

東京都 テナントビルの
低炭素化・省エネ化に向けた普及促進セミナー
2018年1月26日

中小ビルの課題とビルの価値を高める新しい視点 ～バリューアップとグリーンリース～

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

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。

Contents

1. 中小ストックビルの実態と課題
2. テナントが求める新たな視点
3. ビルの強みと弱みの発見・気付き
4. バリューアップとグリーンリース

Profile



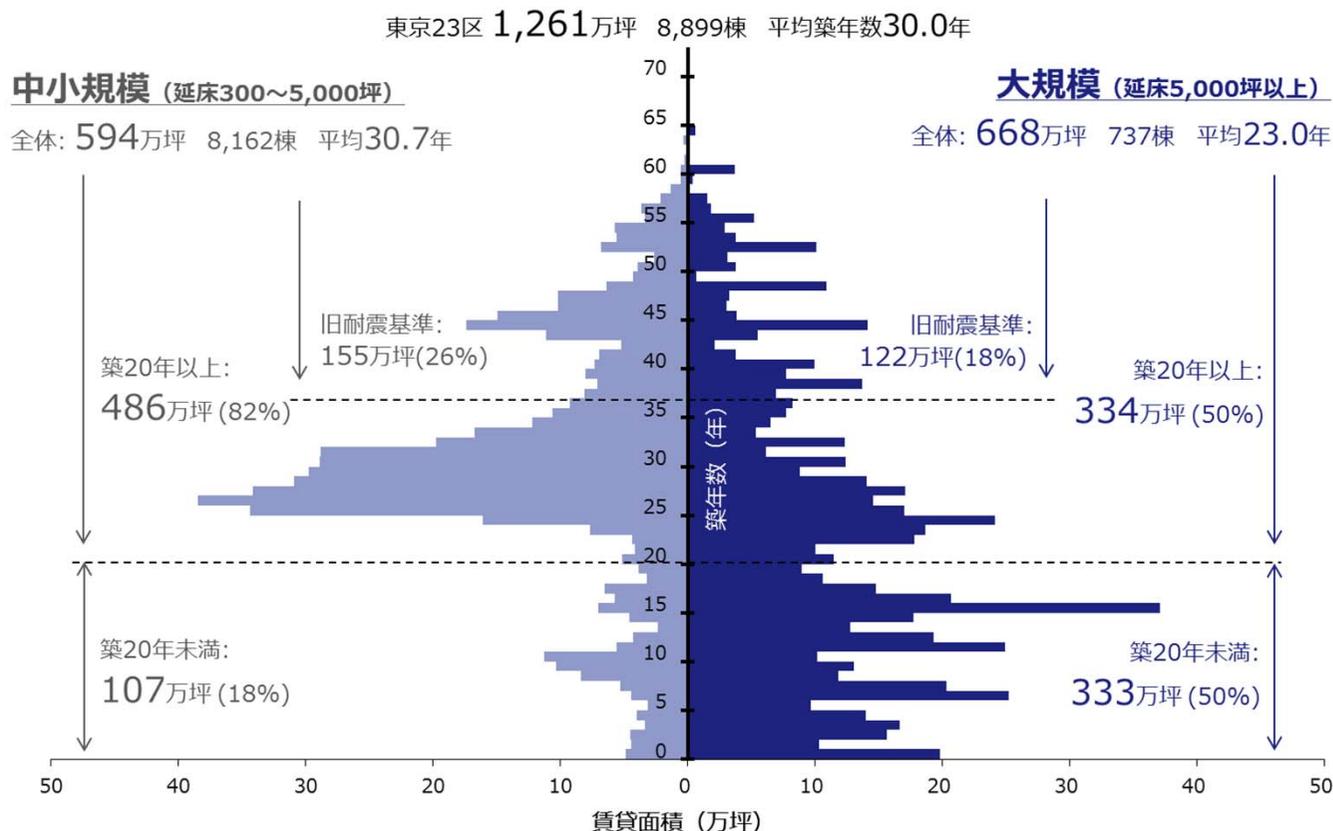
吉田 淳 (よしだ あつし)

(株)ザイマックス不動産総合研究所 取締役 主幹研究員

日本リクルートセンター（現・リクルート）入社。ビル事業部西日本部長などを経て、リクルートビルマネジメント（現・ザイマックス）取締役。
2001年ザイマックスビルディングサイエンス（現・ザイマックス不動産総合研究所）を設立し、現職。建物管理、修繕、エネルギー・環境不動産分野の研究を主幹している。CASBEE不動産評価検討小委員会委員、スマートウエルネスオフィス研究委員会・評価ツール開発WG委員、不動産証券化協会・資格教育小委員会分科会委員、東京都・中小テナントビル低炭素パートナーシップ委員などを務める。

ザイマックスオフィスピラミッド2018

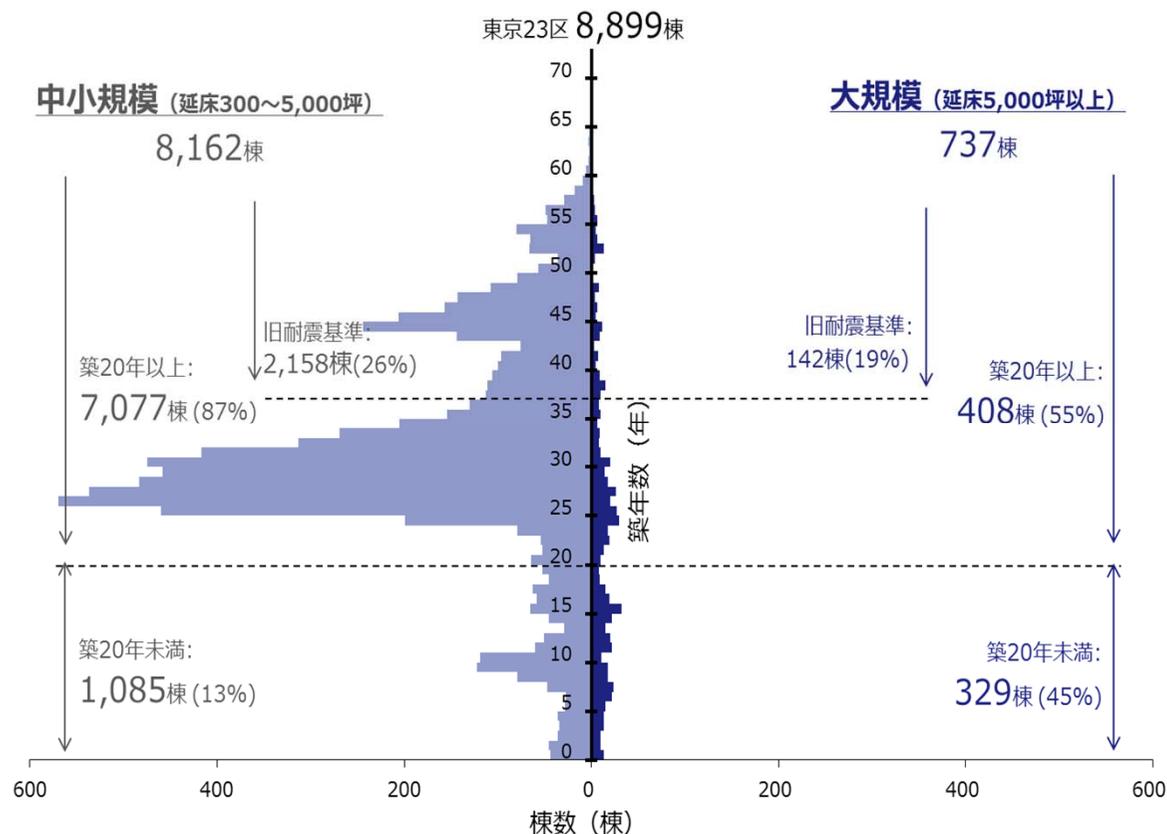
- ・ストック化社会へと移行している
- ・供給の中心は大規模ビル
- ・高スペックの大規模ビルの新規供給→旧Aクラスビルとのスペック差が拡大する虞



出所：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2018」
 なお、以降のページで出所記載がない図表は、全てザイマックス不動産総合研究所

ザイマックスオフィスピラミッド2018

- ・ 中小規模ビルが築古化している。中小規模オフィスビルの魅力が引き出せない、空きビル化し、社会問題化してしまう虞がある
- ・ 底堅いニーズはあるが、中小規模ビルの新規供給は少ない

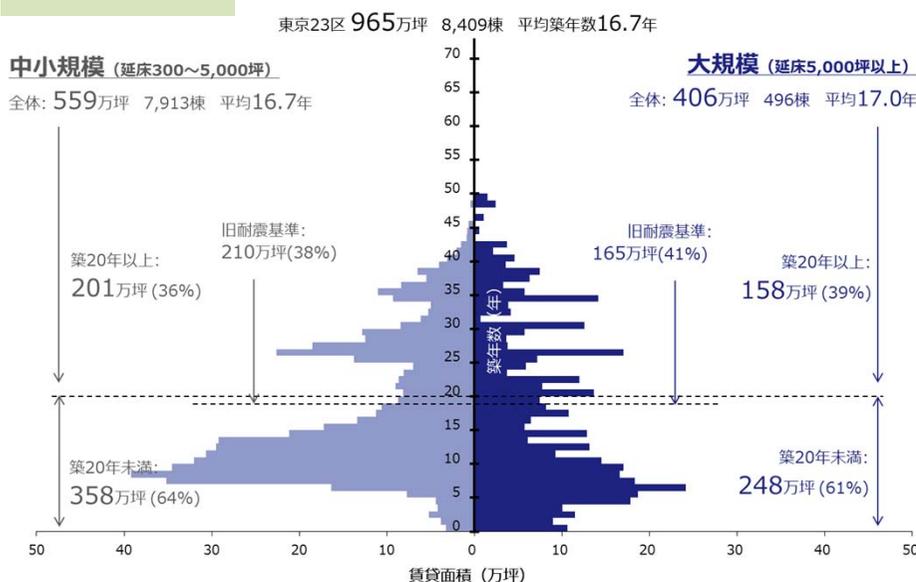


出所：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2018」

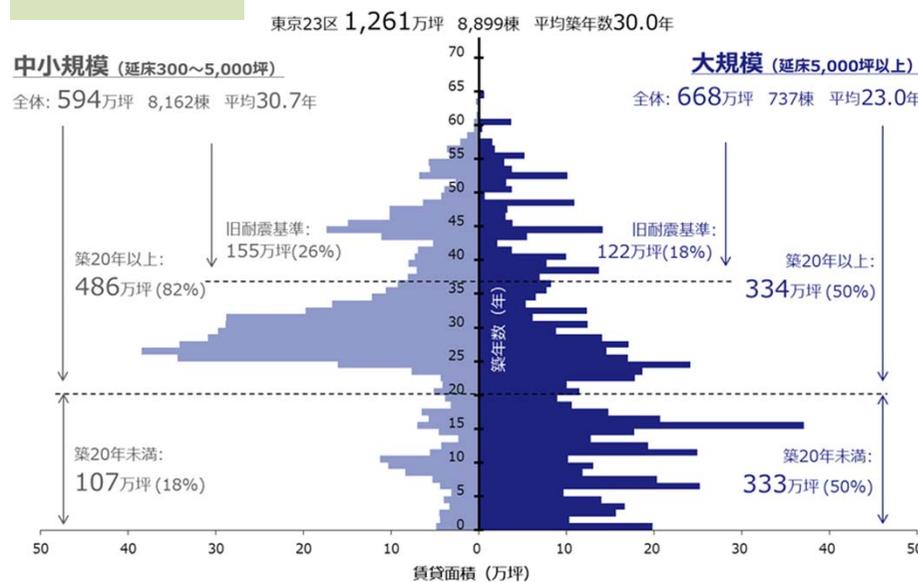
ザイマックスオフィスピラミッド2018

- ・ 供給の中心は大規模ビル 面積6.5割増 平均築年数 +6年
- ・ 供給が少ない中小規模ビル 面積は微増 平均築年数 +14年（築古化が進む）

2000年



2018年



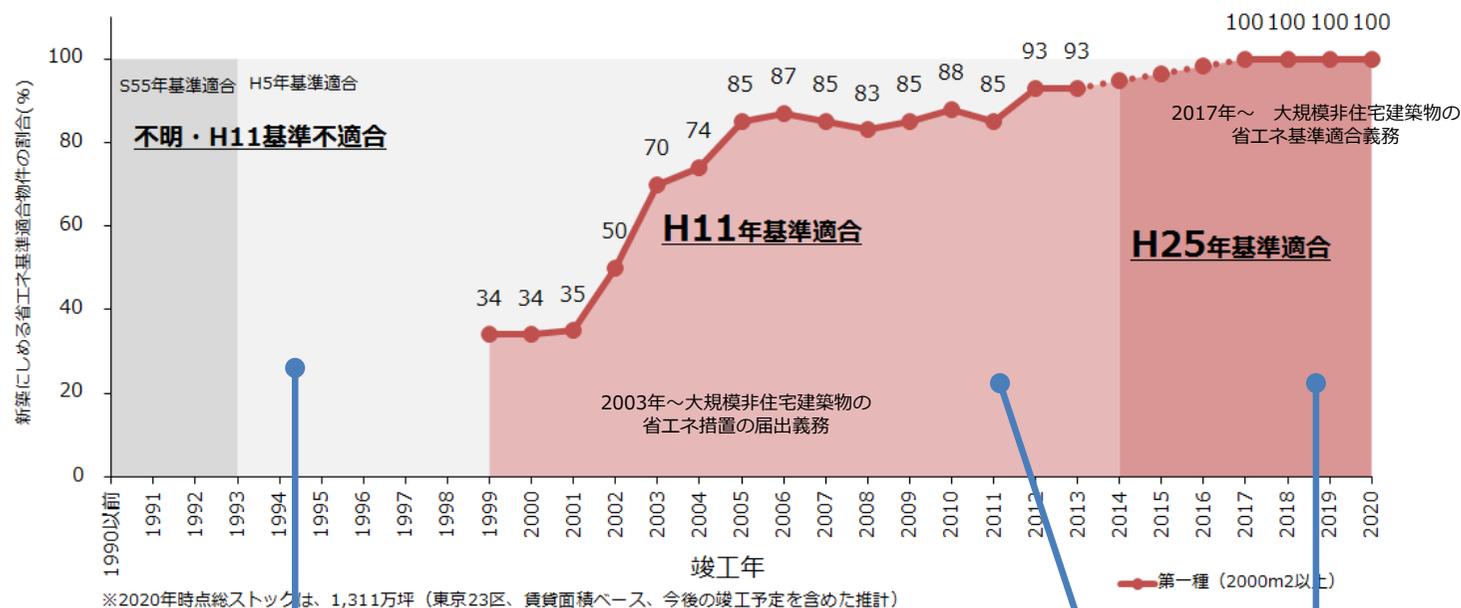
	2000年			2018年			増加（2000→2018年の変化）		
	中小規模	大規模	全体	中小規模	大規模	全体	中小規模	大規模	全体
賃貸面積	559万坪	406万坪	965万坪	594万坪	668万坪	1,261万坪	+ 35万坪	+ 262万坪	+ 296万坪
（割合）	58%	42%		47%	53%		+ 6%	+ 65%	+ 31%
平均築年	16.7年	17年	16.7年	30.7年	23年	30.0年	+ 14.0年	+ 6.0年	+ 13.3年

出所：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2018」

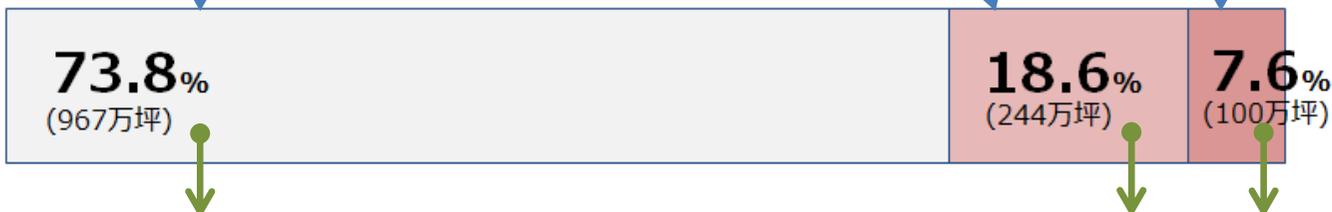
Copyright © Xymax corporation. All rights reserved.

省エネ基準の適合状況

- ・ H25基準（H11基準） 適合・適合相当のストックは限定的



東京23区
2020年時点
総ストック
に対する割合
(面積ベース)

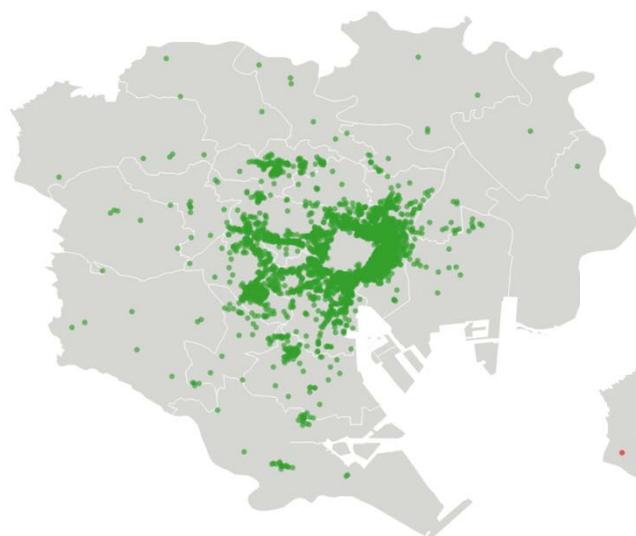


・ 基準不適合のストック
→ リノベーションを促す仕組みが求められる

適合・適合相当
のストック

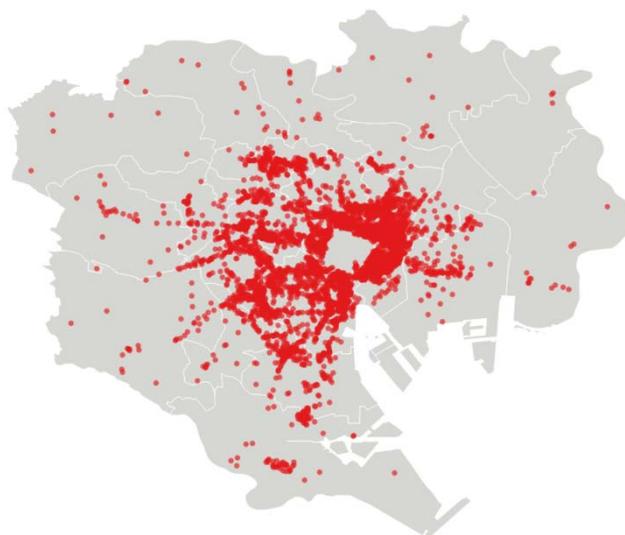
出所：国土交通省「省エネ判断基準適合率の推移」および、ザイマックス不動産総合研究所「オフィス供給量2016」をもとに、ザイマックス不動産総合研究所が推計

築古ビルの立地の検証

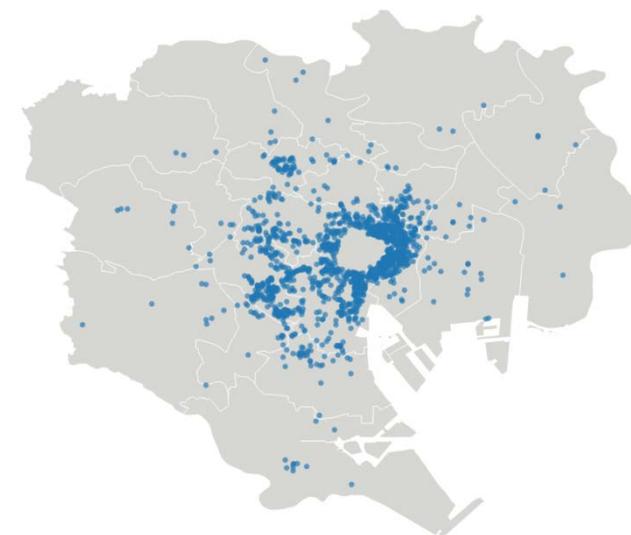


バブル前(緑)

バブル期の立地は、従来のオフィス立地に比べ、
地理的に大きく広がった



バブル期(赤)

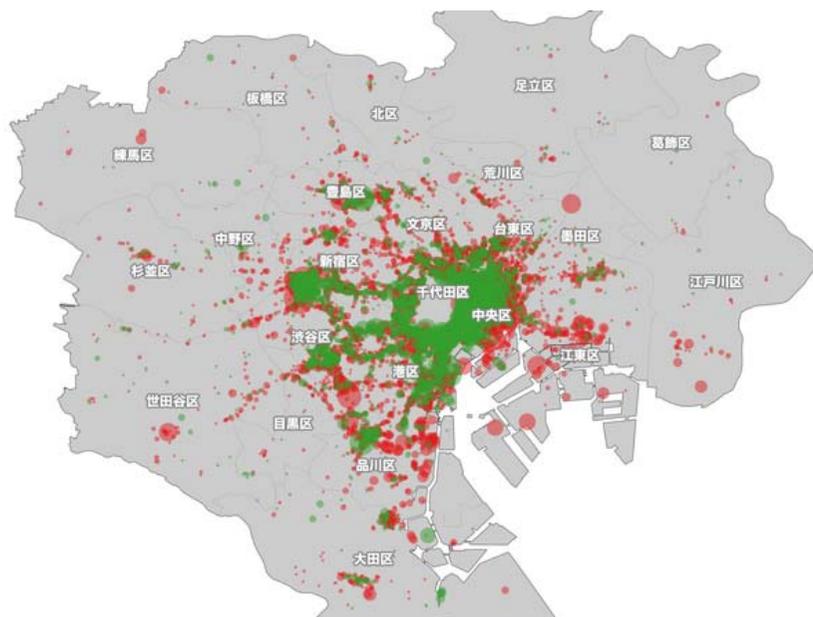


バブル後(青)

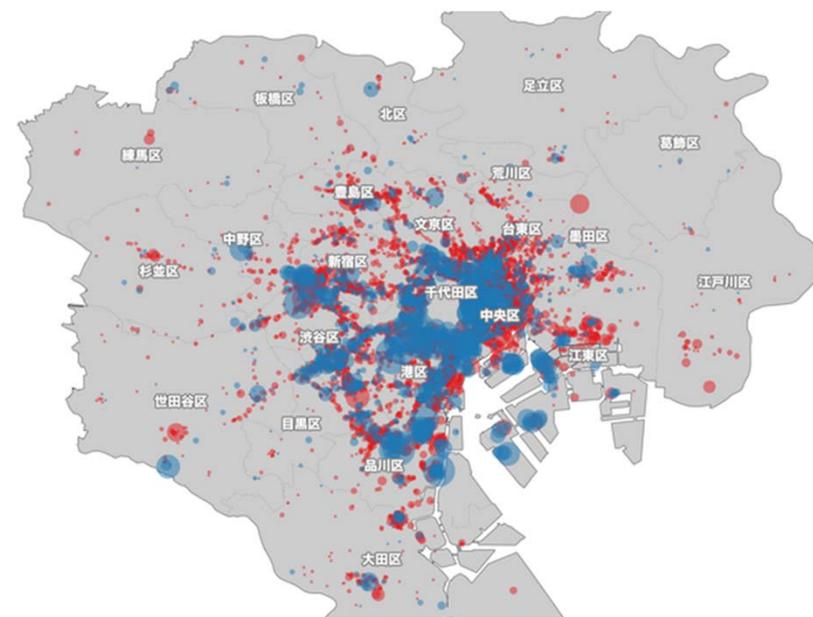
バブル期前後のビルの地理的分布

- ・ 建て替えや改修期を迎える築古ビルの立地の検証
改修や建て替えを計画しているビルは、はたしてオフィスに適したエリアに立地しているか

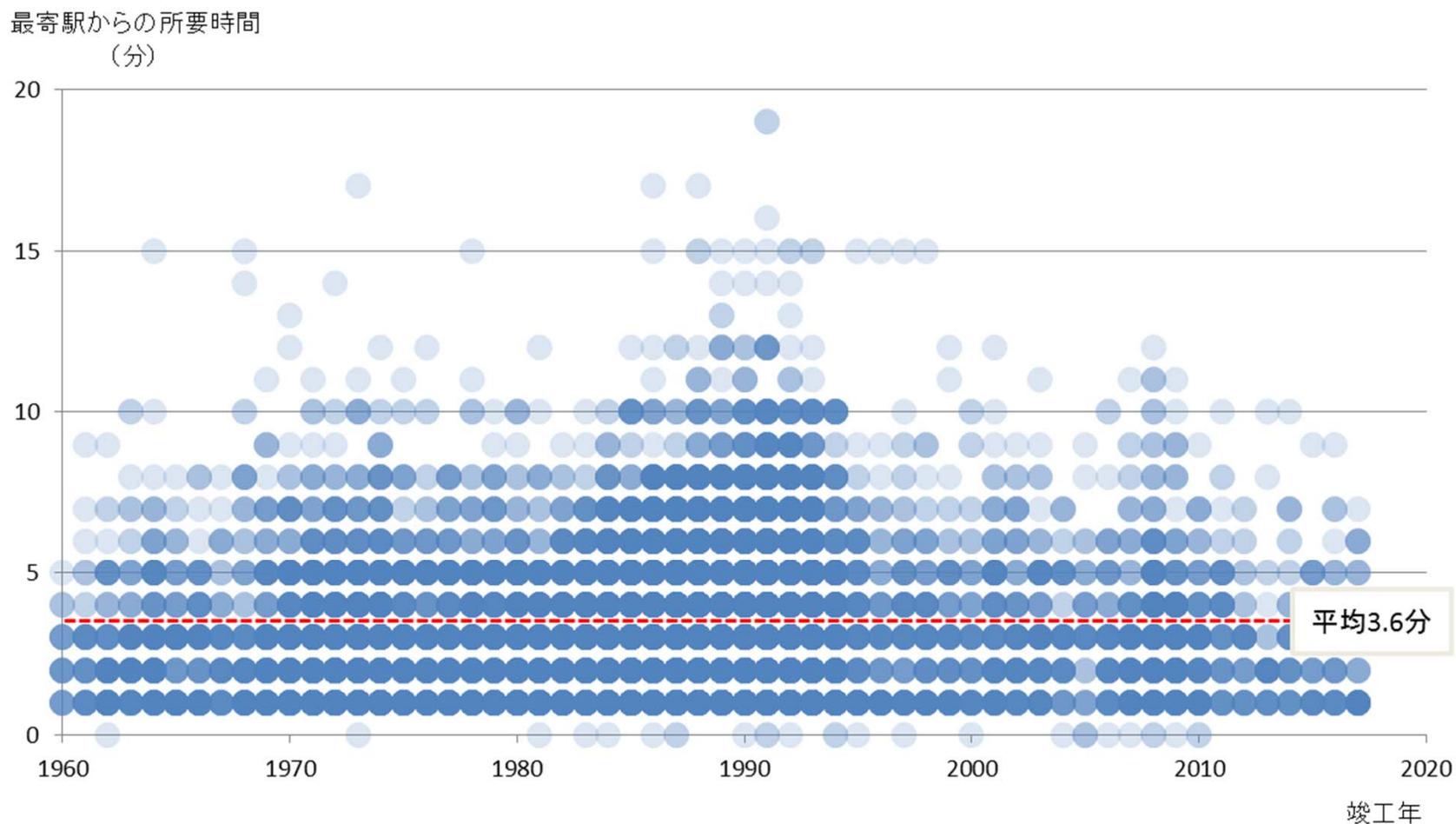
バブル前（緑）とバブル期（赤）



バブル期（赤）とバブル後（青）



【東京23区】最寄駅からの徒歩分数



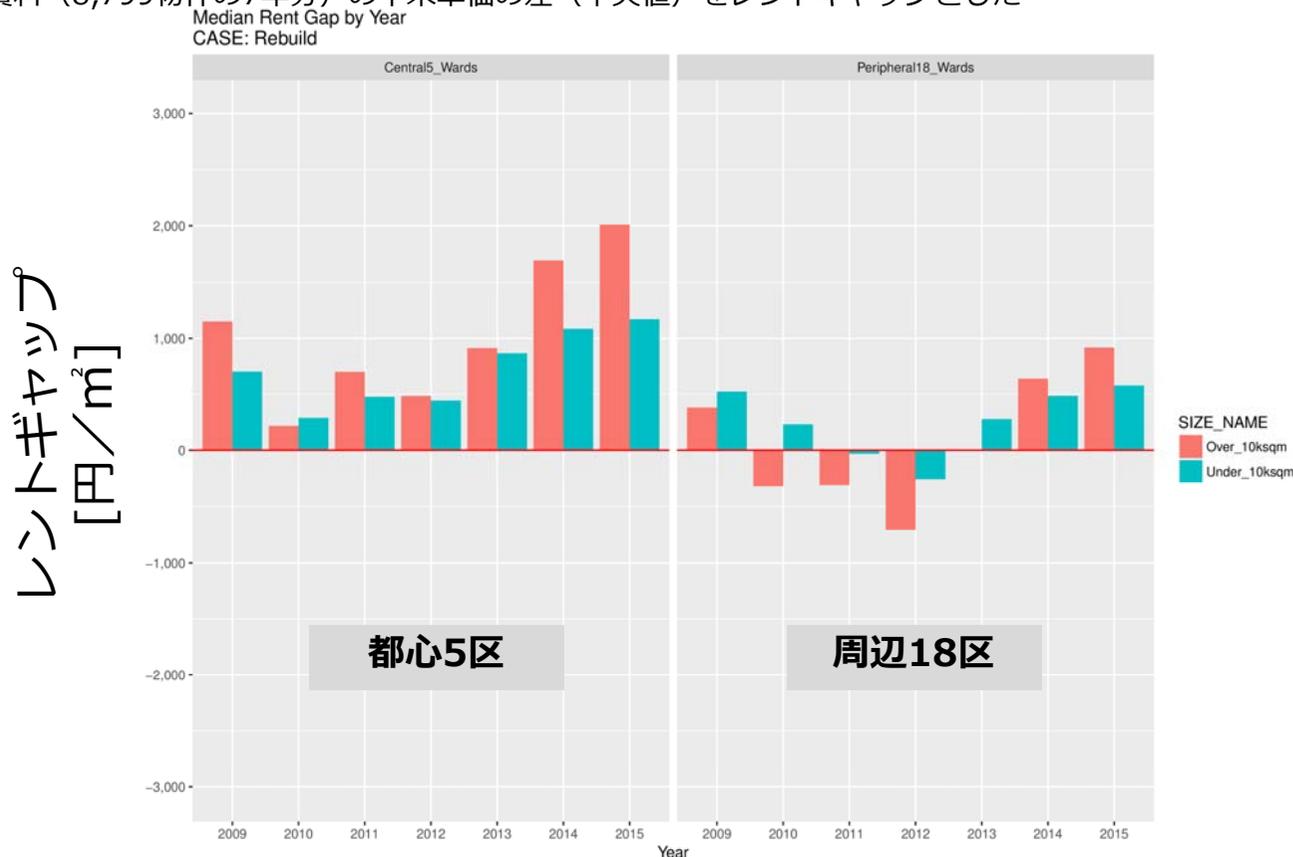
レントギャップの推計

・レントギャップの中央値：立地と規模による比較

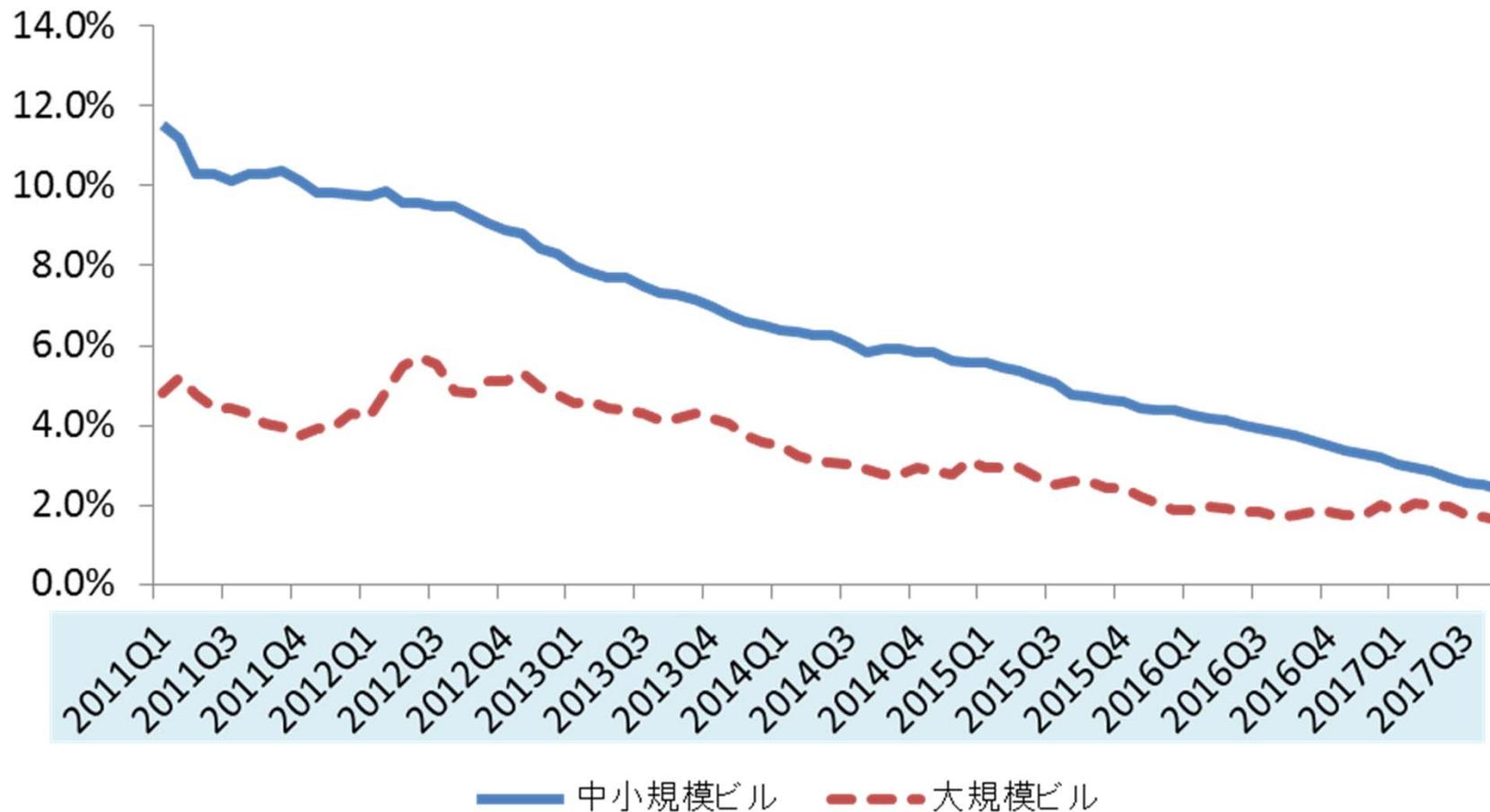
建替えを想定した場合、周辺部ビルのレントギャップは小さく、マイナスの時期もある
 周辺部の中小ビルは自力での更新が難しく、隣地と一体化して建替える・収益が上がる他の用途への転換 などが必要

* 成約時期が2009年から2015年の新規成約賃料と、2009年から2015年の支払賃料を基に、線形回帰モデルで算出した

理論賃料（8,799物件の7年分）の平米単価の差（中央値）をレントギャップとした

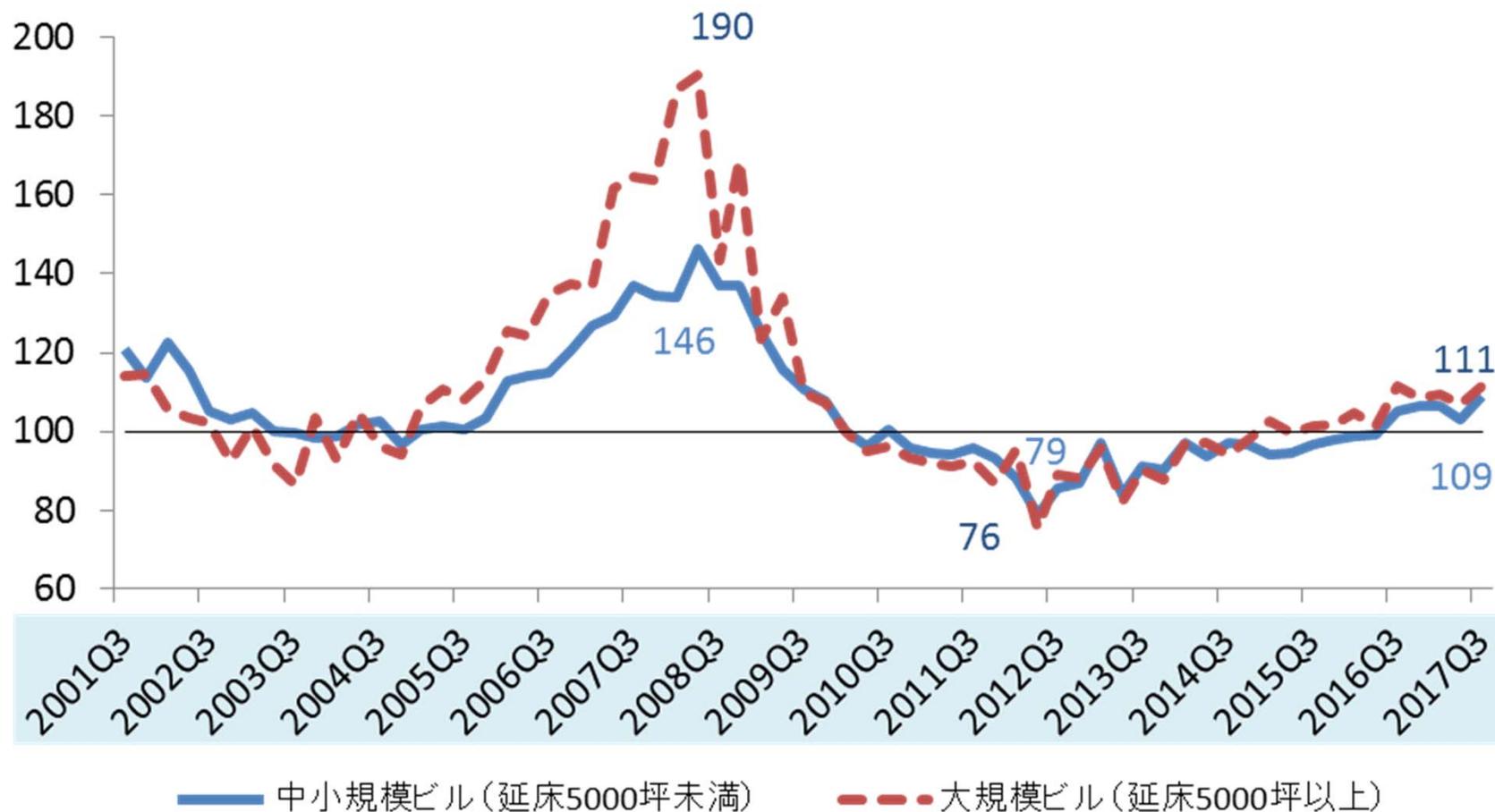


【東京23区】規模別空室率



出所：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスマーケットレポート 東京 2017Q3」

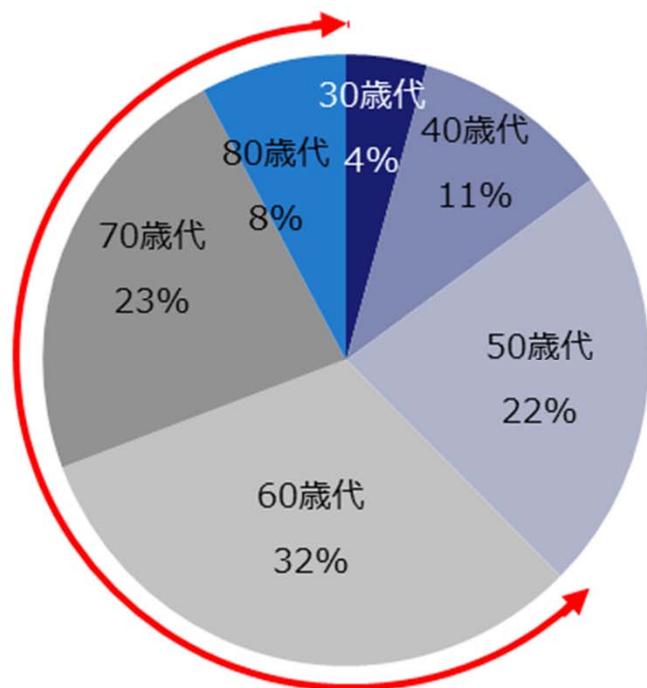
【東京23区】新規成約賃料インデックス



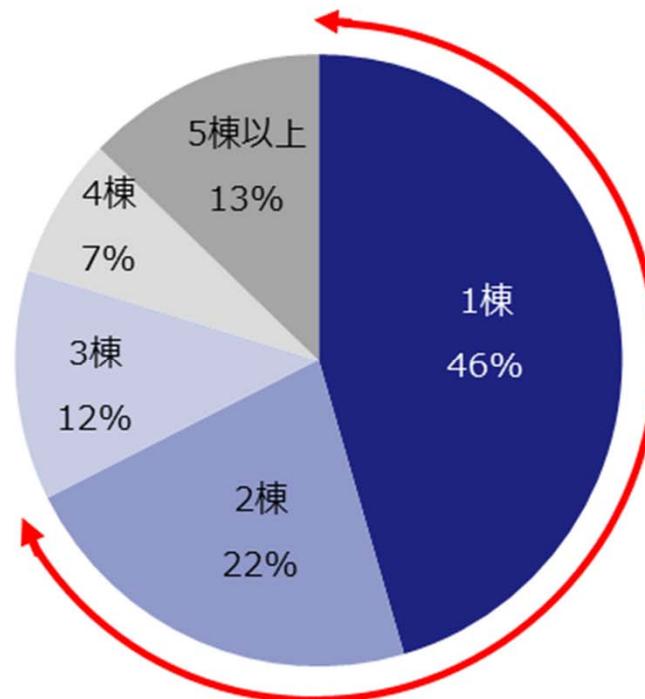
出所：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスマーケットレポート 東京 2017Q3」

ビルオーナーの実態調査 2017

経営者の年齢 (n=488)



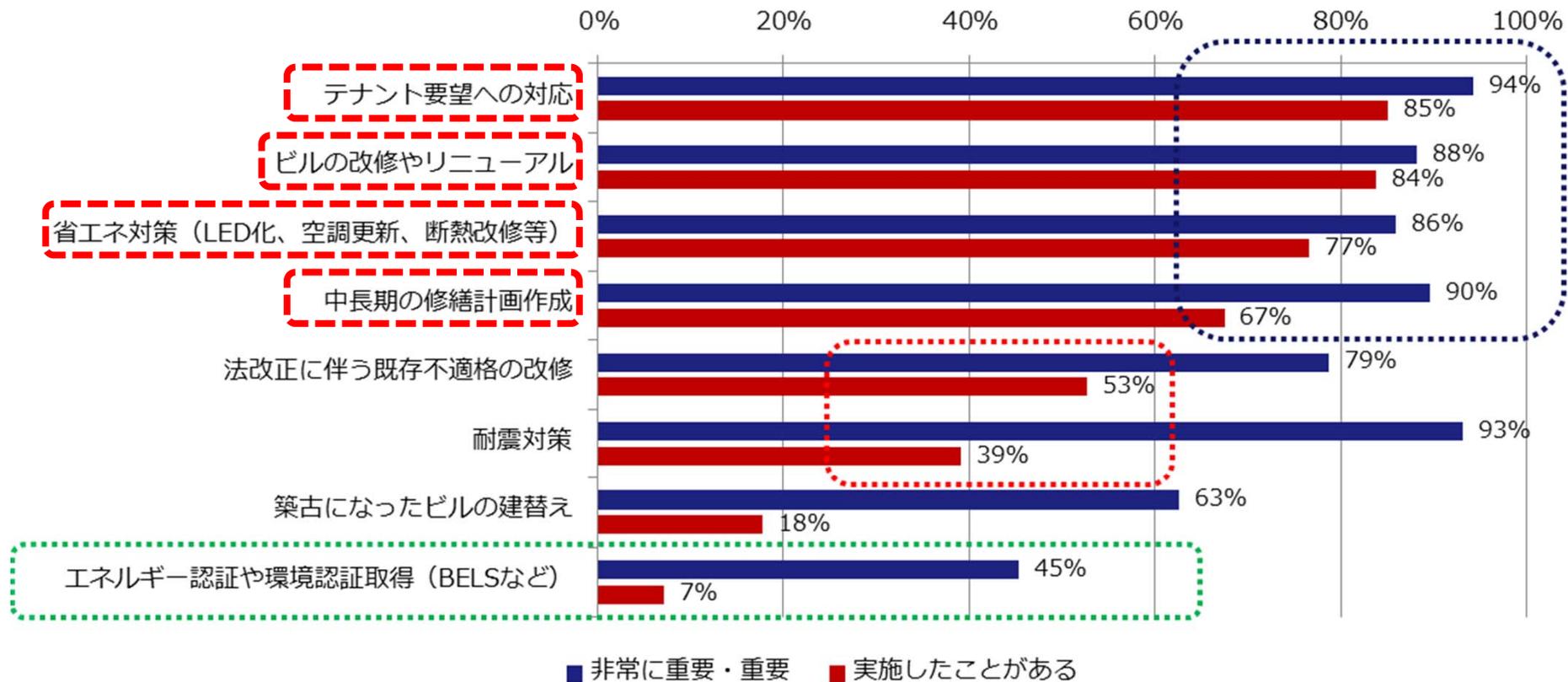
合計保有棟数 (n=484)



出所：ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査 2017」

ビルオーナーの実態調査 2017

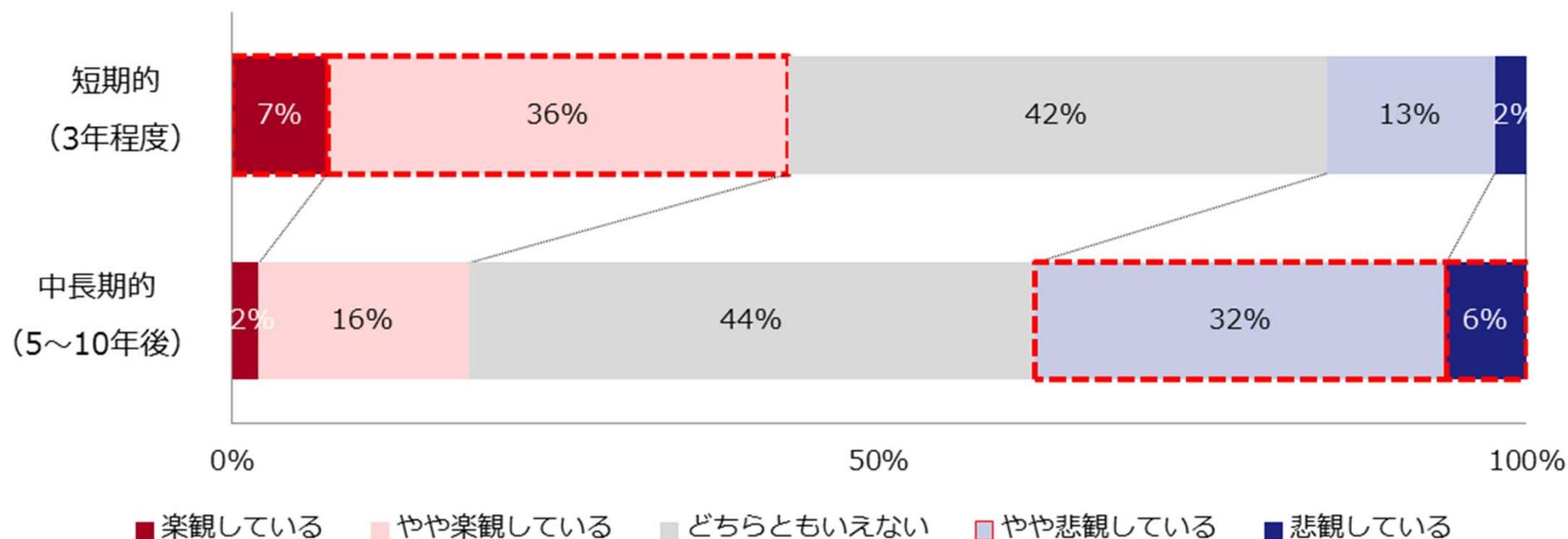
賃貸ビル事業で重視する項目と実施の有無 (n=492)



出所：ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査 2017」

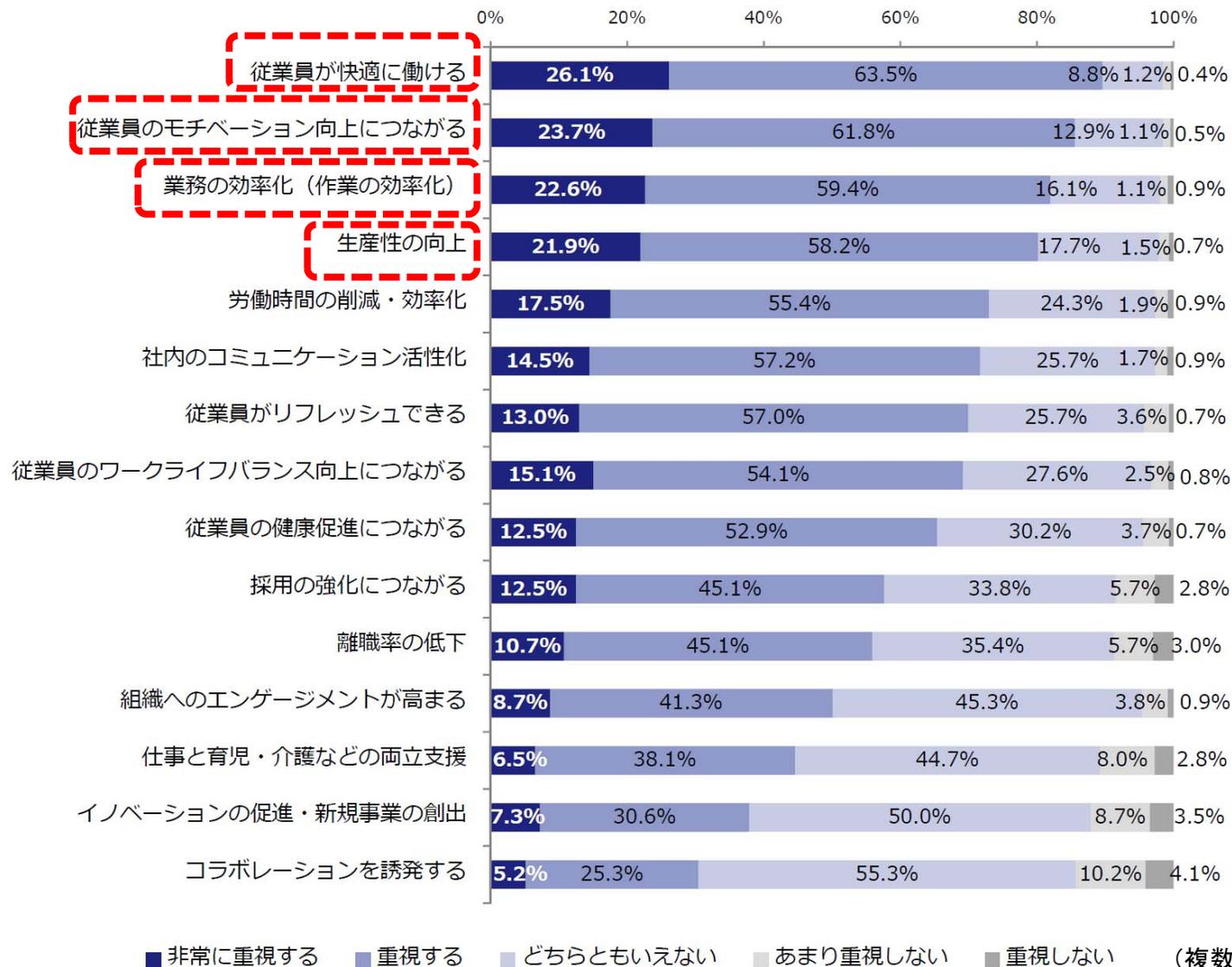
ビルオーナーの実態調査 2017

今後の見通し(n=486)



出所：ザイマックス不動産総合研究所「ビルオーナーの実態調査 2017」

オフィスに求める要素（ソフト面）



出所：ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017秋」

Copyright © Xymax corporation. All rights reserved.

知的生産性のコスト

- ・「1%」のエネルギーがオーナーやテナントの関心事なのか？

Energy costs	5,400円	Rental costs	64,697円	Staff costs	602,000円
--------------	--------	--------------	---------	-------------	----------

エネルギーコスト 5,400円

* $1,613\text{MJ/m}^2 \cdot \text{年} \times 1.92\text{円/MJ} \div 0.6$ (レントブル比) $\times 3.3 \times 3.8$ 坪 (1人当り面積) $\div 12$ か月 マネジメントコスト含まず

ザイマックス不動産総合研究所「オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査(2016年12月まで)」

賃料 64,697円

* ザイマックス不動産総合研究所「1人あたりオフィス面積調査(2016年)」

人件費 602,000円

* 平成28年賃金構造基本統計調査の東京(男女)の平均給与額に、

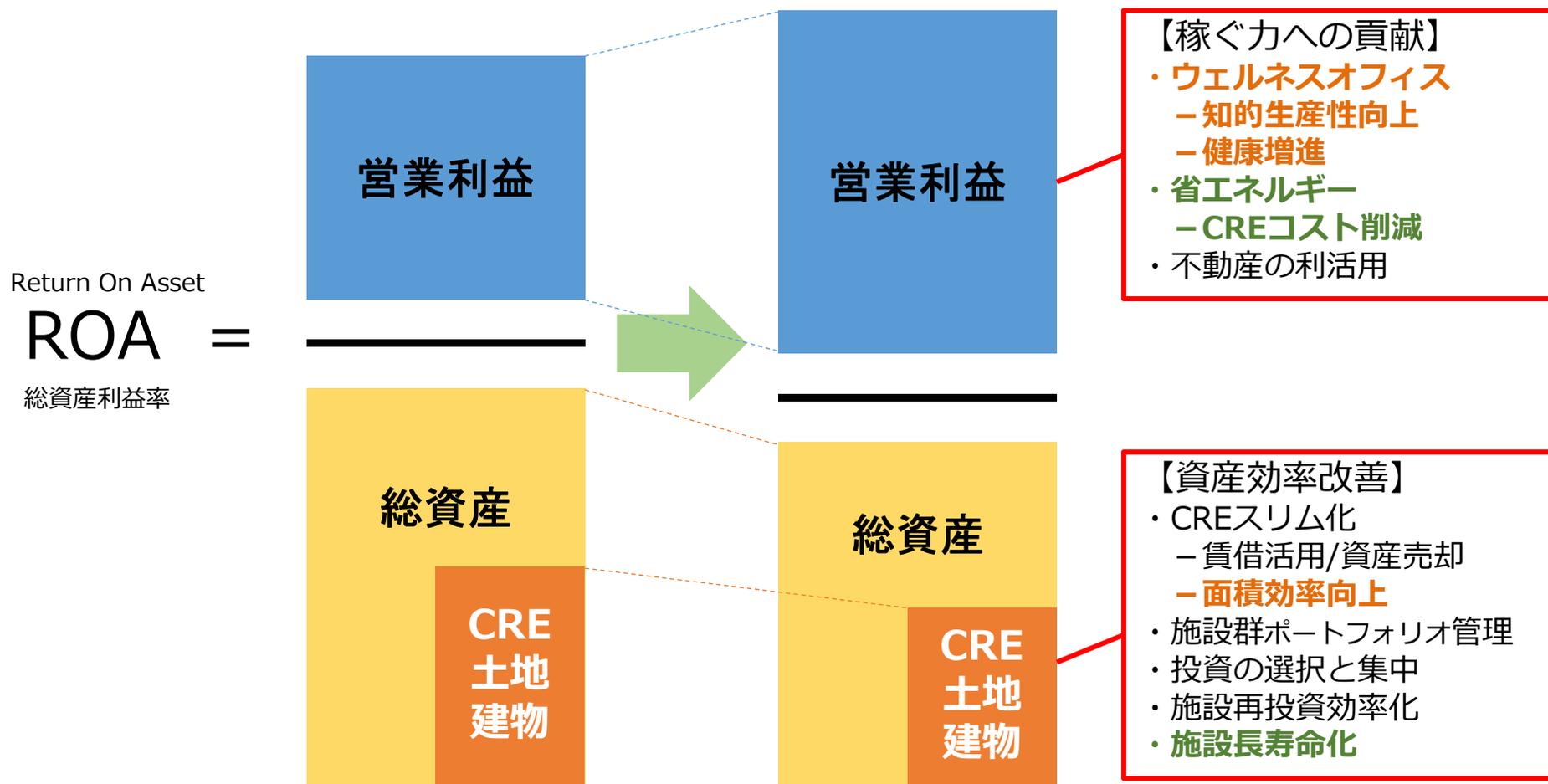
福利厚生費調査(経団連2013年)の現金給与に対する法定・法定外福利厚生費の割合19.3%を加えた額

東京	年齢	勤続年数	所定内実労働時間数	超過実労働時間数	きまって支給する現金給与額	年間賞与その他特別給与額
	歳	年	時間	時間	千円	千円
男女計	41.4	11.7	160	13	403.4	1219.1
男	42.8	13.2	161	14	445.3	1428.7
女	38.6	8.9	159	10	320.4	803.6

出所：平成28年賃金構造基本統計調査(都道府県別第1表10人以上)

稼ぐ力への貢献

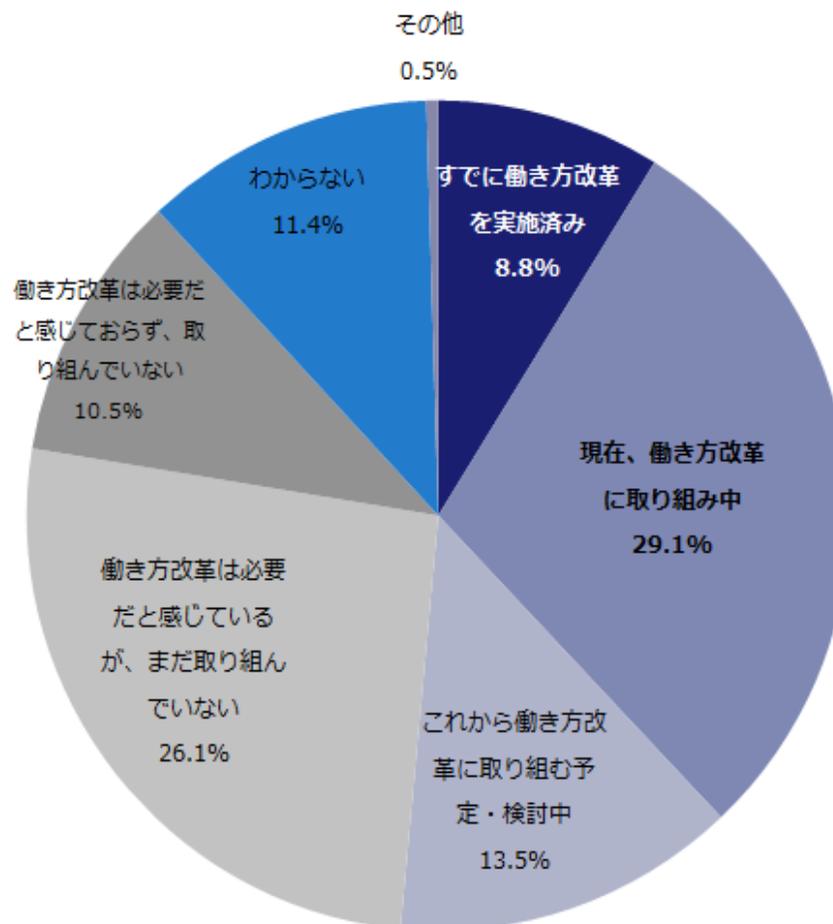
・ビル利用者におけるCREマネジメントの観点



- ・改修のメリットを、生産性・快適性・健康などの観点で再整理する
- ・新しい設備は「省エネ」「低炭素化」「コストダウン」を実現する

働き方改革の推進

- 2017年は「働き方改革元年」
- 37.9%の企業が、「現在、働き方改革に取り組み中」もしくは「すでに実施済み」と回答

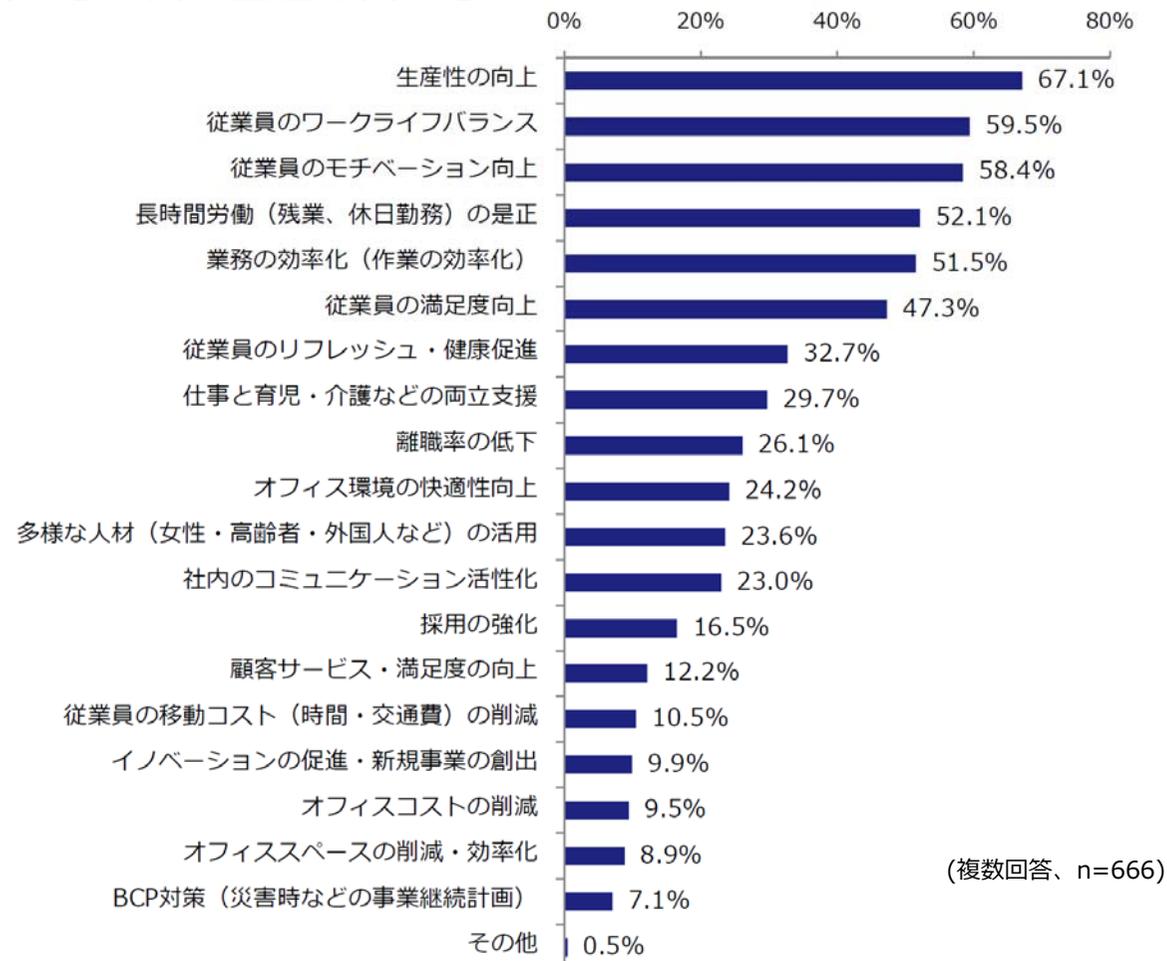


(複数回答、n=1,294)

出所：ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017秋」

働き方改革の目的

・取り組みの目的は「生産性の向上」（67.1%）が1位で、次に「従業員のワークライフバランス」（59.5%）、「従業員のモチベーション向上」（58.4%）など、従業員満足度に関わる項目が上位を占める



出所：ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2017秋」

働き方の変化とオフィスの変化

これまで：

<働き方>

- ✓ 通勤するオフィスの場所は一つ
- ✓ 社員は固定席
- ✓ 営業はオフィスに戻り、事務処理
- ✓ 正社員終身雇用 + 派遣雇用
- ✓ 労働時間で社員を管理
- ✓ 育児や介護による退職

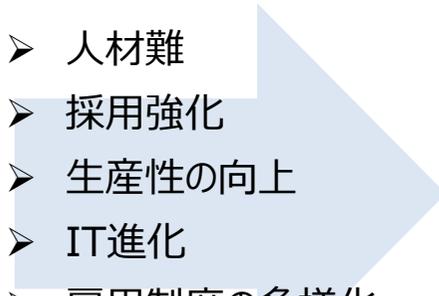


<オフィス需要>

- ✓ 立地も面積もFIXしがち
- ✓ 人数を基にしたオフィス面積

<企業を取り巻く 社会環境と課題>

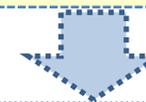
- 人材難
- 採用強化
- 生産性の向上
- IT進化
- 雇用制度の多様化
- コスト効率化
- WLB
- 女性・中高年層の活用
- 労働条件等の法整備
- 外資・外国人の流入



これから？：

<働き方>

- ✓ 働く場所は複数。業務にあわせて選択、移動する？
- ✓ オフィス内のモビリティも上がる
- ✓ 営業は、オフィスに戻らない？
- ✓ 雇用形態の流動化が進む？
- ✓ 労働時間で社員を管理しない？
- ✓ 多様な人材の雇用が進む？



<オフィス需要>

- ✓ 集約するオフィスにこだわらない・分散するオフィスへ
- ✓ 都心に全員分のスペースを必要としない
- ✓ 多様な使い方のオフィススペースニーズが出てくる？

テナントが求める「良いビル」は多様化している

★日本の企業の
99%は中小企業★

室内の内装を自由に作りたい
原状回復義務を免除してほしい

床、壁、天井、きれいに
仕上げてなくてもいい
むしろ打ちっ放し？

賃料が安いといい

いわゆる「新築Aクラスビル」
だけが、良いビルなのか？

レトロモダンな建物外装がいい
ただ古くて汚いのは嫌

24時間働きたい
宿泊を許可してほしい
シャワーブースがほしい
キッチンもあれば料理ができる

屋上を使いたい

完璧なIT環境がほしい

自転車でフロアまで
行きたい

既存ビルにとってチャンスではないのか

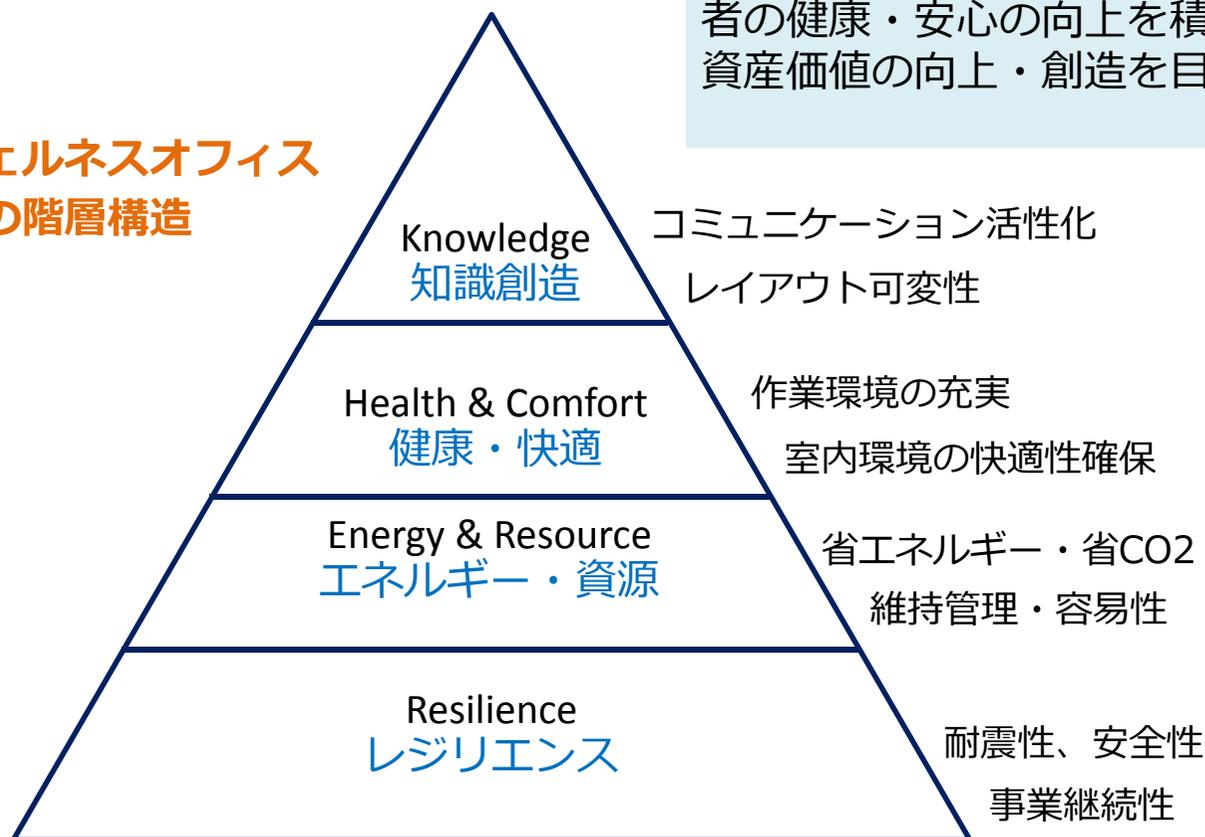
これからのオフィスに求められるもの

- ・テナントのニーズを受け止めるオフィス
- ・ニーズを実現できるビルが市場で競争力を持つ

<スマートウェルネスオフィスコンセプト>

オフィスは、知的生産資源の集積・運用の場である。スマートウェルネスオフィスでは、高い知的生産の場を実現するとともに、利用者の健康・安心の向上を積極的に図り、資産価値の向上・創造を目指す・・・

スマートウェルネスオフィス コンセプトの階層構造



出所：スマートウェルネスオフィス研究委員会

SWOを実現するには評価する仕組みが必要

日本の現状

スマートウェルネ
オフィス
の場合

知的生産性向上に資する不動産の価値を定量化する仕組みがない

- ・評価方法が確立していない
- ・評価結果の蓄積がない

知的生産性向上への投資促進には、知的生産性向上が
不動産価値に与える影響を調査する必要

知的生産性向上に資する不動産の価値が高まれば、
市場は知的生産性向上対策に初期投資することへの妥当性を確認できる
※投資家もそれを求め、環境リニューアルなどに踏み切れる

ひいては、日本の不動産のベースアップ、日本全体の生産性向上に貢献

オフィスビルの性能診断チェックリストの開発

スマートウェルネスオフィス研究委員会（産官学民の協働による分野横断的な研究を行うために組織された）にて開発

- ビルオーナーやその他のステークホルダーに対して、
- ビルの計画・仕様・運用に関するチェックを通して、
- 知的生産性等を中心とする「ビルの多様な性能を把握」する。



チェック結果を通じて、
ビルの改修・改善等に向けての「気付き」を与える



中小既存ストックビルの付加価値向上を促進し、
市場が活性化することを目的とする。

現在、新しい評価制度CASBEE Wellness Office を開発中

日本サステナブル建築協会のWebサイト

http://www.jsbc.or.jp/research-study/swo.html

調査・研究事業 RESEARCH STUDY | 講習会・セミナー SEMINAR | 資料 DOCUMENT | 当協会について JSBC

調査・研究事業

- CASBEE
- SWH
- SWO
- DECC
- LCCM住宅
- スマートエネルギーネットワークの推進
- 省エネ基準検討委員会
- 省エネルギー基準計算支援プログラム

SWO (スマートウェルネスオフィス) に関する研究

オフィスは今や、企業・団体にとって「働く場の供給」という意味だけでなく、経営を左右する投資対象として考える時代を迎え、アジアをはじめ、世界各国との競争力強化という背景から見ても、生産性向上に資するオフィスの供給は、急務の課題となっています。日本経済に活力を与え社会的な良質な資産を構築するためには、ワーカーの健康増進になる環境整備、知的生産性の向上などによるオフィスビル（ストックビル）の品質向上が社会的に求められており、知識社会に適合するワークプレイス（空間と環境）を提供することは、建築分野の責務と言えます。

これに対応し、知的生産性向上に資する課題を解決するため、産官学民の協働により分野横断的な研究を行うため、平成19年度より「知的生産性研究委員会」を組織し、続く平成25年度からは、研究委員会名称を「スマートウェルネスオフィス研究委員会」として、蓄積された研究成果を活用し知的生産性向上によるビルの品質向上に関する研究に取り組んでいます。

このページでは、その研究活動の成果の一部をご紹介します。ぜひ、ご自身のオフィスの評価や改修などにご活用ください。

- ・SWO (スマートウェルネスオフィス) チェックリスト
- ・中小ビルの改修ハンドブック ~そろそろ改修をお考えの方へ~

チェックリスト

ハンドブック

出所: 一般社団法人日本サステナブル建築協会のWebサイト

『中小ビルの改修ハンドブック』



内 容

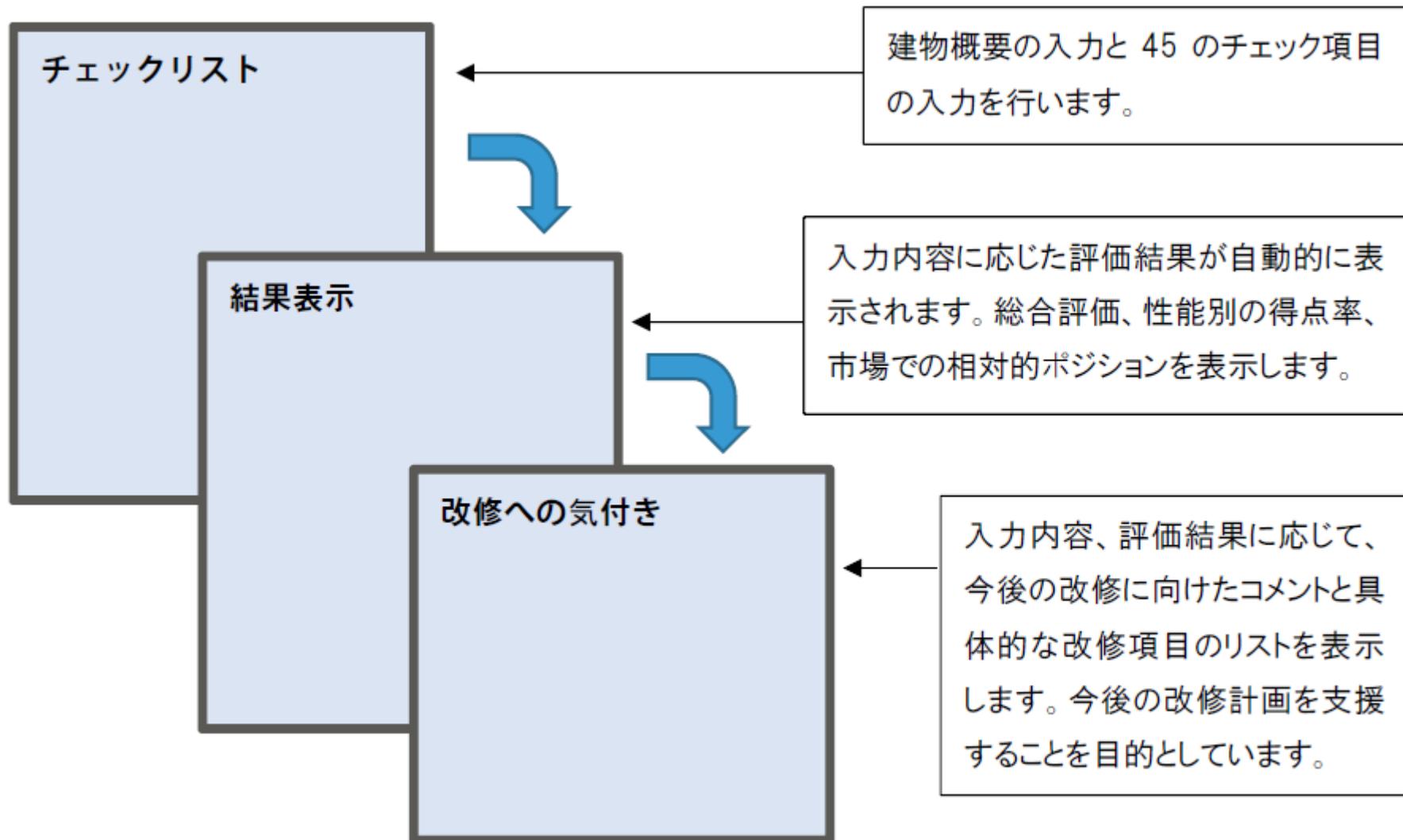
- 第1章 スマートウェルネスオフィスが開く
新たなオフィスマーケット
- 第2章 ビル性能診断から改修・改善の方向付け
- 第3章 改修の進め方と改修の方法
- 第4章 改修の評価と市場への訴求
- 第5章 改修建物と新技術の事例集

仕様：A4版／リング製本／フルカラー／180頁
頒布価格：6,000円/冊（税込、送料無料）

- ・ 編著：スマートウェルネスオフィス研究委員会
- ・ A4版／180頁／2016年6月発行

一般社団法人 日本サステナブル建築協会のWebサイトで
PDF版が**無償でダウンロード可能**

チェックリストの構成



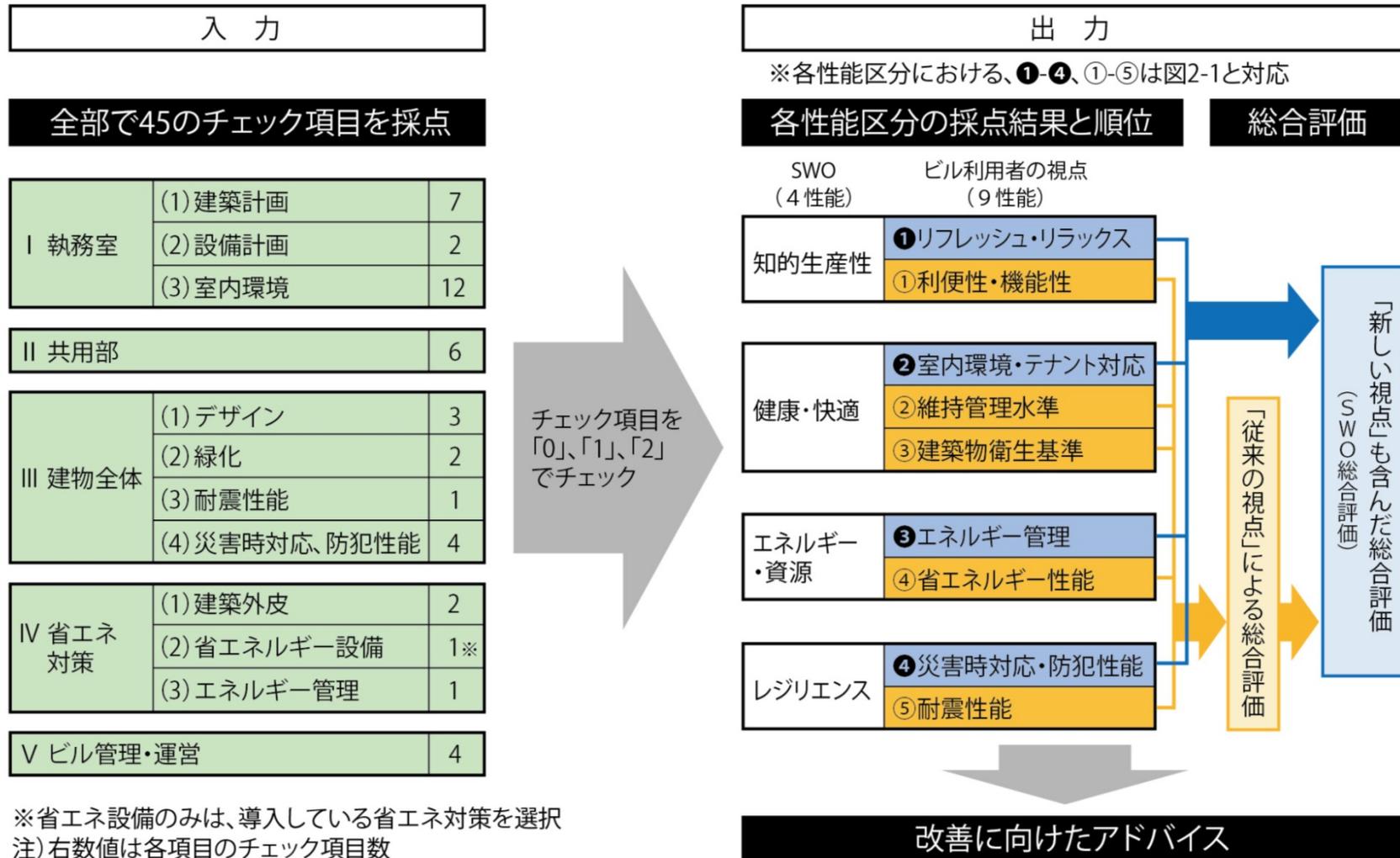
出所: スマートウェルネスオフィス研究委員会「改修ハンドブック」 「SWOチェックリスト」

ビル性能の整理

SWOを構成する 4性能	ビル利用者の視点		
	「従来の視点」		「新しい視点」
	法令遵守	テナントの 選別基準(現況)	テナントの 付加価値(今後)
知的生産性		① 利便性・機能性	① リフレッシュ・ リラックス
健康・快適	③ 建築物 衛生基準	② 維持管理水準	② 室内環境・ テナント対応
エネルギー・資源	④ 省エネルギー性能		③ エネルギー管理
レジリエンス	⑤ 耐震性能		④ 災害時対応・ 防犯性能

出所: スマートウェルネスオフィス研究委員会「改修ハンドブック」 「SWOチェックリスト」

チェックリストの出力項目



出所: スマートウェルネスオフィス研究委員会「改修ハンドブック」 「SWOチェックリスト」

具体的なチェックリストの内容

↓ 採点欄で「0」「1」「2」をプルダウンで選択する

分類	No.	質問項目	採点	劣っている:0点	一般的水準:1点	優れている:2点
執務室	建築計画	1 執務室の形状は整形(長方形、L字型、コ字型、ロ字型)ですか。	2	整形でない	部分的に整形でない室がある	整形である(長方形、L字、コ字、ロ字型である)
		2 執務室の天井高はどの程度でしょうか。	1	2.5m未満である	2.5m以上2.7m未満である	2.7m以上である
		3 執務室の奥行はどの程度でしょうか。	1	5m未満である	5m以上10m未満である	10m以上である
		4 執務室内に壁面から分離して柱がありますか。	1	結構ある。レイアウト効率が大きく低下している。	多少ある。レイアウト効率は大きく低下していない	ない
		5 執務室の荷重にゆとりはありますか。	1	床荷重が300kg/m ² 未満	床荷重が300~500kg/m ² である	床荷重が500kg/m ² 以上+HD(ヘビードューティゾーン)有
		6 執務室にシステム天井を採用していますか。	1	採用していない	部分的に採用している	全面的に採用している
		7 執務室の床配線にフリーアクセス方式を採用していますか。	1	採用していない	採用している(H=100mm未満)	採用している(H=100mm以上)
	設備計画	8 コンセント容量は増設分も含めてどの程度でしょうか。	1	30W/m ² 未満である	30~40W/m ² である	40W/m ² 以上である
		9 通信キャリアのインフラがあり、配線スペースがとられていますか。	1	インフラがない	スペースはあるがインフラはない	インフラがあり、予備スペースもある
	室内環境	10 反響音があり、会話がしにくいと就業者から言われることがありますか。	1	よくある	たまにある	全くない
		11 外部や室外からの騒音が気になると就業者から言われることがありますか。	1	よくある	たまにある	全くない
		12 設備機器や吹き出し口からの音が気になると就業者から言われることがありますか。	1	よくある	たまにある	全くない
		13 執務に適切な照度が確保されていますか。	1	やや暗い(300lx未満)	確保されている	タスク・アンビエント照明等により個別の調整が可能
		14 開口部からの眺望が執務室全域で確保されていますか。	1	確保されていない	概ね確保されている	確保されている

出所:スマートウェルネスオフィス研究委員会「改修ハンドブック」SWOチェックリスト

チェックリスト採点結果

Smart Welness Office チェックリスト 採点結果

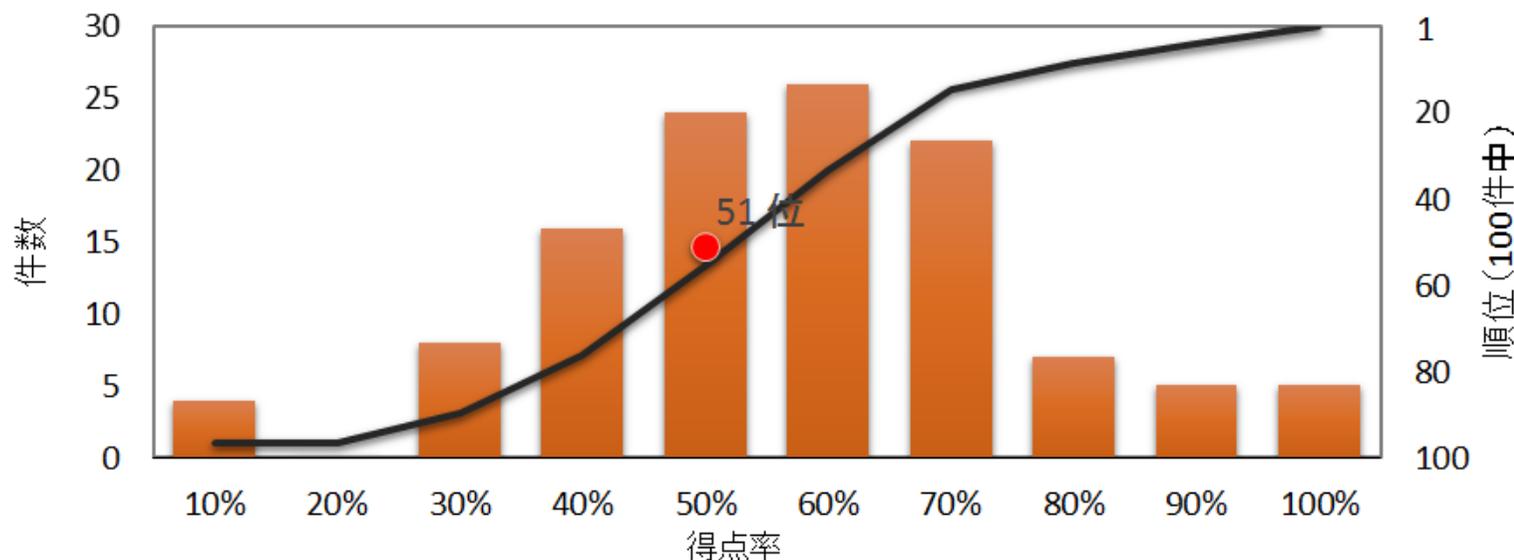
Version
1.1.0

I. 従来のテナントの選別基準による総合評価

現状のオフィス市場でのテナントの主な選別基準に関連するチェック項目における得点率は、
延床面積の規模が類似する他の建物での評価結果との比較において本評価建物の順位は、

52% / 100%中 でした。

51位 / 100件中 程度と想定されます。



出所: スマートウェルネスオフィス研究委員会「改修ハンドブック」 「SWOチェックリスト」

チェックリスト機能別結果表示

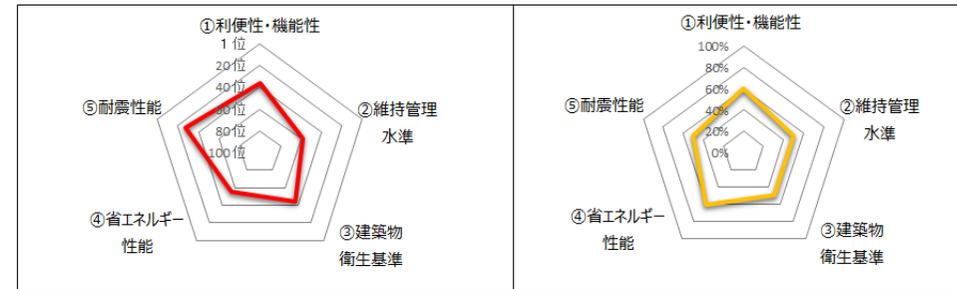
Ⅲ. 各性能項目の順位と得点率

1) 従来のテナントの選別基準となる性能区分による順位と得点率

1) 従来のテナントの選別基準となる性能区分による順位と得点率

①利便性・機能性	37位 / 100件中 程度	関連項目の得点率は 60% / 100%中 でした。
②維持管理水準	58位 / 100件中 程度	関連項目の得点率は 50% / 100%中 でした。
③建築物衛生基準	44位 / 100件中 程度	関連項目の得点率は 50% / 100%中 でした。
④省エネルギー性能	55位 / 100件中 程度	関連項目の得点率は 61% / 100%中 でした。
⑤耐震性能	27位 / 100件中 程度	関連項目の得点率は 50% / 100%中 でした。

順位のレーダーチャートで
 相対評価のバランスを確認し、
 得点率のレーダーチャートで
 絶対評価のバランスを確認する



2) ビルの新しい付加価値になる性能区分による順位と得点率

2) ビルの新しい付加価値となる性能区分による順位と得点率

①リフレッシュ・リラックス空間	91位 / 100件中 程度	関連項目の得点率は 45% / 100%中 でした。
②室内環境、テナント対応	76位 / 100件中 程度	関連項目の得点率は 50% / 100%中 でした。
③エネルギーの見える化	52位 / 100件中 程度	関連項目の得点率は 50% / 100%中 でした。
④災害時対応、BCP	31位 / 100件中 程度	関連項目の得点率は 63% / 100%中 でした。



出所: スマートウェルネスオフィス研究委員会「改修ハンドブック」 「SWOチェックリスト」

改修への気づき 具体的な改修項目

今後の改修に向けての所見

Version
1.1.0

I. 総括

当ビルは、現状の既存マーケットにおける同規模ビルと比較して、相応の競争力があると考えられます。一方で、テナントが求める新しいニーズに対しても高い性能を有しています。既存マーケットへの対応を念頭にいれつつ、新しいニーズをより意識した改修を実施していくことで、より多くの需要を喚起できる可能性が高まります。具体的な改修項目や改修事例などについては、以下を参照してください。

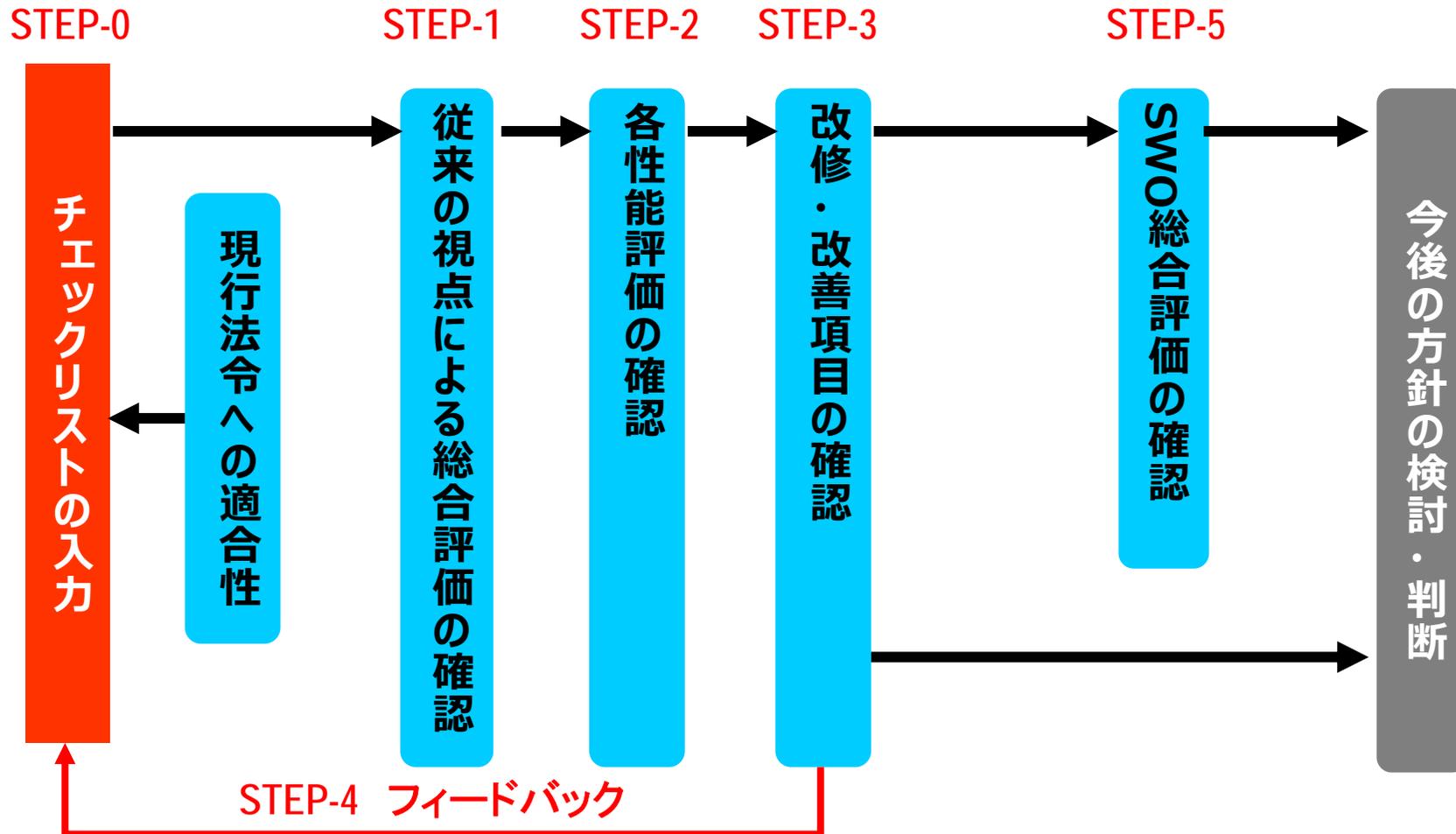
II. 具体的な改修可能項目など

1) 従来のテナント選別基準における性能向上のための改修項目

改修内容		ハンドブックにおける関連事例	関連チェックNo.
1 コンセント容量増	→	記載なし	No.8
2 ICT環境の整備	→	第3章 グループ4 No.15,16	No.9
3 空調機改修	→	第3章 グループ3 No.11	No.16
4 加湿器等の増設	→	第3章 グループ3 No.11	No.17
5 換気量の増加対応	→	第3章 グループ2 No.8,9、グループ3 No.11	No.21
6 トイレ機能向上	→	第3章 グループ4 No.13	No.23
7 EV機能向上	→	第3章 グループ4 No.13	No.24
8 耐震改修	→	第3章 グループ0, 1	No.33
9 省エネルギー改修	→	第3章 グループ2	No.40

出所: スマートウェルネスオフィス研究委員会「改修ハンドブック」「SWOチェックリスト」

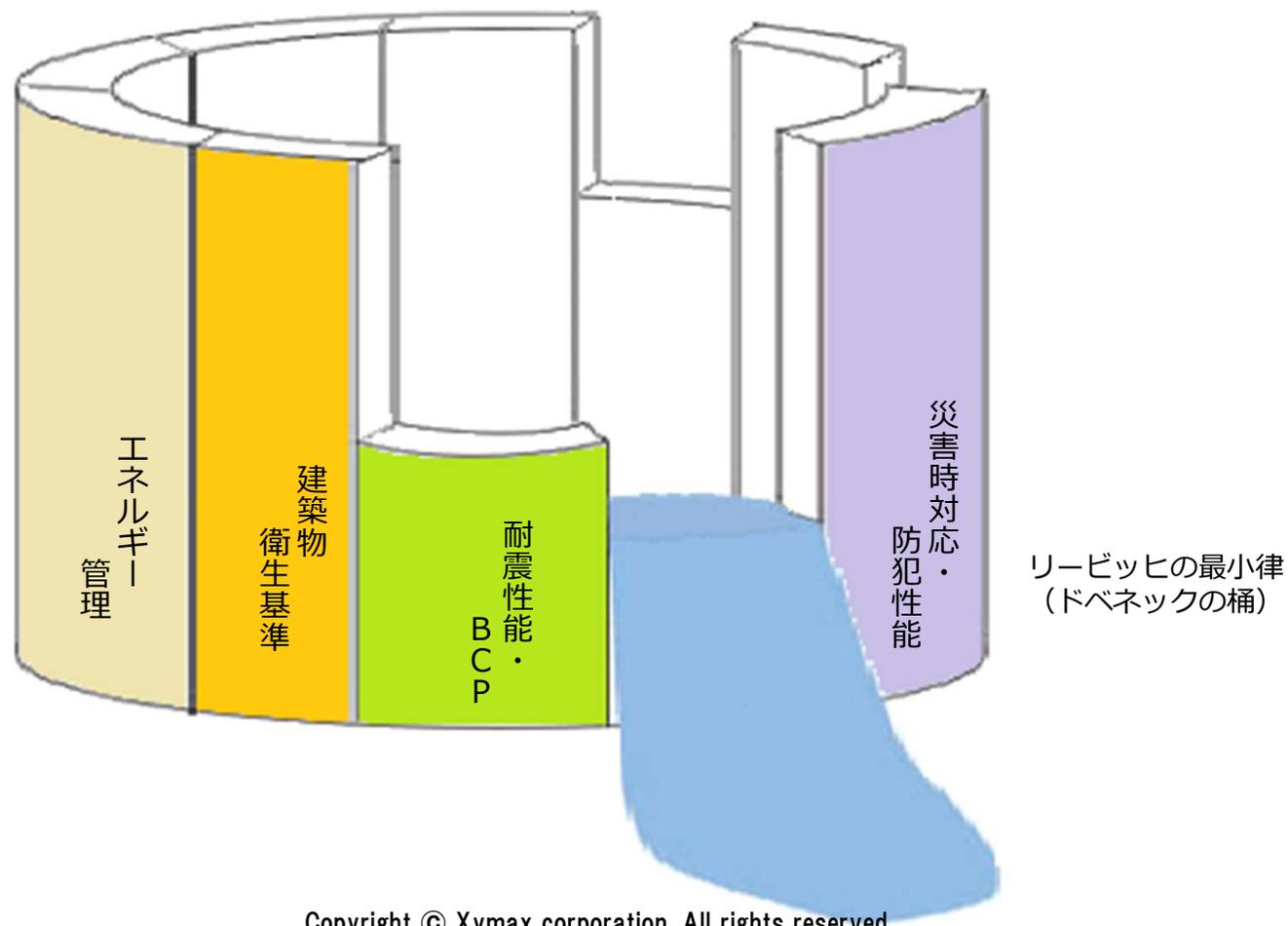
評価結果から改修方針のSTEP



出所: スマートウェルネスオフィス研究委員会「改修ハンドブック」「SWOチェックリスト」

チェックリストや認証制度の活用

- ・「気づき」が大切 → すべてを完璧に！という事ではない
- ・ターゲットにより、どのレベルとするか、**取捨選択**する
- ・選定は、地域性や競合物件と比較して判断する
- ・チェックリストを活用すると、**何を検討しなければならないかが明確**になる



バリューアップの実現に向けて

・バリューアップを実現するための「3つの“助”」

→ 自助・互助・公助

自助（自社）

ビルオーナーが自ら努力し、ビルの価値を高める。

互助（テナントとの協働）

ビルオーナーとビルのステークホルダー（テナント、ビルメン会社、建築設計会社、PMなど）と協働して、それぞれが抱える課題をお互いが解決しあい、ビルの価値を高める。

公助（行政）

自助・互助では対応出来ないこと、不足することなどに対して、公がサポートする施策を十分に活用し、ビルの価値を高める。

自助ばかりではなく、互助・公助について、もっと理解しよう

特に、互助についてその重要性に着目しよう

互助（テナントとの協働） → グリーンリース

グリーンリースの概念

「グリーンリース」＝オーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、取り決め内容を実践すること。 → いわゆる「テナント・オーナー問題」の解決策



出所: 国土交通省「グリーンリース・ガイド」

グリーンリース条項

[Q39.1] 貴社/ファンドは、標準的な賃貸借契約条項の中にサステナビリティに焦点を当てた要件（グリーンリース条項）を組み込んでいますか。

- 協働及び工事に関する項目：Cooperation and works:
 - ・ 環境配慮に関する取組み Environmental initiatives
 - ・ 設備改修に関する協働（改修コストの分担等） Enabling upgrade works
 - ・ サステナビリティ・マネジメントに関する協働（協議会の設置等） Sustainability management collaboration
 - ・ 環境パフォーマンスを高める設計 Premises design for performance
 - ・ 工事由来廃棄物の管理 Managing waste from works
 - ・ 社会に関する取組み Social initiatives
- ビル管理及び資源の消費に関する項目：Management and consumption:
 - ・ エネルギー管理 Energy management
 - ・ 水消費管理 Water management ・ 廃棄物管理 Waste management
 - ・ 室内環境管理 Indoor environmental quality management
 - ・ サステナブルな調達 Sustainable procurement
 - ・ サステナブルな公共サービス（電気・水等）利用 Sustainable utilities
 - ・ サステナブルな交通 Sustainable transport ・ サステナブルな清掃 Sustainable cleaning
- 報告や基準等に関する項目：Reporting and standards:
 - ・ 情報・データの共有 Information sharing
 - ・ 既存ビルの運用実績に関する格付・認証 Performance rating
 - ・ 新築・大規模改修の設計・開発に関する格付・認証 Design/development rating
 - ・ ビル管理に関する運用基準 Performance standards
 - ・ 消費量のメーターによる計測 Metering
 - ・ 快適性 Comfort

グリーンリースの事例

オーナーとテナントが協働し（互助）、ビルのバリューアップを進め、かつ、省エネ省CO2を実現する

- テナントの喜ぶ事は何かを考えたA社
テナントと協議し、貸室内の照明LED更新する案が浮上
了解を得たテナントに対し改修工事を実施。テナントが一部を負担 50円/台
- 周辺新築ビルとの、貸室スペックの差に悩んでいたB社
テナントの理解が得やすい施策としてLED照明（調光付）を計画
コストの一部に安定器の更新予算を充当
現空の貸室部分及び入居中のテナントのうちグリーンリースの承諾がとれた先から順次施工し、全館をLED化
入居中テナントおよび新規入居テナントの負担は100円/坪
テナントの社員のみならず、ビルへの来訪者にも好評とのこと

**「設備の耐用年数が経過し、最近では故障も多いので更新したい。
テナントに一部を負担させられないだろうか？」
→ オーナー都合だけでは、賛同を得るのは難しい**

公助 = 東京都・国の支援の活用

東京都の支援の例

- ・「グリーンリース普及促進事業助成金」
- ・「グリーンリース実践の手引き」
- ・「省エネ改修効果診断ツール」
- ・省エネ診断
- ・各種テキスト
- ・中小企業者向け省エネ促進税制
- ・地球温暖化対策ビジネス事業者の紹介



省エネ改修効果診断ツール



国の支援の例

- ・各種補助金、税制
- ・ガイドやツール

日本ビルディング協会連合会 大規模改修等事例研究会報告書

日本ビルディング協会連合会 大規模改修等事例研究会報告書（2015年）より

* 課題

- ・ 資金関係 ・ テナントの調整 ・ 施工面での課題 ・ 地域社会対応

* 課題解決の道筋

- ・ 経営にあたっての判断力が必要
- ・ 専門家チームの活用

・ ビル経営にあたっての判断材料の収集、整理

景気、賃貸マーケット、テナントの状況（人の増減・活気・ニーズ）、設備の状況など

・ 中長期の計画

修繕計画、収支の見込みなど

・ 計画の立案・実施に向けた、専門家チーム

税務、資金、規制、補助金、設計、工事、テナント誘致、既存テナント対応など

★ターゲット企業の見極めや、ビルのあるべき姿の作り込みを
専門家の力を上手に使いながら実施していく

まとめとして

「中小ビルの課題とビルの価値を高める新しい視点」 ～バリューアップとグリーンリース～

1. 中小ストックビルの実態と課題

- * スtock化社会へと移行している
- * 供給の中心は大規模ビルであり、中小規模ビルが築古化している。中小規模オフィスビルの魅力が引き出せないと、空きビル化し、社会問題化してしまう虞がある
- * 働き方改革が進み、従業員の快適性など生産性向上に資するニーズが高まっている

2. テナントが求める新たな視点

- * 求められる良いビルが多様化 → 既存ビルにとってチャンス

3. ビルの強みと弱みの発見・気付き

- * 従来の視点に加え、新しい視点も含め、ビルの強みと弱みに対する「気付き」が大切

4. バリューアップとグリーンリース

- * 自助、互助、公助の「3つの“助”」で、バリューアップを実現
- * 互助 → テナントとの協働が欠かせない グリーンリースを究める
- * 「どうすれば、テナントの共感を得られるか」から発想する
- * 公助の情報を収集し、最大限活用する
- * 専門家チームを作って、取り組む

ザイマックスグループの事業

> 賃貸用不動産をお持ちのお客様

- 不動産マネジメント
- 賃貸仲介
- 不動産評価・鑑定
- 不動産の有効活用
- 所有不動産の購入・売却サポート

不動産マネジメント (不動産運営・建物管理)		ファシリティマネジメント (全国の店舗施設マネジメント)	
実績数	延べ床面積	店舗数	顧客数
800 棟	約 340 万坪 (約1,120万㎡)	約 12,600 店舗	174 社
※2017年3月末時点		※2017年3月末時点	

> 一般事業法人のお客様

コンサルティングサービス

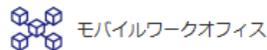
- 企業における不動産戦略マネジメント
- 多店舗、多拠点展開事業者様向け不動産戦略マネジメント

実践サービス

- ファシリティマネジメント
- 不動産マネジメント
- 賃貸仲介
- 不動産の有効活用
- 所有不動産の購入・売却サポート
- 不動産の評価・鑑定



からかさホテル



モバイルワークオフィス



株式会社ザイマックス XYMAX CORPORATION

所在地 : 東京都港区赤坂1丁目1番1号
 設立 : 1990年(平成2年)3月1日 株式会社リクルートより分社独立
 資本金 : 26億1286万5000円
 売上高 : 840億7300万円(2017年3月期実績) ※グループ連結
 従業員 : 4,378名(2017年4月1日現在) ※グループ連結

ご清聴 ありがとうございました

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。



不動産市場の調査分析

- 四半期ごとにオフィス賃貸マーケット指標を発表
- 東京・大阪のオフィスの新規供給量予測の発表
- 今後20年の修繕費の市場予測
- 環境マネジメントの経済性分析
- 新たな指標の開発・成約賃料DI、新規成約賃料インデックス 等

入居テナントの働き方とオフィスに関する調査分析

- 1人あたりオフィス面積、1人あたり賃料の発表
- 大都市圏オフィス需要調査、オフィス利用に関する調査 等

エネルギーに関する調査分析

- オフィスビルエネルギー消費量及びコスト調査
- テナントの電力量調査 等