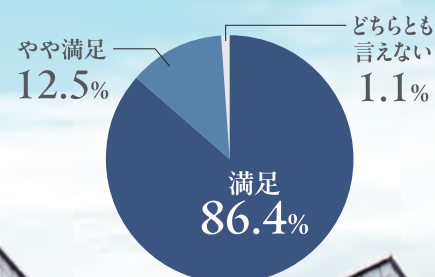


発売20年、 おかげさまで10万棟。*



光触媒タイル外壁「キラテック」は
オーナーさまに高い評価をいただいています。

※2004年4月光触媒タイルの発売以来の出荷総面積、
戸建・集合住宅の採用状況から当社にて算出

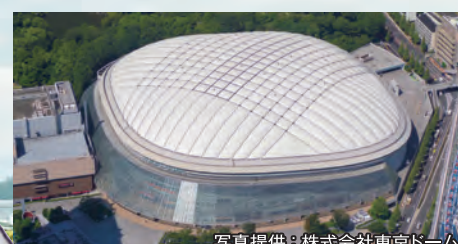


2004年～2020年にお引渡しのオーナーさまに
キラテックの満足度を伺ったところ、
「満足」「やや満足」と答えた方は約99%に達しました。

※キラテックをご採用のオーナーさまアンケート(2021年当社調べ・有効回答数184人)
2004年～2020年にお引渡しのオーナーさまを対象にWEBアンケートを実施

本物タイルの上質感と、セルフクリーニング効果による
経営貢献、さらに環境貢献にも大きな役割を果たしています。

発売以来の環境貢献効果は
東京ドーム約700個分(30km²)の植林に相当



写真提供: 株式会社東京ドーム

※2004年4月光触媒タイルの発売以来の出荷総面積、戸建・集合住宅の採用状況から当社にて算出。
※独立行政法人環境再生保全機構「大気浄化植樹マニュアル」(2001年発行)における常緑広葉樹林・落葉広葉樹林のNOx浄化平均値より、当社の一般的な戸建住宅の大きさのキラテックタイル面積にて換算。

賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで!

パナソニックホームズ 賃貸住宅経営サイト
homes.panasonic.com/chintai

各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載!

パナソニックホームズ 土地活用サイト
homes.panasonic.com/tochikatsuyou

賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も!

パナソニックホームズ不動産 サイト
homes.panasonic.com/phre

パナソニックホームズのホームページ homes.panasonic.com



パナソニック ホームズの 土地活用 | 6

June
2024
vol.476

月刊 パナソニック ホームズの土地活用 六月号

発行日/二〇二四年 五月二十五日

発行所/パナソニック ホームズ株式会社

大阪府豊中市新千里西町一丁目一番四号



●特集 キラテックタイル 発売20年

美しく、強く、環境にも貢献 キラテックタイル 発売20年



パナソニック ホームズの「ユアメゾン」は“持続資産”という考え方で、建物と暮らしの価値が長く続く賃貸住宅です。美観の決め手となるキラテックタイルは発売開始から今年で20年、戸建住宅を含め累積10万棟※に達しました。改めてその魅力と選ばれる理由をご紹介します。

※2004年4月光触媒タイルの発売以来の出荷総面積、戸建・集合住宅の採用状況から当社にて算出

キラテックタイルの光触媒作用とは

キラテックタイルは、光触媒作用を起こす酸化チタンを高温で焼き付けた外壁タイルです。そもそも『光触媒作用』とはどのようなものなのでしょうか？

不溶性の無機化合物「酸化チタン(TiO₂)」は、一般的に白色顔料として使われています。この酸化チタンに光を当てると、水から酸素と水素が発生する光触媒作用が発見されたのは昭和40年代。藤嶋昭博士の研究は世界中から注目を集めました。その後研究開発が進み、防汚・抗菌・脱臭等の特性がさまざまな製品に応用展開されています。太陽の光を受けることで有機物(汚れ)を分解する力と、超親水性で雨により汚れが流れ落ちるセルフクリーニング効果を併せて発揮しているのがキラテックタイルです。

光触媒の防汚効果は、高層ビルの外壁や高速道路の防音壁、ガードレールなどにも広く役立てられています。

焼成工程で備わる高耐久性

キラテックタイルは、1,200度以上で焼成された無機タイルの表面に、約800度で焼き付け加工しています。このため耐久性が高く自然にはがれることはありません。さらにタイルの固定には官

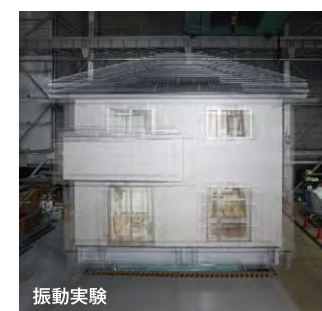
民共同研究仕様の接着剤を使用。試験により60年相当の設計耐用年数が確認されています。

一般的な光触媒塗装では基材の耐熱性により、工場塗装でも乾燥温度は150度程度、現場塗装の場合は自然乾燥に任せるなど、表面硬度は塗料と変わりません。紫外線の影響を受ける有機質が基材に含まれていれば、耐用年数も10年から30年程度とされています。



全面タイル張りは頑強構造の証

本物のタイルだからこそ、キラテックタイルは金属サイディング等の外装材に比べるとかなりの重量があります。つまり、建物の構造そのものがしっかりしていないと外壁全面にタイルを張り上げることは不可能です。全面タイル張りができるのは、パナソニック ホームズの構造体が頑強であることの証明でもあります。さらにタイル張りの



実大建物を使い、さまざまな種類の地震波による振動実験を140回実施。タイルの脱落がないだけでなく、構造体に損傷がないことも確認しています。

賃貸住宅経営におけるキラテックタイルの 経営安定3大価値

1 美観&デザイン性

本物タイルならではの重厚感、上品な光沢感は外観感性を高め、目にする人に堂々とした印象を与えます。タイルの配色にこだわったり、外観形状を生かして張り分けを工夫すると、オリジナリティあふれる個性的な外観デザインを生み出すことも可能です。街のシンボルとなり、オーナーさまにとってはもちろん、入居者さまにもわが家のように誇りと愛着をもってお住まいいただける、かけがえのない一邸が生まれます。

理想のデザインを実現するために、キラテックタイルは不可欠でした。



オーナーの
N.Nさま

2 省メンテナンス性

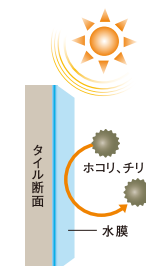
キラテックタイルのセルフクリーニング効果により、表面に付着した汚れは雨水で浮かせて流し落とされます※。外壁の大規模なクリーニングや塗り替え工事がほとんど必要なく、長期的な経営コストの低減につながります。

交通量の多い地域なので、汚れにくく手間のかからないのが魅力。



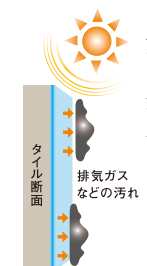
オーナーの
Kさまご夫妻

▶ セルフクリーニング効果



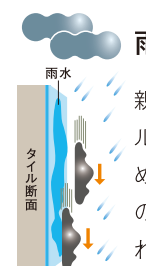
チリ、ホコリの吸着を抑える

光触媒の働きで親水性が生まれ、空気中の水分から薄い水の膜がつくられます。この水膜が、ホコリやチリを吸い寄せる静電気を抑え、汚れが付きにくくなります。



油汚れを落ちやすくする

光触媒作用によって生まれた分解力で、タイル表面に付いた汚れの付着力が弱められます。排気ガスなどのベタベタ汚れにも、効果を発揮します。



雨の力で洗い流す

親水性によって水分がタイルの表面全体に広がるため、雨が降ると雨水が汚れの下に入り込み、汚れが流れ落ちやすくなります。

※雨水がかからない部位(軒下など)や、汚れの種類(鉄さび、黄砂、シリカスケール※1などの無機汚れ)、分解能力を超える量の汚れ(こけ、鳥・虫の糞、樹液、換気扇下の過度な油汚れなど)が付着した場合にはセルフクリーニング効果が十分に発揮できない場合があります。
※1.シリカスケール:水などに含まれているケイ素が、空気と触れたり蒸発を繰り返すことで発生する水あか。

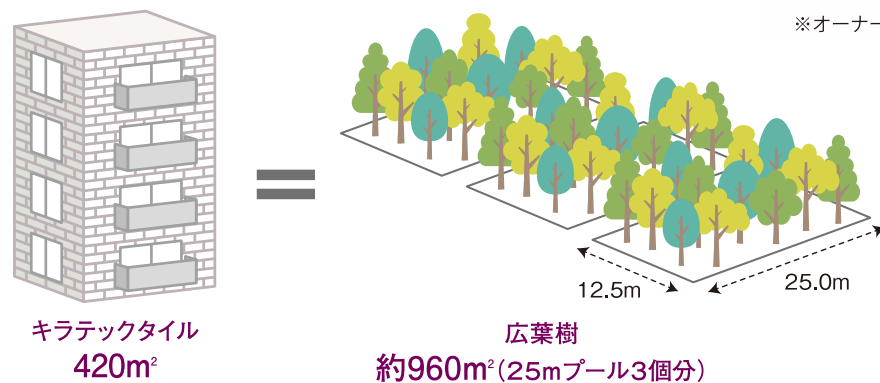
※オーナーさまのコメントは各個人からいただいたご感想です。

※「キラテック」は当社の登録商標です。

3

環境貢献

樹木には、地球温暖化の原因物質の発生源とされる大気中のNOx（窒素酸化物）を浄化する働きがあります※1。キラテックタイルにも同様の浄化作用があり※2、4階建の賃貸住宅1棟の環境貢献効果は、小学校の25mプール3個分ほどの広さへの植林に相当します※3。



環境のためにできることから1つ1つ足し算をしていかないとはいけませんね。

オーナーのN.Kさま

※オーナーさまのコメントは各個人からいただいたご感想です。

- ※1.独立行政法人環境再生保全機構「大気浄化植樹マニュアル」(2001年発行)、および国立研究開発法人国立環境研究所環境儀No.67より。
 - ※2.第三者機関の試験結果による。
 - ※3.※1のマニュアルにおける 常緑広葉樹林・落葉広葉樹林のNox浄化平均値より、当社の一般的な4階建賃貸住宅の大きさのキラテックタイル面積(420㎡)にて換算。プール面積は 25m×12.5m=313㎡として。
- ※「空気を浄化」の対象は主にNOxの除去で、全ての有害物質を除去するわけではありません。

環境性能を高め、地域や社会の未来へ責任を果たす賃貸住宅経営

2050年カーボンニュートラルの達成に向けて、高断熱・創エネ・省エネの相乗効果でトータルにCO₂削減を叶えるZEH-Mに注目が集まっています。パナソニック ホームズのZEH-Mは、加えて大気浄化機能を持つキラテックタイルを外壁に取り入れることで、建物の存在そのものがプラスαの環境貢献につながります。長く美しさを保持し、大規模修繕を減らすキラテックタイルのZEH賃貸住宅は、オーナーさまにとって長期安定経営や資産継承につながります。また入居者さまにとっても、そしてこれからの未来社会にも、誇れる環境資産になると言えるのではないのでしょうか。

パナソニック ホームズは
ゼッチマンション
ZEH-Mをおすすめしています。

高断熱・創エネ・省エネの
相乗効果でトータルに
CO₂削減

キラテックタイルの外壁で
環境貢献につながる
大気浄化



DATA CHECK

国土交通省 2024年地価公示 公示価格に見る地価動向

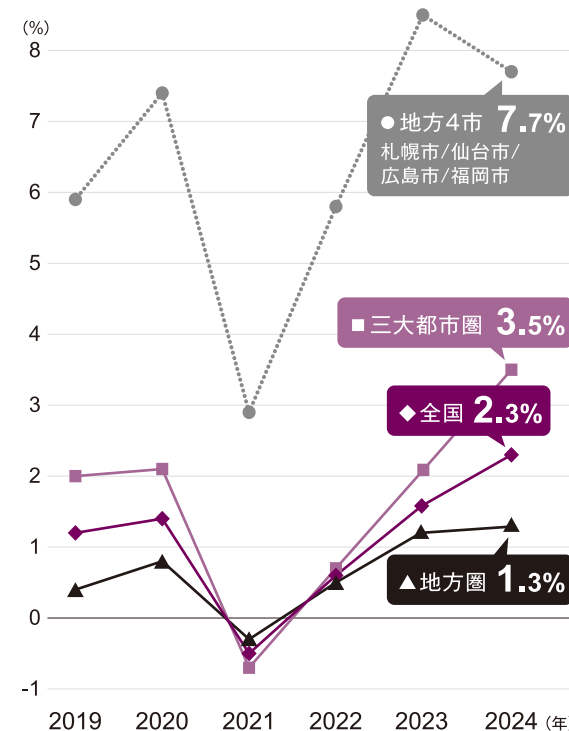
◆全国における全用途平均で 3年連続の上昇、上昇率が拡大

国土交通省が発表した2024年1月1日時点の全国地価動向では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇率が拡大しました。住宅地では都市中心部や、利便性・住環境に優れた地域などでの住宅需要が堅調。三大都市圏・地方四市の中心部の地価上昇に伴い、その周辺部においても上昇の範囲が拡大しています。鉄道新路線の開業で交通利便性が向上するなどにより、上昇率が拡大した地点も見られました。また外国人にも人気の高いリゾート地では、別荘やコンドミニウムなどの需要が増え、高い上昇となった地点もあります。

◆再開発事業や工場進出、 物流拠点が地価上昇の引き金に

商業地でも地価の回復傾向が進んでいます。再開発事業等の進展地域では、利便性や賑わい向上への期待感などから地価上昇が継続。大手半導体メーカーの工場が進出する地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅用地・関連事務所用地等の需要も旺盛で、全用途で高い上昇に。またネット通販拡大に伴い、大型物流施設用地に対する需要が増え、高速道路等へのアクセスが良好な工業地では高い上昇となった地点も見られました。地方では人口減少の進展などにより、引き続き地価が弱含んでいるところもありますが、全体的には上昇基調が続くと見込まれます。

■最近の地価変動率の推移〈全用途平均〉



■都道府県庁所在地の変動率上位

住宅地					
1	福岡市	9.6%	6	那覇市	4.0%
2	札幌市	8.4%	7	大分市	3.9%
3	仙台市	7.0%	8	千葉市	3.7%
4	東京23区	5.4%		大阪市	
5	名古屋市	4.5%	9	佐賀市	2.8%

商業地					
1	福岡市	12.6%	6	佐賀市	7.1%
2	札幌市	10.3%	7	東京23区	7.0%
3	大阪市	9.4%	8	京都市	6.6%
4	仙台市	7.8%	9	横浜市	6.0%
5	千葉市	7.4%		名古屋市	

出典:国土交通省 令和6年地価公示(2024年3月発表)より加工して作成

入居者の想いを先取る 魅力にあふれた 大型3階建賃貸住宅

オーナーさまの目に留まった 屋内共用のグレード感

閑静な住宅街と緑豊かな環境、生活関連施設が充実し、鉄道が延伸するなど注目が高まる大阪府箕面市。快適な暮らしを求めて人々が集まるこの地に誕生したのは『GRACE24』。オーナーさまはこれまでの賃貸住宅経営において、シングル向けでバス・トイレ別をいち早く取り入れるなど、常に先々を見据えた仕様やプランを選択されてきました。建て替え前の旧物件ではあえてアスベストを使わないようにご指示されていたことが奏功し、撤去や廃棄にかかる追加の出費が不要に。今回のご計画では将来も入居者に喜ばれるものをとご検討の結果、屋内共用仕様が目に留まりました。「ハイグレードなホテル感覚がいいなと思いました。玄関側から虫が入ることも少ないでしょう」との着眼点も。屋外階段仕様に比べて建物の劣化が抑えられる点も気に入っていただけました。

GRACE24 (大阪府)

パナソニック ホームズ株式会社 近畿支社 神戸特建開発支店

■敷地面積：1416.14㎡(約428坪) ■延床面積：1,382.84㎡(約418坪) ■棟数・戸数：1棟・24戸
■用途地域：第一種中高層住居専用地域 ■運営管理：パナソニック ホームズ不動産

【COMMENT】 担当させて頂いてから、オーナーさまと一緒に楽しく真剣に試行錯誤を繰り返した2年間でした。本当にたくさんの方々のお力に支えられた完成に感謝しかありません。これも一重にオーナーさまのお人柄あってこそ、地域をけん引する素敵なマンションとなりました。(早野) / オーナーさまのアイデアが詰まった素晴らしい賃貸住宅です。特に外構の植栽計画は、ご友人の造園屋さんとオーナーさまが、入居者さまに楽しんでいただくための工夫を盛り込まれました。(森)

シューズインクローク

独立した洗面室に SIC、 収納たっぷりの暮らしやすいプラン

3階建24戸からなる『GRACE24』は、シングルとファミリー向けプランを1つの住棟内で東西に配置。両端にそれぞれの専用エントランスを設け、動線をスムーズに計画しています。住戸内は内覧で即決されるおしゃれなつくり。足を伸ばせる1坪バスは換気乾燥機付き、収納たっぷり3面鏡タイプの洗面台など人気の仕様が満載。長年の賃貸住宅経営のご経験から、1階共用部には季節用品や大型の荷物を収納できるレンタルトランクルームを設置。空間を余すところなく活用しています。「左右対称デザインのエントランスにもこだわりました。今だけでなく、先の評価を考えて仕様を決めることが重要。塗り替えが抑えられるキラテックタイルにも期待しています」とオーナーさま。堂々とした外観の佇まいは、選ばれる賃貸住宅ならではの存在感を際立たせています。



- ① 迫力ある門構えでお出迎え感を高めるアプローチ。
- ② ③ 1棟で2タイプのプランを計画。キラテックタイルの美しさが映える大規模な3階建。
- ④ 駐輪場や24時間OKのゴミステーションも完備。
- ⑤ オートロックの自動ドアと風除室を設け、邸宅感をさらにアップ。便利な宅配ボックスも。
- ⑥ ゴルフバッグやバギーも置ける、レンタルトランクルームは入居者に大好評。
- ⑦ 屋内共用廊下はぬくもりが感じられる木調の仕上げ。
- ⑧ 人気の対面キッチンと明るく居心地のよいリビングダイニング。
- ⑨ 寝室の壁面全体にクローゼットを配置。プライバシー空間を守る寝食分離タイプ。