

Move

社団法人 全日本不動産協会 東京都本部 広報誌
不動産東京 増刊号 [ムーブ]

東京に
住む、
暮らす



ITホームオートメーションが目指すもの

人暮らしの冬の寒い夜、勤めから帰って来て家の玄関を開けたら、部屋の電気は煌々と明るく、暖房機からは温風が流れ、熱いお風呂も沸いている。少し前ならSF小説にも出てきたような夢物語が、いまや現実となっている。ITを活用したホームオートメーションの進化はそれほどまでに著しい。携帯電話とインターネット、宅内LANがこれを可能にした。NTTドコモが展開しているモバイル・ホームコントロール・システムを例に、その中身を見てみよう。仕組みはいったてシンプルである。携帯からインターネットを通じて宅内LANの専用コントローラーにアクセスす

る。専用コントローラーには照明、冷暖房機器、給湯機器などにそれぞれがついており、携帯でそれらを制御する。では、何ができるか。外出先からでも宅内にいるのとはほぼ同じような操作ができるのである。まず、宅内LANにつながっている機器の消し忘れ確認や電源操作が可能だ。Webカメラで宅内を撮影し携帯で画像を確認することや、インターネットの画像（静止画）を確認することもできる。また、子供にキー機能付きのおサイフケータイを持たせれば帰宅時の確認が自動的にでき、さらに鍵の閉め忘れの確認や、遠隔操作での施錠もできる。また、



玄関やロッカーをfeliCa対応の携帯電話で解錠が可能になる。また外出時や就寝時に照明やエアコンなどをOFFし、同時に玄関を施錠、といったことも可能。グラフィカルでわかりやすい画面で操作できる（取材協力：NTTドコモ）



瀬川研究室で開発した有機系新型太陽電池。化合物により色調を変えられるので、シリコン系太陽電池では作れないダークグリーンやレンガ色の太陽電池が低価格で作成できる。写真のセルの受光面積はいずれも8.8cm×8.8cm（写真提供：東京大学先端科学技術研究センター）



色柄だけでなく、折り曲げることも可能。

がら、電子が循環する。これは植物の光合成と同じような原理だ。その太陽電池に、電子を貯めこむことのできる蓄電電極を組み込めば、吸収した光エネルギーを充電できる。太陽が照っていないなくても電気の供給が可能になるのだ。

この電気をためられる太陽電池の開発に成功した東京大学先端科学技術研究センターの瀬川浩司教授は、「応用の可能性はとてつもなく広い」と断言する。同教授はさらに製造法の簡単な新型太陽電池も開発している。これらを住宅に使う場合は、プラスチックを基板にすれば屋根だけでなく外壁にも巻くことが可能だ。製造コストはシリコンに比べはるかに安い。色

住宅は静態ではなく、動態である。新しい機能が付加され、進化しつづける。環境、IT、安全、癒しの4つの観点から、住まいの進化の方向性を読み解いてみよう。

環境 夢の太陽電池

住宅と環境、最大の課題は住宅からのCO₂排出量の削減だ。その切り札のひとつが太陽光発電である。しかし、普及率は低い。なぜなら、太陽の光を受けて電気を生み出す太陽電池が、高価で固くて重いからである。住宅の屋根やマンションの屋上にすしりと備え付けてある黒い太陽電池の姿を見ると、これもうなずける。しかし、近い将来、この装置ががらりと変身する可能性がある。屋根や屋上に備え付けるのではなく、屋根や屋上、外壁、庇も含めた住宅の外側全体を覆う薄いカラーフィルムのような形態に進化する

のかもしれないのだ。安価でしなやかでカラフルで軽い。しかも、昼間だけではなく夜も活用できる蓄電機能も付く。そんな夢のような太陽電池の研究が始まっている。

太陽電池の普及の妨けになっている、高価で固くて重いという特質は、いまの太陽電池が高純度シリコンを材料としているためだ。太陽電池はほぼ半導体なのである。コンピュータ用ほどの高純度は求められないものの、その製造にはICチップと同じように外気に遮断されたクリーンルームが必要で、製造過程ではかなりの電力を消費する。このため、コストがかかり、シリコンであるがために固く加工が利かない。最近の技術革新

でかなり薄くはなっているものの、住宅用はまだ重量がある。そこでいま盛んに研究が進められているのが、シリコンを利用しない太陽光発電だ。この最も有力候補が色素増感太陽電池である。仕組みは簡単。ガラスやプラスチックでもいいし、酸化チタン・オキザン・粉の原料、色素シアン・マゼンタ・黄色などの三原色も使える。電解液を用意する。導電性ガラスに酸化チタンナノ粒子を塗って450℃程度に加熱した後、色素を溶かした溶液に浸して色素を吸着させる。そこにもう一枚の電極を合わせ、隙間に電解液を流し込む。これだけでいい。このセルに太陽光が当たると色素から電子が放出され、酸化チタンを媒介しな

CONTENTS

02-09

巻頭特集

東京住宅

東京のまちと
住まいのあり方

Move

PART.1

住まいの機能の進化系

環境、IT、安全、癒しの観点から

PART.2

東京都心の住空間を こう変えたい

トランジットジェネラルオフィス代表取締役 中村貞裕

PART.3

東京最新マンション事情

10-11

働くシングル女性と住宅ローン

どう組めばいい? どこに気をつけたいの?

ファイナンシャルプランナー 高田晶子

14-15

快適エコライフ

家庭でできるエコロジーの実体験

16-18

座談会／不動産業の魅力は人から深く感謝されること

不動産業を目指す学生たちはこう思う

協力・明海大学不動産学部

19

全日本不動産協会東京都本部はこんな組織です



Photograph by Tutomu Sada

「不動産東京 増刊号」ムーブ

全日本不動産協会東京都本部は、東京都内で営業する宅地建物取引業者の集まりです。私たちが想い描く、東京のまちと住まい像を東京に住む皆さまにお届けします。

IT

試作開発された機能ではあるが、鍵を開けたまま自宅から離れた場合、GPSと連携して鍵の閉め忘れを通知することもできる。このような形で宅内コントロールを実現したホームオートメーション。さて、今後どのような方向に進化していくのだろうか。「ライフニティ」という名称でシステムを商品化しているパナソニック電工によると、現時点でもっとも需要が多いのは、来訪者の確認などのセキュリティ機能だという。同社では、セキュリティ、遠隔操作、エネルギー使用量把握の各機能をコンテンツとしてホームオートメーションシステムを組み立てている。ただしこれらは、「エネルギー使用量把握のニーズが高まるのではないか」とくら



コントロールパネルはかわいいペンタゴンなどのアニメーションにより、目印の遠隔操作や、プレイリストを再生、列転しているデジタルテレビに表示することで、東電で省エネの意識を共有することができる。（取材協力/パナソニック電工）

し安心事業企画部の田村智成課長は見る。エコ意識の高まりから、一体どれくらい生活の場でエネルギーを消費しているのか、一般消費者は正確に知りたがるというのだ。このため同社では、独自の住宅分電盤を開発。宅内LANにのびた住宅設備機器が各々どの程度電力を使用しているかがパネルのディスプレイで分かるエネルギー消費の見える化に取り組んでいる。そして、もうひとつの方向性は、癒し。ストレスの多い社会でもっとも重要なリクゼーションは睡眠である。快適な寝室環境をホームオートメーションによって整える取り組みが始まっている。眠りに就きやすいベッドの角度や照明、音響などをITによって制御しようという試みである。これもパナソニック電工が開発している。現段階では高価なため、一部のホテルに導入されているに過ぎないが、これが廉価になれば住宅内における需要も高まるはずだ。

ホームオートメーションの進化

化の方向性としても位置づけられた。癒しは人間にとって必要不可欠だ。一日の疲れを取り、精気を養い明日に備える。生活の場にある空間があれば理想的である。無理に背伸びをしなくても、住宅のある場所を充実させれば、住まいの癒しの機能はぐんと向上する。その場所とは浴室だ。

お風呂と日本人は切っても切れない縁で結ばれている。ほぼ毎日入浴し、旅行に行けば温泉に浸かる。心身の疲れが取れ、とても気持ち良くなることを誰もが経験上知っているからだ。入浴による癒し効果をアップさせるためには、お湯の温度も重要である。浴室の室温が重要だが、浴室の室温が快適に保たれるように、温かいお湯が解消しにくく、温かいお湯に浸かったときの血圧の変化



目に見えない間水で洗身もできる「マイクロスト」と、霧状の（ミスト）を全身で浴びて発汗させる「スプラッシュス」があり、入浴のスタイルによって選ぶことができる（取材協力/東京ガス）

浴室の多機能化と癒しの効果

癒し

が激しいため身体への負担にもなる。このため浴室の癒し機能向上に向け、いま浴室暖房機が多機能に進化している。浴室暖房機は少し前までは乾燥機と呼ばれていた。浴室内のカビや湿気を取り、洗濯物を乾かすことが主な役割だった。これに暖房・涼風機能が加わり、さらに細かな霧状の温水を噴射するミストサウナ機能も新たに加わった。ミストサウナは、高温乾式サウナと違い、湿度は80〜100%、室温は40℃程度。高温乾式サウナが苦手な人でも大丈夫だ。「Misty（ミスティ）」という商品名でミストサウナ付き浴室暖房機を展開している東京ガスの都市生活研究所・興相真紀主幹研究員は、「ミストサウナは保温・発汗効果が高いので、お湯につからなくても体を芯まで温めることができ、さらに肌への保湿やリラックスにも役立つ」と、効用の高さを説く。子育て世帯を除けば、浴室はどちらかと言えば個人レベルでの癒しの空間だ。では、家族団欒の場での癒しのアイテムは何だろうか。テレビだろうか。いや、テレビはやはり個人個人がそれぞれ好きな番組を観て楽しむ方向に変化している。はるか昔を振り返ってみよう。家族の団欒の中心に何があつたか。炎である。何でもいい。人間が火を使う動物として歩み始めて以来、常に人が集まる中心には炎があつた。炎には、1/fゆらぎがある。とわっている。1/fゆらぎとは、電気的導体に流れた電流の抵抗値が一定ではなく

CPマークと防犯体制

安全



防犯性能の高い建物部品目録に掲載・公表された建物部品の写真。防犯性能の高さを「CPマーク」の使用が認められる。防犯性能の高さを示すために、「ドア」「サッシ」「ガラス」などの製造企業がそれぞれ試作品を製作し、これらに対して実際に防犯性能のテストが行われ、ガラスを打ち破ったりするなどの厳しい試験を行っている（写真：警察庁のホームページより）

ッキングやサムターン回しという新たな窃盗侵入の手段を表す言葉が一般用語となつて久しい。住まいに求められる機能のなかでも、もっとも切迫性があるのが防犯機能ではないだろうか。ホームオートメーションのコンテンツのなかでセキュリティ需要の高いことがこれを裏付ける。窃盗犯からいかに住まいを守るか。実は解決策がある。それは5分間以上、侵入を許さないことである。警部市防災研究センターの調べによると、建物の侵入に5分以上時間がかかるという。つまり、ドア、窓ガラス、鍵など、住まいの内と外を隔てる建物部品が工芸品と見えた侵入者を5分間足止めさせ



青色防犯用と知られた青色防犯用「防犯ガラス」の設置状況（写真：警察庁）

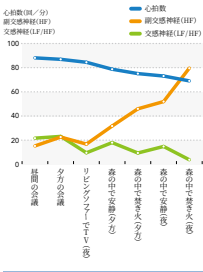
る強度があればいい。CPマークを存知だろうか。防犯の英字 Crime Prevention の頭文字から命名された、このマークのついた建物部品は悪意を持つ建物への侵入者を分間食い止めることができる。CPマークは2004年5月、警察庁を中心とした「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」によって制定された。CPマーク認定の試験は厳密である。試験員の資格は「試験工具有て建物に侵入する行為に関する相当の技能及び知識を有すること」（通常は窃盗犯取締りの警察官、そしてその試験員が、バルコ、ドライバ、モンキスバ、金庫、電気ドリル、油圧ジャッキなど、20以上の工具有て強引に侵入を試みる。それでも5分以内で侵入できなかった建物部品は、CPマークが付与される。現在、ドア、窓、シャッターなど17種類、3838品目が認定されている。これらの建物部品は広く一般に使われている。こうした取り組みにより住宅への侵入犯罪は減少しつつある。しかし

によるものではない。犯罪者が一番嫌うのが、近所づきあいが良く連帯感のある街。青色防犯パトロールはそのような近所づきあいのなかで育まれ、パトロールを行うことによってさらにその連帯感が強化される。コミュニティの持つ抑止力が犯罪発生率の低下につながっているのだ。東京23区では、いままで導入していなかった残り1区まで導入を検討しており、近く全区で青色防犯パトロールが実施される見通しである。



2007年に新設で行われた青色防犯パトロール（写真提供/東京都）

焚き火の癒し効果



（東京ガス商品開発部調べ）



暖炉の一例 (Park City HAMADAYAMA / 撮影 2007年3月23日金)

都心に住むことは
何かを諦める代わりに
何かを得ること

東京の都心に住むことを選択する人は、もともとこの地元の人は別として、諦めなければならぬことがいっぱいあるような気がします。都心というさまざまな便益や楽しみが享受できる場所に住むということは、例えば住まいが狭かったりとか、あるいは古かったりとか、それに比べて家賃が割高だとか、得られることのできる便益や楽しさと引き換えに甘受しなければならぬ不利益もあります。ニューヨークに住むこととすごく似ていますね。ニューヨークには仕事も兼ねてちょくちょく行くんですが、それと、そこに住む人たちは都市という空間の楽しさを味わいつくすために、あえて住まいとしての不便さを受け入れるというか、そんな気概みたいなものがあります。

東京都心の住まいには、不利益を甘受してまでも住むんだという人たちが満足させるための何かが必要でして、広くて安い家に住みたければ遠くに住めばいいんです。東京は電車や地下鉄などの公共交通機関はとも発達しているので、通勤のことだけを考えれば郊外でもいいわけです。都下や神奈川に住んでいても1時間もかからずに都心に出てこれる、それでも都心に住みたいという人は、それ以外の何かを求めている。ある



Sign gotandar / サイン五反田 (2008年)
外苑前、代官山に続くカフェ・Sign3店舗目。タイクアトショップ「Sign STAND」も併設。ドリンクやスイーツの他、オリジナルグッズも多数取り扱う。

意味もものすごくアグレッシブなのだと思います。アグレッシブな人たちは何かを捨てる代わりに何かをきつと欲しいはずで、そのあたりのニーズを住まいという空間のなかに落とし込んでいくことが大事な気がします。

とはいっても、都心にわざわざ住もうという人たちはいろいろある人たちがいます。外国人であったり、地方から出てきたりして、ルーツはさまざまです。職業にしてもいろいろなお仕事に就いている。そうした人たちの最大公約数を頭に描きながら、プラスアルファになるもの、何かを捨てた代わりに、どうしてもそれは捨てられないというものを極めることが住まいをつくる側にとって必要なスタンスなのではないでしょうか。

住まいは自由な空間
東京を貪欲に遊ぶという
コンセプト

たまたま僕はフラッシュジャンプ、音

東京都心の住空間を こう変えたい

—— 住まいの形とコンセプト

東京の都心は特殊な場である。便益が極大化する半面、不利益も多い。そこでの住まいはどうあるべきなのだろうか。カフェやレストラン、ホテルなど、東京の先端的な空間をプロデュースするトランジットジェネラルオフィス代表の中村貞裕さんはこう考える。

株式会社トランジットジェネラルオフィス
代表取締役

中村 貞裕



the SOHO / ザ・ソーホー (2010年竣工予定)
ニューヨーク、ロンドンをはじめとする世界のワークスタイルを参考に、これからの東京近郊での働き方のスタンダードになるような全く新しいスタイルを提案する。



BEACON Tower Residence (2009年竣工予定)
東京を貪欲に楽しみ尽くす。「生活の遊び場」としてのタワーレジデンス。1Fにはくつろぐスペースとしてカフェを併設。

Photographs by Yuriko Takagi



北青山サロン (2006年)
「アンティークモダン」な空間は隣の人が見えないほど真っ暗。ろうそくの灯りがほのかに照れる。ビンテージジャンパンなどがたしなめる大人の為の遊び場。

部屋は狭くても
機能は共用スペースで
グレイドアップ

自分が東京都心で住宅をプロデュースするのなら、そうですね。一戸建ては物理的に難しいので集合住宅ということになりますけれど、徹底的に共有スペースにこだわりたいんです。部屋は綺麗で快適で安全だけでも狭い。極論すればベッドルームだけでもいい。それ以外の機能は最高級にグレイドアップして、共用スペースに集めるというアプローチです。洗濯機スペースをなくして大きなコインランドリーを設ける、

都心全部が自分の庭、家と捉えて、

どこまで遊べるか、どこまで自分が快適になれるかだと思います。



TOKYO BAR / 東京バー (2007年)
トランジット初の海外プロデュース店舗。トライベッカランドホテルの真横という最高の立地。マンガやメイドの写真など、COOL JAPANを結集。

リビングルームは個々の住戸に設けるのではなく、豪華なロビーラウンジを共有する。お風呂もシャワースペース程度にとどめて、その代わりに大きな露天風呂や屋外プールを設ける。キッチンも小さいけれど、カフェがある、ジムもある、というような住宅をつくってみたい。豪華な共用スペースの負担を少なくするために住戸数を多くする必要がある。例えば300戸以上のような。そして、分譲なら150万円程度、賃貸なら月額家賃15万円程度で住めるようにする。若い人たちが住める、そしてあこがれの的となるマンションにしたいですね。それともう一つ、都心のラグジュアリーゾーンでホテル&レジデンスを手がけてみたいとも思っています。海外にはそういう形態の住まいが結構普通にあるんです。上層階がホテルで下層階が分譲マンションになっているような。ホテル、ライクという言葉があります。それはなくてホテルクオリティ。ホテルのサービスがそのまま受け



なかむら・さだひろ
㈱トランジットジェネラルオフィス代表取締役。1971年生まれ。慶應義塾大学卒業後、伊勢丹に入社。2001年に現社を設立し、ファッション、アート、デザイン、音楽、食をコンテンツにジャンルを超えた大人の遊び場を企画提案するプロデューサー。カフェ、ホテル、商業施設、マンションのプロデュースなど幅広く手がける。㈱トランジットジェネラルオフィスのURLは <http://www.transit-web.com/>

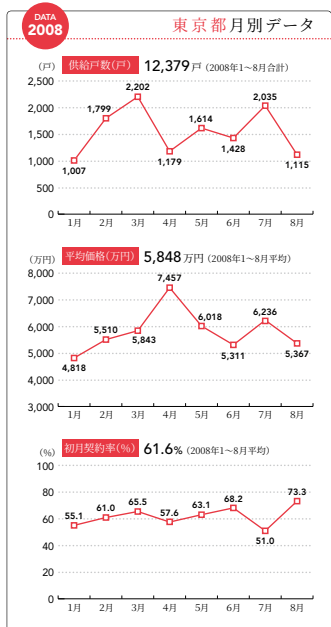
られるんです。もちろんこれは1億円以上の高価なマンションになりますけれど、建築デザインとか、インテリアに徹底的にこだわって、ラグジュアリーでファッションブルでハイセンスな住まいがつけられれば理想だと思います。20〜30年前に比べて人の生き方はずいぶん変わりました。同じ会社ですと働いて、結婚して子供をもうけて、マイホームを建てるという単純な生き方から、転職して、結婚したけれども離婚して、あるいはずっと単身でいて、というように、いろいろな選択が当たり前になっています。住まいもそのような多様性に合わせた形が変わっていくのだと思います。

企業のグラウンド跡地など、大規模な敷地を開放したマンションが大量に供給されたが、今年は供給が大きく減少



多摩エリア/都下
供給戸数が大幅減、平均坪単価は200万円切る

しかし、昨年後半以降のマンション不況の波を最も大きく被ったのがこのエリア。今年1～8月の供給戸数は2676戸で、昨年の同じ時期と比べて37・3%と4割近く減少した。東京都内では減少幅が最も大きい。2005年後半頃からマンションの用地価格が上昇しはじめたため、デベロッパーは比較的用地価格の安いエリアを求めようになり、マンション用地が徐々に郊外化した。また、用地取得の競合が激しいことに加え、建築費も高騰し、郊外部の販売価格も上昇して191・7万円と東京では唯一、200万円を切っている。今後は面積をやや圧縮することによって価格調整が早く進む可能性がある。



AREA DATA

2008年1～8月	供給戸数	1,473戸
	平均価格	6,807万円
	平均坪単価	328.5万円
	平均専有面積	68.51㎡
2007年1～8月	供給戸数	1,926戸
	平均価格	5,579万円
	平均坪単価	292.6万円
	平均専有面積	63.04㎡

R常磐線金町駅を最寄り駅とした総戸数500戸を超える大規模マンションやR錦糸町駅が最寄り駅の総戸数約300戸の大型物件などが供給されている。このエリアの最大の特徴は23区内でマンション価格が最も低く求めやすいこと。今年1～8月の平均価格は450.3万円、昨年の同じ時期の平均価格より4.6%上昇したものの、都心部では唯一500万円を切っている。今年1～8月の23区全体の平均価格が584.8万円であるため、城北・城東エリアが安い割であることがわかる。

AREA DATA

2008年1～8月	供給戸数	3,638戸
	平均価格	4,503万円
	平均坪単価	214.4万円
	平均専有面積	69.44㎡
2007年1～8月	供給戸数	3,541戸
	平均価格	4,303万円
	平均坪単価	198.5万円
	平均専有面積	71.67㎡



相次ぐ新築の 開発で注目された城北・城東エリアは東京都内では唯一、新規供給戸数が昨年より増えている

AREA DATA

2008年1～8月	供給戸数	2,676戸
	平均価格	4,404万円
	平均坪単価	191.7万円
	平均専有面積	75.95㎡
2007年1～8月	供給戸数	4,270戸
	平均価格	4,155万円
	平均坪単価	180.6万円
	平均専有面積	76.06㎡

城西エリア/新習志野・豊島・練馬
平均価格が昨年より2割以上アップ

提供給されたマンションの平均専有面積は63・04㎡で、都内では唯一60㎡台だった。今年1～8月に供給された物件の平均専有面積は68・51㎡と、東京で唯一、昨年より面積が拡大したものの、東京都内でも最も狭いという状況は変わらない。

城西エリア/東京都区内で平均価格が昨年と比べて最も大きく上昇した。今年1～8月平均価格は680.7万円、城南エリアを抜いて都心・湾岸エリアに次ぐ高層マンションエリアになった。西新習志野・練馬区で総戸数200戸を超える大規模マンションの供給が相次いでいる。昨年の同じ時期の平均価格は579.9万円、それに対して122.8万円と100万円を超える上昇となった。これは2割以上の上昇率である。平均坪単価も昨年より12・2%アップして328.5万円となり、城南エリア

城北・城東エリア/台東・墨田・荒川・足立・板橋
価格に割安感、新線開業で利便性増す

今年の東京都内の新規マンション供給戸数は昨年と比べて軒並み減少しているが、城北・城東エリアは唯一、昨年より供給が増加している。今年1～8月の新規供給戸数は3638戸で、昨年の同じ時期と比べて27%増えた。J

このエリアの最大の魅力は、丸の内や大手町、銀座という都心に近い割に、土地代がそれほど高くないため、マンション価格が比較的安い。この土地が広くて容積率も高く、開発を妨げるような近隣との軋轢がほとんどない。一時は、湾岸戦争と揶揄されたほど、各不動産会社がによる大型のマンション開発が目白押しとなり、かつての工場、倉庫街は、すっかり超高層マンション街に変貌した。

AREA DATA

2008年1～8月	供給戸数	2,839戸
	平均価格	7,990万円
	平均坪単価	358.7万円
	平均専有面積	73.63㎡
2007年1～8月	供給戸数	3,574戸
	平均価格	7,599万円
	平均坪単価	336.0万円
	平均専有面積	74.76㎡

※1坪＝約3.3㎡

東京最新マンション事情

都市型住宅としてすっかり定着したマンション。価格の下落や低金利などによって、東京では10年以上にわたって大量供給が続いた。しかし、2006年の後半頃から用地価格や資材価格が高騰し、さらに昨年6月に建築基準法が改正されたことなどによって、昨年からの供給が減少傾向にある。今年はさらに大きく落ち込んでいる。今年9月の東京の新規マンション供給戸数は1071戸で、昨年9月と比べて4割以上減少した。東京のマンション最新事情を各エリア別に見ていく。

資料提供/株式会社不動産経済研究所
(東京23区のエリア別については決まった定義があるわけはなく、あくまでも便宜的に区分けしている)

城南エリア/渋谷・世田谷・目黒・大田
価格調整が最も早く、大幅に進んだ

く、東京で最もマンション価格が高かった。そのため、売行きを表す初月契約率は昨年1～8月の平均が59・0%で、東京では最も低く、唯一割に満たなかった。初月契約率は通常、7割を超えると好調だと言われている。同じ時期の平均価格が700万円を超えた都心・湾岸エリアの初月契約率が89・6%とかなり好調だったことと比較すると、城南エリアの昨年の売行きはかなり低い水準だ。

城南エリアの平均価格が年に入ってから大幅に下がったのは、平均専有面積が昨年より多少狭くなったこともあるが、昨年の販売状況が不振だったことによって、売主側が価格戦を見直したことが大きな要因だと考えられる。もう一つは、都心に近い湾岸エリアのマンション価格が比較的低下えられているため、城南エリアの価格水準が割高になってしまった反動もある。



AREA DATA

2008年1～8月	供給戸数	1,753戸
	平均価格	6,559万円
	平均坪単価	316.4万円
	平均専有面積	68.54㎡
2007年1～8月	供給戸数	1,825戸
	平均価格	7,265万円
	平均坪単価	351.5万円
	平均専有面積	73.03㎡

閑静な高級住宅街を抱え、都内でも人気の高い城南エリアであるが、マンション価格は昨年より大幅に下落した

環境問題への取組みは生活者一人ひとりにとって、避けて通ることのない大切なテーマになってきました。日常生活でのエコロジー活動は、環境に配慮するという次元を超えて、これからの新しい生活スタイルとして定着しそうです。家庭でエコロジーを実践している3人の主婦の方に話を伺いました。

太陽電池で電力料金を年間約20%節約

文京区/主婦 Kさん

5 年程前(2003年)、「サ イエンスZERO」というTV番組で家庭でも二酸化炭素が半減できるということを知り、私にできることをしたいと友人の建築家に相談しました。まず屋根に太陽電池モジュール190W 4直列×16＝3.04kWを敷設しました。費用は200万円かかりましたが、日本エネルギー財団に申請してもらい補助金を35万円得ました。その条件として太陽電池の効果について財団に2年間、モニターとしてそのデータを報告。余剰電力は東京電力へ売却して

感じています。国民の声に後押しされて、国はやつと補助金制度を復活させるを得るようになったようです。それでも設置電力が1kW当たり7万円ですから3kWでも約20万円の補助金になります。エコは私たちができることから少しずつ始めることだと思っています。今は雨水利用として、庭の隅に300ℓの既成のステンレスタンクを設置して菜園の水撒きに利用しています。



屋上に太陽発電装置を設置(写真右のブルーの部分)。CO₂の年間削減量約1,000kgを実現。太陽電池モジュール190W 4直列×16＝3.04KWの能力



写真提供/「グリーンシステム建築設計事務所」

遮熱塗料

E C O ガイド

2 004年3月に国の「ヒートアイランド対策大綱」が発表されました。それによると、①廃熱の低減 ②地表表面被熱の改善 ③都市形態の改善 ④ライフスタイルの改善、が挙げられ、屋上緑化、保水舗装、遮熱塗料の対策が有効と謳われました。遮熱塗料は屋上緑化対策に比べ、CO₂排出量を削減する効果は大きいのです。屋上緑化対策では土壌、フィルタ、排水層、遮熱シート、防根防水シートなどが必要で、維持管理も含めて高価になります。一般に1㎡当たりのエネルギー消費量は屋上緑化→壁面緑化→屋上遮熱塗料の順で低くなります。2003年頃より大型屋根の塗装塗り替えは増えており、テーマパーク、ショッピングセンター、駐車場などに採用されているほか、歩車道にも使われるようになっています。また一般住宅のリフォームにも、使用されはじめています。コストは一般の樹脂塗料と比較して1.5倍程度高くなります。また耐用年数は10年から15年とされています。保証期間については各メーカーで異なります。使用している樹脂はシリコン、ウレタン、フッ素です。汚れにくく、劣化しないので、耐用年数も延びると考えられます。ほとんどの下地、鋼鉄、コンクリート、ウレタン防水の上に塗装できますが、ポリカーボネート板やアスファルト防水には接着剤についての使用の際は注意が必要です。

パッシブソーラーを利用して冬温かく、夏涼しく

目黒区/主婦 Kさん

私の家は自然のエネルギーを利用したパッシブ(自然型)ソーラシステムを取り入れています。太陽電池などを使うアクティブ(機械式)ソーラシステムと分けて考えられます。木造住宅ですが、断熱サッシの利用と外断熱の通気用二重外壁面を上昇する空気の流れを設けています。冬には2階のバルコニーからのダイレクトゲイン(注意)のお陰で、居間の床に暖かい熱を蓄熱し、夜間には断熱雨戸と

快適

エコライフ

家庭でできるエコロジーの実体験

家庭用燃料電池を設置してCO₂を削減

杉並区/主婦 Nさん

夜の余剰電力を利用して光熱費を下げようとする「エコキュート」と言うオール電化住宅は知っていましたが、他にも温暖化対策ができるものがあるということを知り、我が家では家庭用燃料電池「エネファーム」を設置することにしました。都市ガスを燃料に発電し、排熱も給湯などに利用するので効率よくエネルギーを使うことができ、CO₂削減に貢献できます。「エネファーム」は国の事業として、2008年

度まではモニターの実際の住宅に設置し、その環境性を評価しています。モニターとして1年間、環境貢献対策事業に参加協力している形になりますが、2009年度からはいよいよ「エネファーム」の発売が予定されています。



発電の際に出る排熱を風呂などの給湯や床暖房にも利用することで省エネ性を高める。



燃料電池は、水の電気分解の逆の原理で発電する。実際に、燃料電池へ、燃料として水素を供給すると、発電をおこなった後、空気中の酸素と反応させ、水を排出する。

出した水素と空気中の酸素を使って電気をつくり出す。この発電の際に出る排熱を風呂などの給湯や床暖房にも利用することとで省エネ性を高めます。また、一次エネルギー使用量やCO₂排出量も削減できるため、環境性に優れています。発電出力は1kWですが、標準的な戸建て住

宅で年間電力消費量の5〜6割を賄えるといえます。家庭用電源として知られている太陽光発電は天候に左右される運転となりますが「エネファーム」は設置住宅のエネルギー需要電力、熱に左右されず、エネルギー需要が大きいのお宅では省エネ効果が大きいと期待できます。



写真提供/「グリーンシステム建築設計事務所」

屋根の下に設けたユニオファットとダクト(写真上)にて、床に送風し床暖房をする自然型ソーラシステム(写真右)。断熱サッシと通気用二重外壁(写真左)



私でも地球に貢献できるエコ宣言

全日本不動産協会東京都本部のある支部では、会員の親睦を兼ねた催しを企画していますが、バス親睦旅行などの際に、会員とともにエコについて話し合い、会員ができることの見解交換をしています。

支部会員の実践例から

- 夏は冷房の温度を数度高くして扇風機を多用する。(27℃から28℃へ)
- 冬は暖房の温度を数度低くして厚着をする。(21℃から20℃へ)
- 家族はできるだけ1室に集まって作業をする。
- ランプ付のコンセントを利用して、使い終わった器具はOFFにする。
- 電球は蛍光灯にする。(54W白熱球を12Wの電球型蛍光灯に交換する。)
- 常時点灯のランプはLEDランプを使用する。
- 冷蔵庫の温度設定を常に調整する。
- パソコン等の機器の電源をできるなら使わないときはOFFにする。
- 洗い物のお湯は低くして利用、水道の蛇口は細めにして流しっぱなしにしない。
- 無洗米を使用して水を無駄にしない。
- 普通のお米を研いだあまりの水は樹木、草花に撒く。
- 洗い物のお皿はまず紙で汚れをふき取り、洗剤の使用と水の使用を少なくする。
- 広告紙、包装紙、和紙などの余りを保管しておき、汚れ拭きに使用する。
- お風呂のお湯は太陽熱温水器を使用する。
- お風呂の残り水でトイレの洗浄をする。
- お風呂の残り湯で襟などの下洗いや洗濯をする。
- ウォシュレットの頻度を少なくする。
- マイバッグを持って買い物に行く。
- 包装された紐や包装紙は捨てずに取っておき、再利用する。
- なるべく一人では車に乗らないで公共交通を利用する。
- 車に乗ったときは節約運転に心がけ、信号待ちではエンジンを切る。
- 部屋の照明の照度を目的に応じて切り替える。
- 広告の裏が印刷されていない紙はFax、メモ用紙、印刷用紙に使用する。
- ティッシュでテーブルの汚れを拭かず、家族の古い下着をティッシュのサイズに切った布で拭く。
- シチューなどの料理には6層、7層の鍋を使うと熱を浪費しないで煮込むことが出来る。鍋は価格が高いが後々熱源の節約になる。
- 油料理用のフライパンなど決めておき、料理の後、毎回洗剤などで脂分を洗い落とさないで、お湯で洗う程度にすれば、次に再びフライパンに多量の油を使わないで料理ができるから結果的に地球の水を汚さないことになる。
- 各公共料金の領収書の裏には私たちが地球温暖化の原因のCO₂の排出量が計算できるシートが付いているから、毎月それをチェックすることで地球を守ることを意識できる。



明海大学不動産学部皆さん。

座談会

不動産業の魅力は人から深く感謝されること

不動産業を目指す学生たちはこう思う

不動産業は個人や企業の基本財産である不動産を取り扱い、人が生きていくうえで最も大切な要素のひとつ、住宅を提供する地味だけれど重要な仕事。

日本の大学で唯一、不動産学部を持つ明海大学の学生さんたちは、不動産業にこんな思いを抱いています。4人の学生さんたちを集めてもらって話し合っていました。司会は同大学不動産学部教授の齊藤広子先生です。

住まいの大切さ伝える仕事

齊藤 本日は不動産学部の皆さんが集まってくれました。明海大学の特徴のひとつが日本で唯一の不動産学部があることです。なぜ、皆さん不動産学部を志望したのかお聞かせください。

范 中国から日本へ来て、経営学を学びたかったんですが、経営学はとにかく専攻する人が多くて、何か独特の分野を学びたいという気持ちが強かったんです。この大学の不動産学部というの、まさにオンリーワンで、日本ではここしかないと思って、入学を決めました。

勉強すればするほど、面白さが分かってきてきました。不動産鑑定理論とか、最初は付いていくのがやっとでしたけれど、中身がよく分かってくると、なるほど、そうだったのかというのが分かってくるんです。

田中 私ほもとと住宅や商

業施設、建築に興味があった大学ではそういうことを勉強したいという思いがありました。ただ、建築士になりたいとか、そういう具体的な目標まではまだ立てられていなかったんです。

そんなとき、明海大学の不動産学部のことを知りました。何かにテーマを絞るのではなく、法律とか経済のほか、設計とか建築まで幅広く勉強できる、という話を聞き、ぜひ学んでみたいと思ったのです。

米田 私は父が不動産会社に勤め、母は地元で不動産会社を営んでいて、小さい頃から不動産の仕事は身近に感じていました。母はよく「衣・食・住」の大切さを話していました。「食べるもの、着るもの、住むところ」というのは重要なんだよ、一生ついていくものだから、って。住まいの大切さを語る時の母親はとても誇らしくて、住まい探しのサポートという仕事にすごく生きがいを感じているのが

伝わってくるんです。そんな母の姿を小さいときから見ていて、すばらしいなと思って。私も母がやっている住まい探しのサポートを手伝いたいと思い、この学部を決めました。

辻 うちも親が建築業や不動産業を手掛けています。兄弟は自分を含め3人、兄と妹なんです。が、いつからかみんなで建築関係をやろうという話になっていました。

兄が建築系を指向していて、設計士を目指し、図面を引いていたりしていたので、同じ方向に進むのも云がない、何か特徴があることをしてみたいなと思っていました。そうしたら明海大学には不動産学部がある、やっぱりオンリーワンだということが分かり、ここで学ばうと決めました。

インターンシップで感動

齊藤 実際に入ってから、皆さんどうでしたか？ 4年生の范さんと田中さんは、不動産会社への就職が決まりましたよね。

范 やはり不動産学部でしたから、自分の学んでいることとつながりがある会社に就職したいと思っていました。こちらで経験を重ねて、将来的には中国に帰り、自分が持っている知識や経験を役立てたいと思っています。

中国は、日本のように不動産業がきちんとしていません。法律などのルールも、まだそれほど整備されていないので、この大学で学んだことを活かしていければと思います。



不動産学科4年
金銀鑑定コース
范 勇さん

はん・ゆうさん
中国・天津出身。留学生。千葉県内の建設会社に就職が内定し、来春、不動産の営業職に就く。将来的には、中国に戻り、公的な機関に入りたいたいの夢も、大学で学んだ日本の不動産システムをうまく中国で持ち込みたいという意気込み。

将来的には中国に帰り、自分が持っている知識や経験を役立てたいと思っています。

ればと思っています。

田中 私の場合、大学に入る前から、不動産業には何らかのかたちで関わる仕事に就きたいと考えていたんです。3年生の時に参加した不動産会社のインターンシップが決め手になりました。その会社の人がたちと一緒にマンションをつくりたい、街をつくってみたいと強く思い、そのお世話になった会社に就職するんです。

実際にインターンシップに参加させていただいたら、お客様に真正面から向きあい、一生懸命にお客様の住まいづくりをサポートされていた。とてもいい仕事だなと感動しました。

齊藤 米田さん辻さんは、この両親のお仕事との関係から、不動産業を間近に見てきたわけですが、将来、どういうところに就職したいと思っていますか。



座談会は浦安キャンパスにて、和やかな雰囲気で行われた。

米田 母親の会社を手伝ったらなと思っています。そこで少しでも人の役に立てる仕事をしたいからなんです。大きい会社では、たくさんの人に住まいのサポートができるけれど、母親がやっている街に根づいた不動産屋さんは、規模が小さいからこそ、いつでも親身になって相談に乗ってあげることがより大切になってくると思うのです。

でも、街に根づくというのは、とても大変なことなんです。よね、家に犬がいますけれど、母が夜逃げしてしまつたお客さんの犬を引き取ったからなんです。

借りている人、大家さん双方に、すごく親身になってやっている。どうしてここまでできるんだらうと思うときがあります。が、それくらいこの仕事が好きなんだと、私は理解しています。



不動産学科4年
環境デザインコース
田中 悠美さん

たなか・ゆうみさん
千葉県出身。建築に興味を持ち、不動産学科へ、3年の時、部内のマンションハウスのインターンシップに参加。不動産業は住まいをつくり上げるとても良い仕事と実感。それが縁となり、同社に入社が内定した。

お客様に真正面から向きあい、一生懸命に住まいづくりをサポートしていた。とてもいい仕事だなと感動しました。

す、自分もそれくらい仕事が好きになることができればいいなと思います。

辻 自分は、兄と一緒に仕事にやりたいたいのが目標なんですけれど、やっぱり周りを知らないといけないという気持ちがあります。自分の家の仕事は、家族ですら見えな部分があつて分かっていないものなんです。が、不動産業で一般のことを見て回りたいたいという希望はあります。

4年間この学部で勉強して、どのようになりたいかに進んでいるのかを決めたいと思います。どちらかというと家業は建築業が中心になつていっているので、不動産的な分野をもっと広げていきたい。やっぱり親父の背中を見て育つたというのがありますし、家族ぐるみでやっているの、家業には愛着があります。

長い付き合いのお客さん多い

司会
明海大学不動産学部教授
齊藤 広子さん

さいとう・ひろこさん
筑波大学 第三学群社会学類 都市計画専攻卒業、不動産会社勤務を経て、大阪市立大学大学院 生活科学研究科博士課程修了。学術博士。主な著書に「不動産学部で学ぶマンション管理入門」（鹿島出版会）、「これから価値が上がる住宅地—八つの発想の転換」（学芸出版）、「コモンでつくる住まい—まち・人—住環境デザインとマネジメントの鍵」（朝国社）など。



Move