

事例⑮ テナントとの協働による節電分をテナントに還元 (郵船不動産株式会社)

- ビルの環境性能向上に向け、オーナーによるハード面での設備投資と、テナントによるソフト面での運用改善の取組として、「節電 25 ポイント」をリスト化して共有
- テナントの協力による共用部の節電分をテナントに面積按分で還元

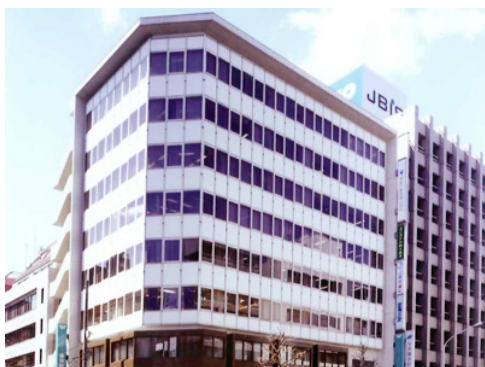
[主要なオフィスビル物件]



名 称:郵船ビルディング
所 在 地:東京都千代田区
延床面積:約 51,645 m²
階 層:地上 15 階、地下 3 階
カテゴリー:オフィスビル
竣 工 年:1978 年



名 称:天王洲郵船ビル
所 在 地:東京都品川区
延床面積:約 60,854 m²
階 層:地上 25 階、地下 2 階
カテゴリー:オフィスビル
竣 工 年:1994 年



名 称:郵船茅場町ビル
所 在 地:東京都中央区
延床面積:約 4,228 m²
階 層:地上 8 階、地下 2 階
カテゴリー:オフィスビル
竣 工 年:1974 年



名 称:御成門郵船ビル
所 在 地:東京都港区
延床面積:約 8,692 m²
階 層:地上 13 階、地下 1 階
カテゴリー:オフィスビル
竣 工 年:1972 年

【環境性能向上に向けた取組】

ビルの環境性能を向上するためには、オーナーとテナントがWIN-WINの関係で協力しあう体制が不可欠であるとして、「テナントの積極的な節電」を促すために下図の還元スキームを検討した。

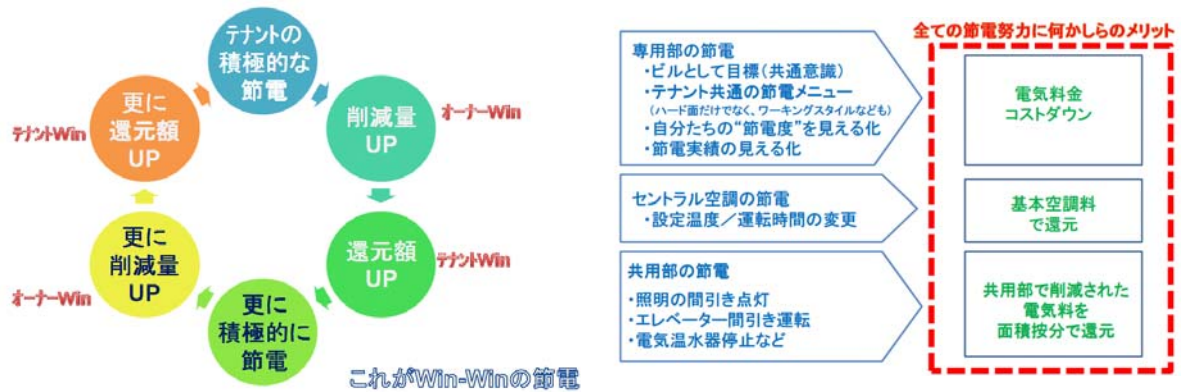
ハード面でのオーナーの設備投資として、一部廊下照明をLED化するとともに、節電に向けたビルとしての目標をオーナーとテナントで共有するため「節電 25 ポイント」をリスト化し、テナント専用部の節電メニューを提示。

セントラル空調方式の場合には、設定温度の緩和、運転時間の変更により基本空調料の一部をテナントに還元。

共用部の節電による電気料の削減分は、各テナントの賃貸面積按分で各テナントに還元。

こうした取組を、保有物件やPM物件（オフィスビルは計6物件）に対して実施した。

[節電の還元スキーム]



出典：郵船不動産株式会社提供資料

【ステークホルダーとの関係】

①建物所有者（オーナー）

ビルマネジメントはハード面だけではなく、ソフト面でのバリューアップが重要であるとし、環境対策についてもいかにテナントを巻き込むかが重要であると判断。独自CS調査（テナント満足度調査）からも、ほとんどのテナントが環境対策に関心があることが判明。テナントの協力により実現する節電メニューを提示し、共用部の節電については金銭還元でテナントに配分することで、テナントの意識高揚に努めた。

②入居者（テナント）

オーナーから提示された節電メニューを実行することで、自らの節電努力によるコストダウンを実現。
共用部の節電によるテナントへの還元額は多額ではないが、取組に対するオーナーの姿勢を評価。

(2012年1月)