

非住宅建築物の省エネ性能表示制度に関するシンポジウム  
パネルディスカッション「非住宅建築物の省エネラベルの今後の展望について」  
2016年3月3日

---

## 省エネラベル表示の重要性

中小ビルが今後生き残っていくために  
環境マネジメントの経済性研究

---

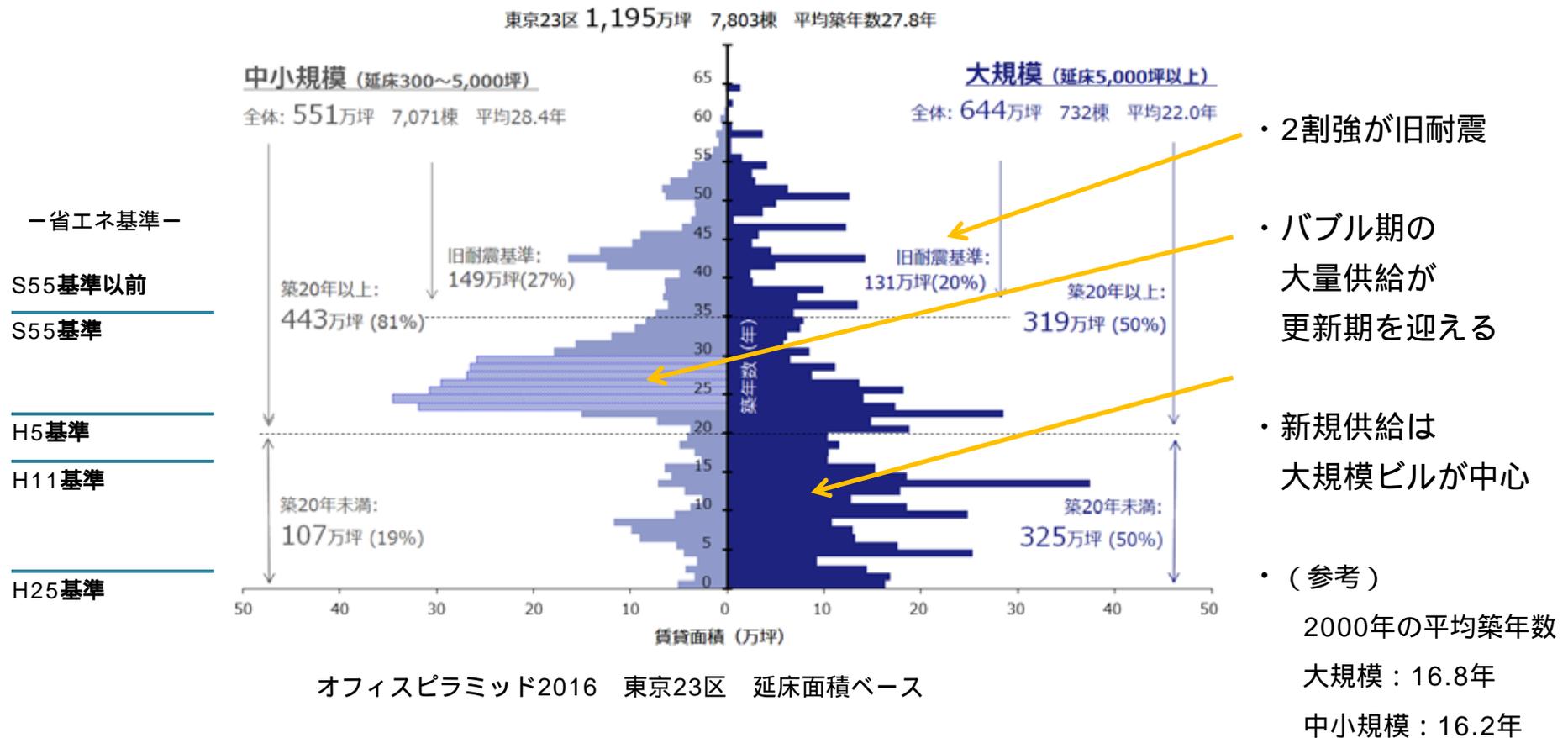
(株)ザイマックス不動産総合研究所  
取締役 主幹研究員  
吉田 淳  
Info-rei@xymax.co.jp

ザイマックス不動産総合研究所の調査・研究はダウンロード可能です。  
<https://soken.xymax.co.jp/> を、ご訪問ください。

当資料につきまして、事前の了承なく、複製、引用、転送、配布等を行わないようお願いいたします。

# オフィスピラミッド 2016 東京23区

- ・新規供給は大規模ビル中心、中小規模ビルは少子高齢化（供給少なく築古化が進む）
- ・バブル期の大量供給が、設備更新期を迎える



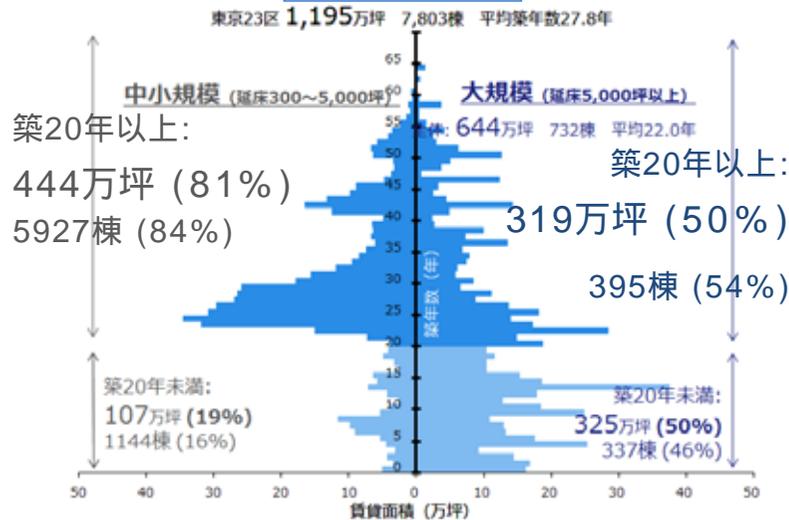
- ・2割強が旧耐震
- ・バブル期の大量供給が更新期を迎える
- ・新規供給は大規模ビルが中心
- ・(参考)

2000年の平均築年数  
 大規模：16.8年  
 中小規模：16.2年

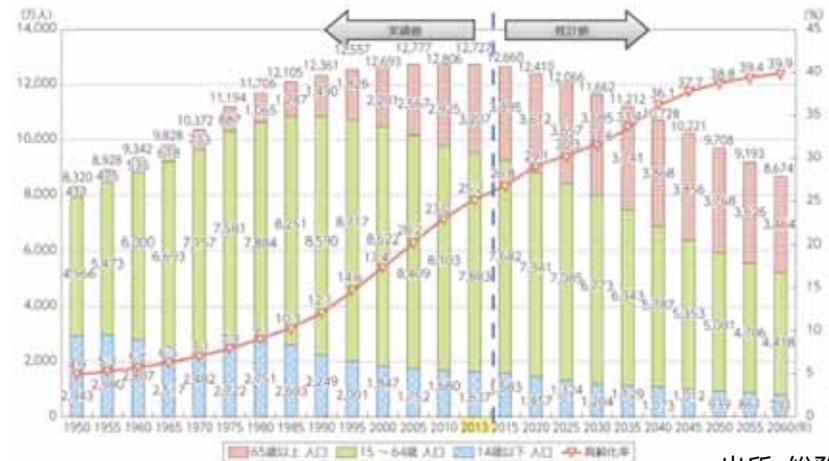
出所：ザイマックス総研

# 油断はないか？ あなたのビルは生き残れるか？

## 築古化

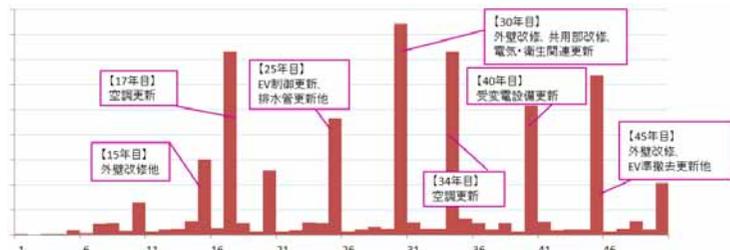


## 労働人口減少



目下、空室率も低下しつつあり、安定的な収入に満足オーナーも多いが  
テナントニーズをきちんとキャッチできないと、マイナスのスパイラルに

出所: ザイマックス総研



## 修繕コストが増加



建築物エネルギー消費性能基準  
適合認定建築物



基準適合認定建築物

## 耐震基準・省エネ基準変更

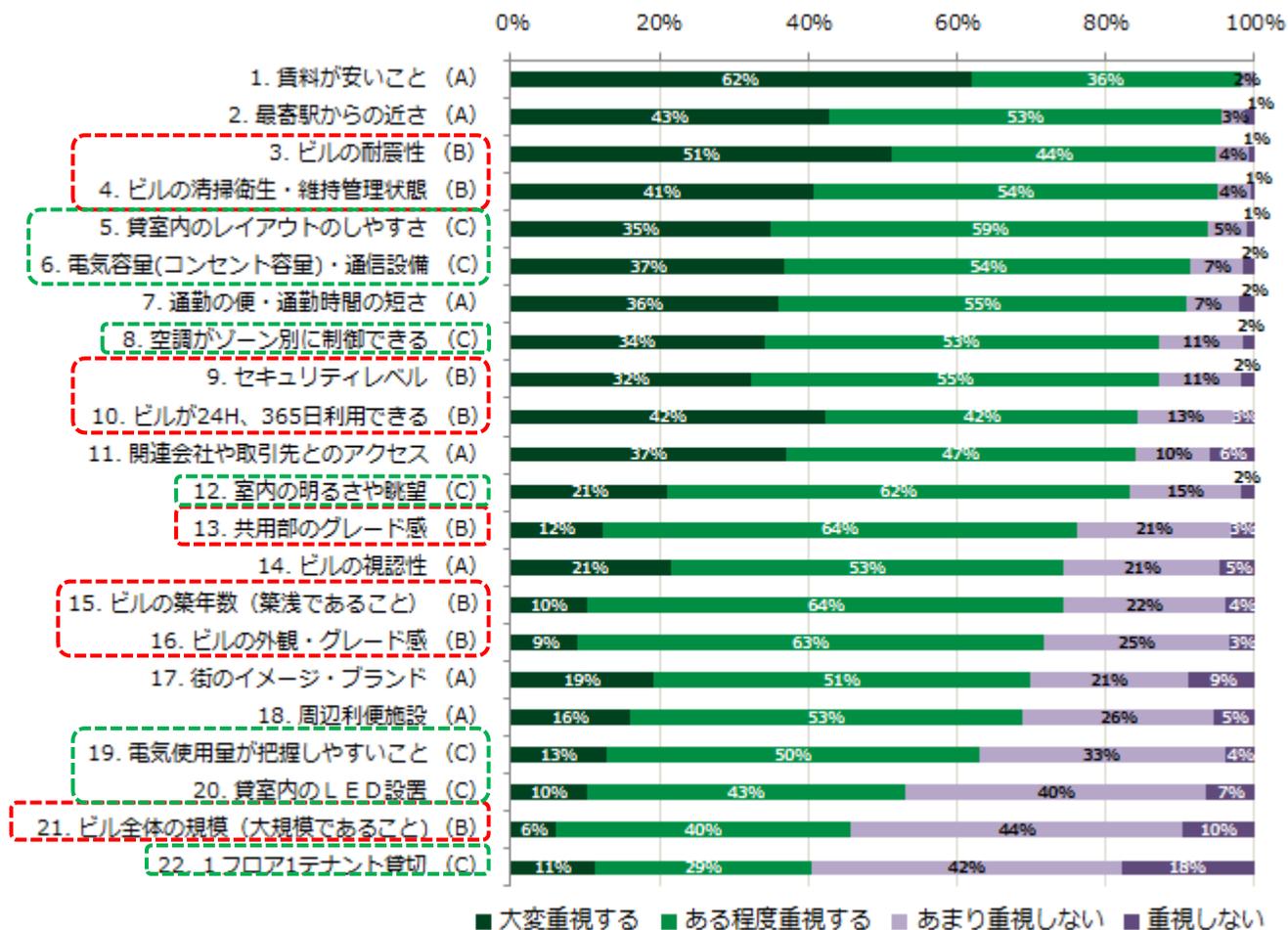
# オフィス選びで重視する点

- ・安全性や快適性が重視されてきている。社員の安心安全、事業継続性、労働生産性に影響
- ・実際に候補物件を内覧して、アピールを受けることの影響が大きいと思われる  
 「省エネ」はビルの営業場面で、ほとんどアピールされていない（上手にアピールされていない？）

(A) 立地・賃料

(B) 建築・設備

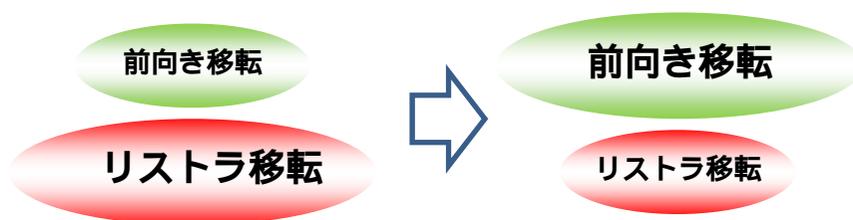
(C) 貸室内



出所: ザイマックス総研

# 前向き移転の拡大（ビルに対する要望の明確化）

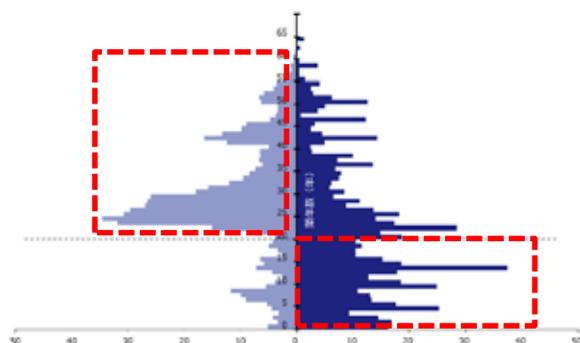
- ・ **前向き移転の拡大**による空室率の低下（全体5%、大規模物件は2%台に）
- ・ 一人当り面積の低下（2011年4坪/人 2015年3.87人に）
- ・ 事業拡大（有効求人倍率の上昇）を背景に人材確保を強化



- ・ リストラ移転は減少
- ・ 前向き移転ニーズを持つ企業は、**旧耐震やビル機能の劣る物件を、選択肢から外す**傾向
- ・ 入居期間は長く、慎重な選択が行われる傾向
- ・ **人材確保、ワークスペースの機能**（快適性 = オフィスの生産性に直結する）**に着目した選択が、拡大**していく見込み

前向き移転の企業に合致するような物件の空室が乏しくなったことを受け、オフィス探しを延期、中止する企業も。レイアウト変更、ペーパーレス化、好立地に採用目的の小規模分室を設けるなどで対処。

（ザイマックス総研「オフィスマーケットレポート 東京2015Q4」）



空室率の変化

	2012年末	2015年末
大規模 築20年未満 都心5区	4.96%	1.73%
中小規模 築20年以上 周辺18区	9.67%	6.51%

出所：ザイマックス総研

# あなたのビルが生き残るために

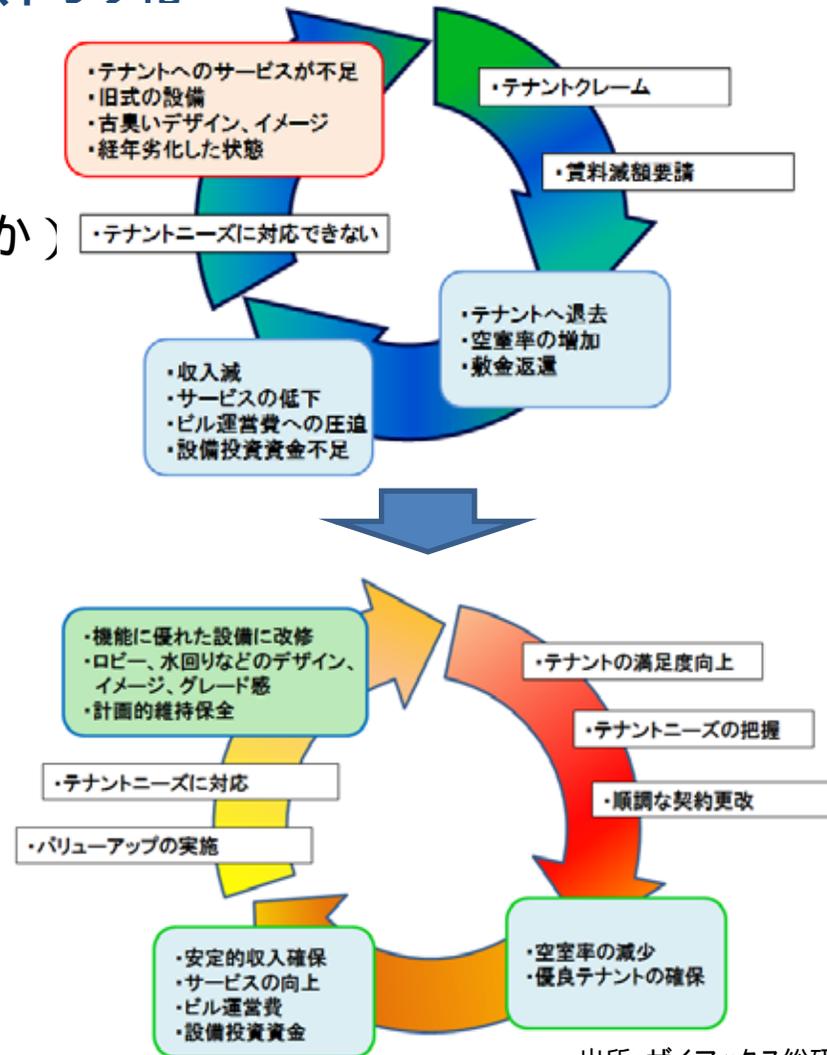
変化に対応  
対応できない

生き残り  
デッドストック化

## ・生き残るためのヒント

1. 耐震・防災
2. 省エネ（環境）性能の向上
3. 専門家の活用（全部自分でやりきれるか）
4. アピール

Smart Wellness Office  
スマートウェルネスオフィス



# 省エネ（環境）性能の向上（全面リノベーションの事例）XYmax

- 空調全更新や照明更新など大規模な改修を行い、省エネレベルを向上させ、各種ラベルを取得した事例
- 住宅・建築物省エネ改修補助金も活用した
- CASBEE不動産、BELS を獲得し、中小築古ビルが再生

## 【A社】

- エネルギー効率の悪い設備（竣工時から更新されていない灯油焚きボイラーによるセントラル空調など）
- 耐震性が脆弱（旧耐震/耐震診断に基づくIS値は一部フロアで0.4を下回る状態）
- 既存カーテンウォール背面及び既存空調設備ボイラーの煙突内にアスベスト含有
- コンクリートピットによる受水槽を経由した給水方式 など

ハード面のソリューション

（大規模リノベーションの実施）

ソフト面のソリューション

（適切な運営・管理体制の構築）



# 省エネ（環境）性能の向上（グリーンリースなど）

- ・環境に配慮したグリーンビルの賃貸借契約＝グリーンリース。「環境不動産普及促進検討委員会（国交省）」で「グリーンリースガイド（仮）」を、環境省が「オーナー・テナント協働による省エネ改修基本ガイドライン」を策定中
- ・いわゆる「テナント・オーナー問題」を、現場で解決する事例が出始めている

## 【 B 社 】

- ・照明改修の目的は「今、何をしたらテナントさんが喜んでくれるか」
- ・テナントと協議し、希望のエリアの照明をLEDに改修
- ・LED1本あたり50円を徴収

## 【 C 社 】

- ・自社及びグループ会社と空室の照明をLED化。合わせて、希望のテナント11社の照明も改修
- ・LEDは調光可能タイプを選定
- ・削減額を計算し、概ね半額相当として坪あたり月100円を徴収。新規テナントからも徴収予定。

## 【 D 社 】

- ・セントラル空調（8時～20時で時間外対応なし、共益費に含む）を個別分散空調（空冷HP）、テナント操作、メーターによる課金に変更
- ・個別化（24時間対応）で、既存テナントの評価UP
- ・新規募集にも効果絶大（共用部の美観も向上させた）
- ・冷温水発生機メンテナンス費用、設備員減員によるコスト削減
- ・空調課金による収入（共益費変更なし）
- ・工事で負担をかける分、美観など目に見える形で還元することが大事

出所：ザイマックス総研

# アピール（第三者評価 環境ラベル）



- ・省エネ基準適合、環境認証（ラベル）の獲得 = 良質なストック形成には不可欠  
第三者が認めたものであり、客観性が高く、差別化できる
- ・環境認証が可視化させる評価内容は、企業が求めている有用性の判断材料になる  
環境認証の評価は単にエコロジーな建物を示すだけではない。快適な執務環境によって知的生産性が向上するというワークプレイスのあり方に対する企業の関心は強く、優良な建築物が適正に評価・選好される状況の整備が進むことが、期待されている

## 代表的な 認証制度の 評価項目分類

カテゴリ	評価項目
省エネルギー・ 節水	<u>省エネルギー</u> <u>節水</u>
環境負荷の低減	立地・周辺環境への影響（交通機関との近接性、公害防止など） 資材選定における環境配慮（再生品利用、有害物質の使用抑制など） <u>廃棄物に関する環境配慮</u> 生物多様性への配慮 <u>清掃に際しての環境配慮</u>
利用者にとっての 有用性	<u>建物内における利便性・快適性（室内環境、防犯、高機能な設備の有無など）</u> <u>防災等の安全性</u> 環境配慮のためのステークホルダーとの関係構築
その他	<u>LCC マネジメント（設備の延命性、冗長設計など）</u> サステナビリティに配慮した運用方針等 他認証の取得状況、革新性

# 賃貸仲介サイト(サガーシア)での情報提供



**SAGARCIA** サガーシア  
 一都三県 渋谷駅、新宿区、ビル名... × 件数 30-50 検索

☎ 0120-938-745 相談

千代田区 中央区 港区 新宿区 渋谷区 品川区 台東区 東京都 神奈川県・埼玉・千葉 他国から検索

賃貸オフィス・賃貸事務所のサガーシアmax > 東京都 > 東京都 > 東京都港区の賃貸オフィス

東京都港区  
**浜松町駅周辺の賃貸オフィス**

浜松町駅周辺の賃貸相場 **13,460円/坪**

浜松町駅は、東京都港区に所在するJR山手線・京浜東北線・東京モノレールの駅です。浜松町駅周辺は、浜松町ビルなど高層賃貸オフィスビルから中小規模の賃貸事務所まで様々なサイズのオフィスが稼働している港区でも、コート・コスモビル・東芝といった大企業がオフィスを構えており、その魅力は言うまでもありません。また、少し歩けば大門駅もありますので、都立大東横線、大江戸線の利用も可

この条件で、現在 **439** 件の賃貸事務所中、**284** 件の空室区画があります。 (1~30 件を表示中)

30件表示 ▼ おさまりの順 ▼ 実入り付き ▼

1 2 3 4 5 次へ 最後

**現在の検索条件**

所在地 東京都港区  
**浜松町駅周辺**

指定なし  
 築年数フロア・タイプ

指定なし  
 資料決定の賃貸事務所 - 会社

駅近さ  
 指定なし 徒歩10分以内 徒歩15分以内 徒歩20分以内

築年数  
 指定なし 築5年以内 築5年以上

1/1/1

駅近距離	一都三県
築年数	大型7層
フロアタイプ	築年5ヶ月以内
英文トイレあり	駅近立寄りあり

この条件でお問い合わせ **無料**

この検索条件を保存する

物件番号: 110040

フロア	広さ	坪単価	月賃	入居可能日
7階	17.4坪	34.9万円	10ヶ月	2016/4中旬
8階	17.4坪	34.9万円	10ヶ月	2016/4中旬

東京都港区新橋4-27-1【地図】

浜松町(山手線)徒歩16分【その他の交通】

築23年(1992) 地上8階 / 地下1階 オフィスビル/賃貸事務所

駅近距離 駅近距離 24時間 英文トイレ 光回線 個別空調 DAIKIN 駐輪場

お気に入り 追加

この賃貸事務所をお問い合わせ **無料**

一都三県の賃貸オフィス  
 掲載物件数：約20,000棟  
 年間訪問数：約400,000件

検索

# できるだけ多くのビルの参加がカギ



・11年基準適合のビルに  
数多く参加してもらう

出所：国土交通省「省エネ判断基準適合率の推移」、ザイマックス総研「オフィスビルラミッド2014」「オフィス供給量調査2016」をもとに、ザイマックス総研が推計



東京23区  
2020年時点  
総ストック  
に対する割合  
(面積ベース)

**73.8%**  
(967万坪)

**18.6%**  
(244万坪)

**7.6%**  
(100万坪)

・リノベーションし、テナントニーズを取り入れ、  
表示制度に加わるよう促す仕組みが求められる

・現時点では、  
限りなく「ゼロ」棟

- 環境認証の有無による新規成約賃料への影響：約4.4%プラスの影響**  
 規模、新しさ、立地、成約時期、他の性能・設備などの影響を考慮した上でも、環境認証を持っていることは、新規成約賃料に対して約4.4%プラスの影響を与える  
 この結果は**統計的にも有意**である（95%信頼区間：+2.1~+6.7%）

## 環境認証のプラスの影響



## 層別化しての分析結果

- 大規模中心：プラスでもマイナスでもない
- 中規模中心：9.6%程度新規成約賃料が高い**  
 （統計的にも有意である）
- 小規模中心：誤差が大きく不明（今後に期待！）

[サンプル少なく不明]



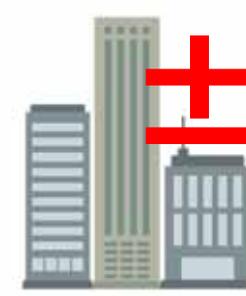
小規模・築古が多い層

[プラスの影響]



中規模が多い層

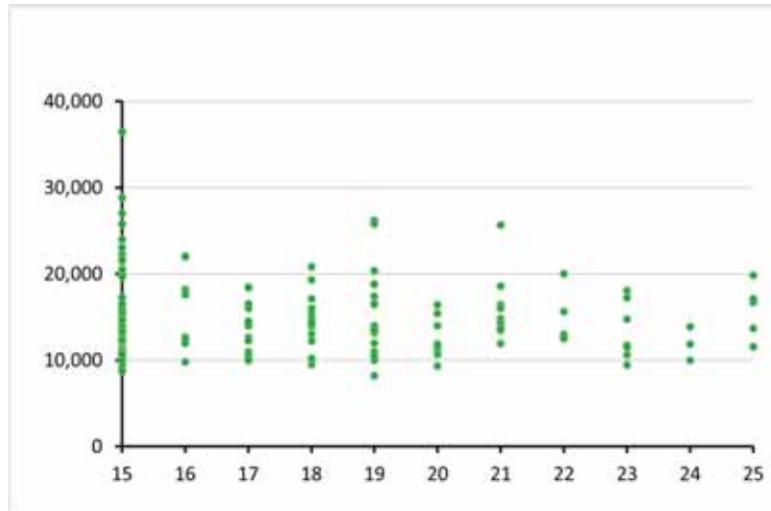
[+でもーでもない]



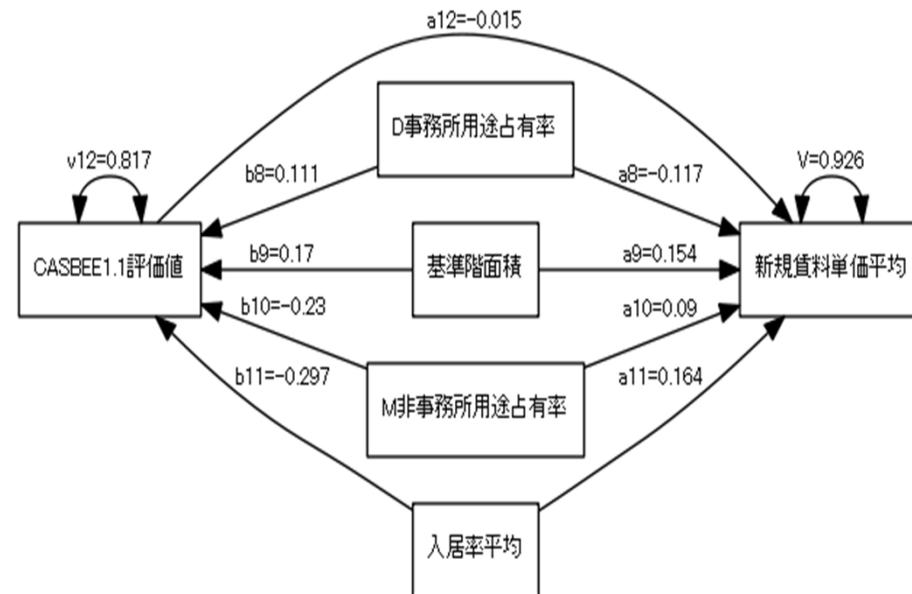
大規模・築浅が多い層

出所：ザイマックス総研

- 京都大学加藤直樹研究室との共同研究（2013年）
- CASBEE評価を構成する各要素と収益性との関係を詳細に確認した
- 「単相関分析」を、入居率の影響を排除するため、入居率90%以上の物件に限定して行う見かけ上も**相関は見られなかった**。
- 「構造方程式モデリングによる分析」  
CASBEE1.1（エネルギー・計算値）と「新規賃料」「賃貸収入」への、**直接的な影響は見られなかった**



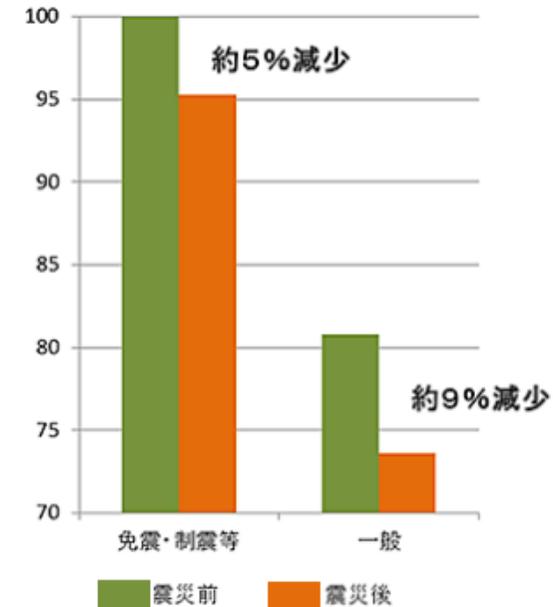
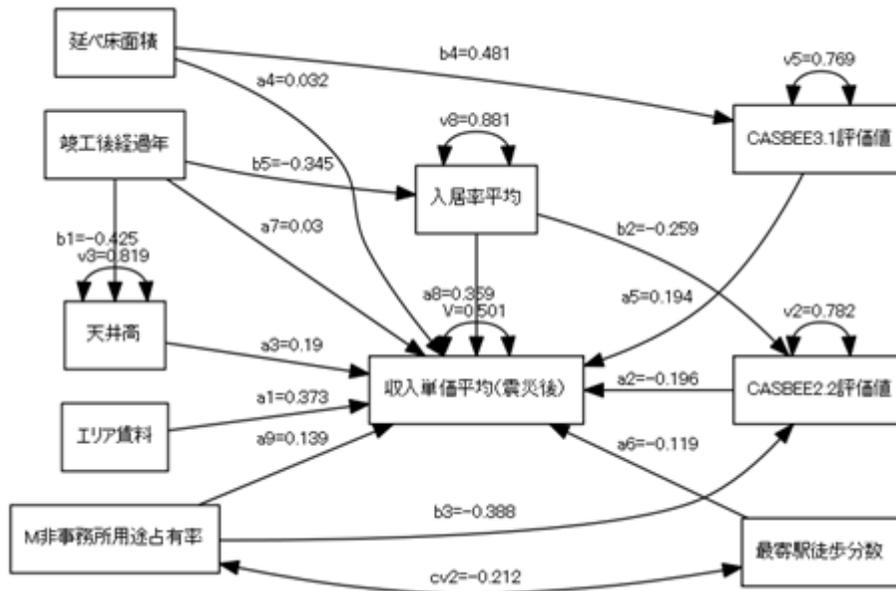
CASBEE1.1と「新規賃料」についての分析  
直線的な関係は、見られなかった



CASBEE1.1と「新規賃料」についての  
テナントや入居率の影響を考慮したモデルのパス図  
偏回帰係数:-0.015で、直接的な影響は なかった

出所: 京都大学加藤研究室

- 「構造方程式モデリングによる賃貸収入の推計モデル」に、震災後のデータをあてはめた正の影響（耐震性が高いほど収入単価平均が高くなる）を持つことを示した



震災後：CASBEE3.1「耐震・免震」から収入単価との間に有意な影響が見られる(偏回帰係数0.194) 出所：京都大学加藤研究室

収入平均単価を比較 出所：ザイマックス総研

- CASBEE不動産のラベル表示による周知効果がない中での研究
- ビルの環境性能が高くてもテナントに伝わらない
- 一方、「耐震性」は入居ビル選択にあたってチェックされるので、ラベル的意味があった（重要事項説明にも記載）

- ・ビルが古くなるにつれ修繕箇所・費用が増えるが、賃料は下がる。このまま維持し続けるべきか、建替えをした方がよいのか判断がつかない。
- ・建替え、もしくはリニューアルの資金をどのように捻出したらよいか。融資を受けるのが難しい。
- ・入居テナントがいるので建替えが難しい。以前テナントの退去交渉で裁判になり莫大な時間と費用を費やした。
- ・建替えても大きなビルにならない。近隣を含めた再開発が行われる時に建替えするのは望ましいが、近隣同志のつながりはあっても再開発の話にはならない。大手デベや行政に音頭を取って欲しい。
- ・美観を保たないビルが増えて街のブランド力が下がるのが懸念。
- ・借入を行えばいずれ子供が相続し、望まない事業・借金を残す可能性がある
- ・建替え後の用途が分からない。ビルか住宅かホテルか。
- ・給排水管のリニューアルをしたいが、古い建物のため新たにパイプスペースを取ると専用面積が減ってしまう

