# 不動産流通推進センター
## コンサル25周年記念事業
# コンサルで豊かなストック社会実現

**不動産流通推進センターは7月20日、「不動産コンサルティング技能制度」発足25周年を記念し、トークセッション「ストック活用コンサルティングが明日を創る」を開催した。その模様は全国にライブ中継された。ライブはセンターとしても初の試み。その意気込みにふさわしい白熱の議論が展開された。ここでは、その中から主な論点を紹介する。**

## トーク・セッションをライブ中継

〈参加者〉
中城康彦氏（明海大学不動産学部長 教授）
藤木賀子氏（スタイルオブ東京株式会社社長）
内山博文氏（リノベーション住宅推進協議会会長）
本多信博氏（住宅新報社特別編集委員・論説主幹）
〈司会〉黒川眞理（不動産流通推進センター広報）

ストック活用の今日的意義、コンサルの在り方など本音の議論が熱く展開された

**司会**　皆様、こんにちは。本日は公益財団法人不動産流通推進センターが主催するトーク・セッションにご来場いただきまして誠にありがとうございます。

私は、事業推進室広報を担当しております黒川眞理と申します。おかげさまで、不動産コンサルティングマスター、旧コンサルティング技能登録の制度が発足してから25周年を迎えました。これからも、不動産コンサルティングの一層の周知を図り、仲介取引サービスの延長とは異なる業務分野を確立していくことが当センターの責務と考えております。ではここからは、住宅新報社特別編集委員・論説主幹の本多信博様に進行をお願いしたいと思います。

◇　◇

**本多**　住宅新報の本多と申します。本日は、豊かな価値を生むストック活用とはどういうものか、その今日的意義について議論を進めていきたいと思います。最初にリノベーション市場の現状についてどう見ていますか。

内山博文氏

**内山**　私が会長をしているリノベーション住宅推進協議会は、業界とエンドユーザーに対してリノベーション住宅の啓蒙を進めていく団体です。現在会員が全国に800社、全ての地点に支部があります。年間百数十社ずつ会員が増えています。

最近は特にITと不動産、それにリフォームを絡めた新しいタイプの企業も参加してきています。ただ、リノベーション業界はいまだ、バリューチェーン（業界内の仕組みづくり）が構築されていません。金融、不動産、設計、施工といった面での定まったつながりがありませんから、あらたに参入してもすぐに儲かるビジネスモデルは作りにくいでしょう。誰にでもできる仕事ではありません。

**本多**　深いですね（笑）。藤木さんはどう見ていますか。

### 信頼される仲介とは？

**藤木**　スタイルオブ東京という会社を経営している藤木です。基本的には不動産売買の仲介会社ですが、もともとコンサルをしたくて会社を立ち上げました。10年前ですが、その頃はコンサルといってもフィーが取れませんでした。しかし、当時から中古を買ってリフォームするという人が徐々に増えてきていたので、リフォームと不動産サービスを一体化すれば絶対に成功すると思っていました。

藤木賀子氏

あくまでも入り口としては中立のコンサルから入って、成約に結びついたら仲介手数料をいただきます。今はそれがコンサルのフィーの取り方かなと考えています。しかし、本当は、不動産コンサルはもっと価値があって、もう少し別のフィーのいただき方があるのではないかと最近は強く思っています。

**本多**　まずはコンサルで顧客の信頼を得るのが基本だということですよね。ところで国土交通省も今、中古を買ってリノベーションやリフォームをして家を持つという市場を活性化しようということで、中古市場活性化策を進めています。中城さんはこの中古市場活性化策について、特にどのようなところに期待されていますか。

**中城**　空き家の問題が日本経済にとって負のスパイラルの入り口にならないようにしていただきたいと思っています。

では次に、今話題になっている空き家や空き地、これらをどう地域の再生、活性化につなげていくかというテーマに移りたいと思います。

これからの不動産コンサルティングには、いわゆるまちづくりの視点が欠かせないと思うからですが、内山さん、いかがでしょう。

**内山**　金沢で、築50年のビルをホテルに改装しました。仏壇屋さんの所有で検査済証がありませんでした。これを簡易宿泊所に用途変更したわけです。常識的には検査済証がないと用途変更ができないわけですが、実は今、内閣府の規制緩和の中でも検査済証のない物件の活用方法が議論されています。民間の検査機関でも役所でも、基本的には何らかのエビデンスがあれば用途変更を受け付けてくれる可能性が出てきています。

中城康彦氏

このホテルは地域や行政の方々にも使ってもらっています。金沢は伝統工芸が有名な地域ですから、若手のアーティストなども多いので、そういう方々に創作発表の場として使ってもらったり、地域のまちおこしをしている人たちがここで、プレゼンテーションしたりしています。

地域に何があればいいかということを考えながら展開していけば、やれることはいろいろあるのかなと実感しています。

**本多**　お話を伺うほどコンサルタントの仕事がいかに難しいかということも分かりました。幅広い知識や経験が必要という気もしますし、自分の専門分野もだろうし、自分の専門分野も持っていなければならない。

素朴な質問ですが優秀なコンサルタントになるにはどうしたらいいのでしょう（笑）。

### AIの時代 人間は何を

**藤木**　不動産に係る専門職といえば土地家屋調査士や司法書士などがあると思いますが、将来的には弁護士業でさえ、AI（人工知能）に替わるのではないかと言われる時代です。これからは人間ができることは何かを真剣に考えなければいけません。

**内山**　ただ、もちろんチーム力も大事ですが、その前段として、コンサルタント一人ひとりの心構えについて申し上げたいことがあります。

それは「常識を疑え」ということです。例えば、検査済証がない物件の活用という話を先ほどしたように、僕らはいつも、お客様が言っていることを本当なのかと疑うことから始めます。お客様がこういう物件が欲しいといわれたときにはわざと「お客さん、本当にそんなことを考えているんですか」というようなリアクションをしてちょっと驚かします。すると お客さんは真剣に考え直します。そうやって本音を引き出してから、専門家を集めての最強のチームを組みます。そういう専門家たちを束ねるプロデューサー的な存在になるのが不動産コンサルタントの役割だと思います。

**本多**　やはりワンストップ体制で応じるチーム力やネットワークが鍵になりますね。

**内山**　ただ、もちろんチーグの時代が始まろうとしているのだと思います。

**藤木**　そうだと思います。でも現場にいると、本当にコンサルは難しいと感じてしまいます。そこで当社が今何をしているかというと、最初に相談会を開いて、そこに来られる方とお話をすることから始めます。

1回1時間～1時間半くらいで、ほぼ絞り込みができます。買うか、買わないか、何をしたいのか、お客様のコーチングをしながら、本当のニーズを探っていきます。

しかし、こうしたコンサルに時間をかけると問題が発生します。中古物件は流通スピードが半端ではないのです。物件を買うべきか、見合わせるべきか相談しているうちに物件がなくなってしまいます。いい物件は1週間が勝負でしょうね。

**本多**　本当にそうですね。普通の仲介会社がコンサルティング仲介を手掛けたがらない大きな理由が実はそこにあるように思います。悩ましく、難しい問題です。

会場は公認不動産コンサルティングマスターら関係者で満席となった

### 借家権にも売買市場を

**中城**　不動産流通には売買と賃貸がありますが、これをシームレスにすることが大事なのではないかと思います。つまり、強くて制限のない所有権と、空間的にも時間的にも制約がある借家権ですね。中間に借地権がありますが。これらが大変硬直的です。

国土交通省は最近、「DIY賃貸」の普及を進めていまして、大変大事な試みだと思いますが、例えば借家権が売買できれば借家人も追加投資したことが資産になる。今の借家権は借地借家法で権利は守られているが、資産を形成することは不可能になっています。これを可能にすることを考えるべきではないかと思います。

**本多**　そうですね。中古市場の活性化の議論で少し欠けているような気がするのは、賃貸市場とどううまく連携させるかということでしょう。

**藤木**　何でもかんでもリノベーションするべきとは考えていません。また、お客様のニーズもありますが、壊すべきものと壊さない建物を不動産の価値という観点から峻別することも重要です。

例えば高度成長期に建てられた粗悪な建て売り二戸建てを今の性能基準に直すには相当お金がかかります。ですから、中古をわざわざ買って性能を新築並みにしようとするだけなら、今の建て売りを買ったほうがいいわけです。

ですから、壊すべきものは壊して、100年もつような住宅に建て替えるアドバイスこそ必要でしょう。これからは どうしたら長く使えるかという視点で建物を捉えることが大事ではないかと思います。

### リノベとは〝問題解決〟

**内山**　リノベーションは何かと聞かれたら、それは「問題解決です」と答えます。小さな一軒家のリフォームも家庭の問題解決だし、大きなビル1棟は、オーナーの収益改善や地域活性化という意味での問題解決でしょう。ただ、現代は問題が複雑化していく一方で簡単にはソリューションが見出せません。

そこで、僕らはいまこそ未来に思いを馳せるべきなのです。今はこういう法規制があるから、これしかできませんという発想ではなく、未来はこうあるべきだから、法律はこうあるべきではないかと、逆算的に変えていこうという力がないと、世の中は変えられないと思います。

**本多**　ありがとうございました。まさに想像力ですね。想像力を身につけるには、私は鋭い感性を持つことが必要で、鋭い感性を持つには自分らしい住まいに住むことだと考えています。では、中城さん、まとめをお願いします。

**中城**　今日の議論はストック活用時代の本質は何かという問い掛けだったと思います。二点指摘したいと思います。第一は、先人の英知を引き継いで不動産を今に生かしながら、未来に引き継ぐということです。その間に6つのウィナーをつなぎます。すなわち、利用者、所有者、地域、その都市、国、最後は地球です。

一方で、それが自己犠牲に基づくものでは生きていく意味がないので、二点目としては、あたかも家庭菜園のように自分の意思で形をつくり、成果を生み出していく。まさに自己実現としての不動産、住まいであれば暮らしの舞台をつくるわけです。要するに自己実現と生きる喜びがセットになっている。それがこれからの時代を生きる私たちの役割だと思います。

**本多**　不動産コンサルタントとしての責務と喜びをうまく表現していただきました。

本日は、これからの不動産コンサルティングの主流になるであろうストック活用についてお話を伺ってきました。成熟社会を迎え、フローではなく、ストックに注目する不動産ビジネスの重要性が明らかになったのではないかと思います。パネラーの皆様、本日は貴重なご意見をありがとうございました。

本多信博氏

## 未来につなぐ想像力


不動産コンサルティングのステージは大きく広がっています

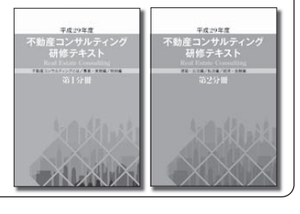
国土交通大臣 登録証明事業
不動産コンサルティング
技能試験

受付期間 8/1～9/15(金)　試験日 11/12(日)
受験料 30,800円（税込）
試験地 札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄　全国12地区
受験資格 宅地建物取引士、不動産鑑定士、一級建築士

視野が大きく広がりました。ぜひトライしてください。
公認 不動産コンサルティングマスター 藤木 賀子

不動産コンサルティング技能試験の対策に！
不動産コンサルティング入門研修 インターネット通信講座
受付期間 6/5～9/29(金)
受講料 25,500円（税込）
不動産コンサルティングの基礎的な勉強をしたい、不動産コンサルティング技能試験の受験対策をしたい、という方のための講座です。テキスト（書籍）で学習を進め、インターネット上で問題を解いていきます。
http://www.consul-e.net/

平成29年度 不動産コンサルティング研修テキスト
不動産コンサルティング業務を行う上で重要な事業・実務、税制、建築・公法、私法、経済・金融の各分野と倫理規範について、基礎的な知識を学べます。技能試験の受験対策としてもご利用ください。
第1分冊（353ページ）・第2分冊（490ページ）
セットで 6,480円（税込）



公益財団法人 不動産流通推進センター
（旧 不動産流通近代化センター）
〒100-0014 東京都千代田区永田町1-11-30 サウスヒル永田町8階
TEL：03-5843-2079　http://www.retpc.jp/
不動産コンサル　検索