

2023年11月1日

報道関係者各位

株式会社東急コミュニティー

当社スペシャリストによるビルの建物総合診断

## 業界初 BELS 認証取得支援ツール「EM ドック」の製品化

～サステナブルな社会へビルの建物診断・エネルギー分析から貢献を～

株式会社東急コミュニティー（本社：東京都世田谷区、社長：木村 昌平）は、既存のオフィスビルの ZEB・BELS 認証取得に向けた提案を推進する「EM ドック」を製品化し提案を開始しましたのでお知らせいたします。

### ■ EM ドックとは

EM ドックとは **Enchanted in 1 minute**（1分で魅了する）をコンセプトにオフィスビルにおいて通常の建物・設備点検では行われぬ分析調査を行い、1枚のシートに見やすく、分かりやすく調査結果をまとめ、お客さまにご提示する仕組みです。

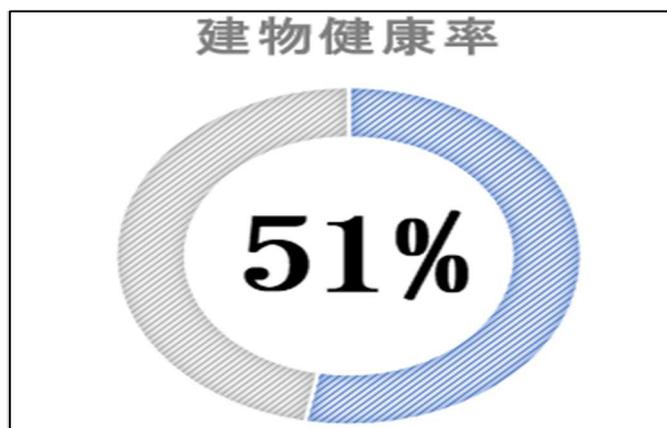
EM ドックを通じ現状の省エネ性能を診断することで、当社独自の分析結果により BELS 認証のレベルを判断し、今後の適切な提案・支援を行うことが出来ます。

また、お客さまが多面的に建物の管理運営上の課題を把握し、それらに関して意識・関心を持っていただくことにより大幅にビルの安全性や建物資産価値の向上が実現できる施策提案を目的としています。EM ドックを通じ現状の省エネ性能を診断することにより、ZEB・BELS 認証取得へ適切な提案・支援を行うことが可能となります。

EM ドックをご提案するお客さまへのメリットとして当社は管理会社として建物に携わっているため、経験豊富なナレッジを活かし、EM ドックからご要望に応じて、BELS 認証の資料作成、手続きを内製化しているためワンストップサービスで行えるという点にあります。2023 年は首都圏から始め 31 件のビルオーナーさまに提案を行い、サンウエスト山手ビル（東京都品川区）にて BELS 認証★★★★（星 4）を取得した実績を有しております。



EM ドック全体



EM ドック建物健康率

## ■ BELS・ZEB 認証とは

「BELS」(「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」の略称。「建築物省エネルギー性能表示制度」とは、建築物省エネ法第 7 条に基づき建築物の省エネ性能を表示する第三者認証制度の 1 つで、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が運営しています。「BELS」は、同協会に登録された登録 BELS 機関が省エネ性能を客観的に評価し、一次エネルギー消費量をもとに 5 段階の星マークで表示されています。

また「ZEB」(「Net Zero Energy Building」の略称)とは、先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物と定義されています。現在は ZEB の実現・普及に向けて、4 段階の ZEB (『ZEB』・Nearly ZEB・ZEB Ready・ZEB Oriented) を定性的及び定量的に定義しています。

## ■ 今後の環境課題への当社の役割

環境問題については世界的な最大の課題となっており、日本においても 2030 年度を目標に 2013 年度と比較し温室効果ガス 46%削減という目標値が設定されました。マンション、ビル、商業施設、公共施設などの総合不動産管理会社として当社においても取り組むべき課題であると考え、オフィスビルにおける環境課題対応に向けて「EM ドック」による建物分析調査、BELS 認証・ZEB 認証取得支援を推進してまいります。

## ■ 東急コミュニティーについて

当社は 1970 年の設立以来、マンション、ビル、商業施設や公共施設など、多様な施設の管理・運営を手掛ける総合不動産管理会社です。管理組合運営やビルの管理運営、それら建物の工事にとどまらず、お客さまの安心・安全で快適な住まいと暮らしを多面的に支えるサービスの提供に力を入れています。