

## ビジネス事業者による グリーンリースのサポート事例

# UBG東池袋ビルの取組について (上野産業株式会社様)



2018年10月26日  
協立機電工業株式会社

## — 目 次 —

1. 事業概要
2. 建物所有者紹介
3. ビジネス事業者紹介
4. 本事業の経緯
5. 本事業での課題と対策
6. まとめ

## 事業名称：UBG東池袋ビルグリーンリース事業



所在地：東京都豊島区東池袋2-23-2

所有者：上野産業株式会社

竣工年月：1991年9月

※2003年10月～2004年6月

空調設備改修工事実施

延床面積：約4,770㎡

建物用途：事務所、商業施設（物販）

階数：地上8階 地下0階

□省エネ改修項目

「高効率パッケージ形空調機の導入」

・ベンチマーク評価 B2+⇒A2-

・CO<sub>2</sub> 排出原単位削減率 15%

## 商号：上野産業株式会社

住 所：東京都千代田区鍛冶町2-6-2  
(JR線神田駅)

資本金：9,925万円

沿 革：昭和26年4月

貸しビル業として上野ビルディング  
株式会社を創立。ビル・マンション  
などの不動産開発事業も手掛ける。

平成6年7月

社名を

上野産業株式会社

に変更。



商号：協立機電工業株式会社

設立：昭和24年8月 資本金：3億円 従業員数：195名

事業所：本社（本館）／東京都新宿区水道町3-9（最寄駅：有楽町線江戸川橋）

本社（新館）／東京都新宿区改代町31

四谷ビル／東京都新宿区四谷1-23-8

南関東営業所（横浜サテライト）／神奈川県横浜市中区本町4-43

北関東営業所／埼玉県熊谷市宮前町1-85

松戸事業所／千葉県松戸市稔台6-8-13

西日本営業所／大阪府大阪市中央区南船場1-17-11

事業内容：空調設備工事 給排水衛生設備工事 電気工事 機械器具設置工事の  
設計施工、管理、保守 ビル設備機器、産業用機械の販売 医療機械  
器具製造販売、ソフトウェア開発

## 日立グループの総合特約店

弊社は、長年培った技術力を駆使して、給排水・給湯・冷凍・  
厨房設備、受変電・照明・電気設備、昇降機、建物断熱まで、  
補助金制度を活用した省エネ総合リニューアルをご提案しています



■ One-stop solution

One-stop solution ■

## 計測・診断データ解析

工場やオフィスでは、知らず知らずのうちに見えないうちで、「無駄」「無理」「ムラ」が生じています。

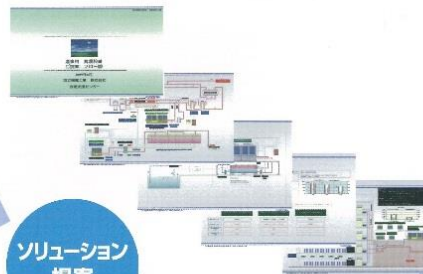
確かな「計測・診断・解析」で問題箇所を精査し、問題点の「見える化」を計ります。

### 計測診断メニュー

- 圧縮機負荷率測定
- 空気流量測定
- 空気漏れ測定
- 空気圧縮機用圧力容器内厚測定
- ポンプ負荷率測定
- モーターコイル絶縁診断
- 空調機器各種測定
- その他



計測・診断  
データ解析



ソリューション  
提案

あらゆる設備機器は、お客様の要望や環境により、マッチする機器やシステムが異なります。当社は「お客様本位」をモットーにして、設備の計測・診断結果と将来計画を元に、最適ソリューションをご提案致します。

## ソリューション提案

空気の熱を利用してお湯を温める  
蓄熱型熱システム「エコモード」で  
CO<sub>2</sub>と経費コストの大幅削減を実現します！

■蓄熱型熱システム導入事例から蓄熱型熱システムへの移行を実現しました。

蓄熱型熱システム導入事例から蓄熱型熱システムへの移行を実現しました。



## メンテナンス

長年培った「的確なメンテナンス」「予防保全」「省エネ」技術をもとに、設備機器の運転・稼働の「安心・安全」をご提供いたします。

あらゆる設備機器は、常に完全稼働することが「あたりまえ」であると考え、この「あたりまえ」を実現するために的確な点検整備や保守管理が必要となります。また、いざ故障などが発生した場合は、迅速で適切な対応をご提供いたします。



メンテナンス

設計・施工

主に、工場やビルなどの空調設備工事や給排水衛生設備工事、機械器具設置工事、電気工事などの設計及び施工をはじめ、総合設備業として、長年培った技術力を活かして、より満足頂けるシステムをご提案いたします。

## 設計・施工



■新築地下鉄1号線(本江川駅)  
新築ビル設備機器の設計・施工



■工場・工場用水  
排水設備工事



■東京駅前総合ビル  
その他空調設備機器工事



### 空調・冷凍設備機器

- パッケージエアコン • チャラーユニット
- 冷凍機 • クーリングタワー • その他

### 産業用設備機器

- ポンプ • 空気圧縮機 • 送風機 • ホイスト
- モータ • インバータ • その他



## 総合技術ソリューション

KYORITSUは、「すべては、お客様本位」をモットーに計測・診断・施工、保守・メンテナンスを一環して行う「1-ターナルソリューション」をご提供するエンジニアリング企業です。生産工場、ビル、各種施設など、それぞれのお客様のニーズにお応えする最適な設備機器やシステムはもとより、エンジニアリングやサービスをご提供いたします。



## ECO Engineering Company

私たちは、お客様のご要望に最適な「ベストソリューション」をご提供いたします。

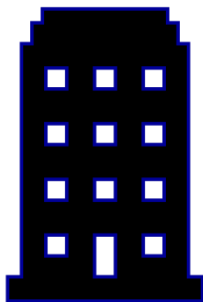
## 上野産業様⇔協立機電工業との関係

15年来のビジネスパートナー



上野産業様所有ビル

テナント入退去時改修工事を請負



新冷媒R32採用

省エネ達人  
プレミアム

R32

日立がこだわる  
この省エネ性、この快適性

## グリーンリース交付申請の検討



UBG東池袋ビル  
空調設備老朽化に伴う更新を協議

申請して、設備改修を実施しよう！

協立機電工業

補助金申請書類作成、テナントとの調整同行  
交付決定及び競争入札後の改修工事受注





## テナントとのグリーンリース契約

### 第一回訪問

グリーンリースの仕組みを認識していたテナントが  
**ほとんどなく**、各テナントへは仕組みからの説明に  
なり。初回は説明のみで終了



### 第二回以降訪問～覚書締結

再度の説明を求められたテナントもあったが、  
テナントメリットを強調することで、想定していたより  
は**受け入れは早かった**



**◎オーナーと各テナントとの  
良好な関係性にも関与**

※テナントが支店であり、本社の決済が  
必要な場合には、手間と時間がかかる

## テナントの事情による退去対策(1)

申請直前で  
某テナントが  
退去を要望!



どどど、どうしよう💦

## テナントの事情による退去対策(2)

「募集要項」P12 「申請時に空室で、助成開始届提出までに新規入場者と設備改修または運用改善のグリーンリース締結が出来た部分の設備は助成対象」

①

現状空室となる可能性大だが、新規テナントとのグリーンリース締結見込みを信じてそのまま提出しよう！



???

結論

②

新規テナント入居の可能性は？入居したとしてもグリーンリース事業に理解が得られない場合、交付取り下げも？

## テナントの事情による退去対策(3)

◎対象範囲を急遽修正(退去フロアの方減)にて申請

「見込み」の申請をして「順位」が下がり、  
取り下げになってしまう事態は避けたい

### テナントの動向、実態による懸案事項

更に、事業開始届提出前に1フロア退出、すぐ  
に入室検討のテナントさんあるも、グリーン  
リースの趣旨には理解が得られなかった  
⇒新規のお客様は設備更新されているところ  
に入るため、理解を得るのは困難

申請期間中、  
テナントが  
入れ替わる  
可能性は高  
い

# まとめ

オーナーとビジネス事業者との  
強い絆により、コミュニケーションよく課題を解決した



オーナーと各テナントとの  
信頼関係により、本事業の  
理解度が高まった

**無事着工し、現在改修工事中！**





ご清聴ありがとうございました