

彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇136

一般社団法人全国定期借地借家協会(定借協会)大木祐悟理事長は今年5月の発足後、初のイベントとして8月5日に東京・銀座で「今だから知る」学べ！定期借地権」と題した講習会を開き、定期借地権は92年8月1日に施行された借地借家法によって誕生。この8月で丸32年が経過する。定借が現代そして未来に向けてどのような機能(パワー)が発揮できるのかを学ぶ機会となる。

専務理事に速水英雄氏

定借協、8月に講習会

当初の住宅用定期借地権はその多くが借地期間を50年としているため、あと20年足らずで期間満了を迎える契約が続々と出現する。期間終了時には原則として住宅を所有する借地人が建物と解体し、土地を地主に返還する。

講習会で講師を務める大木祐悟氏は「30年経過して見えてきた定期借地権の課題とこれから」と題する講演の中で「おそろい」期間終了時に建物解体や土地の返還を巡って万一トラブルが発生した場合の対応などについても解説するものと思われ。

氏。勝木氏は不動産鑑定士でNPO法人首都圏定借機構の理事長を務めている。講演テーマは「新時代の定借パワー」。両講師は定借誕生から今日までその普及に向けて尽力してきた人物として知られるが、今回定借協会専務理事に就任した自称「定借伝道師」の速水英雄氏も間違いなくその一人である。

速水英雄氏(現在、一社)全国定期借地借家協会専務理事。NPO法人沖繩定借機構理事長。御未来住建監査役、徳島県出身、1950年生まれ。住友銀行退職後カメヤグロバル(株)定借事業部長として勤務。全国からの講演依頼や定借研修会の講師として飛び回る日々。趣味は阿波踊り、ゴルフ、カラオケ。



「新しく発足した定借協会専務理事としての抱負は、全国の中小不動産業者や工務店などと連携して定借を推進し、それぞれの地域再生を実現していく。日本は空き家の増加、マンションの老朽化、公有地の活用など問題が山積している。あまり知られていないのが残念だが、定借はそれらの課題を解決する機能を十分に有している。」

「定期借地権が更に発展していくためには、「ネット系も含めた金融機関による定借住宅ローンの整備が鍵になる」

「速水氏が人生で最も大事にしているものは、「家族、恩師、友、そして信頼できる仲間、自分については常に世の中の人たちに喜んでもらうために行動する」という志」

い。徳島県出身で1950年生まれ。定借協会専務理事のほか、NPO法人沖繩定借機構理事長、定借住宅を数多く供給している(御未来住建)の監査役も務めている。なぜ定借一筋なのか。速水氏に聞いた。

「定借への想いはどこから。それまで動いていた銀行の土地担保主義とは正反対の事業に最初は興味を覚え、カメヤグロバル(株)の定借事業部長として仕事をしてきた」

「具体的には定借のどこに魅かれているのか。」「定借による土地活用は当事者全員に喜んでもらえる事業だと思ふ。地主、住宅購入者、事業者、そしてそこに出現した素晴らしい住環境が地域からも喜ばれる。いわゆる「四方よし」の定借はSDGsの時代にこそ必要だし」

「定借による土地活用は当事者全員に喜んでもらえる事業だと思ふ。地主、住宅購入者、事業者、そしてそこに出現した素晴らしい住環境が地域からも喜ばれる。いわゆる「四方よし」の定借はSDGsの時代にこそ必要だし」

総合

30年目の課題と意義

【住宅新報 7月23日号記事より】

住宅集成材、3年ぶり上昇

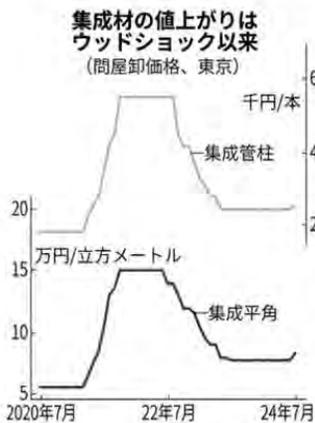
欧州産原料の高騰を転嫁

7月流通価格

木造住宅の梁（はり）や柱に使う集成材の流通価格が約3年ぶりに上がった。東京地区の流通価格は直近まで比べ4〜6%高い。欧州から調達する原料板が値上がりし、国内の木材メーカーがコストを転嫁した。木造住宅の建設が低迷するなかで建築コストに反映されれば、住宅需要を一段と冷やす恐れもある。

建築需要冷やす恐れ

集成材は「ラミナ」と呼ばれる引き板を貼り合わせて作った木材。樹木から切り出した無垢（むく）の木材に比べると品質が1



立方が8万2500円（中心値）と6月比5000円（6%）上がった。柱用の集成管柱（3層×10・5寸角）は1本25500円と1000円（4%）高い。値上がりはともにおよそ3年ぶり。世界的な木材相場の高騰「ウッドショック」で上昇していた2021年秋以来となっている。日本で使うラミナはフィンランド産やスウェーデン産が多く、集成材に使うラミナは輸入品が半数以上を占める。日本の木材会社は四半期ごとに

現地の製材会社と輸入価格を交渉する。

現在国内で生産する集成材は4〜6月期までに契約したラミナを使っている。主力の梁向けは1〜3月期比で13%上がった。3四半期連続の値上がりで、ウッドショックのころ以来の上昇幅だ。

欧州では高金利とインフレで住宅需要が冷え込む。現地の製材会社は原料の丸太価格や人件費、電気代などの上昇をラミナに転嫁し、減産で値上げ圧力を強めている。

原料以外のコストも膨らんでいる。集成材メーカーによると、プレカット（事前加工）会社に納める際の物流費は4月に始まったドライバーの残業規制の影響で前年同期比で約2割上がったという。接着剤も値上が

りした。

7〜9月期の欧州産ラミナは、中心価格が1立方メートル当たり297円程度で決まった。4〜6月期に比べ2・5%安く、ユーロ建てでは1年ぶりに値下がりしたが、集成材メーカーは「交渉時は円安が進んでいたため、実質的なコストは増えている」と話す。

欧州の製材所は10〜12月期に再び値上げを求めるとの公算が大きく、メーカーの生産コストはさらに増す可能性が高い。

国内の木造住宅の需要は低調だ。国土交通省によると6月の木造新設着工戸数は前年同月比3・3%減の約3万8000戸。22年2月以降、ほぼ一貫して前年を下回っている。新型コロナウイルス禍の在宅志向で高まった住宅需要が一巡し、低い水準が続く。

集成材メーカーの担当者「特に集成管柱は手ごろな国産杉などの柱材と競合しやすく、一段の値上げには時間がかかりそうだ」と説明する。

死後の費用、目安を知る

葬儀・墓・遺品整理で230万円超

「葬儀・墓・遺品整理」の平均費用は、約235.1万円～320.9万円に達する。このうち、葬儀が141.4万円、墓が63.7万円～149.5万円、遺品整理が30万円と、それぞれが大きな費用を占めている。特に、葬儀と墓の費用は、葬儀新書の2024年調査で、遺品整理はリリーフへの取材を基に作成した。

葬儀の種類や内容によって費用は大きく異なる。一般的な葬儀は2日間の葬儀で、通夜と告別式が中心となる。家族葬は葬儀の内容が一般葬と同じだが、参列者は家族や親戚などが中心となる。一日葬は通夜はなく、告別式のみで、1日だけの式なので費用を抑えやすい。直葬（火葬式）は宗教的な儀式を省き、火葬を中心とした見送りとなる。また、永代供養墓は他の遺骨と一緒に合葬式が多いが、寺院や霊園が管理をする。

葬儀の種類や内容によって費用は大きく異なる。一般的な葬儀は2日間の葬儀で、通夜と告別式が中心となる。家族葬は葬儀の内容が一般葬と同じだが、参列者は家族や親戚などが中心となる。一日葬は通夜はなく、告別式のみで、1日だけの式なので費用を抑えやすい。直葬（火葬式）は宗教的な儀式を省き、火葬を中心とした見送りとなる。また、永代供養墓は他の遺骨と一緒に合葬式が多いが、寺院や霊園が管理をする。

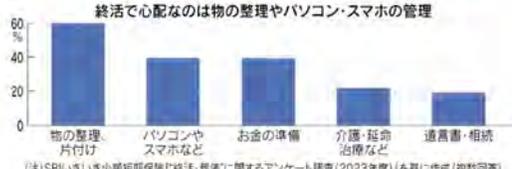
葬式	主な葬儀の種類と特徴	費用の目安
一般葬	・通夜と告別式で2日間の一般的な葬儀 ・広く告知し多くの人に参列してもらう	140万～160万円
家族葬	・葬儀の内容は一般葬と同じ ・参列者は家族や親戚などが中心	80万～100万
一日葬	・通夜はなく、告別式のみ ・1日だけの式なので費用を抑えやすい	40万～60万
直葬（火葬式）	・宗教的な儀式を省き、火葬を中心とした見送り ・簡潔なお別れの場を設けることも	20万～40万

墓	主な墓の種類と特徴	費用の目安
一般墓	・墓石に「〇〇家の墓」などと刻む昔ながらの墓 ・永代使用権を購入。子どもが引き継ぎ管理する	100万～300万円
納骨堂	・大半が屋内で、ロッカー式や自動搬送式など ・都市部など便利な立地が増えている	20万～100万
樹木葬	・墓石の代わりに木や草花を植えた墓地に埋葬 ・寺院や霊園が管理をする	15万～50万
永代供養墓	・他の遺骨と一緒に合葬式が多い ・寺院や霊園が遺族に代わって供養する	数万円から

〔注〕このタイプに当てはまらないものもある



〔注〕墓を新しく用いる場合、葬儀と墓の費用は葬儀新書の2024年調査。遺品整理はリリーフへの取材を基に作成



〔注〕SBIいさいき少額短期保険「終活」利用者に関するアンケート調査（2023年調査）を基に作成（複数回答）



はせがわ各店舗で店員が相続など顧客の相談に乗る（7月、福岡市）

仏壇大手はせがわ

相続・終活相談で仲介急増

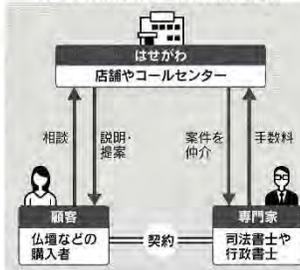
仏壇大手のはせがわが相続や終活相談のサービスを急遽に伸ばしている。全国の店舗などで仏壇や仏員の購入から税金や行政手続きに関する悩みを聞き取り、専門業者を紹介する。仲介件数は2023年4月の開始から1年強で2000件に迫る勢いだ。供養にとどまらず現世の困りごとの解決から引き受け、顧客との接点を増やす。

「くくく父に關する事務手続きに困っています……」。東京都在住の会社員、柴原弘明さん（58）は23年3月、位牌（いはし）を買いに訪れた実家近くの「はせがわ」佐賀店で相続や不動産の事務室に悩む姿を打ち明けた。

後日再び店舗を訪れて紹介された司法書士との面談。金額の見積もりを名寄せ取り、土地と建物の名義変更、父が保有していた複数の銀行口座の解約を依頼することにした。柴原さんは「はせがわの

1年強で2000件 サービス広げ顧客と接点

はせがわが相続などの専門家を紹介



担当者が手続きの流れを「ビジネスの流れを説明し、顧客に詳しく知らせてくれる安心感があった」と満足した様子だ。その後、相談の申告や遺贈分割など煩雑な手続きに悩む人が多い。はせがわは仏壇や仏員を販売する中でこうした需要に気づき、顧客の悩みに応じて専門業者を紹介する「コースフルライフサポート」事業を全国130超の店舗で始めた。店員がサ

「利用を想定するのは同社で仏壇や仏員、墓を購入手続きを受ける。前田友和執行役員は「四十九日や初盆など、葬儀を終えて」設置した種々の手続きに「全般的なサポート」が多い」と語る。店頭での接客を通じて適切な時期に繰り返しアプローチができるため、成約率が高まるという。

サービス開始以降の仲介件数は7月末時点で1962件と右肩上がり。3月末には累計5000件規模まで伸びる計画。25年には葬儀会社や葬儀の生前の契約といった終活の需要にも応じられるようサービスを拡大した。既に100人以上から相談を受けているという。

同社は新事業の売上高を24年3月期の6000万円から30年3月期までに30億〜40億円へと伸ばす目標を掲げる。今後は提供内容をさらに広げ、新事業の育成は喫緊の課題だ。

同社は従来の「売り切り型」からの脱却を掲げ、新事業を通じて顧客と継続的な関係を築くことに注力してきた。紹介サービスを通じて「まだ来店していない方々とも関わりを持ち、仏壇・仏員販売の顧客としても取り込みたい」（前田氏）としている。

（福岡県博多）

はせがわの主力事業である仏員販売の市場規模は年々縮小している。経済産業省によると、1994年に368億円であった宗教用具の販売額は2014年に55%減の1639億円まで減少した。仏壇の小形化・簡素化が進み、販売単価が下落する傾向も続いている。新事業の育成は喫緊

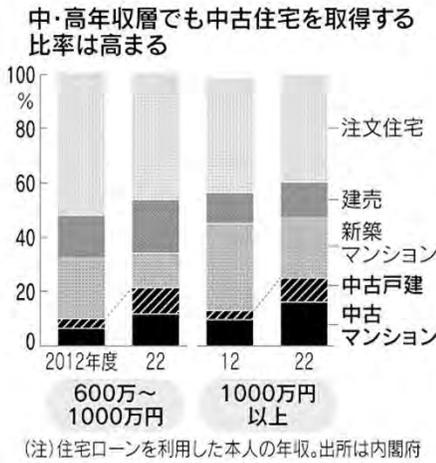


2024年度の年次経済財政報告（経済財政白書）の副題は「熱量あふれる新たな経済ステージへ」だった。かつての経済白書は「もはや戦後ではない」という名フレーズを生んだ。長く続いた低温経済の日本に「熱」は戻ったのか。

白書は中古マンションに人気が出ていることを取り上げた。内閣府が住宅金融支援機構のフラット35利用者調査などから推計したところ、中古住宅を購入した割合は22年度に27・1%となった。12年度の13・5%から増加した。

住居の種類別でみると、例えば年収1000万円以上の層では12年は中古マン

マンション、薄れる新築志向



資産価値下がりにくく

マンションを選んだ割合が1割だったのが、22年度には2割弱まで高まった。一方で新築のマンションの割合は12年度の3割から2割に低下した。年収が600万円、1000万円の層でも中古は人気だ。

年齢別では、30代以上で新築がよいとする割合は半分を下回った。中古マンション

の資産価値が見直されることが新たな「熱」を生んでいる。

実際の新築物件と中古物件の価格低下幅を比較すると、13年度は実際の新築の方が1平方メートルあたり3万円程度高かったのに対し、22年度は逆に6万円程度安か

った。

新築には新品であることや、間取りや内装を選べることから「新築プレミアム」と呼ぶ特有の価値があるとされる。白書は新築プレミアムが消失していると分析した。

中古流通の活性化を受け、国も流通を後押しする制度の整備や、ストックをより長期で使えるような管理強化の支援に動く。分譲マンションでは22年4月から地方自治体が一定の基準を満たせば管理が適正であると認定できる「管理計画認定制度」を始めた。認定を受ければ修繕積立金を運用する利率が優遇される。

白書は欧米に比べ中古住宅の取引の透明性が低いと指摘した。「少子高齢化と人口減少が進む中にあるのは過剰供給につながる新築信仰から脱却し、既存住宅を有効活用することが重要」と結んだ。（随時掲載）

空き家再生にサウナ設置

大阪の企業、鳥取・湯梨浜町で

建築関係の人材サービスを手がけるNOBORDER S（大阪市）は、鳥取県湯梨浜町で空き家を再生する事業を始めた。築100年以上の空き家をこのほど購入し、サウナを設置する。社員以外にも開放し、にぎわいの場にする。2025年春に改装を完了し、空き家再生の一例として発信する。

社員以外にも開放

敷地面積300平方メートルで2階建ての空き家を20万円で購入した。施設内にサウナと水浴び場を設ける。NOBORDER Sの石神幹生社長は仕事で鳥取を訪れる機会が多く、海に接し湧水もある湯梨浜町に魅了されたことから空き家再生の場所として選んだ。

今回の取り組みはSNSで発信し、自然に囲まれた新施設の魅力などを伝える考えだ。石神社長は「空き家問題の解決と地域活性化に貢献する」と話す。

今後は鳥取県内で別の物件も探し、改装してゼカンドハウスとして賃貸したり販売したりする事業についても検討する。



改装を終えるまではテントサウナを庭に設置する

2024.8.16 日経新聞朝刊

第4回 不動産終活セミナー in 石川

“とりあえずやってしまった” 失敗事例 相続対策セミナー【遺言・不動産編】

— 遺産相続成功のカギは不動産にアリ!? 空き家・空き地に困っていませんか? —

- ✓ 不動産が『節税になる』と言われる3つのポイント
- ✓ 不動産相続が多いともめやすい3つのワケ
- ✓ 「すべての遺産は〇〇へ」その遺言書にひそむ問題点とは?
- ✓ あなたが遺言書を作るとしたら…もっとも大切な目的とは?
- ✓ 空き家の活用方法の事例



8 / 31 (土)
13:30 ~ 15:30

開催日

場所 金沢市北安江 3-2-20
金沢勤労者プラザ 304 研修室

定員 先着 15 組

参加費 入場無料

(当日は個別相談のご予約も承ります)

ご予約はこちら



講師



もりもと税理士事務所 相続専門税理士 森本 友治

これまで20年で200件以上の相続案件をこなした実績から、家族会議を中心とした相続対策4つのサイクルの実践で円滑・円満・笑顔な相続を実現する独自のスタイルを作り、家族における『2つの差』を埋めることを基本としている。

お申込みはこちらから ▶ TEL 076-245-7710

主催



一般社団法人 不動産終活支援機構石川

〒921-8164 石川県金沢市久安一丁目405 TEL 076-245-7710

事務局

ヤマダタックングループ

リワイズ
株式会社 REWISE コーポレーション

後援

金沢市
野々市市

第5回!

賃貸アップデートイベント@HELLO NEWS STUDIO

吉松こころとコンミスタカヒロの

私たちの頭の中、 全部しゃべります。 TALK LIVE



越水 隆裕

TAKAHIRO KOSHIMIZU

1971年生まれ 沖縄県浦添市出身
短期大学卒業後、那覇空港地上職・地元情報誌
編集・建設会社不動産部勤務を経て、1999年
有限会社とまとハウジング設立。

趣味は猫とお酒と筋肉トレーニングと読書、
仕事が終わらないゴルフ。
好きなアーティストは福山雅治(BROS.会員)



ゆかりさんを説明するのは難しい!

なんてたって、
猫が店長やってる売買専門店舗の社長で、
女性ばかりの不動産会社を経営して、トマト
みたいに真っ赤な車を乗り回して、
スタッフは女性ばかりなのに売ってるものは
軍用地、爆弾庫、滑走路って、えー!

しかもその数、年間200件! (沖縄最多)
はたまた、なんだかイスラエルとかシリコン
バレーとか毎年いろんなところで講演してる
(なんの?!)



そんでもって合言葉は、「女は30バツ
イチから」(実はバツ●という噂も...)
そんな川端ゆかり社長が沖縄から
やってくる!

軍用地投資のことから、現地のマー
ケット情報、話題のJUNGLIA(ジャ
ングリア)は今どうなっている?!
などなど沖縄の最新市況をお話して
くれます!

沖縄愛に満ち、一見肝っ玉風だけど、
実はとっても繊細な、ゆかり社長に、
みんな会いに来て!



川端 ゆかり

YUKARI KAWABATA



吉松 こころ

KOKORO YOSHIMATSU



お申し込みはこちら



女は30 バツイチから

とまとハウジング
沖縄クチコミ不動産社長

9/10

2024 場所 | 東京都中央区日本橋本町3-2-12-301 HELLO NEWS STUDIO

(火) 19:00-20:30 / 20:30-懇親会

主催 | 賃貸UP-DATE実行委員会 定員 | 20名 参加費 | 4000円 (税込) 【領収書・ドリンク・軽食つき】懇親会費込み

・ JR総武本線 新日本橋駅 徒歩2分 ・ 東京メトロ銀座線 三越前駅 徒歩2分 ・ JR山手線 神田駅 徒歩7分 ・