

section VI      グリーンリース Q&A



## [グリーンリース全般に関するQ&amp;A]

1	グリーンリースとは何ですか？	「契約や覚書等によりビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなど環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、取り決め内容を実践すること」を言います。グリーンリースは、光熱費削減や執務環境の改善などを図ることにより、ビルオーナーとテナントがWin-Win関係を構築するのに役立ちます。(→2ページ)
2	グリーンリースにより何ができますか？	グリーンリースは、主にエネルギー消費量(照明、空調等)/CO2の削減に役立ちます。 そのほか、節水・節湯、廃棄物の削減、利用者の快適性の向上(執務環境の改善等)が期待されます。(→4ページ)
3	グリーンリースのメリットを教えてください。	グリーンリースにより、ビルオーナーは建物全体の運用コストの削減ができます。また、テナントは光熱費削減ができます。さらに、ビルオーナー・テナントともに環境意識が高い企業として企業のイメージアップが期待されるほか、環境性能が高い設備機器等の導入により執務環境が改善し、オフィスワーカーの健康や快適性向上が期待されます。(→5ページ)
4	グリーンリースの考え方にはどのようなものがありますか？	グリーンリースの考え方には大きく分けて「運用改善のグリーンリース」と「改修を伴うグリーンリース」があります。(→6ページ)
5	「運用改善のグリーンリース」とは何ですか？	「運用改善のグリーンリース」とは、ビルオーナー・テナント間の省エネ・環境配慮・現状回復における協力に関する取組をいい、環境性能向上に向けた情報共有等の協力を明文化するものです。(→7ページ)
6	「改修を伴うグリーンリース」とは何ですか？	「改修を伴うグリーンリース」とは、ビルオーナーが実践する省エネ改修投資のメリットがテナントに帰属する場合に、テナントがビルオーナーへ金銭的なメリットを還元する取組をいいます。(→8ページ)
7	グリーンリースの当事者は誰ですか？	主にビルオーナーとテナントが当事者となります。また、契約に当っては仲介会社・弁護士等、運用に当ってはビル管理会社等が関係者となります。
8	グリーンリースの対象は、いわゆるグリーンビルに限られますか？	いいえ、限られません。全てのビルが対象となります。むしろ、環境性能が良くないビルではグリーンリースの取組が一層効果的となります。

9	グリーンリースの対象となるかどうかの基準はどのようなものですか。	運用改善のグリーンリースは、全てのビルにおいて適用可能です。改善を伴うグリーンリースは、最新の機器に比べると照明・空調機器などの省エネ性能が劣る場合などが考えられます。
10	グリーンリースは実際に効果があるのでしょうか。	グリーンリースを締結しただけでは、ビルの環境効率の改善やビルの持続可能性が高まるわけではありません。締結後、ビルオーナー・テナントが協働し、お互い責任を持って取り組むことが不可欠です。
11	有効なグリーンリースを実施するには、最先端の設備・備品の購入が必要なのですか。	ビルオーナーは大規模な資本投資をしなくても、運用の改善によりエネルギー効率の改善が見込まれます。
12	新たに導入する設備費用や建物の環境性能向上のためにかかる費用は、すべてオーナー負担ですか。	違います。改修を伴うグリーンリースを活用すれば、テナントが享受する便益の一定程度をグリーンリース料としてビルオーナーに還元し、ビルオーナーとテナントで負担を分かち合うことが可能となります。
13	通常の建物に比べ環境不動産は建築コストも運営コストも高いのでしょうか。	環境不動産は初期の建築コストが割高となる場合がありますが、外皮性能や設備性能が高く、メンテナンスがあまり必要ない建材が使用されている場合が多く、長寿命化によるトータルコストの削減が期待されます。また、市場価値の向上が期待されることに加え、光熱費等の節約も経済的メリットとして挙げられます。
14	グリーンリースは執務環境の改善に役立ちますか。	ビルオーナーとテナント間で空調や照明のよりきめ細かな調節が可能になるなど、執務環境の改善に役立つと考えられます。

## [グリーンリース契約に関するQ&amp;A]

1	グリーンリース契約を締結したいのですが、定型化された書式はありますか。	グリーンリースは、個々のビル状況等についてビルオーナーとテナントが任意に取り決めるものであり、定型化された書式はありませんが、「sectionⅣ」に条項雛型を掲載しておりますので適宜ご利用ください。(→34～36ページ)
2	グリーンリース契約は、その内容を本文に組み込む場合と、別途覚書とする場合では、その法的効力に違いはありますか。	グリーンリース条項を賃貸借契約本文に組み込んでも、別途覚書を作成しても、特段の合意ない限り、その法的拘束力に違いはありません。
3	グリーンリース契約は普通借家契約・定期借家契約いずれでも契約可能ですか。	いずれにおいても契約可能です。 なお、借地借家法等の強行規定に反する合意はできません。
4	グリーンリース料の想定支払期間と賃貸借契約期間が異なる場合、どうすればよいでしょうか。	グリーンリース料の契約の想定支払期間が賃貸借契約期間よりも長い場合には、まず賃貸借契約期間に合わせます。そして、グリーンリース料の発生を予定している残存期間は、双方合意の上、次契約(更新後の契約又は新テナントとの間の契約)に引き継ぐのがよいと考えます。
5	グリーンリースの義務内容は努力義務ですか、それとも債務履行を前提とする確定的な義務ですか。	当事者の合意により、いずれの場合も可能ですが、「運用改善のグリーンリース」は一般的に努力義務となることが想定されます。 「改修を伴うグリーンリース」は債務履行を前提とします。
6	グリーンリース条項の違反は、賃貸借契約の解除事由となりますか。	例えば、テナントがグリーンリース料を継続して支払わないなどのグリーンリース契約違反により、賃貸借契約上の信頼関係が破壊されたと認められるような事情があれば、契約解除事由となる可能性があります。
7	グリーンリース契約期間中に現行契約の内容を変更することは可能ですか。	双方の合意があれば変更可能です。ただし、変更により目標としたエネルギーの削減量や、環境格付け等の取得に影響が出る場合には、十分な議論と合意が必要となる場合が想定されます。
8	改修を伴うグリーンリース契約を締結しました。もしテナントが解約した場合はどうなりますか。	テナントからのグリーンリース料の支払いはテナント使用期間のみ対象になるため、契約に別段の定めない限り、空室期間中にはグリーンリース料の収入はありません。 契約内容により、テナント側に違約金が発生する場合があります。

このQ&Aは一般的な内容を掲載しています。実際にグリーンリースに取り組む場合には、弁護士・会計士・税理士等、専門家にご相談ください。

9	グリーンリース契約締結後、オーナーチェンジとなりました。グリーンリース契約は新オーナーに承継されますか。	オーナーチェンジの場合、建物にかかる所有権移転登記が済んでいれば、グリーンリース契約に伴う権利義務は法的に移転します。
10	グリーンリース契約締結後、テナントが移転しました。グリーンリース契約は新テナントに承継されますか。	建物所有者が変わるオーナーチェンジの場合と異なり、新テナントの合意がない限り、グリーンリース契約は承継されません。
11	同じビルに多数のテナントが入居しており、一部のテナントが承諾しない場合、その他のテナントとグリーンリース契約を締結することは可能でしょうか。	承諾したテナントとビルオーナーとの間でグリーンリース契約を締結することは可能です。なお、テナントが複数いる場合、通常の賃貸借契約と同様にテナント1社毎にグリーンリース契約を締結するのが一般的です。
12	複数テナントとグリーンリース契約を締結する場合、グリーンリース料は一律とするのでしょうか。それとも賃借面積や施設の利用状況等に応じた差をつけてもよろしいのでしょうか。	テナントとの合意内容によりますが、一般的には賃借面積や施設の利用状況等に応じてグリーンリース料に差異を設けるのは合理的であると考えられます。

### [グリーンリース料の会計・税務処理に関するQ&A]

1	グリーンリース料は賃料、共益費に含まれるのでしょうか。それともその他収入費用となるのでしょうか。	グリーンリース料は、基本的に専有部の電気料金をベースとしているため、「賃料・共益費以外の諸費用」として位置付けられることが妥当と考えられます。
2	グリーンリース料はどのように設定すればよいのでしょうか。	グリーンリース料の設定方法には、①一定額とする方法、②改修前の電力使用実績等を基準とし、改修後の電力使用実績の削減分の一定割合とする方法、③実際の電力使用実績に応じた金額とする方法などが考えられます。(→23ページ)
3	グリーンリース料による収入は課税対象となりますか。	課税対象となります。

このQ&Aは一般的な内容を掲載しています。実際にグリーンリースに取り組む場合には、弁護士・会計士・税理士等、専門家にご相談ください。