

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

非住宅建築物の省エネラベルの
今後の展望について

2016/3/3
森ビル株式会社
環境推進室
太田 慶太

不動産業環境実行計画 ～サステナブルなまちづくりに向けて～

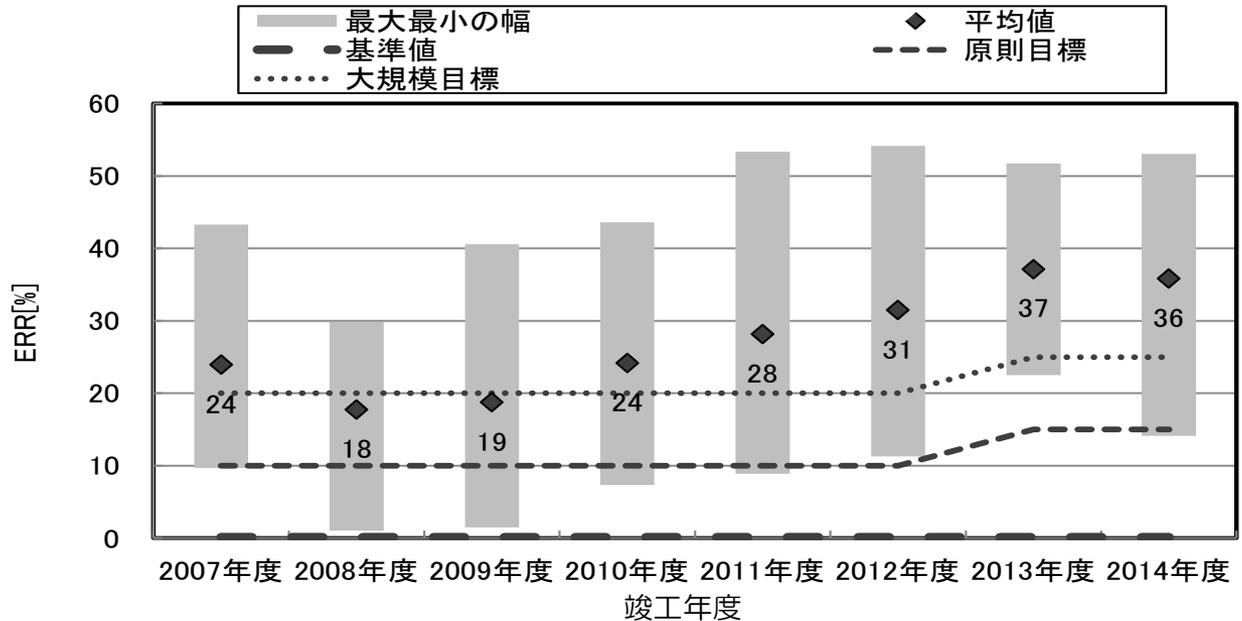
新築オフィスビルの環境性能の向上

設備の省エネ性能(ERR)の目標と実績

設備の省エネ性能の目標(原則:ERR=15%以上、大規模ビル:ERR=25%以上)の達成状況は以下のとおり。2014年度はそれぞれ94%、100%のビルで達成している。ERRは年々向上し、平均値では2008年度の18から2014年度の36に達している。

※ERR(Energy Reduction Ratio)
設備(空調、換気、照明、昇降機)の総合的な省エネ性能を基準値からの削減率で表現した指標。値が大きい方が性能が高い。

(注)
現在、国の新たな省エネ基準(一次エネルギー基準)に対応した新目標を検討中。

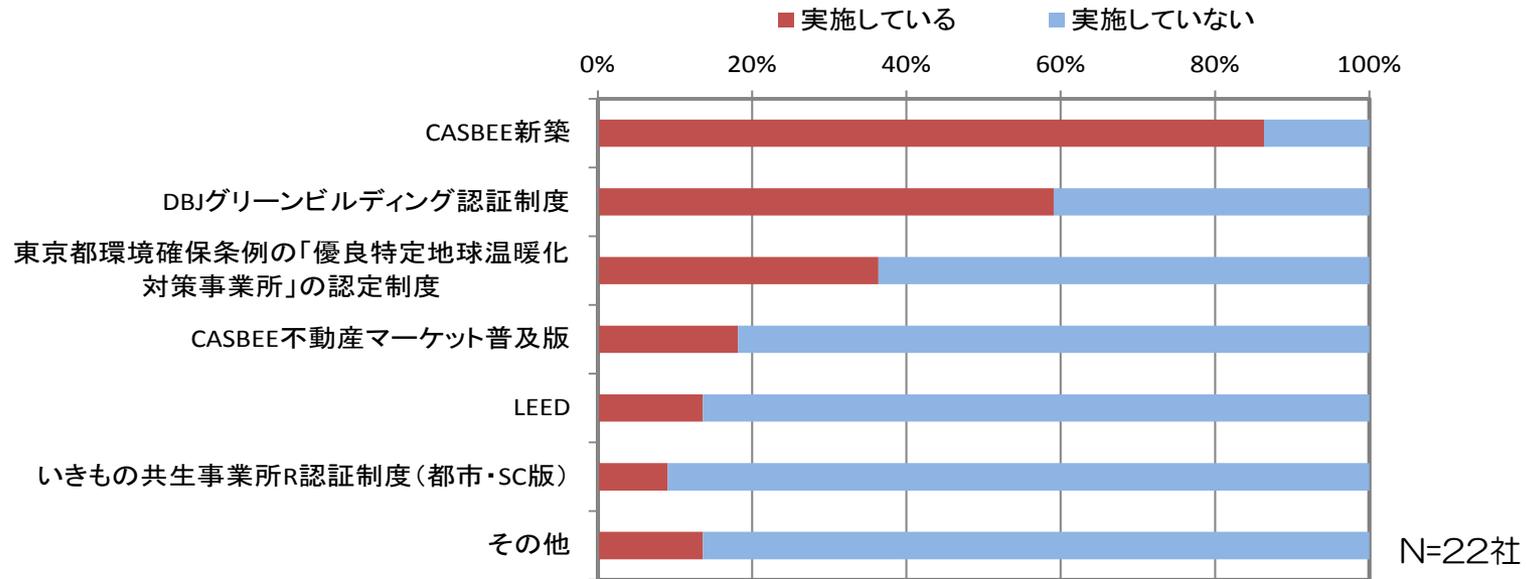


不動産業環境実行計画 ～サステナブルなまちづくりに向けて～

新築オフィスビルの環境性能の向上

不動産の環境価値評価の積極的活用

「CASBEE新築」を活用している企業が86%と最も多く、次いで「DBJグリーンビルディング認証制度」が59%、「東京都優良特定地球温暖化対策事業所」が37%、「CASBEE不動産マーケット普及版」が18%、「LEED」が14%となった。



虎ノ門ヒルズ



敷地面積	: 17,069m ²
延床面積	: 244,360m ²
用途	: 事務所、住宅、ホテル、店舗、 カンファレンス、駐車場
階数	: 地下5階・地上52階
高さ	: 247m（工作物込み255m）
着工	: 2011年4月
竣工	: 2014年6月

IBPAL $\Delta 16.3\%$
IBERR $\Delta 53\%$
(オフィス部分)

国交省 省CO2先導事業採択プロジェクト

■計画1：エリアカーボンハーフへの展開

- ・クラウド型テナントエネルギーWEBシステム

■計画2：超高効率熱源LOBAS+ 徹底計量BEMS

- ・潜熱/顕熱分離空調システム
- ・大型大深度蓄熱槽の設置
- ・熱媒3ソース化 6℃/13℃/37℃
- ・空調機廻り、テナント専用部を詳細徹底計量

■計画3：テナント志向型スマートオフィス空間の提供

- ・調光可能型LED照明システム
- ・FM向けテナントエネルギーWEBシステム

■計画4：積極的な緑化 6000m²

- ・緑の“量”の確保 緑化率44%
- ・緑の“質”の確保 生物多様性配慮

■計画5：エコライフを促す仕組み

- ・いつでもどこでも見える化
(館内映像システム+WEBシステム)
- ・住宅見える化システム
- ・ドライミスト
- ・憩える緑地空間の提供

■その他ベースとなる省エネ・省CO2技術

- ・太陽光発電約50kW
- ・熱負荷低減ペリシステム (Low-Eガラス, 簡易IP700-)
- ・IPMモーター
- ・大規模蓄熱槽, 大温度差送水, 可変揚程VWV制御
- ・外気冷房, CO2制御
- ・セキュリティ連動照明空調停止制御
- ・中水, 雨水再利用
- ・共用部LED、人感センサー制御
- ・住宅次世代省エネ基準断熱
- ・住宅高効率給湯, 全熱交換機



CASBEE 認証取得

環境配慮設計ツールとしてCASBEE新築を利用し、最高ランクの「S」認証を取得することを目標としています。また、CASBEE不動産（マーケット普及版）についても、9物件で「S」または「A」を取得しています。

【CASBEE 新築 Sランク】

虎ノ門ヒルズ



アークヒルズ 仙石山森タワー



平河町森タワー



【CASBEE 不動産評価認証】

物件	評価
六本木ヒルズ森タワー	S
アークヒルズ アーク森ビル	S
愛宕グリーンヒルズ MORI タワー	S
六本木ヒルズ クロスポイント	S
永田町山王森ビル	S
虎ノ門 35 森ビル	A
虎ノ門 36 森ビル	A
後楽森ビル	A
芝三田森ビル	A

環境配慮設計指針としてCASBEE新築を利用、大規模プロジェクトでは“S”認証取得を目指している。

今後の開発PJ



ご清聴ありがとうございました。

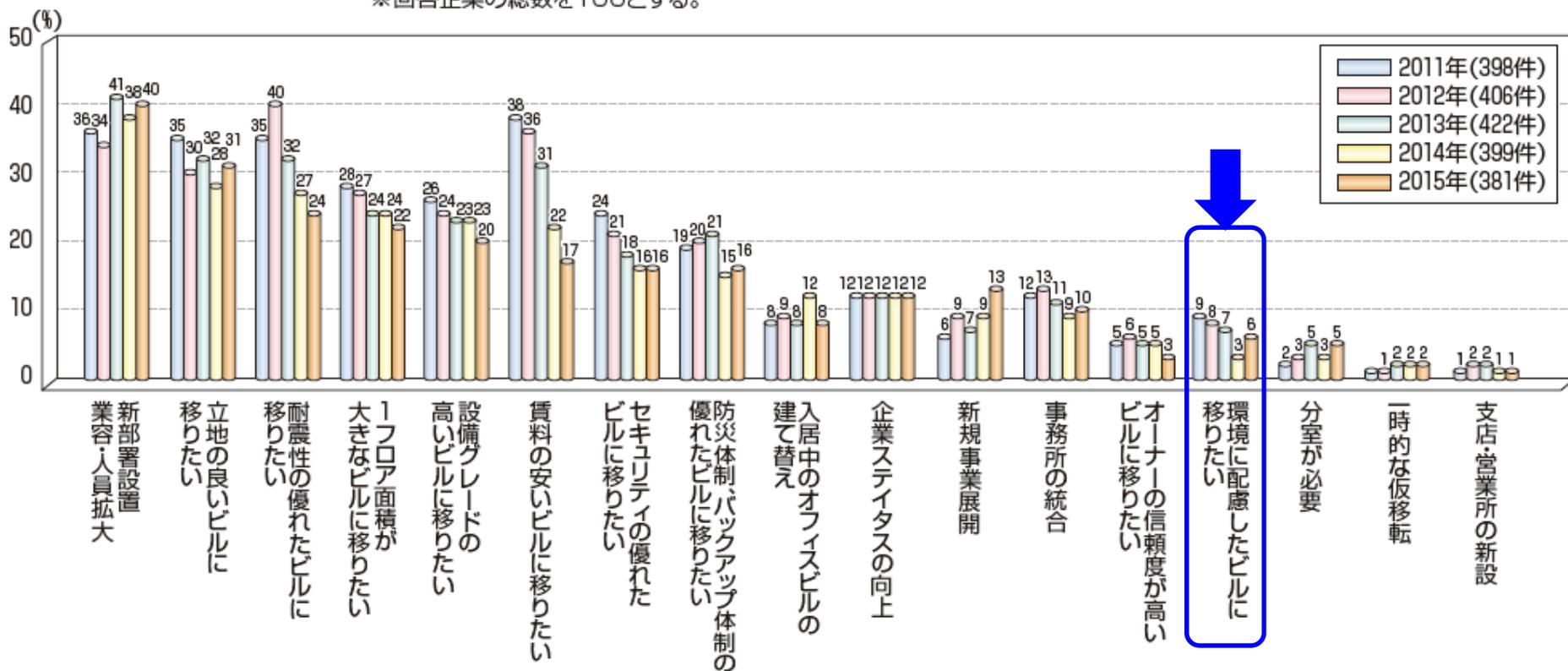


森ビル株式会社

(参考) オフィスニーズ調査結果

環境配慮については依然低い水準ではあるが、一部外資系金融など高い環境意識のテナントも存在。

【図5：新規賃借予定理由】 ※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。



出典：「2015年 東京23区オフィスニーズに関する調査」 2015.12.15 (森ビル)