

【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）
- 9月27日九州定借機構理事会・研修会・懇親会（福岡市）
- 10月11日 全国定借協会 定借シンポジウム（東京）
- 10月19日 不動産終活支援機構 研修会（仙台市）
- 10月28日関西定借デザイン研究会会議懇談会（宝塚市）
- 11月21日沖縄定借機構定借アドバイザー講座（那覇市）
- 12月2日 不動産終活支援機構 セミナー（仙台市）
- 12月14日 九州定借機構 理事会・研修会（福岡市）
- 12月頃 福井定借事業研究会研修会・懇親会（小浜市）
- 12月頃 徳島定借機構 研修会（徳島市）
- 1月23日 定借戸建推進協会 研修会（東京）
- 1月26日 不動産終活支援機構 研修会（仙台市）
- 2月9日九州定借機構定借コンサルタント講座（福岡市）
- 2月10日 不動産終活支援機構 セミナー（仙台市）
- 2月14日 沖縄定借機構 オンライン研修会（沖縄）

●所有と賃貸の志向（借地住宅 OK は3%）

「3.5%の法則」ってご存知ですか。後、0.5%です！

ハーバード大学のエリカ・チェノウェス教授が提唱しております。

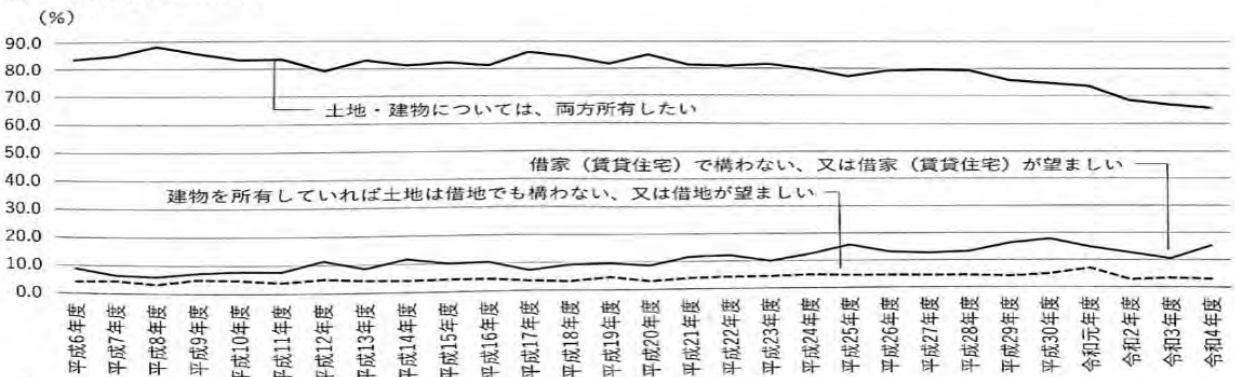
●所有と賃借の志向

住宅の所有についてどう思うか聞いた質問では、「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた人が65.5%、「**建物を所有していれば、土地は借地でも構わない、又は望ましい**」が3.0%、「借家（賃貸住宅）で構わない、又は望ましい」が15.1%となってい

すが、次いで多いのは「特に理由はない」で、31.3%となっています。

* * *
「土地問題に関する国民の意識調査」は、国土交通省ウェブサイト (https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000018.html) で閲覧できます。

図4 所有と賃借の志向



国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」を基に作成 ※「その他」「わからない」「無回答」を除く

Topics II

土地を有利な資産と考える人は18%

—令和4年度「土地問題に関する国民の意識調査」より—

国土交通省は、毎年6月に「土地白書」を公表していますが、その中で、土地・不動産の所有・利用・管理について毎年行っている意識調査の結果を取り上げる節を設けています。「土地問題に関する国民の意識調査」という名称で平成5年度から実施している調査です。ここでは、最新の令和4年度の調査結果を基に、いくつかの項目を紹介しています。

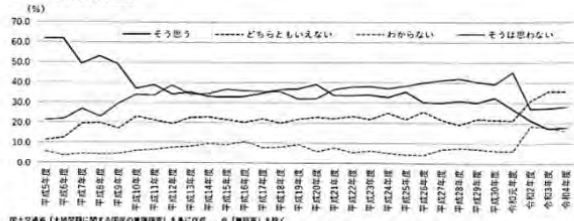
この調査は、令和元年度までは個別面接法で実施していましたが、令和2年度調査は新型コロナウイルス感染症の影響から郵送法で実施し、令和3年度からは郵送法に加えオンラインによる回答も可能としているとのことです。

令和4年度調査の母集団は、全国の市区町村に居住する満18歳以上の者（令和3年度調査までは20歳以上の者）で、サンプルサイズは3,000人。令和4年11月22日～令和5年2月20日の期間で行われ、有効回答数は1,506人（有効回答率50.2%）でした。令和2年度～令和4年度の調査手法はそれ以前と異なるため、調査結果の単純比較はできないとしています。

●土地は有利な資産か

「土地白書」でも取り上げている「土地は預貯金や株式などに比べて有利な資産か」について見てみると、

図1 土地は有利な資産か



「そう思う」が17.9%、「そうは思わない」が28.1%、「どちらともいえない」が35.7%となっています。調査手法は異なりますが、平成12年度調査で「そうは思わない」が「そう思う」を初めて上回り、平成21年度調査以降は「そうは思わない」が上回る状況が続いています（図1）。

「そう思う」と答えた人が土地を有利な資産と考える理由としては、「土地はいくら使っても減りもしなければ、古くもならない、なくなる（物理的に滅失しない）」、「土地は生活や生産に有用だ（役に立つ）」、「価格の変動リスクの大きい株式等と比べて、地価が大きく下落するリスクは小さい」が上位を占めています（図2）。

一方、「そうは思わない」と答えた人にその理由を聞いた質問では、「土地は預貯金や株式などに比べて、維持管理（ランニング）にかかるコスト負担が大きいため」が最も多く、以下、「土地は預貯金や株式などと比べて流動性が低く、運用方法が限定されるから」「地価上昇による短期的な値上がり益が期待できないから」と続きます。過去2年度分の調査結果は同傾向ですが、令和元年度調査では「値上がり益が期待できないから」が最も多くなっています（図3）。

図2 土地を有利な資産と考える理由

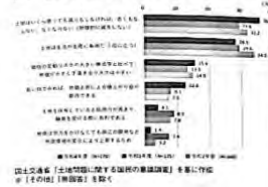
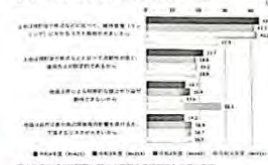


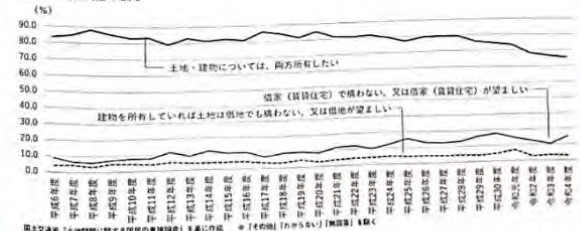
図3 土地を有利な資産と考える理由



●所有と賃借の志向

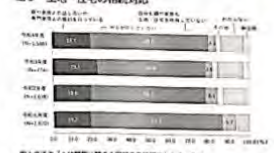
住宅の所有についてどう思うか聞いた質問では、「土地・建物については、両方とも所有したい」と答えた人が65.5%、「建物を所有していれば、土地は借地でも構わない、又は望ましい」が3.0%、「借家（賃貸住宅）で構わない、又は望ましい」が15.1%となってい

図4 所有と賃借の志向



Topics II

図5 土地・住宅の相続対応



●土地・住宅の相続対応

「あなた又はあなたの親や家族は、現在又は将来の土地や住宅の相続について対応されていますか。」という質問に対し、「親や家族との話し合いや専門家等との検討を行っている」と答えた人の割合は19.7%、「何も対応していない」と答えた人の割合は60.0%でした（図5）。

「何も対応していない」理由（複数回答）としては、「時期尚早だと思っているから」が41.2%と最も多いのですが、次いで多いのは「特に理由はない」で、31.3%となっています。

* * *
「土地問題に関する国民の意識調査」は、国土交通省ウェブサイト (https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000018.html) で閲覧できます。

●マンション標準管理委託契約書を改訂

～マンションの管理の適正化に向けて～

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

令和5年9月11日

不動産・建設経済局参事官

マンション標準管理委託契約書を改訂しました ～マンションの管理の適正化に向けて～

マンション管理適正化法等の改正、担い手確保・働き方改革、居住者の高齢化・感染症のまん延等、近年のマンション管理業を取り巻く環境の変化を踏まえ、「マンション標準管理委託契約書」及び「マンション標準管理委託契約書コメント」を改訂しましたので、公表します。

1. 改訂の概要

以下の規定を整備する等の改訂を行いました。

- ・ 書面の電子化及びIT総会・理事会等DXへの対応
 - ・ 担い手確保・働き方改革に関する対応
 - ・ マンション管理業の事業環境の変化（居住者の高齢化、感染症のまん延等）への対応 等
- ※詳細は別添をご確認ください。

2. 改訂後のマンション標準管理委託契約書及び同コメントについて

改訂後のマンション標準管理委託契約書及び同コメントは、次のホームページで公表いたします。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000184.html

※『国土交通省HPトップページ』→『政策情報・分野別一覧』→『土地・不動産・建設業』
→『マンション管理業』→『マンション管理業に関する制度』

3. 資料

- ・ 【別添1】改訂の概要
- ・ 【別添2】新旧対照表

問い合わせ先：不動産・建設経済局 参事官付

電 話：03-5253-8111（代表）

担 当：高城、砂川（内線：25-155）

●10月は「土地月間」、10月1日は「土地の日」です

国土交通省

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

Press Release

令和5年9月15日
不動産・建設経済局
土地政策審議官グループ
土地政策課

10月は「土地月間」、10月1日は「土地の日」です。 ～土地月間作品コンテストの大賞が決定しました！～

- 国土交通省では、毎年10月を「土地月間」、10月1日を「土地の日」と定め、地方公共団体や土地関係団体等とも連携し、全国で『土地』に関連するテーマの講演会や無料相談会などを集中的に実施します。
- 令和5年7月3日から募集を開始した「令和5年「土地月間」作品コンテスト」について、土地月間実行委員会及び専門家から構成される審査委員による審査を行い、受賞作品が決定しました。

土地は、私たちの日常生活や企業活動にとって不可欠な基盤であり、貴重な資源です。土地基本法においても、土地所有者の責務として、適正な土地の利用及び管理並びに取引を行うことなどが設けられています。

国土交通省では、国民の皆様が、今一度、身近な土地について考え、土地の制度に関する理解を深めていただけるきっかけとなるよう、10月を「土地月間」と定め、広報活動等を展開しています。

1. 実施期間

令和5年10月1日（日）～31日（火）

2. 実施主体

国土交通省、地方公共団体、土地関係団体等

3. 協力

法務省

4. 行事内容（別紙参照）

- ・講演会、無料相談会などの実施
- ・ポスター、啓発冊子の配布等

5. 土地月間作品コンテスト実施結果

○ 応募期間

- ・令和5年7月3日～令和5年8月14日

○ 審査委員（50音順）

- ・田中 美帆 株式会社cocoroé 代表取締役、多摩美術大学 非常勤講師
- ・谷山 智彦 株式会社野村総合研究所デジタルアセット研究室長
- ・吉富 友恭 東京学芸大学環境教育研究センター教授
- ・吉原 祥子 公益財団法人東京財団政策研究所研究員・研究部門主任
- ・土地月間実行委員会



●10月11日開催・定借シンポジウム案内です！

全国定期借地借家協会記念シンポジウム 2023年10月11日(水)14時開演

土地革命30年目の真実 ～定期借地権の展望と課題～

事前申込制
申込開始:9月1日
会場参加 100名

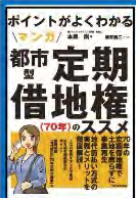
1992年8月の借地借家法施行で誕生した定期借地権。31年が経過し創設当時とは時代環境が大きく変化しています。これからの定借にどのような役割が期待され、課題があるのか、創成期から関わっている5名のキーパーソンによる、新時代の定借活用を考えます。

【開催日時】

2023年 10月11日(水)
開場:13時30分
開演:14時00分
懇親会:17時00分

【開催形式/参加費】


- ①シンポジウム:会場参加(定員100名)
- ②シンポジウム:オンライン視聴
- ③懇親会:会場参加(※①に参加された方のみ)
- ①②シンポジウム参加費:¥5,000/1名
- ③懇親会(会場同フロア)参加費:¥7,000/1名



当日会場参加者特典！

会場参加者には、本郷尚氏の出版書籍「都市型定期借地権(70年)のススメ」を贈呈します。

【お申込み方法】

- ①オンラインでのお申込(9/1開始)
決済サイト
Peatixよりお申込みください。

<https://peatix.com/event/3655945/view>
- ②メールでのお申込/銀行振込(9/1開始)
info@life-link-design.jp
(事務局:ライフリンクデザイン研究所)
※オンライン視聴参加の方には、お申込み後9月中旬以降随時、視聴IDを発行いたします。

【会場】

AP東京丸の内
〒100-0005
東京都千代田区丸の内1-1-3
日本生命丸の内ガーデンタワー 3F



【地図QR】

基調講演

<14時15分～15時15分>



I. 都市型定期借地権(70年)の実例紹介(千代田区、渋谷区)

本郷 尚 氏/税理士
(税理士法人タクトコンサルティング)



II. 定期借地権の実務上の問題、疑問にお答えする

江口 正夫 氏/弁護士
(海谷・江口・池田法律事務所
/東京弁護士会所属)

パネルディスカッション

<15時30分～17時00分>

- パネラー 江口 正夫氏
弁護士/海谷・江口・池田法律事務所
- パネラー 本郷 尚氏
税理士/税理士法人タクトコンサルティング
- パネラー 大木 祐悟氏
定期借地権推進協議会運営委員長
- パネラー 勝木 雅治氏
NPO法人首都圏定借機構理事長
- パネラー 速水 英雄氏
全国定期借地借家推進協会組織渉外理事
- 司会 本多 信博氏/住宅評論家
桐野 能子氏/定借戸建推進協会代表

【お問合せ先】

全国定期借地借家協会 準備事務局
一般社団法人ライフリンクデザイン研究所

お問合せメール: info@life-link-design.jp
※ご返信には1週間程度いただく場合がございます。

● 日本建築医学協会講演会

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。
前半の講演会では2名の講師から建築医学関連分野の最新の知見を発表して頂き
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
2023年 **10月15日(日)** 13:30~16:00

■会場
東京大学 山上会館 (大会議室)

■ 13:30 ~ 13:40 開会挨拶 松永修岳理事長

■ 13:40 ~ 14:25

①



「住むだけで幸せになれる! 家をときめきの宝石箱にする建築デザイン」

- ・暮らしが豊かになる五感を意識したデザインのヒント
- ・美しさと機能性を両立することで生まれるときめきの建築デザインとは
- ・住むだけでネガティブ思考をポジティブ思考に変えてしまう魔法のデザイン

建築家 ノアノア空間工房 代表 **大塚 泰子 先生**



■ 14:35 ~ 15:20

②



「太陽光と同等の光で健康を守る」

- ・一般のLEDは健康に害をもたらす
- ・照明を変えるだけで「睡眠の質向上」「イライラ・うつ病の抑制」「疾病リスク抑制」「集中力・成績・認知力・体力向上」「ストレスの軽減」「電気料金削減」

株式会社グリーンユーティリティー 代表取締役 **森 幸一 先生**

■ 15:25 ~ 15:55 建築医学シンポジウム 登壇者

③



三重大学医学部卒業後、産婦人科に入局し臨床経験を積む。その後、三重大学医学部助手として海外留学・視察などを通して統合医学の研究を行なった。その後は、脳力開発型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、県立病院や地方自治体、全国規模の上場企業の産業医、こころの定期健診、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。

トータルヘルス研究所 所長 公衆衛生医師 **落合 正浩 先生**

④



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**



■ 15:55 ~ 16:00 閉会挨拶

■ 16:30 ~ 懇親会 4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5,000円

会場

東京大学 山上会館 (大会議室)
〒113-8654 東京都文京区本郷 7-3-1

主催: 脳の仕組みを知れば住まいは変わる
一般社団法人 **日本建築医学協会**

協賛:
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

●定期借地権利用した、新しいビジネスモデル

<https://youtu.be/VFb8brnN1Ns?si=s1Q27Ty3euaegw9q>

https://youtu.be/bp0vfVoc_wM?si=YUobQfnQmfkq-J_h

ノットアホテル、定期借地権利用（50年）したビジネス(共有別荘)ですが、ご存じですか？

法人で購入の場合は償却等節税にと。

バブル時に破綻した地方での物件（旅館・ホテル・マンション等）等を定期借地権利用して再生して地方活性化にチャレンジは！