

## 1. 事業の必要性・概要

- ・既存の業務ビル、特に中小ビルにおいては下記のような課題があり、低炭素化に向けた省エネ改修が進んでいない。
  - ①光熱費はテナントが負担するため、オーナー側では光熱費削減につながる環境性能の向上が促進されない。
  - ②環境性能に関する情報が少なく、また長期利用のテナントでなければ環境性能のメリットの享受が少ない。
  - ③投資回収年数が長期に渡り、省エネ改修による稼働率の向上等のメリットが不透明のため、投資家や金融機関等の投融資が促進されない。
- ・本事業では、中小ビルの省エネ改修によるCO<sub>2</sub>削減余地の分析等により、ビル改修をモデル的に支援する。また、中小ビルは簡易なチューニングによる削減効果が特に大きいことから、CO<sub>2</sub>排出量・削減効果を調査・分析することにより、改修・チューニングによる付加価値を算定し、市場におけるビルの環境性能評価の実績を作る。
- ・事業終了後も民間主体による改修促進のための環境性能評価が可能となる基盤を構築し、ビルの環境性能向上に対する民間の省エネ改修への持続的な投資を誘導するよう、波及効果を狙う。また、業種毎のCO<sub>2</sub>排出量等については地方公共団体等にも情報提供し、温暖化対策の地域計画策定等に貢献する。

## 2. 事業計画（業務内容）

- ①中小ビルのCO<sub>2</sub>排出実態調査  
様々な地域・業種・性能のビルを対象にCO<sub>2</sub>排出実態について把握。
- ②中小ビルの環境性能に関する消費動向調査  
ビルの環境性能がテナントの入居意欲に与える効果や金融機関の投融資判断に与える影響等に関する調査を実施。
- ③中小ビル改修効果モデル事業  
改修予定の中小ビルを対象に、CO<sub>2</sub>排出削減余地の分析・アドバイス・改修効果の実測調査を行うとともに、改修済の中小ビルについては、当該ビルの改修前後の効果を測定するなど、低炭素化に向けたビル改修をモデル的に支援。
- ④中小ビル改修による価値向上評価事業
  - ①～③の分析を通じ、ビルのCO<sub>2</sub>排出量・光熱費等について目安となる参考値や改修ビルの付加価値の算定を検討。

## 3. 施策の効果

- ・環境価値提示により中小ビル改修を促進し、1棟あたりCO<sub>2</sub>排出量を平均約20%削減



## 事業目的・概要等

### 背景・目的

- オーナー：光熱費はテナントが負担するため、環境性能向上による**光熱費削減のメリットを感じにくい。**
- テナント：**環境性能に関する情報が少なく**、また、長期利用のテナントでなければ環境性能のメリットの享受が少ない。  
(オーナーテナント問題)
- 金融機関：投資回収が長期に渡り、また**省エネ改修による効果が不透明**（稼働率の向上等）のため、投融資が促進されない。

### 事業概要

中小ビルの低炭素化に向け、

- ① 異なる地域・業種別に 既存ビルの**CO2排出実態を調査**  
(設備・運用状況等)
- ② ビルの環境性能に関する**消費動向を調査**  
(テナントの入居意欲、金融機関の投融資判断への影響等)
- ③ 改修予定の**ビルにおける個別分析・アドバイス、改修効果の実測調査**
- ④ **改修による付加価値を算定**  
(CO2や光熱費削減等、目安となる参考値を検討)

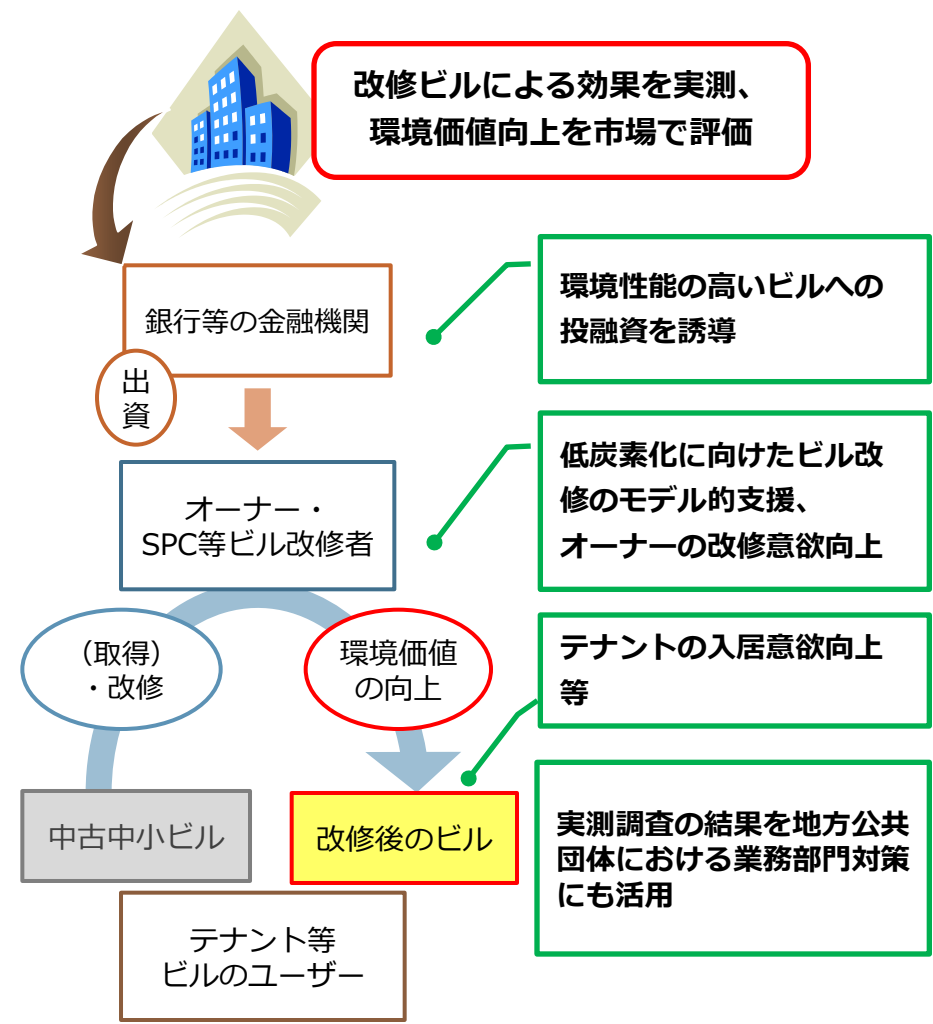
### 事業スキーム

- ・ 委託対象： 民間団体等
- ・ 実施機関： 平成25年度 - 平成27年度

### 期待される効果

▶ **テナントがビルを選択する際の評価基盤を構築することで、CO2削減につながる改修が促進される。**

## イメージ



○SPC (Special Purpose Company)  
: 出資を受けるための特別目的会社及び改修代行者