京都移転の文化庁、来訪

町家保全と空き家対策重要さなど説明

京都宅建の伊藤会長ら

京都府宅地建物取引業協会（京都宅建）の伊藤良之会長ら熱心役員は4月26日、3月から京都市に移転、同月27日から業務を開始した文化庁を訪ね、都倉俊一長官と面会した。伊藤会長は、京都宅建の活動内容について説明した後、京都市内の住宅事情に関する課題を示し、「京町家の保全・継承と空き家問題などで官民連携の施策が必要不可欠だと訴えた。

写真右から2人目が伊藤京都宅建会長、同3人目が都倉長官。同右端が苗村専務理事、同右4人目から高山副会長、合田委員長、岸田委員長代理

都倉長官「魅力発信へ地元の力に期待」

都倉長官は「京都には数多くの国宝や重要文化財が残っており豊かな歴史や伝統が今も息づいている。歴史的な建造物を次世代に残す協会の取り組みは重要なことだ」と理解を示した。

京都宅建の苗村豊史専務理事は続いて、京都市は国際観光地として栄える反面、全国1位の人口減少都市であると「市内地価の高騰で（子育て世代など若年層による）まちなかの住宅購入が難しいのが要因」と指摘。加えて空き家問題が輪を掛けていると、「本来家屋の『京町家』は改修・建て替え時の法的な問題があり、活用が難しく、その結果、住宅の供給戸数が少なくなる」と古都特有の住宅事情に踏み込んだ。

そのうえで高山基則副会長が具体的な解決策の1つとして京町家活用の成功事例を報告。路地に建つ京町家を改修し若手芸術家のアトリエなど活動拠点として提供している事例などを文化芸術の継承・育成のお手伝いができると考えていると述べた。

都倉長官はこれを受ける形で、以前に自分が食事したという京都の路地裏の店に招いた感想を披露。店内は静かで周りのお客様も気にすることなく食事ができる、プライベートな時間を過ごせ、本当に素晴らしいものだと感銘を受けた」と話したうえで「地元宅建業者の視点で京都の魅力を伝えてもらうなど、皆様の力に期待している」と激励の言葉を述べた。

京都宅建訪問団は、伊藤会長、合田雅人組織運営委員長、岸田正組織運営委員長代理と、岡本哲夫事務局参与の各氏。

不動産実践塾

修了式・開講式に30名

「業界けん引する活躍を」

不動産関連分野の体系的・実践的な知識、実務講習で不動産事業者やビジネスパーソンの能力アップを具体化する不動産総合塾（立花義生塾長）はこのほど、京都御苑西隣の京都ガーデンパレスで、修了式と開講式を行った。卒業生と修了・入塾生、講師、塾関係者ら約30人が参加した。

立花塾長は修了式・開講式冒頭のあいさつで「当塾での学びを誇りとし自信をもって事業に活かしてほしい。これから日本の不動産業界を牽（けん）引するリーダーとして活躍することを期待する」と修了生らへ激励の言葉を贈った。

陣からは、「不動産業界の要として、真の専務者として活躍してほしい」とエール。修了生らは講師への感謝とともに、エールに応える形で、「学んだ知識をこれからの事業に活かしていく次第」だと力強い抱負を述べた。引き続き修了生に立花塾長が修了証書と記念品を授与した。

不動産実践塾の講座は、法律・税務・建築・不動産取引・登記・鑑定・土地家屋調査の7分野で構成。4月から翌年3月までの1年間、講義とワークショップを軸にした学習プログラムを通して、塾生の知識の習得を図り、「不動産におけるグローバル・スペシャリスト」となるべき人材育成を目指している。5月には宅地建物取引士の資格取得を目指す受験講座を新しく開講した。

スマート化住戸内覧

大阪の賃貸2棟同時

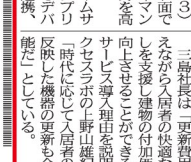
不動産テックのアクセルラボ（本社・東京新宿区、小暮学社長）は、IoTやAI技術を活用による家電や住宅設備などの双方向遠隔化で、住戸・住棟を低コストでスマートホームサービス「SpaceCore（スペース・コア）」実装賃貸マンション2棟の内覧会を5月18、23日に大阪市内で開催した。

三島産業（豊中市、三島耕平社長）が所有する築10年超のワンルームマンション「クラビス上町台」（大阪市中央区東平2）と「フェーリス北堀江」（同市西区北堀江3）が対象。ソフト面での差別化で経年マンションの競争力を高めた。

スマートホームサービスは提携アプリを用いて様々なデバイスと設備を連携、家電やセキュリティ、エネルギーマネジメントなどを遠隔操作で一括制御。入居者の生活利便と安心・安全を従前以上に引き上げる。導入コストも低く、19年8月の販売開始以来、全国で250社以上、約5万1000戸の導入実績を持つ。

今回の2物件では、①玄関扉へのスマートロックや環境センサー（写真上）②様々な対応家電を制御する「SPOT Mini」（同下）③開閉を検知するドア感センサー④室内の様子を確認する宅内カメラ―などのIoTデバイスを設置したほか、「クラビス上町台」ではアマゾンのAI音声アシスタント「アレクサ」を無償提供、音声操作も可能にした。1戸当たり導入費用は20万円で、1住戸月々500円で利用できる。

三島社長は「更新費用を抑えながら入居者の快適な暮らしを支援し建物の付加価値を向上させることができる」とサービス導入理由を説明。アクセスラボの上野雄紀氏は「時代に応じて入居者の声を反映した機器の更新も今後可能だ」としている。



豊中市に子育て支援賃貸マンション

低層階に〝第3の居場所〟や小児科

「異次元の少子化」先取り

入居者を子育て世代に絞った「子育て支援賃貸マンション」が豊中市に完成、4月から入居者募集を開始した。一時預かり託児所や子供たちの遊び場となる屋内外広場などの自由スペースを確保、「子どもの第3の居場所＝サードプレイス」と、小児科、コワーキングスペースなどからなる中核施設を低層階に集約し、「親子ともにストレスのない子育て環境と生活の場」を提供する総37戸の賃貸マンションで、北大阪急行緑地公園駅から南に徒歩4分、千里ニュータウンと服部緑地近接の駅近で立地も優良な住環境であることから評判も上々だ。日本賃貸住宅管理協会大阪府支部長社のアトミニ（影山真由美社長）が、オーナーを含む関係者らとの協働で事業化した築40年超の老朽賃貸物件建て替え事例で、管理も同社が行う。「子育てを楽しみ、子育てを通じてコミュニティも育む」新居住モデルは少子化対策への1つの回答にもなる。

マンション名称は「hatt（はっと）緑地公園。「育む・集う・繋がる」のコンセプトの実現と提供を軸に、hatt（はっと）は3コンセプトそれぞれのローマ字表記時の頭文字を組み合わせた造語。

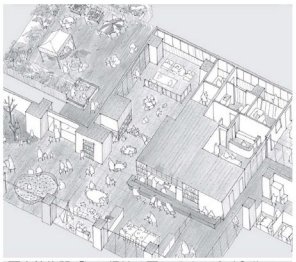
「子育て世代にやさしいだわりの賃貸マンション」に仕上げた。事業費は約15億円。「hatt（はっと）」は3コンセプトそれぞれ

「hatt緑地公園」

（豊中市寺内町2）。鉄筋コンクリート造地下1階上6階建て（延べ床面積約480㎡）。地階～2階の一部が北側に張り出しその屋上部分は服部緑地に近接し、周辺が仲びやかな子育て環境だということも読み取れるネーミングとなっている。

建設場所は新御堂筋側に面する東西方向の長方形敷地約1600㎡に近接し、西口から見れば建物全体は7階建て。新御堂筋側エントランスは〝2階玄関〟になり、西口から見れば建物全体は7階建て。新御堂筋側エントランスは〝2階玄関〟になる。

地階～2階の一部に子育て支援の中核施設を集約する。市内で小児の成長を医療・保育面で支援する「ぷんぷん広場」を展開する「ありたき小児科」と調剤薬局、訪問看護ステーションが入居、地域包括医療の一端を担いながら、開催するなどソフト面も充実させる。



■中核施設「hatt緑地公園」イメージ（2階フロア）部分　屋内外遊び場や小児科・一時預かり託児所・イベントスペース・子どもの育ち応援広場で構成。3階にコワーキングスペース、1階に調剤薬局と訪問看護ステーションが入る

北側に張り出しその屋上部分は服部緑地に近接し、周辺が仲びやかな子育て環境だということも読み取れるネーミングとなっている。

建設場所は新御堂筋側に面する東西方向の長方形敷地約1600㎡に近接し、周辺が仲びやかな子育て環境だということも読み取れるネーミングとなっている。

東側・新御堂筋面にエントランス、西側に駐車場出入口を配置。新御堂筋側から西方向に緩やかに上り西側前面道路に接する傾斜敷地の特性を生かしたランドプランで、西側出入口は地階～2階の一部が1階路面口となる屋内外遊び場や一時預かり託児所、セミナールーム付きコワーキングスペースなども用意した。2階以上が住戸床となる。

託児所で子どもを預かってもらいながら入居者交流の時間を持ったり、Wi-Fi完備のコワーキングスペースで仕事に集中できるなど「忙しいママ・パパの配慮」や、親子のきずなを深め、子どもとともに学べる独自イベントも開催するなどソフト面も充実させる。

「親子の世界を広げるサードプレイス（子どもの第3の居場所）PORTO神戸」を展開するラウヴィベル（佳山奈央代表）が参画し、同社のアイデアを生かしたもので、中核施設の名称は「hatt緑地公園」。その名ではまるマンション名になっている。関係者で設立したNPOえがお子ども未来」が運営。7月にオープンする予定だ。建物を管理するアドミニも1階に入る。

全37戸の住戸も子供を見守りながら育てやすい内容にした。対面キッチンLDKと一体運用できる「子どもがゴロゴロ」遊べる中和室」付きプランを中心にしたオール電化1LDK8タイプ（専有面積約52～73㎡）で構成。全戸ウォークインクロゼット、無料Wi-Fi、ワイドバルコニー、エアコン2基を備えた南向きで、構造も分譲マンション仕様に近く、家賃も周辺相場並み」の11万8000円～16万5000円に抑えた。

計画は、築40年超の老朽マンションを「今後いかに活用していくか」模索する中で浮上。「大手住宅会社からサ高住にとの提案もあった」（影山社長）というが、「都心直結の便利な駅近で、居住エリアとしても人気が高い立地の恩恵を最も受けるのは働きながら子育てを行う現役世代」であり、地元・豊中への恩返し」と人口減少下での賃貸住宅のあり方を考えて、「子育て支援」居住の具体化に決着した。

地元・豊中市も、子ども健やか育み条例を制定、具体的な施策を行う5カ年計画を策定するなど「子育ち・子育て」支援に力を入れており、3月27日に行われた建物竣工式には民内繁樹市長も駆け付けるなど、期待・関心が非常に高いことがうかがえる。

ハード・ソフトともに必要な要素が詰まった子育て支援多機能複合型賃貸マンションとして、子育て世代の住生活上のニーズをほぼ網羅しており、その意味では、岸田文雄首相が打ち出す「異次元の少子化対策」を居住環境面での補完策ともいえる。

アドミニの景山社長は、少子高齢化やダイバーシティ、SDGsを踏まえながら「オーナー中心で入居者視点の商品づくりはなかった。ここを大切に第2、3弾（の居住支援）として高齢者や障害者支援にも取り組んでいきたい」と話している。

「hatt緑地公園」の屋内外広場。豊中市長も駆けつけた竣工式

フィーチャー　かんさい

分譲&賃貸／中古住宅流通

賃貸マンション オフィスビル レジャービル 管理棟数 約535棟 約15,500室

30 箕面から和歌山まで、御堂筋沿線を中心に 店舗展開中

分譲 本店営業部 TEL 06-6698-1101 FAX 06-6696-3765 URL https://2246.jp 0120-07-2225

総合不動産業の 富士グループ Fuji Group

富士ホームサービス株式会社 Osaka Metro 御堂筋線「あびこ」駅1号出口スグ 〒558-0011 大阪市住吉区苅田 5-18-12

賃貸 本店賃貸部 TEL 06-6696-5058 FAX 06-6607-3320 URL https://iiheya.jp 0120-364-105