



2004.4月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT
早分かりQ&A分譲マンションにおけるエネルギー供給の動向
～オール電化と新しい供給のかたち～

Q 家庭におけるエネルギー消費の現状は？

1990年からの約10年間で、家庭に係るエネルギー消費は大幅に伸びています。これは電化製品に加え情報化の進展に伴うパソコンの普及や、ライフスタイルの変化などに起因すると考えられ、住宅に係るエネルギー消費削減はCO₂排出量削減の意味でも、大きな課題となっています。

Q オール電化マンションへの流れは？

住宅の高気密・高断熱化が進む中、安全でクリーンな住環境を提供できることに加え、CO₂削減効果や「エコキュート」「IHクッキングヒーター」の登場など、オール電化への注目が集まっています。東京電力では2003年11月に、次世代に向けたオール電化マンションの普及を目的として「次世代電化マンション研究会」を発足させています。

Q エネルギー供給の多様化の動きは？

住宅設備機器は、電気・ガス共に高効率化の動きがみられます。エネルギー供給については、環境負荷を低減し、資源を効率よく利用するガスコージェネレーションシステムがマンションでも導入されはじめています。さらに、家庭用燃料電池の開発も進められており、動向が注目されます。

Q 今後の課題は？

集合住宅におけるエネルギー供給については、今後、新エネルギーなども取り入れ、環境や省エネルギーを意識した新しいシステムの登場が予想されます。普及していない段階での採用は、コスト高など難しい側面もありますが、地球環境や利便性、安全性、経済性など、様々な角度からエネルギーの供給形態を考えていくことが求められています。

HOT ANGLE 「時効の中断」と「隣接法律専門職」が大きなテーマに
ADR(裁判外の紛争解決手続)② ADR主宰者としての役割を期待

新法制定への論点は？

司法制度改革推進本部に設置された「ADR検討会」では、今秋の法案提出を目指し、様々な議論を重ねていますが、現在大きな論点となっているテーマは、ADRを裁判と並ぶ魅力的な選択肢としていくために不可欠な「時効の中断」と、多様な専門家の知見を活かし、きめ細かな解決を図るための「隣接法律専門職」の2つです。

不動産事業者の対応は？

新法が成立し、ADRが新たな紛争解決手続として定着していけば、不動産鑑定士や一級建築士、マンション管理士など不動産事業者における多くの専門職が、隣接法律専門職として新たな活躍の場を得る可能性が高まります。その意味でも、不動産事業者においては専門職としての一段のレベルアップが必要ではないかと思えます。

Market Watching
市場分析⑩

大規模物件の共用施設設置状況

1999年以降に首都圏で分譲を開始した総戸数400戸以上の大規模物件(88件)を対象に、共用施設の設置状況を分析しました。調査は、入居者が空間を利用する共用施設と、外部との連携などによって運営される代表的な共用施設(コンビニ等の物販、保育、医療)を対象とし、物件特性の違いから、20階建て以上の超高層物件(35件)とそれ以外の物件(53件)に分類

して行いました。

その結果、20階未満の物件では「音響ルーム」や「キッズルーム」「ラウンジ・サロン」「パーティールーム」など娯楽目的のファミリー向け施設が、また超高層物件では物件特性を生かせる「ラウンジ・サロン」や「ゲストルーム」などが、高い設置率となっていました。

DATA FILE
データファイル

2004年2月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

都内23区で前年同月比63.2%の大幅増。中央・港・江東・品川区で高水準の供給。

新規供給戸数 8,258戸 (前年同月比) 14.2%

初月販売率 80.5% (前年同月比) 1.5ポイント

平均価格 4,200万円 (前月比) 15.7%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 567千円 (1,873千円) (前月比) 5.4%

近畿圏

新規供給は4,000戸を上回った。大阪市内を中心に大型物件が需給とも好調に推移。

新規供給戸数 4,130戸 (前年同月比) 57.0%

初月販売率 78.5% (前年同月比) 6.1ポイント

平均価格 3,233万円 (前月比) 7.7%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 417千円 (1,378千円) (前月比) 2.0%