

トップ > 環境不動産のベストプラクティス集

環境不動産のベストプラクティス集

環境価値を重視した不動産市場を形成していくのに際して、実際の環境不動産の実践例とそのステークホルダーから学ぶことは大きく、これから環境不動産への投資や整備に取り組もうとする多くの市場参加者のヒントとなるものと考えられます。そこで、不動産市場における環境価値の認識向上の一助とすることを目的に、国内の先駆的な環境不動産の取組実践例をヒアリング等により収集しています。

これらは、効果のデータとしての把握、ステークホルダー（事業者、入居者、投資家等）間の協力関係やメリットの共有、地域環境への貢献などの視点から不動産の環境価値向上の参考になると考えられる事例であり、ベストプラクティス集として紹介しています。

以下にその具体的な事例をご紹介します。  
一覧表の中から、ご覧になりたい事例をクリックしてください。

環境不動産に関するアンケート調査

環境不動産の経済的価値

土地総合情報ライブラリー  
LAND and REALTY PROPERTY in JAPAN

土地・建設産業



太陽光発電を活用した環境マンション

- a. ニューガイア上石田
- b. 北九州市小倉南区
- c. 2005年2月

[詳細はこちら](#)



新エネルギーの活用とテナントとの情報共有

- a. 新丸の内ビルディング
- b. 東京都千代田区
- c. 2007年4月

[詳細はこちら](#)



耐震改修にあわせた省エネ改修

- a. 機械振興会館
- b. 東京都港区
- c. 2008年9月

[詳細はこちら](#)



既存建築物のリノベーション

- a. リノア赤羽
- b. 東京都北区
- c. 2009年4月

[詳細はこちら](#)

a. 建物等の名前 b. 所在地 c. 竣工年月



建物の長寿命化と周辺の緑とのネットワーク

- a. 見華学園中学校・高等学校
- b. 東京都調布市
- c. 2004年2月

[詳細はこちら](#)



開発による生物多様性の保全・回復

- a. 六本木・虎ノ門地区再開発、アークヒルズ
- b. 東京都港区
- c. 2012年(予定)・1986年

[詳細はこちら](#)



CO2見える化とコミュニティ育成

- a. パークシティ柏の葉キャンパス二番街
- b. 千葉県柏市
- c. 2011年7月(予定)

[詳細はこちら](#)



地域の自然資源を活用した環境リゾート

- a. 星のや軽井沢
- b. 長野県軽井沢町
- c. 2005年3月

[詳細はこちら](#)



既存ビルでの継続的省エネ改修とテナントとの情報共有

- a. 本郷瀬川ビル
- b. 東京都文京区
- c. 1988年7月

[詳細はこちら](#)



継続的な改修を通じた資産価値維持と省エネ化推進

- a. 近三ビル
- b. 東京都中央区
- c. 1931年

[詳細はこちら](#)



「省エネ改修」と「テナント省エネ活動」が相乗しての貢献

- a. 勸銀不二屋ビル
- b. 東京都港区
- c. 1968年

[詳細はこちら](#)



ビルのバリューアップ改修に伴う省エネ性能の向上

- a. 虎ノ門15森ビル
- b. 東京都港区
- c. 1969年

[詳細はこちら](#)



テナント、オーナー、ビル管理者による省エネメリットの共有

- a. 黒龍芝公園ビル
- b. 東京都港区
- c. 1970年・1978年



オーナー・テナント協働による省エネ改修の実践

- a. 瀬川ビル
- b. 東京都千代田区
- c. 1973年

[詳細はこちら](#)



テナントとの協働による節電分をテナントに還元

- a. 郵船茅場町ビルほか
- b. 東京都中央区ほか
- c. 1974年ほか

[詳細はこちら](#)



確実な事業継続性と社会的責任を追求した設備改修計画の実践

- a. 東京証券取引所ビル
- b. 東京都中央区
- c. 1984年・1988年



## 事例⑬ テナント、オーナー、ビル管理者による省エネメリットの共有 (黒龍芝公園ビル)

- 省エネルギーの取り組みにより電力使用量を下げるとともに、契約電力も継続的に引き下げ。電気料金軽減のメリットをテナント、オーナー、ビル管理会社の三者で享受
- 省エネを実効的なものとするためには運用面も重要であると位置づけ、工事完了後も設計者や外部アドバイザーを活用した性能検証を実施、設計意図を運用に反映

名称:黒龍芝公園ビル  
所在地:東京都港区  
施工:清水建設株式会社  
事業主:株式会社黒龍堂  
カテゴリ:オフィスビル  
竣工年:1970年(西館)、1978年(東館)



建物遠景



建物外観

出典：株式会社黒龍堂提供資料

### 【環境性能向上に向けた取組】

化粧品メーカーとして1907年に創業した黒龍堂は、現在はホテル事業、不動産賃貸事業にも多角化している。この黒龍芝公園ビルは同社が不動産賃貸事業として運営するテナントビルのひとつであり、地上9階地下1階、約9,500㎡の延床面積を有する。

築25年が経過した1995年ごろから空調機械等の経年劣化が問題として顕在化し、その後「2003年問題」に伴う市場環境の変化も相まって、ビルの生き残り戦略としての資産価値向上が急務となった。このとき、競争力あるテナントビルに再生するためのキーワードのひとつとして「省エネ」が浮上し、2003年から2006年にかけて行われた改修（「資産価値向上計画」）はエネルギー効率にも配慮されたものとなった。具体的には、照明の改善として、専用部に高効率のHF型蛍光灯が導入された。また空調の改善としては、1997年から取り組みが進められていた熱源および空調機械の更新を受けファン付き可変風量ユニットが導入され、空調個別制御化が達成された。

こうした改修工事が完了すると、完工後一定期間を経て設備を点検することが一般的であるが、同社は新たに設置した設備機器が設計意図どおりの建物環境を実現しているか否かを確認するため、約1年間に亘る継続的な性能検証を実施した。この検証は設計者、施工者、管理会社、アドバイザーと共同で取り組んだものであり、管理会社が設備を運転する際のスキルが改善され、エネルギー消費の平準化などの効果ももたらされた。

省エネを含むビルの資産価値向上の取り組みに対する外部の評価を受ける目的で、東京都地球温暖化対策計画書制度にエントリーしたところ、実際に環境性能が高いという評価を受け、2008年6月（CO<sub>2</sub>を基準年比15%削減）、および2011年3月（同20%削減）の優秀事業所表彰に至った。2009年2月には、省エネルギーセンターの省エネルギー優秀事例として経済産業局長賞も受けている（取り組み前と比較してCO<sub>2</sub>を22%削減）。

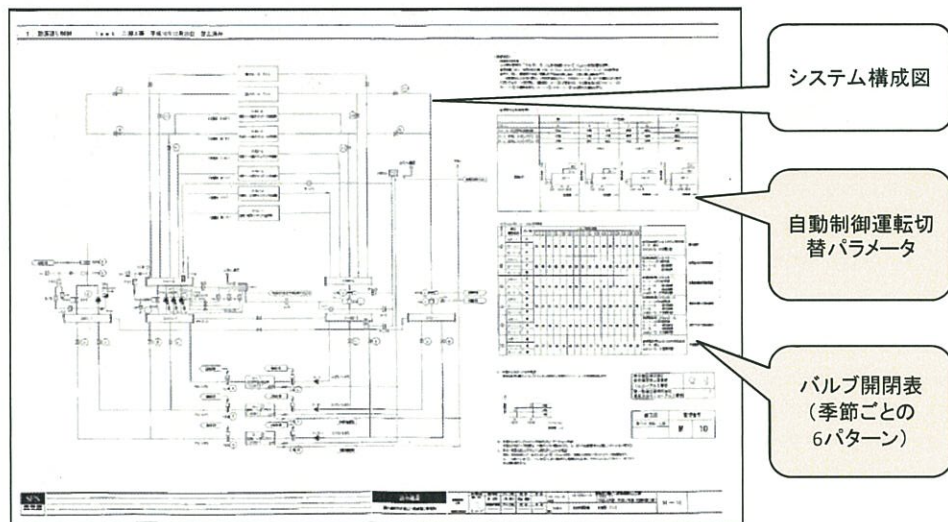
現在、省エネの継続的な実施のため、テナントを交えた推進委員会が定期的に開催されており、省エネのメリットをオーナー、テナント、管理会社で分け合うインセンティブ制度も設けられている。



## 【省エネの取り組みを実現・継続するためのさまざまな工夫】

同社は、より実効性ある省エネ運用を実現するため、社内の既存の体制をサポートする、技術的知見の高い外部専門家をプロパティマネジメントのアドバイザーとして起用した。外部専門家がオーナーと設計・施工・管理会社とのコミュニケーションに日常的に関わることによって、技術的な側面から設計・施工会社のノウハウを最大限に引き出すことが可能となった。

一般に、ハード面の省エネ改修のみでは、テナントの協力の有無にかかわらず、実際の運用において想定どおりの成果を得られないことがある。このことは、必ずしもテナントの業態や意識によるものばかりではなく、設計者の想定する操作・運転方法が正しく管理サイドに伝わらない場合にも起こり得る。同社では、機器の設計意図を管理会社に正しく伝えるべく、実際の機器の設計意図を反映した適切な運転方法を書き加えた竣工図を作成した。たとえば下に示した図面では、左側にシステム構成が記されるとともに、右側に季節ごと・時間帯ごとにパターン分けされた最適な熱源機器運転方法が明示されている。



また、テナントに自主的・継続的に取り組んでもらえることが肝要であるとの観点から、推進委員会、インセンティブ付与などの仕組みが導入されている。

なお、インセンティブの原資は電力使用料の削減分である。特に電力使用の平準化によるデマンド値(契約電力)の低下が電気基本使用料の軽減につながり、電力使用料の圧縮に大きく貢献している。取り組み前にはビル全体で570kwの契約であったが、現在までに298kwの契約にまで引き下げることができた。



## 【各ステークホルダーとの関係】

### ①建物所有者（オーナー）

技術力の高い外部専門家をプロパティマネージャーとしてアウトソースすることにより体制を強化。技術的な裏づけのあるハード・ソフト両面の取り組みを実現する。

### ②入居者（テナント）

電気基本使用料削減分の一部を、専用部使用電力精算時の計算単価の削減によって享受。省エネの意識を向上させることにより電力使用量も削減している。

### ③管理会社

運用面からの省エネの高度化のために継続的な取り組みを実施。電力の削減実績に応じて、オーナーからボーナスを得ることで省エネのメリットを享受している。

(2012年2月)