

# 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・定期借地権」と題した講習会を開く。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。

定期借地権は32年が経過した今でも国民はもろろん、不動産関係者の間でもほとんど認知されていないが、むしろは正しく理解されていないのが実態だ。その定期借地権の特性や機能を改めて整理し、今日の意義について語るのもう一人の講師、勝水雅治氏。勝水氏は不動産鑑定士でNPO法人首都圏定借協会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」。

定期借地権は32年が経過した今でも国民はもろろん、不動産関係者の間でもほとんど認知されていないが、むしろは正しく理解されていないのが実態だ。その定期借地権の特性や機能を改めて整理し、今日の意義について語るのもう一人の講師、勝水雅治氏。勝水氏は不動産鑑定士でNPO法人首都圏定借協会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」。

定期借地権は32年が経過した今でも国民はもろろん、不動産関係者の間でもほとんど認知されていないが、むしろは正しく理解されていないのが実態だ。その定期借地権の特性や機能を改めて整理し、今日の意義について語るのもう一人の講師、勝水雅治氏。勝水氏は不動産鑑定士でNPO法人首都圏定借協会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」。

定期借地権は32年が経過した今でも国民はもろろん、不動産関係者の間でもほとんど認知されていないが、むしろは正しく理解されていないのが実態だ。その定期借地権の特性や機能を改めて整理し、今日の意義について語るのもう一人の講師、勝水雅治氏。勝水氏は不動産鑑定士でNPO法人首都圏定借協会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」。

定期借地権は32年が経過した今でも国民はもろろん、不動産関係者の間でもほとんど認知されていないが、むしろは正しく理解されていないのが実態だ。その定期借地権の特性や機能を改めて整理し、今日の意義について語るのもう一人の講師、勝水雅治氏。勝水氏は不動産鑑定士でNPO法人首都圏定借協会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」。

定期借地権は32年が経過した今でも国民はもろろん、不動産関係者の間でもほとんど認知されていないが、むしろは正しく理解されていないのが実態だ。その定期借地権の特性や機能を改めて整理し、今日の意義について語るのもう一人の講師、勝水雅治氏。勝水氏は不動産鑑定士でNPO法人首都圏定借協会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」。

定期借地権は32年が経過した今でも国民はもろろん、不動産関係者の間でもほとんど認知されていないが、むしろは正しく理解されていないのが実態だ。その定期借地権の特性や機能を改めて整理し、今日の意義について語るのもう一人の講師、勝水雅治氏。勝水氏は不動産鑑定士でNPO法人首都圏定借協会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」。

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頻々と出現する。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を解体し、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(これからは)と題する講演の中でおそら、期間終了時に建物解体や土地の返還を巡って万が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る。

定期借地権に詳しい専門家は多いが、速水氏のように定期借地権一筋に仕事をしている人物を筆者はほかに知らない。

定期借地権に詳しい専門家は多いが、速水氏のように定期借地権一筋に仕事をしている人物を筆者はほかに知らない。

定期借地権に詳しい専門家は多いが、速水氏のように定期借地権一筋に仕事をしている人物を筆者はほかに知らない。

定期借地権に詳しい専門家は多いが、速水氏のように定期借地権一筋に仕事をしている人物を筆者はほかに知らない。

定期借地権に詳しい専門家は多いが、速水氏のように定期借地権一筋に仕事をしている人物を筆者はほかに知らない。

定期借地権に詳しい専門家は多いが、速水氏のように定期借地権一筋に仕事をしている人物を筆者はほかに知らない。

## 総合

### 専務理事に速水英雄氏

### 定借協、8月に講習会

## 30年目の課題と意義



速水英雄氏(現在、(一社)全国定期借地借家協会専務理事、NPO法人沖縄定借協会の専務理事、徳島県出身、1950年生まれ、住友銀行退職後カメラグループ(株)の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。

速水英雄氏(現在、(一社)全国定期借地借家協会専務理事、NPO法人沖縄定借協会の専務理事、徳島県出身、1950年生まれ、住友銀行退職後カメラグループ(株)の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。

速水英雄氏(現在、(一社)全国定期借地借家協会専務理事、NPO法人沖縄定借協会の専務理事、徳島県出身、1950年生まれ、住友銀行退職後カメラグループ(株)の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。

速水英雄氏(現在、(一社)全国定期借地借家協会専務理事、NPO法人沖縄定借協会の専務理事、徳島県出身、1950年生まれ、住友銀行退職後カメラグループ(株)の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。

速水英雄氏(現在、(一社)全国定期借地借家協会専務理事、NPO法人沖縄定借協会の専務理事、徳島県出身、1950年生まれ、住友銀行退職後カメラグループ(株)の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。

【住宅新報 7月23日号記事より】

# 彼方の空

住宅評論家 本多信博

◇140

『所有から利用へ』が時代の流れだが、何であれ所有する者がいなければ利用もできない。定期借地権の土地所有者はその多くが旧来の地主層だが、今後は地元の不動産会社などが土地を取得し定期借地として貸し出す手法が期待される。店舗など事業用定借なら幅広い投資家層の参入も可能だ。参加するプレイヤーの多様化で二次市場の流通性が高まれば、定借の新たな発展・拡大につながっていく。

◇ 『新時代の定借パワー』と題して講演した勝木雅治氏(首都圏定借機構理事長)は、定期借地権が誕生した背景について、「土地は持っているが必ずしも必ずしも値上りする」という当時の地味至上主義に対する批判が国民の間で強まり、土地にとって大事なものは所有ではなく利用することだという強い世論に押し出されるように登場した」と指摘した。

◇ 全国定期借地権協会(定借協)の第一回講習会(8月5日)では定借の本質「所有と利用の分離」で議論が白熱した。

◇ 『新時代の定借パワー』と題して講演した勝木雅治氏(首都圏定借機構理事長)は、定期借地権が誕生した背景について、「土地は持っているが必ずしも必ずしも値上りする」という当時の地味至上主義に対する批判が国民の間で強まり、土地にとって大事なものは所有ではなく利用することだという強い世論に押し出されるように登場した」と指摘した。

更に、定期借地権が誕生した1991年は世界的に見るとソビエト連邦が崩壊し冷戦構造が終焉した年でもあると、二大陣営による国家の抱え込み競争が終わり、世界経済のグローバル化が始まった年でもあることが重要だと述べた。

## 所有と利用の分離

## パワーの源探れば

二極化が一段と進み、所有と利用という価値観が併存する世の中になった」と指摘。そして、「定期借地権が不動産問題のすべてを解決できるわけではないが、問題を解決するための一つの手段として捉えらるるようになった。つまり時代が定期借地権の理念に追い付いてきたとも言える」との認識を示した。

### 所有はプロに

福井県小浜市にある平田不動産の二代目社長で、既に地

元で定期借地権事業を数件展開している平田裕氏がこの講習会に参加していた。定借についてこう語る。「地方で高まっている不動産を所有するリスクはプロである地元の不動産会社が負い、ユーザーは土地を所有しない定期借地権住宅を人生設計や価値観に応じて選べるのが理想だ」

また、「人口が減少している地方でも地元不動産会社には地域の発展をめざす責務がある。一等地がないのであれ

ば一等地を創ればいい」とも話す。例えば小学校そばの土地は子育て世帯にとっては魅力的だし、大きな病院の近くは高齢者にとっての一等地になる可能性がある。

要するに借主にとつての魅力をどう引き出すかが次世代定借事業の成否を決める。大木理事長は借主から見た定借ビジネスの一つにこんな例を挙げた。

「東京圏に住む中堅所得層が地方都市で急増している空き家を安価で購入できるのであれば、土地を定期借地することで週末住宅や大規模災害時の避難先などマルチチャレーションが可能になる」

その場合、一般個人が長年の底地所有者になるのが難しいければ、不動産会社が空き家を取得し定期借地権付きで売り出せばいい。

また、地方の活性化には保育園や観光施設・店舗など非住宅系施設の整備も欠かせない。そこで、事業用定期借地権による収益性の高い事業を創出し投資家資金を呼び込むことも、地元不動産会社のアイデア次第で可能になる。こうして定借市場に多様なプレイヤーが参入するようになれば流動性が高まり、定借の新たな発展・拡大につながっていく。

## 次世代めざす定期借地権



大木祐信氏

勝木雅治氏

## 総合

【住宅新報・8月27日号記事より】



# 奈良県で空き家買い取り再販

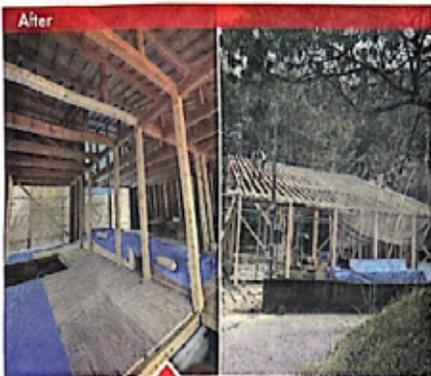
## 年商5億円、5年で20%超成長



空き家の買い取り再販事業を主力に奈良県に拠点を伸ばすフォステール（奈良市）販売価格を抑制するため、リフォームを途中で止めた状態の販売する独自の買い取り再販スタイルを確立、改修コストを抑えることで、空き家の再生・流通を促す。



フォステール  
（奈良市）  
岸川 悦也 社長



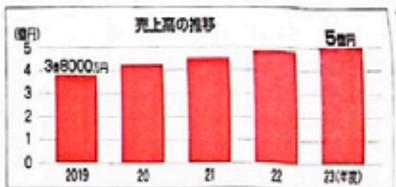
▲左がリフォーム前の空き家。新築でも壊れた完成品のリフォームの状態で販売される

**新築販売で創業 転機は物元仲介**  
フォステールは、「1級建築士まで完成させない」リフォーム手法を強みに空き家の買い取り再販を手がける。その実績は、売買仲介も含めて年間5000件による。

2024年9月期の売り上げは5億円。事業構成は、買い取り再販が5割、売買仲介を占む5割の売り上げとなる。売り上げはここ5年間で1億円増えた。

大塚町と遊賀川に街を構え、不動産ブランチ「イステーション（FC）」の「センチューン（FC）」に「セント・パルト」を併設し、2019年9月期の売り上げは5億円。事業構成は、買い取り再販が5割、売買仲介を占む5割の売り上げとなる。売り上げはここ5年間で1億円増えた。

全面改修せず  
価格は100万円以内  
同社が空き家再生で最も重視するのが出口戦略だ。買い取り再販であることと、都心の物件が明確に地方の古民家が4割を占める。



相親条件の獲得には、DMを使用する。DM送付システムを独自の開発で構築し、DMを送付した上で、関西圏を対象にしたDMを効果的に活用する。DMを送付した上で、関西圏を対象にしたDMを効果的に活用する。DMを送付した上で、関西圏を対象にしたDMを効果的に活用する。

**賃貸住宅フェア2024n大阪に登場予定**

セミナータイトル  
1万円の再販価格で100万円になる  
空き家再生戦略

12月8日（金）  
10時40分～11時30分  
詳しくは賃貸住宅フェアの公式サイトから

「多くの事業者が東海の実態を想像できていないことで、空き家の再生事業を急がざるを得ない」と岸川社長は語る。

「参入障壁は手間」「重取りから始める」

空き家の再生は、物件が立つ敷地内の重取りから始まり、どこまで再生対象物件の士族なのかの境界線を個人で話し合う。空き家は住宅ローンが付きにくい。販売価格を抑える工夫が必要で、古民家特有の装飾は、自費でリノベーションなどを手がけたい」という要領を持つ人が多い。また、要領にすることが目的に購入する法人顧客の中には、ある程度の状態で販売しないことを求めるケースがある。

「問題点」といったコメントを持たされた状態で、基礎部分の改修を実施。その後、イメージパースまでを作成し、販売する。例えば、すべてをリフォームすると改修費が1000万円かかる。このため、途中で改修を止めることで、500万円に抑える（岸川社長）。販売価格も無担保ローンで買われ、1000万円以内で改修する。これにより、販売実績を伸ばす。