# ビルキョウサロン

（一社）東京ビルヂング協会では、会員及び賛助会員が自由に集まり、情報交換する場として、毎月第3火曜日に「ビルキョウサロン」（三火会）を開催しているが、毎回講師をお招きし、勉強会を兼ねた懇親会として大盛況となっている。ここでその講演の一部を紹介する。

ビルキョウサロン（9月19日開催）

## 「地下駐車場換気装置用 COセンサ制御システムのご提案」

新コスモス電機（株） インダストリ営業本部
中山 正樹 氏

当社は、様々な種類のCO（ガス）センサを研究開発しており、COセンサを内蔵した家庭用から工業用までのガス検知警報器を幅広く製造販売している会社です。世界で初めて家庭用のガス検知警報器を開発したのは当社です。

本日は、様々な商品の中から「地下駐車場換気用COセンサ制御システム」について紹介します。本システムは、地下駐車場の換気装置を、COセンサで制御することによって適確な換気と省エネを両立させるシステムです。省エネ効果により数年間で初期費用を償却することができるのが特長です。

3年前に、大阪協会の主要会員である大阪ガス都市開発㈱さんと共同で、実際のビルにおいてCO濃度に応じて換気装置を稼働・停止した場合、どれだけ消費電力を削減できるのか実証実験を行いました。

実証実験は、大阪市内にある店舗・事務所・マンションが混在した総床面積1万2,000㎡規模の複合ビルの地下1階と地下2階の駐車場（地下1階＝1,277㎡、地下2階＝1,173㎡）を利用。地下1階の壁面に3カ所、地下2階の壁面4カ所と天井ダクト内1カ所に計8台のCOセンサを設置し、8台のいずれかのCO濃度が25ppmに達すると換気装置を稼働させ、20ppm以下に下がると2分間の残置時間ののち換気装置を停止するようにしました。実証実験開始前までは換気装置を1日4回、それぞれ90分～150分稼働し、他の時間帯は停止するタイマ制御としていました。

2週間行った結果をみると、換気装置が稼働したのは1日1回程度がほとんどで、多くても1日5回ということでした。2週間のCOセンサ制御による消費電力量はわずか13kWhで、1日4回のタイマ制御であった従来の消費電力量1,236kWhに対し、約98%にのぼる省エネ効果となりました。これを1年に換算し、kWh当たり19円として計算すると、年間55万円ものコストを削減したことになります。COセンサは1台15万円で、2年ごとの点検のほか、6年でセンサ部分の交換が必要ですが、センサ部分は4万5,000円と低コストで交換ができます。

「地下駐車場換気用COセンサ制御システム」の詳細は、新コスモス電機㈱インダストリ営業本部営業開発部（☎06-7668-8577）までお問い合わせください。

ビルキョウサロン（10月17日開催）

## 安定的な賃貸経営、相続に関するお悩みに 「共同出資型不動産のご案内」

（株）コスモスイニシア 資産運用部
不動産健康診断課 チーフ
瀬戸 健二 氏

当社は40年以上の新築分譲マンション事業、30年以上の投資用不動産事業の実績・ノウハウを持つ不動産会社です。1969年にリクルートグループの一員として設立した後、2005年に同グループから独立し、2013年に新たに大和ハウス工業㈱と資本業務提携契約を結び、大和ハウスグループ会社となりました。

投資用不動産事業では、一棟マンション・ビル、土地などをご所有のオーナーさまを対象に、サブリースや有効活用、修繕・建替え、売買など、多岐にわたる賃貸経営のニーズにワンストップでお応えしています。

本日は、そのうち、事業承継・相続対策向けの投資用不動産商品である共同出資型不動産「セレサージュ」シリーズをご紹介します。この商品は、当社が一棟の不動産を購入して所有権を分割し、共有持分を販売して複数人で共同所有するというものです。REITとの違いは、REITは金融商品であるため所有権を取得できないのに対し、共同出資型不動産は不動産商品であるため共有持分を取得でき、不動産としての税制が活用できる点です。

具体的な事業展開にあたり、都心の10億円～30億円規模の優良な賃貸住宅やオフィスビル、商業施設を対象とし、一口1,000万円で共有持分を販売していきます。投資家の皆さまのメリットとしては、①都心の優良不動産を一口1,000万円で取得可能、②当社グループによる一括管理・運営で手間がかからない、③不動産投資ならではの資産圧縮効果が受けられる―という3点が挙げられます。

第一号商品として、東急東横線代官山駅（北口）から徒歩1分に立地するRC造地下2階地上2階建ての商業施設「セレサージュ代官山」を214口分販売しています（139口契約済み、2018年2月より残75口を募集中）。予定表面利回り4.11%、予定分配利回り3.07%を想定しています。本商品は特に相続税評価額と市場価格との乖離が大きく、資産圧縮率は約80%になります。加えて、小規模宅地の減額特例を適用することで、さらなる圧縮効果が期待できます。

例えば、配偶者と子供が2人、相続財産が現金1億円の場合、何も対策しなければ315万円の相続税がかかってしまいますが、仮に「セレサージュ代官山」を7口購入すると、315万円の相続税がゼロになります。また、「相続資産の分割対策」、「事業継承の株価対策」としても有効です。

詳細につきましては、㈱コスモスイニシア 資産運用部 不動産健康診断課（0120-355-288）まで、お気軽にお問い合わせください。



ビルキョウサロン（11月21日開催）

## 「三菱地所グループのビルオーナー様向けソリューション」

三菱地所（株） ソリューション営業一部長
兼Reビル営業室長
中島 哲也 氏
（株）三菱地所設計 執行役員
リノベーション 設計部長
河向 昭 氏
三菱地所レジデンス（株） Reビル事業部長
鶴見 弘一 氏

本日は、三菱地所グループが展開するリノベーション事業の推進体制や具体的事例、その中でも特に三菱地所設計によるリノベーションや耐震補強の設計・監理、そして三菱地所レジデンスが手掛ける既存ストックのリノベーション事業である「Reビル」事業を中心に紹介していきます。

三菱地所グループでは中核事業である開発事業に加え、既存ストックを有効活用し、バリューアップを図るリノベーション事業に注力していく方針を打ち出しています。

まず、三菱地所ではソリューション営業グループ内に、グループ全体のリノベーション事業の提案営業を推進する「Reビル営業室」を2017年4月1日付で新設しました。オフィスや住宅に加えて、商業施設やホテル、倉庫など多様なアセットでのリノベーションへ参画していきます。具体的には、築60年を迎える大手町ビルを三菱地所の本社移転に伴い大規模改修することや、2017年2月に取得した「イオン甲子園店」を一時閉館してリニューアルし、再オープンすること等を計画しています。

また、三菱地所設計においては、リノベーションや耐震補強の設計・監理を行うリノベーション設計部の中に、Reビル事業に専門で対応する「Reビル設計室」を同じく2017年4月1日付で設置しています。リノベーションを取り巻く環境の変化ですが、東日本大震災後耐震改修促進法改正により補助金制度を利用した耐震診断と耐震補強の提案や、緊急時でも事業継続できる非常用発電機の設置などBCP対応の設計が増加しています。また、建築基準法をはじめとする法改正に伴う検討や、環境認証の取得、企業内保育所へのコンバージョン対応といったニーズも増えてきています。

さらに、三菱地所レジデンスでは「Reビル事業部」の人員を増員し、自らリノベーションした「ザ・パークレックス日本橋馬喰町」にReビル事業部を移転し、ショールームも開設しました。マンションのリノベーションから発展したビルのリノベーション「Reビル事業」がスタートして3年半が経ちました。築古のビルを当社が一括マスターリースし、リノベーション工事を施し、テナントに転貸するスキームでは、千代田区や中央区といった都心を中心に9物件で展開しています。このほか、当社がビルを取得してリノベーションする取得型が4物件あります。事業の対象は、築年数が30年～50年、延床面積は平均で300坪～400坪で最近では1,000坪を超える物件の実績が上がっています。主力のマスターリース型は、ビルのオーナー様とともに伴走していく事業です。ご要望があるようでしたら、お気軽にご連絡ください。

ビルキョウサロン（12月19日開催）

## 落語鑑賞会

落語家 立川小談志さん

正会員や賛助会員、その関係者なら誰でも自由に参加できる、貴重な会員同士の交流の場として2003年9月からスタートしたビルキョウサロン。

毎月第3火曜日に開催されることから「三火会」と呼ばれ、親しまれていますが、年間11回開催のうち、暮れの12月はその一年を笑って終えようということで落語鑑賞会が企画されるようになりました。これまで、落語を愛するアマチェアの方、真打を目指す二つ目さんに加え、真打の噺家さんも登場されてきました。

今回のビルキョウサロンは、2015年に真打に昇進しました落語立川流の立川小談志さんをお招きし、古典落語の『時そば』で大いに盛り上がりました。

CONTENTS


住宅・建築物分野における「低炭素社会づくり推進キャンペーン」レポート …… 2
平成29年度「ビル実態調査」（東京版）調査結果の概要 …… 6
ビル協施設見学会レポート “公園の中のオフィス”をコンセプトにした「日比谷パークフロント」 …… 8
2017年度下期 ビル協施設見学会報告 …… 11
東京都都市整備局との意見交換会を開催しました …… 12
ビルキョウサロン …… 14


**表紙写真**

江戸城天守台から見る大手町、丸の内のビル群。本丸跡の芝生広場はこの時期桜も楽しめる都心の貴重な空間。
(Y.Sakurai)


BUILDING TOKYO
2018年3月号 No.263
平成30年2月28日発行
発行人 櫻井 康好
発 行 一般社団法人東京ビルヂング協会
〒100-0004 東京都千代田区大手町1丁目6番1号 大手町ビルヂング3階349区
TEL.(03)3212-7845 FAX.(03)3212-6783
制 作 株式会社たいせい
〒156-0042 東京都世田谷区羽根木1-7-11 大成出版社ビル4階
TEL.(03)3321-2111 FAX.(03)3321-2100