

おかげさまで会社設立から27年目を走り続けております。創業以来、円昭では不動産業・不動産投資顧問業を中心に、不動産仲介・管理、不動産調査、不動産コンサルティングにより会社の発展を支えてまいりました。これもひとえに皆様方のご支援の賜物と厚く感謝を申し上げます。厳しい時代ではございますが、今後さらなる進化をとり、よりよいサービスを提供するために努力して参る所存です。今後とも一層のご支援を賜りますようお願い申し上げます。

株式会社 円昭 スタッフ一同

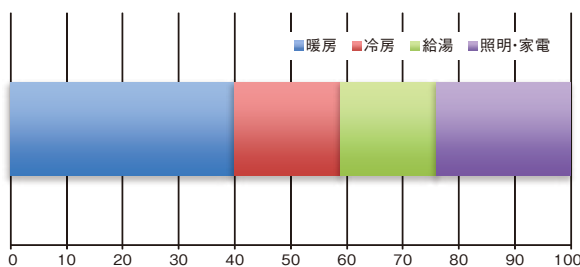
2013年10月発行  
発行:前田由紀夫  
編集:(株)パピルス  
株式会社円昭HP



今年夏は異常に暑く、後半の雨や竜巻にも驚かされました。昔はこんな気象はなかったと感じます。地球温暖化による影響でしょうか。気象庁はこれまで、大雨、地震、津波、高潮などにより重大な災害の起こるおそれがある時に、警報を発表して警戒を呼びかけていました。これに加え、今後は、この警報の発表基準をはるかに超える豪雨や大津波等が予想され、重大な災害の危険性が著しく高まっている場合、新たに「**特別警報**」を発表し、最大限の警戒を呼び掛けることになりました。この特別警報が発表されたら、ただちに命を守る行動をとると言うものです。さて、暑い夏をどう乗り切るか、また、寒い冬をどう乗り切るのかはこれからの大きな課題です。東日本大震災以降、我が国では今後のエネルギー事情を真剣に議論しなければならぬ時期がきています。そこで我々ができる身近な省エネ対策から始めることが要求されるのです。始めに、我々が使うエネルギーの基本に触れておきましょう。エネルギーには、変換加工する以前の、自然界に存在するもの。「薪・木炭、石炭・石油、天然ガス、太陽放射・地熱・風力・水力、原子力など。」これらを一次エネルギーといいます。また、一次エネルギーを発電・精製・乾留などにより変換・加工したエネルギー。「電力・燃料用ガス・ガソリン・コークスなど。」を二次エネルギーといいます。家庭で使うエネルギーは一次エネルギーと二次エネルギーを足したものになります。次に、家庭内でエネルギーを使うモノを見てみましょう。電気、ガス、水道等の水道光熱費がエネルギーとしてイメージできます。その内訳は、暖房、冷房、給湯、照明、家電でしょうか。照明、家電は電気を使いますが、暖房、冷房、給湯はガスを使う機器もあります。それではどのくらいの割合でエネルギーが使われているのでしょうか。始めに東京理科大学の井上隆研究室のデータを引用させて頂きますと、家庭内でエネルギーをどんな割合で使っているかと思うかというアンケートの結果、暖房、冷房が圧倒的に多く給湯は少ないと言った結果が出ました。次に実際にどのようなに使われているのかを調べた

エネルギーを一番使っていると思う用途のアンケート

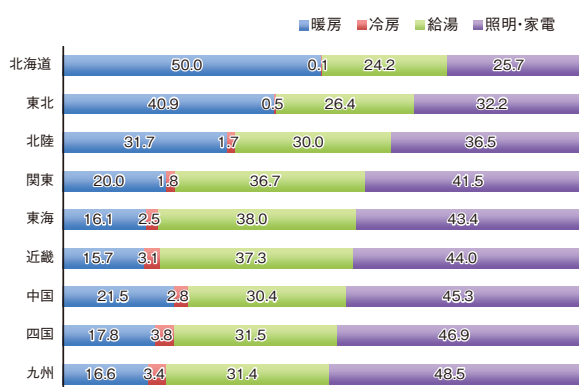
出典:東京理科大学井上隆研究室



庭内でエネルギーをどんな割合で使っているかと思うかというアンケートの結果、暖房、冷房が圧倒的に多く給湯は少ないと言った結果が出ました。次に実際にどのようなに使われているのかを調べた

住宅における2次エネルギーの消費量

出典:家庭用エネルギーハンドブック2009(住環境計画研究所編)



ところ、比較的暖かい地域でも暖房、給湯、そして照明、家電が多いという結果となりました。イメージとは違って冷房にはそれほどエネルギーが使われていないことが解ります。そして、意外にも暖房や給湯はエネルギーが必要と言ったことも解ります。理由はそれほど難しいことはありません。温度差の大きい物を暖め続けたり、冷やし続けたりすればその温度差に応じてエネルギーが必要となります。30℃の室内を25℃にするにはマイナス5℃で良いのですが、10℃の

室温を20℃にするにはプラス10℃の温度差となります。一般的には温度を上げる方が差異が大きいため暖房や給湯にエネルギーがかかると考えられます。最近では、暖房や給湯でもエネルギー効率の良い設備が売りに出されています。性能をしっかりと確かめて設置すれば省エネ効果は期待できます。次に忘れてならないのが、建物そのものの性能です。断熱、気密がしっかりとしている住宅はエネルギーの効率も良いはず。また、次にあげるような簡単にできる対策はしっかりとやっていただきたいものです。他にも浴槽を節湯型のものにかえたり、壁の断熱をしっかりと入れたりすれば省エネは実現できます。日本の家電製品は素晴らしい性能となりましたが、日本の住宅における断熱性能は他国に比べ劣っているのです。今後、住宅は快適性に加え省エネ性が求められるようになってくるのです。

- 1 エアコン、換気扇等のフィルターはマメに掃除をする
- 2 窓ガラスに遮熱用フィルムをはる・遮熱カーテン、内窓を設置する
- 3 ラピッドスタート型の蛍光灯を高効率の器具に交換する
- 4 フィラメント使用の電球をLED使用のものに交換する
- 5 シャワーヘッドを節湯型のものに交換する



# 平成25年都道府県地価調査 平成24年7月以降の1年間の地価について

全国平均では依然として下落しているものの下落率は縮小傾向が継続。三大都市圏平均では、住宅地はほぼ横ばいとなり、商業地は上昇に転換。上昇地点数の割合は全国的に増加。特に、三大都市圏では、住宅地の約3分の1の地点が上昇、商業地の約2分の1の地点が上昇。一方、地方圏では、9割弱の地点が下落。地価公示(1月1日時点の調査)との共通地点で半年毎の地価動向をみると、三大都市圏では後半に上昇に転換。地方圏では後半に下落率が縮小。

## 【住宅地】

低金利、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支えや景況感の改善による住宅需要拡大等もあって下落率は縮小し、三大都市圏を中心に上昇となった都県が見られた。

圏域別にみると、東京圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、特に東京都心部、横浜市及び川崎市では上昇基調となっている。なお、半年毎の地価動向をみると後半は上昇となった。大阪圏は、上昇地点の割合が増加し、特に大阪市の中心部、北摂エリア及び阪神間を中心に上昇基調となっている。なお、半年毎の地価動向をみると後半は上昇となった。名古屋圏は、上昇地点の割

合が大幅に増加し、特に名古屋市及びその周辺部である西三河地域を中心に上昇基調となっている。なお、1年間を通じて上昇となった。地方圏は、9割弱の地点が下落しているが、ほぼ全ての道県で下落率は縮小した。なお、宮城県が下落から上昇に転じた。

## 【商業地】

低金利、景況感の改善を背景に全都道府県で下落率が縮小した。また、堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られ、上昇又は下落率縮小となった要因の一つとなっている。三大都市圏を中心に上昇となった都府県が見られ、主要都市の中心部などでBCP(事業継続計画)等の観点から耐震性に優れる新築・大規模オフィスへの動きが見られるなど、一部の高度商業地や再開発等の進む地域で上昇基調となっている。

圏域別にみると、東京圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、特に東京都心部や横浜市及び川崎市では上昇基調となっている。なお、半年毎の地価動向をみると後半は上昇となった。大阪圏は、上昇地点の割合が増加し、特に大阪市の中心部で高い上昇率を示す地点が見られた。なお、半年毎の地価動向をみると後半は上昇となった。名古屋

圏は、上昇地点の割合が大幅に増加し、特に名古屋市及びその周辺部である西三河地域を中心に上昇基調となっている。なお、半年毎の地価動向をみると後半は上昇となった。地方圏は、9割弱の地点が下落しているが、全ての道県で下落率は縮小した。なお、宮城県が下落から上昇に転じた。

## 【東日本大震災の被災地】

被災3県を県ごとに捉えると、岩手県は、上昇地点の割合が増加し、下落率が縮小した。宮城県は、昨年引き続き、上昇地点の割合が大幅に増加し下落から上昇に転じた。福島県は、上昇、横ばい地点の割合が大幅に増加し、下落率も大幅に縮小した。岩手県及び宮城県では、浸水を免れた高台の地区や被害が軽微だった地区等において、被災住民の移転需要や復旧事業関係者の土地需要などから上昇地点が増加し、一方、海岸部では需要減退から引き続き下落する地点が見られた。福島県では、帰還困難区域等の住民による同区域外への移転需要等の高まり等により住宅地等を中心に上昇地点が増加し、同区域等周辺市町村で下落率は縮小した。

## コラム

### 特殊建築物(とくしゅけんちくぶつ)

特殊な用途を持つ建築物のことで、多数の人が集う建築物である映画館や衛生上・防火上特に規制すべき建築物などがこれに当たります。建築基準法では、こうした建築物については、特に厳しい規制を設けています。次の用途の建築物が「特殊建築物」となります。(建築基準法別表第1)

1. 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場
2. 病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎など
3. 学校、体育館、博物館、図書館、ボーリング場、スケート場など
4. 百貨店、マーケット、展示場、ダンスホール、キャバレー、料理店、飲食店、遊技場、公衆浴場など
5. 倉庫
6. 自動車車庫、自動車修理工場、映画スタジオ

さらに上記の1.~6.だけでなく、危険物貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場なども特殊建築物に含める場合があります。(建築基準法2条2号)

## お勧めの一冊

### (株) 貧困大国アメリカ

著者:堤未果  
出版社:岩波新書 価格:¥798-(税込)

この、(株) 貧困大国アメリカは、ルポ貧困大国アメリカ、ルポ貧困大国アメリカIIに続くシリーズで、ジャーナリストの著者が、今アメリカが抱える問題を細部まで取材をした総集編と言っても良い内容です。政治、経済、マスコミが絡み合って、たった1%の富裕層と99%の貧困層で国が構成される現状がある。しかし、その1%の富裕層は個人ではなく企業なのです。ニクソン政権以降30年間の企業活動はその仕組みを肥大化させてきました。その企業の国籍はもはやアメリカを中心に企業活動はしていますが、顔の見えない多国籍企業となっているのです。この本にある話は、決して対岸の火事ではなく、アメリカ発で世界がこの構図に巻き込まれて行くことを警告しています。経済の発展とともに、合理化が加速された結果が現在のアメリカにあります。企業がマスコミや政治を巧みに利用し「法」までも変えてしまいます。まさに国家の株式会社化が見えざる顔の正体であると納得させられ恐ろしい想像をしてしまう一冊です。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1  
エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2  
省エネ製品を選択しよう
- Challenge3  
自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4  
ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5  
CO2削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6  
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031  
名古屋市昭和区紅梅町3-3  
TEL:052-841-2701  
FAX:052-841-4301  
mail@enshow.com  
<http://www.enshow.com>