

2025年度 JRE  
CO<sub>2</sub>削減フォローアップ業務  
報告書（ダイジェスト版）

2026年3月  
三菱地所設計



# 1. はじめに



# はじめに

## はじめに

2019年度業務にて、2030年度まで保有ビル全体としてのCO2削減目標値の検討、算出を行った。また、改修工事によるCO2削減総量についても2019年度比で20,000t-CO2削減を目標に掲げた。

削減目標を設定するのみならず、目標まで改修工事でどのようにCO2を削減していくかも重要となり、今年度も2030年度までのCO2削減推移（ロードマップ）の検討、2024年度に実施した改修工事による削減効果のモニタリングを行った。

また、2030年度までにZEB保有棟数5～10棟を目標に掲げており、2024年度に選定したZEB化候補物件の現地実査により、次年度（2026年度）以降の認証取得の精度を高め、更にその他物件における認証取得の可能性についても検討を行った。

## 2025年度業務内容

### ①CO2削減フォローアップ

⇒2024年度実施工事による削減効果をモニタリング。

### ②ZEB化検討

⇒BEI簡易計算システムを使用して、ZEB次候補（計2件）を対象に簡易計算。

2024年度に実施したZEB化候補案件（計1件）の詳細検討。

また、10,000㎡を超える大規模案件において“ZEB Oriented認証”、

空調設備の電化（GHP→EHP）を行う案件において“ZEB Ready認証”を取得（計2件）。

### ③削減値通知（ICP算出）

⇒省エネ改修工事の実施により削減が見込まれるCO2排出量から、インターナル・カーボン・プライシング（ICP：内部炭素価格）を適用した換算額を算出。（2025年度以降の改修工事）併せて、2025年度の改修工事に伴う年間CO2削減量を試算。

### ④個別案件スクリーニング

⇒2030年度のCO2削減目標に向けて、省エネ改修工事のスクリーニングを実施。

## 2. JRE東二番丁スクエア ZEB認証取得業務



# J R E 東二番丁スクエア 建物概要及びZEB化改修工事内容

## 建物概要 (現状)

名称 : J R E 東二番丁スクエア  
住所 : 宮城県仙台市青葉区一番町四丁目1-23、1-6  
延床面積 : 28,239.71m<sup>2</sup>  
用途 : 事務所、店舗  
階数 : 地上14階、地下1階  
空調方式 : 空冷EHPビルマルチ方式 (冷暖同時)  
換気方式 : 各階直膨タイプ全熱交換器による換気  
竣工年 : 2008年7月 (築年数 : 17年)



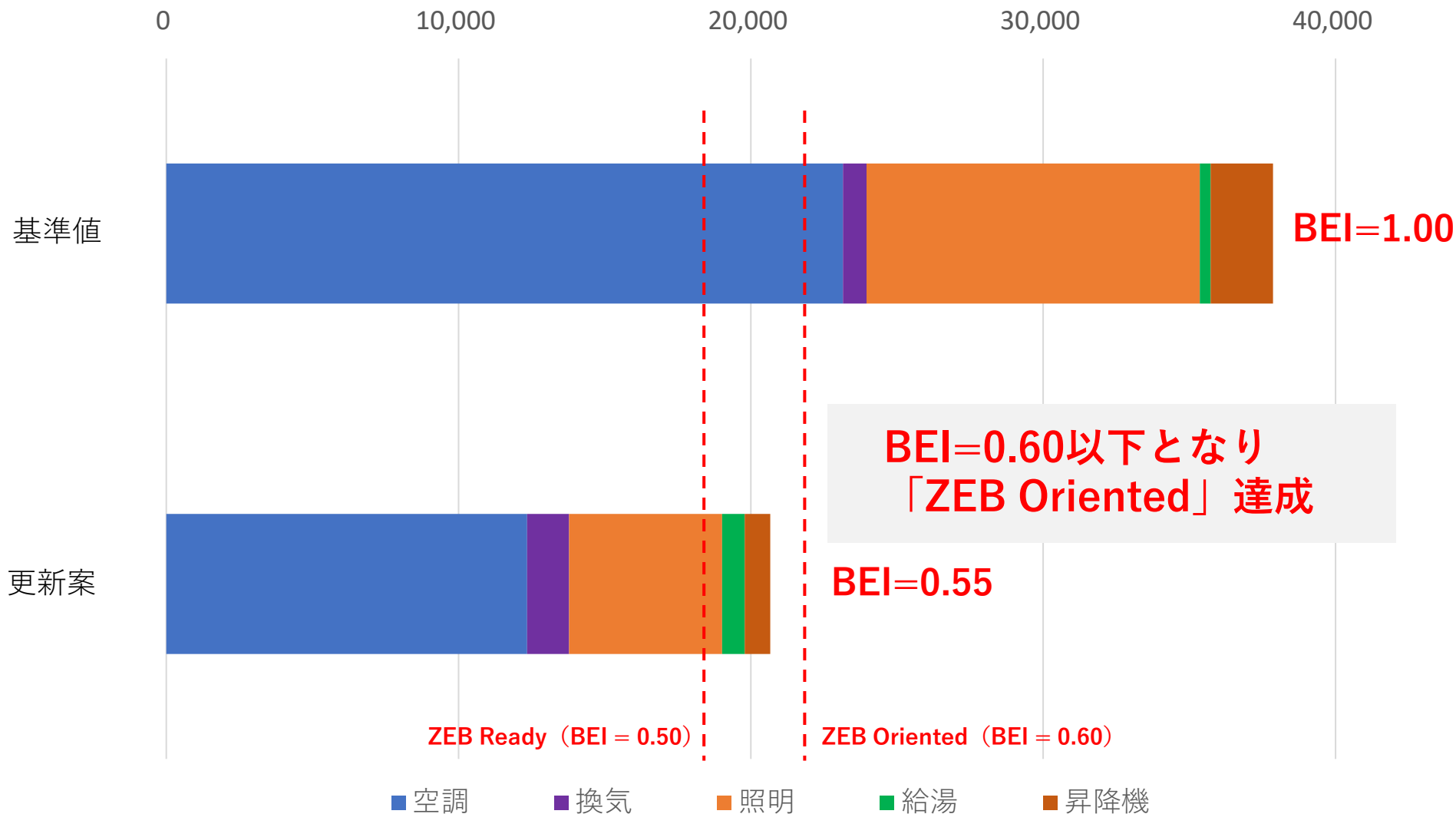
## ZEB化改修メニュー

- ①最新機種 of 空調機へ更新
  - ②空調容量の適正化
  - ③照明のLED化 (現状相当)
  - ④通常ロスナイ採用
- ※換気ファンも将来更新

# JRE東二番丁スクエア 省エネルギー計算結果（申請提出）

## 省エネルギー計算結果（申請提出時）

一次エネルギー消費量 [GJ/年]



# JRE東二番丁スクエア ZEB認証取得

## BELS認証における交付書類

### BELS評価書

**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 YMLD：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評価業務方法書に記し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		

1/2

**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)
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(以下同じ)。/※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 断熱基準において、評価が基準値以下となる場合「達成」となります。非住宅の外気性能を示す指標(BPI値/基準値)は、非住宅建築物の省エネ基準に準じた数値(1.0/1.0基準)が位置づ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 ロードマップに基づく
 

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した。適用対象の場合は、各用途で基準を満たす。 ・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 ・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)	—	※6、②全てを満した	
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削減による外気換気	

**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 取引役員 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	

※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)。

<未評価項目について> 本評価書は、「建築物のエネルギー消費性能に關し販売事業者等が提示すべき事項及び算出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号国土交通省令第970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く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。

002-01-2026-00073

2/2

© Mitsubishi Jisho Design Inc. All rights reserved.

6

# JRE東二番丁スクエア ZEB認証取得

## BELS認証における交付書類

ラベル

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 銀座一丁目 イーストビル ZEB認証取得業務



## 建物概要 (現状)

名称 : J R E 銀座一丁目イーストビル  
住所 : 東京都中央区銀座1丁目205-2 他  
延床面積 : 6,127.75㎡  
用途 : 事務所、店舗  
階数 : 地上9階、地下1階  
空調方式 : GHPビルマルチ方式 (冷暖切替)  
換気方式 : 各階全熱交換器による換気  
竣工年 : 2008年6月 (築年数 : 17年)



## ZEB化改修メニュー

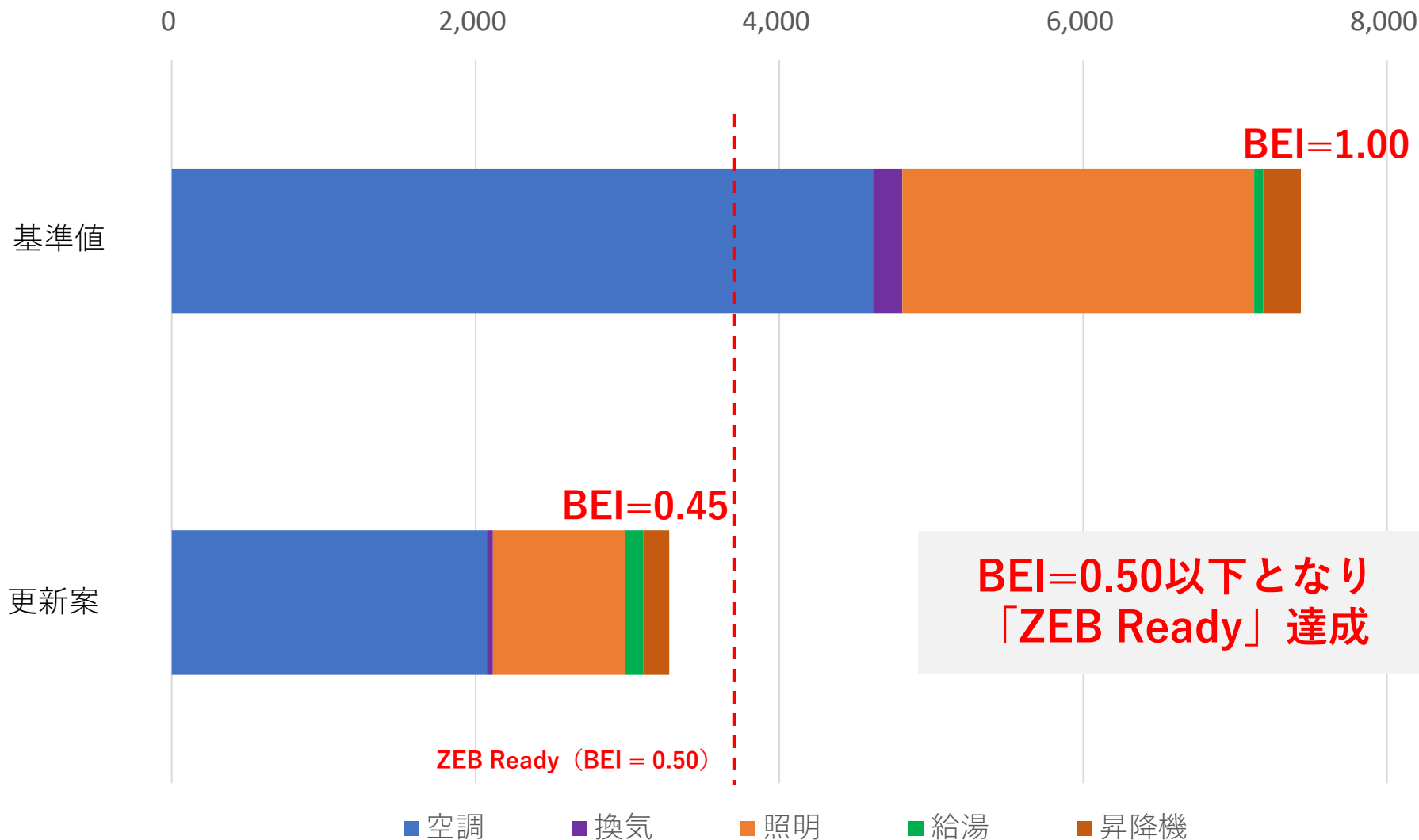
- ①最新機種 of 空調機へ更新
- ②空調容量の適正化
- ③照明のLED化
- ④空調方式の変更 (GHP→EHP)

※換気ファンも将来更新

# JRE銀座一丁目イーストビル 省エネルギー計算結果（申請提出）

## 省エネルギー計算結果（申請提出時）

一次エネルギー消費量 [GJ/年]



# JRE銀座一丁目イーストビル ZEB認証取得

## BELScertificationにおける交付書類

### BELS評価書

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）

※1 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をしたものであり、評価年月日以後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**

＜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削減率 ※太陽光発電分の一次エネルギー消費削減率

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		

1/2

**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) (※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	—

**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)	達成
基準基準	—

※1 新築、増築又は本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 基準値において、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表示制度(BE-Design/高層ビル)など、非住宅建築物の省エネ基準に準じた省エネ基準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。

**特記項目** ※ZEB Ready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%	<b>ZEB Ready</b> <input checked="" type="checkbox"/> 再生可能エネルギーを備えた削減率が50%以上 <input checked="" type="checkbox"/> ※部分評価の場合、建築物全体で再生可能エネルギー※①・②を全てを <input checked="" type="checkbox"/> 削減率が20%以上であることを満たす <input checked="" type="checkbox"/> 再生可能エネルギーを備えた削減率が75%未満
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)	—	
ZEBマークに関する事項	ZEB Ready	

**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）に限られ、自家消費分に追加、売電分も対象に含まず（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関する省令」に基づき、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るための評価書です。建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の法令等に基づき作成されたものであり、また、自治体の品質保証制度等に関する法令に基づき作成された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。

**特記項目補足**

002-01-2026-00092

2/2

© Mitsubishi Jisho Design Inc. All rights reserved.

11

## BELS認証における交付書類

ラベル

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. CO2排出量削減 フォローアップ検討



# 2025年度におけるCO2排出量削減のフォローアップ

## 2025年度におけるCO2排出量削減のフォローアップについて

- ・ 2024年度に実施した省エネ工事のCO2削減量の試算を行い、2019年度からの削減総量を算出し、削減進捗グラフをアップデートした。

## 2024年度工事によるCO2削減効果の考え方

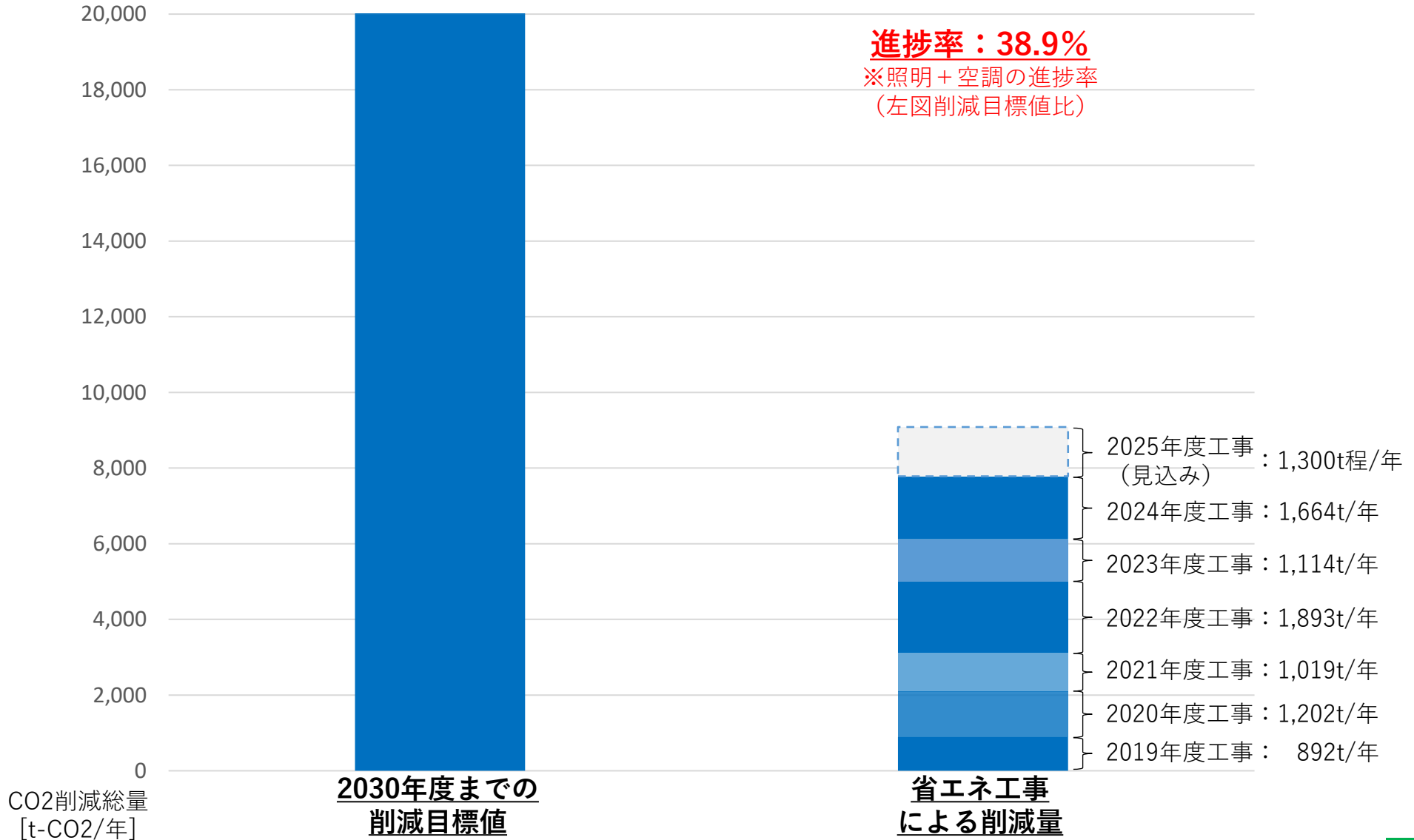
省エネ工事全てについて、以下の流れで算出を実施

- ・ 建物毎において空調工事及び照明工事の全体ボリュームに対して、2024年度工事のボリューム（機器の能力や照明台数等）を確認し、更新率の把握を行った。持分比率についても考慮した。
- ・ 2024年度実施工事については、2019年度業務において評価した削減量（ケースⅠ：同容量で更新）に対して、更新率をかけることで、2024年度工事による削減量を算出した。

# 2025年度におけるCO2排出量削減のフォローアップ

【CO2削減総量目標】 合計：20,000t以上/年

合計：7,784t/年（実績：2024年度工事以前）



## 5. ZEB化検討業務



# ZEB化検討の進め方

## ZEB化検討フロー

### STEP1：各ビルの現状把握

建物基礎データ、建物設備仕様、改修状況の把握



### STEP2：ZEB化検討物件の選定ポイントと抽出

ZEB化選定のポイントを整理の上、候補物件を抽出・絞り込み



### STEP3：概略計算の実施

候補物件について概略計算を実施し、ZEB化の可能性があるか確認及び選定



### STEP4：ZEB化候補選定物件の検討

選定物件についてZEB化のための改修仕様の提案と省エネ計算による改修仕様の決定



### STEP5：ZEB取得申請実施

決定した改修仕様に基づいてBELS申請図面作成認証取得（2026年度以降予定）

# Aビル検証結果（詳細計算）

## ◇建物概要

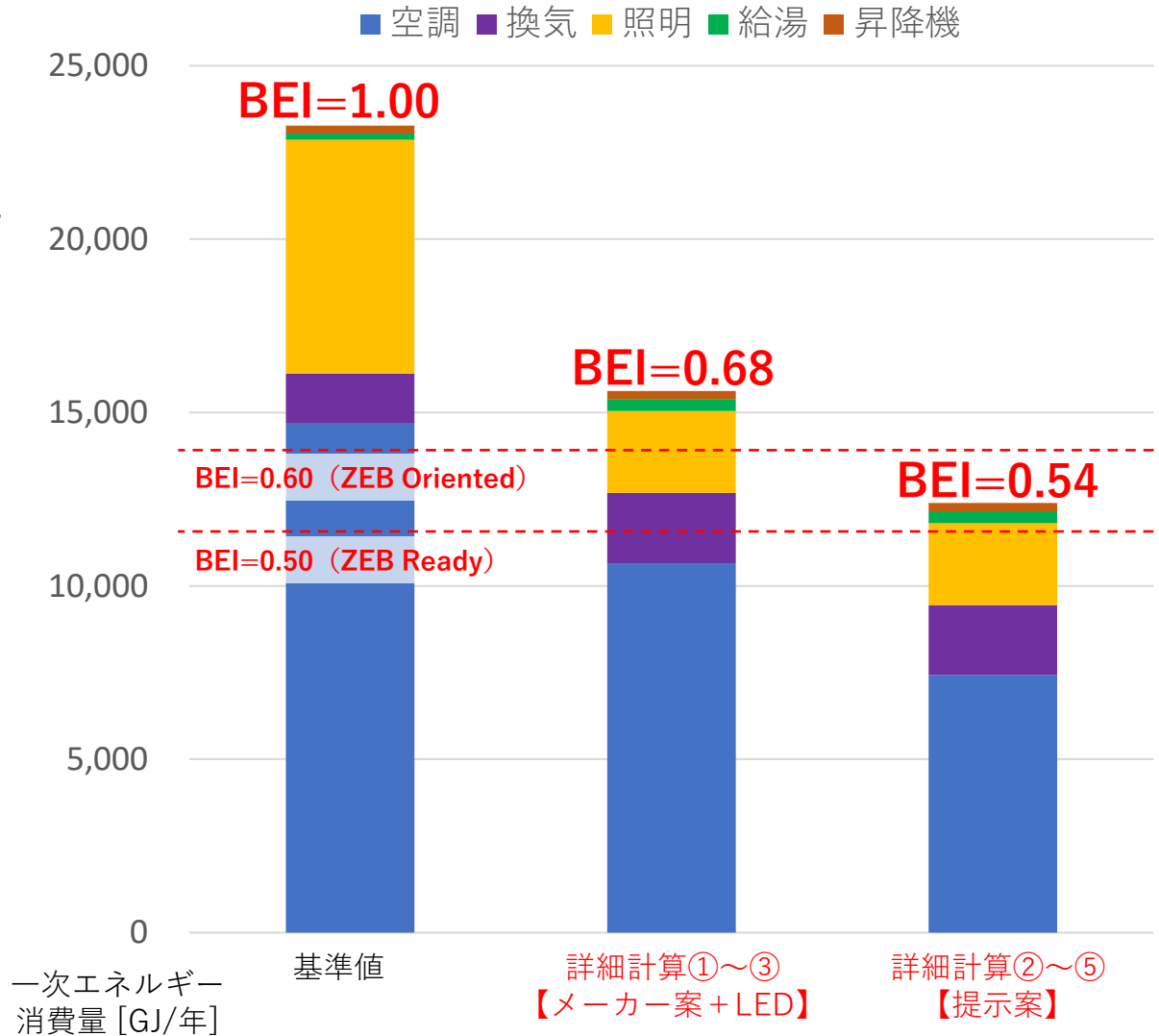
立地 : 関西  
規模 : 16,000㎡程  
築年数 : 15年程  
空調方式 : 空冷EHPビルマルチ方式  
換気方式 : 各階全熱交換器による換気

## ◇改修検討条件

- ①最新機種の空調機へ更新  
(新設用、R32冷媒)
- ②空調容量の適正化 (一部の室外機)
- ③全フロアのLED更新  
(更新済のフロア相当(550lx))
- ④最新機種 of 空調機へ更新  
(更新用、410A冷媒)
- ⑤空調容量の適正化 (室外機 & 室内機)

⇒頂いたメーカー案では、  
一部の室外機のみ容量適正化。  
全体的に適正化を行うことで  
ZEB Oriented達成の可能性  
は高い。

## ◇ZEB化BEI詳細計算結果



# Bビル検証結果（簡易計算）

## ◇建物概要

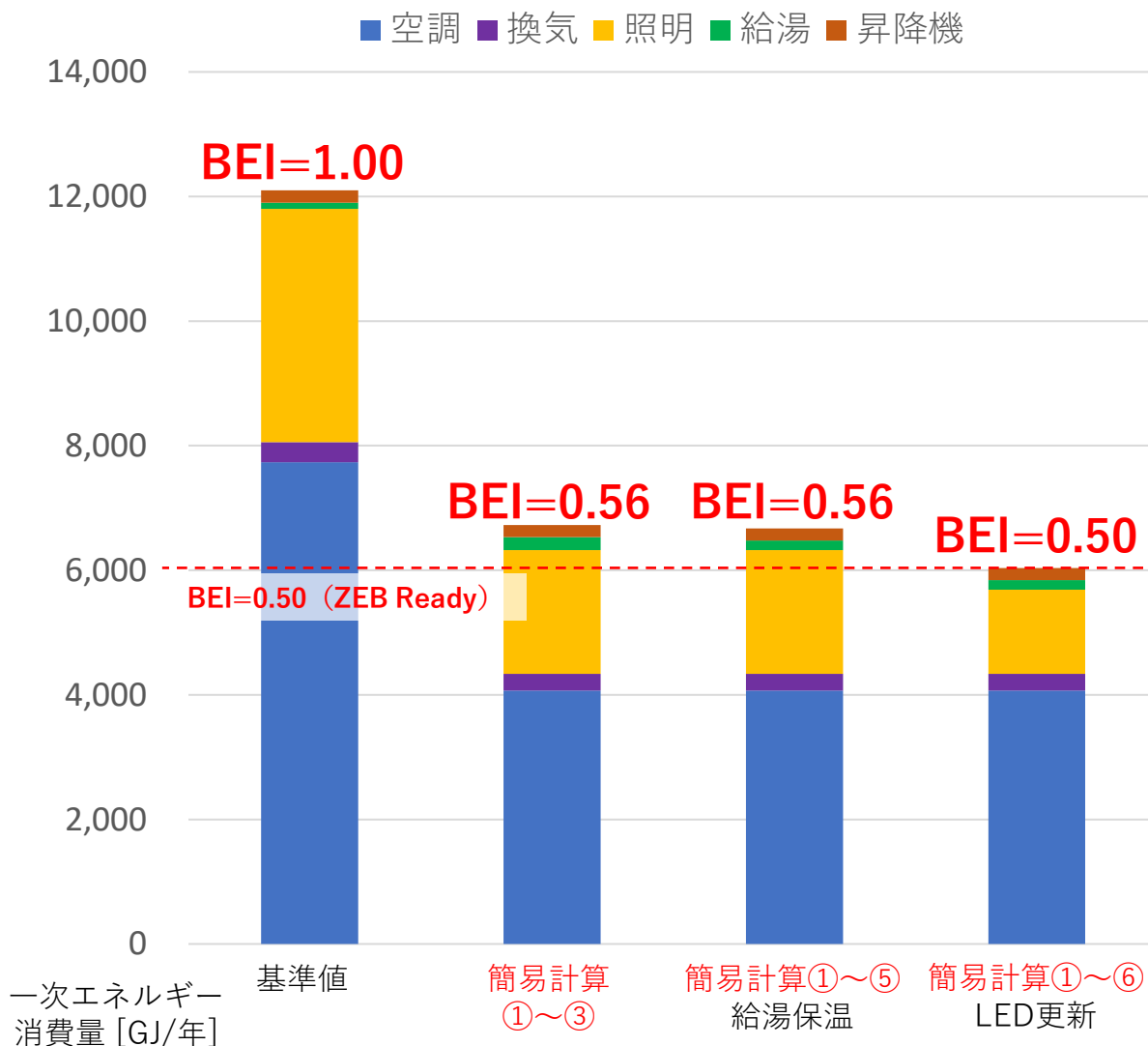
立地 : 東北  
規模 : 8,000m<sup>2</sup>程  
築年数 : 30年程  
空調方式 : 空冷EHPビルマルチ方式  
換気方式 : 各階全熱交換器による換気

## ◇改修検討条件

- ①最新機種 of 空調機へ更新
- ②空調容量の適正化
- ③換気容量の適正化
- ④照明のLED更新（現状相当）
- ⑤給湯保温
- ⑥LED更新（750lx相当 & 照明制御）

⇒ 今後、空調設備や換気設備の更なる高効率化により、ZEB Ready達成の可能性は高い。

## ◇ZEB化BEI簡易計算結果



# Cビル検証結果（簡易計算）

## ◇建物概要

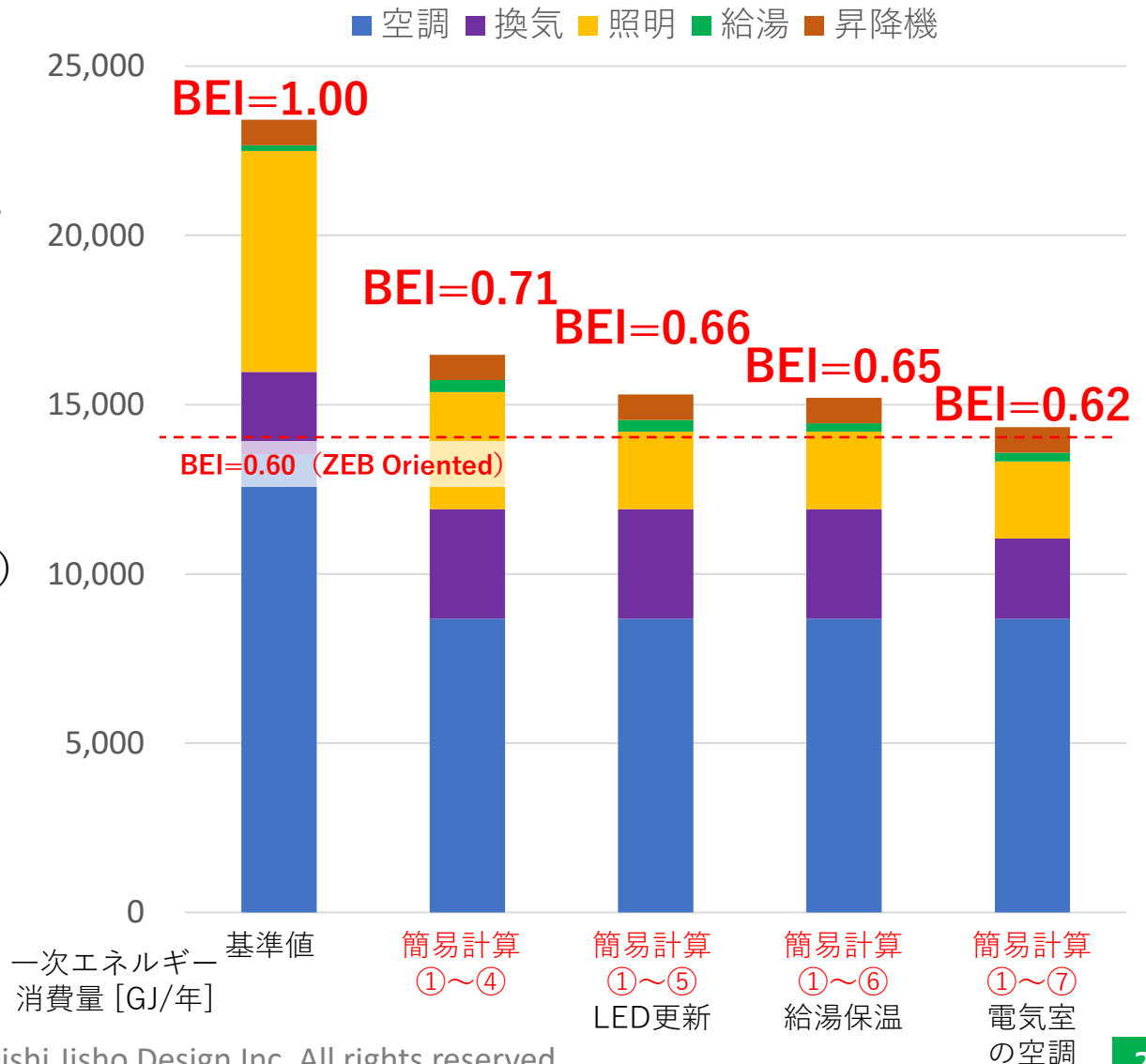
立地 : 関西  
 規模 : 19,000㎡程  
 築年数 : 30年程  
 空調方式 : 空冷EHPビルマルチ方式  
 換気方式 : 各階全熱交換器による換気

## ◇改修検討条件

- ①最新機種 of 空調設備へ更新
- ②最新機種 of 換気設備へ更新
- ③空調容量の適正化
- ④照明のLED更新 (1,000lx相当)
- ⑤照明照度の適正化 (550lx & 照明制御)
- ⑥給湯保温
- ⑦電気室 of 空調設備の容量見直し

⇒ 今後、空調設備や換気設備の更なる高効率化および電気設計計画と合わせた検討を行うことにより、ZEB Orientedを目指せる可能性あり。

## ◇ZEB化BEI簡易計算結果



# JREポートフォリオにおける今後のZEB認証取得に向けて

## 2025年度のZEB化検討について

- ・ ZEB化検討は、2024年度（3物件）に引き続き、2025年度は3物件について簡易的な評価を行い、全3物件について、ZEB化を達成するための具体的な方策とZEB取得の可能性を示した。
- ・ JRE東二番丁スクエアおよびJRE銀座一丁目イーストビルのZEB取得により、ZEB化案件は7件となり、JREがKPIとして掲げている“ZEB保有棟数5～10棟保有”を達成できた。

今後もポートフォリオの実態把握、ZEB化検討および取得を継続的に行っていく。

三菱地所設計リノベーション設計二部では、これからもカーボンニュートラルの実現やESG投資等の環境関連への取組にも積極的に取り組んで更なる進化を目指していく。