

Report on Follow-Up Tasks for JRE CO2 reduction for FY2025 (Summary Edition)

March 2026
Mitsubishi Jisho Design Inc.



1. Background and Purpose



Background and Purpose

Background and Purpose

In FY2019, we conducted a review and calculation of the CO2 reduction targets for all owned buildings until FY2030. We also set a target to reduce 20,000t CO2 emissions by renovation work compared to FY2019.

Beside setting reduction targets, it is important to consider how to achieve CO2 reduction through renovation work. This year, we have been studying a roadmap for CO2 reduction until FY2030, monitoring the reduction effects of renovation work carried out in FY2024.

We have set a target of owning 5 to 10 ZEBs by FY2030. We conducted on-site study of selected ZEB candidate properties in FY2024 to improve the accuracy of certification acquisition for the following year (FY2026). We also discussed the possibility of certification acquisition for other properties.

Outline of business operations for FY2025

①CO2 reduction Follow-up

⇒ Monitoring the reduction effects from the renovation work carried out in FY2024.

②ZEB Conversion Study

⇒ Conducted simple calculations for ZEB candidates (Total of 2 buildings) using the BEI simplified calculation system. Carried out a detailed study of a candidate project for ZEB certification in FY2024 (1 building). Additionally, we obtained “ZEB Oriented” certification for one large-scale office building with a total floor area exceeding 10,000m², and we also achieved “ZEB Ready” certification for a project involving the electrification of air-conditioning systems (GHP→EHP). (Total of 2 buildings)

③Reduction Value Calculation Based on Internal Carbon Pricing

⇒ Calculation of the equivalent amount applying Internal Carbon Pricing (ICP) from the expected reduction in CO2 emissions thanks to energy saving renovation work. (For renovation work from FY2025 onwards)

In addition, the annual CO₂ reduction from the FY2025 work has been estimated.

④Individual Case Screening or Individual Project Screening

⇒ Conduct screening of energy saving renovation work towards achieving the CO2 reduction target for FY2030.

2. JRE Higashi-Nibancho Square ZEB Certification acquisition



Overview of JRE Higashi-Nibancho Square and details of ZEB renovation work.

Building overview

Name : JRE Higashi-Nibancho Square
Address : 1-23,1-6 Ichibancho 4-Chome, Aoba Ward, Sendai City, Miyagi
Floor Area : 28,239.71 m²
Use : Office, Retail
Number of floors : 1 floor below ground,
14 floors above ground
Air conditioning system : Multiple packaged
air conditioning unit system
Ventilation system : Total heat exchanger on each floor
Year of completion : 2008, July(Age of building : 17years)



Proposed retrofits for ZEB conversion

- ① Upgrade air conditioning units to the latest model
 - ② Optimization of air conditioning capacity
 - ③ Upgrade all lighting to LED lighting (Current brightness)
 - ④ Use standard total heat exchangers
- ※ Ventilation fans will be updated in the future

Energy Saving Calculation Result (submitted for approval) for JRE Higashi-Nibancho Square

Energy Saving Calculation Result (at the time of application)

Primary energy consumption[GJ/year]

0 10,000 20,000 30,000 40,000

Standard value

BEI=1.00

After improvements

BEI ≤ 0.60
⇒ Achieved "ZEB Oriented"

BEI=0.55

ZEB Ready (BEI = 0.50)

ZEB Oriented (BEI = 0.60)

■ Air conditioning ■ Ventilation ■ Lighting fixtures ■ Hot water supply ■ Elevator

© Mitsubishi Jisho Design Inc. All rights reserved.

ZEB certification for JRE Higashi-Nibancho Square

Documents issued by BELS certification

BELS evaluation report

建築物省エネ法に基づく
建築物の
省エネ性能の
評価書

第三者評価
BELS
建築物省エネルギー性能表示制度

非住宅

物件概要
建物名称：JRE東二番丁スクエア

所在地：東京都山手区青葉区一番町四丁目1-23、1-6

地域の区分：5地域
構造：鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造
階数：地上14階地下1階
用途：事務所等
延べ面積：28,239.71㎡

評価概要
評価対象：建物（非住宅建築物全体）

評価手法※1：
通常の計算法（平成28年基準）

※1 YMLID：9d5eb25-8fd5-4ed7
※1 平成28年基準とは、建築物エネルギー消費性能基準などを定める省令（平成28年経済産業省令、国土交通省令第1号）に基づく基準をいいます。

評価結果について

本評価結果は、BELS評価業務方法書に設けて評価を行ったものです。申請された設備より評価をしたものであり、評価年月日以降の計画変更や劣化等がないことを保証するものではありません。また、建築物に瑕疵がないことを保証するものではありません。

エネルギー消費性能

〈段階表示の読み方〉国が定める省エネ基準※は★1つです。削減率が10%向上する際に★が1つ増加します。★の数が多いほど高い省エネ性能を有します。

★再エネなしの一次エネルギー消費量削減率 ★太陽光発電分の一次エネルギー消費量削減率

再エネなし		再エネあり (自家消費分)		再エネあり (自家消費分+売電分)	
削減率	BEI値	削減率	BEI値	削減率	BEI値
45%	0.55	—	—	—	—

達成項目 ※達成した場合にのみ、チェックマーク✓とZEBマークが表示されます。

ZEB水準
エネルギー消費性能が、事務所等の用途で★5つ、病院等の用途で★4つを達成

ネット・ゼロ・エネルギー
ZEB Orientedの要件は評価書の特記項目をご覧ください。

再エネ設備

種類	容量
設備なし	—

評価情報

評価年月日	2026年2月4日	評価書交付番号	002-01-2026-00073
評価機関名	一般財団法人日本建築センター		
評価員氏名	高橋 徹		

一次エネルギー消費性能

判定(算定)結果 [kJ/年]

	設計一次エネルギー消費量	基準一次エネルギー消費量	判定(※2)
省エネ基準	31,398.4	48,594.5	達成
省エネ基準 (大規模非住宅) (※1)	31,398.4	41,022.4	達成
誘導基準	31,398.4	33,450.3	達成

断熱性能

判定(算定)結果

	BPI値	BPI値の基準値	判定(※3)
誘導基準	—	1.0	—

総合判定

判定(算定)結果	
判定(※4)	達成
省エネ基準	達成
省エネ基準 (大規模非住宅)	達成
誘導基準	—

※1 新築、増築又は改築後の非住宅部分の床面積の合計が2000㎡以上の大規模非住宅建築物の場合の省エネ基準です。なお、評価を行った建築物が大規模非住宅建築物に該当するかの判断は行っていません(以下同)。/※2 設計一次エネルギー消費量が基準一次エネルギー消費量以下となる場合「達成」となります。/※3 誘導基準において、評価が基準値以下となる場合は「達成」となりません。非住宅の外気性能を示す指標(設計R値/基準R値)が、非住宅建築物の省エネ基準に相当する(0.4/0.4)が位置付けられておりません。/※4 省エネ基準(大規模非住宅を含む)においては、エネルギー消費性能の判定が達成の場合に達成となります。誘導基準においては、一次エネルギー消費性能及び断熱性能の判定が達成の場合に「達成」となります。

特記項目 ※ZEB、ZEB Road Mapに基づく

再生可能エネルギーを効いた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率(※6)	—	ZEB Oriented マークの要件を満たす	用途別に定められた再生可能エネルギーを除く削減率の基準を満たす。従属設備の場合は、各用途で基準を満たす。 ※6 ① 全てを満たす ・事務所等、店舗等、工場等、40%以上 ・ホテル等、病院等、百貨店等、飲食店等、集会所等、30%以上 ※7 各部分削減の場合、建築物全体で再生可能エネルギーを除く削減率が20%以上であることも必要。 ※8 その他 ZEB Orientedの要件を満たす
再生可能エネルギーを加えた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率(※6)	—	◎、② 全てを満たす	
ZEBマークに関する事項	ZEB Oriented		

参考情報 ※以下については、評価対象外の項目となります。

建築物の竣工・改修時期

竣工時期	2018年7月29日	改修の竣工時期	2029年3月31日
------	------------	---------	------------

目録外費用
対象外
その他の項目
・ZEB Orientedの要件のうち、「建築物(非住宅部分)全体の延べ面積が10,000㎡以上であること」、「未評価技術(公益社団法人空気調和・衛生工学会において省エネルギー効果が高いと見込まれ、公表されたものが対象)を導入すること。」に関する事項については申請者からの自己申告によるものであり、評価の対象外である。なお、申告された未評価技術は、以下の通りである。

CO2削減による外気建築物

申請者情報

氏名又は名称：ジャパンリアルエステイト投資法人 執行役員 加藤 謙

住所：東京都千代田区大手町一丁目1番1号 大手町パークビル

氏名又は名称：
住所：
氏名又は名称：
住所：
氏名又は名称：
住所：
氏名又は名称：
住所：

※6 削減率とは、設計一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量除く)の基準一次エネルギー消費量(その他一次エネルギー消費量除く)からの削減率をいいます。また、再生可能エネルギーの対象は敷地内(オンサイト)に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含みます(ただし余剰売電に限る)。

※7 未評価技術については、本評価書は、「建築物のエネルギー消費性能に關し販売事業者等が提示すべき事項及び表示の方法その他建築物のエネルギー消費性能の表示に關して政府事業者が遵守すべき事項(令第5年国土交通省令第970号)」に基づき「建築物のエネルギー消費性能の評価書」です。建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律などの法令への適合を証明するものではありません。また、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき住宅性能評価書ではありません。基準の達成、非達成の判定は、設計値と基準値の比較によるものであり、単位の換算や有効数値の取扱いにより削減率等の数値と整合しない場合があります。

特記項目補足

ZEBマークに関する事項

各用途に別れる、再生可能エネルギーを除く、基準一次エネルギー消費量からの削減率削減率等：45%削減

ZEB certification for JRE Higashi-Nibancho Square

Documents issued by BELS certification

Label

非住宅建築物 再エネ設備なし

建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能 

ZEB水準
エネルギー消費性能が、事務所等の用途で
★5つ、病院等の用途で★4つを達成

ネット・ゼロ・エネルギー 
ZEB Oriented の要件は評価書の特記項目
をご覧ください。

第三者評価 BELS JRE 東二番丁スクエア 評価日 2026年2月4日
9d5eeb25-8fd5-4ed7

3. JRE Ginza 1-chome East Building ZEB Certification acquisition



Energy Saving Calculation Result (submitted for approval) for JRE Ginza 1-chome East Building

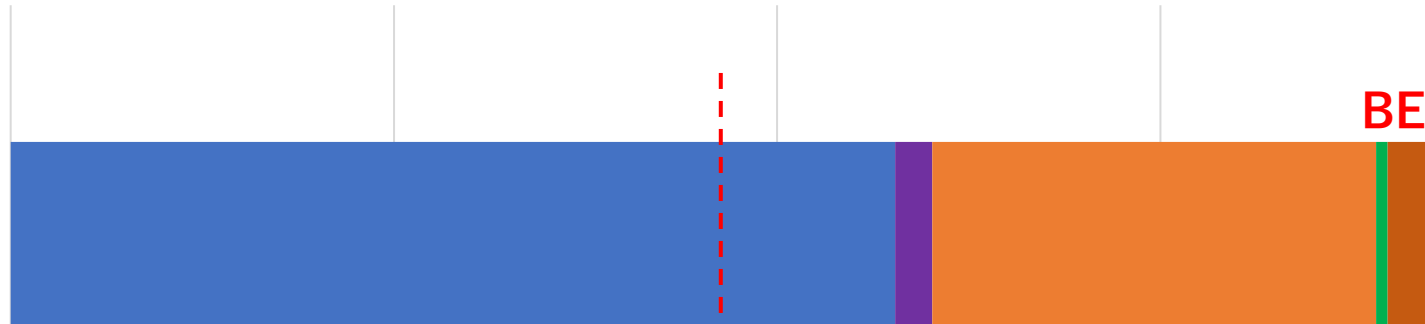
Energy Saving Calculation Result (at the time of application)

Primary energy consumption[GJ/year]

0 2,000 4,000 6,000 8,000

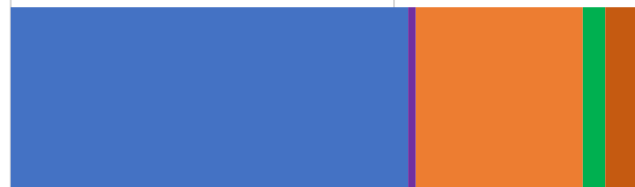
Standard value

BEI=1.00



After improvements

BEI=0.45



BEI ≤ 0.50

⇒ Achieved "ZEB Ready"

ZEB Ready (BEI = 0.50)

■ Air conditioning ■ Ventilation ■ Lighting fixtures ■ Hot water supply ■ Elevator

© Mitsubishi Jisho Design Inc. All rights reserved.

ZEB certification for JRE Ginza 1-chome East Building

Documents issued by BELS certification

BELS evaluation report

建築物省エネ法に基づく
建築物の
省エネ性能の
評価書

第三者評価
BELS

建築物省エネルギー性能表示制度

非住宅

物件概要

建物名称： JRE銀座一丁目イーストビル

所在地： 東京都中央区銀座1丁目205-2他

地域の区分： 6地域
構造：鉄骨造（S+CFT柱）

階数：地上5階地下1階
用途：事務所等、百貨店等

延べ面積：6,127.75㎡

評価概要

評価対象： 建物（非住宅建築物全体）

評価手法※1： 通常の計算法（平成28年基準）

※ XJLID： cl3a2612-aSec-49c4
※1 平成28年基準とは、建築物エネルギー消費性能基準などを定める省令（平成28年経済産業省令・国土交通省令第1号）に基づく基準をいいます。

評価結果について

本評価結果は、BELS評価業務規程に基づいて評価を行ったものです。申請された資料により評価したものであり、評価年月日以後の計画変更や仕様変更等がないことを保証するものではありません。また、建築物に瑕疵がないことを保証するものではありません。

エネルギー消費性能

＜取組表示の読み方＞ 星が定める省エネ基準率は★1つです。削減率が10%向上する毎に★が1つ増加します。★の数が多いほど高い省エネ性能を有します。

★再エネなしの一次エネルギー消費量削減率 ※太陽光発電分の一次エネルギー消費量削減率

再エネなし		再エネあり (自家消費分)		再エネあり (自家消費分+売電分)	
削減率	B2値	削減率	B2値	削減率	B2値
55%	0.45	—	—	—	—

達成項目 ※達成した場合のみ、チェックマーク✓とZEBマークが表示されます。

ZEB水準
エネルギー消費性能が、事務所等の用途で★5つ、病院等の用途で★4つを達成

ネット・ゼロ・エネルギー

ZEB Readyの要件は評価書の特記項目をご覧ください。

再エネ設備

種類	容量
設備なし	—

評価情報

評価年月日	2026年3月17日	評価書交付番号	002-01-2026-00092
評価機関名	一般財団法人日本建築センター		
評価員氏名	高橋 謙		

一次エネルギー消費性能

判定(算定)結果 [kJ/年]

	設計一次エネルギー消費量	基準一次エネルギー消費量	判定(※2)
省エネ基準	5,183.6	9,342.3	達成
省エネ基準 (太陽光発電分) (※1)	5,183.6	7,855.7	達成
基準基準	5,183.6	6,387.4	達成

断熱性能

判定(算定)結果

	B1値	B1値の基準値	判定(※3)
基準基準	—	1.0	—

※1 省電、省暖又は省冷後の非住宅部分の床面積の合計が2000㎡以上の大規模非住宅建築物の場合の省エネ基準です。なお、評価を行った建築物が大規模非住宅建築物に該当するかの判断は行ってありません(以下同)。/※2 設計一次エネルギー消費量が基準一次エネルギー消費量以下となる場合、「達成」となります。/※3 設備基準において、評価が基準値以下となる場合、「達成」となります。非住宅の外気調整数値を示す指標(B1値)は、非住宅建築物の省エネ基準に準じた建築物(ビル・ホテル等)が位置付けられておりません。/※4 省エネ基準(太陽光発電を含む)においては、エネルギー消費性能の判定が達成の場合に達成となります。削減率率においては、一次エネルギー消費性能及び断熱性能の判定が達成の場合に「達成」となります。

総合判定

判定(算定)結果

	判定(※4)
省エネ基準	達成
省エネ基準 (太陽光発電分)	達成
基準基準	—

特記項目 ※ZEB、ZEB ロードマップに基づく

再生可能エネルギーを備えた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率(※6)	55%	ZEB Ready	再生可能エネルギーを削減率50%以上
再生可能エネルギーを加えた設計一次エネルギー消費量の基準一次エネルギー消費量からの削減率(※6)	—	※0・② 全てを	※部分評価の場合、建築物全体で再生可能エネルギーを削減率20%以上であることも必要。
ZEBマークに関する事項	ZEB Ready	※0	再生可能エネルギーを備えた削減率が75%未満

参考情報 ※以下については、評価対象外の項目となります。

建築物の竣工・改修時期

竣工時期	2008年6月13日	改修の竣工時期	2029年3月31日
------	------------	---------	------------

日光光熱費
対象外

その他の項目

申請者情報

氏名又は名称： ジャパンリアルエステイト投資法人 執行役員 取締役 謙

住所： 東京都千代田区大手町一丁目1番1号大手町パークビル

氏名又は名称：
住所：
氏名又は名称：
住所：
氏名又は名称：
住所：
氏名又は名称：
住所：

※6 削減率とは、設計一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量除く）の基準一次エネルギー消費量（その他一次エネルギー消費量除く）からの削減率をいいます。また、再生可能エネルギーの対象は断熱内（オンサイト）に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含まれます（ただし売電売価は別項）。

＜本評価書について＞ 本評価書は、「建築物のエネルギー消費性能に關し建築物等が適合すべき事項及び表示の方法その他の建築物のエネルギー消費性能の表示に關して政府省令が定める事項（令和 5年国土交通省令第97号）」に基づく「建築物のエネルギー消費性能の評価書」です。建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法務などの法令への適合を証明するものではありません。また、自治体の品質保証の認定等に関する法令に基づき、自治体評価書ではありません。基準の達成・未達成の判定は、設計値と基準値の比較によるものであり、単位の換算や有効数値の扱いにより削減率等の数値と整合しない場合があります。

ZEB certification for JRE Ginza 1-chome East Building

Documents issued by BELS certification

Label

非住宅建築物 再エネ設備なし

建築物省エネ法に基づく
省エネ性能ラベル

エネルギー消費性能 

ZEB水準
エネルギー消費性能が、事務所等の用途で
★5つ、病院等の用途で★4つを達成

ネット・ゼロ・エネルギー 
ZEB Ready の要件は評価書の特記項目をご
覧ください。

第三者評価 BELS JRE 銀座一丁目イーストビル 評価日 2026年3月17日
c1a2e612-a5ec-49c4

4. Follow-Up Studies on CO₂ emissions reduction



Follow-up on CO2 emissions reduction in FY2025

Follow-up on CO2 emissions reduction in FY2025

- We calculated the CO2 reduction amount from energy saving measures implemented in FY2024 and updated the progress chart of reduction by calculating the total reduction amount since FY2019.

Approach to CO2 Reduction Effects by the Renovations Conducted in FY2024

Calculation was performed for all energy saving renovation work according to the following procedure.

- We confirmed the overall volume of air conditioning and lighting work for each building and assessed the update rate by comparing it to the volume (capacity of equipment, number of lighting fixtures, etc.) of the 2024 work. Consideration was also given to the ownership percentage.
- For the FY2024 projects, the reduction effect was calculated by multiplying the reduction rate by the evaluated reduction amount (Case I: updating with the same capacity) that was assessed in the FY2019 work.

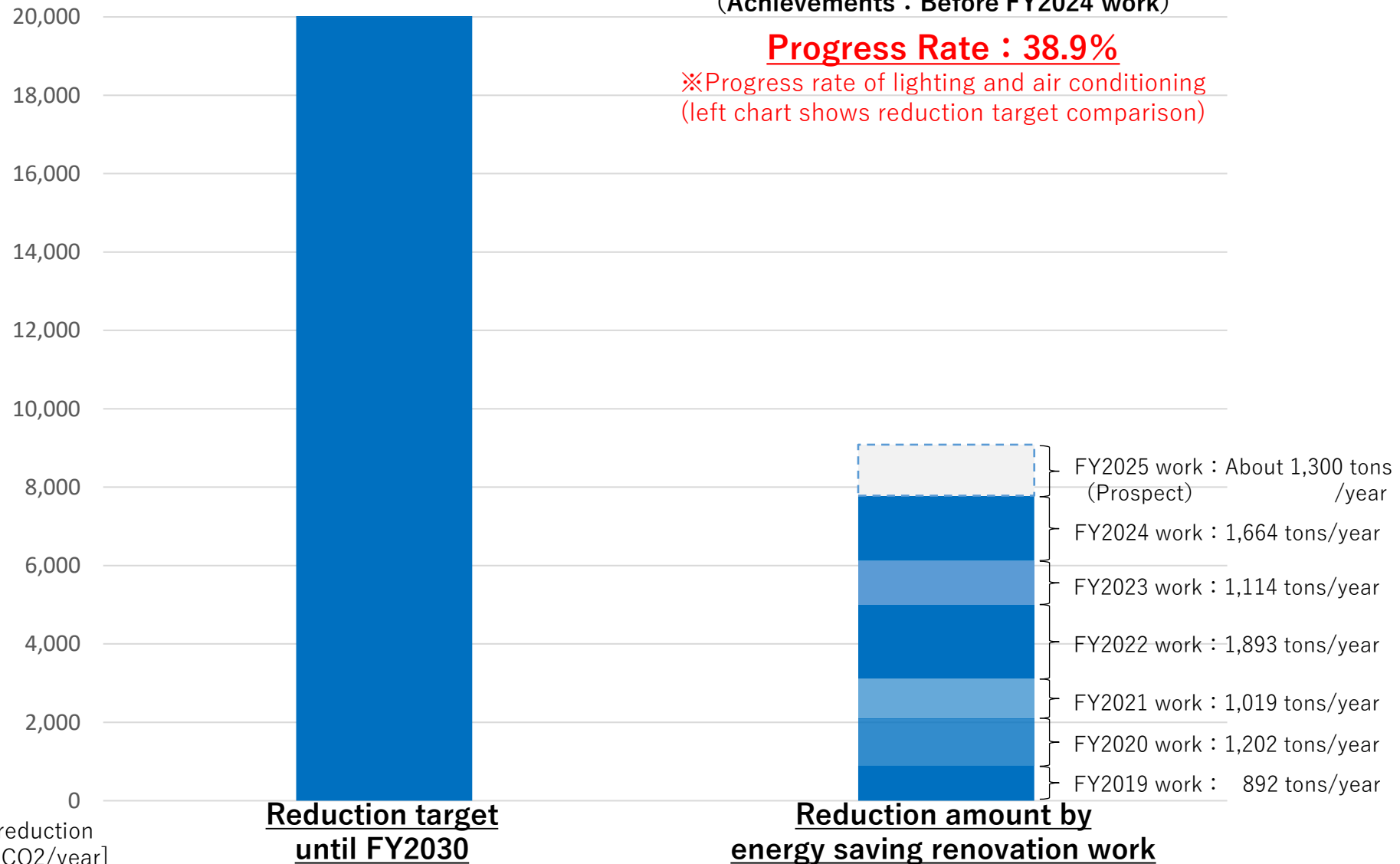
Follow-up on CO2 emissions reduction in FY2025

【CO2 reduction target】 Total : 20,000 tons or more/year

Total : 7,784 tons/year
(Achievements : Before FY2024 work)

Progress Rate : 38.9%

※Progress rate of lighting and air conditioning
(left chart shows reduction target comparison)



Total CO2 reduction amount[ton-CO2/year]

Reduction target until FY2030

Reduction amount by energy saving renovation work

5. Studies on ZEB Conversion



Approach to considering ZEB conversion

ZEB conversion investigation flow

STEP1 : Understanding Current status of each building

Understanding of building basic data, equipment specifications and renovation status



STEP2 : Selection points and extraction of ZEB conversion candidate properties

After organizing the points for ZEB conversion selection, extract and narrow down candidate properties



STEP3 : Implementation of rough calculations

Perform rough calculations for candidate properties to confirm selected properties have the potential for ZEB conversion



STEP4 : Investigation of selected candidate properties for ZEB conversion

Proposal of renovation specifications for ZEB conversion and determination of renovation specifications based on energy saving calculations for selected properties



STEP5 : Implementation of ZEB acquisition application

Create BELS application drawings and acquisition of certification based on determined renovation specifications (scheduled for FY2026 and beyond)

Verification results (detailed calculation) for Building A

◇ Building overview

Location : Kansai area
 Floor area : About 16,000m²
 Age of the building : About 15 years
 Air conditioning system : Multiple packaged air conditioning unit system
 Ventilation system : Total heat exchanger on each floor

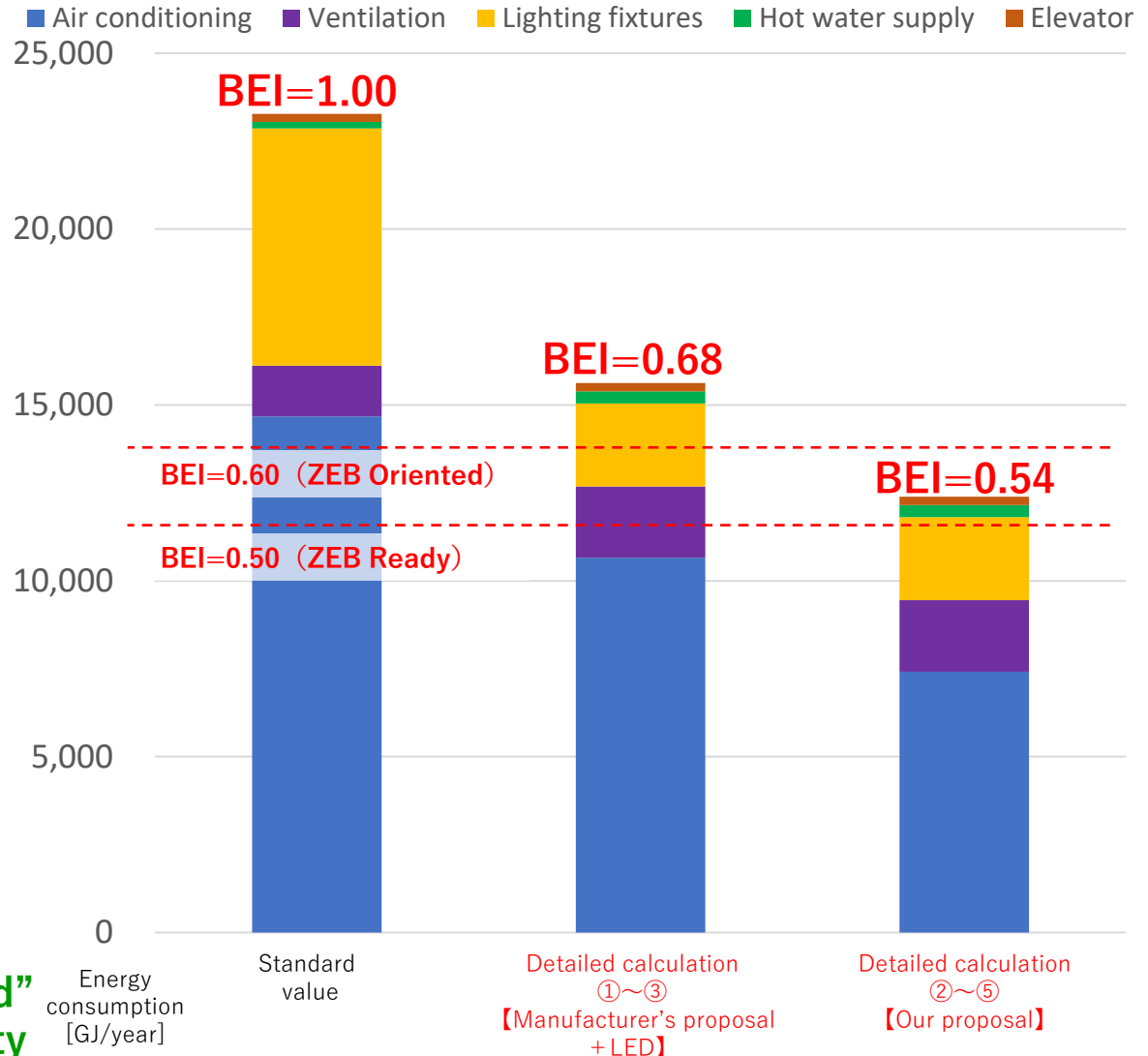
◇ Conditions for renovation study

- ① Upgrade air conditioning units to the latest model (New-installation type, R32 refrigerant)
- ② Optimization of air conditioning capacity (Some of the outdoor units)
- ③ Upgrade all lighting to LED lighting (550lx)
- ④ Upgrade air conditioning units to the latest model (Replacement type, 410A refrigerant)
- ⑤ Optimization of air conditioning capacity (Indoor unit and outdoor unit)

⇒ In the manufacturer's proposal, only some of the outdoor units have been right-sized.

It is possible to aim for "ZEB Oriented" by optimizing air conditioning capacity across the entire system.

◇ Detailed calculation results for ZEB BEI



Verification results (simplified calculation) for Building B

◇ Building overview

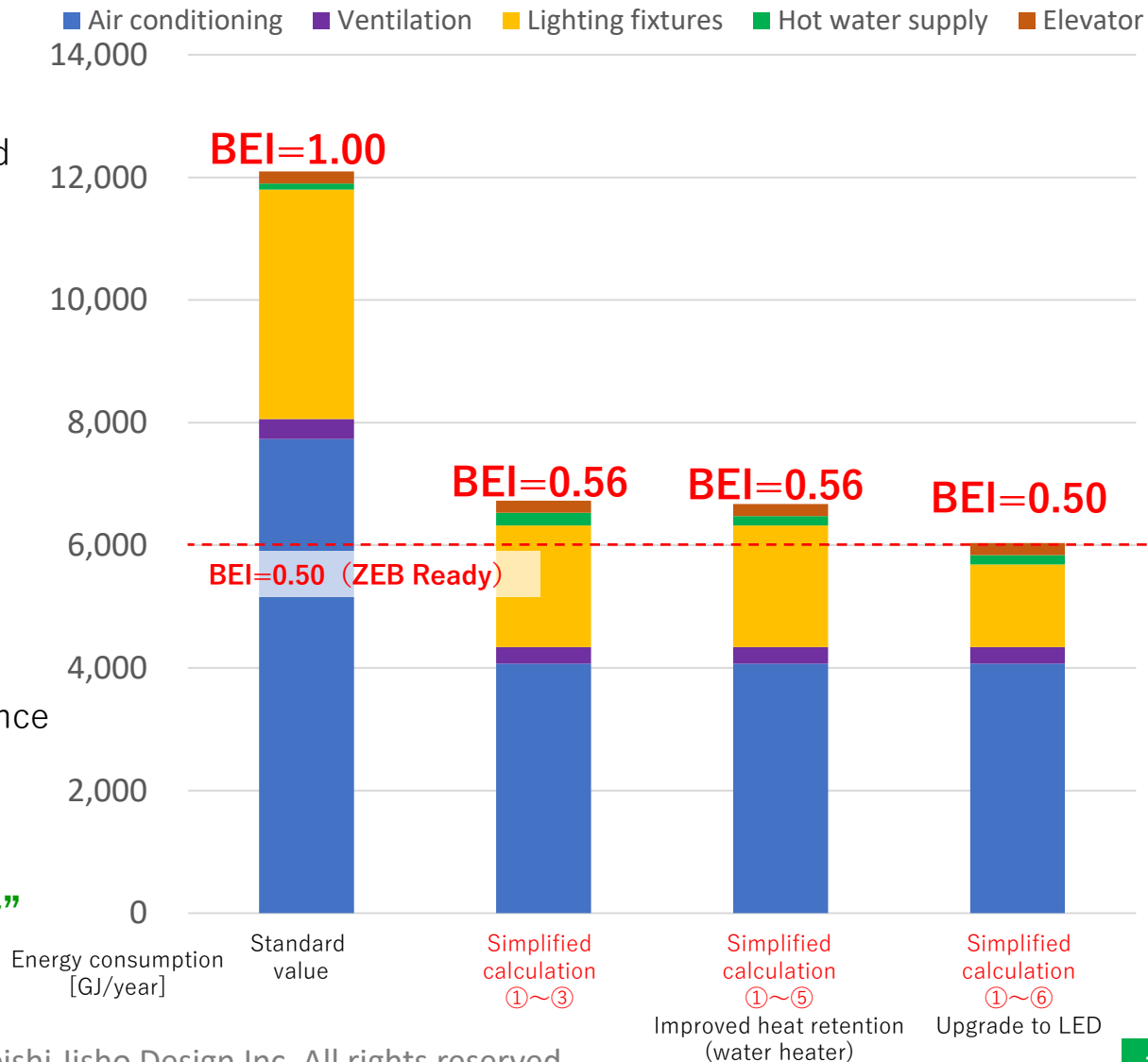
Location : Tohoku area
 Floor area : About 8,000m²
 Age of the building : About 30 years
 Air conditioning system : Multiple packaged air conditioning unit system
 Ventilation system : Total heat exchanger on each floor

◇ Conditions for renovation study

- ① Upgrade air conditioning units to the latest model
- ② Optimization of air conditioning capacity
- ③ Optimization of ventilation capacity
- ④ Upgrade all lighting to LED lighting (Current brightness)
- ⑤ Improvement of heat-retention performance
- ⑥ Upgrade all lighting to LED lighting (750lx, Lighting control functions)

⇒ It is possible to aim for “ZEB Ready” by improving the efficiency of air conditioning and ventilation systems.

◇ Simplified calculation results for ZEB BEI



Verification results (simplified calculation) for Building C

◇ Building overview

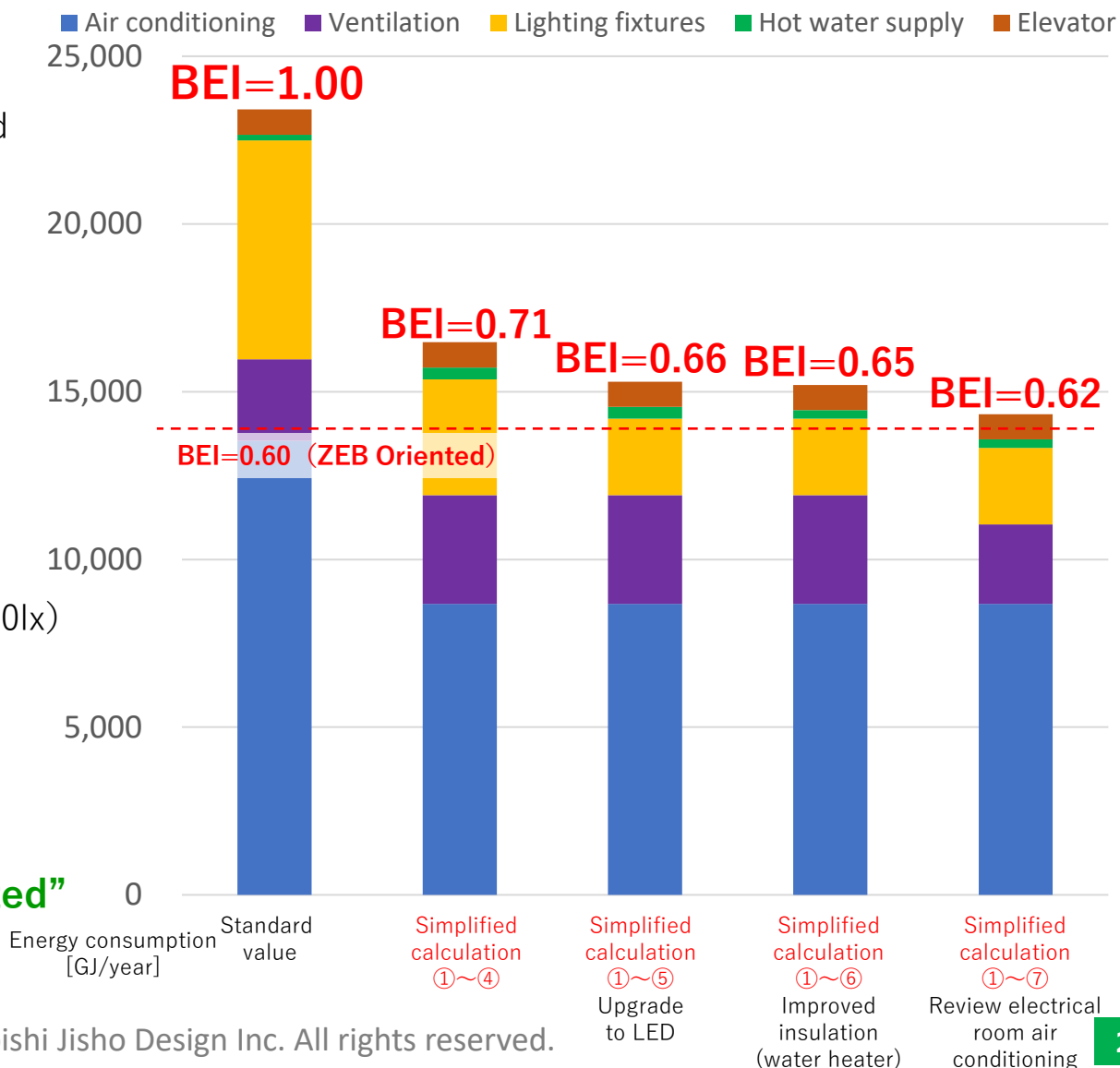
Location : Kansai area
 Floor area : About 19,000m²
 Age of the building : About 30 years
 Air conditioning system : Multiple packaged air conditioning unit system
 Ventilation system : Total heat exchanger on each floor

◇ Conditions for renovation study

- ① Upgrade air conditioning units to the latest model
- ② Upgrade ventilation to the latest model
- ③ Optimization of air conditioning capacity
- ④ Upgrade all lighting to LED lighting (1,000lx)
- ⑤ Upgrade all lighting to LED lighting (550lx, Lighting control functions)
- ⑥ Improve insulation for hot water systems
- ⑦ Optimization of air conditioning capacity (Electrical room)

⇒ It is possible to aim for “ZEB Oriented” by improving the efficiency of air conditioning and ventilation systems.

◇ Simplified calculation results for ZEB BEI



Toward the future ZEB certification in JRE portfolio

Conclusion for ZEB conversion investigation in FY2025

- Continuing from FY2024 study (3 properties), a simple evaluation was conducted on 3 properties for the ZEB conversion study in FY2025. The outcome of the simple evaluation shows that 3 of the buildings have the possibility of attaining ZEB by applying specific measures for that purpose.
- With the ZEB certification of JRE Higashi-Nibancho Square and JRE Ginza 1-chome East Building, the total number of ZEB projects has reached seven, enabling JRE to achieve its KPI of "owning 5 to 10 ZEB properties".
Going forward, JRE and Mitsubishi Jisho Design Inc.※ (hereinafter “MJD”) will continue to evaluate the actual condition of properties in the portfolio and to study potential ZEB conversions.
MJD Renovation Design Department 2 will continue to actively work on environment-related initiatives such as achieving carbon neutrality and ESG investment, aiming to further evolve.