

section Ⅱ グリーンリースの手順



II

グリーンリースの手順

1 ビルの現状にあった グリーンリースの選択

ビルの環境配慮型設備の対応状況やテナント入居状況等によりグリーンリースの選択は異なります。どのようなグリーンリースを導入するかは、ビルが環境配慮型設備に対応しているかどうか、テナントが入居しているかどうかによって、下表のように4つに場合分けして考えることができます。環境配慮型設備対応ビルの場合には、テナントが入居していれば契約更新時などに、未入居の場合には新規契約時に、「運用改善のグリーンリース」の締結を検討することが考えられます。一方、未対応ビルについては、テナントが入居済みの場合には、「改修を伴うグリーンリース」を検討するのがよいでしょう。未対応ビルで未入居であれば、ビルオーナー負担による改修を行ったうえで、新規契約時に「運用改善のグリーンリース」を検討することも考えられます。

この表を参考に、どのようなグリーンリースに取り組むことが有効か検討しましょう。

[ビルの現状にあったグリーンリースの選択]

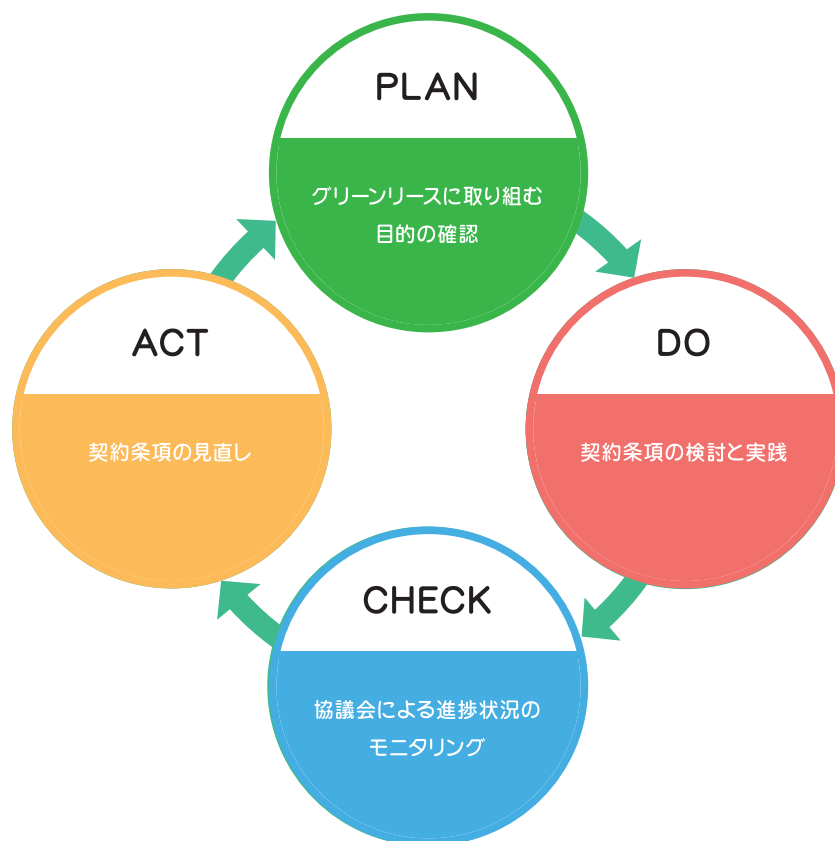
	環境配慮型設備への対応ビル	環境配慮型設備への未対応ビル
テナント入居状況 既入居	運用改善のグリーンリース 既にテナントが入居し、かつ環境配慮型設備を設置しているビルでは、その設備の効用を最大限に発揮させるために、ビルオーナー・テナントが協力し、運用改善のグリーンリースに取り組んでみましょう。	改修を伴うグリーンリース 環境配慮型設備の導入は、建物全体のエネルギー消費量削減/CO2削減を達成すると同時に、テナントの光熱費削減にも寄与し、執務環境改善・快適性の向上などを通じてテナント満足度の向上にも寄与すると期待されます。ビルオーナー・テナントの経済的利益配分を適正化する改修を伴うグリーンリースに取り組んでみましょう。
テナント入居状況 未入居	運用改善のグリーンリース <small>(新規契約時にグリーンリースを導入)</small> これからテナントが入居し、かつ環境配慮型設備を設置しているビルでは、不動産賃貸借契約書にグリーンリース条項を追加し、運用改善のグリーンリースに取り組んでみましょう。	運用改善のグリーンリース <small>(新規契約時にグリーンリースを導入)</small> まずビルオーナー負担により環境配慮型設備の導入を実施し、その後、この設備の効用を最大限に発揮させるために、ビルオーナー・テナントが協力し、運用改善に努められるように不動産賃貸借契約書にグリーンリース条項を追加してみましょう。

2 運用改善の グリーンリースの手順

環境性能が高い最新性能機器等を導入しても、その利用方法が適切でなければエネルギー消費量の削減等に結びつかない場合があります。一方で、最新機器を導入せずに、テナントとの協働により従来機器をうまくコントロールすることで光熱費削減等に役立つ場合もあります。

そこで、ビルオーナーの環境対策の一環として、ビルの利用者であるテナントと運用改善のグリーンリース契約を締結し、テナントと協働して省エネ等の環境対策を行うことをお勧めします。

運用改善のグリーンリースの手順については、以下の、計画（PLAN）→実行（DO）→評価（CHECK）→改善（ACT）のPDCA サイクルに沿って整理することができます。



PLAN

II

グリーンリースの手順

グリーンリースの対象と取り組む目的を確認しましょう。

グリーンリースの対象としては、以下の項目が考えられます。

- ・省エネルギー（照明・空調など）
- ・CO2 排出削減
- ・節水・節湯
- ・廃棄物削減
- ・利用者の快適性向上

一般的には、省エネルギーや CO2 排出削減が主な対象となると考えられますが、「ビルの省エネを推進したい」、「環境規制に適切に対応したい」、「環境認証を取得し、差別化を図りたい」、「テナントからの執務環境改善の要望に対応したい」など、ビルオーナーがグリーンリースに取り組む目的に応じて、対象と契約の検討項目が決まってきます。例えば、ビルの省エネが目的であれば、エネルギー消費量についての情報共有や目標設定などがグリーンリース契約の検討項目となるでしょう。

なお、グリーンリースに取り組む際には、契約締結は総務関連部署、管理・運営は管理関連部署、環境を企業戦略としている場合には経営企画・CSR 関連部署など、関連する部署が複数にまたがるのが考えられます。グリーンリースの対象、取り組む理由と目的の議論に併せて、何をどの部署が担当するかについても、事前に検討・整理しましょう。

DO

契約条項の検討と実践をしましょう。

グリーンリースに取り組むためには関係者の協力が必要です。関係者への呼びかけでは、「グリーンリースに取り組むメリット」(5 ページ)を参考に、早期の段階で丁寧な説明を心がけましょう。なお、新規テナントと賃貸借契約を締結する場合には、当初から賃貸借契約にグリーンリース条項を含めることもできます。この場合、環境パフォーマンス改善のための協働の取組、エネルギー情報等の共有、協議会の設置等の内容を契約条項に含めるとよいでしょう。

- ・ 環境配慮や利用者の快適性向上に関する協力
- ・ エネルギー消費量データなどの共有
- ・ エネルギー消費量削減などの目標設定
- ・ 環境認証の取得
- ・ 省エネ・環境協議会の設置
- ・ 原状回復義務の免除

これらの条項すべてを契約に盛り込んでもよいですし、ビルオーナーのグリーンリースに取り組む目的に応じて一部の条項を契約に絞り込んでもよいでしょう。一般的には、「環境配慮や利用者の快適性向上に関する協力」(環境に悪影響を与える行為をしない義務など)や、「エネルギー消費量データなどの共有」が、まず取り組みやすい条項になるでしょう。続いて、「消費量削減や環境認証の取得などの共通目標の設定」を行い、「省エネ・環境協議会を設置」して目標に向けた進捗状況をモニタリングするところまで含めれば、より本格的なグリーンリースと言えるでしょう。

なお、東京都の環境確保条例における大規模事業所などでは、エネルギー消費量データの共有や、省エネ協議会における省エネ対策の話し合いが既に行われており、この取組をグリーンリース条項として契約に盛り込んだ場合も、運用改善のグリーンリースであると考えられます。

グリーンリースの項目に該当する取組を既に行っている場合でも、担当者の入れ替え等で取組が中断されるリスクを避けるために、賃貸借契約等に当該項目を明記し、正式な取り決めとしておくとうよいでしょう。

1. エネルギー消費量等の情報を共有しましょう。

エネルギー消費量等の環境関連情報を共有せずに、ビルの運営状況や改良余地についてビルオーナー・テナントが理解し合うことはできません。エネルギー消費量等の情報共有は、テナントの理解や協力を得るため、また、適切な共通目標を設定するためにも必要となります。

簡易的には、光熱費等の領収書でもエネルギー消費量等を把握することは可能ですが、より具体的な「見える化」の取組が望まれます。

テナントとの情報共有は、専用のWEBページを設ける、定期的に会報誌に掲載する、テナントとの協議会の場で報告する、エレベーターホールなどに掲示するなど様々な方法によって行うことができます。テナントと話し合い、できることから実践しましょう。

エネルギーの見える化の取組

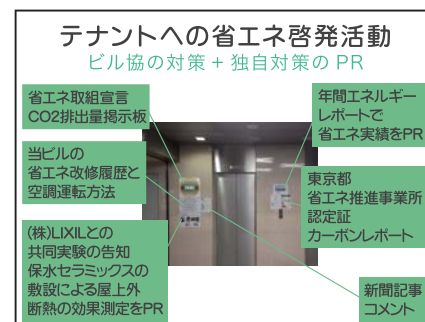
○エネルギーWEBシステム導入(森ビル株式会社)

森ビル^株では、2009年の省エネ法改正を受けて、2011年6月に「エネルギーの見える化システム(エネルギーWEBシステム)」を導入しました。見える化をすれば、テナント部分の省エネ活動にも役立ち、かつ行政への報告に必要なデータの収集にも役立つ顧客サービスの一環となる、と考えました。このシステムでは、エネルギー消費量の情報を「CO2排出量(t)」、「熱量換算量(GJ)」、「原油換算量(kl)」に変換した値で表示することもできます。グラフは前年度の値を自動的に表示するので、比較が容易です。また、これら画面に表示されたデータは、テキスト形式でのダウンロードが可能であり、省エネ法や、東京都条例にて報告が必要なテナント向けの各報告書作成に役立っています。



○日々のCO2排出量をエレベーターホールに掲示(株式会社 昌平不動産総合研究所)

株昌平不動産総合研究所では、様々な環境技術を取り入れたハード面の設備改修とあわせて、省エネデータを計測・把握し、前日のCO2排出量をエレベーターホールに表示し、掲示板にビルの省エネ案内を設置するなどの見える化(情報共有)することにより、省エネ意識をビル全体で高めています¹⁰。こうした環境対策は、テナント満足度の向上を目的に行っており、ビルの歴史・特色を活かした季節のイベント開催などとあわせて、ビルオーナーとテナントとの良好な関係を築くツールとなっています。



注釈

10. 一般社団法人 日本ビルデング協会連合会「続・中小ビルの経営者が出来る地球温暖化防止対策」に基づく取組









2. 共通目標を設定しましょう。

グリーンリースは、ビルオーナー・テナントが共通の目標を持つことで、より有効な取組となります。例えば、エネルギー・水消費量等の削減目標、リサイクル率目標、環境認証等の取得など、ビルオーナー・テナント間で共通目標を設定すると、グリーンリースを取り組むモチベーションの維持・向上につながり、より効果的であると考えられます。

また、グリーンリースに取り組んだ結果、どの程度環境性能の維持・向上につながったかを客観的に測る基準として環境認証等を利用するのもよいでしょう。通常のビル全体を評価する環境認証では、ビルオーナーがテナントに対して協力を求めることになるでしょう。ただし、テナント専有部分を評価する環境認証など、テナントがビルオーナーに協力を依頼することもできます。

改修を伴うグリーンリースに取り組むことは、設備改修等を経て、エネルギー消費量/CO2排出量の削減等が環境認証の加点要素となります。また、運用改善のグリーンリースに取り組むことは、以下の環境認証等の評価の加点要素または要件の充足となります。

[グリーンリースと主な環境認証の加点要素との関連(例)]

	環境認証等	加点要素
総合指標	 CASBEE -不動産	特に、ビルオーナーと居住者やテナントが共同して運用エネルギー削減に取り組んでいる場合には、1ポイント加点となります。「エネルギー/温暖化ガス」運用管理体制の構築」)
	 DBJ Green Building認証	「Partnership」の категорияにおいて「オーナー・テナント間の連携・IRを通じた取組(テナントとの省エネ連携(節電等)等)」での加点となります。
	 SMBCサステイナブルビルディング評価融資/私募債	第1章「サステイナブル経営の方針と実践」の中で「ステークホルダーとのコミュニケーション」を評価しており、この項目にある「ビルオーナーとテナントが協力して省エネを推進できるような体制を構築している」の設問にて加点となります。
	 LEED	「革新的な取り組み」の評価項目での加点の可能性がります。
エネルギー関連指標	 BELS (建築物省エネルギー性能表示制度) 基準適合認定マーク	設備改修を行い、省エネ基準に適合した場合には基準適合認定マークを取得でき、さらに高いレベルの省エネ性能の建築物となった場合、BELSで高評価の星を取得できます。
	 東京都 優良特定地球温暖化対策事業所 (トップレベル事業所)の認定	CO2削減に向けたテナントとの会議体が設置され、会議が年2回以上開催されると、「E-一般管理事項」の「CO2削減推進会議等の設置及び開催」の評価項目での加点となります。
	 東京都 中小低炭素モデルビルの認定	「テナント等との協働関係」の評価項目での加点となります。
会社評価指標	 GRESB	「ステークホルダーとの関係構築」の分野において「テナントとの協働プログラム」(データの共有、協議会の設置など)および「グリーンリース条項」(前述のほか目標の共有など)の評価項目があり、これらの項目での加点となります。

CHECK

II

グリーンリースの手順

協議会による進捗状況のモニタリングをしましょう。

ビルオーナー・テナント双方が環境パフォーマンスに関する協議会を設置し、定期的にエネルギー消費量削減状況、節水・廃棄物削減状況、各取組を行う上での課題等について話し合しましょう。協議会には、ビルオーナー・テナントの各代表者のほか、ビル管理責任者・ビル管理技術者等の参加が望まれます。

協議会では、①ビルのパフォーマンス・データが適切に共有されているか、②ビルの管理が共通目標に沿っているか、③執務環境の快適性は確保されているか、などの確認を行います。

ビルオーナー・テナントが一体となったテナントビルの省エネの取組

○テナント協議会の開催(株式会社黒龍堂)

(株)黒龍堂が所有・運営する「黒龍芝公園ビル」は、テナントとビルオーナーが一体となった取組により、取組前の1994年と比較して2011年には年間約35%(CO₂ 排出量換算)の省エネを達成しました。

同ビルでは、テナントに継続的な省エネ行動を促すために、老朽化に伴う空調や照明設備等の改修を契機として、年に一度、全テナントが省エネをテーマに情報を共有する「温暖化対策推進委員会」を発足させました。同委員会では、省エネに積極的なテナントが自らの取組を紹介し、テナント間の情報交換を促進するなどにより、設備改善による12%の省エネに加えて、各テナントとの協働による運用改善で23%の省エネを達成しました。ここで削減した費用は、テナントの光熱費の割引やビル管理会社の管理費の上乗せにより、その成果を両者に還元しています。

同社は、一般的に省エネが難しいといわれるテナントビルで大きな効果をあげたこと、テナント側と一体となった継続的な取組であることなどが評価され、東京都の「温暖化対策の優秀事業所」としての表彰や、省エネルギーの優秀事例として経済産業省の「関東経済産業局長賞」の受賞など、高い評価を受けています。



ACT

定期的に契約条項を見直しましょう。

グリーンリースで掲げた目標を達成するには、グリーンリースに関する契約内容について、ある程度の柔軟性を持つ必要があります。実際に締結するグリーンリース条項では、不動産賃貸借契約期間中に、目標そのものの更新・改定を認めるケースも想定されます。ビルオーナー・テナント双方が取組内容について、繰り返し見直しを行い、改善を行う必要があります。

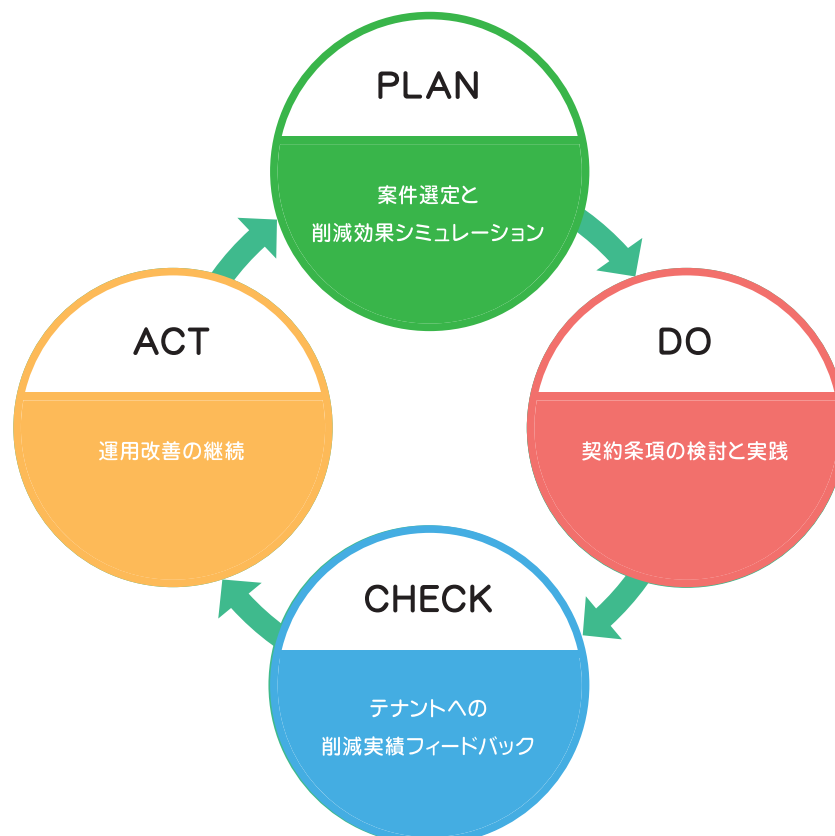
3 改修を伴う グリーンリースの手順

改修を伴うグリーンリースは、以下のような場合において活用できます。

- ・ 運用改善のグリーンリースに取り組み、エネルギー消費量の情報等をテナントと共有したのち、共通の問題意識として設備改修等が必要と判断された場合
- ・ 標準的な設備よりも省エネ性能が高い設備を導入する場合
- ・ テナント室内の設備（照明設備、空調設備など）の更新時期が到来していないが、最新機器と比較すると既存設備の省エネ性能が相当程度劣っており、改修予定の設備の環境性能が優れている場合
(※ 通常の更新時期到来に基づく設備更新を除く)

例えば、テナント室内の照明器具が従来型蛍光灯であり、LED 照明への改修によりテナント負担の電気料が大きく削減できる見込みがあるが、現在の器具の耐用年数が到来していないため、照明器具が更新されていない状況などのケースが想定されます。

改修を伴うグリーンリースについても、計画 (PLAN)→実行 (DO)→評価 (CHECK)→改善 (ACT) の PDCA サイクルに沿って整理することができます。



PLAN

II

グリーンリースの手順

案件の選定と削減効果シミュレーションを実施しましょう。

21ページの各項目にあてはまるような案件を選定したら、改修前後のエネルギー消費量削減効果と、テナントの負担割合に応じたビルオーナーの投資回収期間のシミュレーションを実施しましょう。

照明の改修の場合には、1台あたりの消費電力(W)と台数、年間の点灯時間がわかれば、改修前後における年間電力消費量の削減幅は比較的簡単に計算することができます。空調の改修の場合には、天候の年変動があるため、単純な計算はできませんが、省エネルギー基準に沿ったプログラムなどを活用し、改修前後の一次エネルギー消費量を比較することができます。こうしてグリーンリースを行う場合に、光熱費等の削減額とビルオーナー・テナント双方の負担割合について事前に採算をシミュレーションする必要があります。

導入後も、「CHECK」にてテナントに削減実績をフィードバックし、「ACT」では運用改善のための検証を行うなど、複数回のチェック・検証が求められます。

改修による年間のエネルギー消費削減量がわかれば、簡易には次の算式で投資回収年数のシミュレーションが可能です。

$$\begin{aligned} \text{年間エネルギー消費削減量(kWh)} \times \text{エネルギー料金単価(円)} &= \text{年間省エネ金額(円)} \\ \frac{\text{初期投資金額(円)} \times (1 - \text{テナントのコスト負担割合(\%)})}{\text{年間省エネ金額(円)}} &= \text{投資回収年数(年)} \end{aligned}$$

このようにして、テナントのコスト負担割合に応じたビルオーナーの投資回収期間をシミュレーションすることができます。

DO

契約内容を検討・実践しましょう。

次に、シミュレーションの結果をもとに、グリーンリース料の設定方法や設定期間についてテナントと話し合い、契約を締結するプロセスに入ります。

グリーンリース料の設定方法としては、以下に示したいくつかの方法が考えられます。いずれの方法にしても、グリーンリース料の水準は、仮に省エネ効果が当初予想を下回った場合でもテナントにメリットが残るように設定するとよいでしょう。

[グリーンリース料の設定方法]

1. 定額制	一定額とする方法(例: 1㎡当たり 毎月〇〇円など)
2. 削減連動制	改修前の電力使用実績を基準とし、改修後の電力使用実績の削減分の一定割合とする方法 ¹¹ (例: 省エネ改修により削減された電気料金の〇%相当額など)
3. 従量制	実際の電力使用実績に応じた金額とする方法(例: 1kWh当たり〇〇円など)

[各設定方法について想定されるメリット・デメリット]

	メリット	デメリット	適用されるケース (イメージ)
1	・事前にグリーンリース料を確定できるため、事務処理等が簡便である	・電気料金削減の程度、損得が不透明である ・グリーンリース料の算定根拠を示す必要がある	全ケースに適用可能と考えられる
2	・電気料金削減の恩恵を受けることができ、グリーンリース料支払に対するテナントの納得感が得られやすい	・事後的なパフォーマンス評価に煩雑な作業を必要とする可能性がある	地域冷暖房、セントラル空調など ※新規テナント適用不可
3	・グリーンリース料の算出が簡便である ・テナントの省エネ努力を端的に反映できる	・電気料金削減の程度、損得が不透明である ・グリーンリース料の算定根拠を示す必要がある	照明ビル用マルチエアコンなど ※新規テナント適用可

設備更新を考慮した場合、時間の経過に応じて設備の環境性能が陳腐化する可能性を考えると、グリーンリース料の設定期間は概ね5～10年程度(設備が市場において優位性を有すると考えられる一定期間)が適切と考えられます。

グリーンリース料の設定方法、設定期間について合意ができれば契約を締結します。(詳細は「sectionⅣ グリーンリース条項・雛型」をご参照ください)。契約締結後は、通常の設定改修と同様に改修工事を行い、改修後には事前に合意したグリーンリース料の支払いを開始します。

注釈

11. この方法による算定基準の設定には複数の考え方が存在します。例えば、「昨年と本年の実績の差額からグリーンリース料を算出する方法」、「本年の実績から改修前の電気料金を逆算し、この差額からグリーンリース料を計算する方法」などが考えられます。

CHECK

II

グリーンリースの手順

テナントに削減実績をフィードバックしましょう。

ビルオーナーは、契約で取り決めたグリーンリース料をテナントから受領するだけでなく、エネルギー消費量や CO2 排出量等の削減推移等を通じて、当初の想定どおりのパフォーマンスを確保しているかどうかについて検証し、テナントへの定期的な報告を行うことが重要です（報告書雛型は 36 ページをご覧ください）。その際、想定されていたパフォーマンスどおりの結果が出ていない場合には、その原因を追究し、必要に応じて契約内容を見直すことが必要になります。

ACT

運用改善を継続しましょう。

しっかりしたシミュレーションを行った上で設備改修を行えば、概ね当初想定どおりの省エネ効果を得られると思われませんが、最新設備の導入効果をさらに高めるためには、運用改善を継続することも大切です。「改修を伴うグリーンリース」を実施した後に「運用改善のグリーンリース」を継続することで、改修効果を最大限に発揮することができると考えられます。