

# 東京建物/YKK AP/慶應義塾大学 ZEH改修住戸の実証実験を実施

東京建物(東京都中央区)、YKK AP(東京都千代田区)、慶應義塾大学(東京都港区)は、ZEH基準への改修が住む人への快適性に与える影響を検証することを目的とした実証実験を実施した。実証実験は東京建物(東京都千代田区)に保有する築20年の大規模賃貸マンション「Briellia 1st 東雲キャナルコート」にて行われた。物件概要は敷地面積739.18㎡、延床面積4万812.49㎡。高層棟は鉄筋コンクリート造地上14階地下1階建て。低層棟は鉄骨造地上4階建て。2005年3月竣工。総戸数423戸。

実証実験は夏季および冬季の2回実施された。夏季については室内環境計測および被験者人居計測を2025年8〜9月にかけて行った。冬季は今年2月に実施。環境計測データの収集や、被験者がZEH改修住戸と通常の住戸に交互に宿泊し、バイタルデータなどを収集する事でZEHが住む人の快適性・健康性に与える影響を検証。ZEHリノベーションが快適な環境を形成する可能性が示された。

先月24日の結果報告会で、東京建物の執行役員住宅エン지니어リング部長の遠藤崇氏は「これまで入居者様のご興味と言いますと、ZEH化によりどれくらい光熱費が下がるかなどに注目が集まっています。今回こうい

うことができれば、新しい実証実験を踏まえ、ZEH推進やリノベーションでZEH化のようにより快適性が上がるのか、健康に影響があるのかというのを我々の方からアピールするつもりです」と語った。

東京ガス不動産(東京都港区)は、総戸数49戸。専有部は16・66・37・36㎡、1R・1K・1LDKの間取りを用意。1階部分は全て共用施設とし、核となる約80㎡のリビングラウンジには様々なスタイルの座席を設けた。その他共用施設にはワークアウトジムやプライベートスタジオ、映像を楽しめるシアタールームなども設けた。

立地はJR「大井町」駅から徒歩7分。同社初となる一棟フルリノベーションによる開発で、建物は鉄骨鉄筋コンクリート造地上9階

# SANU「HIKE」軽井沢を開始

## 共同所有型セカンドホームの新プロジェクト

SANU(東京都目黒区)は7日より、共同所有型セカンドホーム「2nd Home Co-Owners」の新プロジェクト「HIKE」の販売を開始した。販売開始は、共同所有型セカンドホーム「2nd Home Co-Owners」の新プロジェクト「HIKE」の販売を開始した。販売開始は、共同所有型セカンドホーム「2nd Home Co-Owners」の新プロジェクト「HIKE」の販売を開始した。

「HIKE」は、ハイキングの途中にひらく感覚や小さな気づきに価値を置くまなざしが込められているとい



販売価格は1口あたり年12泊利用可能で730万円(税込)。完成予定は2026年冬。先月28日より販売を開始した。全国の「SANU 2nd Home Co-Owners」35拠点231室の利用が可能

不動産業界トピックス集

# 東京ガス不動産 一棟フルリノベの集合住宅が竣工

東京ガス不動産(東京都港区)は、東京都品川区大井で開発していた共用施設付賃貸レジデンス「Fuuma by Latchi by Latchi」を竣工させた。

立地はJR「大井町」駅から徒歩7分。同社初となる一棟フルリノベーションによる開発で、建物は鉄骨鉄筋コンクリート造地上9階



「HIKE」は地元の育機関との連携を通じて自然の中での学びの機会を提供など、地域に根ざした体験の提供も予定している。

先月16日に行われた新建築発表会では、代表取締役CEOの福島氏(左)と建築家の加藤匠毅氏(右)が「都会に住んで

# 海外不動産投資の注意点



GEPAS 代表取締役 税理士 金田 喜代美

中小および大企業の国内税務の豊富な経験を20年以上有したあと、辻・本郷税理士法人にて国際資産税準備室長を経て国際税務にて独立。その後2024年10月には国際資産専門コンサルGEPAS inc.(ジーパス)を設立。現在カチエル等での個人国際税務相談員に兼任しながら世界各国の多くの相続実務経験を有する。的確な対応に顧客から高評価と篤い信頼を受ける。

# 第1回 海外不動産投資はなぜ「難しそう」に感じるのでしょうか？

## —日本の不動産との違いから考える—

「難しそう」「よく分からない」「失敗しそう」といった声が多く出てきます。中には、「海外不動産だ」という共通認識が成立している方が多い。これは、海外不動産に対する知識や専門家の不足が原因です。海外不動産は、国が変われば税制も法律も実務の慣行も変わります。「日本では当たり前」の感覚が、そのまま海外に適用されると、大きな落とし穴があります。

「海外不動産は、日本と比べて、運用面での違いは大きくありません。海外不動産は、距離がある分、管理の重要性が高くなります。空室が出た場合の対応、修繕の判断、管理会社とのやり取り、家賃の送金、為替の影響など、日々の運用には国内不動産とは異なる注意点が数多くあります。

「海外不動産は、日本と比べて、運用面での違いは大きくありません。海外不動産は、距離がある分、管理の重要性が高くなります。空室が出た場合の対応、修繕の判断、管理会社とのやり取り、家賃の送金、為替の影響など、日々の運用には国内不動産とは異なる注意点が数多くあります。

「海外不動産は、日本と比べて、運用面での違いは大きくありません。海外不動産は、距離がある分、管理の重要性が高くなります。空室が出た場合の対応、修繕の判断、管理会社とのやり取り、家賃の送金、為替の影響など、日々の運用には国内不動産とは異なる注意点が数多くあります。

**事務所概要**

GEPAS株式会社  
(国際不動産カレッジ丸の内支部 (JARECO))

所在地 東京都千代田区丸の内  
1-11-1 パシフィックセンタービル13階