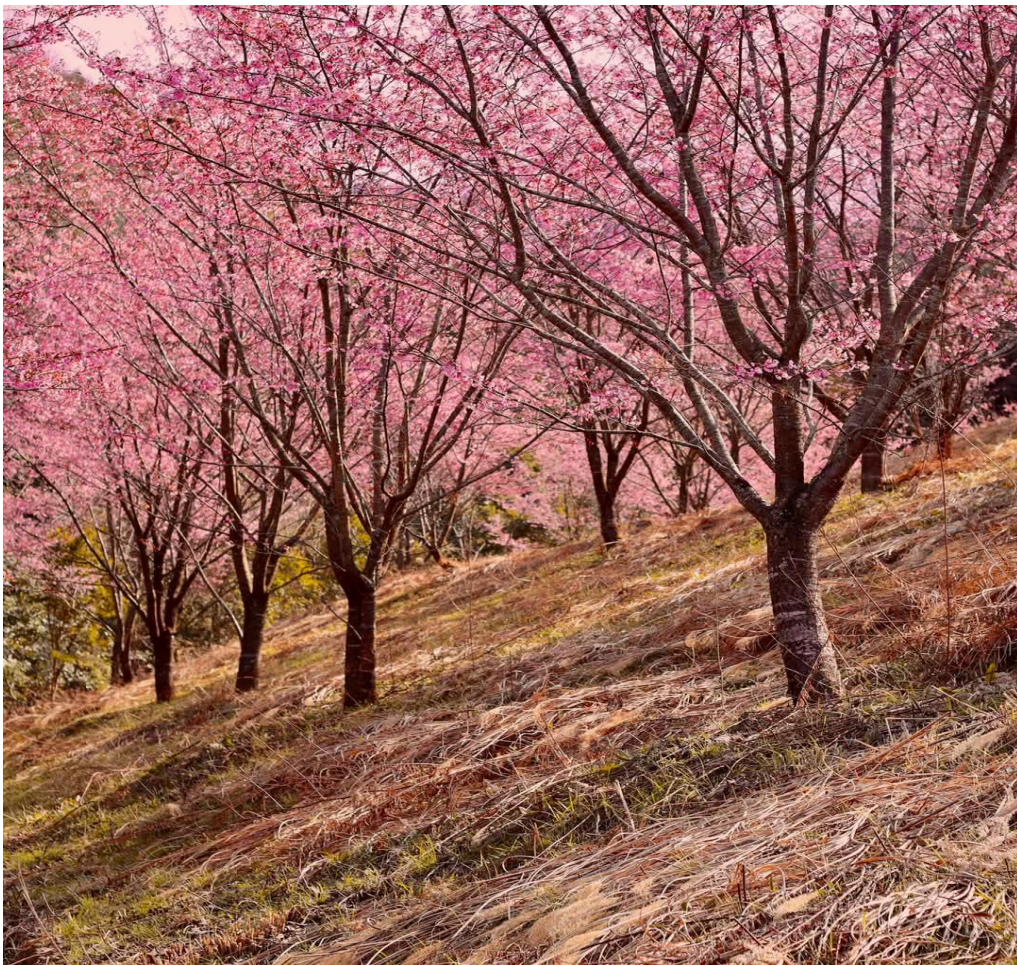


(一社) 全国定借協会・協会情報

【令和8年4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



3月10日、オンラインでの理事会を開催しました。

今後の講習会等のスケジュール等について確認を。

4月16日東海支部、9月8日関東支部、6月17日中四国支部、

6月26日北陸支部、関西支部8月上旬等予定。

今年度中には、定借活用士講座開催準備進行へ。

近日中にHPでの情報発信等準備中です。

次回理事会は4月14日予定です。

令和8年度も引き続き会員増強へ理事の皆様と頑張ります！

●徳島定借協会動向！

地域自治体等との交流を通じて、地域の空き家利活用等推進や地域活性化を推進したいです。近日中には情報交換会開催等準備中です。

地方創生を地域自ら推進できるように、公有地利活用・空き家再生等へのチャレンジを期待したい！

●九州定借機構動向！

4月17日大木祐悟顧問・菅原純副理事長による書籍出版記念セミナー開催されます。

今回は、当機構顧問の大木祐悟氏と副理事長の菅原純氏の2名による、「定期借地権活用の手引き」の出版を記念し、具体的な実務を学べるセミナー開催です。

第一部は、大木顧問による「普通借地権と定期借地権について」を、第二部は、菅原副理事長による「事業用定期借地権の覚書作成について」をレクチャー！

詳細および、お申込みは、ホームページをご覧ください。

<https://m1-v3.mgzn.jp/sys/rd.php?m=029aPepfEdMXpaU80>

～大木祐悟顧問・菅原純副理事長による
書籍出版記念セミナー開催のご案内～



NPO法人(特定非営利活動法人)九州定期借地借家権推進機構

今回は、当機構顧問の大木祐悟氏と副理事長の菅原純氏の2名による、「定期借地権活用の手引き」の出版を記念し、具体的な実務を学べるセミナーを開催します。
第一部は、大木顧問による「普通借地権と定期借地権について」を、第二部は、菅原副理事長による「事業用定期借地権の買書作成について」をレクチャー！
定借コンサルタント@資格者、またこれから実務をお考えの方は是非ご参加ください。

○開催日 令和8年4月17日(金)

【タイムスケジュール】
12:45～13:00 受付
13:00～14:30 大木祐悟氏 セミナー
14:30～16:00 菅原 純氏 セミナー
17:00～19:00 懇親会 ※事前申込み要、別途ご案内。

○開催場所 (株)三好不動産 天神本店セミナールーム
〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神 2-14-2 福岡証券ビル8階

○受講料

①セミナー	一般の方	10,000円
	九州定借機構会員および企業従業員の方	5,000円
	宅建協会、全日、不動産鑑定士協会の方	6,000円
②懇親会	当日、実費精算(会場手配の関係上、必ず事前にお申込みください)	

※上記受講料には、書籍代「定期借地権活用の手引き」1冊を含みます。
書籍をすでにご購入されている方は、上記受講料より3,000円を差引いた金額となりますので受講時にお持ちください。

○申込締切 令和8年3月31日(火) ※定員30名に達した時点で受付を終了します。

○申込方法 右受講申込書をFAXにてお送り下さい。

※注意: 受講票はお送り致しておりません。

○お支払方法 事前にお振込み下さい。

※申込締切日までにお振込みなき場合、キャンセル扱いとさせていただきます。

(銀行名) 西日本シティ銀行 天神支店
(口座番号) 普通預金 2610393
(口座名) NPO法人九州定期借地借家権推進機構
(口座名) (I&E) かわか行けりかかかかかかかかか
※振込料は各自負担をお願いします。

【講演タイトル: 「普通借地権と定期借地権について」】



大木祐悟 (おおきゆうご) 氏
(一社) 全国定期借地借家権推進協会理事長、NPO法人都市住宅とまちづくり研究会理事
旭化成不動産レジデンス(株) マンション建替え研究所特任研究員
日本不動産学会、都市住宅学会、マンション学会所属
マンション管理士、再開発プランナー、宅地建物取引士、FP
定期借地権発足当初から定期借地権実務に携わり、定期借地権活用のすめ(プロセス)等定期借地権及びマンション関連の議説多数。

【講演タイトル: 「事業用定期借地権契約の買書作成について」】



菅原 純 (すがわら じゆん) 氏
有限会社すがわら不動産コンサルティング 代表取締役
1963年 東京都江戸川区生まれ。
1986年 日栄建設工業株式会社入社。
2004年 有限会社すがわら不動産コンサルティング設立。
2010年 九州定期借地借家権推進機構 副理事長就任、現在に至る。
デベロッパー在籍中に九州第1号となる定期借地権(地上権)付分譲マンションを担当。
九州福岡県内に於ける、一般定期借地権を活用した分譲マンションや戸建て、事業用定期借地権を活用した病院関連施設や商業施設などの実績は九州トップクラスを誇る。

受講申込書

NPO九州定期借地借家権推進機構(FAX092-722-1515) 山下宛 令和 年 月 日

フリガナ			
受講者名			
勤務先	会社名		役職
	住所	〒 -	
	TEL/FAX	TEL () FAX ()	
	申込分に〇して下さい ① セミナー受講(会員・一般・宅建協会・全日・不動産鑑定士) ② 懇親会		
フリガナ			
受講者名			
勤務先	会社名		役職
	住所	〒 -	
	TEL/FAX	TEL () FAX ()	
	申込分に〇して下さい ① セミナー受講(会員・一般・宅建協会・全日・不動産鑑定士) ② 懇親会		

●沖縄定借機構動向

4月22日に総会・研修会開催予定です

令和8年1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 新春の候、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8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8年4月22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50分 ※14時30分より受付

(テーマ) 《 東京の最新不動産市場動向について ※外人投資等 》

講師 吉松こころ (株)HelloNews 代表取締役

※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

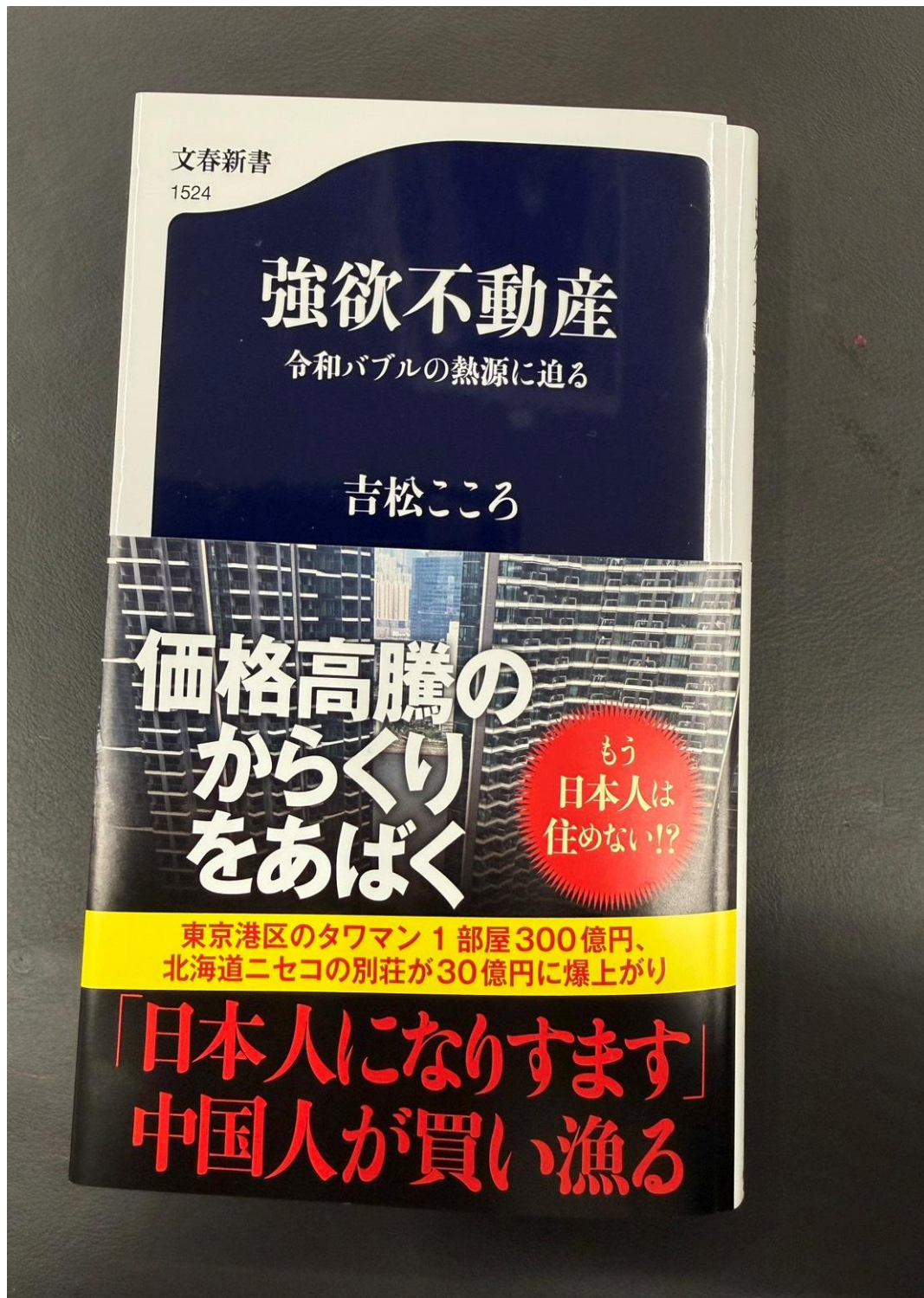
研修会 1ご出席 2ご欠席 懇親会 1ご出席 2ご欠席

貴社名		なまがな 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!

※研修会講師・吉松社長様の著書です！



●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、8月上旬に講習会開催予定です。

●全国定借協会福井支部動向

6月26日小浜市内で定借現場視察等を開催します。

風の時代、知の探索に出かけましょう！	風の時代、知の探索に出かけましょう！
一般社団法人 全国定期借地借家協会 開催:2026年6月26日(金)	
北陸支部 視察バスツアー  <p>福井県小浜市内での定借事例、エリア開発、地域密着の歴史看板などを視察。 当日は、当協会の理事が結集。意見交換や交流の機会になればと考えております。</p>	定借の可能性を語る。定借の現場を見る。 <ul style="list-style-type: none">● 視察ツアー 13:50~17:00 <p>13:00 社内見学 (フリータイム)</p> <p>13:50 開式 ツアー概要説明</p> <p>14:00 平田不動産 出発 (マイクロバス:24人乗り)</p> <p>戸建賃貸エリア</p> <p>定期借地権 賃貸アパートエリア</p> <p>RENTAL60 (10年前の定借分譲事例)</p> <p>うみのいえ (別荘地エリア)</p> <p>Compass (今の定借分譲事例)</p> <p>17:00 平田不動産 着</p> <p>… ホテル チェックイン …</p> <p>17:30 懇親会 「すし良」 ※事前予約必要</p> <p>20:00 二次会 「KURA」 (蔵をリノベーション) ※予約不要</p>     
定借の可能性を語る。定借の現場を見る。 <ul style="list-style-type: none">● 日時: 2026年6月26日 (金) 13:50~17:00 <p>敦賀駅から平田不動産までの送迎バスが出ます。敦賀駅のまちなみ口 (西口) に12:55までに集合下さい。</p> <ul style="list-style-type: none">● 会場: 株式会社平田不動産 <p>福井県小浜市四谷町9-18</p> <ul style="list-style-type: none">● 対象: 協会会員/ご関心のある方 <p>【参加方法及び参加費】</p> <p>■会員: ¥2,000 ■関係団体: ¥3,000 ■一般: ¥4,000</p> <p>※懇親会参加者は¥6,000別途を現地精算します。締切は6月22日 (月) 13時。</p> <p>※ご参加の場合、メール (jimukyoku@teishaku-pro.org) にて①会社名、②お名前、③参加人数、④連絡先 (携帯番号)、⑤懇親会参加の有無、⑥敦賀駅まで迎えの有無 (行きのみ。帰りの送迎はございません)、⑦宿泊の有無をお知らせください。</p>  <p>一等地をつくる「Compass」</p>	
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	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

●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。

6月17日、中四国支部の情報交換会を岡山で開催予定です。

●中国地区空家空地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しています。

6月17日に岡山市内で情報交換会開催予定です！

●全国定借協会東海支部動向！

4月16日に、名古屋駅前で、講習会開催予定です。

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：2026年4月16日(木)

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**：2026年4月16日（木） 15：00～17：30
- ※受付開始14：30～
- ※懇親会は18：00～20：00 お近くのお店にて開催
- **会場**：なごのキャンパス
- ・愛知県名古屋市西区那古野2-14-1
- **対象**：協会会員/その他ご関心のある方

【申込方法】

- ①メール (jimukyoku@teishaku-pro.org) でのご連絡
 - ・会社名、氏名、人数、懇親会参加の有無、お電話番号をお知らせください
- ②お申込みフォームでのご連絡
 - ・右記QRコードを読み取りの上、申してください。



【参加費】 ※当日受付でお支払いください。

- ・会費 ¥2,000
- ・懇親会ご参加の場合は¥5,000別途となります。14日火曜日13時締切。

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
東海支部担当者 藤岡 080-4546-9442

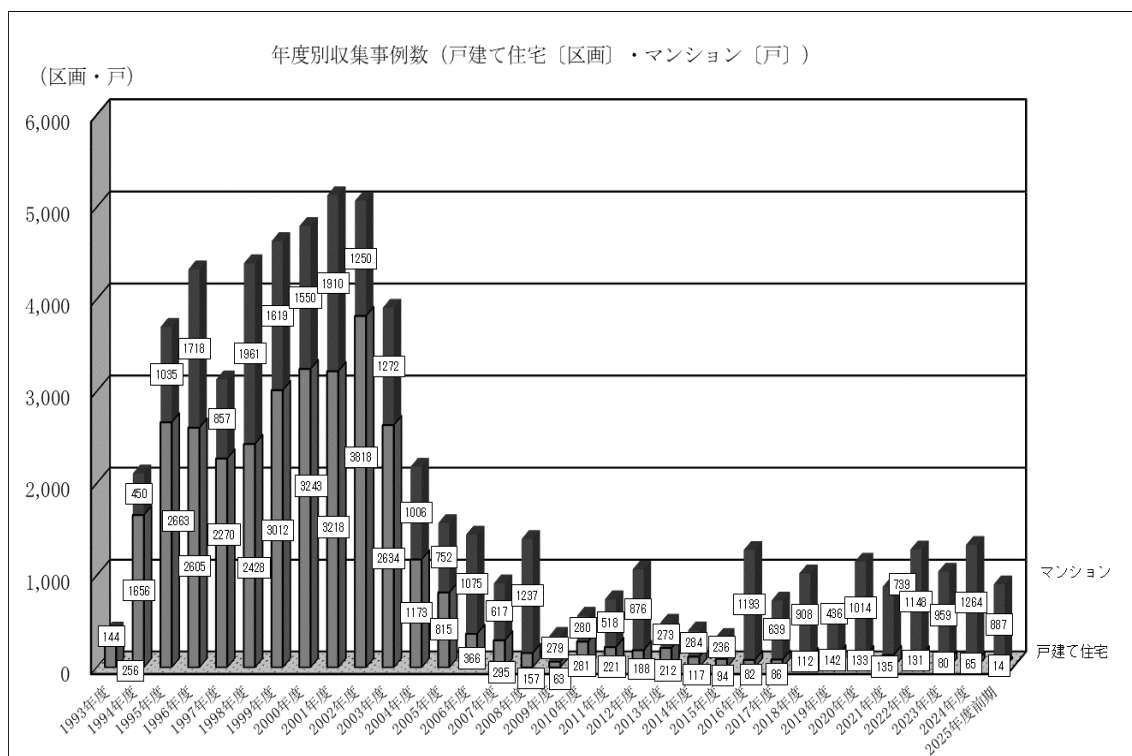
【トピックス】

◎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

- 4月22日 沖縄定借機構 総会・研修会（那覇市）
- 4月16日 全国定借協会東海支部 講習会（名古屋市）
- 4月14日 全国定借協会 オンライン理事会（東京）
- 4月17日 九州定借機構 研修会（福岡市）
- 5月12日 全国定借協会 オンライン理事会（東京）
- 6月17日 全国定借協会中四国支部 情報交換会（岡山市）
- 6月26日 全国定借協会北陸支部 講習会（小浜市）
- 6月17日 九州定借機構 総会・研修会（福岡市）
- 8月上旬 全国定借協会関西支部 講習会（大阪市）
- 9月8日 全国定借協会関東支部 講習会（東京）
- 9月25日 九州定借機構 研修会（福岡市）

● 2025年上期 定借住宅（区画）・マンション（戸数）



2025年4月～9月迄 32件 887戸(マンション)

2025年4月～9月迄 12件 24区画(戸建住宅)

●神奈川県不動産鑑定士協会研修会開催！

3月6日横浜市のAP横浜会議室で開催されました。リアル&オンラインでの参加者は約150名でした。一部は、全国定借協会速水専務理事より《定借事業概要等》、二部は、関西不動産開発担当者より《定借マンション事例紹介等》。又、懇親会では、高橋会長役員等と講師との意見交換等盛り上がりました！



● 地域資源開発推進員認定講習」を各地で開催！

官民連携によるインフラ整備や地域活性化の重要性が高まる中、全国の公共建設工事業者等を対象に、PPP/PFI（官民連携）スモールコンセッション事業への参入を支援する持続可能なまちづくり研修を開催いたします。

※スモールコンセッション事業…地方公共団体が所有・取得する空き家等の身近な遊休不動産について、民間の創意工夫を最大限に生かした小規模な官民連携事業

- 1、「命と暮らし」 - 防災機能と環境保全が最優先（スマヤドスム・NCCC）
- 2、「つながりと信頼」 - 関係人口と地域の絆づくり（ふるさと住民制度）
- 3、「持続可能な収益」 - 結果として経済が循環する（PPP・スモールコンセッション）

「利益第二主義のまちづくり」へ

「地域資源開発推進員認定講習」を全国で開催されます！

<https://reredo.org/archives/6319.html>

●スモールコンセッションプラットホームメルマガです！

1. 【国土交通省からのお知らせ】スモールコンセッションプラットフォームの事例紹介に、新しく5件の事例を掲載いたしました！

スモールコンセッションプラットフォームでは、全国各地のスモールコンセッション事例を紹介しています。

今回新しく、「サッポロ珈琲館 Rinboku」、「NIPPOINA HOTEL 伊賀上野城下町」、「なごのキャンパス」、「やまがたクリエイティブシティセンターQ1」、「goodhouse」の計5件を掲載いたしましたので、是非ご覧ください！

皆様がスモールコンセッションに取り組むにあたって参考となれば幸いです。

また今後も追加掲載していく予定ですので、是非ご期待ください！

▼スモールコンセッション事例はこちら！

<https://www.mlit.go.jp/smcn/case/index.html>

2. 【会員からのお知らせ】「名張市細川邸やなせ宿」施設利活用に係

る事業提案事業者を公募型プロポーザル方式により募集します！※

令和 8 年 3 月 25 日 (水) 〆切 (三重県名張市)

名張市は、急速な高齢化や人口減少という社会問題に取り組むため、平成 17 年に打ち出された「名張地区既成市街地再生計画・名張まちなか再生プラン」に則り、「名張の原風景と人情が息づく魅力あるまち」という目標のもと、名張らしさを輝かせた個性あるまちづくりに取り組んでいます。

今回、「名張市細川邸やなせ宿」施設利活用に係る事業提案事業者を募集します。

○貸付料：120,000 円/月

○貸付期間：5 年以上 9 年未満

○事業提案書等の受付期間：令和 8 年 2 月 10 日 (火) から 3 月 25 日 (水) まで

▼その他の詳細は、名張市の HP をご確認ください！

<https://www.city.nabari.lg.jp/s044/010/050/10/20250521154708.html>

3.【会員からのお知らせ】「旧九十九小学校」の利活用について、第3回サウンディング型市場調査を実施します！※令和8年3月27日（金）17時〆切（群馬県安中市）

群馬県安中市では、人口構造の変化や暮らしの変化における社会課題の解決を図り、地域の魅力を向上させるため、令和6年度に「第3次安中市総合計画（あんなか まちづくりビジョン 2024）」を策定し、市民とともに行きたくなる、住みたくなるまちづくりに取り組んでいます。

今回、令和3年度末に閉校となった「旧九十九小学校」の利活用について、令和8年度中の利活用事業者公募前に、全国の民間事業者を対象に対話を通して広く意見・提案を募る第3回目サウンディング型市場調査を実施します。

○申し込み期間：令和8年2月20日（金）から3月27日（金）17時まで

▼サウンディング型市場調査の詳細はこちら

<https://www.city.annaka.lg.jp/page/21885.html>

マスコミ記事他

【※各種案内等】

彼方の空

◇215

住宅評論家 本多信博

最後の富

「量から質へ」ハードからソフトへ「モノ」からコトへ」そして今起きている住宅市場最後の潮流が「価格から価値へ」である。失われた30年の長く続いたデフレ期には住宅価格の上昇がほとんど話題とならなかった。だが近年、建築費や人件費高騰を背景に分譲価格が際限なく上昇し始め、一時的な価格高騰にはあまり意味がななくなりつつある。購入者の関心事は、今〇〇億円、という価格ではなく、〇〇物件がどの先、いつまでもその価値を維持し続けるのか、という「資産価値保全」に移じている。

関口能子氏が講演

普遍性と個性の融合

価格ではなく価値の時代



関口能子(せきぐちのよこ)は分譲マンション管理組合の「コミュニティアドバイザー」サートとしてキャリアをスタート。不動産開発会社にて分譲地の企画・広報を担当。その後、生活資金支援企業を経て、2010年に「一般社団法人ライオンズデザイン研究所」を設立。住環境を軸にしたマンション管理支援、定期借地権活用、人材育成などの業務を展開中。現在、一般社団法人全国定期借地権協会理事・事務局長、25年より株式会社ライオンズサポートの代表取締役。

立地はその良好な土地柄(環境)を守り続けること、設備は時代の変化に応じて更新されていくもの、管理は結局人を介したサービスに落ち着くといった点を指摘した。つまり、書かず価値の尺度となる楽しさ(個性)も普遍性を土台とするものでなければならず、その短を越えなければ「価値を継続していく」といふことにつながるというのではない。

2極化する市場

「価格から価値へ」の移行は市場の二極化でもある。全ての物件が将来に渡って値上がりする時代は終わり、その価値の継続性を説明できる物件だけが支持される時代に入った。関口氏はそのキャリアから立地、機能、管理、コミュニティといった複合的な要素が統合されて初めて住まいはその価値を継続するものができるかと看破する。

「価格から価値へ」とは住宅市場が文化的成熟期へ移行する過程でもある。業界に求められるのは「一時的な販促で終わるのではなく、時間とともに価値を育てる」という視点だ。価格はやがて調整されることであっても、住まいとしての真の価値は残る。そこを峻別する眼がユーザーにも求められている。

総合

裕層としては100億円×70倍の価値があるという感覚だと思ふ。さすがの東京も超一等地を言える土地はもうそれほど残ってはいない。東京の最後の富を誰が手に入れるのかという争奪戦が始まった感がある。

住まいの2面性

住まいには2つの価値がある。それが「資産価値」と「暮らし価値」である。書らず価値の尺度は楽しさだ。「楽しさ」は分譲価格や家賃の高さに必ずしも比例しない。むしろ

「量から質へ」ハードからソフトへ「モノ」からコトへ」そして今起きている住宅市場最後の潮流が「価格から価値へ」である。失われた30年の長く続いたデフレ期には住宅価格の上昇がほとんど話題とならなかった。だが近年、建築費や人件費高騰を背景に分譲価格が際限なく上昇し始め、一時的な価格高騰にはあまり意味がななくなりつつある。購入者の関心事は、今〇〇億円、という価格ではなく、〇〇物件がどの先、いつまでもその価値を維持し続けるのか、という「資産価値保全」に移じている。

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇216

日本人の新築志向は根強い。最近でこそ中古を過半数に増えているが、それは新築価格の高騰で手が届かなくなつたゆえのものを得ない選択で決して積極的志向ではない。

「新築の家を好む感覚は、日本人独特の清潔感がこめられた神聖なものだ。その象徴が家には神を祀りてから上がるという習慣である。玄関には必ず土居(かまど)があり、土居で家上がるという感覚が日本人にはない。更に、その清潔な家のまはる高いところには神棚を祀る。また、結婚・出産など人生の節目、新しい門出を祝うには新しい住まいがなくてはならないという感性も持っている。だが、そうした日本人の新築志向が新築価格の高騰で失われようとしている。

新築好きの日本人

何が失われるのか

恐ろしい少子化

日本人の新築志向の背景には清潔を好む精神文化だけでなく、減価の速い建物評価制度、新築有利の税制・金融制度、そして何よりも大手デベロッパーやハウスメーカーによる建て替えを前提とした供給(フロー)主導型の住宅市場があった。

だが、それも少子化による人口減少、単身化・生涯未婚など人口動態が大きく変える中でのストック化という形態に変わりつつある。少子化の原因は生涯未婚者や

中古や賃貸とは違う



新築住宅は土地価格や建築費高騰で庶民の夢から遠ざかっている。

結婚しても供養をへららない一人以上は産まない夫婦が増えているからである。これを機械化・効率社会に生きる現代人の進化と見れば、なんらかの作用による種族保存本能の劣化と見るかは別にして、住宅産業とそれを支える打撃は大きい。人口減少が顕くなら、リノベーション技術を活用し新築並みに再生したストックを使い回していけば、家は十分足りてしまうからである。

それでも、単身世帯や小家族世帯にとって持ち家は必要だろうか。住宅ローンの利子も子供の生涯教育費を減らした分だけ家計に余力が生まれると見えれば、「生涯賃金暮らし」という選択肢にも将来不安はない。

それどころか、その時々ラ イフスタイルにマッチした「新築」賃貸に住み替えることが優雅な人生を送ることが出来る。だからこれから新築供給が求められるのはむしろ賃貸住宅市場である。

◇ これまで我が国の賃貸住宅

は個人地主による「相続税対策」として供給されてきたものが多いため、持ち家には低い。単に狭いというところではな、せつという書直しを届けたのかというコンセプトに欠けている。地域ディベロッパーのリプランが展開する築前賃貸用マンション「ミュージョン」の空(アキ)を待つ待機組が月に1万人を突破したという事実がそれを物語る。

◇ それにしても、本当に日本人から「新築」の夢を奪ってよいのだろうか。

昔工前には地鎮祭を行い、工事の安全と家族の繁栄を祈る日本人固有の精神文化が失われた。日本はどうなってしまうのか。近代国家になつてからも「家」は日本人の心の支柱である。日本人はどんなに所得格差が広がっても暴動を起こす民族ではない。耐えることに長け、世界に類を見ないほどおとなしいといわれる日本の民衆を支える粘り強さは心の中にある。

神聖な家に対する崇拝心を失ったとき、民はその力を失い、困としての輝きもなくなっていくのではないかと心配だ。

総合

【3月10日 住宅新報記事より】

彼方の空

◇217

住宅評論家 本多信博

昨年5月23日に公布された改正区分所有法(以下改正法)が4月1日から施行される。高度経済成長期に大量供給された分譲マンションの老朽化問題を解決するのが狙いだ。その効果は現時点では不明。そして中々、近年増え始めた定期借地権マンションはそうした老朽化問題を回避できるマンションではないと注目を集めている。どういったことが、改正法の中身でもっとも考えられるか。

所有者及び議決権の過半数で可能となるが、上記「棟り」を建て替えるには「4分の4」を原則とし、「一定の要件を満たす場合には4分の3」以上の決議が可能になる。これが改正法の中心である。とはいえ「4分の3」に緩和

老朽化問題解決へ

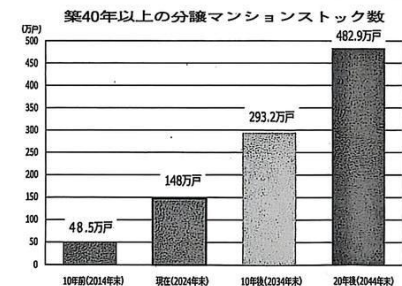
築40年と70年に意味

決議要件緩和も

一般の分譲マンションの最大の問題は老朽後の処置が決まっていなかったことである。それが何年後になるかは物件によって異なるが、外壁補修・塗装、屋上防水、給排水管更新などの大規模修繕で追いつかなくなった場合は、一棟丸ごとリノベーション(改正法で創設された新たな概念)か、建て替え、建物解体、敷地・建物の一括売却かのいずれかを選択しなければならぬ。大規模修繕なら区分所有法上は「普通修繕」となるので、通常は普通決議(区分

和されても四、五十年後の合意形成が果たして可能なものか。区分所有者の高齢化などを考えると合意形成へのハードルは依然として高くて高いと言わざるを得ない。寿命は80年

改正区分所有法と定借M



注：24年末で約148万戸存在。10年後に約2倍、20年後には約3.3倍に増加する見込み。国土省資料より(2024年末現在)

を解体して土地を地主に更地返還することが決まっているので、あれこれ議論する必要はないとされている。近年の定借マンションはその借地期間が法律上は50年以上だが、実際は70年以上長期化していることである。この70年余の期間には全く意味がなさず、鉄筋コンクリートマンションの物理的耐久性は適正な修繕を施していけば「80年」というのが専門家の一般的な見方だからだ。道が設けられる。問題はこの

「4分の3」規定が定期借地権マンションの「解体して更地返還」という借地人側の履行義務にどう影響するかだが、ある法曹関係者は「定借マンションも区分所有法上の建物である以上は当然解体決議が必要になる」と述べている。ただし、それはあくまでも手続上のことで、定借マンションの区分所有者は定期借地権契約に従って、解体決議に同意する義務を負っていることは間違いない。

◇ ところで、現在の分譲マンションストック数は約75万棟(約770万戸)だが、これまでに建て替えられた分譲マンションは国土交通省の「マンション建て替え等の実施状況」(2025年3月31日時点)によると累計3233棟で、その平均築年数は約40.45年と見られている。実際は「80年」という耐久性がありながら、その約半分の築年数で建て替えられているのはなぜか。「社会的寿命は物理的寿命より短いから」というのが一般的な見方だが、実は40年余というのが入居者の高齢化を考えると合意形成が可能となる「最後のタイミング」となっているからではないだろうか。

総合

【3月17日 住宅新報記事より】

西日本新聞

西日本新聞社
〒610-8721
福岡市中央区天神
1丁目4番1号
☎092(711)5555代

2026年
2月26日
(木曜日)

社会課題の解決」に商機

三好不動産「超・不動産宣言」



◆連携協定を結んだ三好スマイル信託の水町圭孝社長(左)と国連UNHCR協会の川合雅章事務局長(東京都内)◆三好不動産のグループ会社が運営するフルーベリー農園(福岡市(三好不動産提供))

「超・不動産宣言」を掲げる三好不動産(福岡市)が、社会課題の解決を視野にグループを挙げて事業の幅を広げている。2022年には九州に本社を置く信託会社を初めて設立、最近では農園事業に参入し、耕作放棄地の活用にも乗り出した。

難民支援へ協力団体と連携

資産活用、収益を寄付

同グループが設立した信託会社は三好スマイル信託(福岡市)。今年10月には国連UNHCR協会(東京)と連携協定を結んだ。信託財産として預かる不動産などの資産を活用し、その収益を社会貢献に充てたいと考える利用者に協力を寄付先として提案、難民の支援につなげる狙いだ。

農業参入、耕作放棄地を再生へ

農園事業に参入したのは福岡市東区の耕作放棄地を土地の所有と共にフルーベリーの栽培を始めた。計画では2027年夏の開業を目指す。将来的には農業法人に移行し、加工から販売までを担う6次産業化も視野に入れる。

協会は国連難民高等弁務官事務所(UNHCR)の支援窓口で、信託会社と連携する中、難民の不足が深刻化する中、農園事業に参入したの福岡市東区の耕作放棄地を土地の所有と共にフルーベリーの栽培を始めた。計画では2027年夏の開業を目指す。将来的には農業法人に移行し、加工から販売までを担う6次産業化も視野に入れる。

三好スマイル信託による「超・不動産宣言」に関する活動に意欲的だったことから、協会側から連携を呼びかけた。

三好スマイル信託によると、資産を死後に寄付する遺贈寄付や生前の寄付に関心が高まっているという。都内であった講習会で、同社の水町圭孝社長は「活用できない不動産を適切に管理し、資金に変え、寄付を支えたい」。協会の川合雅章事務局長は「この協定をセシルに社会貢献の新しい選択肢を示せば」と期待した。(石田剛)

三好不動産は「農地の活用に悩む所有者が増えている。将来的に農園づくりを進捗の一助として提案できるといい」としている。(井中恵)

【2月26日 西日本新聞記事より】

スケジュール

- 10:00～10:30 受付
- 10:35～10:40 開会挨拶
- 10:40～11:00 協会紹介
- 11:00～12:40 講演会 午前の部
- 12:40～13:10 お昼休憩 (お弁当付き)
- 13:10～13:30 ランチョンセミナー
- 13:40～15:20 講演会 午後の部
- 15:30～16:15 シンポジウム (お茶菓子付き)
- 16:15～16:20 閉会挨拶

会場

九段会館テラス 302- 茜
〒102-0074
東京都千代田区九段南1丁目6-5
TEL 03-6260-9110

・東京メトロ「九段下駅」4番出口より徒歩1分
・都営地下鉄「九段下駅」4番出口より徒歩1分



■ **会場参加費** 一般：11,000円 理事紹介・ISF会員：10,000円 個人会員：9,000円
※ お弁当・お茶菓子付き ※ 午前または午後のみ：一律 5,000円

■ **オンライン参加** 一般：5,000円 理事紹介・ISF会員：4,000円 個人会員：3,000円

■ **お申込方法** ホームページ (QRコード) よりお申込みください

協賛 【協賛費】 50,000円 (ブース出展あり) ※ 先着6社 35,000円 (ブース出展なし)

【特典】

- ・PR動画配信 (講演会にて)
- ・PR画像掲載 (ホームページにて)
- ・資料配布 (チラシ・パンフレット)
- ・会場参加無料 (1名) ※ お弁当・茶菓子付き
- ・協賛紹介 ※ 会費:6,000円 (5名まで) オンライン:無料
- ・社員のオンライン参加無料



お申し込み
お問合わせ

一般社団法人 日本建築医学協会 <http://www.architectural-medicine.jp/>
〒105-0001 東京都港区虎ノ門3-6-1 ナイジェリア大使館ビル3F
TEL:03-5777-8863 FAX:03-5408-0038 E-mail: jimukyoku@architectural-medicine.jp

Japan Architectural Medicine Association

日本建築医学協会 設立20周年記念講演会

「環境が変われば未来が変わる」

■ 日程 **2026年5月17日(日)** ■ 会場 **九段会館テラス 302- 茜**
東京都千代田区九段南1丁目6-5

スケジュール

- 10:00～10:30 受付
- 10:35～10:40 開会挨拶
- 10:40～11:00 協会紹介
- 11:00～12:40 講演会 午前の部
- 12:40～13:10 お昼休憩 (お弁当付き)
- 13:10～13:30 ランチョンセミナー
- 13:40～15:20 講演会 午後の部
- 15:30～16:15 シンポジウム (お茶菓子付き)
- 16:15～16:20 閉会挨拶

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

一般社団法人 日本建築医学協会 設立趣旨

一般社団法人 日本建築医学協会 理事長 **松永修岳**

年々増加し続けている生活習慣病。その大きな原因が、住環境や職場環境から来る様々な環境ストレスであることが明らかになりつつあります。それゆえ私たちは「住環境・職場環境を改善することを通して健康的な生活を営む」というテーマに取り組む代替医学・代替医療として「建築医学」を提唱します。

建築学、住居学、医学および環境工学の専門家が持つ知見の融合・共同研究により、環境と生体との相互作用と有機的な繋がりを解き明かし、住環境の改善に必要なデータの収集および情報提供を行います。さらに「住空間・職場空間を心身が癒される場とする治癒体系的構築」とその普及啓蒙を旨として、**日本建築医学協会は設立されました。**

この建築医学が代替医学・代替医療の一部門として成長し、建築医学を駆使した住宅やビルなどが実際に建築されることを通じて「一人一人の脳が活性化し、創造性が高まり、生きることの意義を目的としていくこと (QOLの向上) に繋がっていく」と当協会は考えています。

日本建築医学協会 設立20周年記念講演会 講演内容 講師紹介

■ 10:35～ 開会挨拶 (社) 日本建築医学協会 理事長 **松永修岳**

■ 10:40～ 協会紹介～設立20年のあゆみ～ (社) 日本建築医学協会 事務局長 **小神祐岳**

■ 11:00～11:50

「**建築医学とイキイキ健康生活**」

- ・イキイキ健康に最も大切なモノ
- ・日常生活ですぐできる建築医学行動 4選

落合 正浩 先生 トータルヘルス研究所 所長 公衆衛生医師

Profile
一重大学医学部卒業後、産婦人科にて臨床経験を積んだ後、海外留学などを進めて統合医学の研究を行う。その後、脳内環境のメンタルヘルス研究をベースにトータルヘルス研究に着手し、地方自治体や上場企業の従業員、こころの定例講座、メンタルヘルス研修などの多様な公衆衛生活動に取り組んでいる。現在、日本建築医学協会の理事としても活躍。

■ 11:50～12:40

「**脳を正常化するオルゴール療法の可能性**」

- ・現代の病気の90%は悪い環境から引き起こされている
- ・オルゴールの響きがホルモン分泌に影響を与える
- ・オルゴール療法は、複数の症状を同時に解消・緩和療法

佐伯 一成 先生 日本オルゴール療法研究所 副所長

Profile
関西大学商学部卒業。オルゴールで様々な疾患が改善されることに気づき、大長大学を初めとする大学との共同研究や、貴重な研究資料を利用したオルゴール療法を立案した独自の治療法を確立し、スイスオルゴールの普及啓蒙に努める。電気音に囲まれた現代の暮らしの中、生の心音であるオルゴールのある環境を取り入れてもらうための活動を行っている。

■ 12:40～13:10 お昼休み (お弁当付き)

■ 13:10～13:30

ランチョンセミナー 「**幸せになる家 不幸になる家**」

(社) 日本建築医学協会 幹事長 **星佑賢**

■ 13:40～14:30

「**空気環境が健康をつくる**」

- ・空気は健康。健康、生活を高める大切な要素
- ・シックハウスの歴史と最新のシックハウス対策とは?
- ・令和特有のシックハウスとは? ～住居の空気環境を改善する方法とは?

石坂 閣啓 先生 一般社団法人空気環境改善研究所 代表理事

Profile
三浦工業株式会社入社後、電機大学大学院工学研究科環境産業科学研究室 (三浦工業寄附講座) に助教として着任し、室内空気環境の研究に従事。室内空気中の化学物質を124種類以上測定可能なエアミル法を開発した。現職は独立し、一般社団法人空気環境改善研究所代表として、室内空気環境の見える化と改善に関する普及・コンサルティング活動を行っている。あわせて、CTM 研究センター代表、一般社団法人全国健康・再生素住普及振興機構会長、日本レイト株式会社技術顧問を務める。

■ 14:30～15:20

「**建築医学 × ビジネス × 健康**」

- ・ビジネスで成功する建築医学的方法
- ・仕事の成功は果敢力が大切。果敢力が無ければビジネスは成功しない。
- ・果敢力が発揮できる方法とは? 経営者と建築医が協力して
- ・交際の少ない高齢者の健康と住宅環境改善の重要性
- ・どこに住むかで健康は決まる

松永 修岳 先生 一般社団法人日本建築医学協会 理事長

Profile
経営戦略コンサルタント。「建と経済・風水」の専門家。伝統医学の歴史・環境心理学、環境心理学、大脳科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、上場企業の経営者などによる、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、プラットフォーム・フォーラム代表、(社) 国際脳科学協会副理事長を務める。

■ 15:30～16:15 シンポジウム (お茶菓子付き)

■ 16:15～16:20 閉会挨拶

- 日本建築医学協会 賛同者 (医学関係者)**
- 落合 広子/タカオカクリニック 院長/三浦京都市
 - 佐藤 利道/八面こどもクリニック 院長/千葉県八街市
 - 崎谷 博史/みどりの社あんしんクリニック 院長/熊本県宇市
 - 藤原 良子/ティカサロン北参道ピンズクリニック 院長/東京都中央区
 - 松原 剛一/白塚なのはなクリニック 院長/神奈川県横浜市
 - 谷 俊子/東海大学 助教授/神奈川県横浜市
 - 田 仁司/富貴科医院 院長/愛知県津島市
 - 西元 久晴/医療法人晴和会 西元眼科 院長/宮崎県都城市
 - 野上 和加博/医療法人和楽会 理事長/岡山県倉敷市
 - 高戸 崇史/船江クリニック 院長/埼玉県春日部市
 - 松村 浩夫/松村クリニック 院長/東京都世田谷区
 - 松原 充彦/松原産科クリニック 院長/岐阜県岐阜市
 - 宮島 貴也/湯島清水水城クリニック 院長/文京区湯島
 - 山田 武次/医療法人社団東山会 ビバ、スマイル産科 院長/岐阜県大垣市
 - 山本 敬弘/やまもと産科 院長/岡山県倉敷市

一般社団法人 全国定期借地借家協会

定期借地・定期借家制度の健全な普及と正しい理解のために

当協会は、定期借地・定期借家制度の普及と正しい理解を通じて、
安心して土地と住宅を活用できる社会の実現を目指しています。
各地域の専門家、事業者が連携し、制度の研究・啓発・支援を行う全国組織です。



【協会について】

設 立：2024年1月26日（※法人前の全国連携組織の定借機構は約30年活動）
目 的：定期借地・定期借家制度の普及と正しい理解の促進
役 割：制度研究・普及・政策提言・会員交流、支援など
会員構成：不動産事業者、設計事務所、専門家など
顧 問：弁護士、税理士、司法書士、不動産鑑定士など不動産の専門家多数

【これまでの取り組み】

- ・全国各地でのセミナー・シンポジウム開催
- ・相談受付、意見交換など
- ・全国の定借関連機構との意見交換会議

～今後の方向性～

- ・年2回のセミナーと地域ごとの講習会
- ・実務者教育・次世代人材育成
- ・会員事例視察ツアーによる事例紹介
- ・個別相談窓口の拡充



【入会について】

- ・年会費：30,000円（詳細はお問い合わせください）
- ・セミナー、講演会の優遇料金/理事への一般相談/各地域との連携など
- ・ jimukyoku@teishaku-pro.org までお問い合わせください。

一般社団法人 全国定期借地借家協会

事務局：ライフリンクデザイン研究所宛

東京都新宿区西新宿7-1-12 クロスオフィス新宿2階 ライフリンクデザイン研究所内

TEL：03-6373-4236 HP：<https://teishaku-pro.org/> mail：jimukyoku@teishaku-pro.org