

する。金融庁が連  
託会社の免許を付与  
6年ぶりで、不動



「課題」と山田社長

約2万8000人のオー  
1向けに、資産形成や税務  
対策に使えるライフサポー  
トサービス制度がある。そ  
こでの相談や問い合わせを  
含め、信託制度への関心の  
高さを感ずる。資産の承継  
には、信託の活用が有効で  
あると注目され始めている  
。高齢による判断力の低  
下や、仮に認知症になった  
場合には、資産承継が滞っ  
てしまふ恐れがあり、将来  
に對する不安を抱えている  
方は少なくない」

るその株式を預けてもらえ  
る自社株信託も応じる。信  
託は運用の自由度が高いの  
で、有効な対応を取れる」  
総合力で対応  
——何が課題にある。  
「アンケート調査や相談  
事例を見ると、信託制度に  
對する興味や関心が確実に  
増え始めている。しかし、  
何となくイメージはされて  
いるものの、深く理解され  
るのはこれからだと感じて  
いる。あらゆる問題を解消  
するほど万能ではないが、

に不動産の扱いは、信  
託銀行では難しい。そ  
こで、個人オーナーだけで  
なく、法人取引にも強いレ  
オパレス21グループの総合  
力の発揮が期待されてい  
る。個人や法人の多様なニ  
ーズに適切に添えていくた  
めには、コンサルティング  
能力をいかに高め、提供で  
きるかに掛かっている。新  
会社として設立したばかり  
だが、受託者としての責任  
を誠実に、着実に履行して  
いくことがその第一歩にな  
る。信頼されるパートナー  
となるように力を尽くして  
いきたい」

置する計画を明ら  
す。重説を会社に  
は、「顧客と会  
メットがある取  
りに、社員全  
員が重要」と  
解説した。

などメリットを強調した。  
LIFULL不動産情報バ  
ンク推進グループ長の松坂維  
大氏は、仮想通貨で使われる  
「ブロックチェーン」技術の  
不動産領域への応用を解説し  
た。不動産情報の一元化と共  
有によって、「物件人力が不  
要となり、おとり物件もなく  
なる。契約・決済・鍵の引渡し  
が同時に行えるようになる」  
と利点を説明。9月末に設立  
する産官学連携組織「不動産  
情報コンソーシアム」によっ  
て、不動産情報が抱える課題  
を解決していくと展望した。

尾友喜氏とecb。執行役員  
の猪瀬雅寛氏は、「空きスペ  
ース」の不動産活用事例を報  
告。コインロッカーの代替え  
として店舗の一角を利用する  
方法や、会議室や寺院などを  
女子会やパーティー、コスプ  
レ撮影会などのイベントスペ  
ースとして活用する方法、城  
での宿泊、空き家の貸し出し  
など、「遊休不動産をシェア

の観点でビジネスに変えられ  
る」と解説した。  
アクシスモーション取締役  
の諏訪内尊成氏は、「人材」  
を生かす取り組みを紹介。物  
件の清掃や写真撮影など簡易  
な作業をパートタイムの発想  
ですき間時間のある人材に依  
頼して、「人の時間をシェア  
すれば、人手不足を解消でき  
る」と解説した。

「電子契約」につ  
く。賃貸管理  
氏、ソフトバ  
&サービスマ  
ームCONOM  
原真衣子氏が報  
告の申し込みの段  
を短縮できる」

JTB開発推進担当部長の  
野添幸太氏は、コンビニエン  
ストアに設置して無人でチ  
ェックインできる「民泊」向  
けの新しいスタイルの  
機器を紹介。機器を通  
じて鍵の受け渡しも行  
え、「人件費の掛かる場  
面を機器が代行する」  
などと説明して今後の  
設置計画を紹介した。  
akippa経営企  
画室の井上直登氏は、  
「シェアリング」サー  
ビスを紹介し、「車は  
所有からシェアする観  
点へ変わり、駐車場の  
シェアリング市場は一  
層高まっていく」と解  
説。スペースマーケット

NPO東京都  
セキュリティ促  
進協会はこの  
ほど、「東京防  
犯優良賃貸住宅  
認定制度」を開  
始した。防犯性  
能に定める基準  
を満たす3階建  
て以下の低層賃  
貸集合住宅を認  
定・登録する。  
東京都の区域での公営・民  
営で既存・新築物件を問わな  
い。防犯性能としては、防犯  
カメラと録画機能付きインタ  
ーホンによる映像記録、照明  
設備、統計などに基づく侵入  
が想定される開口部の対策、  
不正開錠手口に有効な錠の整  
備のほか、清掃美化や防犯設  
備の性能維持管理などソフト  
面の基準も定めている。

0円(税別)が掛かる。  
報道機関向けに開いた説明  
会で同会理事長の政本猛氏  
は、「認定を受ければ、ホー  
ムページ上で登録物件を公開  
するため、防犯性が高く、安  
心できる住まいであるとPR  
できる」とメリットを説明。同  
会副理事長の照井康平氏は、  
「低層住宅は比較的防犯面  
で脆弱性の恐れがある」、同  
会理事の瀬澤外茂幸氏は、  
「女性や高齢者は犯罪弱者に  
なりやすい」などと特に築古  
物件が持つ課題をそれぞれ指  
摘し、普及を促すと展望した。  
今回の新制度は、17年9月  
の「警視庁子ども・女性の安全  
対策に関する有識者研究会」  
(座長・科学警察研究所犯罪  
行動科学部犯罪予防研究室長  
の島田貴仁氏)による提言に  
応える形で創設した。



が冒頭であいさつした

目価値として18年度中に1  
00棟、19年度以降に通年で  
150棟の認定を見込む。認  
定基本費用として5万500

また、東京都青少年・治安  
対策本部と警視庁生活安全部  
に推奨される制度として、普  
及に力を入れていく考えだ。

### 価値を保つ秘訣

#### 管理と自治の両輪

田名角栄氏の「日本列島  
改造論」が日本中を席巻し  
た72年「ファミリー伏見」  
は当時の最新技術を用いた  
鉄骨鉄筋コンクリート造、  
11階建て280戸、3棟構  
成で建設されました。入居  
当初から住人たちによ  
る良好なコミュニティ  
が形成され、築45年経  
った今も変わらず、和  
気あいあいとした雰  
気が流れています。  
そんなファミリー伏  
見に管理組合ができた  
理由は、4月17日号、  
5月1日号でもご紹介  
した通り、入居開始か  
ら間もない頃に、マン  
ションのあちらこちら  
で不備・不具合が見つ  
かったことでした。  
この事態に婦人たちは  
「自分たちで何とかするし  
かない！」と一致団結。施  
行会社や販売会社に対して  
改善を求める交渉を始めた  
のです。その約1年後に、  
婦人たちの改善交渉を引き  
継ぐかたちで管理組合がで  
き、住人  
む人が同  
訪ねる時  
合、階  
共用廊下  
階段を使  
の玄関開  
です。一  
め、住人  
段が生活



京都市内初の高層マンシ  
ンに管理組合が発足した