

【トピックス】

◎常時空き家コンサルタント養成講座（オンライン開催）

◎定例（月1回（一社）全国定借協会 役員オンライン会議

- 11月7日 （一社）全国定借協会総会・理事会 （東京）
- 11月19日 沖縄定借機構 研修会・理事会 （那覇市）
- 12月10日 九州定借機構 理事会・セミナー （福岡市）
- 12月12日 （一社）全国定借協会 理事会 （東京）
- 2月6日 九州定借機構 定借コンサルタント講座（福岡市）
- 2月12日 沖縄定借機構 オンライン研修会 （沖縄）
- 3月6日 神奈川県不動産鑑定士協会 研修会 （横浜市）
- 4月中旬 沖縄定借機構 総会・研修会 （那覇市）

●「令和 7 年度第 2 回公共施設マネジメントセミナー」開催します！※内閣府

内閣府は、「令和 7 年度第 2 回公共施設マネジメントセミナー」を開催いたします。

本セミナーは、「スモールコンセッション」や「分野横断・広域型 PPP/PFI」を切り口に、遊休施設などを対象とした PPP/PFI 手法による施設の再活用や複合化・広域化の実践事例を紹介するセミナーとなっています。

“文化施設”、“廃校”、“遊休地・空き家”など、複数類型におけるスモールコンセッション等の活用事例や、施設の複合化、自治体横断による PPP/PFI の事例について、実践者の方々による講演を行います。

このセミナーを契機に、地域内の遊休施設や既存の公共施設を見直し、官民連携による利活用の可能性を検討する一步を踏み出していただけるよう、ぜひご参加ください！

日 時：令和 7 年 11 月 14 日（金） 13:00～17:00

（ご関心のあるプログラムのみのご参加も可能です！）

参加方法：ZOOM

対 象：地方公共団体職員、民間事業者等

申込期間：令和 7 年 10 月 3 日（金）～令和 7 年 11 月 11 日（火）

17:00

申込方法：下の URL 又はチラシに記載の QR コードより、ご登録ください。

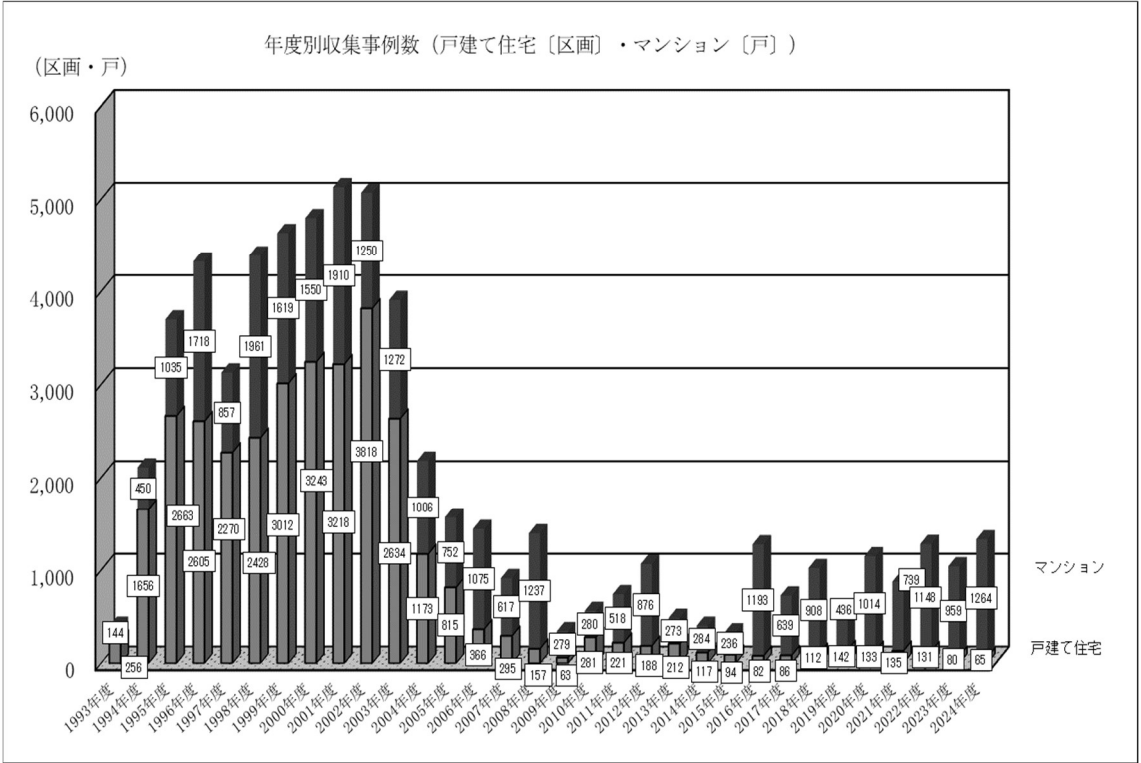
<https://forms.office.com/e/czSUzUppaD?origin=lprLink>

関 連

HP：https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/seminar/r7seminar2_index.html

問合せ先：チラシに掲載しております。

● 2024年度 定借住宅（区画）・マンション（戸数）



2024 年度総計 33 件 1264 戸 （マンション）

2024 年度総計 35 件 65 区画 （戸建住宅）

● 認知症対策の家族信託の事例

認知症や脳卒中などで意思判断能力がなくなって民法上の契約行為ができなくなり、不動産の売買や賃貸、孫に対する贈与などの契約行為そのものができなくなることに備えて、意思能力のはっきりしているうちに対策を打つことが重要であります。

家族信託を活用した事例の紹介

不動産の相続・贈与・売買には、不動産登記のための登録免許税や不動産取得税がかかりますが、信託登記の際にもこれらの税金がかかります。もっとも信託登記の際には非常に低い税率になっています。

◎賃貸物件を複数所有するケースで、子2人にそれぞれの物件を家族信託に

(1) 現状

2棟のアパートを所有して賃貸住宅経営をしています。建築会社の関連会社で一括借り上げをしてもらっていないので、自身で不動産会社にその都度連絡して入居者募集や賃貸契約、入れ替わりの際の改修の手配などをしてきました。80歳になるのを機会に家族信託を利用して、長男と長女のそれぞれに1棟ずつのアパートの管理を

任せたいと考えています。

(2) 現状のままある日突然認知症になると

家族信託などの手続きを何もしないまま、ある日突然認知症や脳梗塞などで意思判断能力がなくなると、法的には家族は本人の代わりに契約行為を行うことができません。当然、将来の大規模修繕や建替え、売却などができなくなります。現実には長男や長女が本人に代わって入居者の入れ替わりの契約を実行していることも多く見受けられますが、第三者と法的な争いになった場合に不都合を生ずることになります。

(3) 家族信託をしておく

本人が委託者かつ受益者となって、1棟の賃貸アパートについて長男を受託者とする信託契約をします。同様にもう1棟の賃貸アパートについて長女を受託者とする信託契約をします。本人が認知症になっているなっていないにかかわらず、それぞれの物件の管理をそれぞれ長男と長女が行うことになります。長男と長女はそれぞれの物件から入る賃貸料収入を管理するための通帳を作成し、入金管理や費用の支払いをこの通帳を通じて行い、委託者かつ受益者である本人に適時報告を行い、本人の指示に応じてその資金を本人に渡

すことになります。大規模修繕や建替え、売却、賃貸借契約、建物管理委託契約などを本人に代わって行うことになります。

信託契約書に将来本人が死亡したときには、それぞれの物件を長男及び長女がそれぞれ受益者となるとしておくと、自動的にそれぞれの物件をそれぞれが単独で相続することになります。

◎信託登記にかかる税金は非常に安い

不動産の登記をするときには登録免許税が課税され、不動産が移転すると不動産取得税が課税されます。しかし、信託登記は実質的な所有者を移転せずに信託行為をするための権利の移転のみが行われますので、これらの税金は非常に低いか非課税とされています。

最終的に相続人等に移転する場合には、通常の登録免許税が課税されますが、もともと相続の際の登録免許税は売買や贈与に比べると低い税率です。また、相続の際には不動産取得税は非課税です。

◎司法書士の報酬

司法書士事務所の報酬はその司法書士事務所の規定によりますが、30万円くらいから様々です。実際に実行するには家族信託を数多く手がけている司法書士や司法書士法人に依頼するのがよいでしょう。

※税理士法人今仲清事務所ネットワーク情報より掲載

●「空き家対策の推進に関する官民連携イベント（東北エリア）」を実施！

～空き家対策における地方公共団体と不動産事業者の連携を強化～

国土交通省では、官民一体となった空き家対策の推進を目的に、

「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」を実施します。

今回は、東北地方整備局管内の地方公共団体と不動産事業者等を対象にイベントを開催します。

不動産事業者の方々の積極的なご参加を期待します。

1. 日時 令和7年11月20日（木）14:00～17:00

2. 会場 東京エレクトロンホール宮城 601大会議室（宮城県
仙台市青葉区国分町3-3-7）

3. 参加対象者

①東北地方整備局管内の地方公共団体の空き家対策ご担当者等

（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県）

②上記の地域で不動産事業を行っており、当該地域の地方公共団体との連携を希望している不動産事業者等※参加枠に限りがございますので、1事業者1名様に調整させていただく場合があります。

4. 参加費 無料（交通費等はお負担をお願いします。）

5. 内容

本イベントでは、連携先や連携のあり方を模索されている東北地方整備局管内の地方公共団体と、これらの地域での連携を検討されている不動産事業者等の皆様にご参加いただき、官民連携事例の紹介等のほか、情報交換やマッチングの機会を設ける予定です。

6. 申込方法

参加希望の方は、下記 URL より参加申込フォームに必要事項をご記入の上、お申込みください。

申込締切：令和 7 年 11 月 14 日（金）

【参加申込フォーム】 <https://forms.office.com/r/7u0p6PTi8s>

令和7年10月9日
不動産・建設経済局不動産業課

「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」を実施します ～空き家対策における地方公共団体と不動産事業者等の連携を強化～

官民一体となった空き家対策の推進を目的に、「空き家対策の推進に関する官民連携イベント」を実施します。今回は、東北地方整備局管内の地方公共団体と不動産事業者等を対象にイベントを開催し、今後も継続的な開催を目指します。不動産事業者等の方々の積極的なご参加を期待します。

1. 日時 令和7年11月20日（木）14:00～17:00
2. 会場 東京エレクトロンホール宮城 601 大会議室
（宮城県仙台市青葉区国分町3-3-7）
3. 参加対象者
 - ①東北地方整備局管内の地方公共団体の空き家対策ご担当者等
（青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県）
 - ②上記の地域で不動産事業を行っており、当該地域の地方公共団体との連携を希望している不動産事業者等※参加枠に限りがございますので、1事業者1名様に調整させていただく場合があります。
4. 参加費 無料（交通費等はご負担をお願いします。）
5. 内容
本イベントでは、連携先や連携のあり方を模索されている東北地方整備局管内の地方公共団体と、これらの地域での連携を検討されている不動産事業者等の皆様にご参加いただき、官民連携事例の紹介等のほか、情報交換やマッチングの機会を設ける予定です。
6. 不動産事業者向けお申込フォーム（期限：令和7年11月14日（金））
<https://forms.office.com/r/7u0p6PTi8s>
※お申込にあたっての詳細やご留意点は別紙をご参照下さい。
※地方公共団体の皆様には、別途直接ご案内しております。



<参考>

- 別紙① 不動産事業者へのご案内（東北エリア）
別紙② チラシ官民連携イベント（東北エリア）

<問合せ先>

【イベントの趣旨について】

不動産・建設経済局 不動産業課 葛西、石野
代表 03-5253-8111（内線 25-116、25-119）

【申込方法、イベント内容等について】

三菱UFJ リサーチ & コンサルティング株式会社（事務局）
政策研究事業本部・経済財政政策部 鈴木、柏崎、大谷
メール：akiya-info@murc.jp

