

【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

●9月8日 全国定借協会関東支部 理事会講習会 （東京）

●9月25日 九州定借機構 セミナー （福岡）

●10月4日 定借勉強会 （群馬県）

●10月22日全国定借協会東海支部 座談会 （名古屋市）

●11月頃 全国定借協会 総会 （オンライン）

●11月18日沖縄定借機構定借アドバイザー講座（沖縄）

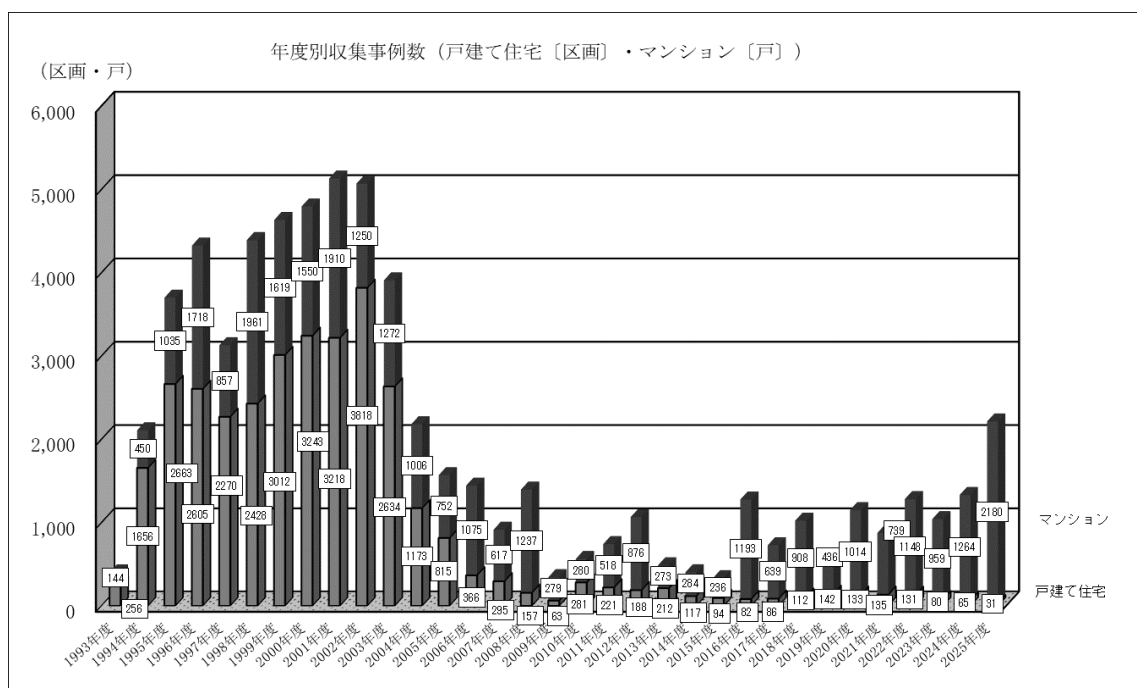
●12月18日九州定借機構 セミナー （福岡市）

●2月17日 沖縄定借機構 オンラインセミナー

●2月26日 九州定借機構第10回コンサル試験（福岡市）

● 定期借地権住宅供給実績（2025年分）

※日本住宅総合センター資料参考



◎(1) 戸建て住宅

2025年度における戸建て住宅の収集事例数は、23件31区画である。都道府県別にみると、第1位は愛知県の22区画、第2位は埼玉県と京都府の3区画であり、収集された事例の約71%が愛知県となっている。前年度までの傾向同様、愛知県での収集事例が過半数を占めている。

(2) マンション

マンションの収集事例数は44件2180戸である。

都道府県別マンション発売戸数は、第1位が東京都の14件980戸、第2位が大阪府の10件541戸、次いで第3位が神奈川県4件393戸であった。また今回収集した44件について、マンション別の最大専有面積の平均は90.57m²であった。

●空き家対策、川下対策から川上対策政策へ！

経済教室

日本経済新聞2026年6月10日

私見

卓見

空き家を生まない政策へ転換を

一般社団法人民事信託相談センター
執行役員企画推進室長

滝田 克彦

全国の空き家は約900万戸、住宅の約7戸に1戸に達している。空き家問題は人口減少や高齢化の問題として語られることが多いが、人口が維持されている都市部でも空き家は増えている。注目すべきは、賃貸・売却の予定がない「その他の空き家」が4割超を占める事実だ。これは住宅需要の不足というより、「動かせない住宅」が増えていることを意味する。空き家は突然発生するわけではない。その前に、長い「意思決定の空白期間」が存在している。高齢期に入ると、自宅の売却や建て替えといった大きな判断は先送りされやすい。生活に直ちに支障はなく、家族への遠慮や心理的抵抗もある。結果として「まだ決めない」という状態が続く。

そして相続が発生すれば不動産は共有となり、全員の同意がなければ処分できない。合理的な選択は「何もしないこと」になり、住宅は市場から退出する。さらに固定資産税の住宅用地特例などの制度により、自宅の保有を続けるコストは限定的だ。高齢者の心理と制度が相まって、意思決定は先送りされていく。空き家問題の核心は住宅の余剰ではなく、意思決定が止まりやすい制度構造にある。これを踏まえて、対策のあり方も変えるべきだ。老朽空き家への行政代執行や除却補助といった発生の対策だけでは構造は変わらない。必要なのは、「空き家を処理する政策」から「空き家を生まない政策」への転換ではないか。まず生前段階で住宅の将来方針を確認する仕組みを導入すべきだ。一定年齢到達時や固定資産税通知時等に、居住継続・売却・賃貸化などの意向確認と情報提供を行い、判断の先送りを減らす。

また、意思決定の連続性を確保する制度の整理も必要だ。成年後見制度の見直しだけでは問題は解決しない。遺言、任意後見、民事信託（家族信託）など既存制度を時間軸で整理し、「いつ」「何が」できるかを図が明示することで、生前設計を促す。

さらに住宅の管理主体を事前に明確化できる環境整備を進めなければならぬ。判断能力の低下や相続発生を見据え、誰が管理や処分を担うのかをあらかじめ定める発想を政策として位置付ける。税制面からの後押しも必要だろう。

★定借マンション・定借戸建住宅は空き家を将来生まない

住宅事業です。地主（貸主）の判断で将来利活用又は建物解体の判断が可能だからです。※定借契約で可能に。

基本的に空き家は発生しない！

《9月8日東京開催》

一般社団法人 全国定期借地借家協会

特別講習会・講演会

2026年9月8日(火) 15:00～17:00 (開場 14:30)

不動産市場の「今」を知る！

変化を読み解き、これからのビジネスを考える

市場が変われば、ビジネスも変わる。人口減少、建築費の高騰、相続、土地活用など、不動産市場は今、大きな転換期を迎えています。本講習会では、市場の変化や最新動向をわかりやすく解説するとともに、借地・定期借地制度をはじめとする実践的な活用方法や事例もご紹介します。これからの不動産ビジネスや土地活用のヒントとして、ぜひご参加ください。

<開催概要>

日 時：2026年9月8日(火) 15:00～17:00 (開場 14:30)

会 場：GINZA Uni-ku (7丁目) N-303

〒104-0061 東京都中央区銀座7丁目13-15 ユニーク7丁目店

参加方法：右記もしくはメールよりお申込みの上、当日参加費をお持ちください。

Mail: jimukyoku@teishaku-pro.org

会員：¥2,000 関係者：¥3,000 一般：¥4,000



会場マップ



申込フォーム

プログラム

【第一部】 15:00～15:45 「いまだから学びなおす：借地・定期借地の基礎のキソ」

あらためて、旧借地法と借地借家法の違いや定期借地借家法について、居住用・事業用の基本構造をわかりやすく解説します。



講師：大木 祐悟 一般社団法人全国定期借地借家協会 理事長

創設当初から定期借地実務に関わる。主たる専門分野は、借地借家法、マンション再生、土地相続問題等。著書としては、定期借地権活用のすすめ、マンション再生等、建築の視点でみる相続と土地の分割活用他

【第二部】 15:45～16:45 「取材から見えた！変わる不動産市場、変わる価値」

『強欲不動産』著者が読み解く、不動産市場の現在地。

不動産市場は今、何が変わり、これからどこへ向かうのか。

市場の動向や社会背景を踏まえながら、業界の最新トレンドと今後の可能性を、事例を交えてわかりやすく解説します。



講師：吉松 こころ 一般社団法人全国定期借地借家協会 監事

鹿児島県大口市（現：伊佐市）出身。

2003年7月、株式会社全国賃貸住宅新聞入社。全国の管理会社やオーナーを訪問し、空室対策や資産運用の現場を取材。営業デスク、編集デスクを経て取締役就任。

2014年11月退職。退職後、バックひとつで62日間の世界一周一人旅に出発。

世界各地の高騰する不動産マーケットを見て回る。

2015年4月、不動産業界向けよろず通信社（株）Hello Newsを設立。不動産や建設の世界で生きる人々を取材。ハウスメイトパートナーズ発行「オーナーズウェイ」編集長。

週刊新潮、週刊アエラ、月刊ファクタなどで記事を執筆。東証グロース上場の株式会社バルマ、社外取締役。

※参加費は当日お持ちください。なるべく釣銭のないようご準備いただけましたら幸いです。

※17時より近隣で懇親会を予定しております別途実費が必要となります、¥7000程度を予定）



協会HP

一般社団法人 全国定期借地借家協会 事務局 連絡先

東京都新宿区西新宿7丁目1-12 2階(ライフリンクデザイン研究所内)

TEL: 03-6373-4236

MAIL: jimukyoku@teishaku-pro.org

HP: <https://www.teishaku-pro.org/>

●スモールコンセSSIONプラットフォームについて！

■第1回 WG 開催のご案内

1. 「普及啓発＋人材育成・組織検討」 合同 WG

- ・日時：令和8年10月6日（火）10:00～12:00
- ・開催方式：オンライン
- ・主な議論内容：
 - ・今後開催予定のプラットフォームイベントの

内容・企画

- ・スモールコンセSSIONの推進に必要な人材・

スキル

2. 「事業手法検討＋資金調達」 合同 WG

- ・日時：令和8年10月2日（金）14:00～16:00
- ・開催方式：オンライン
- ・主な議論内容：
 - ・実案件の現状とつまずきポイント
 - ・事業手法・資金調達上の課題や論点

※第1回 WG で整理した課題を踏まえ、第2回 WG を12月に開催

■説明会のご案内

1.会議情報(オンライン開催)

・日時：2026 年 9 月 1 日(火)1100~(30 分程度)

・URL：

<https://deloitte.zoom.us/j/94849063024?pwd=WWCa7vLlGwpmPUkFtUjAivdcUQtQbh.1>

ウェビナーID：948 4906 3024

パスコード：165115

2.当日のプログラム

・令和 8 年度の WG 活動内容説明(国土交通省よりご説明)

・質疑応答

※添付、令和 8 年度ワーキンググループ参加ご案内（スモールセッションプラットフォーム）を用いてご説明をさせていただきます。

■WG 参加申し込み

1.WG にご参加いただくには、SCPF 会員登録とは別に、WG 会員登録及び第 1 回 WG への参加申し込みが必要です。

① 既に WG 会員登録がお済みの方

以下の第 1 回 WG 参加申込フォームから申込をお願いいたします。

<https://forms.cloud.microsoft/e/xmFY80WTP>

② WG 会員登録がお済みでない方

はじめに、以下の WG 会員申込フォームから会員情報のご登録をお願いいたします。

<https://forms.office.com/e/Fe8VgAM3As>

登録後、以下の第 1 回 WG 参加申込フォームから申込をお願いいたします。

<https://forms.cloud.microsoft/e/xmFY80WTP>

複数の WG への参加、または関心のある WG のみへの参加のいずれも可能です。