野村不動産

関西初エコビジョン物件

大阪・千里中央 9月上旬から発売

NREG東芝不と初共同

野村不動産とNREG東芝不動産は、大阪市豊中市で建設中の分譲マンション「プラウド新千里西町」（＝完成予想図、総戸数55戸）のモデルルームをオープンして9月上旬から発売する。NREGは08年12月に野村不グループ入りしてから初めての共同プロジェクトとなる。現時点で約500件の問い合わせがあるという。

同物件は、千里ニュータウン内で開発を進めているもので、最寄りの千里中央駅から徒歩9分に位置する。新大阪や梅田、難波、新大阪空港へ直結しており、駅周辺には百貨店や銀行、医療施設、公共施設が点在するなど交通と生活の利便性の高さが売りの一つ。

規模は5階建て延べ5319平方㍍。間取りは3LDK～4LDKで、専有面積72～94平方㍍。販売価格は3000万円台後半～7000万円台を予定しており、ボリュームゾーンは4000万円台半ばを見込んでいる。

野村不が策定した「プラウドエコビジョン」を取り入れた関西発のマンション。同ビジョンは減らす、つくる、いかすの三つの視点でエコを追求しているのが特徴。

減らすでは、全居室に複層ガラス・エコガラスを採用し、断熱等級4を取得するほか、オール電化システムや高効率給湯器、東芝製の省エネ型ルームエアコンを標準装備する。浴室は温浴バス、除菌・防臭効果の高い銀イオン発生ユニットを搭載。浴室のリモコンはエネルギーの見える化にする。共用部だけでなく専用部にもマルチダウンライトを採用しLED照明や蛍光灯が多用できるようにする。

つくるでは、屋上に8㌔㍗のソーラーパネルを設置して太陽光発電を取り込み、共用部のLED照明や自動散水ポンプなどの電源などに用いる予定だ。雨水を再利用して植栽の散水や災害時の共用トイレ排水用として利用できるようにもする。

また、電気自動車用の充電コンセントを設置。フローリング材は環境配慮型を用いる。

いかすは、通風の確保や日差しを調整するなど自然の力を生かす。壁面や屋上には緑化を施しヒートアイランド現象にも対応。自然風を取り入れる工夫として、ルーバー面格子や玄関通風扉、開口ストッパー付きのサッシを採用する。また、シェアサイクルとして電気自転車を3台導入する。

完成は2011年3月下旬を予定している。

UBI リゾートホテルに投資

個人向け不特法商品

不動産ファンド運営・企業支援のUBI（東京都千代田区、竹内泰光社長）は、ペットと泊まれるリゾートホテルに投資する不動産特定共同事業法に基づく不動産ファンド商品「カーロ・リゾート応援ファンド」1号の販売を始めた。

全国6カ所でカーロ・リゾートを展開するアットエフ（横浜市）から、ファンド運営者であるUBIがシリーズ最新ホテルの「館山（千葉県）」を取得し、個人投資家を対象に500万円（1口100万円）から優先出資を募る。募集口数は72口で総額は7200万円。ファンド総額のうち20％に当たる1800万円をUBIが劣後出資する。

ホテル事業者のアットエフはホテルの流動化によって調達した資金を今後の出店費用の一部に充当する。UBIは同様の企業支援を目的に、昨年はパチンコホールを投資対象とした不動産特定共同事業法に基づく投資商品を3本組成している。

UBIは個人の資産運用ニーズと同時に、資金ニーズを持つ企業支援を目的にファンドを組成した。ホテル事業者のアットエフはホテルの流動化によって調達した資金を今後の出店費用の一部に充当する。UBIは同様の企業支援を目的に、昨

都が認可

桜上水団地建て替え

880戸 三井不・野村不が参画

東京都は7月20日、世田谷区の「桜上水団地マンション建替組合」の設立を認可した。都内で21件目。野村不動産と三井不動産レジデンシャルが組合員として参画する。

同団地は昭和40年（1965）1月の竣工で老朽化に伴い、昨年9月に建て替え決議が成立した。旧日本住宅公団が昭和39年に分譲した団地で、円滑化法による事例の中でも最大規模になる。2013年9月の竣工を目指す。

現状は総戸数404戸。敷地4万7900平方㍍に4～5階建てで17棟構成となっており、延べ3万500平方㍍。再建計画では14階地下1階建てで8～9棟。総戸数が約880戸で延べ床面積は9万5100平方㍍にする予定だ。

三井住友建設

温暖化対策の見える化システムを開発

三井住友建設は、温暖化や都市のヒートアイランド対策の実効性を見える化するシステム「Co_ing Together」を開発し、実用化した。外壁面や地盤面などの建築材料や建物の配棟計画による温暖化対策の効果をコンピューターがシミュレーションして、様々な角度から対策の効果を数値化・見える化する技術。

CO_2やエネルギー削減量による電気・ガス料金などのランニングコストの削減具合を段階的に確認できる。熱による負荷を予測したり、風の道の検討、CASBEE―HIを用いて総合的な環境性能の評価もできる。

同社オリジナルの温暖化対策技術のほか、一般公開されている温暖化対

住宅ジャーナリスト・櫻井幸雄の現場レポート

先端を読む

158

築浅都心タワーをリノベーション

野村不動産アーバンネットが新機軸

梅雨が明け、極端に暑い日が続くなか、野村不動産アーバンネットによるリノベーション物件を見てきた。

場所は「東京ツインパークス」。上層階で売りに出た中古住戸約98平方㍍を同社がリノベーションしたのである。

告白すると、私はこれまでリノベーション・マンションについてよい印象を持っていなかった。理由は、〝なんとか女の厚化粧〟という思いをぬぐえなかったからだ。素材は築20年とか30年の建物。化粧のテクニックがリノベーションに対してリスキーなイメージが植え付けられてしまったのである。

ところが、今回、ある著名な野村不動産アーバンネットのリノベーション事例を見て考えを改めた。この質問に対し、「調べべません」「大丈夫じゃないですか」との答えがかえってきた。「調べていません」ではなく、「調べません」――。構造躯体の耐用年数に関して調べる気がないという明確な意思表示をされれば、それ以上問いただす気にもならない。

運悪くそんな事例ばかり見てきたためだろう、悪くないと思えた理由は3つある。

1つは築年数の浅い優良中古をリノベーションしていることだ。

新橋駅近くの汐留エリアに立つ「東京ツインパークス」は、2000年の暮れから01年にかけて分譲された。バブル崩壊やサービスは現行マンションと比較しても遜色ない。それどころか、エントランス部分などは贅をこらしてあり、むしろ勝っているのではないかと、今回、東京ツインパークスを訪れて実感することができた。まさに、ヴィンテージマンションである。

「青山パークタワー」も。都心の優良物件を得てリノベーションを行う。いわば『ヴィンテージ・リノベ』というジャンルは、これまでになかった分野だ。

なかったが、非常に魅力的だ。こういう方向性のリノベーションなら、個人的にも買ってみたいと思った。実際にはお金がなくても……だ。

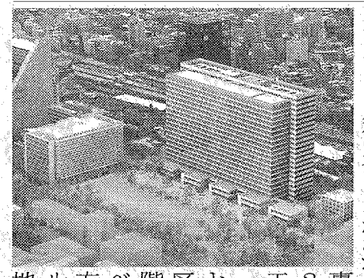
残り2つの理由は次回

人気マンションの魅力再認識

東京建物など

中野警察大跡の開発

オフィス2棟と賃



東京建物、鹿島建設、昭栄、日本土地建物、戸田建設の5社はこのほど、東京・中野駅近くの警察大学校跡地約16・8㌶のうち、3・5㌶にオフィスビルを中心とした大規模複合開発事業（仮称）中野駅前開発プロジェクト」＝完成予想図＝の開発に着手した。東京建物などが出資するSPCが事業主体となって2012年春の竣工を目指す。

同開発は区域4と5に分けられ、区域4には地上10階地下2階建て延べ3万9025平方㍍のオフィスビルを、区域5には地上22階地下1階

不動産開発・証券化・経営