

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

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

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—という3つのテーマで意見が交わされた。①はコンサルティーとするのか、宅建業の報酬に関する大臣告示規定を改正するかの2択だが、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

ディスカッション 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。2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・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かが、何も定まっていな所有権付きマンションよりもスラム化不安がなぐ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岡氏に首都圏定期借地権推進機構理事長の勝木雅治氏、定期借地権推進協議会運営委員長の大木祐悟

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り名で行われた。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。ライフリンクデザイン研究所の桐野能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、登壇者らとの交流をずっと続けてきた人たちも久しぶりに顔を見せ会場を盛り上げた。以下はその懇親会場で筆

本郷氏「前払い地代方式に投資家が参入してきた点が大

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めるだろう。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視点から意見を述べたことで、今日は定借を全方向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、仕事を楽しむ。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。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。

大木氏「定借業務はコンサルティングそのもの。また、定借のスキームを固定的に考えるのではなく、個々のケースにフィットするように自在に変える見識と応用力が求められる。

【住宅新報・10月24日記事より】

ふくおか経済

161 FUKUKEI 2024.1

賃貸住宅修繕共済の普及促進を

不動産業
賃貸仲介



三好不動産
三好修
社長

昨年9月までの前期、新たな柱として位置付けている開発事業が本格的に動き始めました。賃貸マンションは3月に1棟販売し、2棟目も着工。戸建てや木造アパートも着手し、今期中には完成する予定です。

今期は、開発事業をさらに展開させていくとともに、賃貸住宅修繕共済の推進も図っていきます。私が昨年6月に会長に就いた全国賃貸管理ビジネス協会が進めてきた、賃貸住宅の修繕積立金を掛金として計上し経費として扱える共済制度で、2021年にスタートしました。これまでは対象となる工事が外壁と屋根に限られていましたが、このほど、対象が専有部以外のすべての共用部に拡大されました。

この修繕共済に加盟する賃貸オーナーも徐々に増えてきていますが、普及という意味ではこれからが本番で、さらなる促進を図ります。

不動産

令和6年1月吉日



【出品者様募集】(仮称)台湾徳島展 開催のご案内

鈴木和基(吉野川市出身)

拝啓 厳冬の候、皆様におかれましては益々ご清栄のこととお慶び申し上げます。

また、突然のご案内にも関わらず、本資料に目を通して頂いていること、心から御礼を申し上げます。

私は、昨年・令和5年10月より台湾の政治・経済を学ぶべく、台湾に渡航致しました。この度、私の出身地・徳島県の素晴らしい特産品や文化等を、少しでも多くの台湾人に知っていただき、微力ながら徳島県と台湾の関係強化の一助になればと思い、『台湾徳島展(仮称)』を開催させていただきます。

本展示会は、私一人として実施するため、至らぬ点もあるかと存じますが、下記の事項にご賛同いただける事業者様のお役に立てるよう尽力致しますので、何卒ご理解・ご協力いただけますと幸いです。

敬具

① (仮称)台湾徳島展 概要

- ・日 時 本年3月2日(土) 11:00~17:00※今回は1日のみですが、好評の場合、別途定期開催を予定。
- ・場 所 [MIJ 日本文化沙龍\(salon\)](#)(←クリックでGoogleMap表示)台北市大安区和平東路一段183巷7-2
- ・展示商品数 おおよそ20~30商品程度(見込)
- ・出品ご希望の返答締切日=2月2日(下記MAILへ出品いただける商品名、写真もしくは製品URLの送付、PRポイントの送付をお願い申し上げます。)

② 出品方法

1. 費用について=出店料含め全て【無料】

※サンプル商品(1商品2~3個程度)の代金、ならびに、日本→台湾への輸送費のみ実費のご負担をお願い申し上げます。(輸送先の住所は希望社様に追ってお伝えいたします。)

※初めての試みの為、会場費用は鈴木が自己負担、展覧会での説明は、鈴木ならびに連携する台湾の企業(下記記載)が全てボランティアで行います。

2. 商品について=制限なし(お酒・加工食品・工芸品・文化芸術品、全て可能です。)

※ただし、賞味期限が短い食品や冷蔵環境下しか保管できない商品は不可です。

3. 売買について=今回、商品の代理売買は行いません。(来訪者に対する試飲・試食・展示のみ)

※今回の目的は、徳島の商品や観光地の候補として認識してもらうため、各商品への購買意欲がある方に対しては、各お客様から各自で問い合わせってもらう形となります。(パンフレットの配布可)

4. 展覧会実施後

※ご提供頂いた商品は基本的に返却が出来ません。

○展覧会実施後に、出展企業社様に対して、来訪者アンケートのフィードバックも行います。

○本展示会は台湾における日本文化・日本の特産品の集客力等の実証も踏まえているため、展示会全体のSNS有料広告(鈴木が負担)も行い、集客力や徳島の認知度も調査を行います。

<連携企業>[蘋果薄荷行銷股份有限公司](#)(CEO:佐藤峻)※台湾でのデジタルマーケティング実施企業

申込先・問合先(ご不明点等、何なりご質問いただけますと幸いです。)

鈴木和基 MAIL:kaz.sz33@gmail.com LINE ID: 60142927

■空き家増抑制へ課税強化

空き家増加を抑制するための改正空き家対策特別措置法が13日に施行さ

れた。倒壊の危険性が高い「特定空き家」の前段階となる物件を新たに「管理不全空き家」とし、状態が悪化する前に活用や撤去を促す。市町村の改善指導に従わず、警告

に至った場合、特定空き家と同様に固定資産税の軽減対象から外す。

管理不全空き家は、放置すれば特定空き家になる物件。市町村は国の指針に沿って作った独自基準に基づき、特定空き家にならないよう所有者に指導し、従わなければ修

繕や庭木の伐採など具体的な対策を勧告できる。

国の指針は「管理不全」を判断する目安として「基礎や柱の腐食」「屋根の変形や外装の剥がれ」「シロアリ被害」「山積みのごみ」などを例示した。

住宅が立つ土地の面積が200平方メートル以下の場合、固定資産税を6分の1に減額する特例がある。