

事例⑭ オーナー・テナント協働による省エネ改修の実践 (瀬川ビル)

- オーナーの初期投資によりテナント専用部分の照明を LED 化改修し、所期目的であった節電のみならず照度の向上も実現
- 使用電力の削減メリットはオーナーとテナントで配分し、オーナーは投資回収に充当。テナントは CO2 削減とコスト削減を実現して、Win-Win の関係を構築

名 称：瀬川ビル
所 在 地：東京都千代田区
施 工：旧 三井建設株式会社
施 主：株式会社昌平不動産総合研究所
カテゴリー：オフィスビル
竣 工 年：1973 年



テナント専用部分の LED 照明(丸善お茶の水店)



建物外観

出典：株式会社昌平不動産総合研究所提供資料

【環境性能向上に向けた取組】

瀬川ビルは、オーナーとテナントとの間で省エネ改修の費用負担と電気代差益配分についての協定を締結し、双方に負担なく専用部分の照明の LED 化を実現した事例である。キーテナントとして同ビル 1 階に店舗を構える丸善書店(株)は省エネルギー法の特定期間事業者であり、CO2 排出量削減が課題となっていた。さらに 2011 年 3 月の東日本大震災後に電力使用制限令が発令され、オーナー・テナントともに電気使用量の削減が重要な課題となった。

こうした状況を踏まえ、2011 年 8 月、オーナーからテナントに対して、専用部分に用いられていた約 200 本(テナント設置)の FL 直管蛍光灯を両者協働のスキームを使って直管型 LED 照明に置き換えることが提案され、テナントがこれに同意した。

この協定では、オーナーとテナントの間で次のことが取り決められた。

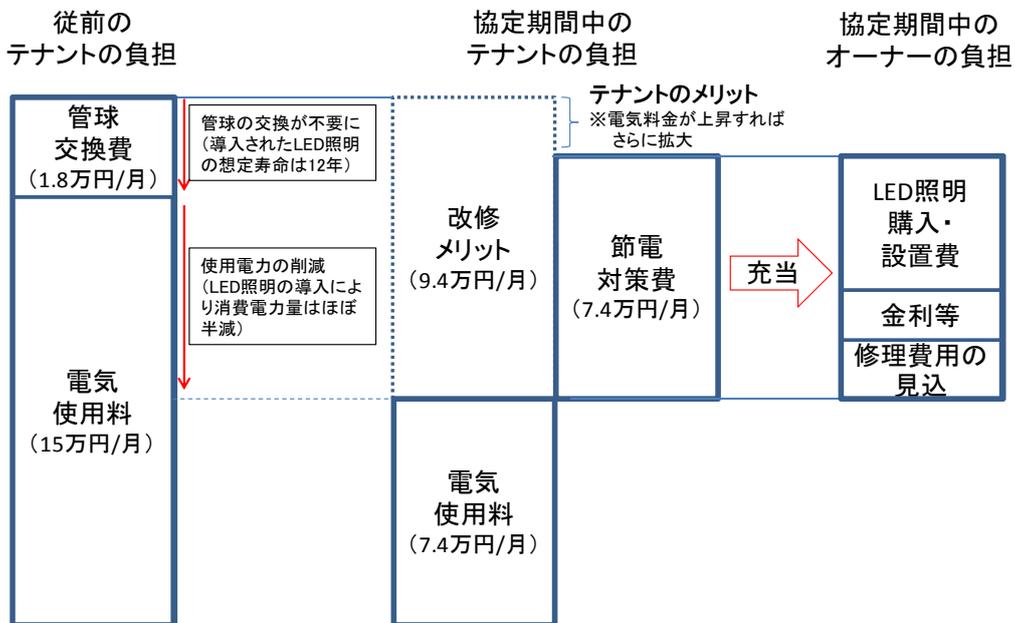
- ・ オーナーは初期投資(LED 照明の購入・設置費用)、協定期間中メーカー保証期間(1 年間)後に生じた自然故障の修理費用、および初期投資に係る金利分を負担。
- ・ テナントは LED 化改修によって削減される電気使用料の一部を「節電対策費」としてオーナーに支払い、オーナーはこれを投資回収に充当。
- ・ 協定期間経過後は、照明器具の所有権をオーナーからテナントに移転。その後の電気使用料および管球交換費用の削減メリットはすべてテナントに帰属。

2011 年末(改修後約 4 ヶ月経過)時点では、当初想定通りの節電効果が表れている。電気使用料および管球交換費用の削減効果は当初取り決めた「節電対策費」を上回ると見込まれ、テナントも改修のメリットを享受できる結果となっている。「節電対策費」は、オーナー負担分の投資回収が可能な水準に設定されており、テナント・オーナーともに、メリットのある省エネ改修が実現しているといえる。

一般に、専用部の省エネ改修はオーナー・テナント間の適正な費用負担・利益配分を実現しづらいことが障壁となって進まないことが多いが、この事例では、オーナー・テナントが協働して、省エネ改修と投資回収を実現した好事例である。

なお、LED化改修の実施前には、テナントが小売店舗であることから、室内の明るさを維持できるか心配されていた。しかし、実施後の計測によれば、改修前と比べて却って最大照度は上がっていることが分かった。また、電気料金が上昇すればテナントにとっての節電メリットがさらに拡大する。

【6年間の協定期間における各主体の費用のイメージ】



従前は照明の設置および所有の主体がテナントであり、管球の交換費用をテナント自身が負担していた。改修によって、テナントによる協定期間中の管球交換費用が不要となり、また LED 化の節電効果によって、毎月約9万円の費用節減効果がテナントに発生する。

一方オーナーは、改修に伴う機器購入・設置費用、初期投資に係る金利、協定期間中のメーカー保証期間経過後の故障リスクを負担する。そこで協定期間に亘って費用節減効果の約8割を節電対策費としてテナントから徴収し、これらの費用に充当している。

【各ステークホルダーとの関係】

①建物所有者（オーナー）

エネルギー使用量の削減、二酸化炭素排出削減が社会的要請となる中、テナントサービスの一環としてテナントのニーズに対応し、オーナーの得意分野であるビル管理の技術的ノウハウを提供することで、省エネ・CO2削減を協働により実現するとともにテナント満足度向上に寄与した。また、ビルの潜在的な資産価値を高め、将来に亘る賃料収入の安定化が図られた。投資を回収できるスキームを導入することにより、費用負担なく改修投資を実現した。

②入居者（テナント）

テナントが照明を省エネ改修する場合の多くは、技術面・ノウハウ面や初期投資費用調達面での困難、故障等のリスクがあるが、オーナーとの信頼関係に基づく協定スキームの採用により、こうした課題をクリアした。また、改修初年度から費用削減効果の一部がテナントの手元に残るスキームが採用されたことによって、目に見える形で改修初年度からテナントにもメリットがもたらされた。