

特集

全国フォーラム初開催！



良質な 不動産コンサルティングの 普及と社会課題解決を目指して

本誌5月号の特集で「転換期の不動産コンサルティング」の多様な可能性に触れ、6月号ではアンケートから浮き彫りになった課題に迫った。これら課題を乗り越え、コンサルティングビジネスを成功に導くには、行政や業界団体を巻き込んだ業界全体の取組みが不可欠である。そしてこのたび、その第一歩と言えるイベントが開催された。



全国不動産コンサルティングフォーラム 2025 開催報告

令和7年5月19日（月）、都内にて、「全国不動産コンサルティングフォーラム2025」が盛大に開催され、北海道から鹿児島まで全国から約300名が参加した。（公財）不動産流通推進センター（以下「推進センター」）と不動産コンサルティング中央協議会が主催し、国土交通省および不動産業界5団体^{（※1）}が後援する官民一体となったこのイベントは、昨年6月に国土交通省が公表した「不動産業による空き家対策推進プログラム（以下「プログラム」）」における「媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進」に向けて記念すべき第一回の開催となった。

さらに、昨年11月に登録が開始した不動産コンサルティング地域ワーキング・グループ（以下「地域WG」）23団体も参加し、全国の不動産コンサルティング関係者が一堂に会するイベントとなった。

本フォーラムの目的は全国の不動産コンサルティング関係者が最新の知見とノウハウを共有し、交流を深めるとともに、消費者や地域が抱える不動産に

関する多様な課題に対し、最適な解決策を提案する質の高い不動産コンサルティングサービスの普及・促進に繋げることである。

以下、その概要をお伝えする。

（※1）（一社）全国住宅産業協会、（公社）全国宅地建物取引業協会連合会、（公社）全日本不動産協会、（一社）不動産協会、（一社）不動産流通経営協会（五十音順）

開会にあたり

開会のあいさつに立った推進センターの坂本久理事長は、多忙な中集まった参加者への感謝とともに、本フォーラム開催の意義と目的を力強く語りかけた。続いてあいさつした国土交通省 大臣政務官吉井章氏は、不動産コンサルティング業界の重要性を強調するとともに、国土交通省として、制度の充実や地域連携強化を通じて質の向上と普及を推進する方針を示し、業界の発展と社会貢献への大きな期待を表明した。



坂本 久
不動産流通推進センター 理事長



吉井 章
国土交通省 大臣政務官



岡本 洋三 全国宅地建物取引業
協会連合会 常務理事

基調講演

「不動産コンサルティングの促進にかかる取組みについて」

川合紀子氏

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課長



川合課長は、昨年6月のプログラムは、空き家問題を契機に不動産業が地域と連携し、新たな価値を創造する役割を担うことを目指すものであり、空き家対策に加え、人口減少下で減少傾向にある不動産

業の持続可能性を高めることにあるとした。流通が難しい不動産には、その前段階での課題整理が不可欠であり、不動産業のノウハウを活かしたコンサルティングサービスの提供が、産業自体の裾野拡大につながるとの考えを示した。

また、リスクリングの重要性を強調し、媒介事業者が不動産コンサルティングに取り組むには、質の高いサービス提供のため、社会経済情勢や関連制度の再整理とスキルアップが不可欠だと述べた。地域WGによる推進は、関係者間で課題やノウハウを共有することで、信頼され認知される質の高いサービス提供を目指すものであり、この思いを参加者と共有したいと語った。

これまで大規模な企画業務が主に想定されてきたコンサルティングについて、空き家対策を入口とする新たな形態のコンサルティングを推進し、それが幅広い類型のコンサルティングにつながることを目指すために、「学びつなげる場」(フォーラムなど)と「実践の場」(地域WG)を提供し、ノウハウ共

有による契約締結増加に期待を示した。

さらに昨年11月から登録が始まった地域WGは現在25団体となっており、マスターを中心に宅建士や多様な士業が参画していることを強調。これは不動産が抱える多様な課題に対応できる体制を反映しており、国土交通省としても心強いと語った。地域WGと連携し、必要な支援^(※2)を充実させながらコンサルティングサービスを推進していく意向を示した。

最後に、不動産コンサルティングへの期待として、増加する流通困難な不動産を流通に近づけるためには、民間事業者と地方公共団体の協力・役割分担が不可欠であり、コンサルティングが地域と民間事業者をつなぎ、地域価値向上を達成する役割を担うことを願うと述べた。官民連携の推進や、各業界団体が進める消費者向け相談体制において、地域WGが統率的な立場を担うことへの期待も表明した。今後も地域WGや推進センターを通じて、現場の声や政策的課題についての意見交換を継続し、具体的なコンサルティングサービスの充実に向けて共に取り組んでいく意欲を示し、講演を締めくくった。

(※2) 地域WGの支援策については8ページ以降のパネルディスカッションでも言及。

事例表彰と発表

本フォーラムのハイライトの一つとして、日々のコンサルティング業務で実際に直面する複雑な課題を、いかに専門性と倫理観をもって解決に導いたかを示す、優良コンサルティング事例発表と表彰が行われた。推進センターでは昨年からの継続的に事例募集を行っている。不動産コンサルティングを実践する方々の知見を共有し、課題解決のツールとして活用していくことを目的としたもので、多くの事例の提供があった中から実務家を含めた選考委員会による選考の結果、今回3件が選定された。

本フォーラム参加者アンケートでは、「事例発表はどれも大変参考になりました。具体的な課題解決へのアプローチが分かりやすく、明日からの業務に活かせると感じました。」と、複数の参加者から賞賛の声が寄せられた。

事例1

借地権相続と空き家問題を解決

～姉妹の想いを実現した事例～

脇保 雄麻氏

株式会社ユー不動産コンサルタント 代表取締役

脇保氏は、借地権の相続と空き家問題が絡む複雑な事例を発表した。通常なら売却を勧めがちな状況で、顧客の「不動産を手放したくない」という強い思いを汲み取り、コンサルティングを通じて問題解決に導いた。

対象物件は東京都足立区の旧法借地権付き土地約47坪。地主からの連絡で、借地人の相続に伴う名義変更と、空き家による防犯上の懸念解消が依頼された。

相続人である姉妹に話を聞くと、共有でアパートを建てたいという意向が判明。しかし、姉が単独で借地権と建物を相続しており、妹に権利がないため将来的な相続トラブルが懸念された。姉が単独で相続したのは、過去の遺産分割トラブルから早期現金化を考えていたためだったが、姉妹の本心は「生まれ育った実家を残したい」というものであった。

そこで脇保氏は、姉の借地権を分割して妹に贈与し、それぞれが地主と借地契約を結ぶことで、姉妹が個別に建物を建てられるよう権利調整を行った。残置物の引き取り手募集にSNSを活用したり、解体費用に助成金を充てるなどして、大幅な経費削減も実現。地主も名義変更承諾料と地代増額のメリットを得られた。

脇保氏は、仲介報酬を優先する立場であれば売却を勧めるのが一般的だが、顧客の真のニーズを深掘りすることで新たな価値を生み、コンサルティングとしての報酬にもつながると締めくくった。

(本事例は本誌9月号に掲載予定)

【物件概要】

東京都内某所
駅徒歩10分
旧法借地権
土地面積：約158㎡
物面積：昭和39年築
造2階建延面積約151㎡
築未登記約38㎡
代：約1.6万円

土地158㎡
(約47.79坪)

