

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開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

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現約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懸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。

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、仕事が楽しい。普通の不動産ビジネスではこういう話はないのではないか。それが、コンサルティングという仕事の本来のかもしれない。

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と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が、何も定まっているい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。

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べく、定借に関心のある人たちが集まり、顔をみせ会場を盛り上げた。以下はその懇親会場で筆

者が登壇者にインタビュールたときのコメントである。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。

本郷氏「前払い地代方式に投資家が参入してきた点が大さ。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付き始めるだろう。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。

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

鈴田和基(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、会場費用は鈴田が自己負担、展覧会での説明は、鈴田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、各お客様から各自身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(鈴田が負担)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。)

鈴田和基 MAIL:kaz.sz33@gmail.com LINE ID:60142927

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

2024年4月20日(土) 13:30~16:30

■会場

慶應義塾大学 協生館 (多目的教室1)

■ 13:50 ~ 14:00 開会挨拶 松永修岳理事長

■ 14:00 ~ 14:50



「幸せな人生を送るために必要な空間づくりの方法」

- ・機能的で美しい家が、必ずしも良いとは限らない
- ・心を満たす住まいの条件とは?
- ・レイアウトを変えるだけでも、心や行動が変わる

一般社団法人 空間デザイン心理学協会 代表理事 高原美由紀 先生



■ 15:00 ~ 15:50



「照明が健康と幸せを創る」

- ・目からの視覚情報は健康に大きな影響を与える
- ・一般のLED照明や有害電磁波の危険性について
- ・太陽光を再現した陽光LED照明の特徴とは

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

■ 15:50 ~ 16:20 建築医学シンポジウム 登壇者



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



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、上場企業の経営指導をしている。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



■ 16:20 ~ 16:25 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5000円(定員50名)

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

会場 慶應義塾大学 協生館 (多目的教室1)

〒223-8526 横浜市港北区日吉4-1-1

(慶應義塾大学日吉キャンパス内) 日吉駅(東急東横線、東急目黒線) 徒歩1分

詳細・お申込みはこちら

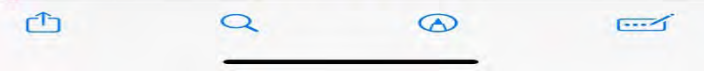




※一般的に定期という、定期借家権と定期借地権の両方の意味がありますが、この冊子では「定借＝定期借地権」の意味で使用しています。

Hello NEWS

発行にあたって



発行にあたって

定借、わからん!

25歳で賃貸住宅業界の業界新聞に入社して20年、ありとあらゆる特集を企画し、大体のことは網羅したと思っておりました。

深掘りした分野もあれば、すらーとなでな程度の極薄知識で終わらせた分野もありましたが、とにかく、ほぼ全部の業界情報は取材し、記事にしたと自負していました。

ところが、です。
全くノータッチ、言葉の意味も、事例もさっぱりわからん!という分野があったのです。

それが「定借」でした。
定借、わからん!

新聞社時代、専門家に原稿を数回依頼したことはありました。

ただ、賃貸の世界では、定借はイコール「定期借家契約」と思われる傾向が強く、定期借家契約だと入居者がつきにくい、家賃を安く設定しないといけない、など負のイメージが強いのです。

定借の伝道師、速水英雄さんに初めてお会いした際、定借こそ大家さん

や地主さんにとって喜ばれる仕組みはないと熱弁する姿に驚きました。その喋りは止まること知らずで、とにかく激しい身振り手振りと共に、延々と繰り広げられました。私は、初めて聞く内容だったのに加えて、速水さん特有のほとんど主語がないトークにチンパンカンパン。ただ、これほど熱く語られる「定借」に対して自分自身がノータッチできたことに小さくない焦りを感じました。

これは、取材しなければ!
しかし、どれだけ理解しようと思っても、やっぱり定借の解釈は難しい。(速水さんはこんな簡単なことない、と言うけれど...)なので、自分でもわかるような解説本を作ることになりました。

今後シリーズで事例を増やしていく予定ですが、まずは「定借」が苦手な方も、嫌いな方も、拒否反応が出る方であっても、気楽に読んでもらえる本を作りました。

写真
株式会社HelloNews
代表取締役
吉松 ころろ



※吉松社長が定借小冊子発刊準備中です

「見守り付き賃貸」創設へ

単身高齢者らの入居支援

国交省

国土交通省は、単身高齢者らが賃貸住宅に入居しやすいよう、社会福祉法人などによる見守り機能が付いた「居住サポート住宅」を創設する。入居者の生活を継続して支援することも、大家が安心して物件を貸し出せる環境を整えるのが目的で、自治体が認定する仕組みを設ける。

入居可能な物件を自治体に登録する仕組みがあるが、今後単身高齢者の増加が見込まれるのに対し、数や質は十分とはいえない。このため、要配慮者の物件探しを支援する地域の社会福祉法人やNPO法人などが定期的に訪問して見守りをしたり、人感センサーなど情報通信技術(ICT)を活用して安全確認したりするサポート住宅を、自治体が認定する仕組みを創設。法人は必要に応じ、医療や介護、自立支援などの福祉サービスにつなげる。また契約に当たり、要配慮者が利用しやすい家賃償還保証会社を国が認定する

制度も設ける。サポート住宅の入居者については、原則として認定会社が債務保証を引き受ける形にする。改正案ではこのほか、要配慮者の入居支援のため自治体と地域の支援法人、不動産関係団体などをつくる「居住支援協議会」について市区町村レベルでの設置を努力義務とする。現在は都道府県単位で置かれているケースが多いため、より身近な地域での設置を促す。

大阪3棟焼ける
11日午後5時45分ごろ、大阪市城東区東中浜9丁目住宅街で「長屋が燃えている」と近隣住民から11番があった。市消防局と城東署によると、火は約1時間半後にほぼ消し止まり、木造平屋の長屋を占む3棟の計約700平方メートル

水郷に春の訪れを告げる「柳川雛祭りさげもんめぐり」(実行委員会主催)が11日、福岡県柳川市で始まった。日吉神社では開幕行事の「おひな様始祭」があり、稚児装束の園児ら約30人が「さげもん」を飾り付けた山車や台車に乗って市中心部をパレードした。4月3日まで。

焼けた80代のひとりと

建国記念の日九州で集会

建国記念の日の11日、保守系の団体は九州各地で集会を開いて、この日を祝いがまだ残っている。世界に冠たる日本を取り戻すべしと主張した。安全保障法制は違憲と訴えた裁判の原告側代理人を務める福岡市の養田孝行弁護士は「憲法改正や防衛力強化の必要性を訴えた。平和団体の関係者らからは、こうした動きが戦争につながる」と警戒を強めた。

占領政策で、日本を作為的に弱体化させる戦勝国の思いがまだ残っている。世界に冠たる日本を取り戻すべしと主張した。

このため、要配慮者の物件探しを支援する地域の社会福祉法人やNPO法人などが定期的に訪問して見守りをしたり、人感センサーなど情報通信技術(ICT)を活用して安全確認したりするサポート住宅を、自治体が認定する仕組みを創設。法人は必要に応じ、医療や介護、自立支援などの福祉サービスにつなげる。また契約に当たり、要配慮者が利用しやすい家賃償還保証会社を国が認定する

制度も設ける。サポート住宅の入居者については、原則として認定会社が債務保証を引き受ける形にする。改正案ではこのほか、要配慮者の入居支援のため自治体と地域の支援法人、不動産関係団体などをつくる「居住支援協議会」について市区町村レベルでの設置を努力義務とする。現在は都道府県単位で置かれているケースが多いため、より身近な地域での設置を促す。

水郷に春の訪れを告げる「柳川雛祭りさげもんめぐり」(実行委員会主催)が11日、福岡県柳川市で始まった。日吉神社では開幕行事の「おひな様始祭」があり、稚児装束の園児ら約30人が「さげもん」を飾り付けた山車や台車に乗って市中心部をパレードした。4月3日まで。

焼けた80代のひとりと

れた山車に乗ってパレードする稚児装束の園児たち
=11日午前11時ごろ、福岡県柳川市



こ柳川の春 30回目「さげもんめぐり」

水郷に春の訪れを告げる「柳川雛祭りさげもんめぐり」(実行委員会主催)が11日、福岡県柳川市で始まった。日吉神社では開幕行事の「おひな様始祭」があり、稚児装束の園児ら約30人が「さげもん」を飾り付けた山車や台車に乗って市中心部をパレードした。4月3日まで。

焼けた80代のひとりと

【2月12日西日本新聞記事より】