

所か登録住宅性能評価機関の  
いづれかに所属する、建築士  
が適合判定資格者が受講対象

木で実施する。  
講習は14年以降も、年1回  
のペースで開催する予定。



講習会では、  
の協議会の  
再販用で、①建物検査②瑕疵  
取り組みに  
保険加入③シロアリ点検1年  
保証④住宅履歴情報保管⑤住

は、ハウジング合人社沖縄  
(沖縄県那覇市、山本計至代  
表)とハウジング合人社北

この結果、11月20日時点  
会員は協会386社、保証  
構336社となった。

不動産の不思議 不動産のふしぎ 不動産のふしぎ

明海大学 不動産学部

不動産の不思議

第10回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

街で写真の建物に目が留まった。  
古い賃貸アパートで、建物の周りに  
配管や配線が網の目のように張り巡  
らされている。露出配管という施工  
方法が採られた建  
物だ。

建物の配管の施  
工方法には、露出配管と隠蔽(いん  
ぺい)配管がある。露出配管は建物  
外部に配管を通すため外から見えて  
しまうが、工事費は安く、配管の取  
り換えや修理の工事がしやすい。反  
対に隠蔽配管は建物内部に配管を通  
すため外観は綺麗であるが、工事費

露出配管

人の不動産価値  
をも下げてしま  
うのだ。

保でできるかという物理的な問題もあ  
る。その解決策として、外部の配管  
を目立たない場所に、一つにまとめ  
るのはどうだろうか。そのうえで

より、結果として建築的に安全性を  
欠くものができてしまう現実には疑  
問を抱かざるを得ない。これらの課  
題を同時に解決することが期待され  
ている不動産業の関係者が主導  
し、地区計画として、防犯や景観  
を考慮した条例を定めることを提  
案したい。



街には配管が露出した建物も目立つ

景観や防犯などに問題あり

2つ目は、防犯上の問題である。配  
管はベランダの周りを通っており、  
管を伝って不審者が侵入してしま  
う可能性がある。現に、配管から部  
屋に侵入し、事件が起きたケースが  
ある。このまま放置して何か問題で  
も起きれば、危険な物件としてアパ  
ートの価値は一層下がり、所有者や  
管理者は管理責任を問われかねな  
い。不動産業にも密接にかかわる問

【教員のコメント】  
配管や配線はいわば建築の神経系  
統で、傷つきやすく、内部に保護さ  
れるのが相当である。露出配管は竣  
工後の安易な追加工事によるものが  
多いが、建築基準法は新築時点の順  
法性に偏る。不動産価値の維持向上  
のために竣工後のメンテナンスが  
不可欠である。

が割高で、修理の際に手間がかかる  
のが特徴だ。それぞれメリットとデ  
メリットがあり、一概にどちらが良  
いとは言えない。  
しかし、この建物には改善すべき  
点がある。理由は2つ。1つは外観  
上の問題である。網の目のような配  
管からは決して綺麗な建物という印  
象を与えない。また近隣の  
景観も損なってしまう。自分の不動  
産価値が下がるだけでなく、周囲の  
人の不動産価値  
をも下げてしま  
うのだ。

「建築基準法は、法律的に、「建築  
物の敷地、構造、設備及び用途に関  
する最低の基準を定めて、国民の生  
命、健康及び財産の保護を図り、も  
つて公共の福祉の増進に資すること  
を目的とする」が、経済的な理由に

総合・政策



垣田 将吾  
不動産学部3年

2003年以来の超高層マンション新資料集  
超高層マンション資料集  
— 2013年版 —  
I. 竣工データ編 II. 分譲実績編

支部合併など可決  
都宅協理事会  
東京都宅地建物取引業協  
(池田行雄会長)はこのほ  
第5回理事会を開き、14年  
事業計画・予算大綱案、武  
野三鷹支部と小金井支部の  
併などについて審議し可決  
た。  
両支部の合併に伴う定款  
行規則などの改正につい  
は、2月の理事会、3月の  
員総会で審議する予定。