

中央日本土地建物が 脱炭素ソリューション「ZEBiT（ゼビット）」を初導入

既存オフィスビルのカーボンマネジメントに向けた実証を開始

中央日本土地建物グループ株式会社の子会社である中央日本土地建物株式会社（千代田区霞が関一丁目 代表取締役社長 三宅潔、以下「中央日本土地建物」）と SCSK 株式会社（江東区豊洲三丁目 代表取締役 執行役員 社長 當麻隆昭、以下「SCSK」）は、中央日本土地建物が保有・管理するオフィスビル 13 棟において、SCSK が提供する、建物の省エネ・CO₂ 排出量削減を支援する脱炭素ソリューション「ZEBiT（ゼビット）」を導入し、エネルギーデータ自動取得等に関する実証を開始しましたので、お知らせします。なお、「ZEBiT」の導入は中央日本土地建物が初めてです。



本取り組みは、築年数の経過したオフィスビルの環境性能を向上させ脱炭素社会へ貢献することを目的に「ZEBiT」をオフィスビルへ導入し、オペレーショナルカーボン（建物運用時の CO₂ 排出量）の可視化、照明や空調等の設備機器との連動による省エネ効果検証、テナントニーズへの対応、ビル管理の効率化等に、2社が共同で取り組むものです。

中央日本土地建物は、環境性能の高い大規模ビルの新規開発を推進するとともに築年数の経過した中小規模ビルも多数保有・運営しており、今回の取り組みを活かして、規模の大小や経年を問わず不動産の環境性能向上を推進します。

SCSK は、中央日本土地建物が保有するオフィスビルの管理現場や運用状況を踏まえた実証を重ねて開発した「ZEBiT」の実導入を通じて、オフィスビルにおける環境負荷削減施策の更なる実装を支援します。

中央日本土地建物および SCSK は、環境性能の高い不動産やサービスの開発を通じて GX（グリーントランスフォーメーション）を加速し、脱炭素社会の実現とお客様満足度の向上の両立を図ってまいります。

1. 本取り組みの背景と目的

世界的に脱炭素化への取り組みが加速するなか、国内でも環境性能の高いオフィスビルの開発が求められています。近年、新築ビルでは環境性能を向上させるさまざまな仕様やサービスが建築段階から導入されるケースが多いことに対し、築年数の経過したビルへの対応の遅れが課題となっています。

新築の大規模ビル開発とともに築年数の経過したビルも多数保有・運営している総合不動産グループの中央日本土地建物と、共創 IT カンパニーとして社会の GX 化の実現に取り組む SCSK は、2022 年 2 月から共同で、オフィスビルにおけるオペレーショナルカーボンの可視化および取得データ活用に関する実証等を重ねてまいりました。

これらの取り組み（後記フェーズ 1～3）を経て、本年 6 月より「最終フェーズ」として中央日本土地建物が保有するオフィスビル 13 棟に「ZEBiT」を導入し、約 1 年間にわたり各種データの自動取得および可視化に関する実証を行なっています。また 11 月から、オフィスビルの AI 機器との連動による省エネ効果測定や、法令対応への活用に向けた具体的な実証を開始しました。

<中央日本土地建物と SCSK による協働活動>

フェーズ 1	2022 年 2 月～2022 年 6 月	IoT 技術を活用したエネルギーデータ自動取得の実証
フェーズ 2	2022 年 10 月～2023 年 3 月	中央日本土地建物の保有ビル 6 棟におけるエネルギーデータ可視化の実証
フェーズ 3	2023 年 9 月～2023 年 10 月	運用検証および実導入に向けたシステム設計
最終フェーズ (今回実施)	2024 年 6 月～2025 年 4 月	「ZEBiT」を用いた実証および各効果検証

2. 対象物件

中央日本土地建物が保有・管理・運営する、右記のオフィスビル 13 棟

日土地ビル	京橋イーストビル
日土地内幸町ビル	日土地名古屋ビル
新六本木ビル	日土地京橋ビル
ラティス青山スクエア	御徒町ビル
虎ノ門イーストビルディング	日土地西新宿ビル
南船場ハートビル	日土地山下町ビル
大崎ウィズタワー	

3. 実証・検証内容（2024年11月～）

エネルギーデータ自動取得およびオペレーショナルカーボン可視化の実証に併せて、主に以下の検証を実施します。

（1）人流センサーを活用した照明照度制御による省エネ効果検証

対象物件の一部に設置した人流センサーと照明器具を連動させて、環境・利用状況にあわせて照明照度を制御します。人流センサーとシステム連携した「ZEBiT」を通じて人流と照度制御の状況をモニタリングするとともに、曜日、時間帯、天候等別に関連データを抽出し、より効率的な設備運用の検討等を通して、省エネ効果を検証します。

（2）テナントリーシング活動に関する効果検証

対象物件における新規テナントのリーシング活動において「ZEBiT」ダッシュボードを活用し、テナントのエネルギー使用量・CO₂排出量データ把握に関するニーズをヒアリング・集約するほか、環境意識の高いテナントの更なるニーズを発掘し、対応に向けた検討を行います。

（3）省エネ法・東京都環境確保条例法等の定期報告対応業務の効率化に向けた検証

各法律・条例に基づき、複雑な仕組みのもと手作業で実施しているエネルギー使用量・排出量削減数値算出作業等を「ZEBiT」を通じて自動化し、業務効率化と正確性の両立に向けた検証を実施します。

4. 今後について

本取り組みでの実証・効果検証を踏まえ、取得するエネルギーデータを中央日本土地建物の各部署やグループ会社をはじめ、DX推進チーム「CN TechLab」において活用方法をさらに深掘りし、環境性能の高い不動産の開発、テナントの満足度および環境意識の向上につなげるとともに、オフィスビルの共用部だけでなく専有部におけるデータ取得等を通して、テナントとも協働でデータ活用による環境負荷削減に向けて取り組んでまいります。

また SCSK は、引き続き中央日本土地建物が所有するビルへの「ZEBiT」導入支援を行うとともに、データドリブなカーボンマネジメントを起点とした建物の環境性能向上を推進し、中央日本土地建物とともに、ビル管理者・利用者双方への更なる提供価値の向上、建物の脱炭素化の実現に取り組んでまいります。

【ZEBiT について】

「ZEBiT」は、エネルギー使用量データ（電力・水道・ガス）を収集し建物全体の CO₂ 排出量を可視化するカーボンマネジメント機能と、設備制御・状態監視を行うエネルギーマネジメント機能を備えたクラウドサービスです。

< 特長 >

- ・必要最小限の機器構成で利用可能。また、照明や空調等の設備交換と併せて導入することで、テナントへの影響を最小限に抑えた導入が可能。
- ・標準的な機器接続プロトコルの採用により、照明や空調、熱交換器等の設備をメーカー問わず接続可能。
- ・クラウド型でのサービス提供により将来拡張性に優れ、進化し続ける建物として資産価値の向上に貢献。

< 「ZEBiT」の概要 >



ホームページ：<https://www.scsk.jp/product/common/zebit/>

【「CN TechLab」について】



ステークホルダーの皆さまおよび国内外の同業デベロッパーを含むパートナー企業の方々と積極的に連携を図り、テクノロジー・データを活用して、都市に住まう人、訪れる人に新たな価値を提供するサービス・ビジネスモデルの検討を行っていきます。また、パートナー企業の皆さまとの連携においては、当社グループ保有アセットを実証実験の場として提供するほか、得られた知見・ノウハウについてはグループ内にとどまることなく、広く共有を図り、国内の不動産業界におけるDX推進への貢献を目指します。

ホームページ：<https://cn-techlab.com/>

中央日本土地建物グループ株式会社 経営企画部広報室 (鈴木・向田)

Tel.03-3501-6906 Fax.03-3506-8940

SCSK 株式会社 ビジネスデザイングループ GX センター CN ソリューション部 (内藤)

メールアドレス：zabit-info@scsk.jp