

“大切な人を想う”のいちばん近くで。

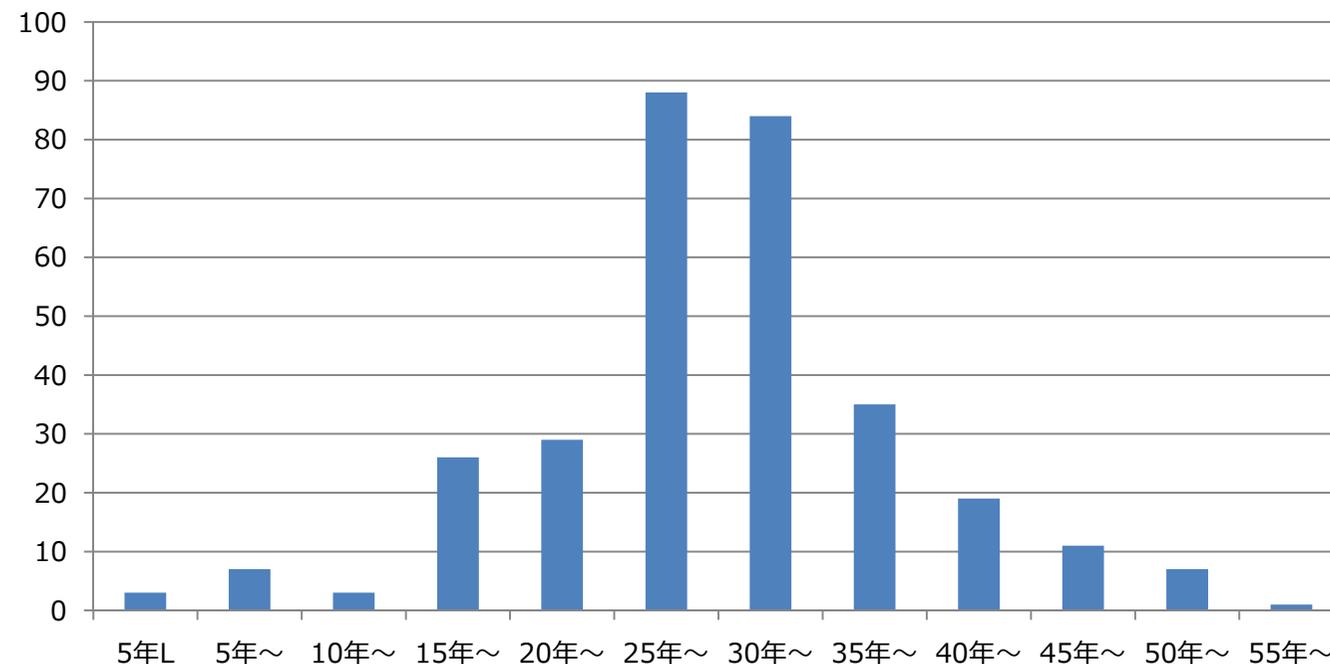


当社賃貸オフィスビルでの 省エネ性能表示に関する取り組み

平成29年3月1日
日本生命保険相互会社
不動産部 高原浩輔

日本生命所有不動産の概要

- 方針： (預かり保険料の運用) 長期保有
- 棟数： 投資用 (賃貸ビル) 313棟、営業用 (自社使用) 867棟
- 立地： 全国47都道府県に所有
- 投資用用途： オフィス287棟、ホテル・商業17棟、その他(物流施設等)9棟
- 築年数分布：



※平成28年3月末時点

B E L S 取得背景

社会的背景

- 東日本大震災以降の省エネ意識の高まり
- ESG投資など環境・社会性に配慮した投資ニーズの高まり
- 省エネ法の改正

当社ニーズ

- 工事後のビルそのものの省エネ性能の把握*
- テナントへの省エネ性能プレゼンスの向上
- ESG投資及びCSRの推進

**環境・省エネルギー性能の見える化を行いたい
(特に改修工事後)**

*新築ビル・改修工事前後のエネルギーデータチェックは実施し総量の把握はしているものの、テナント属性等に影響される部分大きい

環境・省エネルギー性能の見える化を行いたい (特に改修工事後)



BELSによる省エネ性能見える化の試行

平成27年度：5物件 BELS評価機関に対する評価支援事業活用
平成28年度：11物件 平成28年度既存建築物省エネ化推進事業
(省エネルギー性能の診断・表示に対する支援) 活用

B E L S 取得物件

ビル名	延床面積[m ²]	所在地	竣工年	改修年	BELS評価	取得年
丸の内	95,346	東京	H16	-	☆☆☆	H28
札幌	107,329	北海道	H18	-	☆☆☆	H28
淀屋橋イースト	23,975	大阪	H21	-	☆☆☆	H27
高松	12,191	香川	H21	-	☆☆	H28
丸の内ガーデンタワー	56,120	東京	H26	-	☆☆☆	H28
三宮駅前	29,164	兵庫	S59	H19	☆☆	H28
今橋	17,377	大阪	S60	H22	☆☆	H28
大塚駅前	6,299	東京	S61	H22	☆☆☆	H28
新宿N S	166,767	東京	S57	H23	☆☆☆	H28
とみん日生春日町	8,129	東京	S58	H23	☆☆☆☆	H28
横浜西口K N	6,514	神奈川	S61	H24	☆☆☆	H27
九段センター	27,040	東京	H1	H25	☆☆	H28
新大阪南口	13,348	大阪	S60	H26	☆☆	H27
広小路	9,213	愛知	S55	H27	☆☆	H27
熊本サンニッセイ	9,210	熊本	S63	H27	☆☆☆	H27
厚木物流センター	52,374	神奈川	H25	-	☆☆☆☆	H28

※☆☆であっても新築の省エネ基準を達成することになり、既存建築物の省エネ基準から10%以上省エネになっています

改修工事の方針

■ スケジュール

築20～25年を目途に劣化診断を実施し、中期修繕計画策定。

⇒設備機器の改修(築後20年超:空調改修、築後30年超:受変電改修)

■ 工事条件

テナント居ながら工事が前提

⇒外壁断熱性能向上工事は困難

■ 社会的劣化、テナントニーズ対応

⇒空調の個別化：セントラル熱源方式ビルのVAV設置による運用細分化
およびPAC方式への変更

⇒高効率機器の採用(例)：照明器具(FL→Hf,LED)、受変電設備、
昇降機

B E L S 取得物件 ～丸の内ガーデンタワー～



主な仕様	
延床面積	約56,000㎡
階数・構造	地上22階、地下3階
竣工年	平成26年
BELS評価	☆☆☆
事務所照明	600グリッド自動調光付LED
事務所空調	空冷ヒートポンプマルチ パッケージエアコン

LEED-CS GOLD

**CASBEE S Rank
(自己認証)**

DBJ Green Building(2015 five stars)

B E L S 取得物件 ～熊本サンニッセイ～



主な仕様	
延床面積	約9,200m ²
階数・構造	地上9階、地下1階
竣工年・改修年	昭和63年竣工、 平成25～27年設備改修
BELS評価	☆☆☆
事務所照明	蛍光灯 Hf32W x 2灯用
事務所空調	空冷ヒートポンプマルチ パッケージエアコン

BELS普及に向けて

- テナント向けビルパンフレットでのBELS特集ページの掲載（約5,000部）
- 社内イントラネットを通じた弊社従業員への啓蒙（約7万人）
- 評価プレートによるテナントへの啓蒙



評価プレート

日本生命のエコ取り組み（不動産）
～BELS（ベルス）認証取得～

私たちは営業部で不要な電気は消して省エネを意識しているつもりだけど、日本生命のビルって省エネなのかな。

なかなかおもしろい発想じゃな。実は、日本生命のビルで、BELSという認証を取得したビルがあるんじやよ。

初めて聞いたけど、それってどんな認証なのかしら？

BELSは、省エネ性能というモノサシで建物の「燃費」を横並びに比較できる認証なんじや。まあ、簡単にいうと省エネに優れたビルを星の数で示すって感じじゃな。

星の数で示すというのは、レストランやホテルのグレード評価に似てますね。

そうじゃな。レストランやホテルと同じで星を取ることで体が難しいんじやが、古いビルでも空調や照明を改修すれば省エネ性能が良いビルに生まれ変わるんじやよ！ちなみに星を2つ獲得することはとてもすごいことなんじや。

なるほど！省エネにも配慮してビルを改修しているなんて知らなかったわ。

BELS：Building Energy-efficiency Labeling Systemとは・・・
国土交通省がまとめた「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のためのガイドライン」を基に、事務所等の建築物に係るエネルギー消費量について、第三者機関が客観的に評価し表示を行う制度です。省エネ性能を星の数で示し、その数が多いほど優れたビルで、5つ星が最良となります。
(※国が認定した機関による評価が行われます)

※日本生命はH27年度5物件、H28年度11物件で取得しました。

☆☆☆☆	2物件	とみん日生春日町、厚木物流センター
☆☆☆☆	8物件	札幌、丸の内、丸の内ガーデンタワー、新宿NS、大塚駅前、横浜西口KN、淀屋橋イースト、熊本サンニッセイ
☆☆☆	6物件	九段センター、広小路、今橋、新大阪南口、三宮駅前、高松

社内啓蒙用ビラ

日本生命は、生命保険事業の特性に鑑み、収益性や安定性に加えて、公共性にも留意し、環境問題に対して適切に配慮したオフィス投資を行っています。

最後に

■ 合理性

ビルの付加価値向上



評価、認証取得に
かかる**手間**

■ 適正な設計値 ○ Aコンセント容量、照度など

テナントから**選好**される
ビル仕様



省エネの観点からみた
適正なビル仕様

■ ルール作りと普及

環境・省エネ性能を
統一的に見える化



BELS, CASBEE, LEED
等**多様**な評価ツール