

月刊 空き家相談

第39号

令和元年 6月 1日

令和新時代へ

一般社団法人全国空き家相談士協会 会長 林 直清

4月30日、少しばかり名残惜しくも平成の時代は終わり、5月1日、いよいよ新しい希望に萌えた令和の時代が始まりました。

新聞の号外が多く発行され、国民の多くがテレビの特集番組にくぎ付けとなり、新しい時代の到来に心がワクワクした楽しい気分を味わった方も多かったと思います。もちろん、私もその一人です。昭和から平成へ元号が変わった時は、昭和天皇が崩御された時で、国民全てが喪に服し、なんとなく重苦しく暗いイメージであったと記憶しています。このようなことを国民に経験させてはならないという上皇陛下の優しい心遣いで、生前御退位されたものと推察しています。

私にとって上皇陛下の思い出として、平成16年5月、春の黄綬褒章の受章に際し、宮中豊明殿春秋間に参内した時、受章者を直接ねぎらわれた上皇陛下の「国民の為、社会の為、よく頑張ってください。これからも健康に留意され頑張ってください。」という短いお言葉ではありましたが、心温まる優しいお言葉に感激をいたしたことを今でも思い出されます。85才になられた上皇陛下・美智子上皇后陛下には末永くご健康であられることを願わずにはられません。

日本国憲法第一条には「天皇は日本国の象徴であり、日本国民統合の象徴であってこの地位は主権の存する日本国民の総意に基づく」と記されています。

1300年間の長きにわたって続く天皇制度は、世界に誇ることであり日本人のプライドの源泉であると思っています。

また、櫻井よし子女史が産経新聞にて、・・・「日本よ、麗しき善き大和の国であれとの願いを込めた「令和」の時代が始まった。17条憲法を精神を引き継ぐとされる元号、令和時代の課題は聖徳太子が脱中華と大和の国造りを目指したように日本の国柄に誇りをもって定着させることである。」と述べています。まさしく、日本に生まれたことに感謝し、誇りをもって私達日本人がいつまでも平和で安心で安全な生活を送れるように願いたいものです。

総務省が4月26日、5年ぶりに2018年10月時点の住宅・土地統計調査の速報値を発表いたしました。

それによると、空き家の数は846万戸と5年前より26万戸増加しており、国内の住宅総数6242万戸に占める空き家の割合は過去最高の13.6%でした。

5年前は年々20万戸ずつ増加し、2020年には空き家1000万戸時代がやってくるとマスコミで予想されていたので、この数字を聞いてあれっと思われた空き家相談士の方々も多かったのではないかと思います。

予想された数字より少なく、実際は年々約5万戸ずつ空き家が増えたこととなります。

しかし、今後も右肩上がりが増加するものと思われています。

空き家のうち347万戸は賃貸や売却用以外で長期間不在の住宅や取り壊し予定の住宅でした。そして、賃貸用は431万戸、売却用は29万戸、別荘などの「2次的住宅」は38万戸でした。空き家率が第1位の都道府県は山梨県の21.3%、2位は20.3%の和歌山県、そして3位は19.5%の長野県、4位は19.4%の徳島県でした。

逆に低いのは、埼玉県と沖縄県の10.2%、東京の10.6%、神奈川県10.7%、そして愛知県の11.2%でした。

今回の調査では、将来使い道が曖昧な物件が347万戸増加した点です。これらは所有者不明家屋のまさしく予備軍となるだろうといわれていることです。住宅建設戸数は2018年度で約95万戸あり、供給過剰が続いています。

人口のピークを過ぎ、今後も人口減少社会が続くものと思われまますので、空き家相談士の活躍の場は益々大きくなってきています。

今日、私が心配していることは、米中貿易戦争の事です。長い間、アメリカが世界の政治・経済及び軍事面でも覇権国家として世界をリードし、アメリカの標準が世界の標準として、また、米ドルが基軸通貨として長らく世界に君臨してきましたが、近年習近平の中国が世界の工場として安い品物を多量に世界へ輸出し、経済力、軍事力を急速つけてきました。

特に米中の貿易面では大幅な貿易赤字を抱えているアメリカは、アメリカファースト、No.1をかかげるトランプ大統領にとって我慢のならないことです。

反面、習主席は大中華帝国の夢を実現すべく国家ぐるみで企業を保護し大量の補助金を交付し、地方政府は企業に対し多くの補助金を出し企業の育成、成長政策をとってきました。それが、一帯一路政策であり、AIIB（銀行）の設立でありました。

また、習近平は中国製造2025年計画（メイド、イン、チャイナ2025）をかかげ、70%の部品を2025年には自国内で製造（自給自足）し、特に半導体と宇宙開発部門では世界をリードするという国家戦略を發布し、遠大な計画を打ち立てています。

従って中国では巨大企業（ハイアール・ファーウェイ・アリババ・テンセント・バイドゥ・レノボ・シートリップ等）が続々と誕生し、しかも知的財産権を国家ぐるみで奪いとる（ト

ランプは盗み取ると言っている) 状況となってきました。

これらはトランプ大統領だけでなく、アメリカ合衆国の上下両連邦議会の一致した考えのようです。従って5月中国からアメリカへの全輸入品に対して関税を25%かけるという政策をトランプ大統領は発表しました。一方、中国もこれに対し早速報復関税をかけ、対米600億ドル分、最大25%の関税を6月からかけると発表しました。関税の応酬を巡る米中の対立、衝突が激しくなっています。

米中貿易戦争の深刻化は、リーマンショックを上回る大不況がやってくるという経済評論家もいるくらいで、一時もこの行方に対し目を離せません。

中国に工場を設置したり、取引をしている日本企業も多く、特に日本から中国への輸出額は2018年3月までの1年間で1648億ドルがあり、例えばスマホの部品1400の内、日本から900点の部品(組材)が中国に輸出されています。

従って日本の多くの部品メーカーにとっても大きなダメージが徐々にきいてきています。

内閣府は5月13日、3月の景気動向指数の速報値を発表しました。景気の基調判断を「下方への局面変化」から景気後退の可能性が高いことを示す「悪化」へと引き下げました。

これは、6年2か月ぶりのことであり、アメリカとの貿易摩擦が深刻化し、経済が減速する中国向け輸出が減少したのが主な要因です。このことは、11年前2008年9月のリーマンブラザーズの経営破綻した後の大不況のことを思い出されます。

アメリカはなぜこうもかたくなに貿易戦争を仕掛けてきているのでしょうか？

当然アメリカ国民にとっても痛手を被るわけではありますが、1つに戦後ずっと覇権国家であったアメリカが本腰を入れてライバルの中国つぶしに出てきたのではないかと私は推察しています。根は深いところにあると思っています。

空き家相談士の皆様も米中貿易戦争の影響に今後注目して下さい。7月に実施されるかもわからない衆参同時選挙の行方や当然10月からの消費税10%増税実施にも影響すると思っています。

「貿易摩擦 見えぬ着地点」

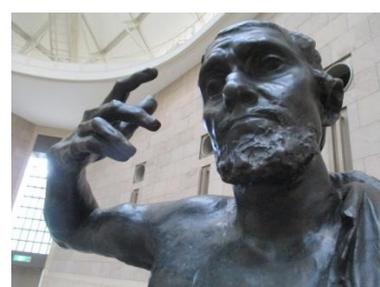
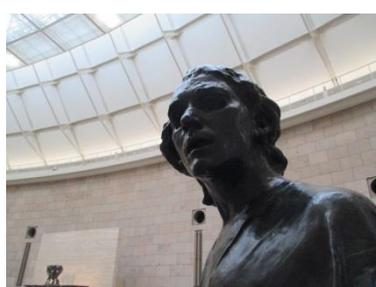
産経新聞 2019. 5. 15



悩めるインスペクター

一級建築士 久保明彦

今月のタイトル「悩めるインスペクター」を思いついた時に、私の中で「悩める」という言葉に反応してしまうのがロダンの「考える人」です。そんな「考える人」をはじめ、ロダンの作品が大集合しているのが、静岡県にあります静岡県立美術館の『ロダン館』です。



(2017年8月)

天井から自然光が降り注ぐ石張りの壁に囲まれた大空間に、32点のロダンの作品が展示されています。ここでは、コンクリートが外界との間にスクリーンをつくり出し、壮大な空間をつくり出しています。私はとにかく大空間が好きです。広い吹抜けを持ったリビングや、学校の体育館。東京ドームや、行った事はありませんが中国の人民大会堂などは、ぜひその広さを堪能してみたいものです。暴風雨の時に、わが身の安全を守ってくれると共に、外の喧騒とはまるで別な異空間を目の前に眺えてくれます。ロダンの作品も素晴らしいものですが、この空間の中でそれを見る事により、より一層輝きが増したのでしょう。

悩みの理由

今、全国のインスペクター（建物の状況を検査・調査する人）は悩んでいます。

私も悩んでいるインスペクターの一人です。正確にはインスペクターだった一人です。

平成 25 年に、ある民間団体のインスペクターの資格を取り登録をしました。国の方からも「既存住宅インスペクション・ガイドライン」が発行され、今後、既存住宅の取引にインスペクションは不可欠になるのだらうと思ったからでした。しかし 3 年後の更新時になって初めて悩みました。3 年間、特に周囲から何のリアクションもなく、時期尚早なのかと結局そのまま更新手続きをしませんでした。

昨年 4 月に宅地建物取引業法が改正になり、中古住宅取引の際にインスペクション（住宅診断）の説明が義務化（注：説明が義務化であり実施が義務化ではない。）されることになりました。ここに来て再びインスペクターに光が当たってきました。宅建業法によるインスペクションは『建物状況調査』といい国土交通大臣が定める講習を修了した建築士（一級、二級、木造）が行うとされています。建築士の独占業務です。

国の制度の中で新しい仕事が誕生しました。「既存住宅状況調査技術者」です。

○宅地建物取引業法

第三十四条の二（略）

四 当該建物が既存の建物であるときは、依頼者に対する**建物状況調査**（建物の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分として国土交通省令で定めるもの（第三十七条第一項第二号の二において「建物の構造耐力上主要な部分等」という。）の状況の調査であつて、経年変化その他の建物に生じる事象に関する知識及び能力を有する者として国土交通省令で定める者が実施するものをいう。第三十五条第一項第六号の二イにおいて同じ。）を実施する者のあつせんに関する事項

○宅地建物取引業法施行規則

第十五条の八 法第三十四条の二第一項第四号の国土交通省令で定める者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

一 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二条第一項に規定する建築士（以下「建築士」という。）

二 **国土交通大臣が定める講習を修了した者**

2 前項に規定する者は、建物状況調査を実施するときは、**国土交通大臣が定める基準に従って行うものとする。**

○国土交通省告示第二百四十四号

宅地建物取引業法施行規則第十五条の八第一項第二号の国土交通大臣が定める講習は、平成二十九年国土交通省告示第八十一号第二条第五項に規定する**既存住宅状況調査技術者講習**とする。

○国土交通省告示第二百四十五号

宅地建物取引業法施行規則第十五条の八第二項の国土交通大臣が定める基準は、平成二十九年国土交通省告示第八十二号において定める**既存住宅状況調査方法基準**とする。

10

（国交省 HP より）

しかし、ここで再び元インスペクターは悩むこととなります。

その理由は、

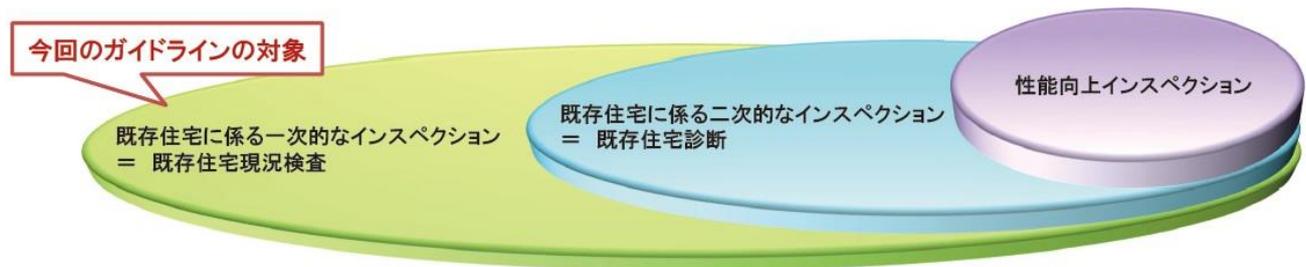
- ①. インスペクターの数
- ②. インスペクションの診断内容
- ③. インスペクションの種類
- ④. インスペクションの認知度 などです。



順番に説明させていただきますと、①のインスペクターの数ですが、現在、国土交通大臣が定める講習を行っている機関が 5 つあります。その中の一つである「公益社団法人日本建築士会連合会」に登録されているインスペクター（既存住宅状況調査技術者）の総数は 16.807 人（建築士会 HP より）です。一方、年間の既存住宅の流通量は、総務省のデータによると約 17 万戸程度で、昨年の調査ではそのうち約 8% がインスペクションを行った

と推定されています。17万戸の内の8%ですと13,600戸になり単純に計算しても一人1件の割り当てがないこととなります。その上この他にもインスペクターを抱えている、4つの団体がありますので、この時点で「勝負あった」といった感じです。

さらに理由②に進みますと、診断内容についてですが、検査項目は「構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの」や「雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性の高いもの」などが中心となります。それは、国で考えるインスペクションの種類は3つに分類できますが、ここでいうインスペクションは一番簡単な一次的な調査だからです。



(国交省 HP より)

耐震性や省エネ性能を判定することでもなく、建築基準法に適合しているとか、瑕疵があることを調査することもあります。あくまでも指定された部位が劣化していないかを、足場を組むことなく、歩行できる範囲を目視や計測で検査することになります。如何でしょう。これなら特別な資格がなくても誰でも簡単に検査できると思いませんか？検査することは重要ですが、これをインスペクターという技術者を名乗る人が「国の基準で検査します」と言って2~3時間、現地を歩き回る検査にどれだけ価値があるでしょう。実情が分かっている人は普通にスルーしてしまうことでしょう。

③の種類については、既存住宅の建物検査はいろんな種類の検査があります。建物状況調査以外に、「フラット35適合証明技術者」「長期優良住宅化リフォーム登録インスペクター」「既存住宅性能評価」「耐震基準適合証明」「特殊建築物定期報告」「既存住宅瑕疵保証検査」などいろいろな検査がありそれぞれ基になる基準があります。

また今回話題にした「既存住宅状況調査技術者」は宅建業法の改正があるまでは一般の既存住宅取引時に「既存住宅現況検査技術者」と名乗りインスペクションを行っていた人が多く、その中から建築士の資格のある人が、移行講習を受講することにより「既存住宅状況調査技術者」として新たにインスペクションを行うことになりました。

もうこうなると複雑すぎて訳が分からず、悩みは深まる一方です。これだけ複雑ですと住宅購入希望者だけでなく、当事者の建築士も混乱してしまっているのではないのでしょうか。そして追い打ちをかけるように、国交省の調査によりますと、住宅購入希望者のインスペクションの認知度は低いままのようです。

インスペクションの課題

それでは、このインスペクターの悩みを解決するにはどうしたらよいのでしょうか。

そもそもインスペクションが進まない理由はなぜなのでしょう。いろいろ考えてみますと2つのことが思い浮かびます。

1つ目は「中立性の証明」という事です。ガイドラインにも検査人は「客観的、誠実に取り組み、公正なインスペクション業務の実施に努めること。」とあります。当然の事ではありますが、まれに依頼主が仲介業者であり、毎毎のお客様であればインスペクターは依頼主に対して有利な報告を上げることが考えられます。今はやりの<SONTAKU>が発動されてしまうと検査結果が怪しくなってきます。それを疑う住宅購入者は対象住宅の購入を諦めてしまうかもしれません。

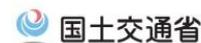
インスペクションを買主と売主のどちらが発注するかという問題がありますが、売主からの依頼の場合、買主に対してどのようにして中立性を証明すればよいのでしょうか。

少し話はズレますが、2年前にマンションの大規模修繕工事における、不適切コンサルタントによるリベート問題が発覚し、国交省も注意喚起を促しましたが顛末は灰色のままです。マンションの大規模修繕でさえこんなことが起こるのですから、何らかの方法でこの中立性を担保できなければ、「既存住宅状況調査」はこの先進んでいかないと思います。ただ、この調査はそんな大掛かりな<SONTAKU>は発動されないと思います。なぜなら、報告書の内容は次に書くように、わりと簡単に誰でも検証できるからです。

それは理由の2つ目に上げたい「ほのぼのとした診断方法」です。

次にあるのが、検査対象部分と劣化対象の検査方法です。

既存住宅現況検査における検査項目について【戸建住宅】



戸建住宅において共通的に検査対象とすることが考えられる項目

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	小屋組、柱、梁、床、土台、床組等の構造耐力上主要な部分		<ul style="list-style-type: none"> 構造方式に応じ、木造にあっては蟻害・腐朽が、鉄骨造にあっては腐食が、鉄筋コンクリート造にあっては基礎において検査対象とする劣化事象等が生じている状態 著しい欠損や接合不良等が生じている状態 	目視、触診 打診、計測
	床、壁、柱		<ul style="list-style-type: none"> 6/1,000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く) 	計測
	基礎		<ul style="list-style-type: none"> コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態 鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋の露出) 	目視 計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	屋根、外壁	<ul style="list-style-type: none"> 屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じる可能性が高い欠損やずれが生じている状態 シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態 	目視
		屋外に面したサッシ等	<ul style="list-style-type: none"> 建具や建具まわりにも雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態 シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態 	目視
	内部	小屋組、天井、内壁	<ul style="list-style-type: none"> 雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認) 	目視
③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管、給湯管	<ul style="list-style-type: none"> 給水管の発錆による赤水が生じている状態 水漏れが生じている状態 	目視、触診 (通水)
		排水管	<ul style="list-style-type: none"> 排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認) 水漏れが生じている状態 	目視、触診 (通水)
	換気	換気ダクト	<ul style="list-style-type: none"> 換気ダクトが脱落し、又は接続不良により、換気不良となっている状態 	目視

私の理解では、天井に水染みを発見した時には「天井に水染みがあったが雨漏りなのか結露なのか不明です。」といった報告でよろしいようです。基礎についても数百円程度で買えるクラックスケールをヒビにあててみて「ここに5mmのひび割れがありました。」

と書き出せば出来上がりで、それについての専門家としての特別な考察も必要ないようです。床下点検口を覗き込み、見える範囲に白蟻の被害がなければ被害なしとなり、見えない部分に被害があってもそれは報告されません。



(国交省 HP より)

こんな報告書をもらうならば、実際に家に入って人間の動物的感をフル回転させ、室内の匂いや肌の感覚。家の中を歩き回って感じる足裏の感触などの方が、よほど参考になるような気がします。その合間にひび割れや、水染みもチェックできますでしょうし…。

「根こそぎ検査」の勧め

さて、ここまで考えて悩みぬいたインスペクターが悩みから抜け出すのにはどうしたらよいのでしょうか。(ここからは私の体を離れて天の声として書かせていただきますが…。)

国の考えとしては、この制度の認知度を上げて、既存住宅の取引を活性化しようとしているようですが、一方の購入予定者は内容の認知度が上がれば上がるほど、このインスペクションからは離れていくと思います。

既存住宅を購入しようとしている人は、不安があるのだと思います。既存住宅に興味はあるが不安の方が大きいため、新築に流れていってしまうのだと思います。それならばその不安を徹底的に取り除いてあげることが必要になります。

そのためにどうすればよいかというと、トコトン検査を行えばよいのです。相談を受けた空き家の事を、本気で何とかしようとするのであれば、ライバルたちが行っているガイドラインに則った検査だけでなく、耐震診断をはじめ、シュミットハンマーを使ったコンクリート強度の試験や、赤外線サーモグラフィカメラでできる断熱や漏水の検査などを行います。(少なくとも機械は<SONTAKU>しないでしょうから…。) オプションなどとケチな事を言わないで、でき得る調査や検査を全て詰め込んで「根こそぎ検査」を始めてみてはいかがでしょうか。

天井に水染みがあるのならば、多少天井をはがして見て、天井裏を覗き込みその原因を徹底的に調べてみるべきです。1年に1回あるかわからない10万円程度の仕事をポーと

待っているよりも、「根こそぎ検査」を行い、建築士としてしっかりとした考察を入れた報告書を作成することにより、購入予定者の理解を得るほうが、結果的には既存住宅の流通も活性化するのではないのでしょうか。そのための費用は多少追加でかかるでしょうが、空き家相談士としては所有者に事情を説明して理解を得るべきだと思います。

以前この記事で書いたように『製品やブランドの価値を決めるのは、いまや生活者です。

クリエイターやマーケッターは<製品を「売る」仕組みをつくる>のではなく<消費者から「選ばれる」仕組みをつくる>時代になっている』という藤井一成氏の言葉がここで生きてきます。購入希望者や、仲介業者に向けて、この作業の認知度を上げることこそ、これからは必要になってくるのだと思います。そうすることにより、インスペクターの視界も晴れて悩みから抜け出す事ができるのだと思います。



皆さんも体になんとか違和感がある時に、簡単な市販薬で一時的なケアをするよりも、一度病院に行ってしっかり検査をするように言われることがあると思います。多少時間や費用がかかっても、建物の状態をしっかり確認することで、仮に売却に至らなくても、今後の運用についてのナビゲーターになるのではないかと思います。

「全国版空き家・空き地バンクサイト」について <https://www.akiya-at-home.jp/>

2019年1月8日より、空き家相談士紹介コンテンツがリリースされました。
 トップページをクリックすると、当協会の空き家相談士検索ページが表示されます。
 まだお申込みでない方は、事務局へお問い合わせください。
 (掲載料は事業所単位で1年間4万8千円、ただし会員は1万円です)

全国、多数の市町村が参加しています。

①



②



③



MONTHLY NEWS

◆ 「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」を公表

国立社会保障・人口問題研究所は、このほど、2019（平成31）年推計の「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」をまとめました。

この推計は5年ごとにまとめており、都道府県別に、5つの家族類型（単独世帯、夫婦のみの世帯、夫婦と子から成る世帯、ひとり親と子から成る世帯、その他の一般世帯）ごとにみた将来の世帯数を求めることを目的としています。

※内容につきましては、以下のホームページで確認できます。

<http://www.ipss.go.jp/pp-pjsetai/j/hpjp2019/t-page.asp>

（平成31年4月19日）

◆ 「不動産業 ビジョン 2030」をおよそ四半世紀ぶりに策定

国土交通省、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会では、不動産業に携わるすべてのプレーヤーが不動産業の持続的な発展を確保するための官民共通の指針を、およそ四半世紀ぶりに「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」としてとりまとめました。

※内容につきましては、以下のホームページで確認できます。

http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s203_hudousan01.html

（平成31年4月24日）

◆ マンションへの永住意識 過去最高（6割超）に

国土交通省は、管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握するための調査を約5年に一度行っています。（前回調査は平成25年度）この度、平成30年度調査の結果を取りまとめました。

※内容につきましては、以下のホームページで確認できます。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html

（平成31年4月26日）

◆ 平成 31 年 4 月度 経営者の住宅景況感調査報告

一般社団法人 住宅生産団体連合会(会長：阿部俊則 積水ハウス株式会社代表取締役会長)では、平成 5 年 1 0 月から住団連及び住団連団体会員の会員企業に対して、低層住宅に関する『経営者の住宅景況感調査』を年 4 回実施しております。この調査は、住宅の受注動向をタイムリーかつ的確に把握し、その情報を広く社会に提供する事を目的としております。

このほど、平成 31 年 4 月度の調査結果を公表しました。

※内容につきましては、以下のホームページで確認できます。

<https://www.judanren.or.jp/activity/proposal-activity/report01/201904/index.html>

(平成 31 年 4 月 26 日)

◆ 平成 30 年住宅・土地統計調査 調査の結果を発表

総務省は平成 30 年住宅・土地統計調査における住宅数概数集計の結果を発表しました。

住宅数概数集計の結果とは、調査結果を早期に提供することを目的として、住宅総数、空き家の総数等の概数を、確定数の公表に先がけて公表するものです。

今後公表する住宅及び世帯に関する基本集計等の確定数は、住宅数概数集計の数値とは必ずしも一致しません

※内容につきましては、以下のホームページで確認できます。

<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html>

(平成 31 年 4 月 26 日)

◆ 賃貸 DIY ガイドライン公開

一般社団法人 H E A D 研究会は、「賃貸 DIY ガイドライン」を公開しました
このガイドラインでは、安全を担保する最低限の法規について、各人が自分の建築ではど
ういった規則を守らなければならないかが、専門家でない人にもチェックできるようフ
ローチャートがつくられました。同時に賃貸契約の中でオーナーと管理会社、そして住まい
手が共有するべき事例、および書面ひな形などがセットされ、これから賃貸 DIY を始めよ
うと考えている人にもどういふことかがイメージできるように考えられています。

※内容につきましては、以下のホームページで確認できます。

<http://www.head-sos.jp/schedule/001162.html>

「協会本部」・支部 活動報告・予定 等

【5月新入会員紹介】

有限会社アークホーム 代表取締役 吉原 真人（賛助会員）
〒250-0874 神奈川県小田原市鴨宮 349-3
TEL0465-47-4044 FAX0465-47-4022

株式会社ホリコシ産業 代表取締役 堀越 正義（賛助会員）
〒433-8108 静岡県浜松市北区根洗町 16-3
TEL053-437-1126 FAX053-437-1488

株式会社不動産 Labo. 代表取締役 松下 一八（賛助会員）
〒438-0834 静岡県磐田市森下 89
TEL0538-33-6118 FAX0538-33-6117

株式会社ランドハート 代表取締役 森部 彰（正会員）
〒260-0015 千葉県千葉市中央区富士見 2 丁目 14 番 6 号
TEL043-223-1234 FAX043-223-0567

ジェイレックス・コーポレーション株式会社 代表取締役 春田 英樹（正会員）
〒160-0023 東京都新宿区西新宿 1-23-7 新宿ファーストウエスト 16F
TEL03-3345-6012 FAX03-3345-6011



◎東京中央ロータリークラブの例会の卓話で林 直清会長がスピーチ

令和元年5月16日、東京中央ロータリークラブの1534回の例会で林 直清会長が卓話をしました。

テーマは「空き家の現状と空き家相談士の役割」と題してスピーチをいたしました。

帝国ホテルで130名程の会員の前で、空き家の定義に始まり、空き家はいつごろから発生したのか？ 空き家はなぜ生まれるのか？ 全国と東京で空き家の数は・・・%か？

我が国の人口の推移について、生産年齢人口と高齢化率と合計特殊出生率について、また我が国の少子化問題と高齢化問題はひどくなり、今後益々空き家は増加する。そして、空き家相談士が空き家問題解決のスペシャリストと期待されており、今後空き家相談士の役割りが重要になるものと考えている。と締めくくりました。

Rotary club of Tokyo Chuo Be the Inspiration 2018-19年度 第1534回 5月16日号

Weekly Report District 2750 Rotary Club of Tokyo Chuo 東京中央ロータリークラブ 1967年7月～1968年3月

クラブテーマ 「我らロータリアン、一歩前に出よう！」

本日例会次第 第1534回 令和元年5月16日(木)

■開会式
■ロータリーソング
■会長報告
■幹事報告
■Happy Birthdayと、ニコニコのご披露
▷次週のハッピーバースデー企画 (5月16日～22日)
▷次週のハッピーバースデーご美人 (5月16日～22日)
■卓話
テーマ：「空き家の現状と空き家相談士の役割り」

▷スピーチ者 林 直清 (5月16日)

1942年11月16日 東京都中央区生まれ
1967年3月 中央大学法学部法律学科卒業
1967年7月～1968年3月 不動産会社勤務
1968年11月 大卒住宅会社入社 25歳で創業
1969年8月 大卒住宅株式会社を山手区で設立 社長
2017年4月 社長代表取締役会長に就任 今日に至る 今年8月で設立50周年を迎える
1988年8月 大卒ホーム株式会社 (建設業) 高専代表取締役
〔前〕公益財団法人日本不動産協会理事
〔前〕公益財団法人不動産保証協会理事
〔前〕全日本不動産協会理事
〔前〕世界不動産連盟 (FIABCI) 日本支部会長
〔前〕一般財団法人日本不動産経営者協会 会長等就任

【報告】
2009年～ 一般財団法人全国不動産コンサルティング協会 理事
2015年～ 一般財団法人全国空き家問題協議会 会長
【役員】
宅建業特約士・公益不動産コンサルティングマスター
【日本表参道】
2001年国土交通大臣公邸
2004年春経理報告



◎第 22 回 「東京空き家塾」 開催

令和元年 5 月 23 日(木)13:00 より「大幸ホール」(東京都杉並区高円寺南)において、第 22 回「東京空き家塾」を開催しました。

今回は、今までの空き家塾とは方法を変えて、最初に基調講演として副会長、玉木賢明法律事務所の弁護士高田祐輔先生から『民法及び関連法規の改正について』の講義、そして次に参加者を四つのグループに分けそれぞれ討論を行い、その討論の中から何件か、利活用、問題点、現状等について、参加者からの発表及び全員での討論がありました。

千葉の古民家の利活用を見学に行った件、長野県安曇野の空き家(田んぼ付き)をどう利活用すべきか? 隠岐の島海士町の現状、再建築不可空き家を賃貸物件として復活させた件、シェアハウスの現状と未来、そしてイタリア、マテーラの洞窟住居をホテルにしている等々、とても勉強になる空き家塾でした。

今後の空き家塾も、会員や空き家相談士の皆さんの実務の参考になる勉強会を行います。

◆今後の「東京空き家塾」の予定

第 23 回・2019 年 7 月 9 日(火)13:00~17:00 懇親会 17:30~19:00

第 24 回・2019 年 9 月 10 日(火)13:00~17:00 懇親会 17:30~19:00

事務局 永井



◎2019年5月25日(土)26日(日)《開催》
第44回 空き家相談士認定講座 【会場】(東京)大幸ホール

◎2019年6月15日(土)16日(日)《予定》
第45回 空き家相談士認定講座 【会場】(東京)大幸ホール

◎2019年7月20日(土)21日(日)《予定》
第46回 空き家相談士認定講座 【会場】(東京)大幸ホール

◎2019年10月14日(月)15日(火)《予定》
第47回 空き家相談士認定講座 【会場】(大阪)大阪大学中之島センター

※「月刊空き家相談」では、皆様からの投稿をお待ちしております。

発行人	一般社団法人 全国空き家相談士協会
	会長 林 直清
	〒166-0003 東京都杉並区高円寺南 2-19-5
	TEL:03-3318-0231 FAX:03-3318-0296

※本誌掲載の文章・写真等の無断複製・転載を禁じます。