

MOVE

社団法人 全日本不動産協会 東京都本部
情報誌

ムーブ Vol.3

Contents

東京マラソンコースに見る
東京の自然・エコ

東京駅の「駅ナカ」ワンダーランド
少しの工夫で楽しく、快適に。
東京ひとり暮らし

この人に聞く
六代目三遊亭円楽が語る
東京・下町・暮らし

わたしにも買えた!
シングル女性のマンションGET術

(社)全日本不動産協会は
こんな組織です

ゴパン、ルンバ、
ランチクルーズ券
当たります。

東京に
住む、
暮らす

(社)全日本不動産協会東京都本部
イメージキャラクター 谷花音



東京マラソンコースに見る東京の自然・エコ

2007年から始まり、今やすっかり東京の一大イベントに定着した東京マラソン。3万6000人も参加者が東京都心駆け抜けます。東京都庁をスタートし、東京ビッグサイトをゴールとする東京マラソンのコースは、大都会の都市風景の連続ですが、よくよく見ると、豊かな自然が点在し、かつその環境を向上させるためのエコへの取り組みがくり広げられています。ビルに囲まれた大都会・東京も、少し視点を変えると、いつもとは違って見えますよ。自然やエコがいっぱい。まずは、東京マラソンコースの前半部分、都庁～増上寺～日比谷までの区間を辿ってみましょう。

何が発見できるかな



ビオトープに植えられた稲

スタート地点の東京都庁西側にある新宿中央公園。面積は8.8haで、新宿区内の緑地としては4番目の面積をもちます。この公園内にビオトープ(野生生物の生息空間)があることをご存知でしょうか。このビオトープには、田んぼや竹藪などがつくられ、180種類の草木類と94種の昆虫類が生息しています。



ビオトープ内で水浴びするカラス

1 新宿超高層ビル群の緑のスポット



ツユクサ、ジュウガツザクラ、キンモクセイ、アオサギ、ショウジョウトンボ、ツマグロヒョウモン

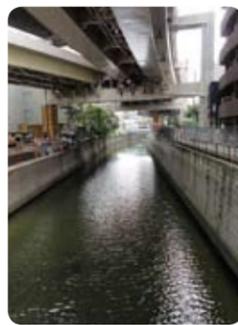
(写真提供：国民公園協会新宿御苑)

2 新宿御苑の1万本の樹木と動物たち

次に通過するポイントは、新宿御苑。広さ58.3ha、周囲3.5kmの庭園には、約1300本の樹木をはじめとする1万本の樹木があり、豊かな緑のなかには、たくさん鳥や昆虫が生息しています。秋の紅葉や「皇室ゆかりの菊花壇展」もみどころです。

4 「春の小川」を取り戻そう

芝公園付近でコースを横断して流れる古川。上流は渋谷川です。渋谷川の支流、河骨川は童謡「春の小川」のモデルとも言われています。暗渠化され、平常時の流量はとも少なく、水質悪化が問題になっていました。いまは、清流復活事業として下水道の高度処理水を流し込み(日量19900m³)、地下鉄の浸出水(日量2900m³)や、東京電力の地下送電通路からの浸出水(日量5000m³)なども注ぎ入れています。



首都高の高架下を流れる古川



御田八幡神社の湧水



亀塚公園の湧水

6 崖の前面から湧き出る湧水スポット

第二京浜沿いの三田・高輪周辺には、いくつかの湧水スポットがあります。この一帯は武蔵野台地の南端にあたり、昔から多くの湧水地があったといわれています。ただ、都内では湧水が減少しています。原因は、建物建設や土地の造成などによる湧水地点の消失、都市化により、雨水が地下に浸透しにくくなっているためといわれています。



湧き水もあるんだね

品川



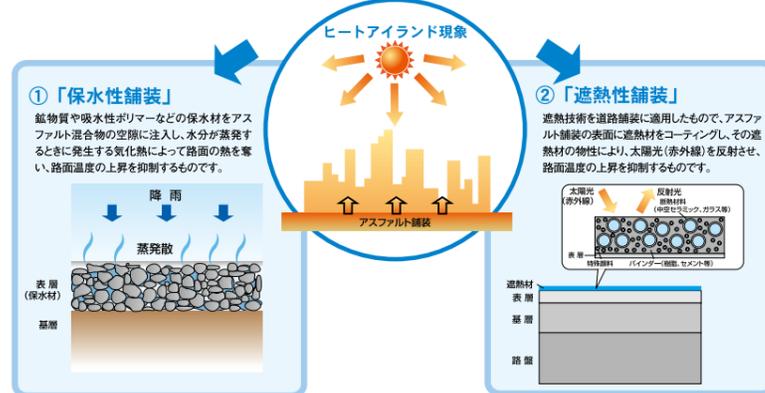
コース前半部分 都庁前～日比谷

3 皇居のお濠をきれいにするプロジェクト

アオコの発生など、皇居のお濠の水質悪化が問題になっています。下水道の放流口が数か所あり、雨が一定量以上降ると、汚水が流れ込んでくるのが原因の一つです。環境省は、浄化装置の増設や合流式下水道の分流化を進めています。また、お濠端の大手町・丸の内・有楽町で再開発を進めている三菱地所は、大手町の旧りそな本店ビル建替え事業に、濠水の浄化施設と大型貯留槽を設置し、水質改善に取り組む予定です。

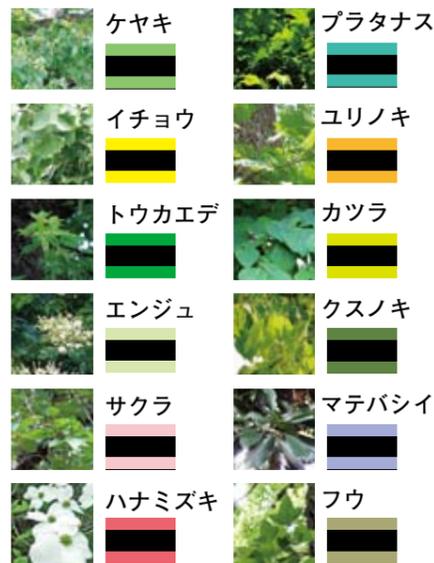
5 環境舗装で足元からヒートアイランド対策

JR田町駅付近には、環境舗装道路が導入されています。ヒートアイランドの緩和が期待できる舗装として、水の蒸発散によって路面温度を低減させる「保水性舗装」と光を反射させて路面温度を低減させる「遮熱性舗装」が試験的に施工されています。



画像提供：国土交通省 東京国道事務所

東京の街路樹あれこれ



目次

P2→5 東京マラソンコースに見る東京の自然・エコ

P6→7 東京駅の「駅ナカ」ワンダーランド

P8→9 少しの工夫で楽しく、快適に。東京ひとり暮らし
一人暮らしアドバイザー&ライター、コラムニスト 河野真希氏

P10→11 この人に聞く 六代目三遊亭円楽が語る東京・下町・暮らし
落語家 三遊亭円楽氏

P12→14 わたしにも買えた！シングル女性のマンションGET術
一般社団法人 女性のための快適住まいづくり研究会代表 小島ひろ美氏

P15 (社)全日本不動産協会はこんな組織です

コラム①

東京マラソンはなぜ渋谷を通らないか

東京マラソンは、銀座や浅草など東京中心部の名所を巡るコースを走るため、ランナーたちにも非常に好評です。しかし、東京の名所を巡るのであれば、渋谷や六本木がコースから外されているのは不思議な感じもします。実はそれにはこんな理由があります。東京マラソンは、市民マラソンであるとともに、マラソン選手が世界トップレベルの記録を競うレースでもあるのです。組織委員会の実務責任者だった遠藤雅彦氏の著作によると、マラソン競技大会としても一流であるためには、記録のできる高速コースが求められるとのこと。そこでアップダウンの少ないフラットなコース、曲がり角を少なくするという条件から、渋谷・六本木コースは除外されたのだそうです。

コラム②

数字で見る東京マラソン

東京マラソンが、どれほどの規模で行われているのか、今年の東京マラソン2012を参考に数字で見ましょう。

- ・ランナー（フルマラソン、10km）：申込者合計は28万3988人、出走者は3万6407人、完走者は3万5129人。
- ・ボランティア：1万726人（うち都立高校生1453人）
- ・誘導員・警備員：約5000人
- ・仮設トイレ：スタート618基、コース上392基（42ヶ所）
- ・給水等：水（1杯150ml）約40万4000杯、スポーツドリンク（1杯150ml）約44万7000杯、バナナ約9万5000本、人形焼き約1万個、梅干し2万4000個

このほかにも、医師43人、看護師70名が待機していたほか、コースを並走するランニングドクターが40人もいたそうです。東京マラソンは、多くのボランティアや物資によって支えられているんですね。

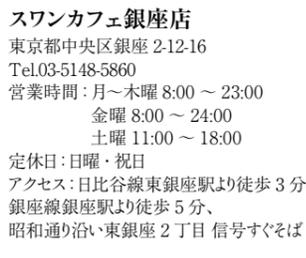
全日本不動産協会東京都本部では、例年開催される東京マラソンに先駆けて円滑な不動産流通の妨げとなる違反広告物（捨て看板・貼り紙・貼り札等）を警察や地域の方々と協力して除去する活動を進めています。



搾蜜機で集められたハチミツ



銀座2丁目の商業ビル「マロニエゲート」屋上の第2養蜂場



スワンカフェ銀座店
東京都中央区銀座 2-12-16
Tel.03-5148-5860
営業時間：月～木曜 8:00～23:00
金曜 8:00～24:00
土曜 11:00～18:00
定休日：日曜・祝日
アクセス：日比谷線東銀座駅より徒歩3分、銀座線銀座駅より徒歩5分、昭和通り沿い東銀座2丁目 信号すぐそば

MOVE 持参の方に、「銀座のはちみつ」を使った「パンベルデュ」を10% OFF

銀座でとれたハチミツは、「銀座のはちみつ」として販売もされていますが、銀座のさまざまなお店でも使われています。そうしたコラボメニューの一つが、「スワンカフェ銀座店」のパンベルデュです。これは、厚めのフレンチトーストに、「銀座のはちみつ」をたっぷりかけていただく、同店のおすすめメニューです。今回、本誌を持参された方に、このパンベルデュ（紅茶付1200円）を10% OFFにてご提供いたします（2012年10月12日まで）。



ミツバチはどこから蜜をとってくるのでしょうか。銀座の街路樹はもろろん、皇居や浜離宮などから集めてくるのです。また、現在、銀座周辺12カ所のビルに屋上農園「ビーガーデン」が設置され、ハチの採蜜ポイントになっています。

銀座のはちみつ、食べてみたい



白鶴銀座天空農園で栽培される酒米「白鶴錦」

この田んぼには、オタマジャクシもいるんだよ

酒造メーカーが育てる屋上水田
銀座ではハチミツのほかにも、お米も作られています。実は、そのお米でお酒まで作られているんです。



場所は銀座5丁目にある白鶴酒造東京支社ビルの屋上の「白鶴銀座天空農園」。屋上に出ると、目の前に「水田」が広がっています。2007年のスタート当初から屋上水田を担当する、小田朝水東京支社次長は、「食や環境を考えるきっかけになってくれるといい」と語ります。同社が開催するセミナーでは、この銀座産酒米「白鶴錦」を使った日本酒造りも体験できます。

銀座で生きる鳥たち、虫たち
資生堂は、本社社屋の建て替えにあたり、銀座周辺で生きもの（鳥類・昆虫類）の生態調査を行いました。調査によると、銀座地区では、生きものの種類・個体数が少ないことが分かりました。日比谷公園や浜離宮などの緑地に挟まれており、鳥類や昆虫類はそちらに集まってしまうようです。とはいえ、まったくいないわけではありませぬ。調査でわかった銀座周辺に住む生き物を、いくつかをご紹介します。



アキアカネ



アオスジアゲハ



シジュウカラ

写真提供：資生堂



カワラヒワ

さて、東京マラソン後半部分。東京一の繁華街、銀座では自然や環境への取り組みがさかんです。銀座を手始めに後半の約20kmを見てみましょう。お得な情報もありますよ。



コース後半部分 銀座～東京ビッグサイト

ケヤキ	プラタナス
イチョウ	ユリノキ
トウカエデ	カツラ
エンジュ	クスノキ
サクラ	マテバシイ
ハナミズキ	フウ

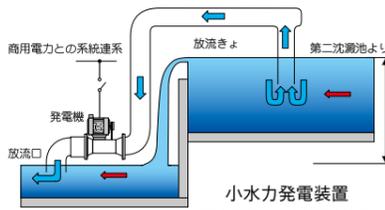
東京湾の風をつかむ 風力発電

江東区の東京湾に突き出た埋立地、若洲公園には高さ60m、ブレードの長さ40mの風力発電施設があります。年間発電量は270万kW。同公園は海に面しているので、年間を通して風もあり、風力発電に適しているのだそうです。

東京都下水道局の葛西水再生センターは、太陽光発電施設を備えています。年間発電量は一般家庭の約160世帯分。また、小水力マイクロ発電施設も備えており、年間、一般家庭20世帯分にあたる量を発電しています。



一軸追尾式太陽電池



小水力発電装置 写真提供：東京都下水道局

東京ビッグサイト



東京ビッグサイト



若洲公園の風力発電施設 写真提供：江東区



東京駅の 「駅ナカ」ワンダーランド

T O K Y O S T A T I O N C I T Y

よね。実はここはもう、駅ナカ施設の中なんです。東京駅の駅ナカ施設で最も早い、2007年に開業したグランスタは、2010年に1階にレストランを中心とした『GRANSTAダイニング』を、今年6月には丸の内地下中央改札近くに『グランスタ丸の内坂エリア』をオープンしました。現在、ダイニングもあわせ82店舗が出店しており、1日の平均レジ客数はなんと3万人以上にも上ります。ダイニングは1階にあり、前述のエキキュートと中央通路をはさんで対になる

ニッポンの 「エキキュート」

まずは、丸の内駅舎を正面に見ながら、丸の内中央口改札から駅構内に入ってみましょう。改札を抜けると、1階中央通路があり、両側に各路線ホームへ上がる階段があります。その右側階段のちょうど裏手、サウスコートと呼ばれるエリアにあるのが、駅ナカ施設

5年がかりの大工事の大詰めを迎えている東京駅。すでに外観はほぼ完成、戦前まであった大ドームが新たに姿を現し、赤レンガの偉容が目を引きまします。この東京駅、いま、JR、私鉄を問わず、話題となっている駅構内の商業施設、いわゆる「駅ナカ」の一大集積地でもあるのです。ここには「えっ！こんなお店もあるの!？」という驚き一杯です。そのありさまはまさにワンダーランド。東京駅の「駅ナカ」をちょっと覗いてみましょう。



エキキュート東京内にあるフリースペース「Fubutsushi」



おしゃれな雑貨なども販売する「stetecco TOKYO LABO」(左側)

ように、丸の内北口側のノースコートと呼ばれるエリアに位置しています。地下1階のグランスタは、「ここにしかない、高感度な商品」(運営会社)にこだわっており、个性的なお店も出店しています。例えば、『飲む酢 エキスプレ・ス・東京』というお店は、「酢ムリエ」がプロデュースする酢のスタンドバーです。

設「ecute(エキキュート)」です。

2010年3月開業のエキキュートは、31店舗を展開しています。コンセプトは「ニッポン RE STANDARD」。全国から選りすぐられたスイーツや、国産食材にこだわったお惣菜・お弁当のお店が特徴です。手ぬぐいなどの和物、麻もの雑貨のお店もあるほか、最近若い人の間でも人気があるステテコの専門店「stetecco TOKYO LABO」とい



八重洲南口改札近くの、京葉線ホームにつながる通路にある京葉ストリート



デンマークスタイルのヘルシーメニューを提供する、カフェ「マダム・ブロ」

うユニークなお店もあります。駅ナカには珍しいフリースペースも設けてあり、買ったお弁当を食べながら一息つくことも可能です。

エコ・グリーンが テーマの 「京葉ストリート」

エキキュートを出て、新幹線南乗換口や八重洲南口改札を左手に

見ながら京葉線・武蔵野線ホーム方面に向かうと、「京葉ストリート」に入ります。京葉線方面に向かって左手にカフェや書店が、右手にはスイーツやお惣菜の店舗が並んでいます。

2010年11月開業の京葉ストリートのコンセプトは、「TOKYO GREEN STYLE」。野菜や有機食材などヘルシーな原材料を使ったお惣菜やスイーツが特徴で、自由が丘で人気の「Tsレストラン」がプロデュースする「Ts たんたん」では、肉・魚介類・卵・乳製品などの動物性食材を一切使わない坦々麺を楽しめます。また、エリア内では、リサイクルやキャップ回収などエコ活動も推進しています。

毎日3万人が 利用する 「グランスタ」

さて、今度は地下1階に下りてみましょう。待ち合わせ場所として有名な「銀の鈴」は、存知です



東京駅一番街にある「東京おかしランド」



行列の絶えない「東京ラーメンストリート」



グランスタ内の銀の鈴周辺



「飲む酢」がプロデュースする酢のスタンドバー「飲む酢 エキスプレ・ス・東京」

ユニークなゾーンが 人気の 「東京駅一番街」

ここでグランスタを抜け、JR八重洲地下中央口改札を出てみましょう。目の前の地下1〜2階に広がるのが「東京駅一番街」です。同施設は2005年開業で約120店舗が出店しています。今

回紹介する施設のなかで唯一の改札外施設です。

この東京駅一番街に今年4月にオープンしたのが、「東京おかしランド」です。カルビー、森永製菓、江崎グリコという日本の3大菓子メーカーのアンテナショップが1か所に集まるという、日本初のゾーンです。最大の特徴は、店舗併設のキッチンで、ポテトチップスを揚げ

るところやアーモンドの焙煎工程を見ることができるところ、作られてアーモンドチョコレートなど、「ここにしかない」お菓子を買うことができます。東京駅一番街ではほかにも、東京の有名ラーメン店8店舗が集まった「東京ラーメンストリート」や、テレビ局や有名キャラクターのグッズショップなど21店舗が集まった「東京キャラクターストリート」など、ユニークなゾーンが人気となっています。

東京駅では、今年10月に丸の内駅舎保存・復原工事完了にあわせ、改札内1階中央通路に、新たな駅ナカ施設「Central Street(セントラルストリート)」も開業予定です。丸の内駅舎だけでなく、ぜひ駅ナカの楽しさを実感してみてください。

少しの工夫で楽しく、快適に。

東京ひとり暮らし

ひとり暮らしは自由だけど、お部屋や生活が乱雑になりがちです。最近では、防犯にも注意を払いたいですね。ちょっとした工夫やアイデアで、あなたのひとり暮らしがもっと楽しく、快適になります。一人暮らしアドバイザーでコラムニストの河野真希さんに、ポイントを伺いました。

男性編 ニオイ対策で彼女を呼べる部屋にする

白分では気づきにくく、無頓着になりがちなニオイ。恋人が遊びに来てくれている、ニオイで幻滅…なんてことになっては残念です。

ニオイ対策の基本は、換気。暑い季節はエアコンをかけて窓を締めっぱなしになりますが、最低でも一日一度は窓を開けて、室内に風を通すようにしましょう。キッチンや浴室の換気扇を常に回しておくのも効果的。

取り扱い。ニオイの原因を吸着しやすいため、こまめな洗濯が必要ですが、カーテンやラグ、寝具類といった大物は簡単に洗えない場合もあります。ラグは重曹を振り掛けてしばらく置いてから掃除機をかける、カーテンや寝具には除菌消臭スプレーを使うといったお手入れで、ニオイを防ぐことができます。



女性編

壁デコで楽しむ簡単模様替え

模様替えをしたいけれど、大きな家具を動かすのは大変だし、新たに家具を買うのはお金

がかかる。そこでおすすめなのがインテリアシール(ウォールシール)やマスキングテープを使った壁デコです。

インテリアシールとは、壁や窓、天井などに貼れるシールのこと。何度でもがたり貼ったりできるものもあり、賃貸住宅でも壁など

を傷つける心配なく、大胆な模様替えを楽しめます。

よりリーズナブルかつ自由な発想で使えるのがマスキングテープ。もともとは養生用のテープですが、最近は可愛いデザインのものが増え、インテリア等にも利用されています。ポスターや絵はがきを貼ったり、テープで文字やイラストをかたどるなど、アイデア次第で使い道が広がります。



高齢者編

モノを減らして、安全安心で快適に暮らす

便利なモノ、新しいモノが次々と登場する時代。でも、人々を豊かに暮らしやすくしてくれるはずのモノも、多く持ちすぎれば、不便や不快につながる可能性があります。

例えば、床やテーブルの上に出っぱなしのモノには、ホコリやゴミが溜まりやすく掃除が行き届きにくくなります。パンパンに詰まった収納では中に何が入っているのか把握できず、必要なモノが

必要なときに取り出せません。モノが多い暮らしは片づけや管理に手間がかかり、家事に取られる時間も増えます。地震や火災等の災害時にも、モノに阻まれて逃げ遅れるなど危険を高めます。

モノを取捨選択し、使わないモノは捨てる。モッタイナイと思うのであれば、本当に必要なモノだけを揃える暮らしにチェンジしましょう。



防犯編 あなたの部屋、ちゃんと鍵を締めていますか？

戸締りをする。誰しも知っている防犯の基本中の基本です。でも、実は窃盗や性犯罪の被害に遭った多くのケースで窓や玄関が無施錠だったということがわかっていきます。

「私はそんなことしないから大丈夫」と思うかもしれませんが、玄関から出たときのゴミ捨て場に行くときにも、きちんと鍵をかけていますか。毎週同じ曜日の同じ

時間に鍵をかけずに部屋を出ることが事前にわかっていたら、わずかな数分であっても、泥棒にとっては狙い目となります。

また、暑い季節は窓を開けて過ごすことも多いですが、就寝時や入浴時の施錠を忘れてはいけません。高層階でも気を緩めてはダメ。屋上から忍び込んだ犯人が一人暮らし女性に連続で暴行する事件が起ったこともあります。



河野 真希 (かわの まき)
一人暮らしアドバイザー&ライター、暮らしをテーマとしたコラムニスト
1975年生まれ。雑誌、Web、新聞、書籍などで、料理や家事、インテリアなど、気持ちのいい暮らしを目指すライフスタイルを提案。著書に『ひとり暮らしの季節ごよみ』(祥伝社)。



この人に聞く

六代目三遊亭円楽が語る 東京・下町・暮らし

東京スカイツリーが開業するなど、東京のまちはいま大きく変化しています。スカイツリーお膝元の墨田区のご出身でもあり、テレビなどでもおなじみの三遊亭円楽氏に、東京への思いやまちづくりの考え方などについて、小気味良い江戸弁で語っていただきました。



地誌を知れば 住んでいる土地に 愛着がもてる

墨田区の出身なんですが、今年スカイツリーが開業しましたね。でも地元でそれほど関係ないんですよ。江戸っ子つてのは、「おお、できたね」「人が来てるよ」てなものですね。東京タワーができたときだつて、上がったのは2、3回ですよ。地元の間がスカイツリーに上るのは、すいてから。まあ3、4年後だね。

賑やかになっていいやつて人もいれば、アタシの知り合いなんか「うるさくなった」つて引越しちゃったからね。だからテレビや何かで取り上げているほど地元は盛り上がり

三遊亭円楽
(さんゆうてい えんらく)

1950年2月、東京・両国生まれ。
1970年4月、青山学院大学在学中に5代目三遊亭円楽に入門。1977年、弱冠27歳にして笑点の大喜利ギスターメンバーに抜擢。その他テレビ・ラジオに多数出演し活躍。2010年3月、初名の三遊亭楽太郎から師匠の名跡である6代目三遊亭円楽を襲名。趣味は、ゴルフ、ゲートボール、プロレス観戦。

くるもんなんだから。まちに参加するかどうかの話なんです。下町なんていうのはとにかく祭り中心だから、参加意識が強い。基本は、町会、祭り、おせっかいなんです。すよ。

りませんつて言うんですよ。芭蕉はね、あの俳句の中で、お隣はどうしているかしら、お困りのことはないかしら、ぐらのおせっかいは焼いているんです。こういういいおせっかい

たときにタクシードライバーが来て、「御成街道、北へまっすぐ行って、神田五軒町まで行つてくれ」と言つたら、「えっ、神田の保健所ですか」つて。「五軒町だよ。いまの地名なら外神田だ」つて言つただけだけど、本当は内とか外とかつけちゃいけないんだ。神田は五軒町、錦町があつて、その先が池之端七軒町なんだから。こういった地名も復活してもらいたいね。東砂とか南砂とかもあるけど、あれも東西南北つけりゃいいつてもんじゃないでしょ。

住んでいる場所の地名、地誌から過去とのつながりが見えてくる。そうしたつながりは落語の中にも描かれてるし、落語家はそうやって生きてきたからつくづくそれを感じますね。自分の居場所を知らなかったら愛着は湧かないよ。ただ飯食つて寝てるだけじゃあいけない。住んでいる土地に愛着をもたなきゃね。

まちは自分たちで つくり、楽しむもの

まちづくりつてのはね、行政区の画整理ばかりでしょ。そうじゃなくつて、まちつていうのは、地元の人に任せればいいの。自分たちが



ところがいまは、町会もいやだ、祭りもいやだ、おせっかいもいやだ、と言う人が増えちゃった。松尾芭蕉の句に「秋深き隣は何をする人ぞ」つてのがありますね。中学生に聞くと、秋も深まってきました、お隣の人は何をしている人かわか

はどんどんすべきたと思えますね。それと、アタシは、まちに参加しなきゃいけないんですよ。町会費をくれないとかもあるだろうけど、祭りの告知やなんかはちゃんとやんなさいよ、お子さんたちに子どもみこしを担がせなさい、金魚

き合い。そうするといまのマンションというのは、向こうじゃなくて並び何軒で、上下両隣が最低限の付き合いになるわけですよ。昔マンションに住んでいたときも、名刺と図書券をもってあいさつに行きましたよ。下の階の人には「こんな商売なんです仲間が来て夜どんちゃん騒ぎするときもありますけど、うるさかったらクレームをどうぞいれてください。すぐ静かになりますから」つて言ったの。そしたら結局は何も言われないですよ。最初が肝心。

お隣さんが騒がしかったら、カリカリして文句言つたり、言えないでイライラするんじゃないかと、「すいませんけどね、年寄りが夜ちょっと早めに寝るんで、テレビの音少しだけ下げてくださいますか」とか、言いうつがあると思うんだよね。住みやすくするのも自分だし、住みにくくするのも自分なんです。まちづくりだつて同じで、自分の住まわちは自分でつくつていかないとね。

落語に出てくる長屋つてのは向こう三軒両隣、これが最低限の付

派遣社員の私が 自分の城をGET!

大塚ともみさん(仮名・32歳・派遣社員)
年収300万円
購入物件:台東区・1LDK(32㎡)・2000万円(頭金 350万円・ローン1650万円)
月々返済額:約5万円+管理費等



派遣社員として経理を担当する大塚ともみさん。以前は賃貸のワンルームマンションで生活していたそう。しかし、隣人の騒音に悩まされ、住み替えを決意。近所に手ごろなマンションがあったものの、すでに販売は終わっていた。そんなある日、マンションの前を通りかかると、「ローンキャンセルになった部屋が売りに出ているんです。完成していたので実際の部屋を見て検討する

ことができました」と語る大塚さん。派遣社員ではローンが利用できないとあきらめていたが、堅実な資金計画があつて、経理という専門職を続けていたのでそれほど心配する事はなかったとのこと。労働者派遣法の改正によって、一般事務などで3年を超えて同一業務に携わる場合、派遣先は優先的に直接雇用を申し出る義務が発生し、大塚さんの勤める会社でも正社員や契約社員に雇用されるチャンスがあるという。仕事へのモチベーションが高まっている大塚さんは、「資格を取って、会社に認めてもらいたい。給料をアップして、繰り上げ返済をしていきたいですね」と語る。実家から愛犬を呼び寄せ、1人と1匹での暮らしを満喫中だ。

小島ひろ美さんの ワンポイントアドバイス

派遣社員であっても、派遣先を転々とせず、長く勤めている人ほどローンが通りやすい傾向があります。派遣社員だから…とあきらめないで。金融機関はローン審査をする時、住宅ローンだけでなくリボ(分割)払いやキャッシングについても調べています。借金はマンション購入前に全て返済しておきましょう。買い物をする際、リボ払いや分割払いはなるべくしないようにしましょう。



わたしにも買えた! シングル女性の マンションGET術

「30歳を過ぎて、そろそろ実家暮らしから卒業したいなあ」「このまま賃貸ワンルームマンションに暮らし続けるの?」
そんな疑問を持ったシングル女性のあなたへ必見です。
金利が安くて、消費税アップの前である今は、マンションを購入するチャンスです。
収入が低くても、若くなくても、素敵なマンションをGETできる!
そんな秘訣をモデルケースから学んでみましょう。
あなたの人生が変わるかも?!

この人に 聞きました



小島ひろ美さん
(女性のための快適住まいづくり研究会 代表)
1957年福岡県生まれ
ライフスタイル・コーディネーター、
宅地建物取引主任者
「女性のためのかしこいマンション購入術講座」で6万人以上の女性たちに講演、マンション購入に関する相談を無料で受けている。著書に「不況こそチャンス! シングル女性の⑧マンション選び」(講談社)など。
<http://www.kaiteki.gr.jp/>
tel (03) 3718-7017
(一般社団法人女性のための快適住まいづくり研究会)

2011年3月11日の東

日本大震災の時、大宮市で築25年の賃貸アパートに家賃11万円でお母様と2人暮らしをしていたという五十嵐由美子さん。当日、五十嵐さんは自宅に帰れず、残されたお母様が怖い思いをしたことがきっかけとなり、耐震性の高い新築マンションへの住み替えを考え始めたそう。お父様はすでに他界、「保証人がいないので住宅ローンは組めない、マンション購入は無理かな」と思っていたところ、女性一人でもローンが利用できることを「女性のためのかしこいマンション購入

50歳を過ぎているけど大丈夫! 耐震性の高いマンションをGET!

五十嵐由美子さん(仮名・52歳・正社員)
年収470万円
購入物件:板橋区・2LDK(53㎡)・2900万円(頭金 980万円・ローン1920万円)
月々返済額:約8万円+管理費等

術講座」で知り、銀行のローン審査にチャレンジ。勤続30年であることが評価され、変動金利2・475%のところを0・875%の優遇金利で借り入れ可能に! 22年ローンで75歳までに完済する計画だが、60歳の定年と同時に会社の持ち株を売却して繰り上げ返済をする予定。「近所に安くて新鮮な食材があるスーパーを見つけました。母も私も料理が大好きなので、親戚や友達を招いてホームパーティをするのが楽しくて」と語る五十嵐さん。マンションへの転居をきっかけに交流の輪が広がっている。

小島ひろ美さんの ワンポイントアドバイス

長期国債利回りが0・7%台(2012年7月)と約9年ぶりの低水準。そのため住宅ローン金利も長期固定型を中心に引き下げられていて、2012年8月時点では実質金利で10年固定が1・35%の銀行も出ています。今が借入れのチャンスであることは間違いありません。住宅ローンには完済年齢が決まっています。銀行によって異なりますが、75歳未満が普通。50歳代、60歳代でのマンション購入も遅くはないのです。

(社) 全日本不動産協会はこんな組織です

協会紹介

(社) 全日本不動産協会は昭和27年6月に「宅地建物取引業法」(以下、宅建業法)が公布されたのを機に、同年10月、当時の建設大臣より設立許可を受けた業界最古の歴史を誇る公益法人です。

「不動産取引は産業の基盤であり、土地や建物の供給および流通は国民生活の根幹をなす」との認識のもと、不動産取引の安全と公正を確保し、その有効活用を促すなど社会への貢献と業界の健全な発展に寄与するよう活動。現在、全国約26,000社の不動産業者が加盟しております。

全日東京会館

(公社) 不動産保証協会は、消費者保護の充実のため宅建業法の改正がなされたのを機に、全日本不動産協会を母体として設立し、昭和48年9月に社団法人として建設大臣から認可を受けました。

宅建業法の規定に基づく各種事業を実施し、消費者保護を推進しております。

不動産業に関する全国組織としては全国で初めて「公益社団法人」として内閣総理大臣から平成23年12月に認定を受けました。

地方本部の一つである私たち東京都本部は、それぞれの全国組織とほぼ同じく誕生し、本年、創立60周年を迎えました。現在、都内約7,700社の不動産業者が加盟しており加盟会員は優良な不動産業者として消費者をはじめ、各方面から信頼を得ています。

消費者の皆様への支援事業



法定研修会 (東京国際フォーラム)



不動産街頭無料相談会

協会では、会員である不動産業者への支援はもとより、消費者向けのセミナーや相談会などの様々な公益事業を随時開催しております。

また、会員の取り扱った宅建業にかかわる取引に関する苦情の解決業務を行っております。

「うさぎマーク」とキャラクター「ラビー」

当協会では、消費者が安心して不動産業者選びを行えるよう、当協会のシンボルマーク「うさぎのマーク」を会員に配布しています。また、より気軽に住まい相談をしていただくよう、東京都本部ではオリジナルキャラクター「ラビー」も活用しています。

的確に情報をキャッチする耳、未来を見る眼、躍進するジャンプ力ある足をもらった「うさぎ」が協会のシンボルマークです。オレンジ色は明るい未来を、緑色は豊かな大地と自然を表現しています。

東京都本部マスコットキャラクター「ラビー」

全日本不動産協会東京都本部 イメージキャラクター谷花音ちゃん

東京都本部では、2012年2月よりテレビやCM等において人気急上昇中の子役タレント、谷花音ちゃんをイメージキャラクターとして起用いたしました。今回の起用にあたり会員には、のぼり旗、オリジナルフラッグを配布しております。住まいを探しの折に見掛けたら、どうぞお気軽にご相談ください。

不動産業開業をお考えの方へ

事業の合理化と発展のために、ご加入をおすすめします

当協会では、弁済業務保証金分担金による開業資金の大幅免除をはじめ、指定流通機構(レインズ)の活用や不動産実務に関する情報提供、中小不動産業者の権益擁護のための陳情・要望活動など、様々な会員支援事業を展開しております。不動産業の開業をお考えの方は、お気軽に当協会へお問い合わせ下さい。

読者アンケート&プレゼント

(社) 全日本不動産協会東京都本部 情報誌MOVE vol.3を最後までお読みくださりありがとうございます。本誌では、より充実した誌面作りのために、雑誌記事内容に関する読者アンケートを実施いたします。アンケートにご回答いただいた方の中から抽選で、右記の商品をプレゼントいたします。ふるってご応募ください。

1 Panasonic SD-RBM1000-W ライスブレッドクッカー「ゴパン」 1名様	2 アイロボット「ルンバ537J」 1名様
3 東京ベイ・クルージング レストラン「シンフォニー」ランチクルーズ「イタリアン」ペア5組(10名様)	4 NPO法人 銀座ミツバチプロジェクト「銀座のはちみつ」(36g) 5名様

ご応募締切 平成24年10月12日
(商品の発送を以って当選の発表と代えさせていただきます)

応募方法
右記の事項をご記入のうえ、下記QRコード、メール、FAXのいずれかの方法でご応募ください。

記入事項
(1)氏名
(2)プレゼント送付先郵便番号
(3)プレゼント送付先住所
(4)希望商品
(5)興味があった記事をお挙げてください。
a. 東京マラソンコースに見る東京の自然・エコ
b. 東京駅の「駅ナカ」ワンダーランド
c. 少しの工夫で楽しく、快適に。東京ひとり暮らし
d. この人に聞く 六代目三遊亭円楽が語る東京・下町・暮らし
e. わたしにも買えた! シングル女性のマンションGET術
f. (社) 全日本不動産協会はこんな組織です

その他、本誌へのご意見・ご感想等がございましたらご記入ください。

個人情報の取り扱いについて
読者の皆様に記入していただきました個人情報は、プレゼント抽選目的以外での使用は一切行いません。また、本人の同意を得ずに第三者に情報を開示することはありません。

(社) 全日本不動産協会東京都本部 情報誌

MOVE Vol.3

2012年9月1日発行
発行/ 社団法人全日本不動産協会東京都本部
公益社団法人不動産保証協会東京都本部
発行人/ 本部長 林直清
編集/ 社団法人全日本不動産協会東京都本部 広報委員会
高橋英雄、後藤博幸、峰谷周、岩田和也、竹林香代、水田康弘、中嶋清、伊藤義治

所在地/ 〒102-0093 千代田区平河町1-8-13 全日東京会館
TEL 03-3261-1010
FAX 03-3261-6609
URL http://www.tokyo.zennichi.or.jp

1LDKから始める ヤドカリ式投資術!

吉岡瑞穂さん(仮名・40歳・正社員)
 年収700万円
 購入物件: 江東区・2LDK(65㎡)・
 4200万円(頭金500万円・ローン3700万円)
 月々返済額: 約11万円+管理費等

「実は私、マンションを買おうのは2度目なんです」と語る吉岡瑞穂さん。以前は東京都中央区で36㎡の1LDKのマンションを購入して月額8・5万円のローンを払っていたそう。妹さんの上京をきっかけに、より広いところへ住み替えを考え、江東区で2LDKのマンションを購入。以前に住んでいた中央区のマンションは月額14万円で貸している。2つのマンションのオーナーとなった吉岡さんだが、も

小島ひろ美さんの「ワンポイントアドバイス」
 マンションを買う場合、まずは自己住居用として購入して、生活スタイルが変わったらそれを賃貸に出すというのが堅実なやり方。住宅ローン金利の方が、投資物件用の金利よりも断然低いですから。もし、ライフスタイルが変わって住まなくなった時も家賃収入の方がローンの返済額より多くなるようなマンションを選んで住み替えましょう。

失敗しない物件選びへの近道は、信頼できるプロに相談すること。不動産屋さんを味方にして、金利や市況、お得な物件情報をGETすることから始めてみては。

ともマンション投資に興味があつたわけではなかった。「フランス留学を経験した妹の助言があつたんです。彼女の周りのフランス人は独身でも不動産を所有しているのが当たり前前、ライフステージに合わせて住み替えているって」。女性だから、独身の夢を応援しながら、マンションオーナーとして自分の夢も実現した吉岡さん、次の夢は結婚!「結婚したら3LDKを買いたいんです。このマンションは売るか、貸すか、今から考えちゃいますね」。そのまなざしは次のステージに向いていた。

だからといって「投資やマンションオーナーなんて難しいことは私には無理」と決め付けていた自分を見つめ直し、老後の年金が心配なら、不動産を持って家賃収入を考えておくのも必要ではないかと気持ち切り替えたそう。翻訳家になる妹さ



*モデルケースは実際の購入事例を基に、一部創作を加えています。

知って得する不動産用語

共有部分と専有部分

マンションの共用部分とは、所有者全員で共有する部分のこと。これに対して部屋の玄関から内を専有部分と言います。駐車場やエントランス、エレベーターなどは当然、共用部分に当たりますが、実はバルコニーや専用庭も共用部分。万一の場合、バルコニーは避難通路として使われます。物置の設置などは制限されます。

専有面積と登記簿面積

住戸内の壁の厚みの中心から中心までの寸法から算出する面積が専有面積、これに対して登記簿に登記をする面積は壁の内側、つまり実

MB、PS

MBは「メーターボックス」、PSは「パイプスペース」の略。マンションの図面には略語で記載している場合が多い。ちなみにメーターボックスとは、電気やガス、水道の計器をまとめて収納した場所のこと。玄関脇などに設置されるのが一般的。パイプスペースは、キッチンやトイレ、浴室などの上下水道管などを収納した配管スペースのこと。部屋内に置かれている場合が多いです。

実際に使用可能な面積で計算します。住宅ローン控除の対象となるのは登記簿面積、一方、売買や賃貸、住宅ローンは専有面積が対象となるので、ご注意ください。