

バードレポート・トピックス版 2009.4.2.

バードレポートは第 1.2.3.4 の月曜と木曜発行。
バード財産コンサルタンツ 電話 03-5389-0988
http://www.bird-net.co.jp/ FAX 03-5389-0933

太陽光発電システムをどうするのか...

建売住宅では...太陽光発電システム設置への国の補助金が 1 月から 4 年ぶりに復活しました。3 月 24 日現在で 15,834 件の申請がありました。多くが既存住宅への設置です。新築では注文住宅への敷設がほとんどで、建売住宅についてはわずか 33 件です。

3.6 キロワットの太陽光発電システムを載せると販売価格は 200 万円ほど上がるようです。補助金を組み合わせてもユーザー負担は少なくとも 150 万円。このコストアップはなかなか大変です。

一方で全物件に太陽光発電システムを標準採用しようとする地域建売業者も出現しています。不況下での差別化戦略でしょう。

(週刊住宅 2009.3.30.)

賃貸住宅では...積水ハウスでは太陽光発電システム搭載の賃貸住宅を展開しています。その 2 例目が埼玉県上尾市に完成しました。オーナーは個人で、総戸数 7 戸、駅から徒歩 20 分の賃貸住宅です。

太陽光システムで発電した電気を各戸に分配、住戸毎に利用します。入居者は光熱費が軽減でき、昼間の余った電気について売電することも可能です。

1 戸あたり月額 9000 円から 1 万円程度のランニングコストが出るということです。一方で家賃は 7 万 4000 円から 10 万 8000 円(間取りは 1LDK から 2LDK)で、相場に比べて 7000 円から 8000 円高くなっています。

(住宅新報 2009.3.31.)

事務所ビルでは...敷地面積 1108 m²、地上 6 階地下 1 階延床面積 552 m²のヒューリック八王子ビルが 3 月に竣工しました。このビルは南側が大通りに面して開けていて、恵まれた日照条件です。

そこでガラスとガラスの間に薄い太陽光発電モジュールを挟み込んだ建材一体型パネルを建物の正面に使いました。つまり正面全体が太陽光発電システムになっているのです。住宅のような「いかにも太陽光パネル」といったものではなく、都市部における太陽光発電システムのかたちをデザイン性を加味して表現しています。

(週刊ビル経営 2009.3.16.)

庁舎をどうするのか...

東京都庁舎では...建築家丹下健三氏による都庁舎は 1600 億円の建築費をかけて完成しました。そして完成から 18 年が経過しました。

2 月 13 日の記者会見で石原知事は「膨大な金をかける修復ニーズがあるのか。都庁舎はそんなに早く痛んでいるのですかねえ」。

「膨大」とは都庁舎の改修費 780 億円です。2009 年度から 18 年度末までの 10 年間で、空調や給排水、電気、昇降機等の設備と、屋上防水や床壁等の改修費の概算額です。すでに都庁ではいくつもの雨漏りが始まっています。また腐食が原因のトイレ水道管の破裂までおこっています。

都では民間のオフィスの改修事例を調べた、民間でも 5 割を超えている例もあったということで、改修費が建築費の 5 割程度ということはそうばらばらな金額ではない、としています。

山梨市庁舎では...山梨市は工場を市庁舎にしました。1970 年・1989 年竣工の工場等の建物を残し 2004 年に電子機器メーカーの工場が閉鎖されました。その工場を山梨市が買い取り、工場から庁舎への用途変更をして市庁舎へと生まれ変わりました。

「工場」から「庁舎」への用途変更は前例がなく、建築確認等で苦労はあったものの、備品などの総事業費は、解体新築に比べて半分以下の 16 億円で済みました。

(日経アーキテクチュア 2009.3.9.)

大阪府庁舎では...大阪府の橋本知事は府庁舎を大阪ワールドトレードセンターに移転するための条例案等を府会議に提案したものの 3 月 24 日に議会で否決されました。

2 日後の 3 月 26 日に第三セクターの株式会社大阪ワールドトレードセンタービルディング(WTC)は会社更生法の適用申請をしました。

WTC は大阪市の第三セクターで高さ西日本一のビルを運営します。債務超過になり、2004 年に特定調停により大阪市の 40 億円追加出資と金融機関の債権減免をしました。しかしうまくいきません。

橋本知事は大阪府が WTC を買い取り、府庁舎を移転させることで問題を解決しようとしたが、議会はノーでした。一度は特定調停が成立した第三セクターの再破綻で、負債総額は 643 億円です。

(帝国データバンク資料から)