



あなたにとって秋葉原とはどんな街ですか？

買い物をする街、

働く街、

そのような答えが多いのではないのでしょうか。

住む街、

と答える方はほとんどいないと思います。

この本は、

秋葉原に住む楽しさ、便利さ、快適さを

お伝えするとともに、

秋葉原の住まい方を紹介しています。

秋葉原に住んでみませんか？



2005 年 2 月 11 日
千代田区外神田四丁目

4 秋葉原は住める街なのか？

6 外神田徹底解説

10 外神田の各丁目

13 千代田区の動向

15 秋葉原終電官公署ガイド

秋葉に、帰ろう。

16 秋葉原終電案内 2005 年 3 月版

18 秋葉原再開発

24 TOKYO TIMES TOWER

32 分譲物件紹介

39 賃貸物件紹介

43 主要参考文献・主要参考 WWW サイト

44 編集後記・奥付



コラム

5 ITmedia PCUpdate：「アキバ」に住んでみたいと思ったとき

8 千代田区 統計の罫

12 台東区秋葉原に住む？

14 不動産価と利回り

14 投資マンション

33 マンションが建つ前は何の土地？

34 物件紹介・番外編その1

有明に住む？ オリゾンマーレ・ガレリアグランデ

35 物件紹介・番外編その2

メイドさん付き高級マンション？ カテリーナ三田タワースイート

36 初めてのモデルルーム

38 下落率

40 秋葉で一戸建て？

おことわり

本書の内容は個人的な調査に基づいており、100%の正確さを保証するものではありません。内容の事実関係につきましては必要に応じ各業者等にご確認願います。

本書の執筆者は秋葉原の一住人であり、千代田区役所、不動産業者等とは関係ありません。

秋葉原は住める街なのか？



「秋葉の住人」、秋葉原に勤める人、あるいは秋葉原に頻繁に出掛けてくる人をこのように呼ぶ事は多々あるでしょう。しかしながら秋葉原に住まいを構え生活している人はなかなかいないのではないのでしょうか。そもそも「秋葉原に人は住んでいるの？」と思われるかもしれませんが、秋葉原電気街に立つてよく周囲を見渡してみればそこに住まう人々の生活が見えてきます。

最近はこのエリアに超高層タワーマンションが建設され話題になっていますが、この他にも分譲や賃貸のマンション、そして一軒家も見受けられます。また、千代田区で多く見受けられるテナントビルの最上階にオーナーが住んでいるという形の住居も見受けられます。このような町並みから秋葉原電気街が電気街・オタク街としての面の他に実は人々が住まう、下町神田としての面を持っているという事も見えてくるのではないのでしょうか。

まず始めに、秋葉原電気街に住む魅力を考えてみましょう。

■出ればそこが電気街

当たり前ではありますが住まいから一歩外に出ればそこが電気街です。家電製品については今は価格的にはカメラ系量販店や通販の方が有利ではありますが、自作PC関連の品揃えでは今なお秋葉原に勝る所は無いでしょう。自作PCを組む時もわざわざ重い荷物を延々と持ち歩かなくても買ったら部屋に持ち帰り、また買いに出るという事が可能ですし、いざ組み始めたら小物が足りない、などという場合にもすぐに買いに行く事が出来ます。

■オタク街

世界一の電気街であると同時に今や世界一のオタク街となった秋葉原。深夜の徹夜行列を横目に無駄な優越感に浸れます。勿論、行列に参戦するのにも、住まいがすぐ近くという安心感はあるでしょう。

■交通便利性

秋葉原駅にはJR山手線、京浜東北線、中央・総武緩行線の他、東京メトロ日比谷線が走っています。これに加え、秋葉原電気街の北端には地下鉄銀座線末広町があります。少し足を伸ばせば徒歩15分程度の範囲内に都営新宿線岩本町、丸の内線淡路町、中央線御茶ノ水、千代田線湯島、大江戸線他の上野御徒町などもあります。このように使える駅は非常に多い上にどの路線も本数は多く、どこに行くのにも便利です。

■基本的に夜が早い街ではありませんが

それでも24時間営業のハナマサと朝5時まで営業しているドン・キホーテは重宝します。このほか、24時間営業の吉野家、らんぷ亭など牛丼チェーンのほか、週末・祝前日限定で深夜営業をしているメイド喫茶（JAMアキハバラ、メイド・イン・エンジェル）やコスプレ居酒屋（Little BSD）もあります。

■ネタとして

結局はこれが最も大きいかもしれません。秋葉原電気街に住んでいると言えどとりあえずオタクな仲間にはウケること間違いありません。この本もそんなネタで作っているわけなのです。

ITmedia PCUpdate：「アキバ」に住んでみたいと思ったとき

昨年末、ITmediaに二日間に渡って連載された『「アキバ」に住んでみたいと思ったとき』。秋葉原電気街に住むという或る意味非現実的な事がある程度現実的に扱った初めての記事であると思われます。私とは異なった視点ではありますが、私の見方とは相違点もあり、興味深い記事です。この記事に関し私なりの印象を述べます。

（前編：アキバは住む街ではないのか）

<http://www.itmedia.co.jp/pcupdate/articles/0412/27/news025.html>

http://www.itmedia.co.jp/pcupdate/articles/0412/27/news025_2.html

写真に掲載されている芳林公園・昌平童夢館近くの「大型マンション」はライオンズマンション御茶ノ水。秋葉原電気街の片隅にあるのに何故か「御茶ノ水」で、ちなみに「ライオンズマンション秋葉原」は電気街からはJRの線路を挟んだ神田練堀町にあります。なお、外神田エリアのマンションには実は「秋葉原」という名の付く物件は少なく、「御茶ノ水」「神田」という名前が多く、「秋葉原」という名の付くマンションが実は外神田よりも台東区・浅草橋方面に多いのは、実際の立地よりも少しイメージの良い地名をマンション名に付ける事が多いからでしょう。

生活に必要な店は想像よりは揃っています。記事にもありますがやはりハナマサとドン・キホーテが重宝します。特にハナマサはTOKYO TIMES TOWERから徒歩2分、24時間営業と非常に使えます。その他日用品の買い物であれば歩いて10分の御徒町多慶屋、松坂屋などが使えます。

交通の便については、鉄道はこのページ上に記載のとおり使える駅は非常に多く、東西南北どの方面に行くのにも便利です。何を持って「交通の便が悪い」と言う人がいるのか個人的には全く理解不能です。

車での移動については車を持っていないのでよくわかりません。この立地であれば駐車場代も馬鹿にならないでしょうし、車は不要でしょう。そのような意味では車派の人には向いていない地域かもしれません。

「オタク街」というイメージについては、そもそもそういう街であるというのが既に既成事実と化しており、今更否定出来ないでしょう。TOKYO TIMES TOWERの販売センターで三井不動産販売の営業担当が購入を検討して手居る客に対してどのような説明をしていたのかは興味があるところではありますが…

（後編：アキバの住宅事情）

<http://www.itmedia.co.jp/pcupdate/articles/0412/28/news024.html>

http://www.itmedia.co.jp/pcupdate/articles/0412/28/news024_2.html

物件の状況や家賃については、記事にもありますとおり外神田にはここ数年で急速にマンションが増えています。新しく建てられるマンションの多くは賃貸ワンルーム、あるいは投資マンションであり、このようなマンションは現在も数棟が建設中であり、今後更に増加します。しかしながらTOKYO TIMES TOWERのように家族でも住めるような広い住戸を持つマンションはごくごく限られています。

家賃相場は22m²のごく普通のワンルームマンションで月8万円程度からあります。これを高いと見るかそれとも「アキバに月8万で住めるなら」と思うかは人それぞれではあります。

秋葉原から一駅離れた浅草橋、御徒町については現状ではほとんど調べていませんが、電気街まで歩いて15分ぐらいですし、住所として千代田区外神田と書くのに比べればネタ度は下がりますが、電気街までの距離という意味ではコストパフォーマンスは高いのかもしれません。

五丁目

六丁目

蔵前橋通り

四丁目

三丁目

中央通り

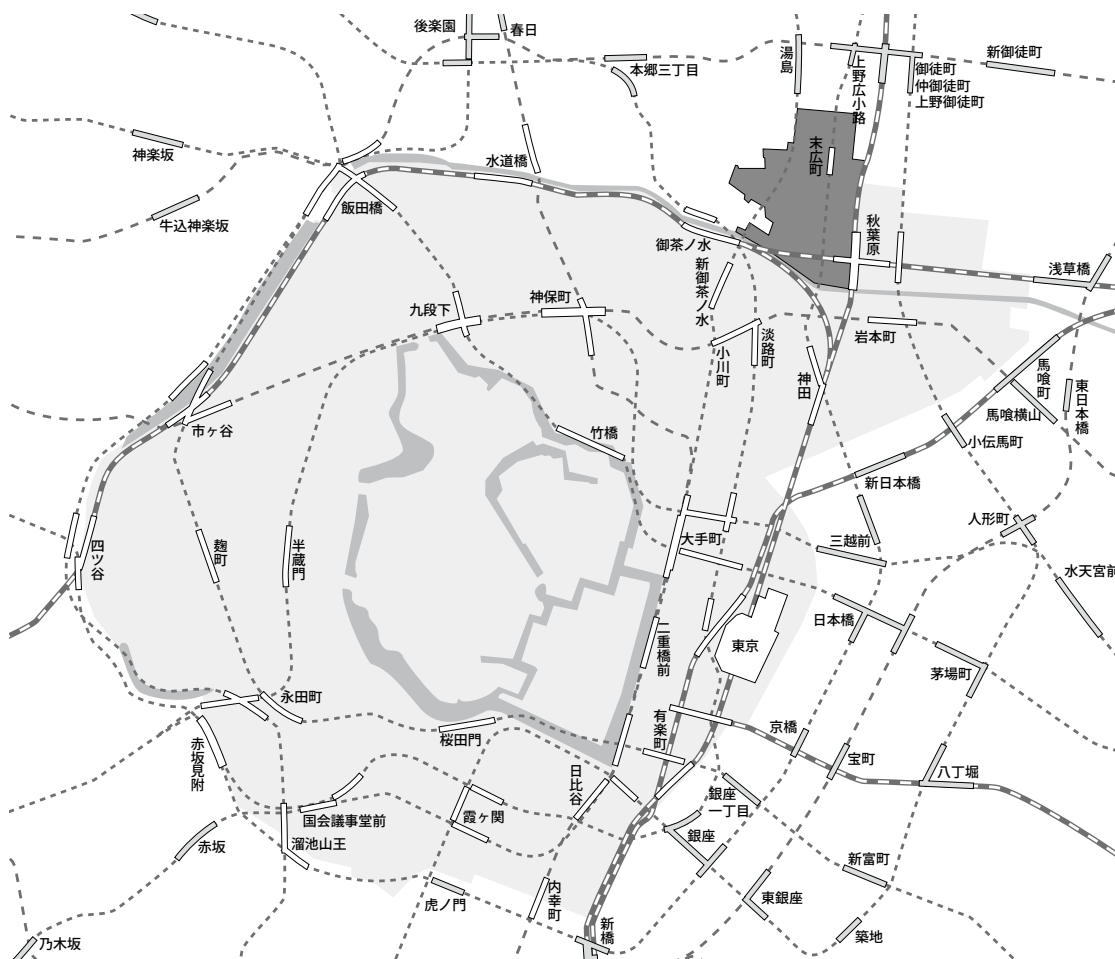
昌平橋通り

二丁目

外神田徹底解説

一丁目

佐久間河岸通り



一般に秋葉原電気街と呼ばれているエリアの大半は住所上は東京都千代田区外神田、その中でも特に外神田一丁目、三丁目、四丁目に電気、PC、コミック、同人誌、フィギュアなどに関係した店が密集しています。

外神田は千代田区の中では最も北側にあり、北から北東にかけては台東区に接し、北西から西にかけては文京区に接しています。東側、南側は千代田区であり神田エリアとなります。その名の通り神田の中でも神田川の外側（北側）にあります。

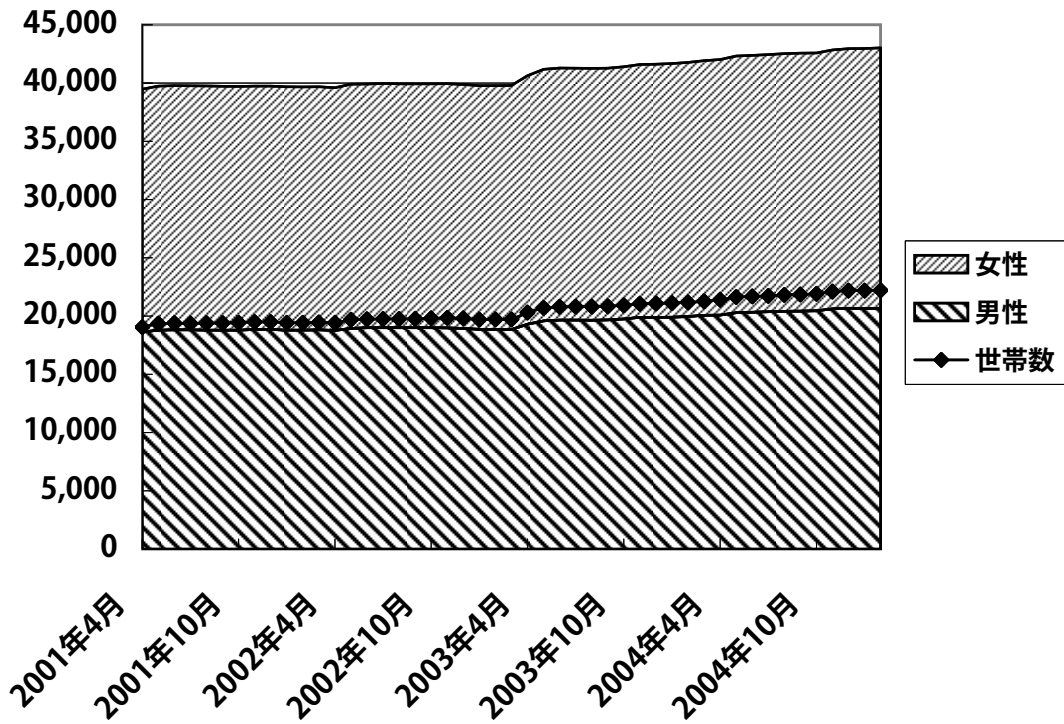
東京都千代田区。霞が関、永田町といった国の中枢に加え、大手町などといったビジネスの中枢を擁し、11・64平方メートルの面積に対して昼間人口は85万5172人にも及び（2000年10月1日国勢調査）、まさに都心の中の都心と言えます。しかしながら賑やかな昼間に対し夜間の人口は僅か3万6035人（同調査）に過ぎず、超都心であるが故にそもそ人もが住む所ではないと思われているのではないのでしょうか。しかしながら千代田区の人口は次ページグラフのように少しずつではありますが増えており、2004年2月1日現在、住民基本台帳上は4万3017人が住んでいます。それでも東京23区内では圧倒的に最も人口が少ない区であるという事には変わりなく、二番目に人口が少ない中央区（9万4066人）の半分以下です。しかしながらそれがここに住まう事に對する希少性・ステイタス性を持たせているのではないのでしょうか。

2005年2月1日現在、住民基本台帳上の人口がゼロ（住民登録が無い）の町丁は丸の内一丁目、二丁目、大手町一丁目、内幸町二丁目、霞が関一丁目、皇居外苑、日比谷公園、一ツ橋一丁目、神田花岡町、神田相生町です。

* 霞が関一丁目・三丁目の合計で17世帯24人と人は住民登録は無いに等しい（住民登録は無くても事実上「住んでいる」人々はいますが）ですが、国会議事堂のある永田町には197世帯312人の住民登録があります。

確かに、大手町や内幸町などといったビジネス街や霞が関のよ

千代田区 世帯数・人口推移



に下町であり、気取らず、そしてリーズナブルに生活が出来るでしょう。



官庁街 霞が関

ビジネス街 内幸町

ビジネス街 大手町

官庁街 霞が関
対的は相
リアエ
区エ
神田
ば旧

が、同じ千代田区であつても番町、麹町などに比べれば、環境も整っています。千代田区は旧麹町区と旧神田区が合併して出来た区ですが、一方、千代田区でも番町、麹町、九段などといった（由緒正しい）旧お屋敷街、そして神田エリアには少なからず人が住んでおり、そしてこのようなエリアには住環境も整っています。千代田区は旧麹町区と旧神田区が合併して出来た区ですが、

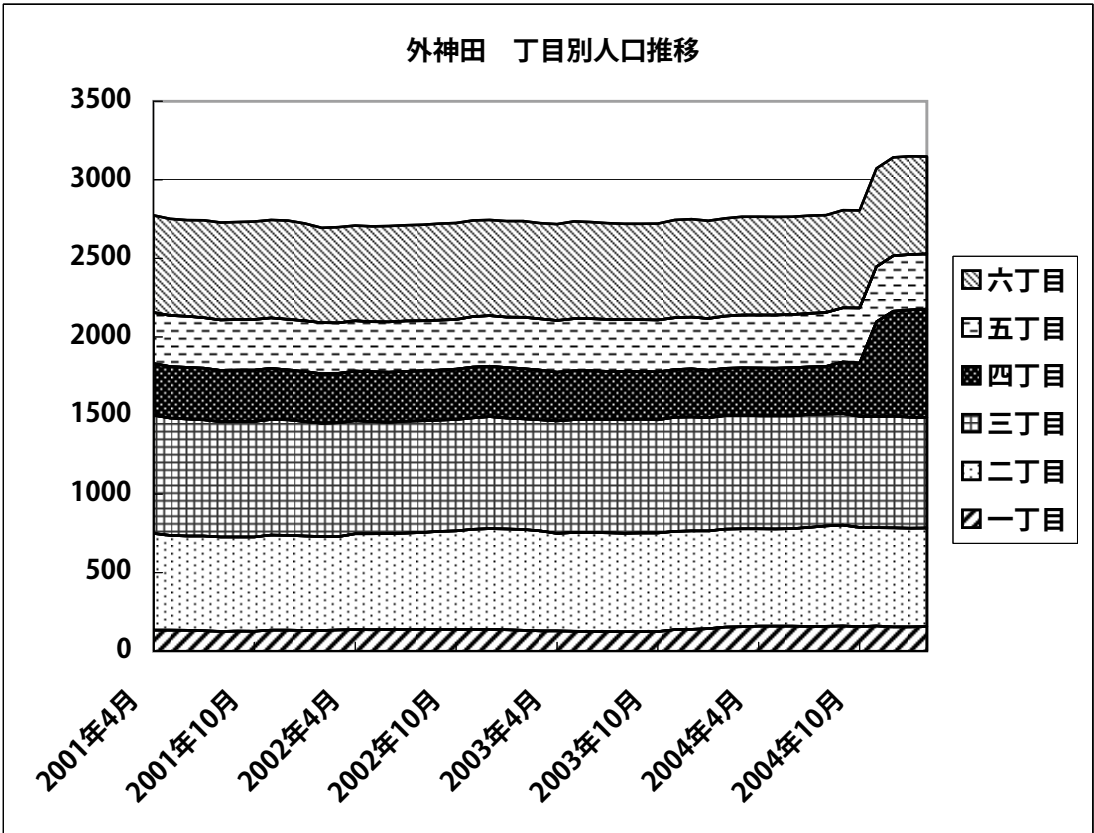
住んでいまして、住めないと言つて差し支えないでしょう。しかしながら、そのような昼間人口が集まるエリアであるため、交通の便は非常に充実しており、特に鉄道路線の密度は前ページ地図のように非常に高いものとなっています。



超高級住宅街 一番町

千代田区 統計の罠

千代田区は住民基本台帳上の人口（夜間人口）が非常に少ないため、「人口一人あたり」の統計で見ると東京23区の他の区との比較がほとんど意味の無い値が出てきます。例えば人口密度では 3695.62 人/m^2 と二番目に薄い港区の 8417.47 人/m^2 の半分以下です（2005年2月1日現在）。この程度であればまだマシですが、人口一人当たり駅の数などというのを比較したら面白そうです。このほか、人口一人当たり犯罪率もかなり高くなります。夜間人口が最も少ない上に昼間人口は最も多い（2000年国勢調査で85万5172人）ため、昼夜間人口比率は23.73とダントツで高くなります（二位は中央区で8.94）。



外神田四丁目 住民基本台帳人口推移

	世帯数	人口	男性	女性
2004/7/1 現在	147	303	139	164
2004/8/1	147	304	139	165
2004/9/1	163	329	161	168
2004/10/1	174	339	171	168
2004/11/1	328	604	303	301
2004/12/1	366	668	336	332
2005/1/1	377	683	343	340
2005/2/1	377	690	346	344
2005/3/1	383	698	353	345

外神田は6ページの全体図のとおり一丁目から六丁目までからなります。外神田の丁目別人口の推移を示したのが下の表と上のグラフです。ほとんどの丁目では人口はほぼ変化が無い状態となっていますが、外神田四丁目のみ2004年後半に人口が急増しています。これは神田消防署が竣工し上層階の職員宿舎(33戸)に入居が始まったのと、東京タイムズタワー(販売総戸数318戸)が完成し10月19日より入居が開始されたためです。これらにより左上の表のとおり2004年8月1日現在で147世帯303人であったのが、同年12月1日現在では366世帯668人と僅か4ヶ月の間で人口が2倍以上に急増しています。また、その後も急激ではありませんが少しずつ世帯数・人口ともに増えています。

現在も外神田六丁目、五丁目、四丁目、二丁目でマンションの建設が行われていることから、これらの町丁ではマンションの完成に伴い世帯数・人口が増える事が予想されます。ただし、昨年の四丁目のような急増は今後はないでしょう。

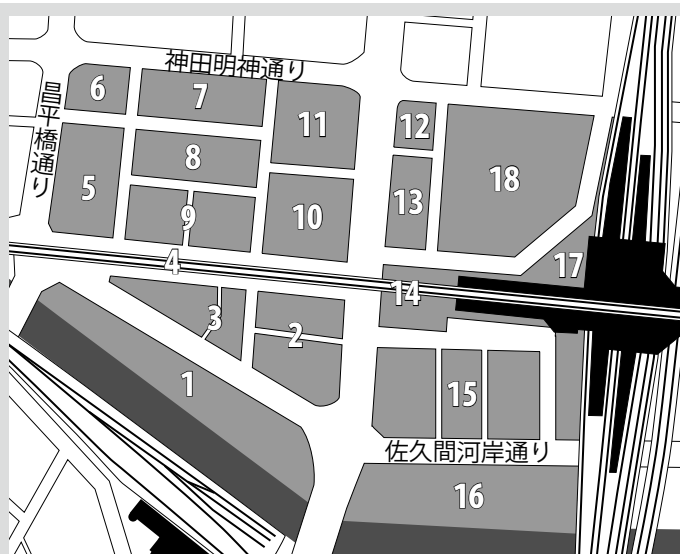
外神田は6ページの全体図のとおり一丁目から六丁目までからなります。外神田の丁目別人口の推移を示したのが下の表と上のグラフです。ほとんどの丁目では人口はほぼ変化が無い状態となっていますが、外神田四丁目のみ2004年後半に人口が急増しています。これは神田消防署が竣工し上層階の職員宿舎(33戸)に入居が始まったのと、東京タイムズタワー(販売総戸数318戸)が完成し10月19日より入居が開始されたためです。これらにより左上の表のとおり2004年8月1日現在で147世帯303人であったのが、同年12月1日現在では366世帯668人と僅か4ヶ月の間で人口が2倍以上に急増しています。また、その後も急激ではありませんが少しずつ世帯数・人口ともに増えています。

外神田 丁目別 人口推移 (住民基本台帳)

	一丁目	二丁目	三丁目	四丁目	五丁目	六丁目
2001/4/1 現在	263	615	753	329	325	618
2001/10/1	253	600	735	327	322	623
2002/4/1	259	610	719	317	320	606
2002/10/1	260	629	709	320	316	614
2003/4/1	251	621	715	311	329	613
2003/10/1	247	628	720	305	330	613
2004/4/1	289	619	719	304	338	625
2004/10/1	284	631	707	339	350	622
2005/2/1	283	627	703	690	352	619
2005/3/1	287	630	701	698	347	619

外神田の各丁目

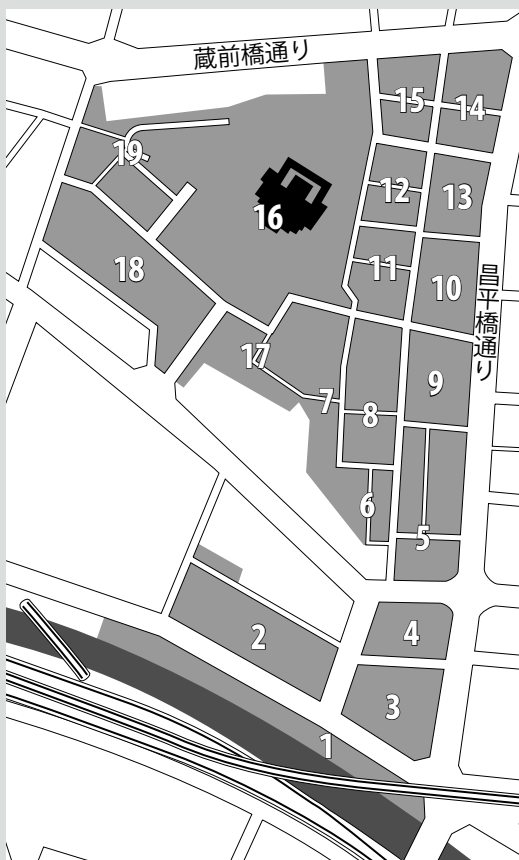
ここでは外神田の各丁目に関し紹介します。なお、それぞれの地図の縮尺は同一としております。



外神田一丁目

面積:95,600m² 世帯数 168、人口 287 人 (男性 159 人、女性 128 人)

駅前から神田明神通りの南側、昌平橋通りまでのエリアです。最も「電気街」という感じの強いエリアであると思われます。商業地であり居住の余地はほとんど無いように見受けられますが、それでも東京都住宅供給公社の住宅や、投資マンションなどが見受けられます。



外神田二丁目

面積 88,600m²、世帯数 335、人口 630 人 (男性 300 人、女性 330 人)

昌平橋通の西側であり、電気街からは少し離れた場所です。秋葉原よりはむしろ御茶ノ水や本郷に近いイメージです。主な施設としては神田明神があります。住居としては投資マンションなどが見受けられ、また、今後もマンションが建設されるようです。



外神田三丁目

面積 75,300m²、世帯数 323、人口 703 人 (男性 340 人、女性 363 人)

東は中央通りから西は昌平橋通りまで、南は神田明神通りから北は昌平橋通り (末広町交差点) までのエリアです。PC パーツショップをはじめ、最もマニアックな店が密集しているエリアであり、「もえるるぶ東京案内 (JTB)」では外神田 3-9 ~ 3-15 に掛けてを「ヲタ街」と分類しています。マニアックな店に囲まれるようなところに昌平小学校・昌平童夢館も立地しています。

このようなエリアではありますが意外な事に今年 3 月 1 日現在では外神田で最も人口が多い町丁です。住宅としては昌平橋通り沿いに千代田区立住宅のほか、数棟の分譲マンションなどが見受けられます。中央通り沿いには住居は少ないですが、それでも賃貸マンションが見受けられます。



外神田四丁目

面積 63,700m²、世帯数 383、人口 698 人 (男性 353 人、女性 345 人)

外神田三丁目の東側、東は J R の線路から西は中央通りまで、南は神田明神通りから北は蔵前橋通りまでのエリアです。再開発が進む神田市場跡地 (区画整理第 3 街区、住居表示外神田四丁目 14 番) がかなりの面積を占めます。中央通りに面した側には家電、PC、アニメ・コミック関連ショップ、ドン・キホーテなどが並びます。

現在は外神田のうち最も世帯数の多い町丁です。人口では三丁目に次いで僅差で 2 位ですが、人口も増えているということから三丁目を上回るのは時間の問題でしょう。また、人口・世帯数の約半分が昨年秋に入居が開始された東京タイムズタワーの住人であると思われます。現時点では賃貸マンションはほとんどありませんが、タイムズタワーの北側に 159 戸の投資マンションが建設中です。





外神田五丁目

面積 30,100m²、世帯数 147、人口 347 人 (男性 170 人、女性 177 人)

蔵前橋通り (末広町駅) の北側、中央通りの東側です。外神田では最も面積、世帯数・人口ともに小さくなっています。北側・東側で台東区上野と接します。蔵前橋通りを越えると電気街という雰囲気は急に薄れ、御徒町・上野という雰囲気が近づいてきます。



住居については若干の投資マンションが見受けられ、また、現在建設中の分譲マンションもあります。

外神田六丁目

面積 55,000m²、世帯数 311、人口 619 人 (男性 301 人、女性 318 人)

蔵前橋通り以北、中央通り以西で、外神田では最も秋葉原駅から遠いエリアです。北は台東区上野、西は文京区湯島と接し、千代田区の最北端となります。



施設としては錬成中学校があります。住居については区民住宅「神田ハイム」のほか、投資マンションが数棟見受けられます。

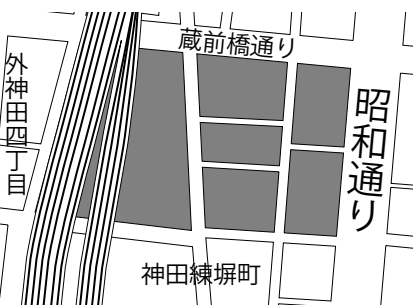


台東区秋葉原に住む？

「秋葉原」という住所はいわゆる秋葉原電気街には無く、電気街からは北東方向に少し外れた台東区にあるという事をご存じの方がおられるでしょう。具体的には千代田区外神田四丁目、千代田区神田練堀町に接した位置になります。それでは、この台東区秋葉原に住む事は可能なのでしょうか。

この秋葉原は世帯数 41、人口 69 人 (2005 年 3 月 1 日現在) と台東区の中で最も世帯数・人口が少ない町丁です。この場所は店舗などのほか再生紙工場などといった町工場が並ぶ一角であり、人口から判るように住宅はほとんどありません。また、住宅情報サイトにおいても賃貸物件は見当たりませんでした。このような場所であるため、現状ではこの台東区秋葉原に住むという事は電気街・外神田に住むよりも更に難しいものと思われます。

しかしながら、昭和通り沿いに「(仮称) 秋葉原学生マンション」(建築主：株式会社升喜、SRC14 階建) なる建物の建設が行われており、3 月末日に竣工の予定のようです。「学生マンション」という名称から入居可能な条件が限定される可能性もありますが、今後はこの台東区秋葉原にも賃貸マンションが出てくる可能性はあります。



千代田区の動向

千代田区の夜間人口は昭和30年（1955年）には12万2745人であったものの、これをピークにその後延々と下がり続けていました。この原因として今年3月に策定された「千代田区第二次住宅基本計画」には「昭和30年代の高度成長に起因し、業務地化が進行」とあります。更に、同計画には「昭和60年頃からのバブル経済期には、一層、業務地化が進み、地域コミュニティの衰退の危機に直面しました」とあります。このため、区では平成3年（1991年）に「千代田区住宅基本計画」を策定し、更には最近の都心回帰ブームにより、平成12年（2000年）の約3万9000人を底に45年振り（！）に上昇に転じ、その後も少しずつではありますが上昇を続け今年3月1日現在では4万3112人となっています。とは言ったものの、この人口はバブル崩壊直後の平成6年（1994年）頃の水準に戻ったという程度です。

しかしながら、年齢別構成を見るとファミリー世帯が少なく20歳台と50歳台に人口分布のピークがあると二分化と高齢化、そして、居住世帯が無く、事務所などとして利用されている住宅が全住宅戸数の20%以上と極端に多いという事を区としては問題としているようです。分譲マンションの動向としては平成6年・7年は「実績無し」でしたが、ご存じのとおり近年は急増しています。

しかしながら特に神田地区では主に投資目的のワンルームマンションが急増しており、これによる環境問題や地域コミュニティの崩壊の危険性などといった問題が生じているという事から、区としてはワンルームマンションに対し規制を実施しています。

■千代田区に住んでみませんか



千代田区役所（及び出張所）ではこのようなパンフレットが配られています。千代田区内の分譲マンションのモデルルームに置かれている事もあります。「ようこそ、TIME-RICH TOWNへ」から始まる16ページのこのパンフレットでは千代田区に住む事による時間的価値について、郊外4地区（調布市、横浜市青葉区、船橋市、さいたま市浦和区）との比較で書かれています。

基本的にビジネス街が中心で住環境としては難があり、人口が極端に少ない状態の千代田区ですが、そのためか定住人口増加対策をあれこれと実施しています。ここでは区サイトの資料を参考にしながら、その動向を紹介します。

まず。多少こじつけ臭いところも感じられますが、私自身も現在の住まいでは通勤時間がドアツードアで25分というのは非常に快適なあたりです。パンフレットの後半では生活施設として官公庁等（ちなみに霞が関の各省庁本省は流石に一般の人が行くところでないため記載されていません）、教育・子育て施設、劇場等、図書館・病院等、店舗等として主だった施設が地図上に紹介されています。

■千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱

3年ほど前に豊島区の「ワンルームマンション税」が話題になったりしましたが、豊島区に限らず都心部の区ではワンルームマンションに対する何らかの規制を実施しています。千代田区も例外ではなく、表題のような「指導要綱」が存在します。千代田区の要綱には「良好な近隣関係及び地域の健全な生活環境の保持・向上のために」という副題が付けられていますが、このような規制が作られる背景としてはこのような住宅に入る新しい居住者と従前の地域社会との間の生活様式の違い、交流の不足などが挙げられます。

千代田区の要綱では建物に関し各住戸の専有面積を22㎡以上とする事を義務づけているほか、総戸数が20以上の物件では専有面積40㎡以上のファミリー向け住戸の設置を義務づけ、更にはそう

不動産価格と利回り

不動産の資産性を示す数値の一つとして「利回り」があります。購入したマンションなどの不動産を賃貸に出した場合に得られる家賃収入と、購入価格との割合です。購入価格の割に多くの家賃収入が得られる不動産は利回りが高く、すなわち資産性が高いとされます。これは裏を返せば分譲価格と賃貸の家賃は比例しないという事になります。

自己居住のための住宅を買う人は、それなりに長期に渡ってそこに住む意志があるものと思われまふ。このため、住環境として良い立地は分譲価格は高くなります。これに対し家賃を支払い、賃貸で居住する人は比較的短期的にそこに住むつもりであると思われ、この事から交通などの利便性が高い立地では賃貸需要が高く、家賃も高くなります。反面、静かな住環境、眺望などといった要素は賃貸で住む人は比較的軽視するというのが一般的でふ。

賃貸相場は主として立地・利便性という要素が最も大きく働きますので、例えば同じマンションであっても向きや階数にはさほど依存しません。逆に、分譲相場は同じマンションであっても向きや階数により（賃貸相場以上には）差が付けられています。このため、同じマンションであれば北向き（あるいは眺望が悪い向き）の低層階が最も利回りが期待出来るといふ事になります。

アトラクターズラボ <http://www.a-lab.co.jp/> のサイトより秋葉原駅及びその近傍での新築分譲マンションの利回りは以下の通り。"-"はデータ無し。

駅名	年間利回り	資産下落率 10 年	総合利回り	ランク	平均利回り
上野	6.80%	-17%	27%	A-2	6.90%
御徒町	-	-	-	-	5.72%
秋葉原	-	-	-	-	5.77%
神田	-	-	-	-	4.69%
御茶ノ水	5.40%	-18%	12%	B-2	5.42%
浅草橋	4.80%	-21%	2%	C-3	4.84%
末広町	-	-	-	-	-
湯島	5.10%	-21%	5%	B-2	5.45%
岩本町	-	-	-	-	-

いった住戸の占める面積の割合が住戸の専有面積の合計の1/3以上とする、駐輪場の設置義務などといった事が定められています。また、ソフト面では建築にあたっては事前に近隣住民に対し説明会を開催すること、完成後は入居者に住民登録を行うよう指導する、町会に加入するよう指導する、住戸の業務転用防止に努めるなどといった事が決められています。

投資マンション

史上稀に見る低金利状態にある現在、銀行預金の金利は事実上ゼロと言えます。このような状況から現金を銀行に預けておくよりは株式に代表される投資へ、という方向になっています。

不動産投資というのはかつてのバブル期のように不動産の値上がり・売却益に期待するのではなく、購入した不動産を運用、すなわち貸し出す事により長期的に賃貸収入を得る事を期待する投資です。不動産投資としては不動産投資信託（REIT）が代表的で、現在建設中の UDX ビルもこの手法により資金調達を行っています。

これとは全く異なり、分譲マンションの住戸、あるいは建物全体を所有し、これを賃貸に出して家賃収入を得るのがマンション投資です。これに関する本はかなり多数ありますが、『サラリーマンでも「大家さん」になれる 46 の秘訣—実践版 利回りがすべてのアパート・マンション経営入門』（藤山勇司著、実日ビジネス）が比較的名でしようか（私は読んだことがありませんが…）。

マンション投資においては投資額を抑えるのと一般に面積が小さいほど利回りが高くなるため、22m² 程度のワンルームマンションというのが一般的でふ。また、最初からマンション投資家を顧客として想定したマンションも多数存在します。このような投資マンションは当然利回りの高い立地に建設されるものであり、秋葉原電気街及びその周辺にも投資マンションは多数見受けられ、そして賃貸としてもよく見掛けまふ。そしてそういった建物は更に増えています。

しかしながら、別に述べているとおり、ワンルームマンションの居住者には比較的若年層が多く、生活時間帯が乱れる傾向にあたりするという事から、従来の地域住民との間でトラブルが発生する事が見受けられるようです。また、投資目的の場合、区分所有者が住まないこととなるため、管理面で問題が発生しやすいという事が挙げられます。このため、「ワンルームマンション税」で有名になった豊島区を始め、千代田区、中央区、新宿区、渋谷区、文京区などの都心部ではワンルームマンションの建設に対し何らかの規制を実施しています。投資マンションを主な商品としているデベロッパー（事業主）も多数存在します。よく職場などに「所得税・相続税対策にマンション投資を…」などという電話が掛かってきますが、このような飛び込み営業を掛けるような会社にはロクな所がある訳がありません。この事からも判るように私見ではありますがこの世界はかなり胡散臭いところのある世界です。少なくともマンション投資は基本的にローンを組んで行うような事ではなく、現金買い、出来れば建物ごと一棟買い出来るような資金力を持っているような方が手を出すべきものであると個人的には考えています。

秋葉原周辺 官公署ガイド



千代田区万世橋出張所
外神田 1-1-11

千代田区役所の出張所です。転居したらまずはここに住民登録に行きましょう。



東京消防庁神田消防署
外神田 4-14-3

普通に行くことはまずありませんが、昨年7月に移転してきた消防署です。



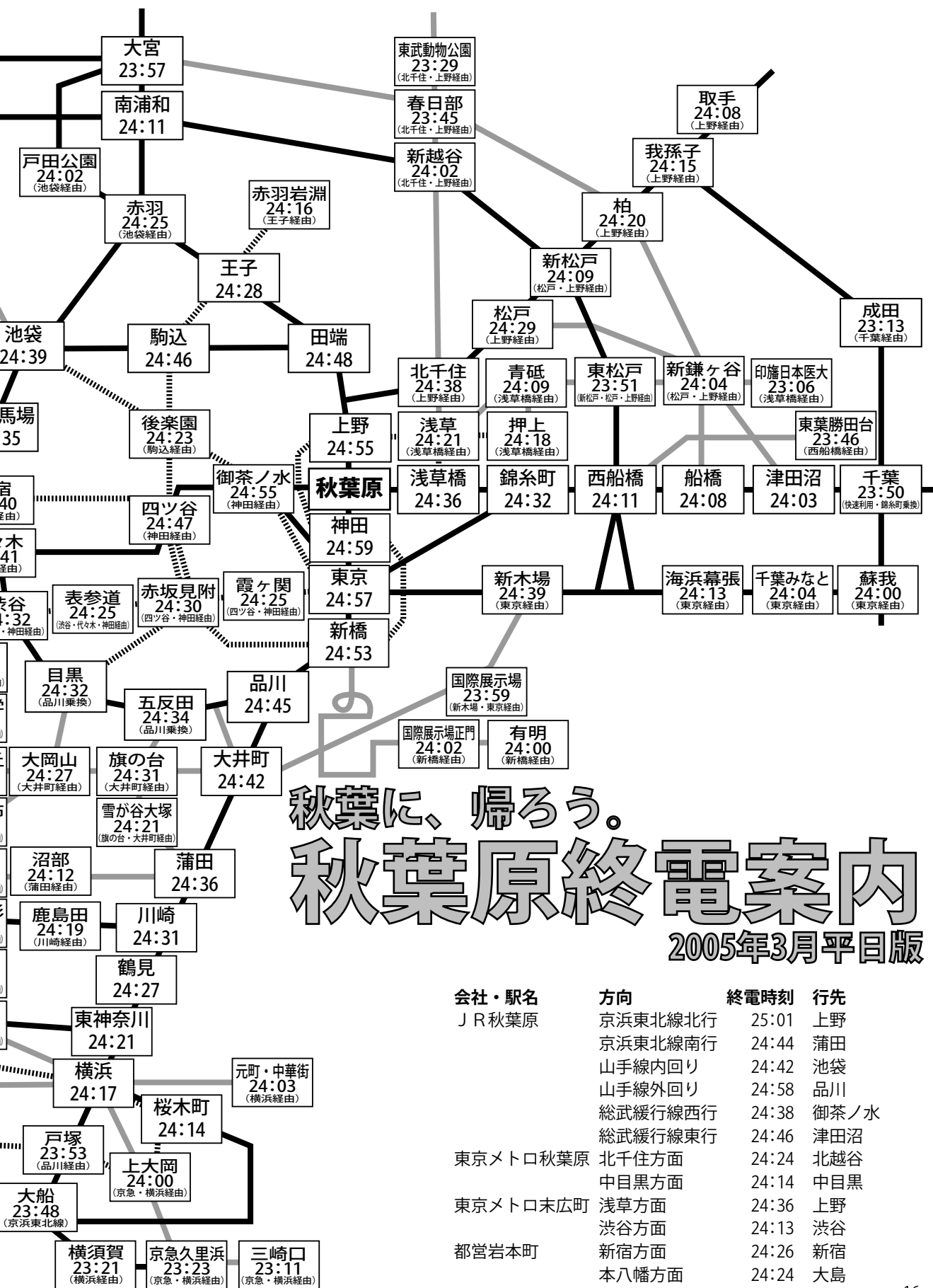
神田郵便局
神田淡路町 2-12

最寄りの集配局です。24時間窓口は非常に重宝します。勿論ATMも原則24時間営業です。



警視庁万世橋警察署
外神田 1-16-5

免許証の住所変更、更新などはこちらへ。



凡例

J R ــ

地下鉄 ــ

私鉄 ــ



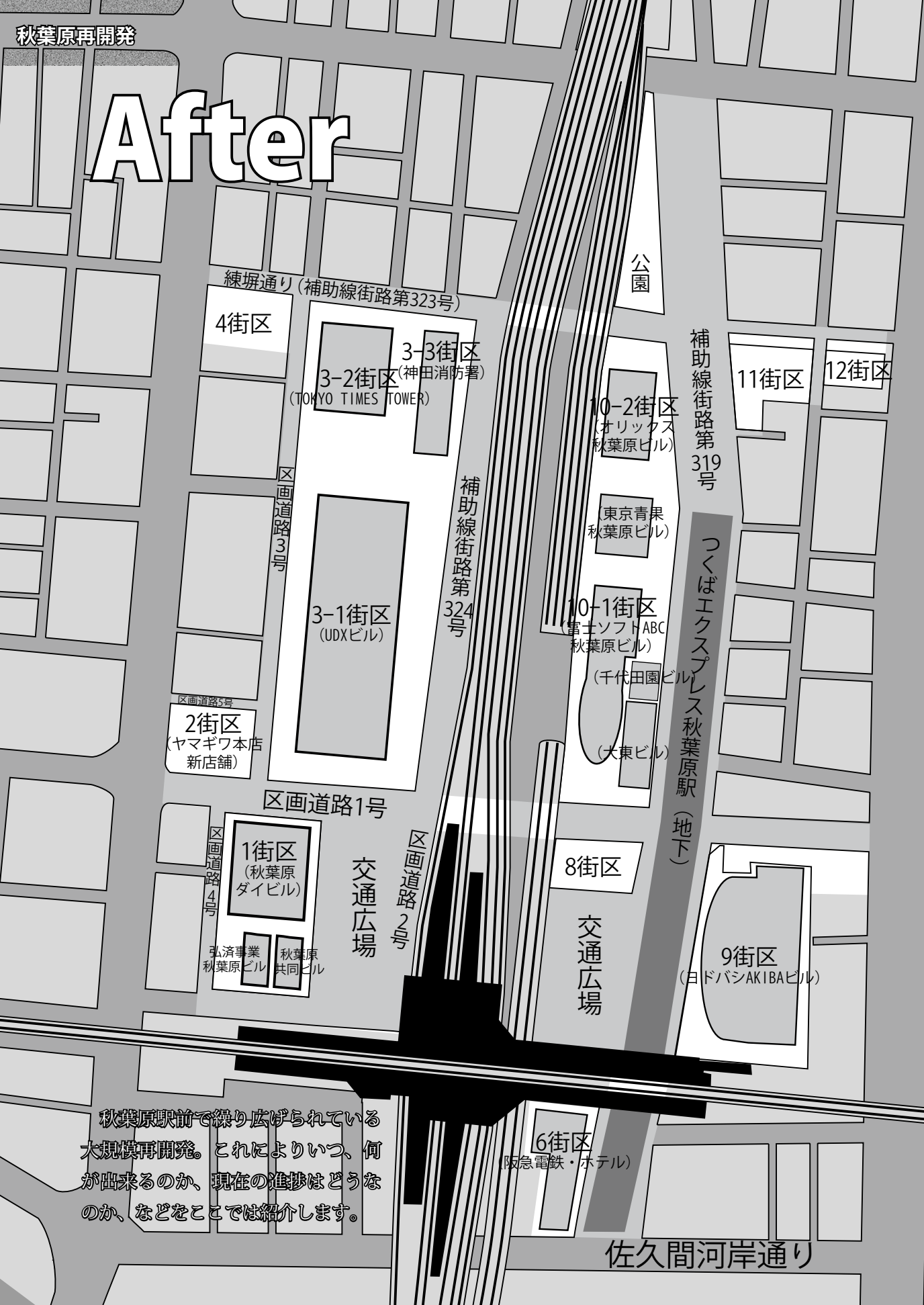
Before

亀松ビル

ヤマギワ
東京本店

秋葉原再開発

After



秋葉原駅前で繰り広げられている
大規模再開発。これによりいつ、何
が出来るとか、現在の進捗はどうか
のか、などをここでは紹介します。

佐久間河岸通り



秋葉原ダイビル

駅前にそびえ立つS造地上31階地下2階の超高層オフィスビルです。秋葉原クロスフィールドのうちの南側の建物となります。階数は東京タイムズタワーよりも少ないですが、オフィスビルであるため階高が高く、このため高さ147mと秋葉原付近で最も高いビルとなっています。3月末には竣工し、16階から30階には日立製作所が、15階以下には筑波大学、東京大学、東京電機大学、独立行政法人産業総合研究所、ぷらっとホーム、日本弁理士会、明治大学などが入ることになっています。また、地下は駐車場となります。施工：鹿島・大林JV

<http://www.daibiru.co.jp/tokyo/akihabara.html>

<http://www.akiba-cross.jp/>



(仮称) 弘済事業秋葉原ビル

ダイビルよりも更に駅前、西側（中央通り側）の比較的小さなビルです。S造地上10階地下1階建て。3月末竣工予定。施工：鹿島建設



(仮称) 秋葉原共同ビル

弘済事業秋葉原ビルの東隣（線路側）に建設中のビルです。S造地上9階地下1階建て。3月末竣工予定。多数の飲食店が入居するようです。施工：熊谷組

ヤマギワ東京本店建替

3月21日(コミケツスペシャルの当日です。第2部の時間内に閉店することとなります)をもって閉店するヤマギワ本店は、建て替えのうえ2007年秋頃に営業再開予定となっています。詳細は現在の所は不明です。



UDX ビル

秋葉原付近でも圧倒的な存在感を誇る巨大オフィスビルです。秋葉原クロスフィールドの北棟となります。CFT造地上22階地下3階建。フロア当たりの床面積は都内でも最大級のオフィスビルとなります。このビルにも大規模駐車場が設置され、秋葉原の駐車場事情を劇的に改善することでしょう。2006年3月末日竣工予定。現在のところ入居機関などは発表されていません。施工：鹿島建設 左下の写真は2004年5月16日撮影。

<http://www.akiba-cross.jp/>





TOKYO TIMES TOWER

再開発エリア内唯一の住宅棟です。RC造地上40階地下1階建。2004年10月より入居開始。施工：鹿島建設 詳細は24ページ以降参照。写真はクレーンが下ろされる直前の5月16日撮影。



神田消防署新庁舎

2004年7月に竣工し事務開始されました。SRC造地上12階地下1階建。3階以下が消防署、4階から8階は消防技術試験講習場、9階以上は職員待機宿舎となっており、9階と10階が単身寮、11階と12階が家族寮で、合計33戸となっています。施工：ハザマ・増岡 JV



ヨドバシ AKIBA ビル

いよいよ秋葉原に進出するヨドバシカメラの店舗です。電気街とは線路を挟んで反対側の神田花岡町にあり、秋葉原の客の流れを一変させる事が予想されています。ここも地下には駐車場が設けられます。S造地上9階地下6階建。2005年9月末日竣工予定。施工：竹中工務店 下の写真は2004年12月27日秋葉原ダイビル29階より撮影。





富士ソフト ABC 秋葉原ビル

ヨドバシカメラの北側、神田練塀町に建設されます。現在は基礎工事の段階で全く形が見えませんが、2007年1月には地上31階地下2階建、高さ148mとダイビルに匹敵する高さのオフィスビルが完成します。施工：大林・西松JV

つくばエクスプレス秋葉原駅

今年8月24日に開業予定のつくばエクスプレスの駅付近です。駅は地下4階に設置され、現時点では地上には出口などは見当たりません。

<http://www.mir.co.jp/>



オリックス秋葉原ビル (写真奥)

CFT造地上19階地下2階建、2階～12階はオフィス、13階以上は賃貸住宅(73戸)となります。2005年11月末日竣工予定。施工：鹿島建設

東京青果秋葉原ビル (写真手前)

地上8階地下1階建のオフィスビルです。2004年10月に完成しています。施工：竹中工務店

阪急電鉄ホテル

駅南側の第6街区に建設予定のホテルです。S造地上18階地下2階建。つくばエクスプレス秋葉原駅とから一般定期借地(50年)で借りた土地で、約270室のホテルの他に物販・飲食・サービスなどの商業施設、駅施設、駐車場が入る予定です。2008年3月完成予定。施工：大成建設

<http://www.hankyu.co.jp/ir/data/200411022N4.pdf>

http://www.hankyu.co.jp/ir/ir/tsushin/vol_30/p10.pdf



特集

TOKYO TIMES TOWER

秋葉原駅前の神田市場跡地。長らく放置されてきたこの広大な一等地の再開発にあたり、エリア北端に40階建超高層タワーマンションが建設されました。売主・設計・施工をスーパーゼネコン鹿島建設が手掛けたタワーマンションの名はTOKYO TIMES TOWER。2004年9月に完成し、10月より入居が始まっています。

秋葉原駅前という奇抜な立地と、そして最新の設備などで話題になったこのマンションについて、今回の特集として公開出来る範囲で紹介します。

□おことわり

東京タイムズタワーは住居であるため、本稿ではプライバシーに差し支えの無い範囲で、公開されている情報を中心に記述しております事をご了承願います。

概要

物件としての概要は下の表の通りです。40階建318戸という規模は大規模マンションの部類に入りますが、湾岸エリアに林立しているタワーマンションに比べれば決して大きいものではありません。建物は南北約37m東西約30m、鉄筋コンクリート造地上40階地下1階建、高さは約138mとなります。

売主・設計・施工ともにゼネコン鹿島建設というところに良くも悪くもこの物件の特徴が出ており、私見ではありますが不動産会社が売主の分譲マンションとは違った傾向が見られます。

鹿島建設独自の「スーパージームRCフレーム構法」により作られており、頂部は独特の形状となっており、ここに制震のためのオイルダンパが内蔵されています。この構造は建物中心のH字型の大黒柱に荷重を集めるもので、室内に柱・梁・下がり天井が極端に少なくなるという特徴があります。同様の構法で作られたマンションとしては港区の芝パークタワー、千葉市の幕張パークタワーがあります。

東西南北全ての面に住戸が面しており、共用廊下・エレベータホールなどには窓が無い内廊下です。共用施設としては31階西側にスカイラウンジとゲストルーム2室、13階東側にはジムがあります。鹿島の物件の特徴として総じて共用施設は比較的控えめです。

タワーマンションとしては細身であり、また東西南北全ての面に住戸があるという構造上、各住戸の奥行きは浅く、約7mとなります。このため必然的にワイドスパン（バルコニーに面する幅が広い）となり、全ての居室が外に面します。また、バルコニーの奥行きは1.8mと都心物件としてはかなり広いのですが、角住戸ではバルコニーは狭く（住戸によってはほとんど無し）なっています。

住戸内の内装は比較的地味で、キッチンのカラーセレクトが無く、床・扉の色のセレクトも二種類と少ないあたりは不動産会社の物件には無い弱いあたりです。オール電化ではありませんが何故かIHクッキングヒータ（松下製）が標準装備となっています。キッチンシンクにはデイスボーズ装備、トイレはタンクレスなど、肝心なところはしっかりと装備されています。リビング、キッチン、寝室、洗面所、お手洗いに至るまで一続きのフローリングで構成されており、基本的に住戸内に段差が全くありません。また、住戸の広さに依らず、基本的な内装のグレードに差が無いというのも鹿島らしい特徴です。

TOKYO TIMES TOWER 概要

所在地	東京都市計画事業秋葉原駅付近土地区画整理事業施行区内3街区（仮換地指定済） 従前地：東京都千代田区神田花岡町1-11
交通	JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅下車徒歩5分 営団日比谷線「秋葉原」駅下車徒歩7分 営団銀座線「末広町」駅下車徒歩2分
底地	東京都千代田区外神田4丁目49-1（地番）
敷地面積	3045.73 平米（建築確認対象面積で販売対象面積とは異なります）
建築面積	1,467.49 平米
延床面積	39,496.19 平米（容積対象外面積 10,118.14 平米含む）
総戸数	318 戸
分譲後の権利形態	敷地は共有、建物は区分所有
構造・規模	鉄筋コンクリート地上40階地下1階建
建築確認番号	第ERI04023349号（平成16年8月16日付）
駐車場	総戸数318戸に対して133台（エレベータ式132台、身障者用平面駐車場1台）
自転車置き場	226台（使用料 月額300円）
バイク置き場	14台（使用料 月額3,000円）
トランクルーム	0.33 平米～1.54 平米（総戸数319戸に対し126戸に付設）
管理形態	区分所有者全員により管理組合を結成し、管理会社に委託していただきます
建物竣工時期	平成16年9月下旬
取引態様	<売主・設計・施工> 鹿島建設株式会社 <販売代理> 三井不動産販売株式会社

セキュリティ・ネットワーク

秋葉原という立地のためか、セキュリティや棟内ネットワークには比較的凝っています。

まずセキュリティ(防犯)についてですが、オートロックが二重になっており、エントランスの他にエレベータ内でもセンサにノンタッチキーをかざさないと動かないようになっています。また、来客に対しては事前に携帯電話にQRコードのURLを送っておく事により、携帯電話の画面にこのQRコードを表示させてこれをエントランス及びエレベータのセンサに読ませる事により解錠及びエレベータの動作が行われます。携帯電話が無い、あるいはアドレスがわからない来客に対しては住戸内から解錠出来ませんが、これにはQRコードが印刷されたレシートを発行する仕組みとなっており、これを携帯電話と同様にエントランスとエレベータのセンサに読み込ませます。このためこのような来客があった場合にはゴミが発生してしまうというのがちよつと間抜けなところです。なお、QRコードはエントランス、エレベータでそれぞれ一回使うと使用不能となります。

棟内ネットワークについては、地下MDF室から各住戸に直接光ケーブルが引き込まれており、フロアハブがありません。しかしながら標準のネットワーク接続サービスではプライベートIPである上、DHCPになっておらず手動でIPアドレスを設定しなければならないというのがまた頭の悪いところです。なお、この光ケーブルを地下で繋ぎ換える事により標準ネットワークとは異なるプロバイダを使う事も可能です(その場合、

標準のネットワークは使えなくなります)。このほか、オプションとして有線ブロードネットワークスGATE01を使う事も出来ます(こちらの場合には数フロアに一台ハブが設置され、ここから各住戸に分配されます)。

ソニースタイル住戸

この物件で話題になったのは、立地のほか、東京駅八重洲南口に設置されていたモデルルームに「ソニースタイル住戸」があったという事でしよう。これは住戸内各所にプラズマディスプレイの他に4台のプロジェクトを設置し、Air Boardでコントロール出来るというモノで、この他に床や天井に青いLED照明などが設置され、オプション価格は約60㎡の住戸で1500万円という値段が付けられていました。詳しくはインプレスAV WatchやASCII Akiba2Go



<http://www.watch.impress.co.jp/av/docs/20030226/ttt.htm>

の2003年2月26日の記事が詳しいです。

かなりネタ度の高いシロモノではあったのですが、いちおう商品として売れるつもりがあったらしく、メニュープラン図面集及び重要事項説明書にはソニースタイルについての記述がありました。インプレスPC Watchの記事には「全戸数のうち、S-STYLEの対象となる部屋は約2割で、60平方m以外の部屋にも、120平方mまでいくつかの部屋を用意する予定。入居者全体の1割程度がS-STYLEになれば大成功だと思う」とはあったものの、通常の物件パンフレットにはこれについての記述は一切無く、鹿島・ソニーがどの程度売れるつもりがあったのかは全くもって謎としか言いようがありません。

さてこのソニースタイル住戸、内覧会の時に鹿島建設の方に聞いてみたところ「申込者はいなかった」とのことです。(ソニースタイル住戸については29・30ページも参照)

賃貸

秋葉原ブログ2005年1月9日の記事「アキバショップ店員らにアキバに住みたいかを聞いたところ「8割以上がノー」だったが、「秋葉原のシンボル」は早い者勝ちらしい」としてILDK 55㎡家賃20万5000円「早い者勝ち」などと紹介されています。分譲マンションなのに何故賃貸?と思われる方もおられるかもしれませんが、購入者が住めない事情が出来たが将来的には住みたい、あるいは投資目的で最初から貸すつもり、などといった理由で分譲マンションが賃貸に出

所在地：神田花岡町？

東京タイムズタワーの物件概要を見ると「所在地：東京都都市計画事業秋葉原駅付近土地区画整理事業施行区内3街区（仮換地指定済）／従前地：東京都千代田区神田花岡町 1-11／底地：東京都千代田区外神田 4 丁目 49-1(地番)」となっています。地番と住居表示は異なっているのでこの物件の住居表示はここからは読み取れませんが、普通はなかなか見られない記述がされており、特に外神田とは離れた「神田花岡町」という記述があり、この事からこの物件が神田花岡町にあるという誤解したような記事も見受けられました。この神田花岡町というのは具体的にはヨドバシ AKIBA ビル建設地付近であり、また、千代田区の中では住民登録の無い（住民基本台帳上の人口がゼロの）町丁です。



「仮換地指定済」というのが実は非常に重要なところです。秋葉原再開発事業（東京都 秋葉原駅付近土地区画整理事業）にあたっては区画整理も行われますが、これにあたっては土地区画整理事業の対象エリア（秋葉原クロスフィールドやヨドバシカメラ、富士ソフト ABC 秋葉原ビル建設地、ヤマギワ本店などを含む）の元々の地権者（東京都、日本鉄道建設公団（現：独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構）など）が所有していた土地をまとめ、エリア全体で区画整理と再配分を行います。その際に土地の一部を平等に切り出し（これを減歩といいます）、区画整理の際に道路や公園などといった公共用地にしています（秋葉原駅前再開発ではこれらの他に駅前交通広場も設置されます）。この再配分の確定（換地処分）は区画整理事業の終了後に一斉に行われる事になっており、また、再配分の計画は区画整理事業の計画で決まっています。仮換地指定を受けた土地では換地処分が行われるまでの間は（一時的ではありますが）地権者は自分の所有する土地を使用する（建物を建てる）事が出来ず、代わりに再配分の計画で指定された土地を（借りて）使用する事となります。換地処分が行われるまでの間地権がある土地を「従前地」、使用権のある土地を「仮換地」と呼びます。

東京タイムズタワーの売主である鹿島建設は日本鉄道建設公団（現：独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構）からタイムズタワーの建設地を購入しましたが、この土地は言うならば「神田花岡町 1-11 の土地の所有権と、外神田 4-49-1 の土地の使用権」という事になります。すなわち、神田花岡町 1-11 は鹿島建設が所有しているにも関わらず建物を建てる事が出来ず、代わりに（他の人が所有している）外神田 4-49-1 に建物を建てられます、ということとなります。また、換地処分後は「神田花岡町 1-11 の土地の所有権は、外神田 4-49-1 の所有権に移る」という事が土地区画整理事業の計画で決まっています。

「所在地：東京都都市計画事業秋葉原駅付近土地区画整理事業施行区内3街区」というのは紛れもなく建物の建設地です。3街区というのは東京タイムズタワーのほか UDX ビル、神田消防署を含む一角（住居表示では外神田四丁目 14 番）を指すという事から東京タイムズタワーの建設地を特に 3-2 街区と呼ぶ事もあり、建築計画揭示には「（仮称）秋葉原 3-2 街区計画」と記載されていました。（3-1 街区は UDX、3-3 街区は神田消防署）

続いては問題の「従前地：東京都千代田区神田花岡町 1-11」ですが、東京タイムズタワーの購入者の土地の権利が登記される場所、と言えます。すなわち、購入者は東京タイムズタワーの建物と、神田花岡町 1-11 の土地を所有する（登記される）という事になります。しかしながらこの従前地は前述の通り地権者が使用する事は出来ない土地であり、現にヨドバシ AKIBA ビルやつくばエクスプレス秋葉原駅の建設が進められています。

「底地：東京都千代田区外神田 4 丁目 49-1(地番)」は東京タイムズタワーの建物がある土地です。この土地は区画整理事業が完了するまでは（一時的に）借りている土地であり、そこに建物が建っているという事になります。借りている土地を「底地」と言います。

土地区画整理事業終了後に換地処分が行われ、これにより土地の権利の入れ替えが行われます。これにより所有している土地の上に自分の建物が乗っている状態となり、東京タイムズタワーと神田花岡町 1-11 との関係は無くなります。

この仮換地というのは購入者にとっては重要事項説明を聞き流すだけで終わってしまいそうなのですが、重要な問題があります。所有する（登記される）建物と土地が異なった場所にあるという事は、仮に仮換地の間に土地・建物を売買する場合には、別々の建物と土地について登記する必要があります。そして、住宅ローンを組む場合には建物と土地とが異なる場所に抵当権（要するに担保）が設定されるということとなり、そして換地処分の際には土地の抵当権の設定先を従前地から仮換地（建設地）に変更しなければなりません。このため、銀行によってはこのような物件で住宅ローンを組む事を嫌がられる事があります。また、仮換地処分前に住戸を売却する場合にも、登記関係で少し面倒な手続きが必要となります。

※この文章はわかりやすくするために、厳密さを欠くところがあります事をご了承ください。



<http://www.mitsui-chintai.co.jp/resident/mitsuichintai/original/ttt/>

される事はよくあるものです。賃貸情報サイトを探せばタイムズタワーの賃貸は出てきますし、また、三井不動産住宅リースのサイトにはこの物件の賃貸だけを集めた情報が掲載されています。一般にマンションでは南向きが日当たりが良いという事から最も好まれますが、この物件の場合にはすぐ南に巨大なUDXビルが建っている



<http://blog.livedoor.jp/geek/archives/12018134.html>



建物の東側（線路側）には神田消防署が建っており、その間隔は僅か10mほどしかありません。従って東側低層階の部屋では目の前が消防署の建物となり、窓から外を見るとかなりの圧迫感を感じそうです。しかしながら建物の東側を見てみると下層階には窓もバルコニーも無く、のっぺらぼうになっています。東側の12階以下には角部屋を除き住戸が無く、この部分が駐車場（タワーパーキング）になっています。なお、このすぐ上の13階はジムとなっており、こも住戸ではありません。東側住戸は角部屋を除き14階以上にしか存在しません。

るため、南側低層階は日当たり・眺望が望めません。このためこの建物では南側に狭い住戸が多く、また坪単価も低めに設定されており、そしてこれらの住戸で賃貸に出されている部屋が多い傾向にあります。秋葉原ブログで紹介されていた1LDK 55㎡という部屋は南側3階、19階に設定されているのでこれらのうちのいずれかでしょう。なお、この物件においては新宿副都心や富士山が望める南西角住戸が最も坪単価が高く設定されており、また、31階のスカイラウンジやゲストルームも西向きに作られています。

プッシュプルドアノブ

最近の分譲マンションとしてはごくごく当たり前の装備となっているのですが、私の部屋に来られた方が結構戸惑っているのがプッシュプル式のドアノブです。これは写真のような形状の物で、外側からはレバーを引くと開き、内側からはレバーを押すと開くという物です。これを回そうとして戸惑っている人が何人もいたのですが、まだまだ一般にはあまり見掛けない物なのではないでしょうか。



週刊ポスト誌2/18号の記事は「スクープ!」と言える程の内容であるかどうかはともかくとして、恐らくはただでさえネタ度の高いこのマンションを一時的とは言え日本で最も有名なマンションに引き上げたと言ええるかもしれません。昼のテレビ番組で同様の内容について紹介されたという情報もありますが、未確認です。

さて、問題の記事ですが、タイムズタワーについては多少の取材不足や事実誤認なども見受けられます。取り敢えず冒頭写真の「緑に囲まれた」からして吹出してしまいました。実際は植栽が少し植えられているだけなので、こういうのにダマされてはいけません。上手い事書くものだと感心させられます。『秋葉原は黒田さんに「縁深い場所」』というのもかなりのこじつけです。「13戸が現在も販売中」とありますがこの雑誌の発売時点では販売サイトの残戸数は9戸でした。

秋葉原電気街での最近の職質急増などが根拠として書かれていたり



もしますけれども、記事の真偽のほどについては勿論現時点ではタイムズタワーの一住人に過ぎない私が知りようも無いのですけれども個人的にはかなり疑問に思っています。汐留の東京ツインパークスにしても佃のリバーシティ21にしても有名人・芸能人が住んでいるラシイという「都市伝説」はありますけれども、実際に特定されたなどという話はほとんど聞きませんし、いくら皇室関係者とは言え住処などといったプライベートな事までは流石に週刊誌のような広く目に触れる所に出る事は無いだろうと思われま。確かに普通の有名人・芸能人とは違って国民の税金で住まいをお買い上げという違いはありますけれども。真の住処を隠すためのスクープゴート(囃)なのではないかというのが個人的な憶測。エレベータは4基しかありませんし住んでいればそのうちわかるような気はしますが。確かに言える事としては、このマンションが皇室関係者が住むのにあたって検討に値する、あるいは広く一般に対して真の住処を隠すための囃となり得る程度のレベルを備えた物件であるという事はあると認められたという事はあると思います。



週刊ポスト

宮内庁が抱える新居のトラウマ

宮内庁が抱える新居のトラウマ。このマンションは、皇室関係者が住むのにあたって検討に値する、あるいは広く一般に対して真の住処を隠すための囃となり得る程度のレベルを備えた物件であるという事はあると認められたという事はあると思います。



秋葉原は黒田さんに「縁深い場所」



秋葉原は黒田さんに「縁深い場所」

鹿島建設・三井不動産販売としては今回の記事で棚ばた的に良い宣伝になったのではないのでしょうか。実際のところ竣工後からずっと9戸であった残戸数(キャンセル後の売れ残り)ですが、記事が掲載された約2週間後に2戸減っていました。大田区方面などでのマンション大量売れ残りが話題になっている昨今、購入者としてもいつまでも売れ残りがあるのは気分の良い事ではありませんので、早く完売してしまっただけの所ではあります。

Inside the ultimate geek apartment (究極のオタク住戸の内部)

ソニースタイル住戸には英文での紹介記事までありました。タイトルからしてインパクトのある記事ですが、ここではその記事を引用のうえ、和訳してみました。拙い英語力での和訳ですので一部日本語がおかしなところもございますが、ご笑覧頂ければ幸いです。

元記事は <http://www.itworld.com/Tech/2987/030327ultimate/>

原文	和訳	注釈
It's destined to become the ultimate geek apartment. Not only will it tower over the very heart of Akihabara, Tokyo's world-famous electronics district, but the apartment itself has been designed by Sony Corp. and will be packed full of the latest entertainment, networking and home automation gear.	それは究極のオタク住戸となるべく運命付けられています。それは秋葉原（世界的に有名な東京の電気街）の中心にそびえ立つというだけでなく、その住戸自身がソニーによりデザインされており、一杯の最新の娯楽、ネットワーク及びホームオートメーションの装置が詰め込まれます。	geek は「コンピュータおたく」、アパートではなく「集合住宅の住戸」の意。
Walking into a model room of the S-Style apartment, one of a number of apartments that will make up the 40-storey, 319-room Tokyo Times Tower apartment block now under construction by Kajima Corp. in Akihabara, is like walking into one of those "homes of the future" that consumer electronics companies have been showing for so many years.	秋葉原に鹿島建設により現在建設中の 40 階建、319 戸の共同住宅である東京タイムズタワーの中のたくさんの集合住宅の中の一つ S-Style 住戸のモデルルームに入って行くという事は、コンシューマ向け家電メーカーが何年も示してきた一種の「未来の家」に入っていくようです。	
Home entertainment is everywhere and the apartment wouldn't look out of place on the TV show 'Star Trek' not just because of its minimalist styling but also because of thin blue lights that run the length of the living room floor and ceiling and also shine out from under the bed.	ホームエンターテインメントはどこにでもあり、その無駄を削ぎ落としたスタイリングだけでなく、リビングルームの床と天井の全長に渡るものとしてベッドの下から照らす僅かな青い照明からも、住戸はテレビ番組「スタートレック」の中の場所にしか見えません。	
As you walk around, one of the most striking things is the possibility of walking around the 60-square-meter apartment and going about your business and never being out of sight of a video screen. There are five in all -- a Plasma Display Panel (PDP) in the living room and four video projectors. Two of the projectors are in the living room and bathe two large glass panels, one between the living room and kitchen and one between the living room and an adjoining alcove that houses a personal computer.	歩き回ってみると、最も印象的な事の一つは 60 平方メートルの住戸を歩き回れること、仕事に取り掛かることと、ビデオ画面が視界から離れないということです。それらはリビングルームのプラズマディスプレイ (PDP) と四つのプロジェクタ、全部で 5 つあります。二台のプロジェクタはリビングルームにあり、リビングルームとキッチンの間と、リビングルームと隣接する P C の収められた小部屋との間にある、二つの大きなガラスパネルに向けてられています。	直訳で訳がわかりにくい。「小部屋」は DEN のこと。
The third projector sits in a dressing room next to the typically small bathroom in the apartment and projects an image through a glass panel and onto the wall at the end of the bath, making it possible to sit in the bath and enjoy a TV show or movie. If you like the idea of that, you'll love the bedroom projector. This sits at floor level and projects an image onto the ceiling above the bed so you can lie flat in bed and watch whatever you like.	三番目のプロジェクタは典型的に小さなバスルームに隣り合う洗面所に設置されており、ガラスパネルを通じて浴室の壁に映像を映し出し、浴室に座ったままテレビ番組や映画を楽しむ事を可能とします。もしあなたがこのアイディアを好きならば、あなたは寝室のプロジェクタも好きになるでしょう。それは床に設置されており、ベッドの上の天井に映像を映し出し、あなたはベッドに横たわったまま好きな物を見られます。	

The designer has done a good job in hiding away all of the gadgets that drive the numerous screens. A rack of DVD players and other audio-visual gadgetry is hidden away in a closet in the bedroom, which is sure to become favorite winter sleeping place for the house cat because of all the heat generated.	デザイナーは多数のスクリーンを運転する全ての付属品を上手く隠しています。DVD プレイヤーその他のオーディオ・ビジュアルの小物類の棚は寝室のクローゼットに隠されています。その発熱のため、飼い猫にとってそこは冬場の良い眠り場所になると確信します。	
A good deal of the rest of the apartment's intelligent systems are controlled by a Sony Airboard. This is a touch panel device that communicates with its base station via wireless LAN and can also be used to watch TV -- just in case none of the other five large screens are suitable.	住戸のインテリジェントシステムのたくさんの休息はソニー・エアボードによりコントロールされます。それは無線 LAN によりベースステーションと通信し、他の 5 つの大型スクリーンが都合が良くない時にはテレビを見る事にも使えるタッチパネルデバイスです。	
In addition to being incredibly cool, the apartment is also expensive. That's not a surprise for a central Tokyo apartment but the Sony gadgets and styling, including the Star Trek-like blue lights and bedroom's stainless steel floor, add a hefty premium to the price bringing the total price tag to around ¥70 million (US\$583,000). That's an extra ¥10 million over the basic price.	信じ難く冷やすために付け加えると、住戸は非常に高額です。スタートレックのような青い照明や寝室のステンレスの床を含めたソニーの付属品やスタイリングを除いたそれは東京の中心の集合住宅としては驚かないかなりのプレミアムを加えて値札は 7000 万円 (583,000 ドル) にもなります。それは通常の値段よりも 1000 万円増しです。	価格は S-Style モデルルームのタイプ (60GE:63.71m ²) の場合。他のタイプの住戸でも S-Style の設定はあり、それぞれ毎で価格は異なる。2003 年 2 月頃の為替相場は約 120 円 / 米ドル。
There are only six specialized Sony apartments in the block, but the other apartments still have a few high-tech gadgets with which to impress visitors. Each apartment in the building has an individual fiber-optic cable for a fiber-to-the-home (FTTH) Internet and a LAN cable running around the apartment.	僅か 6 戸だけのソニー住戸があります。しかし他の住戸も来客を印象づける幾つかのハイテク付属品を持っています。建物内のそれぞれの住戸は FTTH インターネットのための独立した光ファイバーケーブルを持っており、住戸の周囲には LAN ケーブルが走っています。	「僅か 6 戸だけの」は誤訳または記者の誤解の可能性あり。
The security system that controls access to the building and elevators is a first for Japan, being based on barcodes that change regularly. They can be downloaded to a cellular telephone and gaining access is achieved by displaying them on the cell phone screen and holding that up to a scanner. Because the barcodes are digital, it is also possible to e-mail them to friends or colleagues who are expected to visit allowing them easy access to the building.	建物とエレベータに近づく事をコントロールするセキュリティシステムは、日本で初めての定期的に変更されるバーコードに依っています。それは携帯電話にダウンロードし、携帯電話の画面に表示させてスキャナにかざす事により近付けるようになります。バーコードはデジタルなので、訪問が予想される友人や同僚にそれを電子メールする事により、彼らが建物に容易に近付けるようになります。	携帯電話入館システムについての説明。
If you want to buy one of the six Sony apartments, you might face some competition ahead of the October 2004 completion date. But should you fail to secure one of those, perhaps you might like to console yourself with the 190-square-meter apartment that sits at the top of the building. At a cool ¥270 million it makes the S-Style apartment look like a bargain.	もしあなたが 6 つのソニー住戸のうちの一つを買いたいのであれば、あなたは完成する 2004 年 10 月に向けた幾つかの競争に面するかもしれません。しかしもしそれらのうちの一つを獲得する事に失敗しても、建物最上階の 190 平方メートルの部屋で自分を慰める事が出来るかもしれません。S-Style 住戸を作るクールな 2 億 7000 万円は安い買い物に見えるでしょう	「6 つのソニー住戸」は誤訳または記者の誤解の可能性あり。
More information on the Tokyo Times Tower development is available, in Japanese, at http://www.t-t.jp .	東京タイムズタワーに関するより詳しい情報は日本語で http://www.t-t.jp で入手できます。	英文サイトも一応あります。

編集後記

サークル「秋葉に住む」のデビュー作品となりました。いかがでしたでしょうか。秋葉原電気街という世界でも最もオタクな街に住むという無謀かつネタ度の高い事をテーマにした割には、当初の構想よりもかなり薄味で上品な感じになってしまったような気がします。これは住宅情報誌のイメージで作ってしまったからかもしれません。

私が秋葉原に住み始めたのは 2004 年 11 月です。そのような意味ではまだまだ秋葉原生活初心者である訳ですが、僅か 4 か月という間だけでもどんどん変化していく事を見せてくれる街です。

私自身、これまでに何度か文章系の同人誌を作ってきましたが、この本のようなフリーフォーマットの本を作るのは初めてであったのになかなか苦勞させられました。右綴じの本を作るのも初めてであったりします。レイアウトに見苦しいところがありましたらお詫び申し上げます。

「秋葉に住む」では、実際に秋葉原電気街及びその周辺に住まわれている方、住んでいた方、住む事を検討されている方、大阪・日本橋電気街に住んでいる方などからの情報提供、寄稿などをお待ちしております。もちろん、その他の方からのご意見、ご感想、ご要望、間違いの指摘なども大歓迎です。サイトにはメールフォームを設けてありますのでご利用下さい。

次回予告

特集：下町、神田、秋葉原。

「外神田」の名の通り、オタク街としてだけではなく下町という一面も持ち合わせる秋葉原電気街。今回は「下町・神田」としての一面を見ていこうと思います。

第二特集：つくばエクスプレス開業直前

秋葉原住人の生活をどの程度変えるかはわかりませんが、秋葉原ーつくば間を結ぶつくばエクスプレスが 8 月 24 日に開業します。この開業直前をレポートします。

2005 年 8 月発行予定
(コミケット 68 に当選すれば)

秋葉 に住む

LIVING IN AKIHABARA 2005.03 VOL.01

制作環境

ハードウェア

自作 PC/AT 互換機
(Pentium III 1GHz Dual, MEM:2GB)

ソフトウェア

Windows XP Professional SP1
Adobe InDesign 2.0
Adobe Illustrator 10.0
Adobe Photoshop 7.0
Adobe Acrobat 6.0 Professional
MODE PowerTone3 R4
Microsoft Excel 2002

秋葉に住む VOL.01

2005 年 3 月 21 日 初版発行

発行：秋葉に住む

101-0021

東京都千代田区外神田 4-14-2-1508

重野方

<http://sotokanda.org/>

印刷：有限会社 ねこのしっぽ

211-0001

神奈川県川崎市中原区上丸子八幡町 1466

<http://www.shippo.co.jp/neko/>

おことわり

本書の内容は個人的な調査に基づいており、100%の正確さを保証するものではありません。内容の事実関係につきましては必要に応じ各業者等にご確認願います。

本書の執筆者は秋葉原の一住人であり、千代田区役所、不動産業者等とは関係ありません。