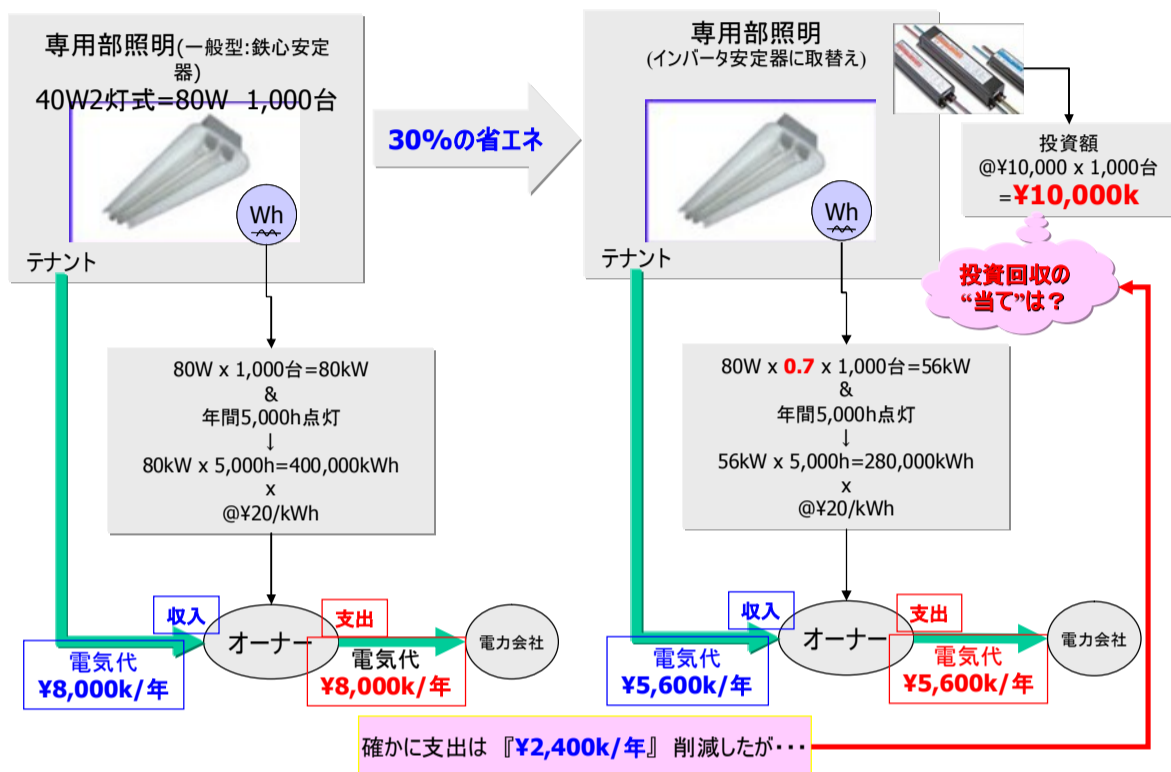


テナントビルにおける LLP活用型省エネルギースキームのご提案

1. テナントビル省エネの課題と解決策

テナントビルで省エネルギーが進まない理由の一つとして、ビルオーナーとテナントの**利益相反**が挙げられます。これを解決する仕組みが**LLP省エネルギースキーム**です。ビルオーナーとテナントが**有限責任事業組合(LLP)**を組成し、共同で省エネ事業を行います。

テナントビル 専用部の省エネ投資回収の課題



LLPとは

民法組合の特例として、出資者全員の有限責任制を定めた有限責任事業組合法(LLP法)を制定し、3つの特徴を持つ新たな事業体制度を整備する。

(H18. 5. 1施行)

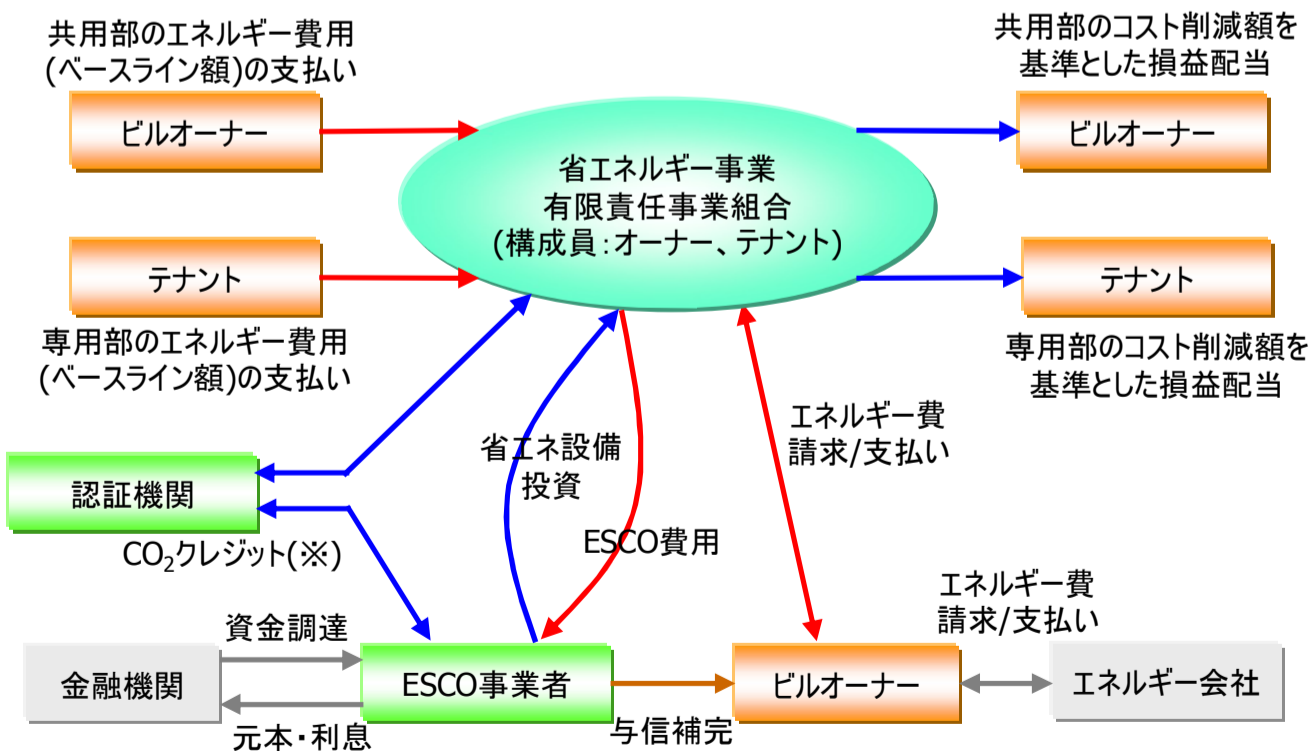
【LLPの3つの特徴】

- ① **有限責任制**・出資者が出資額までしか責任を負わない。
- ② **内部自治原則**・利益や権限の配分が出資金額の比率に拘束されない。
・取締役会や監査役のような経営者に対する監視機関の設置が強制されない。
- ③ **構成員課税**・LLPに課税されずに、出資者に直接課税される。(LLPに法人課税が課せられた上に、出資者への利益分配にも課税されるということがない。)

(経済産業省ホームページより)

2. LLPの活用による省エネルギースキーム

組合員であるビルオーナーとテナントは、共同で省エネルギー事業を行います。省エネによるコスト削減メリットは、配当として還元されます。



※CO₂クレジットの保有権はLLP契約書やESCO契約書で定めることになり、LLP、ESCO事業者のどちらが保有することも可能です。認証機関は、保有者のCO₂クレジットの検証を行います。

想定されるビルオーナーのメリット

- ・専用部への投資をESCOで回収できる事で、従来は共用部に偏りがちであった省エネ対策を、建物全体で実施しやすくなる
- ・老朽化した設備の改修が少ないコストで実現できる可能性がある
- ・ESCOを活用する場合の効果検証用データは、テナント自らの活動への情報提供となり、ビルのソフト面での付加価値となる
- ・環境省エコアクション21への登録認証や東京都地球温暖化対策計画書制度等、環境関連の行政指針・制度への参画機会が広がる
- ・省エネビルとして、資産価値向上が期待できる

想定されるテナントのメリット

- ・投資リスクを抑え、光熱費の削減が期待でき、自社のコスト削減に貢献できる
- ・会社環境方針・ISO14000等に整合性のある取組ができ、効果の定量的な情報が入手できる
- ・自社・行政の省エネルギー対策・施策に対して、テナント単独での検討からビル全体での検討が可能となる

3. 省エネルギー事業LLPの組成手順

基本方針の策定

ビルオーナーが省エネルギー事業LLPの組成の考え方をまとめ、テナント会議等でテナントの賛同を得ます。

ESCO事業者の選定・省エネ診断

信頼できるESCO事業者等に省エネルギー診断を依頼します。テナント部分の光熱水費削減額の算定も必要なため、守秘義務協定を結んだ上で課金情報等も提供します。

省エネ効果試算とベースライン策定

省エネルギー診断受託者が、ビルオーナー、各テナントそれぞれの省エネルギー効果を試算し、ベースライン案を策定します。

省エネ効果配分の合意

省エネルギー診断に基づく省エネルギー効果及びベースラインについて、ビルオーナー・テナント間の協議により合意します。LLP組成時の利益及びリスク配分についても合意が必要です。

省エネルギーLLPの設立（登記）

省エネルギー事業LLPの契約書を作成します。将来の排出権取引等も視野に入れ、CO₂削減量の保有・管理もLLPの事業に含めます。ビルオーナー・テナントで組合総会を開き、省エネルギー事業LLPを設立します。

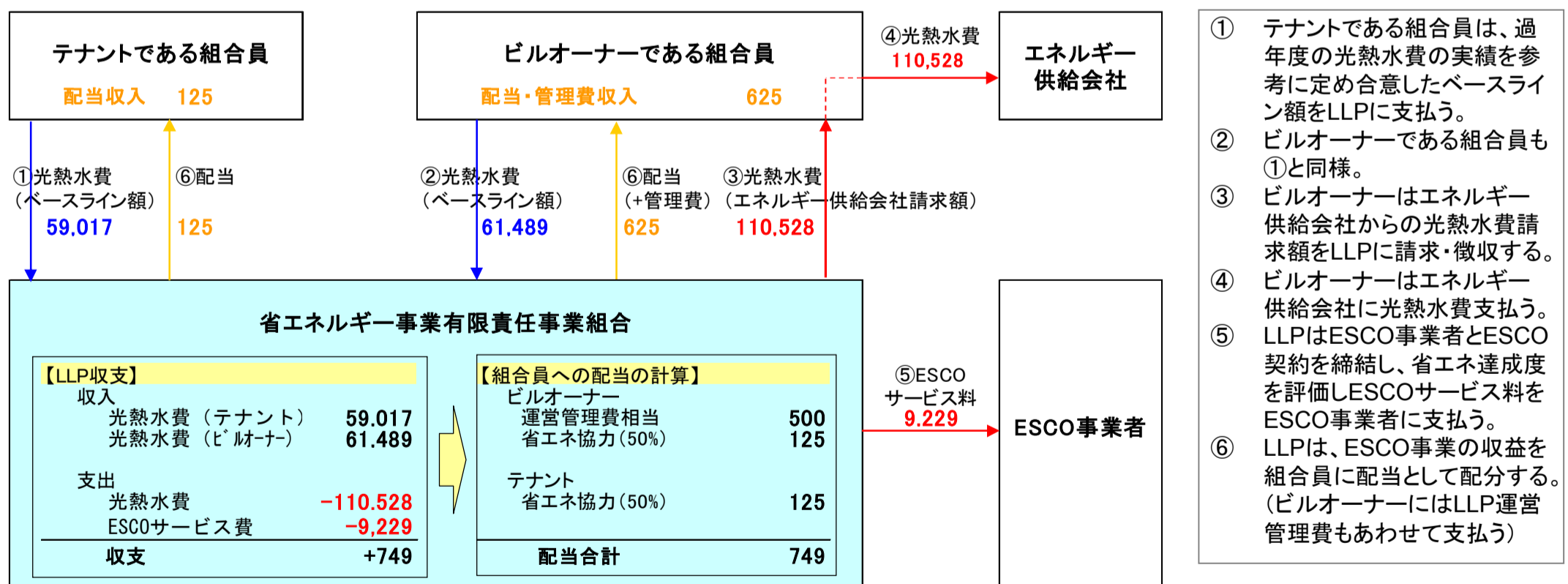
ESCO契約の発注・締結

省エネルギー事業LLPがESCO事業者とESCO契約を結びます。

4. 省エネルギー事業LLPの収支計算（Aビルでの計算例）

LLP-ESCO収支計算(計画時の省エネルギー効果が得られた場合)

(単位:千円)



| (Aビル概要) | (検討した省エネルギー対策) | (ESCO事業概要) |
|-----------------------|-----------------|------------------------|
| 延床面積 34,000㎡ | 照明高効率安定器、高効率誘導灯 | シェアード・セイビングス型 9年契約 |
| 建物構造 S造 | 空調機間欠運転 | 総工費 74,207千円 |
| 階数 地上18階 | 駐車場CO濃度制御 | 補助金(BEMS) 12,381千円 |
| 在館人員数 1,800人 | クールビズ/ウォームビズ | 省エネ量 -5,436 GJ/年(9.4%) |
| テナント数 15 | 大便器着座センサーFV | 光熱水費削減額 -9,978千円/年 |
| 一次エネルギー原単位 1,701MJ/㎡年 | BEMS | 年間利益 749千円/年 |

【著作権について】
 (1)本紙に掲載されている個々の情報(文章、イラスト等)は著作権の対象となっています。著作権は日本国著作権法及び国際条約により保護されています。
 (2)本紙の掲載内容は、独立行政法人 新エネルギー・産業技術総合開発機構(NEDO)の平成18年度民生部門等地球温暖化対策実証モデル評価事業として、(株)ビルディング・パフォーマンス・コンサルティング、住友信託銀行(株)、(株)あらたサステナビリティ、(株)S-netの4者が実施した「賃貸収益不動産(テナントビル)における複数事業者(ビルオーナー、テナント)連携型省エネルギーモデル事業(FS事業)」成果報告書からの抜粋であり、著作権は4者に帰属します。
 (3)本紙の掲載内容の全部又は一部については、私的使用又は引用等著作権法上認められた行為として、適宜の方法により出所を明示することにより、引用、転載、複製を行うことができます。この場合、出所を『テナントビルにおけるLLP活用型省エネルギースキームのご提案』(株)ビルディング・パフォーマンス・コンサルティング、住友信託銀行(株)、(株)あらたサステナビリティ、(株)S-netと明示してください。
 (4)本紙の掲載内容の全部又は一部について、著作者4者に無断で改変を行うことはできません。
 【免責事項について】
 本紙の掲載情報の正確性については万全を期しておりますが、著作者4者は利用者が本紙の情報をういて行う一切の行為について、何ら責任を負うものではありません。