

住友ベークライトと野村不動産投資顧問、立場の異なる事業者が取り組む

不動産投資家と一緒に省エネ連携

商業ビルの権利関係は複雑になっている。複数の所有者がいるのは当然のようになり、さらにREIT（不動産投資信託）の物件も増えている。ビルの省エネ、環境対応にはオーナー、テナントだけでなく、投資ファンドの構成員の協力も不可欠になりつつある。



住友ベークライト・田村信之氏（右）
野村不動産投資顧問・加藤巳幸氏（左）

立場の異なる2つの事業者がビルを所有する

テナントビルにおける「オーナー・テナント問題」は、ビルの省エネ戦略にとって大きな問題になっている。電気の使用量に応じて電気料金を支払うビルでは、省エネはテナントにとって経費を削減できる実質的なリターンがある。その反面、設備費用を負担するオーナーには直接のメリットは少ない。しかしテナントが入る天王洲パークサイドビルは2013年1月全館のLED照明化に成功したのである。

天王洲パークサイドビルの実質的な所有者は住友ベークライトと野村不動産オフィスファンド投資法人である。

ビルは22階建て。上層階の16階以上は住友ベークライトが所有し本社として活用している。野村不動産オフィスファンド投資法人はそれ以外の低層階を所有している。いわゆるREIT物件である。資産運用を任されているのが野村不動産投資顧問である。

一般的には、省エネは設備投資が必要になる。野村不動産投資顧問 NOF 運用部資産運用課課長、加藤巳幸氏が説明する。

「テナントビルとしての運用で投資家への配当を確保するのが我々の仕事。常にそのことを考える必要がある」

一方、住友ベークライトは2020年度までに2005年度比で25%のCO₂削減を目標に掲げるメーカーである。いわば性格の異なる立場の「オーナー」が所有するビルなのである。

ESCO を活用し、 省エネ・コスト削減に成功

省エネのきっかけはコスト削減である。06年の話である。ESCOの事業者から話が持ち込まれたのである。

「地下駐車場の CO₂ 濃度制御装置が ESCO を利用すれば費用の持ち出しなしで更新できる。それで省エネとコストが削減できるということで関心を持った」(住友ベークライト総務法務部担当部長 田村 信之氏)

しかも、国内排出量取引制度に参加することで補助金の申請もできる。

これには野村不動産投資顧問としても異論はなかった。手掛けたのは駐車場のファン周欠運転制御、2次ポンプの変流量制御、照明の高効率化などである。ESCO サービスの導入で年間 284 トンの

CO₂ が削減できた。

ここまでの取組はテナントを巻き込まない、バックヤードの省エネが中心だった。状況を変えたのは、東日本大震災である。節電は使命になった。

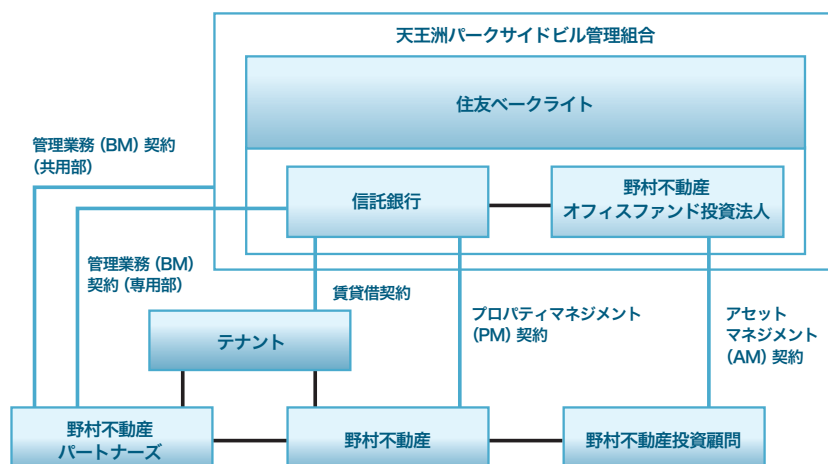
「テナントの協力はすごかった。蛍光灯の間引きは当たり前。中には真っ暗な中で仕事をする会社もあった」（加藤氏）

全館一斉にLEDを導入、 電力消費を4割削減

さらなる節電のため、住友ベークライトと野村不動産投資顧問はビルで使用するエネルギーの洗い出しを行った。空調は地域冷暖房の熱源を活用している。そのため、もっとも電力消費が多いのは照明であることが分かった。

すぐにLED照明が検討された。しかし

天王洲パークサイドビル関係図



全館を LED 照明にすると 1 億円を超す設備投資が発生する。住友ベークライトは LED 導入に問題はなかった。工場が徹底した省エネに取り組んでいる中、本社ビルも率先して対策を講じる責任があった。しかし野村不動産投資顧問は投資家に対する配当への影響を検討する必要がある。『LED 照明の更新費用を一括で支払うと補助金の交付を受けても配当が大きく減額してしまう。そうなると野村不動産オフィスファンド全体で継続的に照明器具の更新ができなくなる可能性がある』(加藤氏)

議論の真っ最中に ESCO によるリース方式にも補助金が出ることが分かった。これなら配当への影響は最小限に抑えられる。長期的にはメリットがあると LED 導入に踏み切った。

テナントは協力的だった。補助金申請にはテナント全員の承認印が必要だったがすぐに集まった。ビル管理会社の野村不動産パートナーズはテナントに対する LED の性能の説明や LED 選定評価に協力した。導入された LED 照明は 9223 台。電力消費は約 4 割削減した。オーナー、テナント、ビル管理会社が三位一体となって LED 化は実現したのである。

日本政策投資銀行のビル評価 「シルバー」認証取得

天王洲パークサイドビルは環境や省エネに関する情報交換を密に行っている。毎年、管理組合が中心となって、テナント、オーナー、ビル管理会社などによる省エネ会議を開いている。ここで CO₂ の削減量、新しい省エネ機器の導入など、必要な情報を公開している。

テナントが自らエネルギー使用量をリアルタイムでモニタリング可能なシステムも導入し、エネルギー効率化に向けてテナントとの連携を図っている。いわゆる「見える化」である。こうした活動は第三者機関にも評価された。日本政策投資銀行は環境・社会への配慮で不動産価値を評価する Green Building 認証を行っている。天王洲パークサイドビルは当初「ブロンズ」の評価だったが、LED 化で「シルバー」にランクアップした。

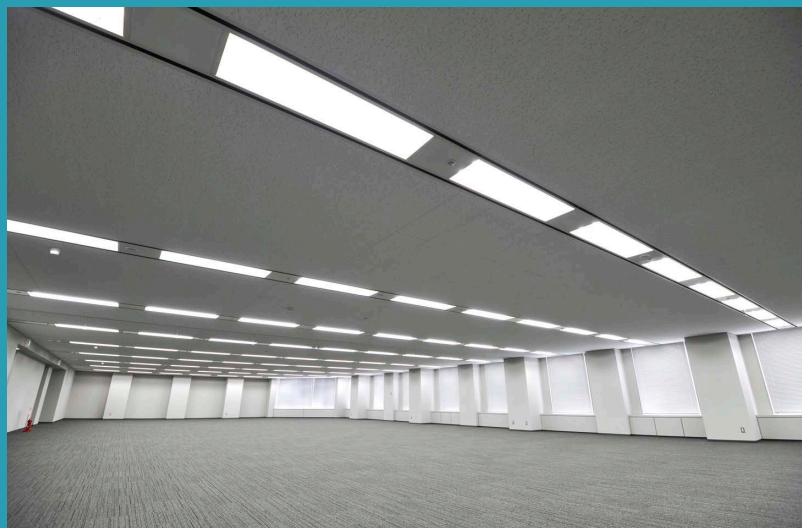
野村不動産投資顧問にとって LED 照明導入は良いモデルケースになった。「世の中の動きに遅れた REIT 物件は評価されない」(加藤氏) と同社が抱える他の物件にも LED 化などの省エネ対策を進めている。

「環境性能がビルの価値を高める時代」へと確実な変化が起きている。



建物名称	天王洲パークサイドビル
所在地	東京都品川区東品川二丁目5番8号
竣工	1995年1月
延床面積	45,183㎡

天王洲パークサイドビルの所有者は住友ベークライトと野村不動産オフィスファンド投資法人である。住友ベークライトは自社所有階を本社として活用。野村不動産投資顧問は野村不動産オフィスファンド投資法人が所有する天王洲パークサイドビルの持ち分についての運用を委託され、配当を確保する役割を担っている。ビル管理は野村不動産パートナーズが担当している。



天王洲パークサイドビルでは東日本大震災をきっかけに全館に LED 照明を導入した。その他、誘導灯の LED 照明化、空調温度の緩和、お昼休みの全消灯、夏期休暇中のトイレの便座暖房オフなど。様々な対策によって 2012 年度は 832 トンの CO₂ を削減した。テナントは環境意識が高く、積極的に協力してくれたという。

天王洲パークサイドビル
東京都品川区東品川
二丁目 5 番 8 号

