

クロスアップ 空調 編

オフィスで快適に過ごすには空調機器の導入が必要不可欠だ。しかし光熱費のことを考慮すれば初期費用もランニングコストも安く抑えたいと考えるビルオーナーは多いだろう。今頁では省エネやコストを抑えることができる空調機器や湿度コントロールできる製品を紹介する。

大成建設



副部長 設備設計第二部 課長 榎山 隆史氏

大成建設(東京都新宿区)は、ZEB(ゼロ・エネルギー・ビル)の実現を提案するために大幅な省エネルギーと快適性を両立する「超省エネ型」

「超省エネ型」タスク・アンビエント空調システム開発



▲施工イメージ

タスク・アンビエント空調システムを開発した。オフィスビル全体の消費エネルギーに占める空調消費エネルギーの割合は約4割と言われZEB実現のためには空調エネルギーの更なる削減が必須課題となっている。人が作業している領域である「タスク」と、その周辺の空間領域である「アンビエント」とを別の仕組みで空調し全体を効率的かつ快適にコントロールするという概念は以前からあったが、大成建設は独自の技術を用いてタスク・アンビエント空調システムを生み出した。

設計本部設備設計第二部設計室長の榎山隆史氏は「アンビエント空調システムは、アンビエント空間とアンビエント空間から構成される「タスク空調」は、床下設置され、在籍状況に応じて自動的に検出し人がいる領域のみ吹出しが自動で開き適切な外気導入量を制御するシステムとなっている。一方、「アンビエント空調」は天井に埋め込まれた配管に冷水を循環させることでコンクリート天井と天井に埋め込まれた配管に冷水を流して直接冷やしているため、他社の放射空調システムよりも施工費用を抑えることができます」と語る。

ダイナエア

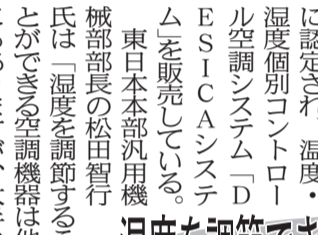


代表取締役 宮内 彦夫氏

ダイナエア(東京都千代田区)は、人と環境にやさしい液式調湿換気システム「モイストプロセッサ」の開発および販売を行っている。

湿度調節で快適な室内環境を作る

わたって、夏は除湿、冬は加湿して湿度を調節することで室内の快適性を高め、結果的に冷暖房の使用コストも抑えることが可能となる。



▲製品画像

湿度を重視した空調器の入れ替えサイクルには健康上にも良い効果をもたらす。湿度を調節できる「モイストプロセッサ」は、インシャルコストはかかりますがランニングコストはかなり抑えることができます。

代表取締役の宮内彦夫氏は「外気のなかでも湿度のコントロールは、湿度を調節することは大変です。湿度を調節する空調機器は昔から販売されていましたが、従来の技術では大量のエネルギーを消費され、設備コスト

市技術センターで実証を行い、システムの向上と汎用化への方策を検討中とのこと。省エネ照明などと組み合わせることで省エネを実現する。省エネ照明などと組み合わせることで省エネを実現する。省エネ照明などと組み合わせることで省エネを実現する。

川重商事



副部長 設備課 松田 智行氏

川重商事(神戸市中央区)は昭和26年に設立し今年で63年目を迎える総合商社だ。川崎重工グループの製品と技術を併せて取引を行っているが、近年では取扱ジャンルに関連する他社製品の販売も行いビジネスを拡大させている。空調機器に関してはタイキン工業(大阪市北区)のスーパーディーラーに認定され、湿度・湿度個別コントロール空調システム「DESICAシステム」を販売している。

湿度を調節できる空調システムを販売

東日本本部汎用機械部部長の松田智行氏は「湿度を調節することのできる空調機器は他社にもありますが、大半の製品は冷暖房した空気に水を噴霧して調湿するタイプです。湿度は臭いを払しょくする効果もある。『モイストプロセッサ』には、脱臭効果もあり、パチンコ店などの遊戯施設にも設置されている。『まれ

プロオーナーになるための 財務基礎知識2

月連載 REIT

型、投資法人のタイプを会社型と表現するケースも見られます。J-REITの形態としては、大きく、会社型、信託型(委託者指図型、委託者非指図型)に分けられますが、現在日本において、東京証券取引所に上場されているものは、すべて会社型です。

J-REITの収益はいくらでも安定している場合もありません。また、J-REITの手数料などのコストが安くない場合もありません。この点、J-REITは上場株式と同じで、証券取引所が開いている時間であれば、いつでも処分することができます。最近、ネット証券の口座を利

不動産ファンドとして最も馴染みがあるのが、上場しているREITだと思えます。今回はREITについて解説します。

1・REITとは REITとは、Real Estate Investment Trustの略称で、直訳すれば、不動産投資信託です。REITは、世界中にあり、特に日本におけるREITをJ-REITといいます。日本における上場不動産投資信託(J-REIT)は2001年からスタートしています。J-REITは、投資信託及び投資法人に関する法律に基づいて組成されるもので、法律上、投資信託と投資法人の2つがあります。たとえば、株式市場が大幅に下落したとしても、不動産

価格に直接影響を受けることにはなりません。また、J-REITは、定められた一定の要件を満たすことにより、投資法人段階での法人税が実質的に非課税になり、J-REITから発生した利益のほとんどが配当(インカムゲイン)として分配されます。このような保有物件の性質、税務との関係から、REITの安定した賃料収入のほとんどを配当として受け取ることができるので、インカムゲインの安定性が比較的高いという点がメリットとなります。また、手数料に関しても、不動産の売買手数料のように高額な手数料を支払う必要はなく、株式の売買手数料と同一で、安ければ数百円程度で済みます。このように、J-REITは現物不動産と比較すると、流動性が非常に高く、取引コストも安くなるというメリットがあります。

執筆者

かえでグループ 公認会計士 税理士 山下 章太氏

【プロフィール】監査法人トーマツ、みずほ証券、東京スター銀行を経てかえでキャピタルマネージメント株式会社(旧:株式会社yenbridge)を設立。流動化・証券化関連業務、不動産鑑定評価、デリバティブ評価などに従事。【著書等】中央経済社2009年8月『金融マンのための実践ファイナンス講座』・中央経済社2010年4月『金融マンのための実践デリバティブ講座』・中央経済社2011年4月『金融マンのための不動産ファイナンス講座』・中央経済社2013年4月『図解為替デリバティブのしくみ』銀行研修社ターナーアワード・マネージャー・2008年10月号『事業再生型M&Aから考える再生資金調達のポイント』第一法規JICPAジャーナル2006年8月『多様化する金融商品に対する会計上の対応』第一法規JICPAジャーナル2005年5月『株式分割時における分割株式の評価額に関する考察』

いであるべき医療空間と人が多く喫煙率が高いなどどうしても汚れてしまいう空間という両極端な効果を発揮することができるといわれています。『まれ自信を見せる。』

価格に直接影響を受けることにはなりません。また、J-REITは、定められた一定の要件を満たすことにより、投資法人段階での法人税が実質的に非課税になり、J-REITから発生した利益のほとんどが配当(インカムゲイン)として分配されます。このような保有物件の性質、税務との関係から、REITの安定した賃料収入のほとんどを配当として受け取ることができるので、インカムゲインの安定性が比較的高いという点がメリットとなります。また、手数料に関しても、不動産の売買手数料のように高額な手数料を支払う必要はなく、株式の売買手数料と同一で、安ければ数百円程度で済みます。このように、J-REITは現物不動産と比較すると、流動性が非常に高く、取引コストも安くなるというメリットがあります。