

【トピックス】

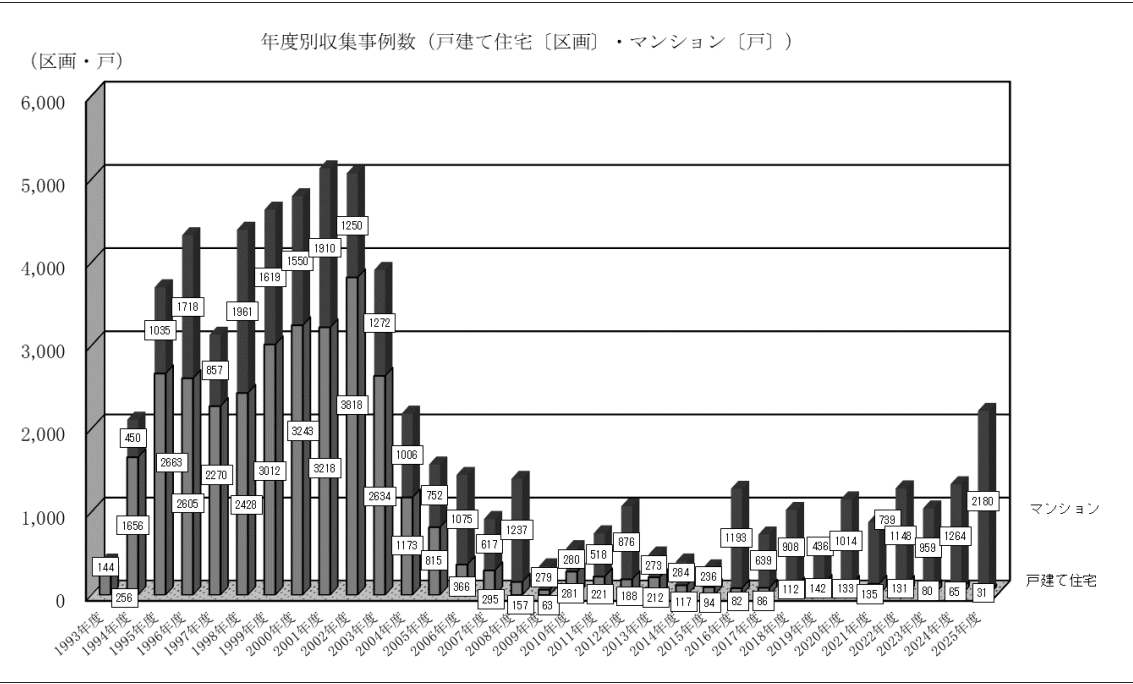
◎常時空き家コンサルタント養成講座（オンライン開催）

◎定例（月1回（一社）全国定借協会 役員

- 1 1月 6日 徳島定借協会 情報交換会 （徳島市）
- 1 1月26日 全国定借協会 総会 （オンライン）
- 1 1月18日 沖縄定借機構定借アドバイザー講座（沖縄）
- 1 2月 8日 全国定借協会 オンライン理事会
- 1 2月18日 九州定借機構 理事会・セミナー（福岡市）
- 1月12日 全国定借協会 オンライン理事会
- 1月 下旬 全国定借協会東海支部 懇談会（名古屋市）
- 2月 9日 全国定借協会 オンライン理事会
- 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 理事会
- 第10回定借コンサルタント試験（福岡市）
- 3月 9日 全国定借協会 オンライン理事会

● 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 of 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90.57㎡であった。

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 滝田 克彦
執行役員企画推進室長

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「まだ決まなくていい」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」を岡が明示することで、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！

● 「マンション管理適正化シンポジウム」を開催！

～マンション管理計画認定制度の改正等を踏まえた、

今後のマンション管理～

1. 開催日時

令和8年10月25日（日）10:00～12:00

2. 開催方式・会場

現地開催・オンライン開催併用

現地会場：ビジョンセンター東京虎ノ門（東京都港区虎ノ門2-4-7
T-LITE）

3. プログラム

[1] マンション管理計画認定制度について

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）丸山 宏司

[2] 「マンションすまい・る債」と「マンションすまい・る融資」

の活用

独立行政法人 住宅金融支援機構

まちづくり融資部マンション再生支援担当部長 松浦 祐介

[3] パネルディスカッション

テーマ：長く住み続けるために、管理組合ができること

・司会：東京都市大学大学院 情報データ科学研究科

特任教授 齊藤 広子 氏

・（株）江守建築設計 代表取締役 江守 美実 氏

・（一社）日本マンション管理士会連合会 会長瀬下 義浩 氏

・サン・ステージ緑園都市西の街管理組合 理事長 加藤 統久 氏

・仙台市都市整備局公共建築住宅部住宅政策課 主査柳谷 理紗 氏