

プランテック、省エネ化を目的としたグリーンビルファンド 第 4 号の組成に技術・戦略で参画

～既存ビルにおける GX 推進を支援～

株式会社プランテック(所在:東京都千代田区、代表取締役社長執行役員 小山 直行)は、昭和リース株式会社(本社:東京都中央区、代表取締役社長 泰山 信介)が組成する既存ビルの省エネ化普及を目指したグリーンビル^{*1}開発ファンドに参画しており、1・2・3号につづき第 4 号がこのたび組成されましたのでお知らせいたします。

当社は ZEB プランナー^{*2} 評価制度において大規模(2,000 m²以上)で最高の5つ星の評価を受けており、これまで数々の環境に配慮した ZEB^{*3} 設計の実績を有しています。その実績に基づく知見やノウハウを活かし、グリーンビル開発ファンドに参画し、環境性能を向上させる設計提案を行っております。

今後も既存ビルの改修によるグリーンビル化を実現する提案を行うことで、既存資産の価値を高めるとともに SDGs・カーボンニュートラルの実現に貢献してまいります。

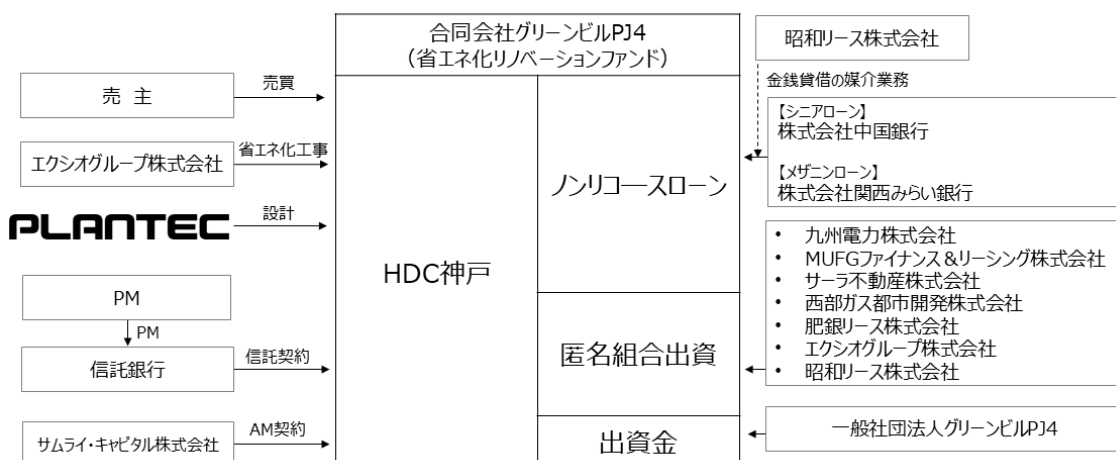
グリーンビル開発ファンドについて ―“居ながら工事”で資産価値向上

本ファンド事業は、既存建築物の現状のスペック・機能に応じて、最適な省エネ工事をアレンジしていくことで、幅広い案件をカバーし、新築以外の建築物にも環境配慮を推進することを目的としたものです。従来の建築業界で一般的とされてきたスクラップアンドビルドではなく、既存建築物にテナントが入居した状態のままで省エネ化工事を行うことにより、資産価値の向上・バリューアップを図っています。

2023 年 9 月に 1 号ファンドを組成してから、既に 1 号、2 号ファンドが省エネ化改修工事を完了し、現在 3 号ファンドが改修設計を進行中です。

- 1 号(3 件): 2 件で BELS^{*4} 旧最高ランク 5 つ星・ZEB Ready 認定、1 件で 4 つ星認定取得
2 号(3 件): 1 件で BELS 現最高ランク 6 つ星・ZEB Ready 認定、2 件で 4 つ星以上認定取得
3 号(1 件): BELS 現最高ランク 6 つ星・ZEB Ready 認定取得予定

■スキームイメージ



*1 グリーンビル: エネルギーや水・空調設備などにより環境への負荷を削減した建築物のことであり、本ファンドにおいては BELS3 つ星以上の認証を取得したビルを指す

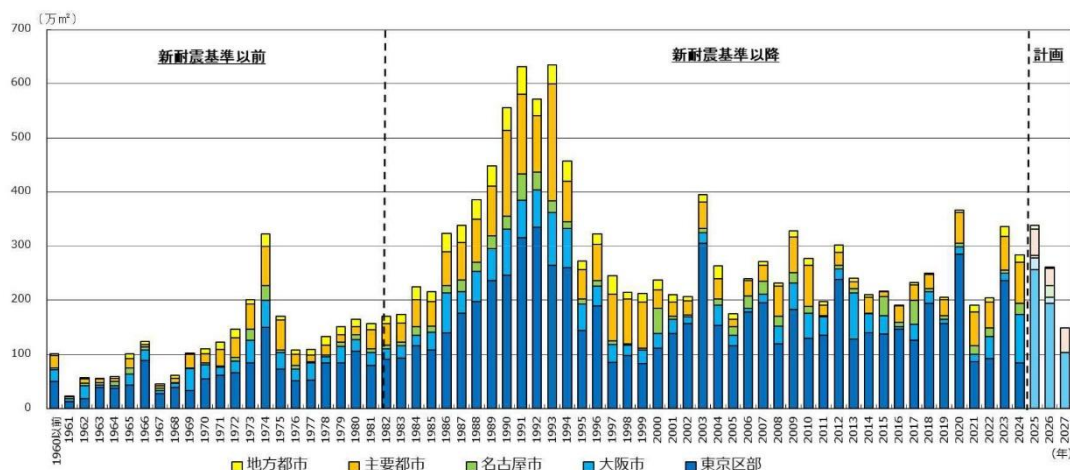
*2 ZEB プランナー: ZEB の実現を支援するために、一般財団法人環境共創イニシアチブが認定する専門家

*3 ZEB: 快適な室内環境を維持しながら、消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを旨とした建物

*4 BELS: Building-Housing Energy-efficiency Labeling System(建築物省エネルギー性能表示制度)の略称で、環境面に配慮されている建築物であるかどうかの評価・表示制度

既存ビルのグリーン化の重要性

■竣工年別のオフィスビルストック量



一般財団法人日本不動産研究所のデータによれば、2025年1月時点での全国賃貸オフィスビルのストック量は実に15,316万㎡、20,239棟にも上り、東京23区部のストックはその74%を占めています。これら既存ビルの全てをスクラップアンドビルドで開発することは現実的ではなく、日本国全体でのカーボンニュートラルの達成を考える上では、既存ビルの省エネ化改修は必要不可欠です。

昨今の急激な建築工事費・労務費の上昇の一方で、オフィス賃料については殆ど上昇しておらず、不動産投資目線的には新築ビルでは収益性が成立しない時代となってきています。

このような社会状況からも、スクラップアンドビルドからの転換は必要不可欠で、既存ビルをどのように活用していくかは重要な社会課題であり、ビジネス上も大きな課題となってきているといえます。

グリーンビル開発プロジェクトは、これらの社会課題に向き合い、「社会資産」としての既存ビルの活用と資産価値の向上を図る、真の意味でのSDGs・カーボンニュートラルへの取り組みです。

プランテックの参画内容

当社はZEBプランナーとしてこれまで多くの実績を有しており、その実績を評価され独立行政法人国際協力機構(JICA)のJICA-SDGsパートナーに認定され、ZEB化の推進だけでなく、クライアント企業の事業所における省エネ化コンサルティングやCO₂削減コンサルティングにも取り組み、サステナブル社会の実現に向けて多面的な取り組みを行っています。

某国立大学 研究施設プロジェクトにおいても、パッシブ手法とアクティブ手法を効果的に採用し、国立大学法人の研究棟として初のZEB認証を取得し、住友理工小牧製作所 化工品新工場においてはクライアントと協働でZEB化を推進、施設全体の1次エネルギー削減率において国内最高値(788.0%)を達成しています。

本プロジェクトにおいては、主に建物の断熱強化、空調換気設備・照明器具等の高効率器具への交換などを行い、省エネルギービルとして光熱費を削減しながら快適に過ごせる環境を構築。徹底した現地調査と省エネルギー化の検証を行い、工事項目との費用対効果を検証するとともに、テナントの営業に支障のない“居ながら工事”を遂行し、ビルの資産価値向上を図っています。

今後の展望

今後、グリーンビル開発ファンドとして、既存ビルの耐震改修+省エネ化への複合的な取り組みも考えています。また、ストックのうち36%は全国主要都市に存在していることから、東京都心以外の全国への展開も検討中です。その他、賃貸オフィスに限らず、商業施設や工場・研究所等の生産施設、集合住宅等の用途でもストック建築が大量に存在することから、省エネ化・資産価値向上の対象を他用途にも広げ、社会資産としての既存建築活用を広げていきたいと考えています。

会社概要

[会社名]株式会社プランテック

[代表者]代表取締役社長執行役員 小山 直行

[事業拠点]東京、大阪、名古屋、仙台、福岡、那覇、シンガポール、ベトナム、タイ、メキシコ

[事業内容]都市計画に関するコンサルティング業務。一般建築の設計監理業務。プロジェクトマネジメントに関する業務。コンストラクションマネジメントに関する業務。ファシリティマネジメントに関する業務。インテリアコーディネートに関する業務。ファシリティに関するコンサルティング業務。不動産の売買、賃貸借、仲介及び管理。デジタルコンテンツの企画、開発、デザイン、制作、運営及び管理業務。イベント及び展示会の企画及び運営業務。

[HP]<https://plantec.co.jp>

[Instagram]<https://www.instagram.com/plantec.inc/> [note]<https://note.com/plantec>

本件に関するお問い合わせ

株式会社プランテック 事業企画室 広報

担当者:堀口(070-3514-7539)／河村(080-9043-8685)

FAX:03-3237-8775、メールアドレス:pr@plantec.co.jp