建産EYE

不動産の有効活用へ

アドバイザーとして企画立案を提供

大阪府不動産コンサルティング協会

公認不動産コンサルティングマスターの専門集団からなる大阪府不動産コンサルティング協会は94年に設立され、本年で20周年を迎える。4月からは一般社団法人となり、会員数は100名を超えている。会員は、不動産に関する専門的な知識を活用し、その有効活用や取得物件についての査定・採算など不動産に関するアドバイスや企画立案業務等を担っており、協会は、月例研修会や専門分野別研究会などを通じて会員のコンサルティング技能の向上に努めている。また、国土交通省や地方自治体などと連携した受託事業の展開や信託研究などの活動にも取り組んでいる。13年度には国交省の空き家管理ビジネスマニュアル作成支援業務を行った。

―協会においての研究会や研修会について。

協会には11の部会があり、そのうち協会の活動の中心を、教育・研究と事業系の4部会が担当する。教育・研究では会員向けの研修会を毎月1回開催している。さらに、専門分野別グループ研究会として10～15人ほどの少人数でグループをつくり、毎月1回の研究会を開催している。また、研究会にはそれぞれの専門分野があり、現在は相続問題研究会、まちづくり問題研究会、システム検証研究会、建築研究会の4つの研究会がある。その研究会が発端となって、近畿財務局第1号の信託会社となった会社もある。事業活動では、外部団体等が実施している登録実務講習やセミナーなどに講師を派遣し、講習や講演などを行っている。

―これまでの受託事業等の実績について。

国交省の受託事業は、08年が最初で、その後、ほぼ毎年、事業を行っている。協会が主体となって行う事業や昨年のように全国不動産コンサルティング協会などの他団体をサポートすることもある。会員は、不動産コンサルティング以外にも宅建、鑑定、建築、管理、法務、税務、金融などの分野の専門資格と実務経験を持っており、さらに、外部の専門家とのネットワークも活用して事業を行っていく。受託事業以降も、空き家利活用プロジェクトチームを協会内に設け、地域連携活動や研究活動を継続している。

現在において、空き家は増加傾向にある。09年度に行った「不動産の流動化・証券化に関する実施課程検証等事業（不動産信託）」では寝屋川市で不動産信託を活用した古民家再生事業を取り組んだ。その後、ニュータウンにも空き家問題が多いと聞き、千里ニュータウンと泉北ニュータウンでも取り組んだ。泉北ニュータウンでは、地元のNPOが空き家を借上げ、改修して高齢単身者や子育て世帯のシェアハウスに活用する事業を、大阪市立大学、堺市、大阪市などと共に支援している。

会員向けの研修会

千里ニュータウンの場合は、空き家でも非常に手入れがされていた。千里ニュータウンを大きなひとつの事例として、地域の方に地域における問題点などをヒアリングした。その中で、建物の一部分だけを貸す「パーシャル賃貸」という提案をし、その後実務にも応用した。

―空き家利活用に向けた事業の取り組みは。

13年度に行った国交省の受託事業である空き家管理ビジネスマニュアルの作成支援業務を行った。空き家を解消することはビジネスにも役立ち、流通させようとする場合には売却と賃貸が考えられる。その為に何が必要かということについて整理し、最適なシステムを提供するのが我々の役割と考えている。また、それに付随して空き家の相続や活用のためのコンサルティングが必要になることもある。

建物をどう活用するかということを提案するのがコンサルティング業務のひとつである。必ず何かに利用しないといけないわけではなく、解体して土地を売却する方がいいというようなアドバイスする場合もあり、コンサルティングにおいては、すべての可能性を助言する。

―西宮市で行った空き家利活用プロジェクトについて。

まず調査から始めたが、自治会長が現場に同行し情報の提供を受けるなど自治会の協力にあり、空き家調査が非常にスムーズできた。13年度は調査結果をまとめ、報告書を作成した。

―協会として今後の展開について。

協会としては、会員の不動産コンサルティング技能を高めることを基本にしながらも、会員の研究に対する積極性や事業参加意欲などを重んじるようにしており、会員に対してそのような活動に取り組むことができる「場」を提供していきたいと考えている。一方、地域社会に我々が不動産の専門研究集団として貢献できることを考えながら、必要とされる活動に携わっていきたい。また、会員のスキルアップのために、それぞれの会員が研修等を通じてコンサル能力の研鑽に努めていき、情報発信をできるような協会にしていきたい。

不動産コンサルティングには多くの課題があり、我々がその研究をし続けていくことが大切だ。相続や有効活用などのテーマは勿論、今後は不動産リスクの認識とリスクに対する適切な対応がますます重要になるだろう。コンサル事例や手法は、10年前から格段に進歩しているが、個人資産に占める不動産の割合が約3分の2ともいわれる現状において、不動産コンサルティングの必要性が拡大し、10年後にはこれまで以上のスピードで大きく成長している可能性は高い。そのためにも、協会が本当に頑張らなければいけない時代になっていることを痛感する。