

特集

地域WG座談会

これからの不動産コンサルティングを考える

良質な不動産コンサルティングを全国に普及させることを目的としてスタートした「地域ワーキング・グループ」(以下、「地域WG」という。)の登録制度。今年5月末時点で、17都府県の27団体が登録を受けている。それぞれどのような活動をし、どのような課題を抱えているのか、そして不動産コンサルティングにどのような未来を見ているのか、ここでは地域性の異なる4つの団体のメンバーに語っていただいた。(令和7年5月26日、Zoomミーティングにより収録)

●出席者

青森県不動産コンサルティング協会 会長

(特非)湘南不動産コンサルティング協会 理事長

(一社)大阪府不動産コンサルティング協会 理事

鹿児島県不動産コンサルティング協会 副会長(研修部長)

おおかわ まこと
大川 誠
かせ よしあき
加瀬 義明
さとう ますみ
佐藤 真澄
なが た さやか
永田 快

本誌 まず、ご自身の主な業務内容や不動産コンサルティング業務の位置づけなどをお話いただけますか。

大川 青森県弘前市で(株)大川地建という不動産会社を営んでいます。売買や賃貸借の仲介のほか、学生用の賃貸マンションの経営もしています。

売買の仲介業務は、ほぼスタートがコンサルティングから入っています。売却か他の使い方を提案してみるとかですね。ほとんどでコンサルティング業務が関わっていると思います。

加瀬 神奈川県藤沢市で(株)湘南財産パートナーズという会社を営んでいます。主に相続対策——現状分析をしていくつかの提案を出して、その中で



不動産の組み換えなどもさせていただいたりするので、収入は相続対策のコンサルティングと、不動産を動かすことによって発生する仲介手数料、これが会社の柱になっています。

佐藤 (株)メリアコーディネートという会社で、大阪心斎橋のアメリカ村と東京の新橋演舞場の近くに拠点を構えています。不動産の売買、賃貸、管理と幅広く手がけています。



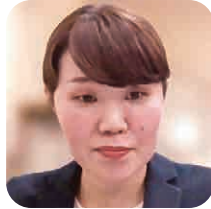
コロナ禍以降、テナント仲介における開業支援のご相談が急増し、資金計画や内装のご提案、許認可取得など、お客様のビジネスのスタートを伴走型で支援しています。不動産コンサルティングは全ての業務に通底する考え方で、常に複数の選択肢を提示し、付加価値の高いご提案をすることを大切にしています。



また、マンション管理士として、管理組合運営や区分所有に関するご相談にも対応しています。

社会貢献活動としては、住宅確保要配慮者居住支援法人として、女性の方専門に住まいや生活に関わる支援活動を行っています。

永田 鹿児島市で、夫と二人でエム管理不動産という屋号の事務所を開設していて、不動産業務と行政書士、マンション管理士の業務を兼業しています。



最近は賃貸管理をしていたオーナーから、相続の相談や、処分をしたいというお話をいただくことが増えてきました。相談の初期段階で課題を明確にして対策の方向づけを行っています。ある程度方向づけができれば、その後の調査と専門家への取り次ぎによって、ネットワークを活用したコンサルティング業務を成り立たせていけると思っています。

地域 WG の活動について

本誌 皆様が所属している地域WGの活動内容についてお聞かせください。

地域の特色やその特色を踏まえた地域活性化に対するお考え、グループとして活動していて良かったと感じる点や、今後の活動への期待などもお聞かせいただければと思います。

相談会で多くの実績

加瀬 当協会は、NPOになって22年になります。年に5回ほど、神奈川県内各地で無料相談会を開催しています。タウン誌や行政の広報に載せていただき、場所にもよりますが、公共施設の会議室では、5組から10組ぐらいのご来場があります。横浜のそごうというデパートの正面入り口に催事等で利用できるスペースがあって、机を6～7脚並べて開催することもあります。通りがかりの人も相談に来るので、多い時だと1日40～50組、最高60

組ぐらいの相談を受けたことがあります。

相談会に関しては、地元の市町村と神奈川県の後援は必ずいただいています。様々なご相談があり、不動産コンサルティングマスターの他に、税理士、司法書士、弁護士、土地家屋調査士といった方にも待機してもらい、士業が対応しなければならないような相談には一緒に参加していただいています。

会員の中での勉強会を、毎月第2月曜日の夕方、藤沢商工会議所の会議室を使い、いろいろな講師を呼んでやっています。個人会員が103名、法人会員が7社ですが、勉強会には毎回30人前後が参加しています。

本誌 相談に来られる方が多くて驚きましたが、だんだん実績が積み上がって増えてきたということなののでしょうか。

加瀬 今はいろいろな団体が無料相談会を開催しているので、むしろ始めた当初に比べると減ってきています。公民館のようなところでも行列ができるくらい待たれたこともあるのですが、最近は、人通りの多いところであれば飛び込みのご相談者も多いものの、予約して来られる方は昔に比べれば減ってきています。

本誌 リピーターの方はいらっしゃいますか？

加瀬 ご相談は1組最長1時間程度ですが、対応しきれなかった、もしくは費用も払うのでコンサルティングしてほしいといったご相談も毎回数組出てきます。こうした場合は、継続案件として担当者に処理していただいています。



湘南不動産コンサルティング協会の定例勉強会

大阪府不動産コンサルティング協会の地域WG活動

- 1 空き家・相続問題への取り組み
市区町村主催のセミナーや相談会への講師・相談員派遣を行っています。
- 2 法務勉強会の開催
専門知識の向上と共有を目的とした勉強会を定期的に実施しています。
- 3 行政との連携
空き家相談窓口の職員向けに勉強会を開催するなど、実務支援を行っています。



大阪府不動産コンサルティング協会の地域 WG 活動

空き家もビジネスになる

佐藤 当協会では、主に空き家や相続の問題を中心に活動しています。

市区町村主催のセミナーや相談会への講師・相談員派遣、勉強会の開催、公開講座の実施などを通じ、地域課題の解決に取り組んでいます。行政との連携も密で、空き家相談対応に向けて勉強会を開催するなど、実務支援を行っています。

実際のコンサルティング案件に発展した例も複数あり、地域貢献と業務拡大が両立しています。地域WGでの活動は、個人では難しい行政連携や他の分野の専門家との協働を可能にし、スキル向上と地域活性化に寄与するということで、皆さん力を合わせて取り組んでいます。

空き家はビジネスにはならないと言われていたのですが、しっかりとしたビジネスに変えてきている現状を目の当たりにしています。

地域によっても違う危機感

永田 会員自身の業務に活かすという趣旨で、会員内で研修や勉強会を行っていたのですが、今回、地域WGとして登録したことで、外に向かったの活動をより一層広めていこうと考えています。

特にコンサルティングに特化した相談会を行いたいと思っています。鹿児島県では、鹿児島県宅地建物取引業協会も地域WG登録をしていますので、競合するのではなく、どのように棲み分け、協力をしていくか、今、考えているところです。

鹿児島で一番課題となっているのは、地域行政との連携です。県内でも、空き家対策に力を入れている市町村もあれば、あまり危機感を持っていないのではないかと感じることもあります。

不動産業者も、鹿児島市内の中心部には人気のある地域がまだあるので動いていますが、地方になると、費用倒れになるからと敬遠する物件も多くなってしまいます。

一方で、空き家バンクが頻繁に更新されていて、一般のユーザーも業者も大変重視している地域もあります。ただ、空き家バンクからの紹介ですと、当事者間で既に話が決まっていて、不動産業者は重要事項説明書と契約書だけ作って仲介に入ってくださいと言われるケースが多いといえます。登録する段階から不動産業者が関与する仕組みもできると思いますので、まず行政と連携をすることと、既に連携しているところも更に協働への取組みを進めていくことが課題になるかなと考えています。その地域の不動産業者の意識や情報も踏まえて、都市部、地方部など、それぞれの特性に合わせた対策ができればと考えています。

学生向けの講演も受託

大川 当協会は任意団体ですが、組織としてはかなり以前からあります。始めた当時は30人ぐらいいましたが、今は12名です。

会員内での勉強会をやっていますが、出席するのは半分ぐらいです。理由は、高齢化です。今、実際に活動しているのは5～6人で、課題は若手を増やすことです。

会員が多い頃は税理士や弁護士をお呼びして、専門的な勉強会もやっていましたが、最近はグループの事例発表会のような形で、年に2回やっています。会員には宅地建物取引士ばかりではなく、不動産鑑定士や建築士も入っていて、自分のやっている業務



大川誠氏。奥に見えるのは岩木山