



穴吹興産株式会社

不動産業
(オフィスビル)

「住まいづくりや不動産価値創造事業を通じて地域社会の文化と歴史の創造に貢献する」ことを理念に、様々な事業を展開しているあなぶきグループの中核企業。

同社が所有するあなぶきセントラルビル（築30年以上）の改修に際して関西のエネルギーサービス事業者から改善提案を受け、テナントに最大限配慮しつつZEB化を目指した設備更新を行った。

当事例により、2020年の省エネ大賞を受賞。



事業者概要 (2022年12月現在)
代表者 代表取締役社長 穴吹 忠嗣
所在地 香川県高松市鍛冶屋町7-12
電話番号 087-822-3567
従業員数 単体：408名 連結：3,252名
URL <https://www.anabuki.ne.jp/>

取組の背景

- 2014年に取得したあなぶきセントラルビルは築30年を過ぎており、空調機の老朽化によるメンテナンス費用の増加がネックだった
- 入居しているテナントからも「エアコンの効きが悪い」との声があり、設備の不具合は退去リスクにもつながるため、テナントの環境改善のためにも改修が必要だった。

築古ビル # ZEB Ready # 空調更新 # テナントファースト

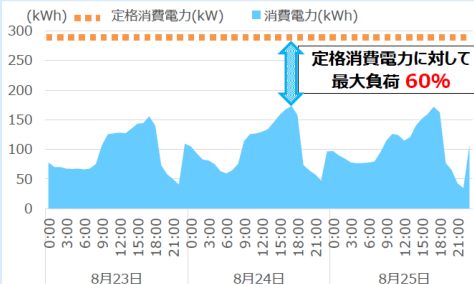
取組の内容

省エネ診断でムダを発見

- 関西に本社を置くエネルギーサービス事業者の省エネ診断を受診し空調の消費電力を「見える化」
- 室内機の配置を見直すとともに、風量をアップ

夏場のピーク時でも 定格消費電力の6割しか使用していないことが判明し、設備のオーバースペックによるムダを発見。
室内機配置の見直しで室内の温度ムラがなくなり、空調効率が改善。

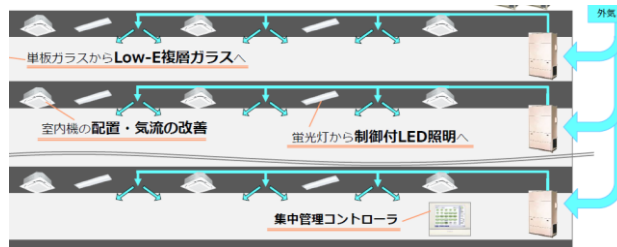
夏季ピーク時でも、定格消費電力の **60%** のみしか使用してなかったと判明



診断結果を踏まえた設備更新

- 空調機器の最適容量選定により最大容量を **38%** 削減
- 照明を蛍光灯からLEDに更新
- ビル南側と西側の窓ガラスを断熱性の高い複層ガラスに入れ替え

一次エネルギー消費を **67%** 削減し、**ZEB Ready** を達成
年間電力使用量：**56%** 削減
(847千kWh→374千kWh)
ピーク電力：**50%** 低減
(334kW→166kW)



省エネ診断を踏まえた設備更新の取組

遠隔監視と集中制御で運用改善

- 空調機器の集中制御・空調データの遠隔監視装置を導入
- 計測・蓄積したデータをもとに空調の使用状況を見える化
- 更なる省エネ効果を目指し継続的な運用改善

環境省の「令和4年度気候変動アクション環境大臣表彰」を受賞。

職場環境の改善や省エネによるコスト低減はテナントにとってもメリットがあり、オフィスビル運営企業としての自社価値向上につながっている。



集中制御と遠隔監視で省エネ改善を継続