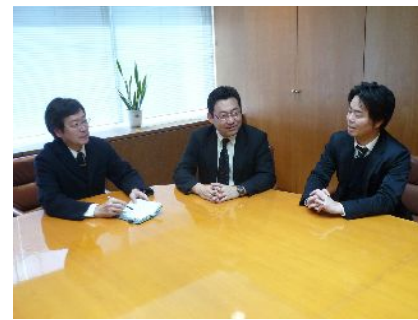


物産ビルは延床面積約3,400㎡、地上7階地下1階の築30年程の中小テナントビルであり、一部のフロアは当社の本社としても使用しております。エコモデルビルプロジェクトは、物産ビルを環境配慮や省エネ・省CO2といったコンセプトを軸に建物をバリューアップすることを目的とし、ハード面として基本的な環境性能を向上させ、かつソフト面として運営管理手法による+αの環境性能向上の相乗効果を目指した活動です。日本の建物における環境認証であるCASBEEや米国の建物環境認証であるLEEDの基準や要求事項を参考に、建物・設備性能や管理運営方法を再構築し、平成25年3月の竣工を目指して改修工事を進めています。尚、本プロジェクトは『物産ビル エコモデルビル改修工事』として国土交通省「平成23年度第1回住宅建築物省CO2先導事業」に採択されております。

## エコモデルビルプロジェクト ～メンバーインタビュー～



今回は、現在のプロジェクト中心メンバーである3名にインタビューしました。

義永 秀樹 (左)  
(業務部環境推進室室長)

大高 博正 (真中)  
(技術部 課長)

久米 克也 (右)  
(経理部)

### ■プロジェクト組成時について

…プロジェクトを始めたきっかけは？

**義永** 最初は、幹部より本社ビルをモデルに大胆な省エネ実証をすべきとの指示があり、内外情報を調べ、試験的に照明のLED化等に取組み、そこから環境ビジネスワーキングチームを組成し、現在のエコモデルビルプロジェクトに発展しました。

…環境ビジネスワーキングチームの目的は何だったのでしょうか？

**大高** ワーキングチームでは、環境認証を営業手法に役立てることと、補助金の活用、ESCO事業等のビジネスモデルの検討に重きを置いていました。環境に配慮したビルを構築することで、他のビルとの差別化と良質な環境不動産の提供を主眼におきました。

### ■環境不動産市場について

…環境対策に関し、テナント(借り手)が果たす役割は何ですか？

**大高** これからのテナントは入居ビルを選ぶ基準として賃料だけでなく、環境に配慮したビルを選択肢の一つとして持つことが望ましいと思います。その為には、貸し手としても、CASBEE、LEEDといった建物の環境認証により、積極的に環境性能の高さを見える化(開示)していく必要があると思います。

**久米** ビルオーナーとテナントの両者が協力し合わなければテナントビルの環境対策は有効に進められません。地球温暖化防止のためにオーナーが目指す環境対策の実施にテナントも積極的に参加・協力できる環境が必要になってきていると思います。

**大高** 昨年の3.11以降の省エネ活動により電力使用量20%削減が実現されたとの話を頻りに耳にし、管理運営手法が果たす役割の重要性を実感しました。当社は不動産賃貸業としてテナントに負担を強いる省エネ活動にならない様に配慮しつつ、創造的かつ効率的で快適なオフィスの提供と運営を目指し、ハードとソフトの両面の整備に力を注いでおります。

…補助金を活用する上で難しい点はありますか？

**義永** 補助金の公募情報のキャッチと、申請上の煩雑さや採択のポイント、運営管理上の不慣れなこと、といった点を痛感しました。今回これらのノウハウを習得し、上手に補助金を活用すること、また外部からの相談や支援に繋がりたいと思います。

**久米** 国や地方公共団体等で様々な補助金が交付されていますが、市町村の交付する補助金は、交付の上限金額が低いため応募数が少ないのが実情です。上限金額がもう少し引き上げれば応募数も増えると思います。

…CASBEEとLEEDの住み分けはどのような点にあると思いますか？  
又、LEEDは今後日本で普及するのでしょうか？

**大高** LEEDが一般化してくるかは、予測できませんが、CASBEEにくらべてLEED(EBOM)は建物性能だけでなく管理運営手法を評価する項目が多く、評価も高い様です。日本ではCASBEE不動産マーケット普及版が開発中であり、LEEDとCASBEEの比較や読み替えなどの研究も進んでいるようです。私の個人的な考えですが、不動産に関わるプレーヤーがグローバル化していく中でLEEDは一定の普及をしていくと考えています。

…環境不動産市場の今後の展望についてどの様にお考えですか？

**義永** 将来的には環境不動産への取り組みが評価されることは間違いないでしょう。然しながらシンクタンク等で公表されているアンケートデータを見ていても、まだまだ環境に対するテナントのモチベーションが低いように感じます。何れも、テナント目線で物事を考えることが重要だと思います。

**久米** 環境関連投資促進税制の創設等環境投資に対するインセンティブを与える動きが強くなってきてます。このような制度は今後増えることが予想されるので、オフィスビルの環境不動産化は更に進むと思います。

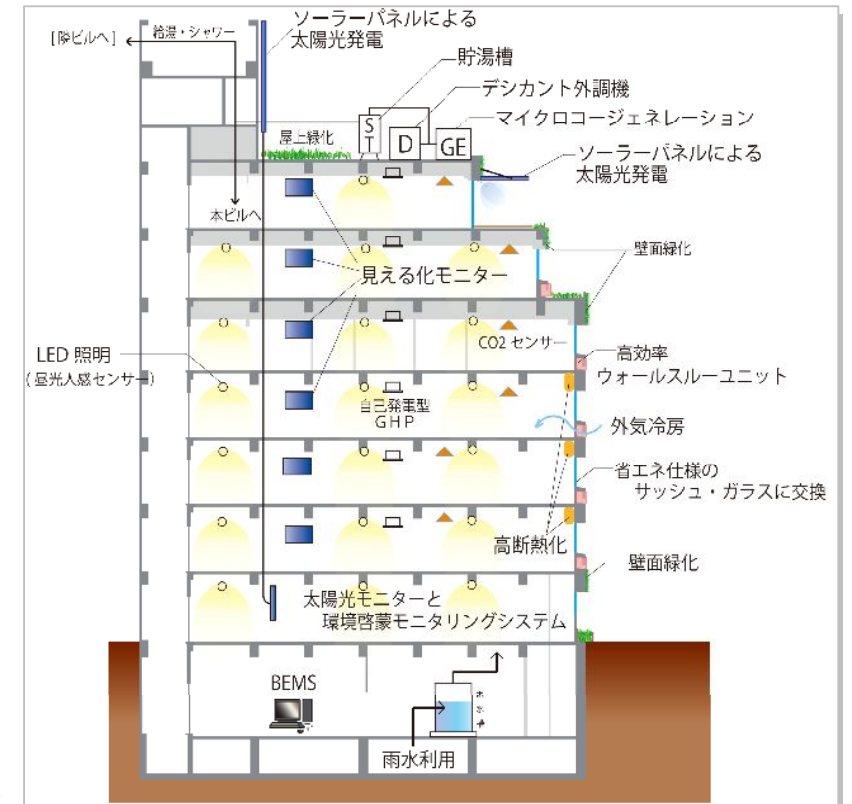
**大高** 今回の我々のプロジェクトの中で、LEED認証を取得するにあたって、テナントに協力いただいて、ビルの快適性等に関しアンケートを実施しました。アンケートをコミュニケーションツールとして活用することで、テナントの本音を知ることが出来、より良いパフォーマンスが可能となります。又、テナントコミュニケーションの一環として協議会の場を設けることを予定しており、テナントコミュニケーションを図る為に、新しい取り組みや仕組み作りをどんどん進めていくことが今後は重要だと思います。

### ■物産ビル エコモデルビル改修工事の主な工事内容

- ・屋上緑化、ビオトープと外壁緑化
- ・外皮性能のUPのための高断熱化 (外壁断熱、ペアガラスの採用)
- ・マイクロコージェネレーションシステム(CGS)の採用
- ・CGSの排熱の高度利用 デシカント外調機と給湯
- ・自己発電型ガスヒートポンプの採用
- ・高効率ウォールスルーパッケージ
- ・BEMS・エネルギーの見える化システム
- ・LED照明
- ・CO2センサーによる外気導入などの自動制御 など



上記写真は、第7回住宅・建築物の省CO2シンポジウム(独立行政法人建築研究所・一般社団法人日本サステナブル建築協会主催)において本プロジェクトを説明した様子です。



改修イメージ

## Column

### 環境不動産とは…

環境不動産とは、緑化や省エネ・省CO2等の持続可能な環境価値を高めた建物・不動産のことです。環境不動産が注目される背景として、不動産分野(業務・住宅含む)におけるCO2排出量は、日本全体のCO2排出量の三分の一を占め、また生物多様性の喪失、水等の資源、廃棄物問題など様々な地球環境問題が近年クローズアップされており、このような地球環境問題による社会的変化の過程において不動産分野が果たす役割として重要視されています。

環境不動産に対する価値評価基準として、日本ではCASBEE、米国ではLEED、英国ではBREEAM等が実用化されています。これらの基準は似た様な項目で評価されていますが、現在はまだ読み替えをすることができません。明確な基準を設けることによって、環境不動産に関する様々なステークホルダーが情報を得ることができ、意識の共有化を図ることが可能となり、その様な状況になることが望まれます。尚、詳しくは国土交通省の環境不動産ポータルサイトをご覧ください。



(注) CASBEE・・・Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency  
LEED・・・Leadership in Energy and Environmental Design  
BREEAM・・・Building Research Establishment Environmental Assessment Method