

# (一社) 全国定借協会・協会情報

【令和8年5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



**庭のアヤメです**

## ●全国定期借地借家協会動向



4月14日、オンライン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、7月21日中四国支部、6月26日北陸支部、関西支部8月20日等開催予定。関東支部研修会では、首都圏定借機構とのコラボ開催も検討予定です。又、今年度中に、定借活用士講座開催準備進行、近日中にはHPでの情報発信等予定です。引き続き理事全員で力を合わせて更なる活性化へ協会PR等を推進していきます。

## ●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。また、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日大木祐悟氏・菅原純氏による書籍出版記念セミナーが開催され、第一部は、大木氏による「普通借地権と定期借地権について」、第二部は、菅原氏による「事業用定期借地権の覚書作成について」のレクチャーです。



# 定期借地権 活用の手引き

## 失敗しない 契約と活用 の進め方

旭化成ホームズ㈱マンション建替々研究所特任研究員・大木 祐悟 著  
NPO 都市住宅とまちづくり研究会理事  
NPO 九州定期借地権家権推進機構 副理事長・菅原 純 著  
(初)すかわら不動産コンサルティング 代表取締役

### 失敗しない「契約書ひな型」を 逐条で掲載、解説！

定期借地権付き住宅、定期借地権マンションから事業用定期借地権に至るまで、契約と活用について詳細に解説しています。

定価：[本体2,800円]+税 ロギカ書房

## ●沖縄定借機構動向

4月22日總會・研修会・懇親会を開催しました。研修会は30名超の満席でした。講師吉松社長の講演が解り易い実例紹介等で参加者から大変好評でした。著書・強欲不動産も沢山発注が（笑）懇親会も盛況でした。次回は、11月18日研修会開催予定です。





## ●全国定借協会関西支部動向

関西地域の不動産業者等への、空き家・空地利活用推進へ、8月20日講習会開催予定です。

## ●全国定借協会福井支部動向

6月26日に小浜市内でリアル研修会開催予定、  
定借現場視察ツアーには4月25日現在28名参加予定です！

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！
<p>一般社団法人 全国定期借地借家協会 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">開催:2026年6月26日(金)</span></p> <h3>北陸支部 視察バスツアー</h3>  <p>福井県小浜市での定借事例、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>	<h3>定借の可能性を語る。定借の現場を見る。</h3> <p>● <b>視察ツアー 13:50~17:00</b></p> <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 定期借地権 賃貸アパートエリア RENTAL60 (10年前の定借分譲事例) うみのいえ (別荘地エリア) Compass (今の定借分譲事例)</p> <p>17:00 平田不動産 着 … 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>     
<h3>定借の可能性を語る。定借の現場を見る。</h3> <p>● <b>日時: 2026年6月26日 (金) 13:50~17:00</b></p> <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> <p>● <b>会場: 株式会社平田不動産</b> 福井県小浜市四谷町9-18</p> <p>● <b>対象: 協会会員/ご関心のある方</b></p>  <p>一等地をつくる「Compass」</p> <p>【参加方法及び参加費】 ■会員: ¥2,000 ■関係団体: ¥3,000 ■一般: ¥4,000 ※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。 ※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>開催: 一般社団法人全国定期借地借家協会 &lt;事務局&gt; お問合せ: jimukyoku@teishaku-pro.org 電話番号: 03-6373-4236</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。

7月21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されています。

7月21日に岡山市内で情報交換会開催予定ですので、沢山の参加者期待です！

## ●全国定借協会東海支部動向！

4月16日に、座談会を開催しました。不動産・定借事業等の実務の質疑応答について。活発な意見交換の場にもなりました。次回10月も楽しみです！



## 【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

- 5月12日 全国定借協会 オンライン理事会 （東京）
- 5月11日 定借現場視察 （大阪）
- 6月9日 全国定借協会 オンライン理事会 （東京）
- 7月21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）
- 7月14日 全国定借協会 オンライン理事会 （東京）
- 8月20日 全国定借協会関西支部 講習会 （大阪）
- 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）
- 10月4日 定借勉強会 （群馬県）
- 11月18日 沖縄定借機構定借アドバイザー講座（沖縄）

## ● 【国土交通省からのお知らせ】

### 民間提案型官民連携モデリング事業成果報告会を開催！

国土交通省においては、地方公共団体が抱える課題（ニーズ）を、民間事業者からの新たな官民連携手法（シーズ）により解決を目指す「民間提案型官民連携モデリング事業」を実施しています。

本イベントでは、令和7年度に実施した民間提案型官民連携モデリング事業の成果を、民間事業者及び導入検討先自治体から報告します。スモールコンセッションに関する成果報告も3件予定しております。

#### <報道発表>

[https://www.mlit.go.jp/report/press/sogo21\\_hh\\_000298.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/sogo21_hh_000298.html)

#### <開催概要>

日 時 : 令和8年5月13日(水) 13:00~16:30

形 式 : オンライン      参加費 : 無料

申込期間 : 令和8年5月11日(月) 17時まで

申込方法 : 下記 Web サイト、報道発表掲載の QR コードから

応募ページ : <https://forms.office.com/e/pTFD977NUi>

## ＜スモールコンセッションに関する成果報告＞

・CM方式を活用したスモールコンセッションによる大型町家群再生利活用の推進 / 阪急コンストラクション・マネジメント株式会社・大阪府富田林市

・地域・個人投資家・大手企業が一緒に公的不動産再生事業に参画できる地域活性ローカルマザーファンド導入 / 株式会社エンジョイワークス・神奈川県横須賀市

・発展型のスモールコンセッションによる公的遊休不動産利活用 / Amame Associate Japan 株式会社・株式会社スタジオテラ共同提案体・東京都東大和市

## 2 公共不動産活用セミナー&個別相談会を開催！

昨年度、多くの自治体担当者みなさまにご参加いただいた本セミナーを、2026年度も開催します。セミナー参加自治体限定の個別相談会も、枠を増やして実施する予定です。

2026年度のテーマは「公共不動産活用編」「スモールコンセッション編」「サウンディング編」の3つ。

公共不動産活用の全体像や基本的な視点から、近年注目される新たな幅広い手法、そして民間との実践的な対話の進め方まで、段階的に

学べる構成としました。なお、関心のある回だけの参加も、もちろん全回への参加も大歓迎です。みなさまの状況や関心に応じてお申し込みください！

### 【開催概要】

- 5/12(火)公共不動産活用編
- 所要時間 90 分程度（講義＋質疑応答）
- 開催形式：オンライン（Zoom）
- 参加費：無料（事前申込制）
- 申込方法：お申し込みフォームより必要事項をご入力ください。

└申込フォーム：<https://forms.gle/WYrVbfzwNz6YmFS3A>

### ▼詳細はこちら

[https://www.realpublicestate.jp/post/db\\_seminar2026/](https://www.realpublicestate.jp/post/db_seminar2026/)

### ▼事例掲載ページ

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

### ▼会員からのお知らせ掲載ページ

<https://www.mlit.go.jp/smcn/info/index.html#info-notification>

スモールコンセッションプラットフォーム事務局

- 国土交通省総合政策局社会資本整備政策課

## ● 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）

「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>

## ●国交省より、住宅ローンについての案内

政策金利の引き上げにより住宅ローンの金利が  
上昇傾向にあります。

その事を踏まえて、国土交通省が住宅ローン選びのポイントをまとめたリーフレットを公表しています。

## ◎住宅ローンの常識が変わる



<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001990160.pdf>

◎定期借地権セミナー開催中！（株）ヤマダタッケン

土地価格上昇化で叶えるムリしない家づくり

## “定期借地権”セミナー

### 賃貸と所有の中間、 これからの選択

- 子供に資産を残すか、負債を残すか
- でも土地が高くてマイホームは無理かも…
- 無理なローンは組みたくない

↑ その悩み“定期借地権”で  
解決できるかもしれません

- 初期費用を大きく抑えられる
- 月々の支払いが無理なく現実的に
- これからは自分の人生分だけの支払い

“背伸びしない、ちょうどいい  
家づくり”が実現できます。

【セミナーで分かること】

- 定期借地権ってそもそも何？
- メリット・デメリット（正直に解説）
- 実際の支払いシミュレーション
- 税金はどうなるの？

日時 4月11日（土）10:00～

場所 金沢市久安1丁目411 ヤマダタッケンショースタジオ

参加費 無料

定員 5組限定（予約制）▶ 満席になり次第 締め切ります

お申し込みは  
こちらから

ヤマダタッケン

いそがない人生を。  
L/COS.F. YAMADA TAKKEN

TEL.076-245-7777

マスコミ記事他

【※各種案内等】

# 彼方の空

◇221

住宅評論家 本多信博

21年4月に創設された一般社団法人不動産流通プロフェッショナル協会(真鍋茂徳代表)は4月5日、東京・市ヶ谷のアルカディア市ヶ谷で恒例の花見会を第5期社員総会を行った。

同協会に参加する「プロフェッショナル」は以下の3条件を満たすとされている。①不動産流通推進センターが認定する「公認不動産コンサルティングマスター」または「宅建マイスター」の有資格者、あるいはそれと同等の能力・資質を有する者、②最新の知識や知見を得るため、断続的な努力を怠らない者、③同協会主催のPPP(プロフェッショナル・プレイヤーズ・フォーラム)講座の精神を真摯に受け止め、かつ多様化・複雑化しているコンプライアンス(職業倫理、クライアントファーストの理念)をもっと仕事に臨む者。

PPP講座は昨年までに計4回実施されている。計200名以上が参加、同協会の主要な活動の一つといえる。昨年からはリモート版のPPP講座も実施している。現在の会員は60名と少ないが、

## コンプラは哲学

### 無資格営業は論外

「消費者ニーズが単純な一次取得中心から買い替え・相続・資産運用・投資など高額かつ多様化・複雑化している。今こそ、営業品質、つまり専門家としてのサービスを提供できる営業資格・人材が求められている」(不動産流通推進センター発行「不動産コンサルティングマスター」4月号・時評より引用)。

実は、竹井氏(元三井不動産販売社長。現在はゼンリアルティ代表取締役会長)が

寄稿したこの時評が話題となつている。タイトルは「無資格営業の解消は信頼産業への第一歩」。その中で竹井氏は「指摘している「無資格営業は今、消費者ニーズに合っていない。宅地建物取引士は重要で、独占業務とする資格であり、営業の資格ではない。宅建業法は悪業者排除などを目的に物件・契約内容の品質担保を重視しているが、営業の資格など専門家としてのサービスの品質に関して規定しておらず、長年の懸案になっていた。」

「私たちが、依頼者の利益のため最善を尽くし、依頼者の不利益となる行動はいたしません。」

「私たちが、依頼者の利益のため最善を尽くし、依頼者の不利益となる行動はいたしません。」

「私たちが、依頼者の利益のため最善を尽くし、依頼者の不利益となる行動はいたしません。」

「私たちが、依頼者の利益のため最善を尽くし、依頼者の不利益となる行動はいたしません。」

「私たちが、依頼者の利益のため最善を尽くし、依頼者の不利益となる行動はいたしません。」

「私たちが、依頼者の利益のため最善を尽くし、依頼者の不利益となる行動はいたしません。」

「私たちが、依頼者の利益のため最善を尽くし、依頼者の不利益となる行動はいたしません。」

「私たちが、依頼者の利益のため最善を尽くし、依頼者の不利益となる行動はいたしません。」

## 総合

### 「プロ」の証明



花見会・社員総会の後の記念撮影。最前列一番左が真鍋茂彦氏、その右手が竹井英久氏

【4月14日・住宅新報記事より】



# 彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇220

第50回「不動産女性塾」(3月24日)で講演した倉石誠司「不動産業の未来を支えるキーワードは『信頼』と語った。これは女性塾塾長今年創業70周年を迎えた北澤塾子北澤商事(東京足立区)会長が信託としてきた「信用が第一」とヒタリ符合する。まさに70年の時を経て「不動産」が「一億強」と自らを誇る倉石氏と北澤塾長との出会いが実現した一瞬である。

## キーワードは「信頼」

### 倉石課長・女性塾で

常の不動産取引とはいえず、宅建業法の射程外となる。こうした業法の適用外となる部分を含む新サービスが増えているのが近年の特徴だ。自宅リースパックは高齢者世帯などの家計不安が背景となっており、引き取りサービスは人口減などを背景にした。

では不動産コンサルティングとは何か。不動産コンサルティング制度検討員会の報告書(99年9月)では「依頼者との契約に基づき、不動産に関する専門的知識・技能を活用し、公正かつ客観的な立場から、不動産の利用、取得、処分、管理、事業経営及び投資などについて、依頼者の利益を最大化する社会課題の解決に貢献する業務」と定義された。

問題はそのままに広範で漠としたイメージゆえに社会的認知度が今一こたえていくことである。とはいえ、今後多様化する社会課題の解決には不可欠な事業であることも確か。そこで、いかにしてその認知度を高め、独自の報酬制度をもつ、国民の信頼に足る高度な不動産業として成長させていけるかが大きな課題となっている。

信頼こそが鍵を握る新たな不動産取引サービスとして倉石課長はリースパック「有償引取サービス」コンサルディング」の3事業を挙げた。自宅のリースパックに関する取引は、住宅の売買とその他の賃貸借が契約上不可分となっている。こうした宅建業者が買主となる売買取引については宅建業法が適用されるが、宅建業者が自ら買主となる不動産賃貸借契約には適用されない。

有償引取サービスはいわゆる「負債」を有償で引き取る「クレジット」が、やはり通

## 総合

### 「不動産業のミライ」語る

増え続ける分譲マンションストック



「不動産の未来は『信頼』がキーワード」と語る倉石誠司不動産課長(右)と「信用第一」で今年創業70周年を迎えた北澤塾子北澤商事会長(不動産女性塾塾長)

倉石氏は最後に「地域に新たな価値を創出する『地域価値共創』というキーワードを挙げた。『地域課題解決のリーダー』は不動産業者であり、自治体、多業種との連携でエリア価値向上の主役になってほしい」と呼び掛け、講演を終えた。

倉石氏は最後に「地域に新たな価値を創出する『地域価値共創』というキーワードを挙げた。『地域課題解決のリーダー』は不動産業者であり、自治体、多業種との連携でエリア価値向上の主役になってほしい」と呼び掛け、講演を終えた。



「不動産業のミライ」をテーマに講演する倉石氏

【4月7日 住宅新報記事より】



＼軍用地購入のイロハ／  
**とまと軍用地セミナー**

5月23日(土)

15:00~16:30

定員 7名

少人数だニャ

アットホーム  
だニャ



セミナー詳細・お申込みはHPから！

《とまとハウジングセミナー》

# 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](mailto:jimukyoku@teishaku-pro.org)