

2023年5月29日

【脱炭素】

大東建託グループ、本社ビルを改修しZEB化 10万㎡超の既存複合用途ビルのZEB化は国内初の事例

大東建託グループ(本社:東京都港区)は、保有する本社ビル「品川イーストワンタワー」(以下、本社ビル)において、2020年より、建物を使いながらZEB(ゼブ:ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)化に向けた改修工事を試験的にすすめ、2023年3月、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)^{※1}のZEB認証を取得しました。

政府は、2050年のカーボンニュートラルに向けて、脱炭素社会の実現を目指すことを宣言しており、全国に多数存在する既存ビルの省エネ化が喫緊の課題となっています。当社も、2050年までにバリューチェーン全体の温室効果ガス排出量を実質ゼロにすることを目指しており、今回の改修工事により同ビルは、事務用途部分で基準一次エネルギー^{※2}消費量から40%以上、建物全体では20%以上削減することができます。国内でZEBの認証を取得した物件の内、10万㎡超の既存ビル改修のZEB化は国内初^{※3}の事例となります。

今後は、本社ビルの運用を通じてエネルギー収支を引き続き検証するとともに、2050年ネットゼロ目標の着実な達成と脱炭素社会実現に貢献します。

- ※1 国土交通省が主導する新築・既存建築物の省エネルギー性能に関する評価・表示を第三者評価機関が実施する認証制度。国が定める計算方法に則りBEI(省エネルギー性能指標)値を算出し、その値によって☆の数で決定する。最高ランクの☆☆☆☆☆の中でも更に省エネルギー性能に優れた建物がZEB(『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented)として認証される。
- ※2 平成28年省エネルギー基準で定められる、空調設備、機械換気設備、照明設備、給湯設備及び昇降機を使用する際の消費量。
- ※3 [一般社団法人環境共創イニシアチブのWEBサイト](#)で公表されているZEBリーディング・オーナー一覧に基づく。(2023年5月22日現在)

<ポイント>

- ・ 国内初となる10万㎡超の既存ビル改修ZEB化事例
- ・ BELSによる建築物全体評価にて最高評価の5つ星を獲得し「ZEB Oriented」認定を取得
- ・ 大規模複合用途の本社ビルをZEB化することで「SBTネットゼロ目標」の達成に貢献



品川イーストワンタワー

<大東建託グループ 品川本社ビル(築20年)概要>

所在地	: 東京都港区港南2丁目16番1号
主要用途	: オフィス、店舗、ホテル
構造種別	: 鉄骨造+鉄骨鉄筋コンクリート造
階数	: 地下3階/地上32階
延床面積	: 118,420.62㎡(35,822.23坪)
ZEB Oriented取得	: (BEI=0.59)
CO ₂ 排出量	: 2,345t-CO ₂ /年の削減
竣工	: 2003年3月31日
事業主	: 大東建託株式会社
WEBサイト	: https://www.e-onetower.com/about/

■ カギを握る、既存ビルのさらなる省エネ化で、カーボンニュートラル社会の実現を目指す

各国がパリ協定に基づき温室効果ガス削減目標を表明する中、日本も2050年のカーボンニュートラル実現に向けた取り組みを宣言し、2030年までに温室効果ガス排出量を46%削減する目標を掲げています。特に事業所を含む業務その他部門では、51%の削減が必要とされており、カーボンニュートラル実現のための重要な要素となっています。しかし、既存建物の建て替えは数十年に1度となるため、建て替えを待つのではなく、建物を使用しながら省エネ対策するZEB化が建設・不動産業界の課題となっています。

当社グループは、2023年4月、SBT(Science Based Targets)^{※4}が開発した「企業による長期の温室効果ガス排出量ネットゼロ目標の基準」に基づき、2050年までにバリューチェーン全体の温室効果ガス排出量を実質ゼロにすることを目指しています。

この目標達成に向け本社ビルにおいては、入居テナント企業様との協力を通じ、本社ビルのZEB化改修や再生可能エネルギーの導入を促進することで、2050年のネットゼロ目標の着実な達成と脱炭素社会の実現に貢献しています。

※4 企業のCO2削減目標が「パリ協定」に適合しているかを検証・審査し、国際認定を与えるイニシアチブ

<関連ニュースリリース>

- 参考ニュースリリース:【環境経営】「SBTネットゼロ目標」へのコミットメントを表明(2023年4月21日)
https://www.kentaku.co.jp/corporate/pr/info/2023/release_sbt_0421.html
- 参考ニュースリリース:【脱炭素社会】本社ビルに再生可能エネルギーの導入開始(2021年10月5日)
https://www.kentaku.co.jp/corporate/pr/info/2023/release_sbt_0421.html

■ 大東建託グループ本社ビルZEB化までの流れ

<第1フェーズ(2020年度)：22階フロアでのZEB設計>

- ・事務所用途で利用中の22階フロアでの実証実験に向けて、40%削減のZEB化を設計。
- ・エネルギー効率を向上させるために、天井照明のLED化や人感センサーの設置、高効率空調設備への更新などの改修仕様を決定。



<第2フェーズ(2021年度)：22階フロアの改修工事と検証>

- ・第1フェーズで検討した省エネ設計に基づくエネルギー効率向上の効果を、机上計算だけでなく実績値でも検証するため、改修工事を実施。
- ・職場環境に悪影響がないかモニタリングし、問題がないことを確認。
- ・改修前と改修後の電力使用量を比較した結果、40%の省エネ達成を確認。



LED照明器具交換作業の様子



新設された人感センサー



高効率空調設備への更新、ナイトページ制御機器の導入



<第3フェーズ(2022年度)：建物全体のZEB設計>

- ・事務所用途部分において40%の省エネ効果を達成した22階フロアの取り組みを踏まえ、本社ビル建物全体で20%の省エネ効果を実現するための全体設計を実施。
- ・本社ビル全体にLED照明や人感センサーを設置。また、空調設備のダウンサイジングに加え、高度な換気設備を導入するなどの改修仕様を決定。
- ・BELSによる建築物全体評価にて最高評価の5つ星を獲得し「ZEB Oriented」認定を取得。



<第4フェーズ(2023年度～)：建物全体の改修工事>

- ・2023年度中に建物全体の改修工事を行う業者を選定。
- ・2024年度以降、建物全体の改修工事を順次実施予定。



品川イーストワンタワー
BELS認定認証ラベル

この建物用途のエネルギー消費量 **41%**削減
2023年3月20日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証



大東建託グループは、2020年10月、環境対策について「先進性、独自性、波及効果」のある取り組みをしている企業として、環境省より「エコ・ファースト企業」に認定されました。今後もエコファースト企業として、事業活動を通じた環境課題解決に取り組むとともに、業界をリードする先進的、独自のチャレンジを展開していきます。

■ 大東建託グループ概要

大東建託グループは、2019年より開始した中期経営計画「新5カ年計画」において、「夢や将来を託せる企業、誇れる企業」を目標に掲げ、賃貸住宅専業から総合賃貸業を核とした「生活総合支援企業」を目指しています。社会の変化を成長の機会と捉え、特に注力すべき重要課題を「大東建託グループ7つのマテリアリティ」に定め、グループ全体でサステナビリティ経営を推進しています。

今後も大東建託グループは、豊かな暮らしを支える企業として、ステークホルダーのみなさまと共に、事業活動の発展と持続可能な社会の実現に向け、取り組んでいきます。



<大東建託株式会社概要>

会社名	： 大東建託株式会社
所在地	： 東京都港区港南二丁目16番1号 品川イーストワンタワー
代表者	： 代表取締役社長執行役員 竹内啓
設立	： 1974年6月20日
資本金	： 29,060百万円
主要グループ会社	： 22社*
拠点数	： 639拠点*(主要グループ3社計)
従業員数	： 17,851名*(グループ連結)
事業内容	： 建物賃貸事業の企画・建築、不動産の仲介・管理、およびガス供給などの関連事業
Webサイト	： https://www.kentaku.co.jp/
決算情報	： 売上/1兆6,576億円、営業利益/1,000億円(2023年3月期・連結)

※ 2023年3月31日時点

大東建託グループ 7つのマテリアリティ



本件に関するお問い合わせ | 大東建託株式会社 広報部 / TEL | 03-6718-9174 / メール | koho@kentaku.co.jp