

名古屋ビルディング株式会社（愛知県名古屋市）

「照明の LED 化など省エネに配慮した設備への更新、省エネ活動の積極推進により、環境に配慮したビルとして評価される」

業種：不動産業（オフィス・商業複合ビル賃貸業務、単身赴任者用マンション賃貸業務など）

住所：愛知県名古屋市中村区名駅 4-2-25 名古屋ビルディング桜館 11 階

- 名古屋市内に特化した不動産業者。オフィス・店舗 5 棟とレジデンス 2 棟の賃貸業務を実施。
- 2017 年に、テナントとのグリーンリース契約締結により、照明の LED 化を実施。その後、所有するオフィスビルの照明の LED 化は全て完了させ、省エネに対する意識を高める。
- LCC 計画に沿って、メーカー等と相談し、費用対効果も配慮しながら省エネタイプの設備更新を実施。中部電力の省エネプログラム、CO2 フリー電気の採用など新たな取組にも意欲的に取り組む。
- グリーンリース契約を締結した LED 導入事業では、CO2 削減量が約 115t-CO2/年、エネルギーコスト削減額は年間約 237 万円を達成。環境に配慮したビルとしての評価も高まっている。



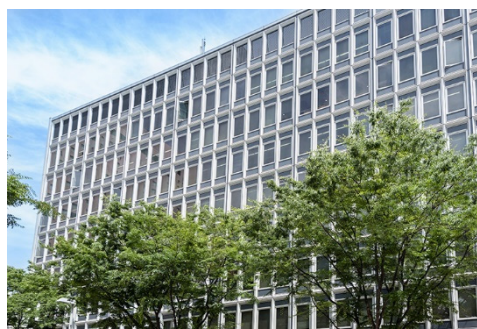
名古屋第一ビル



名古屋ビル桜館



名古屋ビル



名古屋第一ビル アネックス



久屋パークビル

【省エネ取組の主な概要】

テナントとグリーンリース契約を締結した業務用ビルの LED 導入事業

名古屋第一ビルにおいて、環境省の補助金を活用しビル全体の照明の LED 化を実施。
入居テナントとグリーンリース契約を行い、更新費用の一部をテナントが 3 年間定額負担。

ビル内の LED 照明



環境に配慮した CO2 フリー電気を 100%供給するオフィスビル

名古屋ビル桜館において、中部電力ミライズが提供する CO2 フリー電気※で、館内の電気を 100%供給。
CO2 排出量削減とともに再生可能エネルギーの普及・拡大に貢献。

※CO2 フリー電気とは、中部電力ミライズが調達した電気に、同社グループが保有する水力発電所等の再生可能エネルギー電源に由来する非化石証書の使用により環境価値を付加することで、実質的に再生可能エネルギー100%かつ CO2 ゼロエミッションの電気を提供するメニュー。

「地球温暖化対策の推進に関する法律」の「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」において、入居テナント CO2 排出係数をゼロとして CO2 排出量を算定することができる。

発行している「CO2 フリー電気購入契約証明書」



【省エネ取組による省エネ効果】

各取組での効果

※テナントとグリーンリース契約を締結した業務用ビルの LED 導入事業

CO2 削減量： 約 115t-CO2/年

エネルギーコスト削減額： 約 237 万円/年

投資回収年数(補助あり)： 約 12 年

※環境に配慮した CO2 フリー電気を 100%

CO2 削減量 (2022 年)： 約 184t-CO2/年

【担当者インタビュー】

名古屋ビルディング株式会社

執行役員 営業本部 副本部長／不動産営業部長／事業開発部長 速水 英樹 さん

営業本部 不動産営業部 担当部長 岩田 英之 さん

省エネの取組推進のきっかけ

2017 年に、テナントとのグリーンリース契約締結により、照明の LED 化を実施。

2017 年に、当社では最も古い名古屋第一ビルにおいて、環境省の補助金を活用し、ビル全体の照明の LED 化を行いました。その際、入居されているテナントとグリーンリース契約を行っています。

グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなど環境負荷低減や執務環境改善について、契約や覚書等によって自主的に取り決め、その内容を実践することをいいます。

当社の場合、この時の工事費用はもちろん当社で負担しておりますが、その一部をテナントにも一部負担していただくよう、3 年間の定額制で支払っていただくかたちで取り決めを行いました。

LED 化により、従来から電気代が 4,5 割は下がります。これは、テナントの方々が負担いただく額よりも大きい額になります。そのため、グリーンリース契約によって得られるメリットの説明を 1 件ずつ行いましたが、テナントはみなさん理解していただきました。

既存のオフィスビルの LED 化は全て完了。補助金を活用して取り組む。

この後、当社が運営するオフィスビルは、名古屋ビルと名古屋第一ビル アネックス、久屋パークビルと順番に LED 化を進めており、すでに完了しています。

都心にある規模の大きいビルなので、それぞれ全館を LED 化するには費用がかかります。そのうち、名古屋第一ビルディングの LED 化については、国の補助金を活用して取り組んできました。LED 化を進めることで、当社の省エネに対する意識は高まっていったように思います。

照明の LED 化によりテナントの執務環境は明るくなります。LED 化はテナントに喜んでもらえる満足度の高い執務空間を提供すること、さらには資産価値の向上という意味でも、とても重要だと考えています。

取組推進のポイント

LCC 計画に沿って設備更新。メーカー等と相談し、費用対効果も配慮しながら省エネタイプの設備を選定。

設備更新は、各オフィスで LCC（ライフサイクルコスト）計画を立てており、その中で行います。

設備更新するときにはできる限り、省エネ対応の設備を採用するようにしています。メーカーや協力会社の協力を得て、設備更新によりどれだけのエネルギー削減効果があるか、投資コストがどのくらいになるかなどを確認してから、採用する設備を検討します。

なお、当面では、第一ビルのエレベーターや久屋パークの共用部の空調について、設備更新を予定しています。いずれも、省エネタイプのものを採用する予定です。

中部電力の省エネプログラムに継続参加。テナントの省エネに対する意識啓発にも効果を感じている。

当社のオフィスビルは全て、中部電力ミライズが各シーズンに行っている節電プログラムには必ず参加するようにしています。

具体的には、ビルの共用部であるエントランスで、照明を落としたりエアコンを少し落としたりしています。実施の際には、各ビルの所長がテナントへ告知し、「今はこういう節電プログラムを行っています」と表示しますので、省エネの取組をしていることを皆さん理解されていると思います。

省エネや節電の実績により電気料金を割引いただけるので、当社には勿論メリットがあります。加えて、テナントの節電意識を高めていただく効果もあるような印象を受けています。中部電力ミライズの節電プログラムには、今後も参加したいと思っています。

一番新しいオフィスビルでは、CO2 フリー電気を採用。入居の決め手とするテナントもみられる。

一番新しい名古屋ビル桜館は、2022 年に竣工しました。

桜館では、中部電力ミライズが提供する CO2 フリー電気で館内の電気を 100%供給することにより、CO2 排出量削減とともに再生可能エネルギーの普及・拡大に貢献しています。

通常の電気よりも少し高額であるため、他のビルよりも賃貸料を若干高く設定していますが、入居されるテナントは、当社が発行する「CO2 フリー電気購入契約証明書」により、桜館における CO2 排出係数をゼロとして CO2 排出量を算定いただくことができるというメリットがあります。

実際に、「CO2 フリー電気を使用していることが、入居の決め手の 1 つになった」とお話しされるテナントもおられます。

取組効果、今後の課題

省エネにかかる実績について。

2017 年に行ったグリーンリース契約を締結した名古屋第一ビルの LED 導入事業では、CO2 削減量が約 115t-CO2/年となり、エネルギーコスト削減額は年間で約 237 万円となりました。また、投資回収年数(補助あり) は約 12 年となっています。

名古屋ビル桜館における CO2 フリー電気の採用については、2022 年の CO2 削減量が約 184t-CO2/年になっています。

また、いまは環境問題への関心が非常に高まっているので、環境に配慮したビルとして評価いただいているように思います。また、入居されているテナントの方々とは、「省エネを一緒にやってみましょう」という一体感も出てきたようにも思います。

省エネを意識した設備更新やメンテナンスは、ビルの資産価値の維持にも有効。

設備更新において、省エネは意識していますし、年々その意識は高まっています。

当社では、設備更新やメンテナンスは賃料維持の第一条件として重視しています。これを怠ると、空室率が高くなる懸念もありますし、さらに設備投資を行う予算が確保できなくなるかもしれません。

これからも、運営しているビルを大切に、できる限り長く資産価値を維持できるよう、設備更新やメンテナンスをしっかりと行っていきたいと考えています。