

「攻め」のビル管理サービスを展開

空調特化型チューニング、資産コンサルで着実に実績

総合ビル管理の平成ビルディング（東京都中央区）が足もとで力を入れるのが省エネルギー対策事業とCREなどの売却、管理、活用を支援するビルメンテナンス事業の2つ。主軸であるビル管理だけでなく、関連事業も手掛けることで様々なニーズに対応していく。双方の事業ともSDG5や企業価値向上のためのオフバランス化など時流にも適合する。管理の柱を支える両事業の最新動向はどのように動いているのか。

空調機器の最適チューニングで行う技術作業で実現すること

①自然の風を最大限に活用。季節ごとに外気の取入温度、量を調整し空調負荷を低減させる。
②季節に応じてバランスを崩さないように空調機器を自律に調整することで、空調負荷を軽減し、試運転場を悪化させないで効率的に使用エネルギー量を削減する。
③悪化の電力需要をピークダウンさせることにより、電力の基本契約料を低減させる。

現状（チューニング未実施） → **対策後（省エネ実行）**

機器の設定が最適でないために生じる使用エネルギー量 → **最適チューニングにより削減**

空調機器を最適チューニングした場合の使用エネルギー量

省エネ項目 対象機器
①外気量比率 外気ダンパー
②全熱交換比率 全熱交換機
③混合空気温度 AHU（空調制御器）

事前試算 → 最適チューニングにより削減

最適チューニングにより、ビルの自動制御システム等高度な能力を持つ機器が、バランスよく効率的に動き出す

エネルギー削減率 7~10%

空調特化型チューニングで平均1割のコスト削減が可能に

案件は50件に伸びる。コンサルティンクの実施手順としては、ビルの建物設計や提案する省エネルギー標準的なエネルギーのチューニングサービースタットアップから、ハイブリッド・チューニングシステムだ。を生かすチューニング2015年12月に協力を進めている。リニエ社社である都町エジンを参照して初期費用の削減の必要性は代田区）が特許を取得し、運用改善により削減された費用から、

定割合を支払う成果報酬型となっている。現在運用している物件は実証実験を含め約50物件。営業開発部担当部長の山内泰紀氏は「2016年頃から「エコチューニング」省エネルギーの流れもあって大型ビルでは導入の流れが徐々に進んでいっています」と話す。コスト削減のニーズも高い。たが単純な省エネ技術については手詰まり感もある。「具体的な空調のオン・オフなどを実施している企業が多いが、この手法に限界を感じている企業も多いのが実情です」といふ。空調はビルの建設時にはあらかじめシステムで自動制御が設定されていることが多く、その際、ある程度、余裕をもった設定がなされていることが多い。無駄が生じている。一方、リニエ社は初期投資がかかる。最新設備を導入して最新の省エネ性能の機器を取り入れることは省エネにはつながるが、費用回収を考えるとコスト面では「速回りが」となる。これに対して平成ビルディングが提案するのは、ラップルになったり、チューニングによる省エネルギーによる省エネ効果や、その後のリースバ

これまでの実績について「従来のコストから平均して1割ほど下がっている」と話す。「成果報酬型の結果が出て初めて費用が発生します。それも削減された費用から一定割合を支払う形式なので、オーナー・テナントにとても実質的には追加費用が発生しない形で一段の省エネが可能になるのです。契約期間は原則3年となっている。更新時期を迎えるタイミングで、自社のスタッフを調整して、いかに可能か」と、長期間の運用でコスト削減割合が多くなるのが大きなメリット。多くの企業は契約継続の選択を行っている。

信託銀行の強みを生かす「省エネ」サービス

もひとつの力を入れている事業が「コンサルティング事業。同社がこのサービスを始めたのは2013年。「不動産事業を本業としない不動産保有企業にとって自社ビルに関する悩みを相談し、管理業務を専門スタッフが担当し、総務部や管財部が担うことになり、そのための図面や竣工当時の資料が整理されていないというラップルになったり、チューニングによる省エネルギーによる省エネ効果や、その後のリースバ

SDG5やオフバランスが追い風に

平成ビルディング 執行役員 営業開発部担当部長 山内 泰紀氏

効果ガスの国内排出産から切り離す。削減・吸収量を26%削減の水準（CO2約10億4200万トン）という目標を掲げており、この目標の達成に向けて我々サービスや資産コンサルティックによって民間企業も行動していく必要があると考えています。一方で、資産戦略についても、省エネとオフバランスは比較にならないほどに保有資産の価値の向上が重視されています。

2013年度比温室効果ガスの削減率を20%削減し、CO2排出量を削減する。削減・吸収量を26%削減の水準（CO2約10億4200万トン）という目標を掲げており、この目標の達成に向けて我々サービスや資産コンサルティックによって民間企業も行動していく必要があると考えています。一方で、資産戦略についても、省エネとオフバランスは比較にならないほどに保有資産の価値の向上が重視されています。

「攻め」に転じる平成ビルディング。オーナーの悩みも、先を行く企業から、リニエ社が「受託」ではなく、

「攻め」に転じる平成ビルディング。オーナーの悩みも、先を行く企業から、リニエ社が「受託」ではなく、

「攻め」に転じる平成ビルディング。オーナーの悩みも、先を行く企業から、リニエ社が「受託」ではなく、