



HOWA

株式会社宝輪

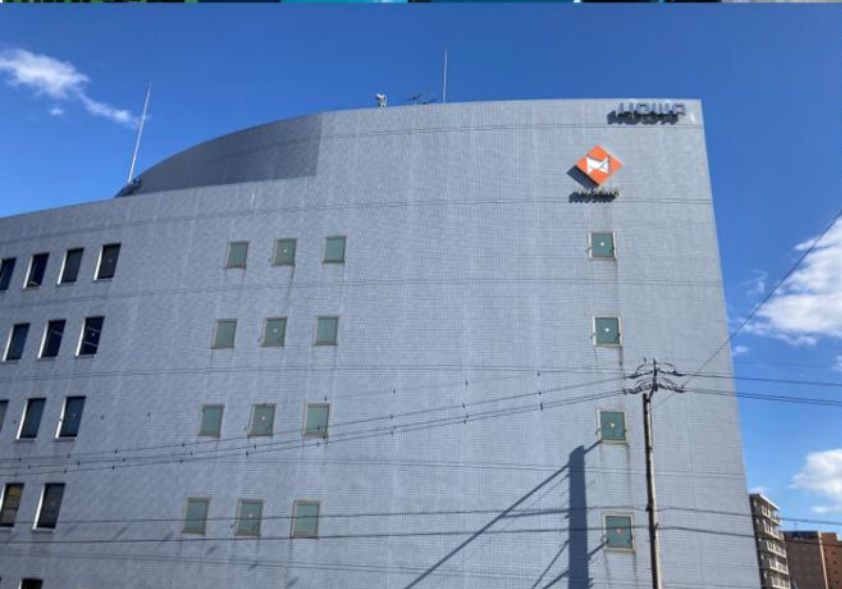
「津営業所」「HOWAビル津中央」
における既存建物ZEB化事例の紹介

令和8年7月17日



はじめまして 株式会社宝輪です







株式会社宝輪

本社：三重県鈴鹿市国府町5696－1

代表取締役社長：蕪竹理江

設立：昭和43年10月

従業員数：140人

事業内容：運送業 構内物流業
不動産賃貸業

ガソリンスタンド事業
Park-PFI など

HOWA

輸送事業



車両所有台数 124台

受賞等

中部運輸局三重運輸支局長表彰（2018年度 2019年度）

中部運輸局長表彰（2019年）

優秀安全運転事業所 銀賞（2023年）

安全性優良事業所認定制度 Gマーク取得（15年以上）

ISO 14001取得（24年連続取得）

構内物流事業



拠点

- ・鈴鹿物流センター
- ・亀山物流センター
- ・津物流センター 等

環境と安全に配慮した安心・安全・高品質なサービス
三現主義（現場・現物・現実）を実践した安全高品質な物流業務

不動産賃貸事業



HOWAビル津



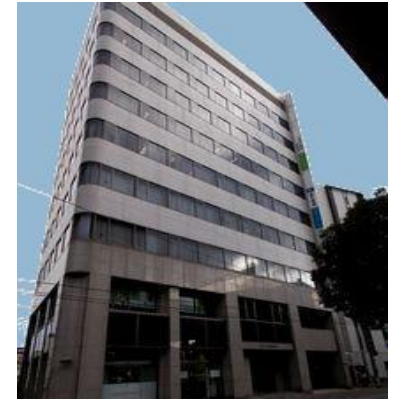
HOWAビル鈴鹿



HOWAビル四日市



HOWAビル津中央



HOWAビルサムティ四日市



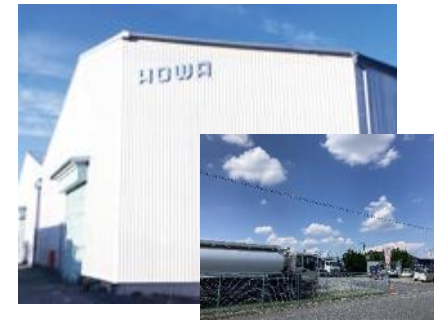
HOWAビル津県庁前



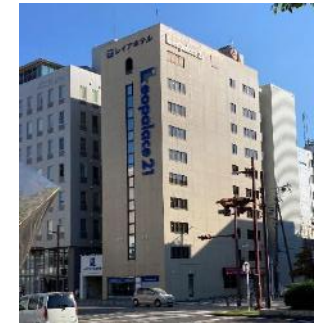
HOWAビル鈴鹿算所



アパート タートルエイト



四日市港貸倉庫・貸土地



ラックホテル四日市様 ほか



津市観音寺町TTC医療グループビル底地



HOWAビル津新町



津市高茶屋商業施設



津市洪見町商業施設

不動産賃貸事業



あのつ台工場施設



鈴鹿市御園町倉庫



鈴鹿市御園町倉庫



HOWAパーク内カフェ つハッチ

グループ会社

株式会社トレジャーシステム
ガソリンスタンド業



中日本自動車株式会社
民間車検工場
リース・販売・整備業



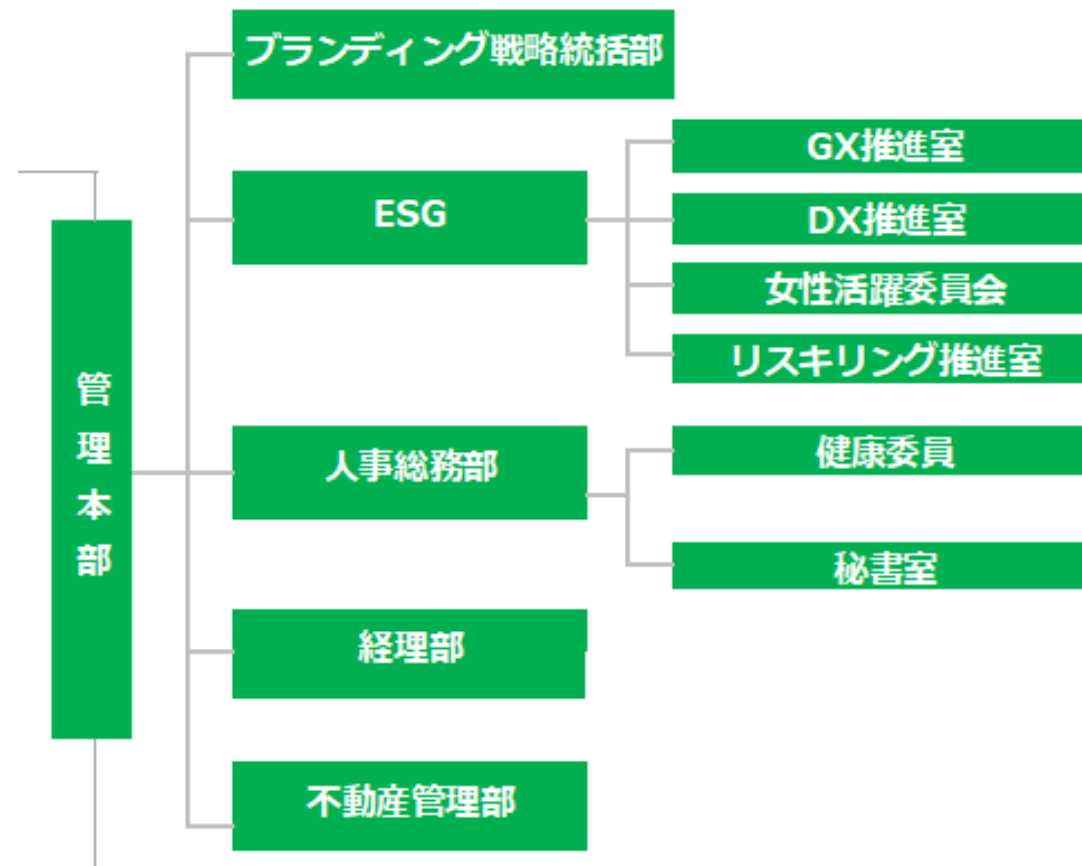
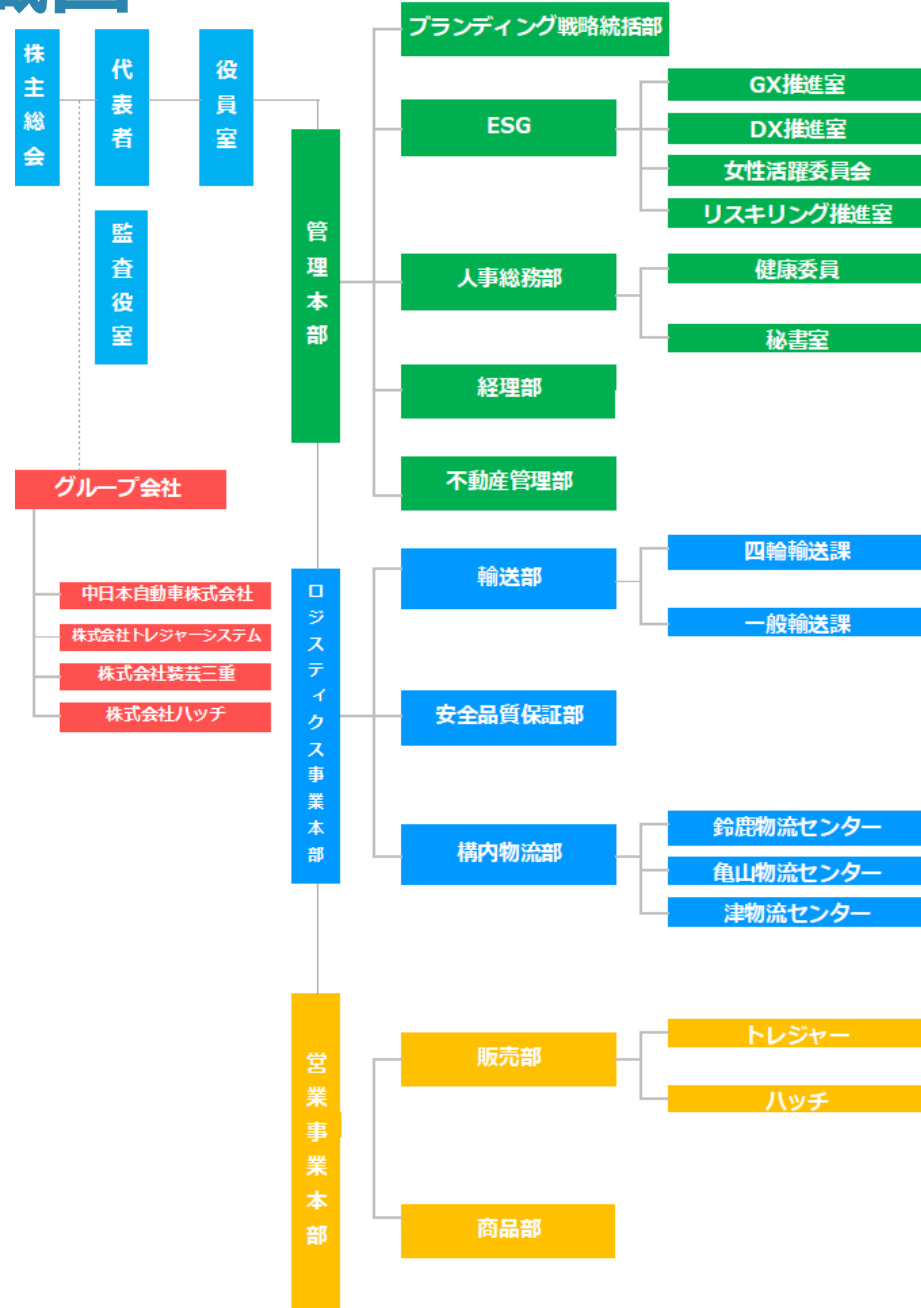
株式会社装芸三重
建築工事業・内装・リフォーム業



株式会社ハッチ
津市の公園
「HOWAパーク」内カフェ運営



組織図



本日お話をさせていただきます

管理本部

ブランディング戦略統括部

ESG

部長 仲西 磨佑

と申します

今回ご紹介する事例

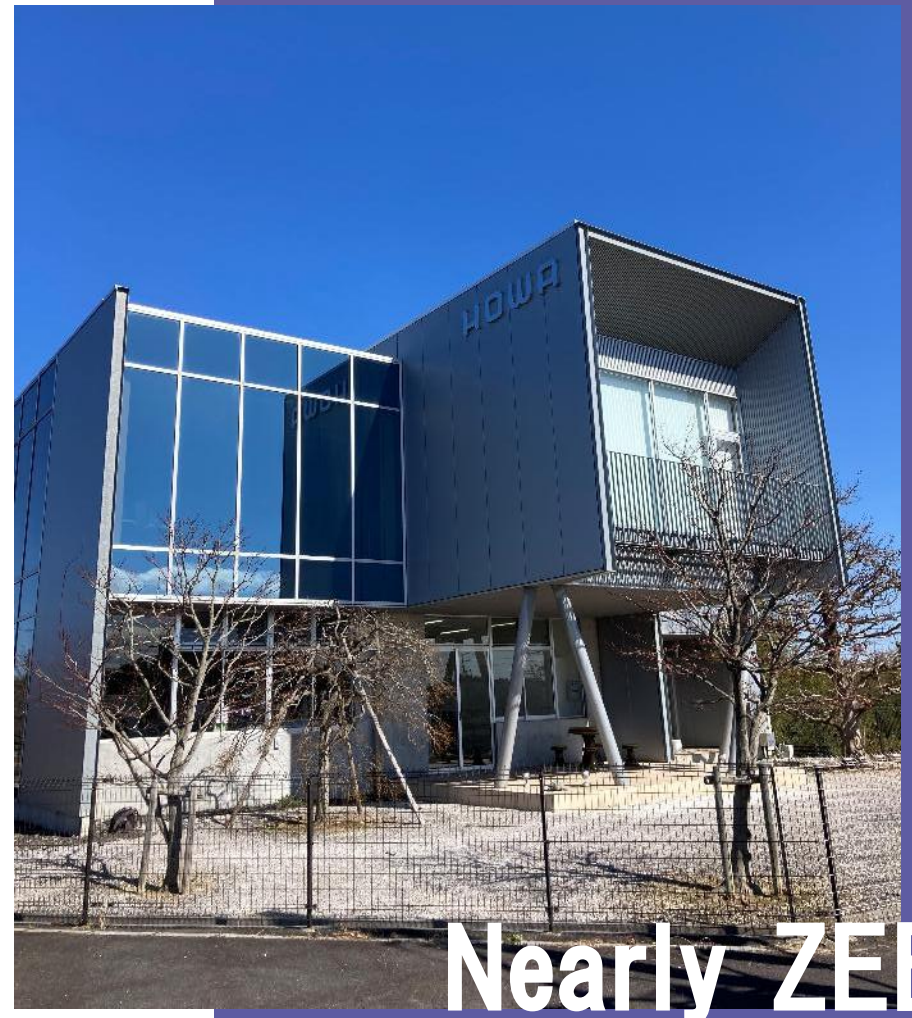
HOWAビル津中央（津中央ビル）



ZEB Ready



津市あのかつ台 津営業所



Nearly ZEB

ZEBとは、Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称で、

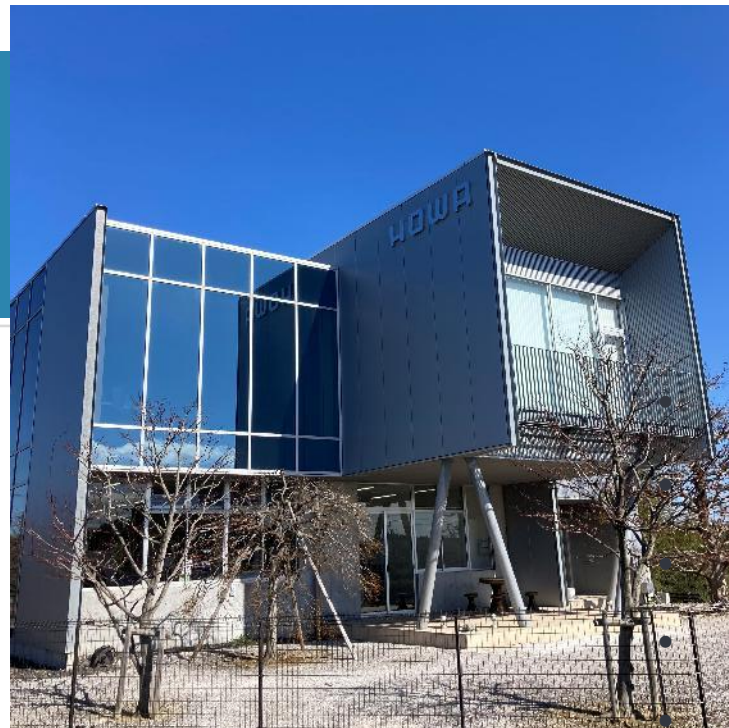


HOWAビル 津中央

ZEB Ready

省エネで
基準一次エネルギー消費量
から**50%以上**の
一次エネルギー消費量の
削減を実現している建物※

経産省補助金事業採択（2018年12月）



津営業所

Nearly ZEB

省エネ（50%以上）
+ 創エネで
75%以上の
一次エネルギー消費量の
削減を実現している建物※

環境省補助金事業採択（2018年12月）

省エネ、創エネなどをしながら**快適**に、
消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建物のこと

当社の今と当時

ZEB挑戦 当時
2017年夏

2026年
現在



きっかけと決断

経緯

2017年夏頃 三菱ビルテクノサービス（現三菱ビルソリューションズ）からZEBについて提案を受ける

2017年10月 ZEBプランナー（三菱電機）によるZEBと補助金取得についての勉強会

2018年4月 ZEB化を行うことを決定

2018年5月 申請書提出

2018年5月 申請ヒアリング（東京）

2018年6月 補助金交付決定

テナントへの説明・事前調査

2018年8月 工事開始

2018年12月 BELS申請

2019年1月 完了後現地調査

2018年5月 申請ヒアリング（静岡）

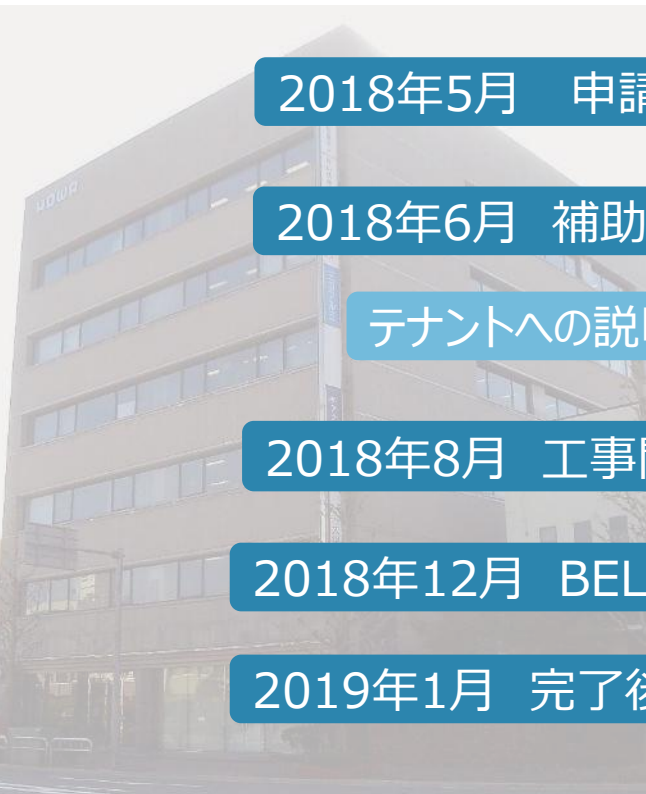
2018年7月 補助金交付決定

2018年11月 工事開始

2018年12月 BELS申請

2019年2月 完了後現地調査

2019年3月 交付額決定・入金



ZEB化のきっかけ

2017年夏 津中央ビル

空調機の更新



ZEB化のきっかけ

2017年夏 津中央ビル

空調機更新には多額の費用がかかる

➡ 省エネ補助金等を使えないか...？

➡ ZEB？



経緯

2017年夏頃 三菱ビルテクノサービス（現三菱ビルソリューションズ）からZEBについて提案を受ける

2017年10月 ZEBプランナー（三菱電機）によるZEBと補助金取得についての勉強会

2018年4月 ZEB化を行うことを決定

2018年5月 申請書提出

2018年5月 申請ヒアリング（東京）

2018年6月 補助金交付決定

テナントへの説明・事前調査

2018年8月 工事開始

2018年12月 BELS申請

2019年1月 完了後現地調査

2018年5月 申請ヒアリング（静岡）

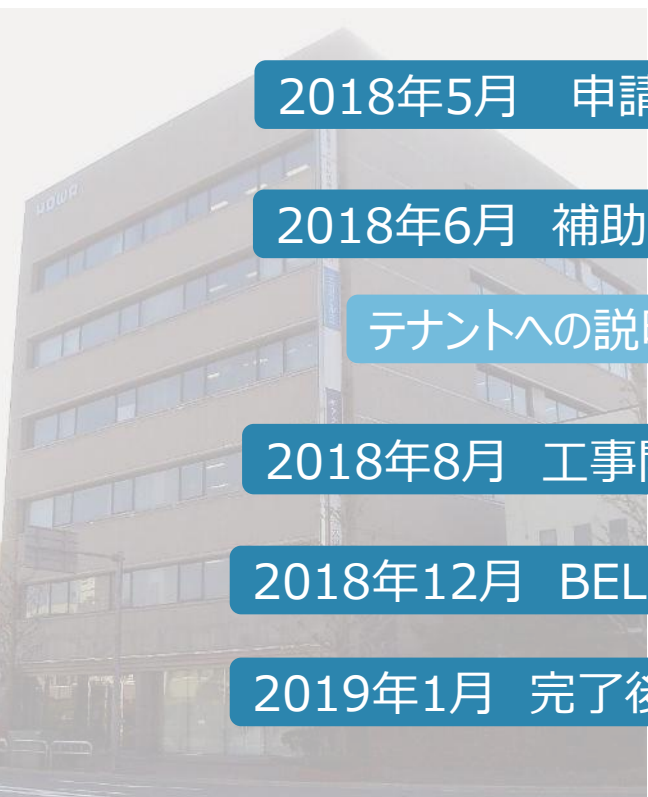
2018年7月 補助金交付決定

2018年11月 工事開始

2018年12月 BELS申請

2019年2月 完了後現地調査

2019年3月 交付額決定・入金



2017年夏頃 三菱ビルテクノサービス（現三菱ビルソリューションズ）からZEBについて提案を受ける

外皮性能が良く、壁面や窓等で大規模な改修を必要とせず、
設備更新のみで計算上ZEBの基準を満たすことが可能

照明・エアコン等の配線が比較的分けられている設計であり、
照明部分・エアコン分等の消費エネルギーの計測ができる

津中央ビル

→日本初の既存テナントビルのZEB化事例となる見込み

津営業所

→三重県初のNearly ZEBとなる見込み

ZEB ?



HOWAビル津中央



津営業所
津営業所も空調機改修
の時期であった

ZEB化のきっかけ



ZEB勉強会

2017年10月 ZEBプランナー（三菱電機）によるZEBと補助金取得についての勉強会

ZEB？

初めて聞く単語であるため、まずは社内で情報共有を行った

- 部門会（部署の長が集まる社内会議）の中で勉強会を実施。
プランナー、施工会社に依頼し、全部署の長に向けて「ZEB」というものがある（ZEBの知識）と知ってもらうこと、プロジェクトを行う前に情報を揃えることを狙った。

経緯

2017年夏頃 三菱ビルテクノサービス（現三菱ビルソリューションズ）からZEBについて提案を受ける

2017年10月 ZEBプランナー（三菱電機）によるZEBと補助金取得についての勉強会

2018年4月 ZEB化を行うことを決定

2018年5月 申請書提出

2018年5月 申請ヒアリング（東京）

2018年6月 補助金交付決定

テナントへの説明・事前調査

2018年8月 工事開始

2018年12月 BELS申請

2019年1月 完了後現地調査

2018年5月 申請ヒアリング（静岡）

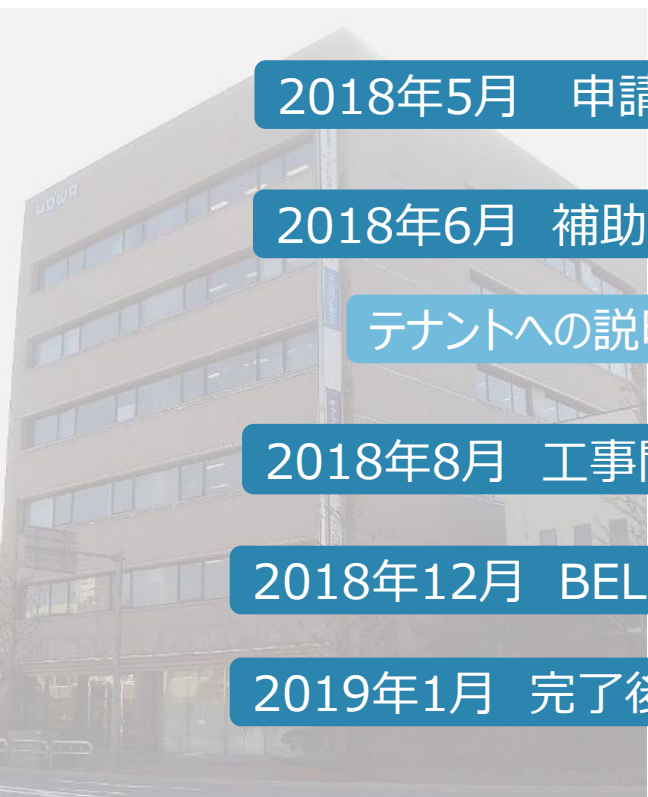
2018年7月 補助金交付決定

2018年11月 工事開始

2018年12月 BELS申請

2019年2月 完了後現地調査

2019年3月 交付額決定・入金



決定当時の当社の思考

ZEB? ➡ ZEB!

空調の更新→単なる設備更新

ZEB化→ ◎脱炭素に資するもの

◎資産価値の向上が見込まれる＝投資

▲他の機器更新も必要

▲（単なる空調更新より）大きな費用と少し長い工期

▲補助金申請は申請自体コストを伴う 例）コンサル費用

▲電気料金が下がるが、津中央ビルについては費用の回収が難しい

◎日本初の既存テナントビルの改修事例

◎三重県初のNearly ZEB

◎地域貢献 →地元に進んだ建物がある

やってみよう！

経緯

2017年夏頃 三菱ビルテクノサービス（現三菱ビルソリューションズ）からZEBについて提案を受ける

2017年10月 ZEBプランナー（三菱電機）によるZEBと補助金取得についての勉強会

2018年4月 ZEB化を行うことを決定

2018年5月 申請書提出

2018年5月 申請ヒアリング（東京）

2018年6月 補助金交付決定

テナントへの説明・事前調査

2018年8月 工事開始

2018年12月 BELS申請

2019年1月 完了後現地調査

2018年5月 申請ヒアリング（静岡）

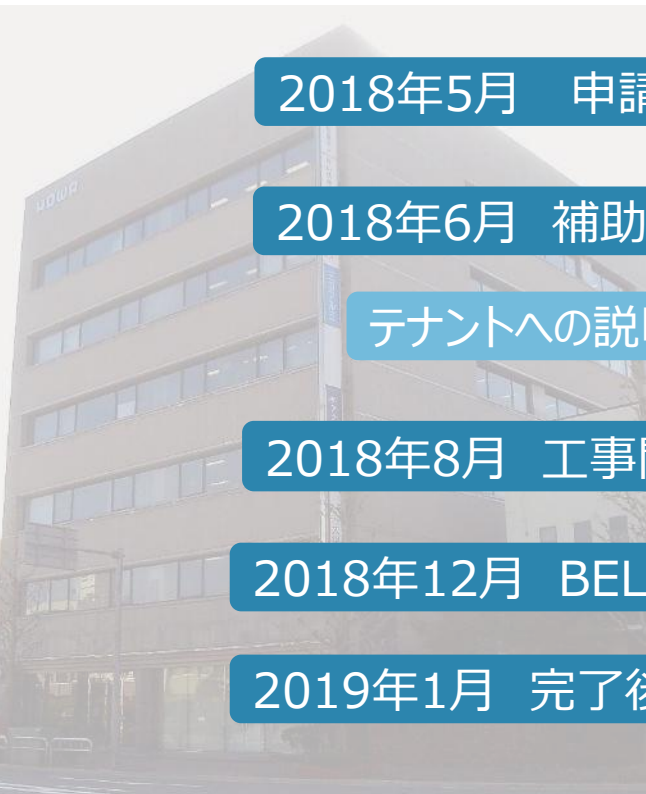
2018年7月 補助金交付決定

2018年11月 工事開始

2018年12月 BELS申請

2019年2月 完了後現地調査

2019年3月 交付額決定・入金





工事開始～完成までの課題

経緯

2017年夏頃 三菱ビルテクノサービス（現三菱ビルソリューションズ）からZEBについて提案を受ける

2017年10月 ZEBプランナー（三菱電機）によるZEBと補助金取得についての勉強会

2018年4月 ZEB化を行うことを決定

2018年5月 申請書提出

2018年5月 申請ヒアリング（東京）

2018年6月 補助金交付決定

テナントへの説明・事前調査

2018年8月 工事開始

2018年12月 BELS申請

2019年1月 完了後現地調査

2018年5月 申請ヒアリング（静岡）

2018年7月 補助金交付決定

2018年11月 工事開始

2018年12月 BELS申請

2019年2月 完了後現地調査

2019年3月 交付額決定・入金



工事前～工事期間中



津中央ビル 入居中のテナントビル

許可と説明

- 入居中の居室での工事のため立会等の協力が不可欠
- 管理人とプランナー、施工会社による説明

現場調査の限界

- 設計図との違いが、居室内工事を行うまでわからない
- 現地対応が必要



津営業所 業務中の自社使用建物

太陽光パネル等の設置時の場所の選定

業務中での工事であるため、協力が不可欠

担当者以外も関係者すべてに工程表等知らせる必要がある

- 補助金申請中、社内対応が薄くなる危険性
- チームを作って対応

工事後～BELSの認証～完成



津中央ビル 入居中のテナントビル

BELS認証においての
当初図面等との差異の指摘
(前オーナーによる工事や
テナントによる工事等)

記録のない工事もあり、変更を
追いきれない場合がある

電気料金が下がるが、削減
による効果はテナントに帰属する
ため費用の回収の問題がある

2019年1月 完了後現地調査



津営業所 業務中の自社使用建物

出来上がりのイメージの共有を
することが望ましい

→省エネと快適性
のイメージの理解

2019年2月 完了後現地調査

2019年3月 交付額決定・入金

経緯

2017年夏頃 三菱ビルテクノサービス（現三菱ビルソリューションズ）からZEBについて提案を受ける

2017年10月 ZEBプランナー（三菱電機）によるZEBと補助金取得についての勉強会

2018年4月 ZEB化を行うことを決定

2018年5月 申請書提出

2018年5月 申請ヒアリング（東京）

2018年6月 補助金交付決定

テナントへの説明・事前調査

2018年8月 工事開始

2018年12月 BELS申請

2019年1月 完了後現地調査

2018年5月 申請ヒアリング（静岡）

2018年7月 補助金交付決定

2018年11月 工事開始

2018年12月 BELS申請

2019年2月 完了後現地調査

2019年3月 交付額決定・入金



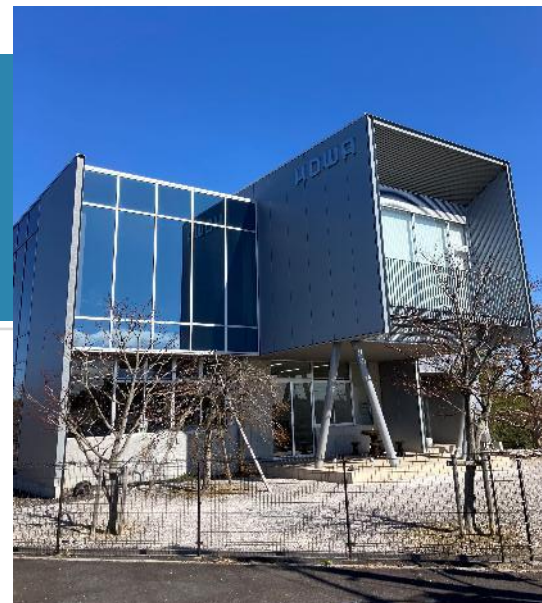
工事により変更した機器類



ZEB Ready

HOWAビル 津中央

空調機（すべて更新）
室内機76台 室外機39台
ロスナイ2台
LED照明 648個
BEMS
計測用PC・
ビルユニティコントローラー
プリンタ等
太陽光パネル 15枚
見える化モニタ
(グラフ・PR画像を流すもの)



Nearly ZEB

津営業所

空調機（すべて更新）
室内機6台 室外機5台
LED照明 181台
BEMS
計測用PC
ビルユニティコントローラー
プリンタ
太陽光パネル 54枚
高効率ヒートポンプ給湯器 1台
見える化モニタ



経験からの総括

- 担当だけではなく、社内で情報を共有し理解を得る
- 自社、プランナー、施工会社がチームとなる
- 既存建物は“図面差異”がある前提で準備
- (テナントビルは) テナント、管理会社との関係構築が成功の鍵



ZEB化のメリット

ZEB化のメリット

定量的成果

- ・省エネ効果
- ・ZEBリーディングオーナー
- ・経産省と環境省のZEB化補助金双方の採択を頂いた実績
（当時の補助率 3分の2）
- ・日本初の既存テナントビルのZEB化事例
三重県初のNearly ZEB（津営業所）



ZEB化のメリット



定性的成果

- ・資産価値の向上（テナントビルとしてより選ばれる）
- ・「進取性のある企業」としてのブランド向上
- ・従業員、テナント、訪問者、取引先、銀行等からの評価や好意的反応
- ・PR、取材、見える化モニタによる訴求力
- ・ノウハウの蓄積

ZEB化のメリット

その後当社に起こったこと（メディア等取材によるPR）

- 週刊ダイヤモンド（2019年9月28日号）、日経ビジネス（2019年9月2日号）、建設通信新聞 9/20、三菱電機HP ZEBソリューション導入事例、中部経済新聞ほかに当社事例が掲載された
- 2019年12月 環境省・三重県主催の脱炭素経営・再エネ導入セミナーでの事例発表
- 2023年5月、資源エネルギー庁の改修ZEB事例集7つのうちのひとつとしてHOWAビル津中央の事例紹介
- ヒアリングを受け、「2025年3月リーディングテナント行動方針」に関する説明会及びセミナーにおいてHOWAビル津中央ZEB化事例の紹介



ZEB化のメリット

受賞



おもてなし経営企業選（令和2年度/三重県）

- 当社取組の柱のひとつとして所有ビルのZEB化を取り上げた
- 受賞企業として取組を紹介してほしい
- と依頼を受け三重大学において90分の事例発表

サステナブル経営アワード（令和4年度/三重県）

- おもてなし経営企業選で取り上げたこと以外の当社取組によって申請。ZEBのPRと、3棟目の取得を目標に掲げた
- 四日市大学において90分当社取組を発表。ZEBについても説明を行った



はばたく中小企業・小規模事業者300社（令和6年 GX部門/経産省）

- サステナブル経営アワード受賞により、三重県からGX部門の推薦を受け、受賞。



はばたく

中小企業・小規模事業者

300社



未来と展望



①設備更新 × ② 補助金 × ③ 脱炭素 × ④ ブランド価値向上

①**設備更新**時にZEB化を選ぶことで
通常の更新では得られない高い省エネ性能と快適性を同時に実現できる

②**補助金**を取得できれば
国の支援により初期投資を大幅に抑えられ、投資判断がしやすくなる

従業員の満足（福利厚生）と、
イニシャルコストとランニングコストの削減の両立ができる



①設備更新 × ② 補助金 × ③ 脱炭素 × ④ ブランド価値向上

③脱炭素への貢献

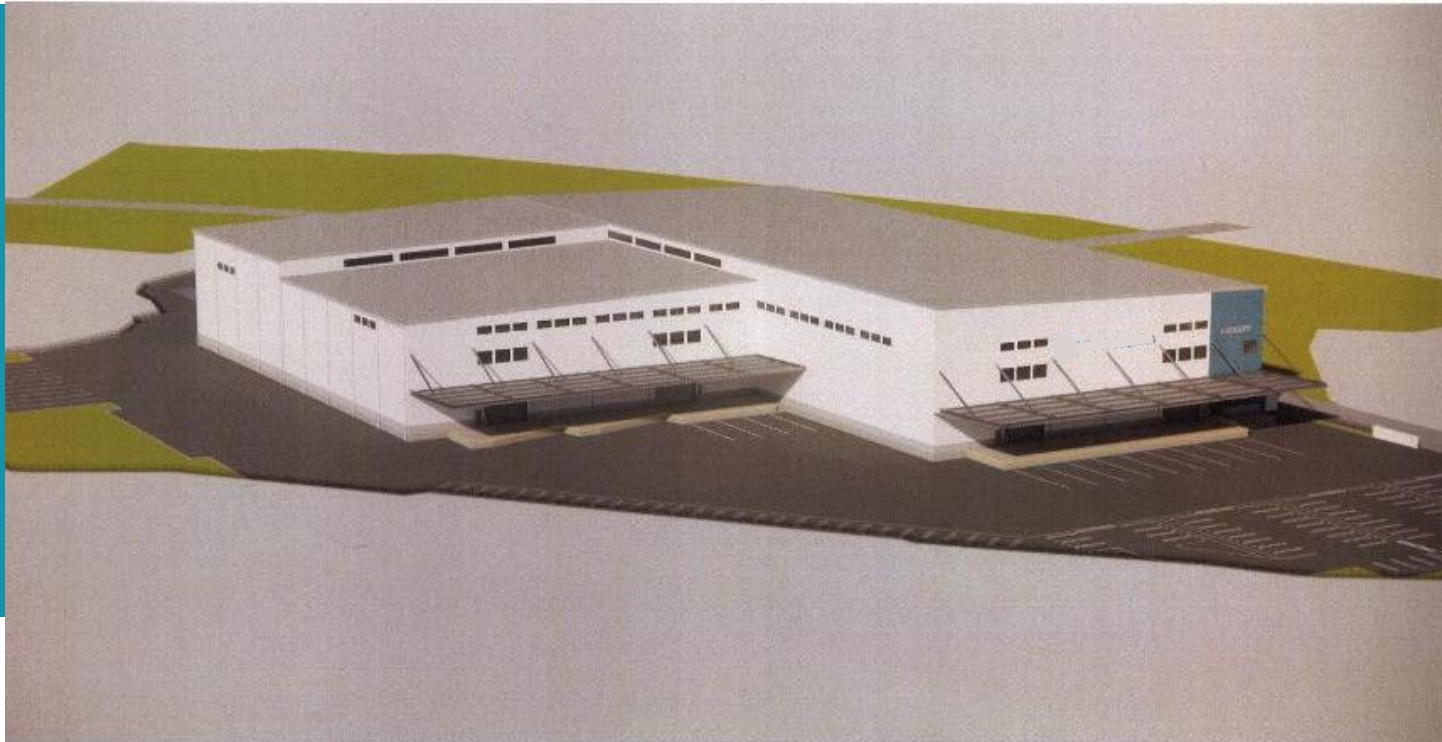
建物そのものがCO₂削減を進めてくれるため、無理なく継続的に取り組める

④ブランド価値向上

社会的責任を果たす企業としての評価が高まり、
取引先・金融機関からの信頼向上につながる

自社建物をZEBにすることで、
脱炭素に取り組む企業 = C S R を果たす企業となる

新築倉庫のZEB化



新規建築予定の倉庫を
ZEBにする計画を立てています



あの時、空調更新だけを選ぶ未来もありました。

しかし当社はZEB化を選択し、現在に至るまで8年間、
継続して非常に良い結果を得てきました。

ZEBはこれからますます認知され、
その評価はますます高まると考えています。

当社はこれからもZEBのPRとZEB化をすすめ、
3棟目のZEB実現を通じ、地道な事業の展開でESGを推進します。

ZEB化のきっかけ

2017年夏 津中央ビル

空調機更新には多額の費用がかかる

→ 省エネ補助金等を使えないか...?

→ ZEB?



HOWA

ご清聴ありがとうございました