

エコチューニングへの 期待

(一社)東京ビルディング協会 中小ビル事業委員会

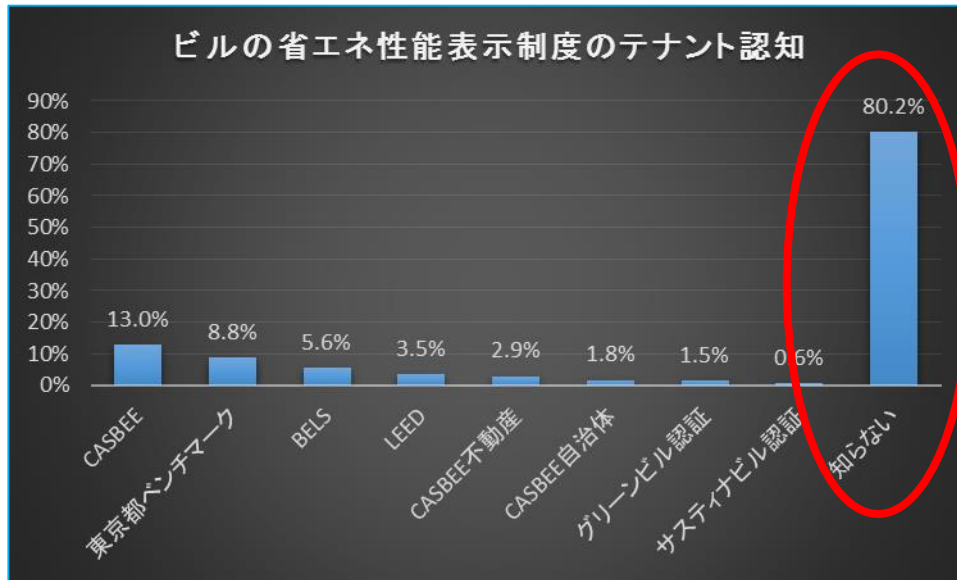
幹事 清宮 仁

ビルを取り巻く環境問題

- 地球温暖化対策計画・・・
温室効果ガス排出量を2030年に**2013年比26%削減**
- 1973年以降GDPは2.4倍 業務部門エネルギー消費量は**2.9倍**
- 情報の**可視化**とテナントの**需要喚起の流れ**を提言（環境不動産懇談会）
- 既存の環境指標はテナントの需要喚起に結びついていない
 - CASBEE・LEED・DBJグリーンビル認証・・・環境性能総合型
 - Energy Star・東京都中小低炭素ビル認定制度・・・省エネ性能格付型
- **建築物省エネ法**（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）の施行
 - 建築物の販売・賃貸を行う事業者の省エネルギー**性能表示努力義務**
 - 建築物エネルギー消費性能基準適合認定建築物表示制度（**エコマーク**）
 - 建築物省エネルギー性能表示制度（**BELSマーク**）
- ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング）のガイドライン発行準備
- グリーンリースガイド発行・・・テナントとの協働による環境負荷低減
- エコチューニング事業者制度開始・・・運転管理の適正化による省エネ

環境認証制度のテナント認知

一社) 日本ビルディング協会連合会 2016年 省エネアンケート調査報告より



テナントが言葉を知っているのは
CABEEの13%がトップ
BELSは6%弱
8割は制度を知らない
(N=339社)

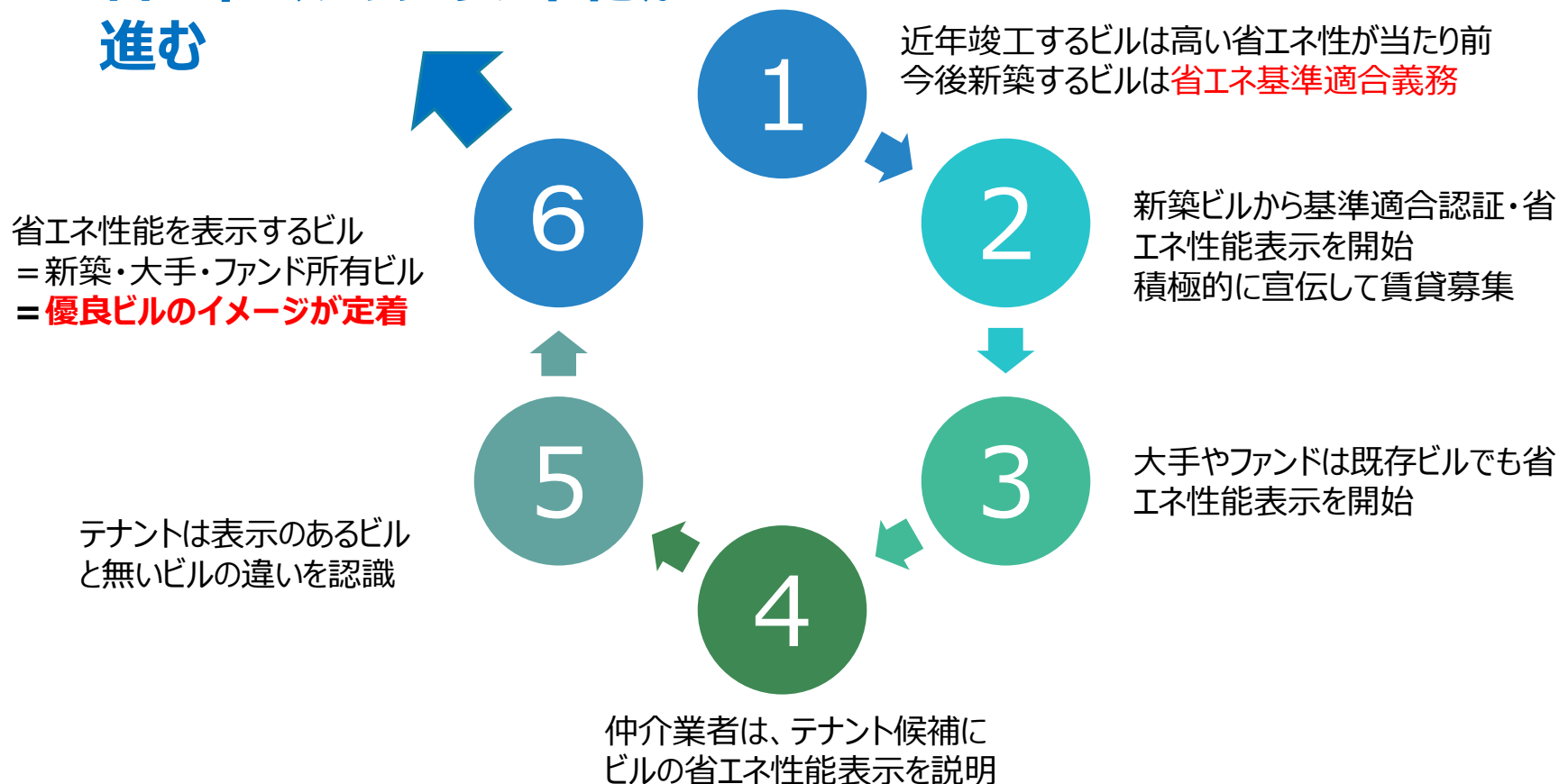
何らかの認証を取得した
中小ビルはわずか3%しかいない
(N=105棟)

省エネビルがテナントニーズにならないとビルは変わらない
省エネビルの具体的なメリットをテナントに理解していただく必要がある

省エネ性能表示はわかりやすさがポイント！

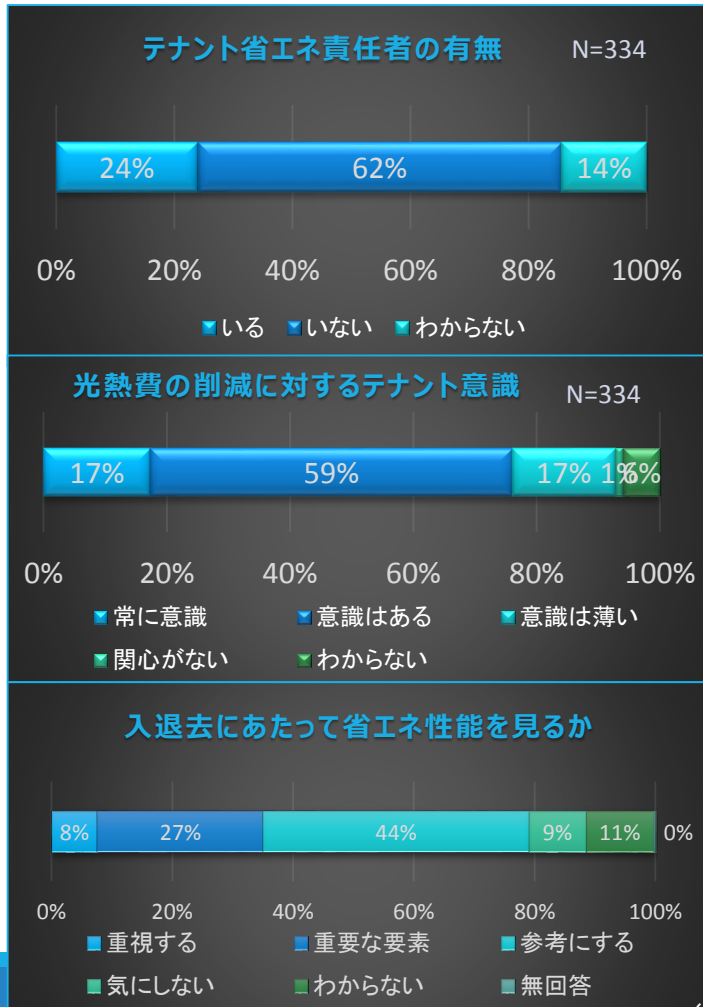
建築物省エネ法の表示は努力義務だし 認知が低いから影響しないか

省エネビルのブランド化が進む



テナントの省エネ意識

(一社) 日本ビルディング協会連合会 2016年 省エネアンケート調査報告より



省エネ責任者を「決めている」
テナントは 24 %
2010年調査の 3 倍に増加

**テナントの
8割は
省エネを見る**

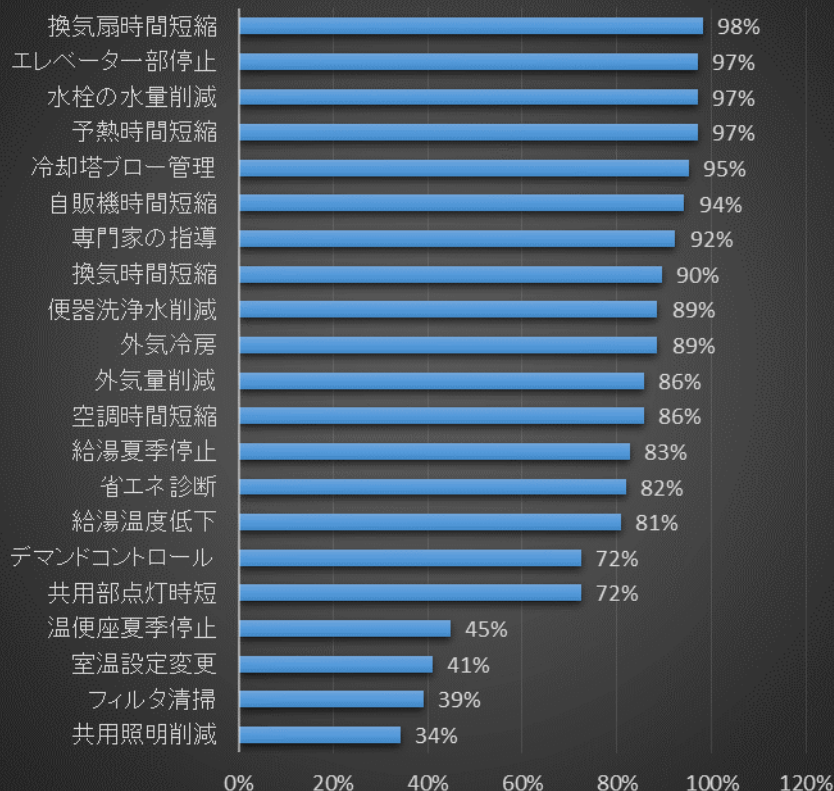
光熱費の削減を「常に意識して
いる」テナントは 17 %
「意識はある」テナントが 59 %

入退去にあたって省エネ性能を
「重視する」テナントは 8 %
「重要な要素」27 %
「参考にする」44 %

テナントの声を聞けば ニーズはあるのに実施されていない

(一社) 日本ビルディング協会連合会 2016年 省エネアンケート調査報告より

運営改善の省エネ 未対策状況



5 割以上のビルがやっているのは
簡単な下段の 4 項目だけ

運転管理が煩雑で
しっかりした専門知識が無く
取組みが及び腰になっている

理由は

**テナントからクレームが無ければ
面倒くさいことは先送り**

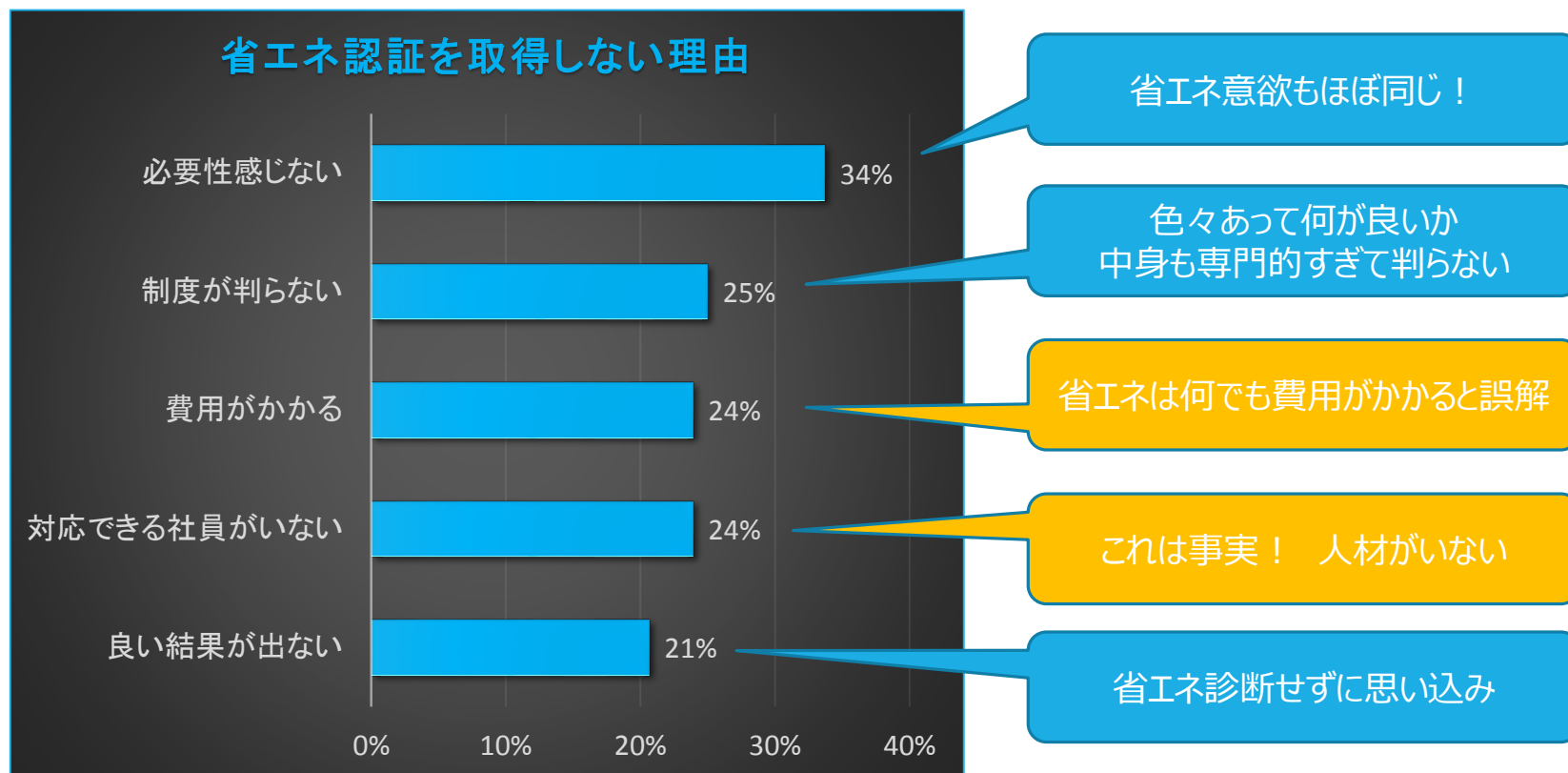
いわんや

**技術的な運営改善なんて
聞いても判らない**

認証取得を通して垣間見える ビルオーナーの本音

(一社) 日本ビルヂング協会連合会 2016年 省エネアンケート調査報告より

今後も認証取得予定の無いビルが88%≒9割



省エネに取り組めない二大要因

●（省エネを考える）人がいない

- 従業員数 平均 10 名前後 実働 5 ～ 6 名が実態
- 技術系社員の居るビル会社は 3 割未満、そもそも技術がわからない
- 自社ビル・企業不動産（CRE）の多くは不動産管理の素人
- 設備管理員に省エネ改善を要求するだけの知識が無い
- 設備管理員はオペレーション主体の定型業務が重点
- 省エネ診断を受けても実行・維持する人がいない
- 投資を回収できるというのが信用して良いものかも判断できない

●（省エネに投資する）資金がない

- 自社ビル・CREは予算化していないことは出来ない
- テナントビルは省エネ改修をしても投資効果がテナントに回る
- ビル消費エネルギーの 8 割はテナント負担だから省エネ効果は 2 割だけ
- テナントと話せば退去か値下げだけ…出来るだけ話したくない
- メーカーやコンサル会社の提案は金のかかる話が多い

エコチューニングへの期待

ゼネコン・メーカー等は改修部分・
機器性能分の省エネ

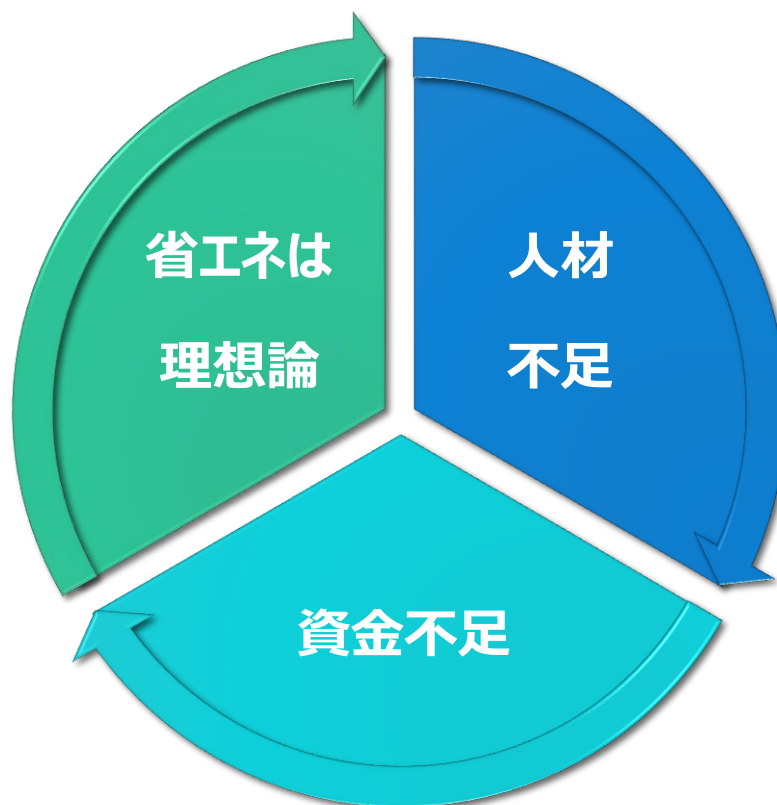
最適化とは次元が違う

導入時を最大として年々効率低下の恐れもある

エコチューニングはビル全体の
省エネ

エネルギーのムリ・ムダ・ムラを
無くしてPDCAを回す

導入後も年々改善の可能性
がある



ゼネコン・サブコン・メーカーの提
案は一部の省エネ

コンサルや診断は計画のみで
実践は別

単発取引のため信頼性に不安

エコチューニングは
ビル全体の提案

診断から計画・実施・検証まで
ワンストップ

永い間に醸成した信頼感があ
る

エコチューニングは投資を必要とせず成功報酬型だから安心

テナントが省エネビルを選ぶ時代

国や自治体は中小ビルの省エネ対策・低炭素化が課題

建築物省エネ法でエネルギーの消費性能表示制度を施行
国交省・環境省・経産省はグリーンリース（テナントとオーナーの省エネ協働）を推進
東京都はテナントに訴求する方法を仲介大手を招いて模索

かつての 個別空調・OAフロア・機械警備・ブロードバンドのように

省エネビルがテナントニーズになれば

ビルは競って省エネ対策を進め、認証を取得する

これらをワンストップで提供出来るのは

エコチューニング事業者



**オーナーと管理会社は
ビジネスパートナーとしての長い歴史
競争力の維持・向上を図る
エコチューニングは共通の利益創出
エコチューニングを通して
Win-Winのパートナーシップを確立**

ご清聴 感謝

一般社団法人 東京ビルディング協会 中ビル事業委員会 幹事