

総合



速水氏



勝木氏



大木氏



江口氏



本郷氏

# 彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇102

## 5人のキーマンに聞く “土地活用に柔軟性”

きと所有権付きマンションとの比較—といつ3つのテーマで意見が交わされた。①はコンサルファイとするのか、宅建業の報酬に関する大臣告示規定を改正するか。②は、現実論としては前者でいくしかないという結論になった。ただ、その場合には仲介業務ではなくコンサルティングを行ったという確かな証拠(成果物)を残しておくことが必須となる。

②ではかつて日本住宅公団が始めたことで一般分譲マンションが一気に普及したよう

定期借地権の課題と展望と題したシンポジウムが10月11日、都内で開かれた。協賛団体・企業は20にも及んだ。

第一部は本郷尚税理士と江口正夫弁護士による対話型トークセッションで、①定借における宅建業者の手数料問題、②公共セクターで進む定借土地活用、③定期借地権付

### 定借にかける、その想い



パネルディスカッションでは制度誕生から約30年が経過した定期借地権の過去・現在・未来をテーマに議論が進められた。20年後に期限が迫っている案件もあるため、実務家の大木氏からは期間終了時に黙念されていることについて江口弁護士に法律上の考え方を確認する場面も見られた

に、定借も自治体などの公共機関が活用すれば国民の間にも安心感や信頼が生まれてくる可能性が指摘された。③は50〜70年後の出口戦略が法律で決められている定借マンションのほうがいいが、何も定まっていなくても所有権付きマンションよりもスラム化不安がなく、合理性が高いことが強調された。

第二部のパネルディスカッションは阿氏に首都圏定期借地権推進機構理事長の勝と続けてきた人たちも久しぶり地権推進委員長の長の大木祐悟氏が見せ会場を盛り上げた。以下はその懇親会場で筆

温まる旧交

その後開かれた懇親会には協賛団体・企業関係者らに加えて、登壇者らとの交流を促す。登壇者らとの交流を促す。登壇者らとの交流を促す。

本郷氏「前払い地代方式に投資家が参入してきた点が大変大きい。今後は地代を経費で落とせるメリットに多くの人が気が始まるだろう。借地期限が迫れば評価は下がるが入居者からの賃料は下がらないことも大きな魅力となる。

勝木氏「5人の専門家がそれぞれの視点から意見を述べたことで、今日は定借を全方位的に理解することができた。定借による未来はもう始まっていると感じました。

速水氏「とにかく、定借事業に関わっていると様々な人たちと出逢え、刺激を受け、仕事を楽しんでいる。普通の不動産ビジネスではこうはいかないのではないかと、それが、コンサルティングという仕事の本質なのかもしれない。

氏、主催者団体の全国定期借地権協会組織渉外理事の速水英雄氏を加えた5名で行われた。いずれも定期借地権創設時からずっと関わってきたキーマンである。ライフィングデザイン研究所の桐野龍子氏が進行役を務めた。

温まる旧交

その後開かれた懇親会には協賛団体・企業関係者らに加えて、登壇者らとの交流を促す。登壇者らとの交流を促す。

本郷氏「前払い地代方式に投資家が参入してきた点が大変大きい。今後は地代を経費で落とせるメリットに多くの人が気が始まるだろう。借地期限が迫れば評価は下がるが入居者からの賃料は下がらないことも大きな魅力となる。

# 【住宅新報・10月24日記事より】



リノベーション解体新書



ヤマダタッケン (石川県金沢市) 澤野恵社長(51)

リノベーションや賃貸管理などを手がけるヤマダタッケン(石川県金沢市)は、築28年になる賃貸住宅の空室1戸をリノベした。

3年間空室のままである住戸に悩んでいたオーナーから相談を受け、同社がリノベ工事を受注した。約300万円でフルリノベしたところ、家賃1万5000円アップし5万5000円で成約した。

物件はJR北陸本線西金沢駅から徒歩15分の場所に立地する、3階建て鉄骨造全16戸のアパート。

リノベしたのは3階の1住戸で、専有面積は46・28㎡。同社は「70年代不動産」という、1970年代から80年代に建築された築古物件を中心にリノベーション事業を展開している。

強みは、築年数の経過を生かしたデザインテイジ風のリノベだ。入居者ターゲットは、デザインに「カフェ風」。白と淡い壁付けキッチン隣が、

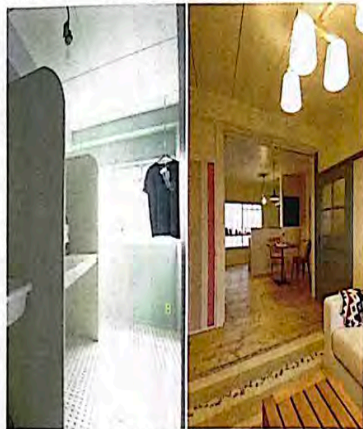
木調生かしたカフェ風で成約

ヤマダタッケン 家賃1万5000円アップ

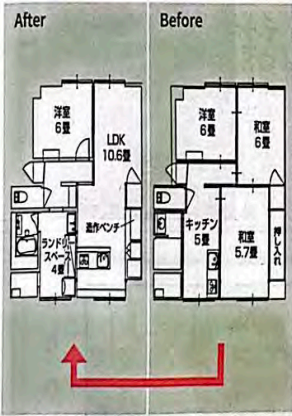
このわりを持つ、20×40代のファミリー層としてのインテリアに仕上げた。間取りは3Kから1L

ぐ洗面脱衣所で、台所で服を脱ぐ必要があった。工事ではキッチンを移動し、広さ6・6㎡のランドリースペースを新設。洗面所だけでなく、脱衣や洗濯も広い空間で行えるようになった。

実際に入居したのは20年代後半の新婚夫婦だ。70年代に共感したという。澤野恵社長は「ほかの賃貸物件にはないデザインを気に入ってもらい、入居につながった」と話す。



▲新たに設けたランドリースペース。家事用に作業台も付け、室内干しもしやすい環境にした。デザインコンセプトは、カントリースタイルのカフェ



▲洗濯、脱衣などのスペースが充分になかったため、ランドリースペースを新設した

トランタワーキッチンを導入し、押し入らなくなったスペースはベンチにした

# 住宅着工 資材高が冷やす

9月6.6万戸、10年ぶり低水準

## 人件費・用地不足も影

長引く資材高や人件費の高騰が住宅着工を冷やしている。9月の着工戸数はおよそ10年ぶりの低水準となった。住宅の値上がりによる消費者の購買意欲の低下などが要因。用地不足、人口減少下での住居数の過剰といった構造的な問題も懸念される。

## 不動産、好立地確保急ぐ

国土交通省の住宅着工戸数は2022年9月6月の統計によると、1カ月あたり6万6700戸を下回った。7月の着工戸数は6万6300戸となり、前年同期比で7.7%減少した。新型コロナウイルス感染症の影響が引き続き影響を及ぼしている。分譲マンションや住宅ローンが1万8



からますます大きくなる」といった偏りが不動産関係者からは懸念される。建設業者は時間外労働の上限規制を適用する「2024年問題」で工期の長期化が懸念される。住宅価格は着工上がりで推移している。不動産経済研究所（東京・新宿）によると、首都圏の新築マンション価格は23年4〜9月に78.6万円と5年前に比べて2000万円超高くなった。東京カンパニーの調査では新築戸建ての平均価格は9月に453.1万円と、同じく5年前から70.8万円ほど上昇した。東京都は9.09万円と14年4月の調査開始以来初めて6000万円を突破した。足元企業は賃上げに積極的な姿勢を見せている。給与の伸びは、建設労働者には及ばず、新築住宅は一般消費者にRC造（集合住宅）の減少傾向も懸念される。着工数の減少には構造的な問題もある。ニッセイ基礎研究所の吉田隆氏は「都市部で分譲マンションに過剰な用地が不足し、供給が絞られている」と指摘する。

二子不動産や野村不動産などの大手は好立地の土地を確保しようとする。遊休資産を活用して人手不足の影響は、これ

国際的に見ると、日本は人口あたりの着工戸数が多い。国交省の分析で20年の人口1千人あたりの戸数は日本で6.5戸だった。フランスの5.4戸、アメリカの4.2戸などより多い。日本は既存の住宅数が多いとの指摘もある。国交省の調べで国内の住宅ストックは18年時点で6200万戸と総世帯数を16%上回っている。人口減少の影響も避けられない。野村総合研究所が6月に公表した調査で、新築住宅の着工戸数は40年度に15万戸を見込んだ。22年度の実績から4割減。

住宅投資は国内総生産（GDP）の国内需要の項目のひとつ。住宅投資が伸びれば、家電や家具の売り上げも伸びる。及する可能性があり、日本経済の成長率の下押し要因にもなる。（金岡弘記、山口和輝）

# 子が多いと金利下げ

フラット35、最大1%

住宅金融支援機構は10日、住宅ローン「フラット35」の金利を子どもが1人いる世帯であると、住宅ローン「フラット35」の金利を子どもが1人いる世帯であると

れば金利を当初5年間で0.25%引き下げる。4人だと最大の1%下げとなり、5人以上であれば引き下げ期間がのびる。若い世代の住宅取得にかかる負担を軽減する。2024年2月からの運用開始を予定する。子どもがいなくても夫婦どちらかが40歳未満であれば引き下げ対象になる。フラット35は独立行政法人の住宅金融支援機構と民間金融機関が提携して融資する仕組み。政府は10日に23年度の補正予算案を閣議決定し、金利の引き下げに必要な経費を13億円計上した。

2023.11.11 日経新聞朝刊

# 新築戸建て2.8%安

## 10月、東京23区 価格調整広がる

物価高を背景に住宅の購買意欲が後退している。10月の小規模新築戸建て住宅の平均希望売出し価格は、東京23区が1戸当たり692.1万円だった。前月比2.8%安となり、3カ月ぶりに

下落した。主要エリアの世田谷区や杉並区などでハウスメーカーによる価格調整が広がった。

の「新築木造一戸建て（土地含む）」について、最寄り駅まで徒歩で30分以内またはバスで20分以内の物件を調べた。

東京カンテイ（東京・品川）が敷地面積50平方メートル以上100平方メートル未満では同0.9%安の52

60万円だった。このうち、23区外も含めた東京都全体は同2.4%安の8万円、埼玉県は同3.4%高の448.6万円、千葉県は同0.6%高の436.2万円だった。

## マンション建築費が最高 10月、東京

建設物価調査会（東京・中央）が発表した10月の東京地区の建築費指数は、マンションなど住宅関連で過去最高を更新した。

使う衛生機器の価格上昇などを反映した。円安・ドル高の進行で銅などの原材料価格が上昇し、電線やケーブル関連の費用もかさんだ。

同協会は建物の種類ご

とに工事原価を指数化し、毎月公表している。東京地区の10月の指数（速報値、2015年100）は、マンション（鉄筋コンクリート造）が前月比0.1%高い1

25.9と、3カ月連続で最高を更新した。前月比でも5.2%上がった。木造住宅も前月0.1%高い132.2と最高値だった。前月比でも2.3%上がっている。

同協会によると「水金具などの配管や、洋便座、洗面化粧台など住設機器でメーカーの上げが浸透してきた」

2023.11.10  
日経新聞朝刊

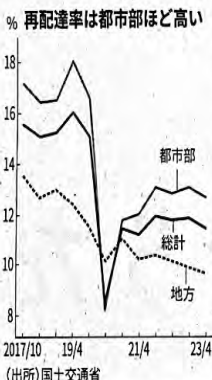


# 再配達減、中古住宅に照準

荷物の「再配達問題」が物流逼迫に拍車をかけている。電子商取引（E・C）の普及で宅配便が急増し、再配達率は10%を超える。国土交通省は中古マンションで宅配ボックスを設置する費用を補助する方針だ。再配達を減らすとともに子育て世帯の多い住宅を手厚く支援して需要に応える。

国交省によると2023年4月の再配達率は11・4%だった。新型コロナナウィルス禍で在宅が増え、荷物を受け取りやすくなり改善した時期もあったが、20年10月以降はほぼ横ばいが続く。調査対象となったおよそ245万個の荷物のうち28万個程度が再配達に回された。人口の集中する都市部では12・6%と高まる。

トラック運転手が不足する2024年問題を抱えるなかで無駄な業務の増加は物流業界にとって重荷となる。政府試算では「置き配」などを活用して再配達を減らせば、トラック運転手3万人分を補う効果があるとみる。国交省は中古マンション



## マンション・アパート向け 子育て世帯の利用念頭

既存の「子育て支援型共同住宅推進事業」を拡充する。子育て世帯の入居率が全体の3割以上であれば支援を受けられる。子育て世帯が多いほど補助額が増える仕組みにする方向だ。育児中はおむつや離乳食などの消耗品を購入する機会が増え、ネット通販に頼ることも少なくない。外出中に荷物が届いても宅配ボックスがあれば安心して受け取れるように環境を整える。

マンションの規模や賃貸・分譲かを問わず、1棟につき50万円を上限に出す。2023年度中の実施をめざす。

マンションは戸建て住宅と比べて荷物の配達に時間を要する。宅配事業者によると、タワーマンションでは荷物を配達するために30分以上かかることもあるという。物流量が年々増える中で、事業者の負担は増すばかりだ。

宅配ボックスは新築マンションでは普及してきたが、中古マンションでは設置が少ない。不動産管理などを手掛ける大和ライフネクスト（東京・港）の調査では、築31年以上のマンションの設置率は1割を下回った。このため中古物件に対する支援が必要と判断した。政府は10月にまとめた24年問題の緊急対策で、配達時に「置き配」やコン

テナミに限りなくとを指定した消費者にポイント還元する仕組みの導入を盛り込んだ。24年度までに再配達率を6%に半減する目標を掲げている。荷物受け取りのインフラとなる宅配ボックスの整備をあわせて後押しすることで対策の実効性を高める。国交省はマンション管理組合に宅配ボックスの設置を促すため、ルールの見直しも検討する。管理組合が規約をつくる際に参考にする国の標準管理規約を改訂する。現行の規約には、設置を決議する際に区分所有者の同意がとれただけ必要かといった要件が明確になっていない。ガイドラインで一定の目安を設けることも視野に入れる。

【11月24日 日本経済新聞記事より】

# 【12月4日土地活用セミナー開催】

地域の事は地方に聞こう！Vol.01



## 土地活用でまちを育てる 地方の未来をつくる

大都市の事例が地方のまちづくりを先導する、なんて図式はもう古い！

地方の事業者の成功事例をヒントにする別の地方、といったケースが増えています。

一人では、一企業では出来ない事も、つながる事で大きな波を生み出せる  
そんなきっかけに、ぜひご参加ください。



【日時】

12月4日(月) 第一部:10:30~13:30  
第二部:14:00~16:30

【場所】

株式会社大生産業 本社会議室  
滋賀県野洲市小篠原1979番

【費用】第一部からの参加のみ5,500円(税込/昼食・移動費込)

【申込方法】右記オンライン決済のQRからのお申込み、  
もしくはメール及び紹介者様への直接の  
ご連絡をお願いします。



決済QR



### 第一部:土地活用事例紹介&ツアー 10:30~13:30(受付開始10:15)

土地活用の実際の事例を視察し説明いただける貴重な機会です！ご自身の地域で事業拡大したい工務店様や不動産関連事業者様はもちろん、土地活用を将来的にお考えの土地オーナー様もご参考に必見です！

#### <プログラム>

##### ●オリエンテーション

##### ●移動・物件視察

(定借利用のロードサイド複合型商業施設/市街化調整区域の活用/多世代まちづくり事例)



##### ●視察物件の内容紹介/今後の取り組み

##### ●昼食休憩(お弁当)/歓談/個別相談

### 第二部:住まいと不動産の終活 14:00~16:30(受付開始13:45)

近年、社会問題化している「空き家問題」や「登記未了不動産」等、解決が難しい住まいや不動産が増加しています。その解決策に不動産の終活を個人として事業者として、各々の立場で考えませんか。

#### <プログラム>

##### ●不動産終活はじめて入門



家財や自宅の整理は不動産終活の第一歩。元気なうちに始めることで未来はもっとクリアになります。

講師：一般社団法人不動産終活支援機構  
代表理事：齊藤 正志氏

##### ●暮らしの終活・地域での取り組み

講師：プライマリ共同組合  
代表理事 竹端 徹郎氏

##### ●個別相談会

【主催】  
株式会社豊右武

【協力】  
株式会社大生産業

【運営/問い合わせ先】  
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](mailto:info@life-link-design.jp)