
都内中小テナントビル（グリーンリースの取組）

2018年7月11日

株式会社ヴェリア・ラボラトリーズ

目次

1. 会社概要
2. 豊富な実績(計測拠点 & 省エネ診断等)
3. 助成事業 実績①(オフィスビル)
4. 助成事業 実績②(老人福祉施設)
5. 最終エネルギー消費の推移、民生部門の推移
6. オフィス専占部の設備別エネルギー消費割合
7. グリーンリースとは
8. テナントビルの状況
9. 事業スキーム(例) 弊社サービス
10. 事業スキーム(例) 弊社サービス(助成事業の場合)
11. エネルギー管理と効果検証
12. グローバルな潮流(ESG投資とは)
13. RPI(国連責任投資原則)とSDGs(持続可能な開発目標)

1. 会社概要

■ プロフィール

- 1956年 愛知県犬山市生まれ
京都大学大学院修了
- 1981年 大手建設会社に入り、在籍中にボストン大学ビジネススクールに留学
MBAを取得。
- 1992年 日本総合研究所に転じ、異業種コンソーシアムの手法を用いてESCO
(エネルギー・サービス・カンパニー)の事業化に取り組む。
- 1997年 株式会社ファーストエスコを設立、代表取締役社長に就任。
ニュービジネス協議会より1998年度(平成10年度)「環境賞」受賞。
- 2007年 株式会社ヴェリア・ラボラトリーズを設立、代表取締役社長に就任し、
現在に至る。
- 2014年 ネクストエネルギー・アンド・リソース株式会社の完全子会社化

■ 資格

- 1987年 一級建築士
2001年 技術士(総合技術監理部門・環境部門)

■ 著書

- 2003年 「エネルギー・マネジメント」(共著 日本電気協会新聞)

■ 公職

- 2003年 10月 環境省中央環境審議会専門委員
2003年 12月 内閣官房構造改革特区推進本部評価委員会専門委員
2004年 9月 国立大学法人 東京農工大学非常勤講師(現在も継続中)
2005年 6月 内閣府温暖化対策技術調査検討ワーキンググループ委員
2007年 7月 総合資源エネルギー調査会省エネルギー部会 政策小委員会委員



株式会社 ヴェリア・ラボラトリーズ
代表取締役社長 簡見 憲三

Kengo



■ 会社概要

- 【会社名】株式会社 ヴェリア・ラボラトリーズ
【代表者】代表取締役社長 簡見 憲三
【設立】2007年9月
【所在地】東京都新宿区西新宿1丁目23番7号 新宿ファーストウエスト14階
【資本金】7,640万円 (平成29年6月30日現在)
【従業員】24名
【事業内容】エネルギーマネジメント事業
【グループ】ネクストエネルギー・アンド・リソース株式会社

■一級建築士事務所 第56331号 ■建築・管・電気工事業 (特-29)第132147号

2. 豊富な実績(計測拠点 & 省エネ診断等)

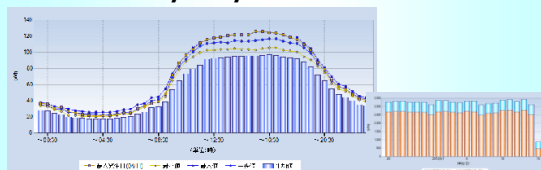
省エネ提案から施工管理、エネルギー使用状況の分析まで、トータルサービスを提供できることが強みです

デマンド監視・コントロール&見える化システム

電力：デマンド/空調/照明/コンセント



その他：温度/ガス/水

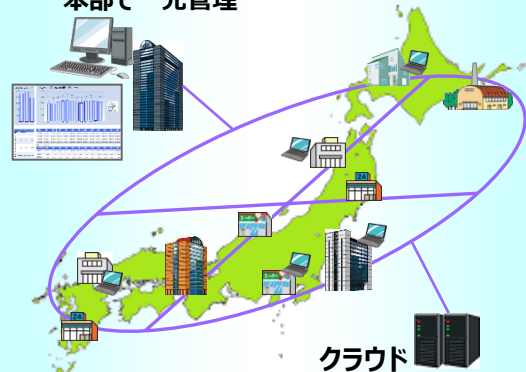


デマンド監視装置・見える化システム導入拠点

1,200拠点

Webを活用した統合エネルギーサービス

本部で一元管理

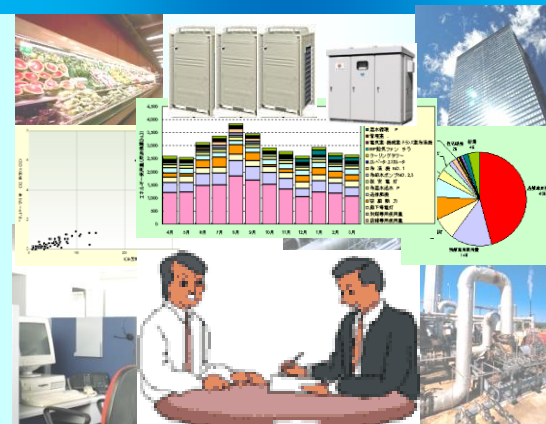


クラウド

統合エネルギーサービス導入拠点

3,800拠点

省エネルギー診断&コンサルティング



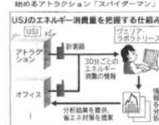
省エネ診断・コンサル・補助事業の提案

700件

USJ、施設ごとに測定



計測器150機を設置



エネルギー消費量



ユニバーサルスタジオジャパン

3. 助成事業 実績①（オフィスビル）

■ 業務系施設のエネマネ 事例 1 オフィスビル

施設

- ・所在地 東京都品川区
- ・階数 地上5階地下1階
- ・構造 鉄筋コンクリート造
- ・延床面積 2315.5㎡
- ・竣工 平成12年3月

事務所



ビル全景



BELS3ツ星取得

エネルギー使用合理化補助金に採択

省エネ方策

- ・空調、照明の更新
- ・EMS空調制御
- ・エネマネ運用改善

間欠運転

25分運転

5分停止



・省エネ効果によりBELS3ツ星評価を取得

BELS : Building-Housing Energy-efficiency Labeling System
建築物省エネルギー性能表示制度

事業費

- ・総事業費 約8,200万円
- ・補助金額 約3,400万円
- ・実負担額 約4,800万円

省エネ効果

- ・省エネルギー率 33.4%
- ・省エネルギー量 20.4kL/年
- ・コスト削減金額 2,798千円/年
- ・契約電力低減 124kW→76kW

省エネルギー効果

ビル全体の年間エネルギー使用量



導入前

導入後

コスト削減効果

ビル全体の年間エネルギー費実績



導入前

導入後

4. 助成事業 実績②（老人福祉施設）

■ 業務系施設のエネマネ 事例2 老人福祉施設

施設

- ・所在地 宮城県仙台市
- ・用途 有料老人ホーム
- ・構造 鉄筋コンクリート造
- ・居室数 150室
- ・竣工 平成元年3月

福祉
施設



老健のエネルギー使用は温浴が中心

エネルギー使用合理化補助金に採択

省エネ方策

- ・空調、照明、変圧器の更新
- ・**熱源（ボイラー）の更新**
- ・EMS空調制御 → 間欠運転

25分運転

5分停止

eiā³ Service
Energy Relationship Analysis Service



ボイラー

事業費

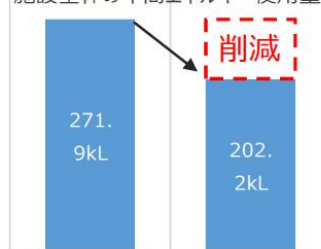
- ・総事業費 約2億1,400万円
- ・補助金額 約1億1,800万円
- ・実負担額 約9,600万円

省エネ効果

- ・省エネルギー率 25.6%
- ・省エネルギー量 69.7kL/年
- ・**コスト削減金額 5,581千円/年**

省エネルギー効果

施設全体の年間エネルギー使用量



導入前

導入後

コスト削減効果

施設全体の年間エネルギー費実績

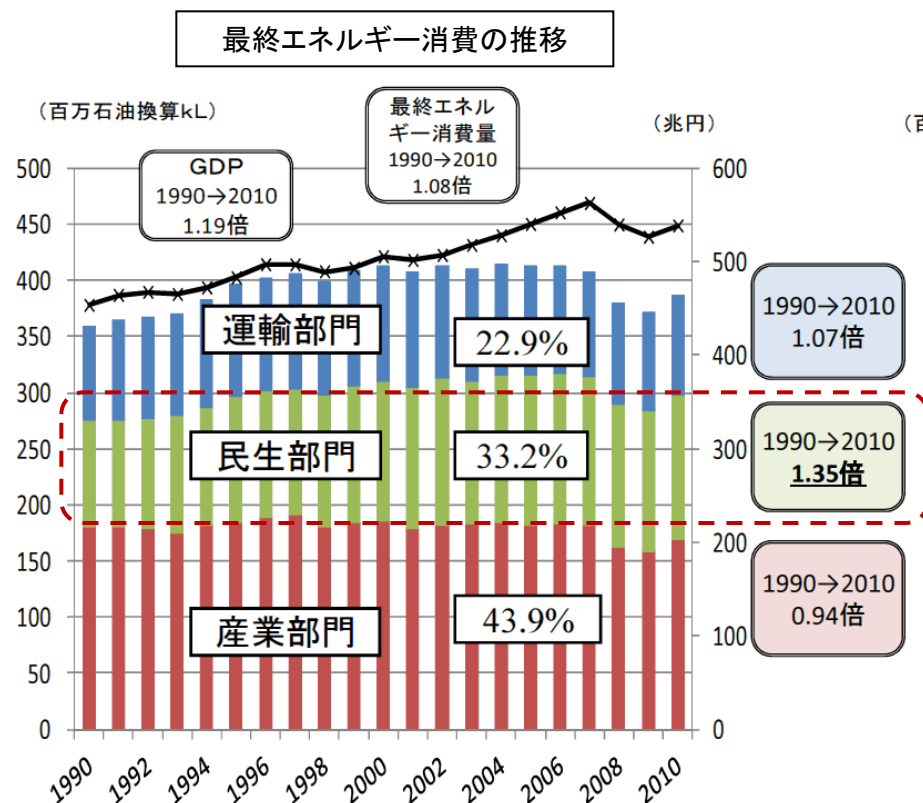


導入前

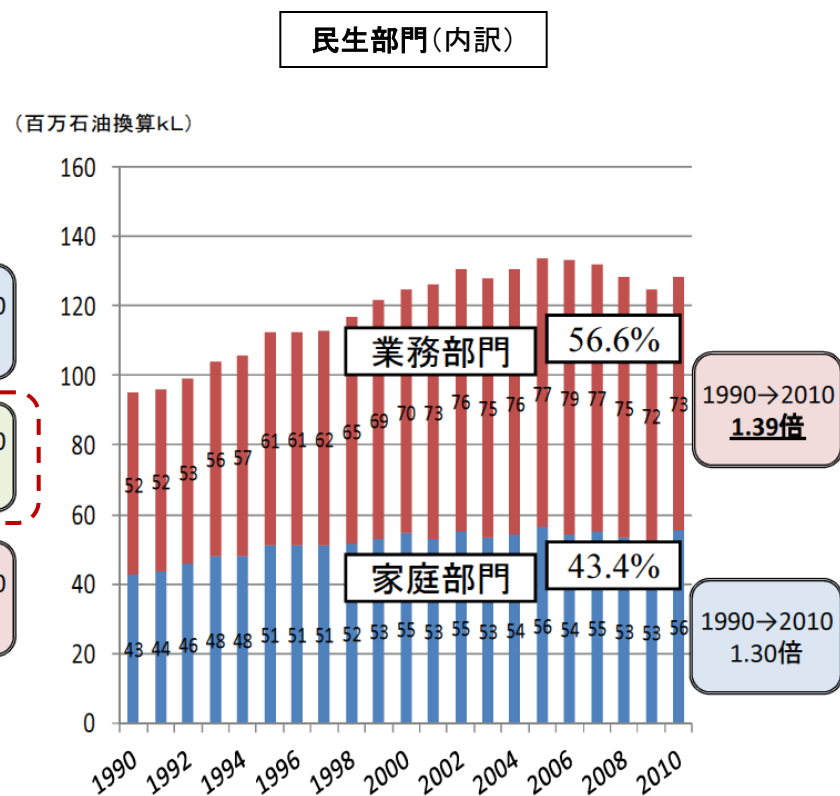
導入後

エネルギー消費の推移と オフィス占有部の設備別エネルギー消費割合

5. 最終エネルギー消費の推移、民生部門の推移



全体の3割を占める民生部門(オフィスビル等含む)は、産業、運輸部門に比較し、相対的に増大している。

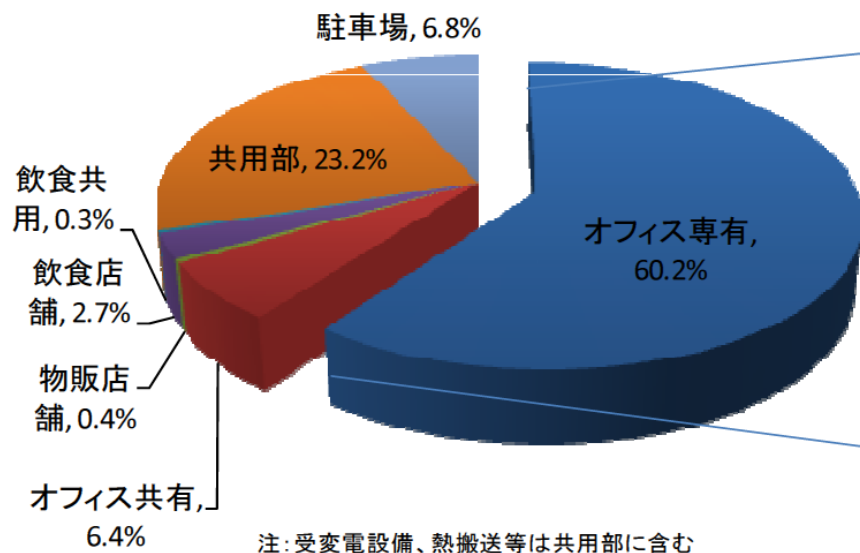


出典：エネルギー需給実績より資源エネルギー庁作成

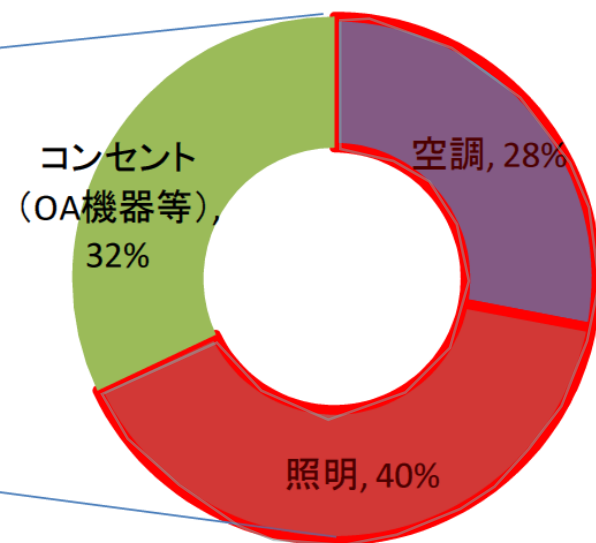
オフィスビル等の業務部門におけるエネルギー消費量は、民生部門の約6割近くを占め、1990年度比で2010年度は、約1.4倍となる。

6. オフィス専占部の設備別エネルギー消費割合

一般的なオフィスビルにおけるエネルギー使用場所



オフィス専有部分における設備別電力消費の割合



空調及び照明の占る割合は、全体の約70%となる。

出典: オフィスビルの省エネルギー (省エネルギーセンター)

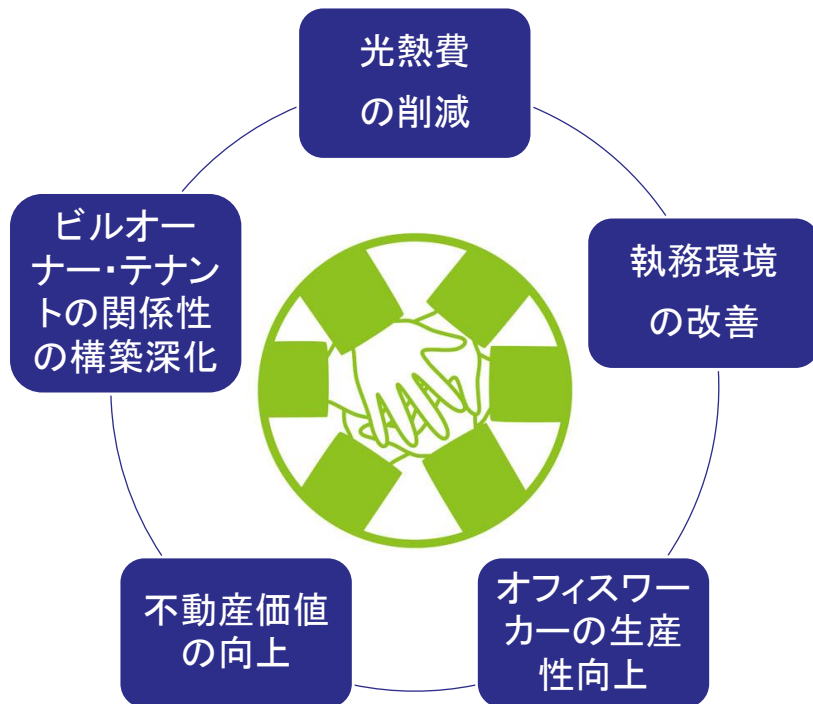
グリーンリースについて

7. グリーンリースとは

【目的・概要】ビル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。

この取組みにより、ビルオーナー・テナント事業者双方が光熱費削減等の恩恵を享受する。

(環境不動産普及促進検討委員会「グリーンリース・ガイド」より)



グリーンリースによるメリット

項目	ビルオーナー	テナント
経済的メリット	建物全体の運営コスト削減 ・維持管理コストの削減 ・環境性能が高い設備機器の導入	・光熱費削減
	環境不動産としての価値付与 ・テナント保持に優位性 ・稼働率安定等に基づくNOI改善 ・ESG投資を志向する投資家への訴求力向上	・オフィスワーカーの生産性向上
社会的メリット	CSR向上 ・環境不動産の普及促進 ・CO2排出削減 ・企業イメージアップ	・左記同上
その他 (利用者の満足度)	テナントの満足向上 ・入居期間の長期化 ・ビルオーナー・テナント関係性の構築化・深化	執務環境の改善・従業員の健康や快適性向上 ・室内機空気の質向上 ・温度の快適性向上 ・室内照度の最適化 ・ビルオーナー・テナント関係性の構築化・深化

8. テナントビル の 状況

①テナントビルの省エネルギー

対策が遅れているテナントビルの省エネ支援を開始

日本産業新聞11面
2017年7月21日



背景

・全国的にテナントビルは省エネ対策が遅れている

ビルオーナー

設備所有者 = 投資額負担者

賃貸契約

テナント

設備使用者 = 経済メリット受益者

利害不一致

取組

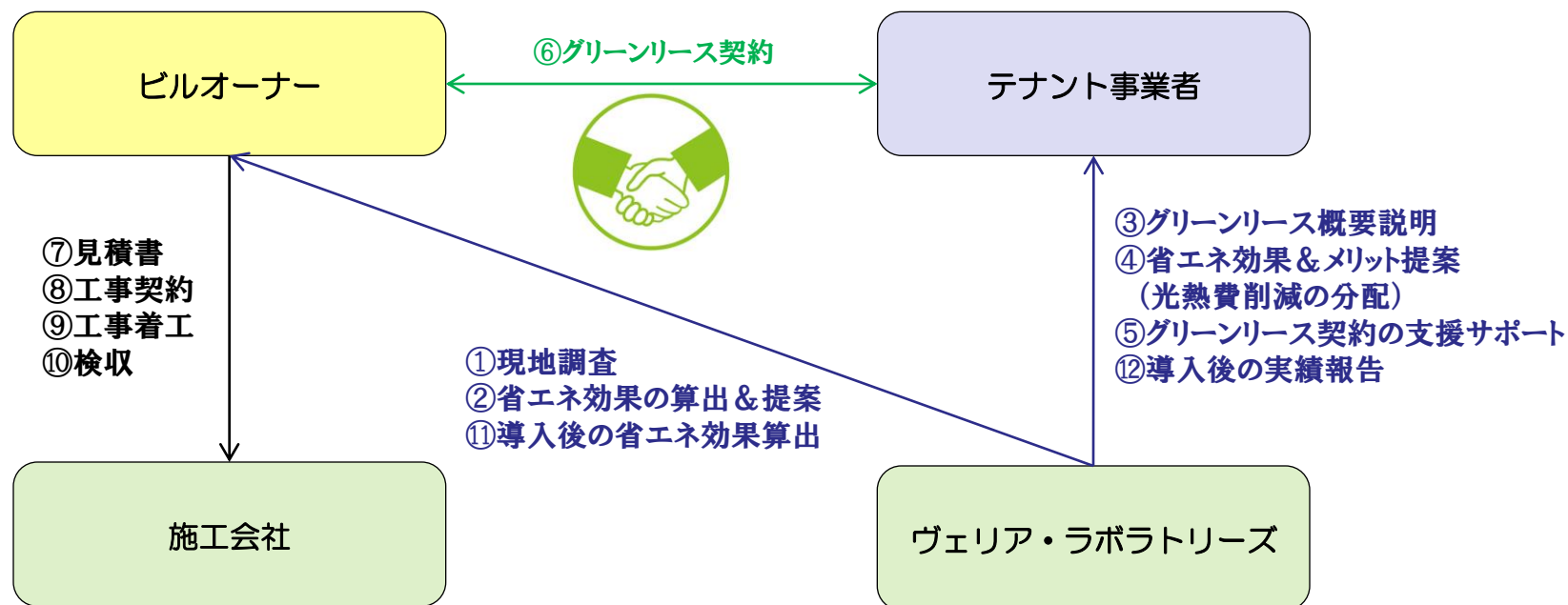
・グリーンリースを用いた省エネ提案でオーナーにメリット

オーナー・テナント間で経済メリットを分け合うグリーンリース事業を側面から支援

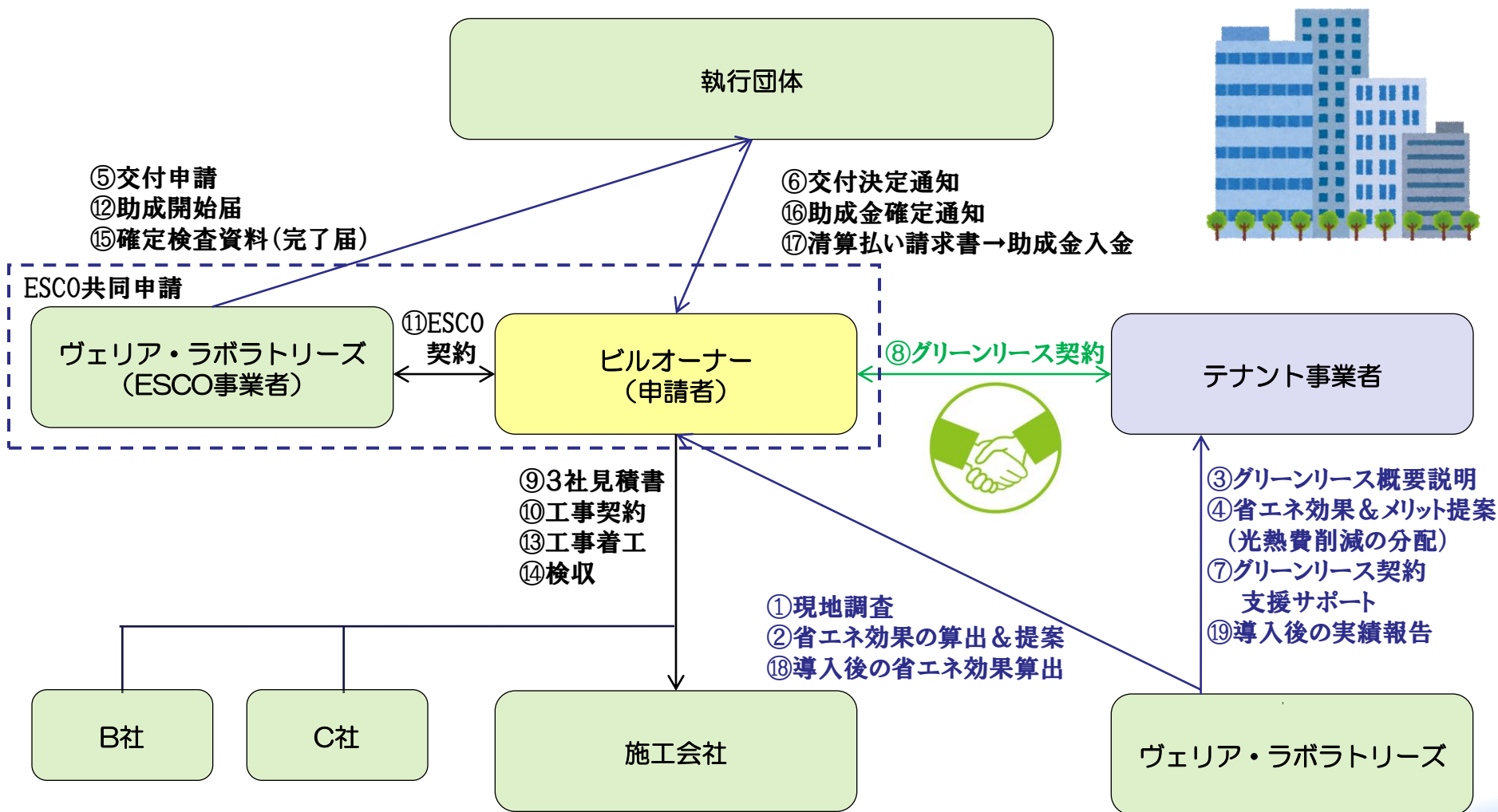


ビルオーナーに設備投資の動機が発生

9. 事業スキーム(例) 弊社サービス



10. 事業スキーム(例) 弊社サービス(助成事業の場合)



11. エネルギー管理と効果検証

継続的な省エネルギー活動をする為に、以下のようなシステムを活用し、エネルギー管理及び効果検証を行います。ビルオーナー等の関係者様にもご活用頂くことが可能です。

見える化
Web
サイト

エネルギー管理Webサイト

EIA3

見える化したデータを比較・分析することでエネルギーのムダ・ムラが見えてきます

前日と比較

前日のデマンドグラフと比較して、電力使用状況を把握

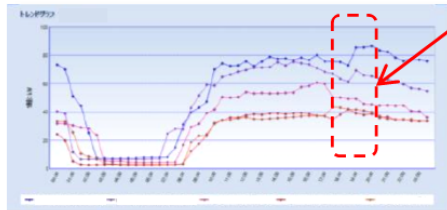


昨日と比べて待機電力が増えている
→夜間の電気の消し忘れ？
→退出時のチェックリストに消し忘れチェックを追加

店舗担当者は店舗データの把握・分析を閲覧できます

多店舗比較

電気の使いかたルールが守られているか確認



店によって外灯の点灯時間がバラバラ
→点灯時間のルール化！
→本部でチェックして店舗へ通達

本社管理者は複数店舗のデータを閲覧できます

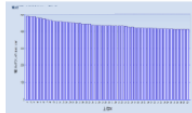
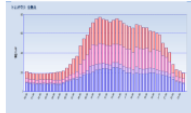
集計グラフで適正な電力の把握・管理

多店舗積み上げグラフ

重点分析

日報

相関分析



2018年5月 マンスリーレポート



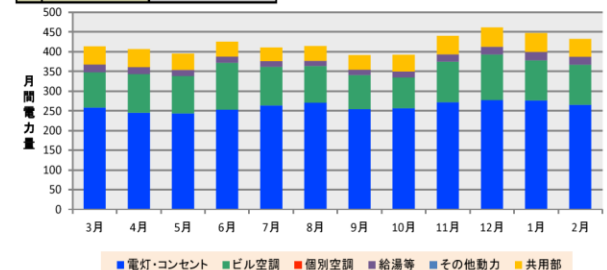
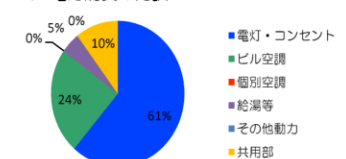
お客様名: XXXXXXXXXX 様

1 エネルギー実績データ

◆ 実績値 ※月間対象期間: 当月1日から末日

電気使用量	2017年2月
電灯・コンセント	432kWh
ビル空調	265kWh
個別空調	102kWh
給湯等	0kWh
その他動力	20kWh
共用部	0kWh
共用部	45kWh

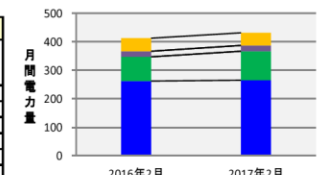
◆ 電力消費の内訳



2 昨年度との比較

◆ 実績値 ※月間対象期間: 当月1日から末日

	2016年2月	2017年2月
電気使用量	413kWh	432kWh
電灯・コンセント	263kWh	265kWh
ビル空調	85kWh	102kWh
個別空調	0kWh	0kWh
給湯等	19kWh	20kWh
その他動力	0kWh	0kWh
共用部	46kWh	45kWh



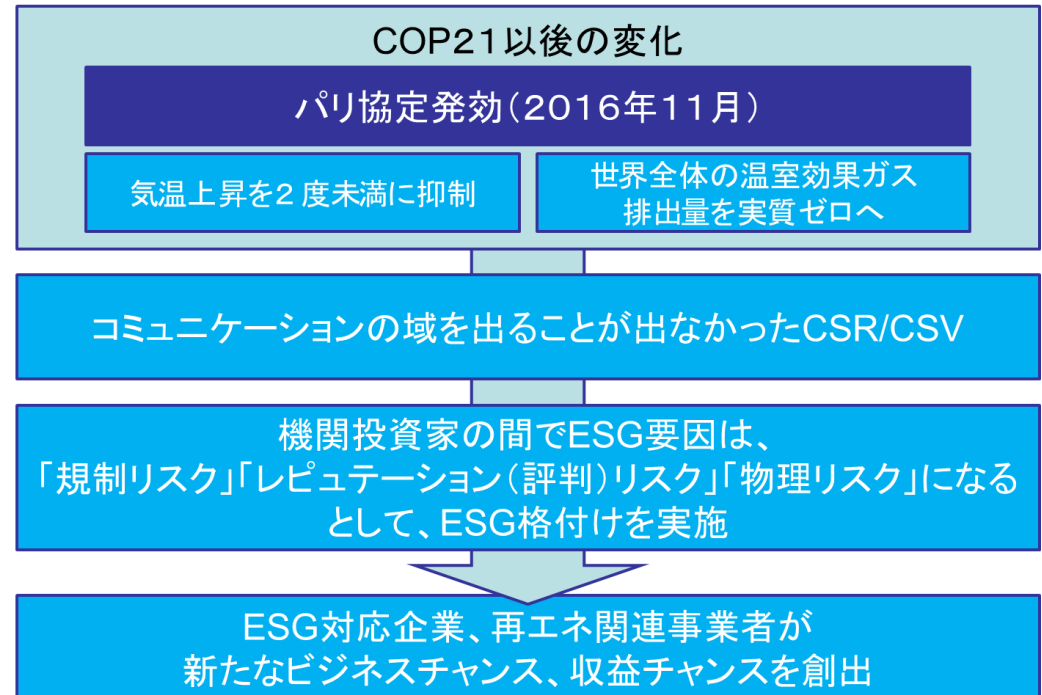
グローバルな潮流と 消費エネルギー推移について

1 2. グローバルな潮流（ESG投資とは）

Environment = 環境

Social = 社会（人権）

Governance = 企業統治



環境や人権問題などに積極的に取り組む企業に投資する一方、そうではない企業からは資金を引きあげようとする投資行動。運用額は、世界で2, 500兆円を超えるという。

1 3. RPI(国連責任投資原則)とSDGs(持続可能な開発目標)



(出所) 国連等よりGPIF作成

変更前

株式投資においては、スチュワードシップ責任を果たすような様々な活動を通じて被保険者のために中長期的な投資収益の拡大を図る。

【投資原則】

変更後

スチュワードシップ責任を果たすような様々な活動（ESG（環境・社会・ガバナンス）を考慮した取り組みを含む。）を通じて被保険者のために中長期的な投資収益の拡大を図る。

ご清聴ありがとうございました。

お問い合わせ先

株式会社 ヴェリア・ラボラトリーズ 営業開発部

<http://www.veglia.co.jp/>

〒160-0023

本社：東京都新宿区西新宿1丁目23番7号 新宿ファーストウエスト14階

分室：東京都新宿区西新宿1丁目8番1号 新宿ビルディング5階

Tel：03-6279-0782（携帯：090-1109-4238）

Fax：03-6279-0783

E-mail：sugiu@veglia.co.jp