

平成30年 3月23日

銀座ビルエネルギー研究会

講演資料

東京都中小企業向け補助金  
「グリーンリース普及促進事業」  
の事例から学ぶ  
グリーンリース実践のポイント



東京都環境局



# 本日のアウトライン

- 1 **グリーンリースとは？**
- 2 **グリーンリース普及促進事業（助成事業）**
- 3 **グリーンリース実践のポイント**
- 4 **グリーンリース取組事例の紹介**

# 1 グリーンリースとは？

リース機器  
のこと？



緑の飾り  
のこと？



# 1 グリーンリースとは？

## ～グリーンリース契約～

テナント



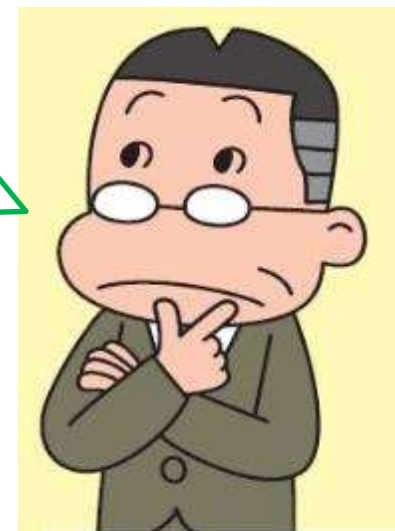
もっと新しい設備なら光熱費が安くなるのになあ

最新設備を導入すると

- ・光熱費の削減
- ・環境配慮企業としてのPR
- ・執務環境の改善

オーナー

設備更新したいけど、コスト負担も大きいし、テナントに迷惑をかけてしまうなあ



最新設備を導入すると

- ・ビルの価値上昇
- ・入居率のアップ
- ・テナント満足度のアップ



# 1 グリーンリースとは？ ～グリーンリース契約～

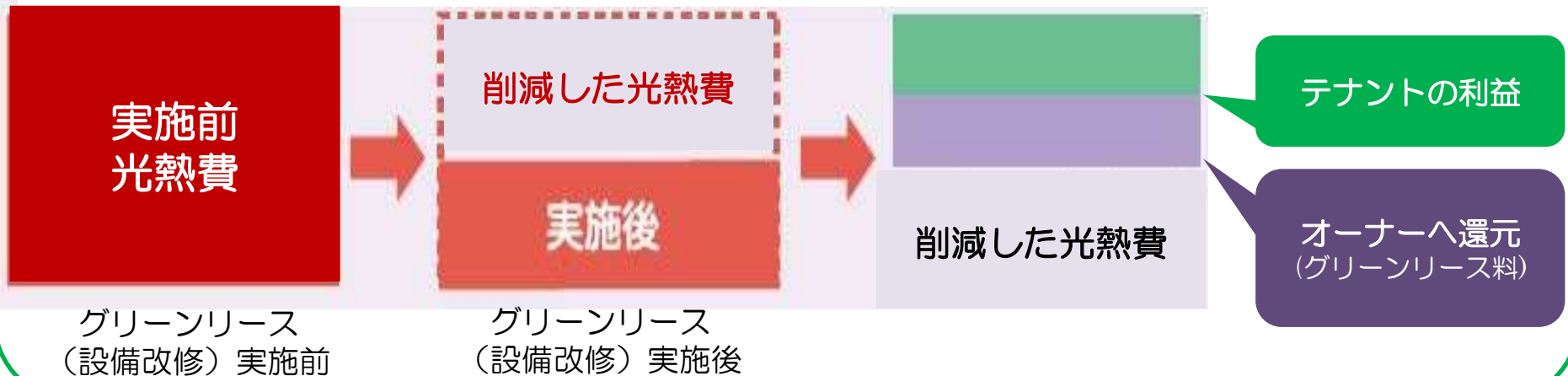
新しい設備にして、削減された光熱費の一部を改修費に充ててください！



より執務環境を改善できる設備更新をします！

グリーンリース契約 成立！！

## グリーンリース実施前後のテナント光熱費(イメージ)



# 1 グリーンリースとは？ ～グリーンリースの定義～

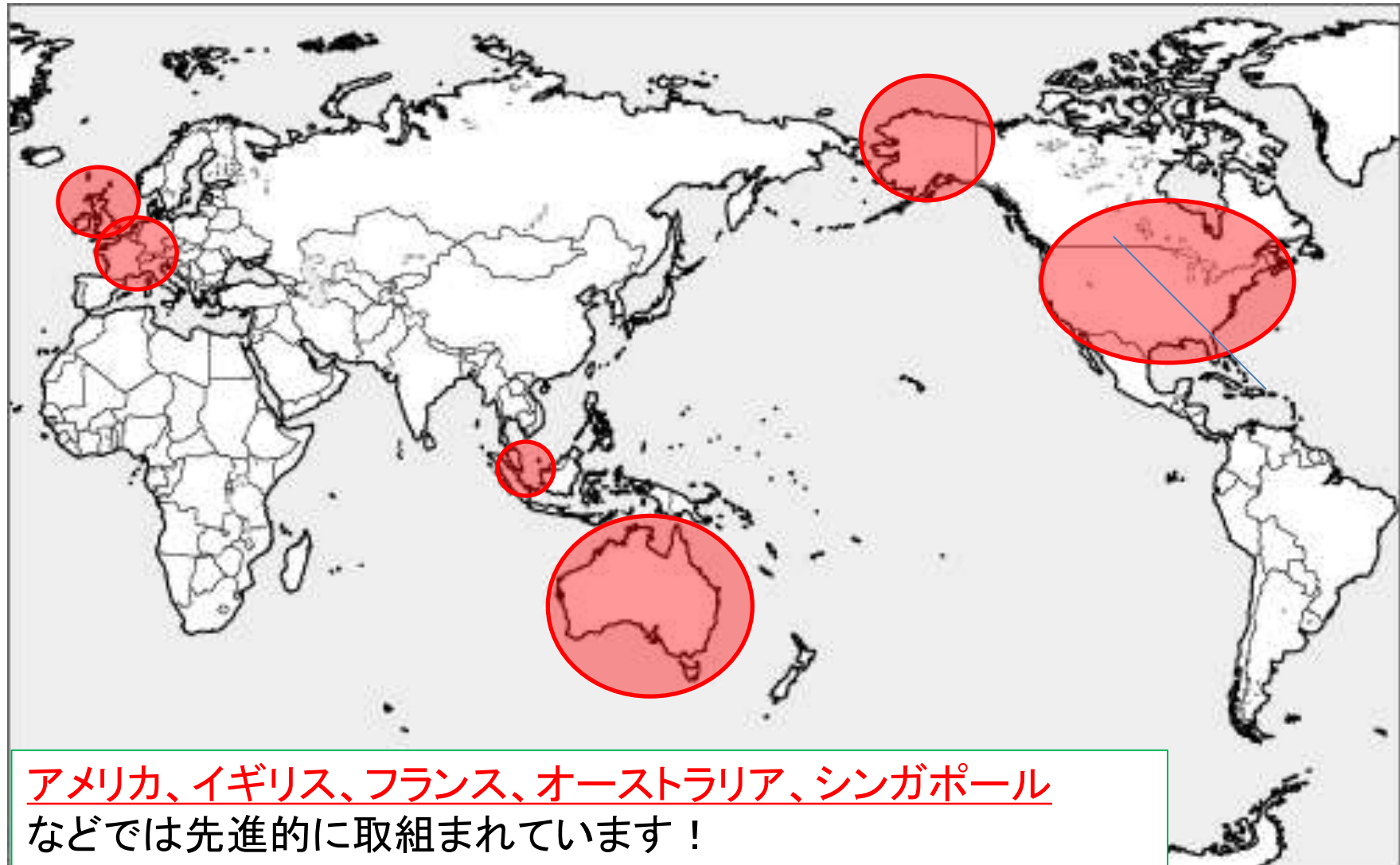
ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、取り決め内容を実践すること。

環境不動産普及促進検討委員会(国土交通省)「グリーンリース・ガイド」より



ビルオーナー・テナント**双方が**  
**光熱費削減等の恩恵を受ける**  
**Win-Winの関係**を構築

# 1 グリーンリースとは？ ～海外の取組～





# 本日のアウトライン

- 1 グリーンリースとは？
- 2 **グリーンリース普及促進事業（助成事業）**
- 3 グリーンリース実践のポイント
- 4 グリーンリース取組事例の紹介



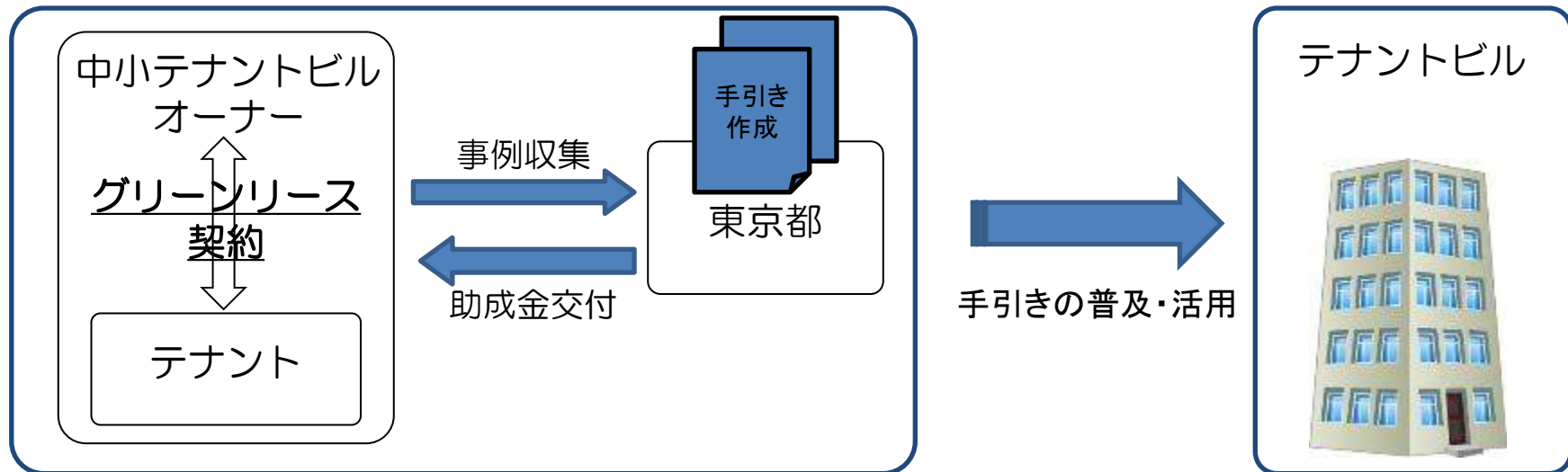
## 2 グリーンリース普及促進事業（助成事業）

### <事業概要・目的>

- ・東京都内の中小テナントビルにおいて、中小テナントビルの所有者及びテナント等事業者が協働してグリーンリースを実施することを条件に、設備改修費用の一部を助成する。
- ・本事業を通じて得られた事例から、グリーンリースを実践するためのノウハウを取りまとめ、情報発信を行うことにより、グリーンリースの普及促進を図る。

⇒「**グリーンリース実践の手引**」として平成30年3月22日に提供開始  
[http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/climate/businesses/green\\_lease.html](http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/climate/businesses/green_lease.html)

### <スキーム>



## 2 グリーンリース普及促進事業（助成事業）

### 【事業内容】

項目	内容
募集期間	平成28年度から平成30年度まで
交付期間	平成28年度から平成32年度まで
予算規模	約21億円
助成対象事業者	<ul style="list-style-type: none"><li>・都内中小テナントビルを所有する中小企業者等</li><li>・当該テナントビルの地球温暖化対策報告書を提出する事業者</li></ul>
助成対象事業	<ul style="list-style-type: none"><li>・ビルオーナーとテナントで設備改修のグリーンリース契約を締結</li><li>・設備改修後のベンチマーク評価がA2以上の見込み</li></ul>
助成対象経費	<ul style="list-style-type: none"><li>・調査費用（助成率1/2、上限100万円）</li><li>・設備改修費用（助成率1/2、<b>上限4,250万円</b>（調査費用含む））</li></ul>

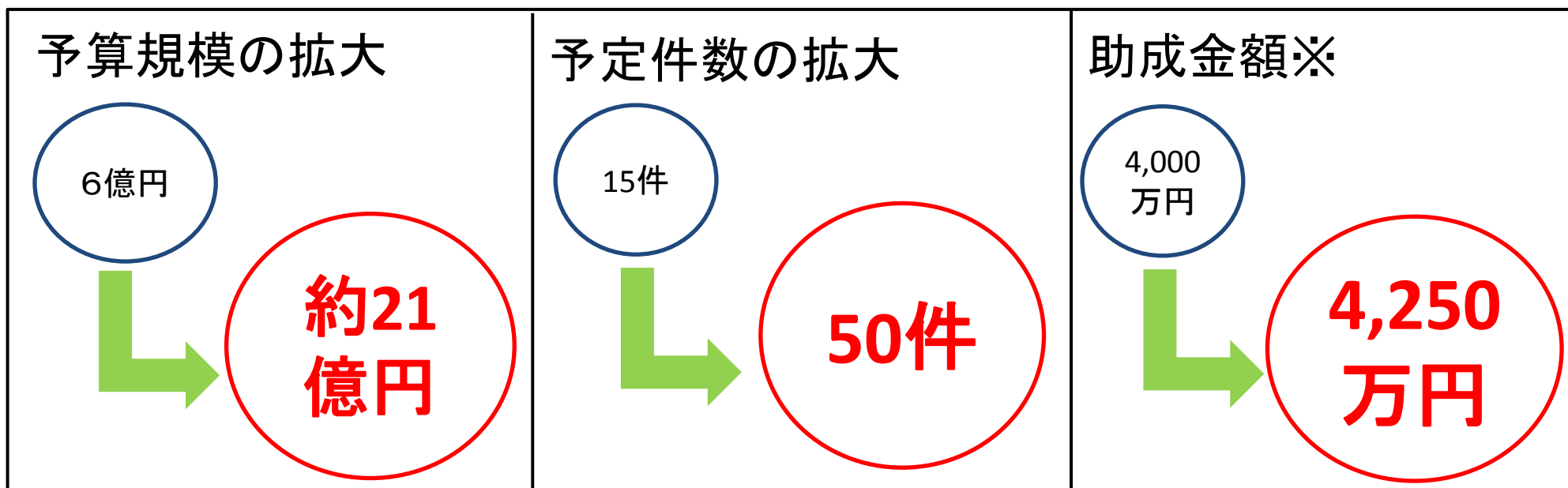
リース事業者又はESCO事業者との共同申請もできます！



## 2 グリーンリース普及促進事業（助成事業）

### 【予算規模】

- ◆ グリーンリースの更なる普及促進のため、平成29年度から予算規模等を拡大して事業を実施



※共用部照明をLED化する場合

## 2 グリーンリース普及促進事業（助成事業）

---

### 【助成対象事業者】

- ・ 都内中小テナントビルの所有者

→自己資金の調達が難しい場合や、初期投資を抑えたい場合などを踏まえ、リース事業者又はESCO事業者（ビジネス事業者）との共同申請も可能

- ・ 中小企業基本法に規定する中小企業者等（資本金10億円未満含む）であって、実質的に大企業等が経営に参加していない者

→いわゆる大企業や、地方公共団体、公益財団法人などは含まない。

- ・ 申請するテナントビルの地球温暖化対策報告書を提出する事業者

→申請までに当該報告書を提出する必要がある。



# ビジネス事業者登録・紹介制度

地球温暖化対策の知見及び技術を有する事業者として、  
**都に登録している民間の会社**を紹介

登録事業者数 **82**社（12/28現在）

## 登録事業者の業種は？

- 設備施工会社 32社
- コンサルタント会社 21社
- ビル管理会社 15社
- 建設会社 5社
- 設備機器製造会社 4社
- エネルギー供給会社 3社
- その他 2社

グリーンリース普及促進事業を  
活用される事業者のサポート・  
アドバイスをできるビジネス事業者は

**11**社

更にオーナーと共同申請できる

「ESCO事業者」は **4**社



# ビジネス事業者登録・紹介制度

## グリーンリース普及促進事業を活用される事業者の サポート・アドバイスをできるビジネス事業者一覧(11社)

会社名	部署	連絡先
日本工営株式会社	エネルギーマネジメント事業部	03-5215-6856
アズビル株式会社	エネルギーマネジメント部	03-6432-5116
株式会社ピーエーシー環境モード		03-5207-5288
株式会社ザイマックスアルファ	エネルギーソリューショングループ	03-6859-0525
日本管財株式会社	東日本エンジニアリングマネジメントセンター コンサルティンググループ	03-5299-0855
アイ・ビー・テクノス株式会社	環境ソリューション企画室	03-6758-0223
野村不動産パートナーズ株式会社	環境技術部	03-5368-7805
一般社団法人資源エネルギー研究協会		03-6380-0759
大成有楽不動産株式会社	ビル管理本部	03-3567-9257
株式会社テクノプランニング	コンサルタント部	03-5829-6768
株式会社未来工業		03-5926-4333

※サポートできる内容・費用等は各ビジネス事業者へ直接お問合せ下さい。  
東京都及びクール・ネット東京が内容等を保証するものではありません。



# 地球温暖化対策報告書制度

## <目的>

- 都内全ての中小規模事業所の**地球温暖化対策の推進**
- 地球温暖化対策報告書の作成に取り組むことを通じて、各事業所のCO<sub>2</sub>排出量を**把握**し、また、地球温暖化対策を継続的に**実施**すること



## <概要>

- 2010年4月開始（環境確保条例で規定）
- 原油換算エネルギー使用量が年間で1,500kL未満の事業所が対象
- 提出区分は、『義務提出』と『任意提出』
- 報告書記載内容は、前年度のCO<sub>2</sub>排出量、温暖化対策実施状況 など

# 地球温暖化対策報告書制度

## <提出の区分>

### 義務提出者

『前年度の年間の原油換算エネルギー使用量が30kL以上1,500kL未満の事業所等』を都内に設置しており、その原油換算エネルギー使用量の合計が**3,000kL以上**になる事業者

### 任意提出者

都内に設置している中小規模事業所の原油換算エネルギー使用量の合計が**3,000kL未満**の事業者

都内の事業所

所有している事業所

使用している事業所



テナント

(年間原油換算エネルギー使用量30kL以上1,500kL未満※)

原油換算エネルギー使用量の合計

**3,000 kl以上**  
**義務提出者**

**3,000 kl未満**  
**任意提出者**



## 2 グリーンリース普及促進事業（助成事業）

### 【助成対象事業】

・都内中小テナントビルにおいて、当該中小テナントビルの所有者及びテナント等事業者が、省エネ改修に関するグリーンリース契約を締結し、実施すること。

例) 照明や空調の設備改修とその費用分担に関するグリーンリース契約

・省エネ改修実施後の当該中小テナントビルのベンチマーク評価がA2（A2-）以上となることが見込まれること。

例) 改修前：A1+ → 改修後：A3

**省エネ改修効果診断ツール**  
で確認できます！

#### 留意事項

➤ 既にベンチマークがA2以上の場合

⇒ベンチマークレンジの向上が見込まれること。

例) 改修前：A3 → 改修後：A3+

# 低炭素ベンチマーク

## <ベンチマークとは？>

- ・地球温暖化対策報告書の膨大なデータを分析したものの業種ごとの平均的なCO<sub>2</sub>排出原単位（30業種）  
平均値と比較したCO<sub>2</sub>排出レベルの分類（7段階15レンジ）
- ・中小規模事業所が自らのCO<sub>2</sub>排出水準を把握するための指標  
同業種における事業所毎のCO<sub>2</sub>排出レベルの比較可能

CO<sub>2</sub>排出原単位(kg-CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) =  
(延床面積 1 m<sup>2</sup>当たりのCO<sub>2</sub>排出量)

事業所の年間CO<sub>2</sub>排出量 (kg)  
—————  
事業所の延床面積 (m<sup>2</sup>)

# 低炭素ベンチマーク

## <ベンチマーク区分（30業種）>

※2012年度実績改訂版

区分 番号	ベンチマーク区分	平均原単位 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	区分 番号	ベンチマーク区分	平均原単位 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
1	オフィス(テナント専有部)	81.3	14	飲食店(ハンバーガー)	733.4
2	オフィス(自社ビル)	65.4	15	飲食店(喫茶)	414.1
3(1)	テナントビル(オフィス系、小規模)	78.9	16	飲食店(焼肉)	561.9
3(2)	テナントビル(オフィス系、中規模)	75.5	17	飲食店(中華料理・ラーメン)	985.1
3(3)	テナントビル(オフィス系、準大規模)	75.1	18	飲食店(その他)	718.7
4(1)	テナントビル(商業複合系、小規模)	207.7	19	旅館・ホテル	125.2
4(2)	テナントビル(商業複合系、中規模)	174.8	20	学校・教育施設	23.4
4(3)	テナントビル(商業複合系、準大規模)	124.1	21	病院・診療所	106.0
5	物販店(コンビニ)	585.4	22	保育所	57.1
6	物販店(ドラッグストア)	295.4	23	保健・介護施設	72.6
7	物販店(総合スーパー・百貨店)	259.7	24	フィットネス施設	203.5
8	物販店(生鮮食品等)	387.0	25	パチンコ店舗	287.1
9	物販店(食料品の製造小売)	765.3	26	カラオケボックス店舗	252.1
10	物販店(服飾品)	124.8	27	ゲームセンター	333.9
11	物販店(自動車(新車)小売)	63.4	28	図書館	64.3
12	飲食店(食堂・レストラン)	596.6	29	博物館・美術館	69.3
13	飲食店(居酒屋・バー)	365.1	30	区市町村庁舎等	54.6



# 低炭素ベンチマーク

## <ベンチマークレンジ (7段階15レンジ) >

CO<sub>2</sub>  
排出原単位

少



要件

平均値

多

レンジ		基準 (平均値と比較した比率(%))
A4	A4	55%以下
A3	A3 <sup>+</sup>	55%超 - 60%以下
	A3	60%超 - 65%以下
	A3 <sup>-</sup>	65%超 - 70%以下
A2	A2 <sup>+</sup>	70%超 - 75%以下
	A2	75%超 - 80%以下
	A2 <sup>-</sup>	80%超 - 85%以下
A1	A1 <sup>+</sup>	85%超 - 90%以下
	A1	90%超 - 95%以下
	A1 <sup>-</sup>	95%超 - 平均値以下
B2	B2 <sup>+</sup>	平均値超 - 105%以下
	B2	105%超 - 100%以下
	B2 <sup>-</sup>	110%超 - 115%以下
B1	B1	115%超 - 150%以下
C	C	150%超

# 省エネ改修効果診断ツール

- ◆ エネルギー使用量や設備情報を入力するだけで、設備改修の省エネ効果を簡単にシミュレーション可能



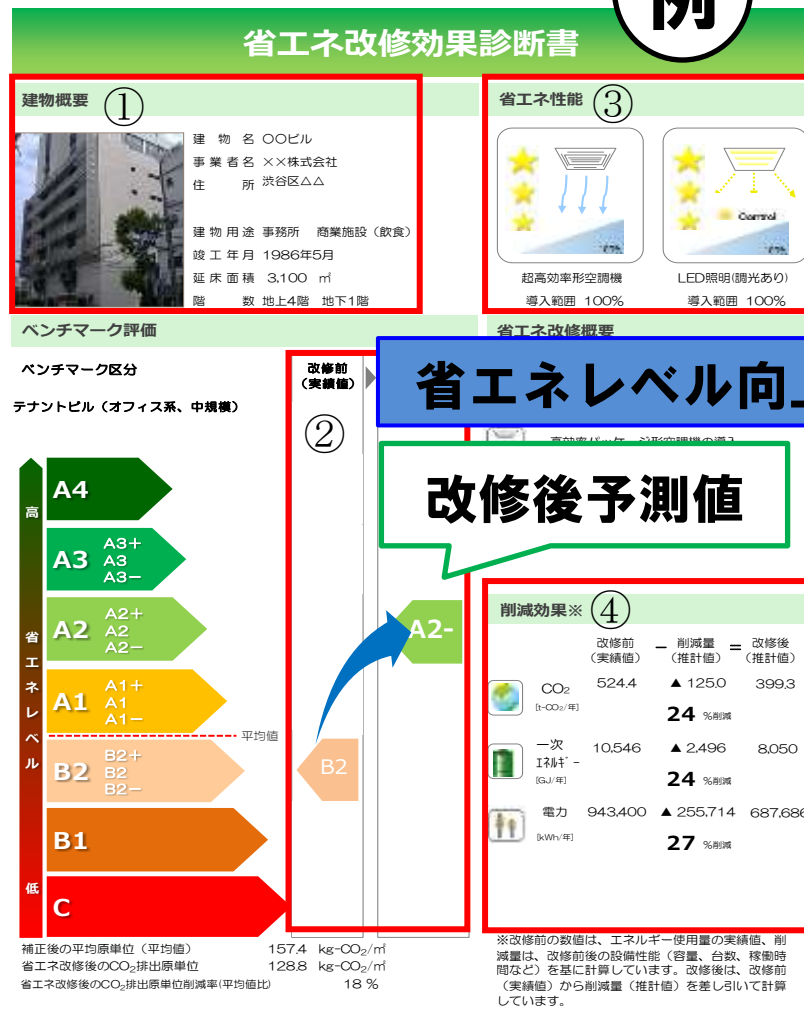
# 省エネ改修効果診断ツール

例

## ○省エネ改修効果診断書 (ツールへの入力結果が出力されたもの)

<主な表示内容>

- ①建物概要  
建物名、外観写真など
- ②ベンチマーク評価  
設備改修後のベンチマーク
- ③省エネ性能  
空調及び照明の改修後の省エネ性能 (☆ 3段階)
- ④削減効果  
削減される電力量やCO<sub>2</sub>排出量等



ツールは環境局ホームページからダウンロードできます。  
<http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/climate/businesses/enquete2013.html>



## 2 グリーンリース普及促進事業（助成事業）

### 【助成対象経費】

調査費	設備費	工事費
・グリーンリース契約締結のための調査費用	・照明、空調等の機器費	・照明、空調等の改修工事に係る費用



- ・助成率1/2
- ・上限100万円



- ・助成率1/2
- ・上限4,250万円

#### 留意事項

##### ➤ 上限について

調査費、設備費及び工事費の合計で最大4,000万円まで  
共用部の照明をLED化する場合は、当該費用を上乗せし最大4,250万円まで

# グリーンリース普及促進事業～都と国の比較～

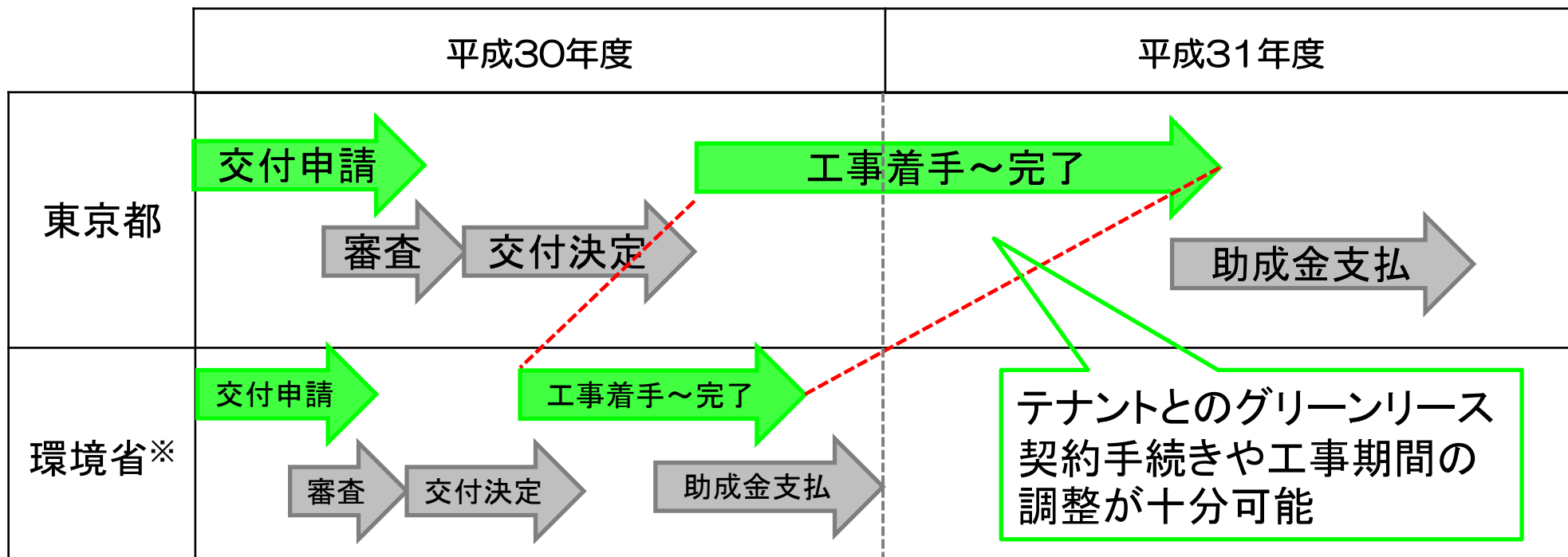
名称	グリーンリース普及促進事業	テナントビル省CO2促進事業
所管	東京都環境局	環境省
事業主体	クール・ネット東京	一般社団法人 静岡県環境資源協会
募集期間	平成28年度から平成30年度まで	平成28年度から平成30年度まで
交付期間	<b>平成28年度から平成32年度まで</b>	各募集年度内
事業規模	約21億円	50億円(ZEB実証事業含む)
対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都内中小テナントビルを所有する中小企業者等(ESCO事業者又はリース事業者との共同申請可)</li> <li>・当該テナントビルに係る地球温暖化対策報告書を提出する事業者</li> </ul>	テナントビルの所有者(リース事業者との共同申請可)
対象事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・GL契約締結のための調査事業(単独不可)</li> <li>・GL契約に基づく設備改修事業(ベンチマークA2以上が見込めること)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・GL契約締結のための調査事業(単独不可)</li> <li>・GL契約に基づく運用改善事業</li> <li>・GL契約に基づく設備改修事業(15%以上のCO<sub>2</sub>削減が見込めること)</li> </ul>
対象経費助成率	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査費用(1/2・上限100万円)</li> <li>・設備改修費用(1/2・上限4,250万円)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調査費用(1/2・上限50万円)</li> <li>・運用改善費用(1/2・上限50万円)</li> <li>・設備改修費用(1/2・上限5000万円)</li> </ul>

# グリーンリース普及促進事業～都と国の比較～

## ▶ 都の事業の流れ

交付申請→審査→交付決定→工事着手→工事完了→助成金支払

※工事契約・着手は、交付決定後に実施



※都の事業と比較するため、手続きの名称を便宜的に統一して表記しています。



## 2 グリーンリース普及促進事業

～助成事業の募集結果～

### <募集結果概要>

(募集期間) 第1回 平成28年10月31日～平成29年1月31日

第2回 平成29年 4月24日～平成29年7月31日

■ 交付決定件数	16件
■ 助成金交付総額 (予定)	約3億2千万円
■ 交付決定事業所平均CO <sub>2</sub> 削減率 (見込)	約25%
■ 年間CO <sub>2</sub> 削減見込量	約1,000 t

## 2 グリーンリース普及促進事業

～助成事業の募集結果～

### <集計項目>

#### A グリーンリース契約の締結範囲

- ・建物全体に占めるグリーンリース契約範囲
- ・グリーンリース契約するテナントの数

#### B グリーンリース契約の内容

- ・設備改修のグリーンリース契約の対象設備
- ・運用改善のグリーンリース契約の取組
- ・テナントからビルオーナーへのグリーンリース料還元割合とグリーンリース契約期間

#### C グリーンリースによる省エネ効果

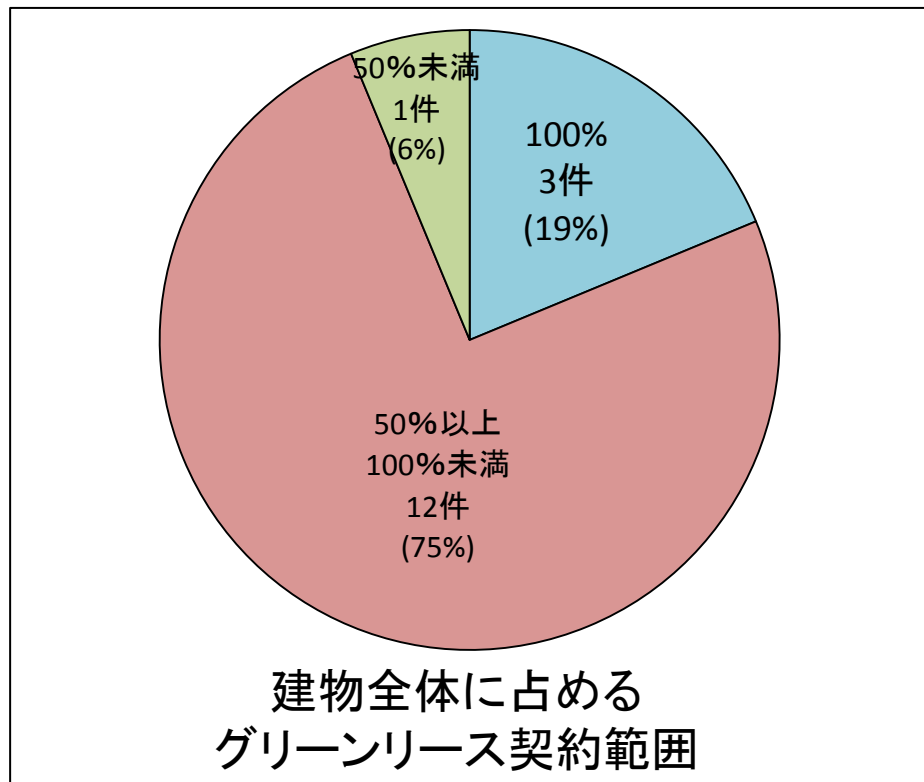
- ・設備改修前後のベンチマーク

## 2 グリーンリース普及促進事業

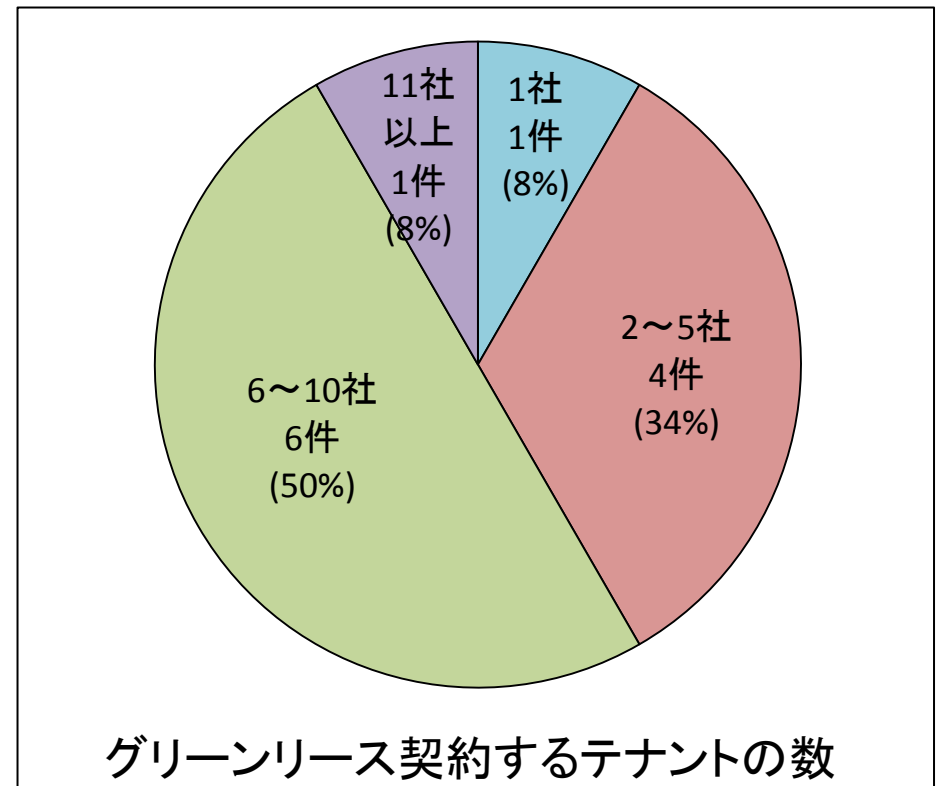
～助成事業の募集結果～

### A グリーンリース契約の締結範囲

・ほとんどの事業において、ビルの半分以上  
でグリーンリースを実施



・約7割のビルオーナーが複数のテナントと  
グリーンリース契約を締結





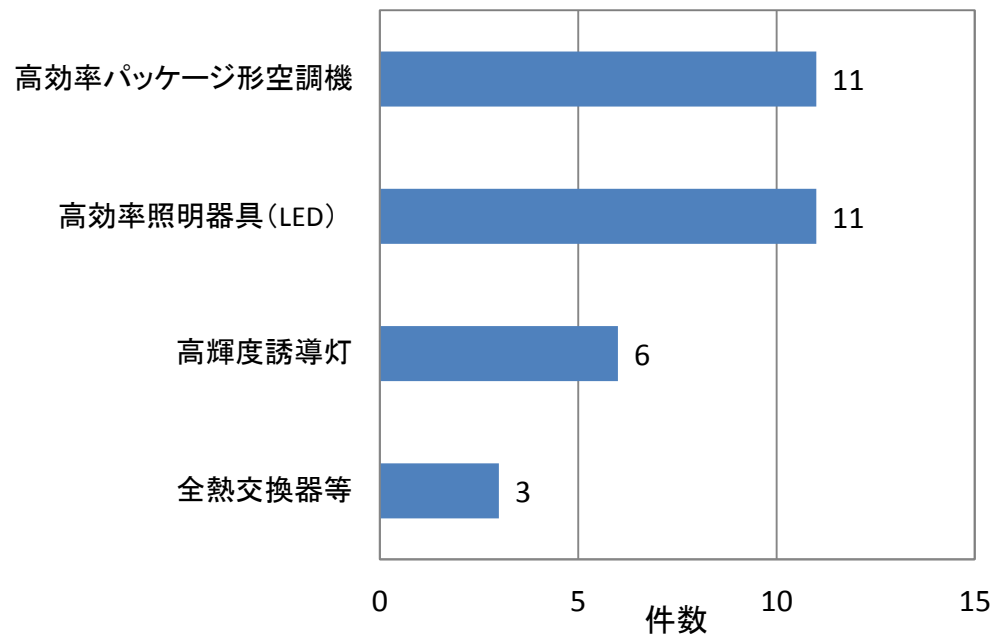
## 2 グリーンリース普及促進事業

～助成事業の募集結果～

### B グリーンリース契約の内容(その1)

・グリーンリース契約の対象設備は  
照明と空調がメイン

・グリーンリース契約において  
様々な取組を実施



設備改修のグリーンリース契約の対象設備

- ・エネルギーデータの共有
- ・目標の設定
- ・協議会の設置
- ・空調設定温度の緩和
- ・空調設定温度のルール設定
- ・未利用区画の空調停止
- ・昼休みの消灯

運用改善のグリーンリース契約の取組例

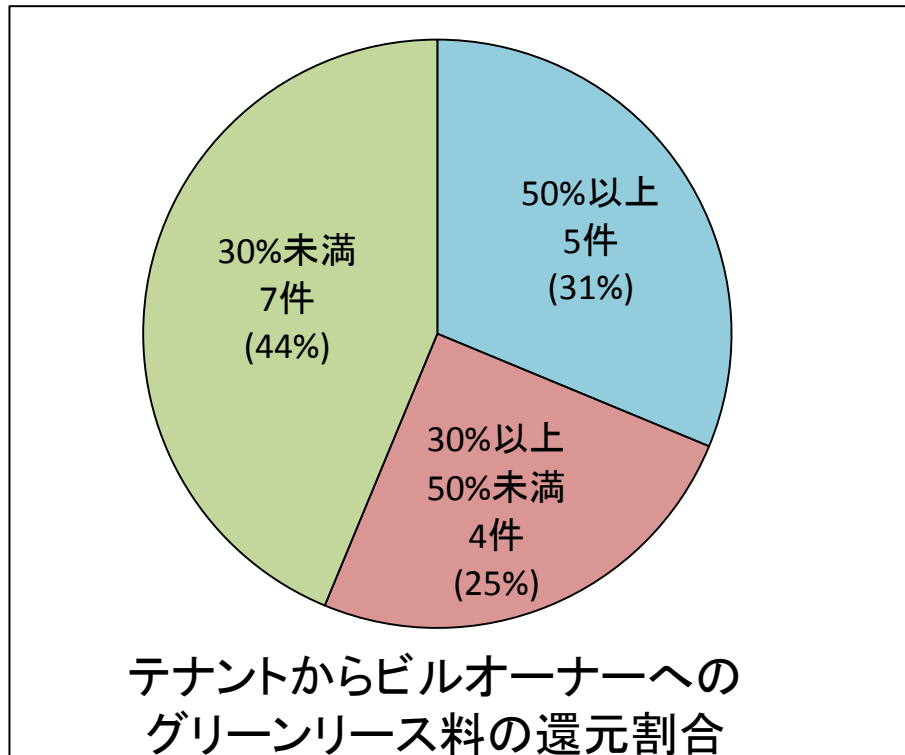
※数字は延件数

## 2 グリーンリース普及促進事業

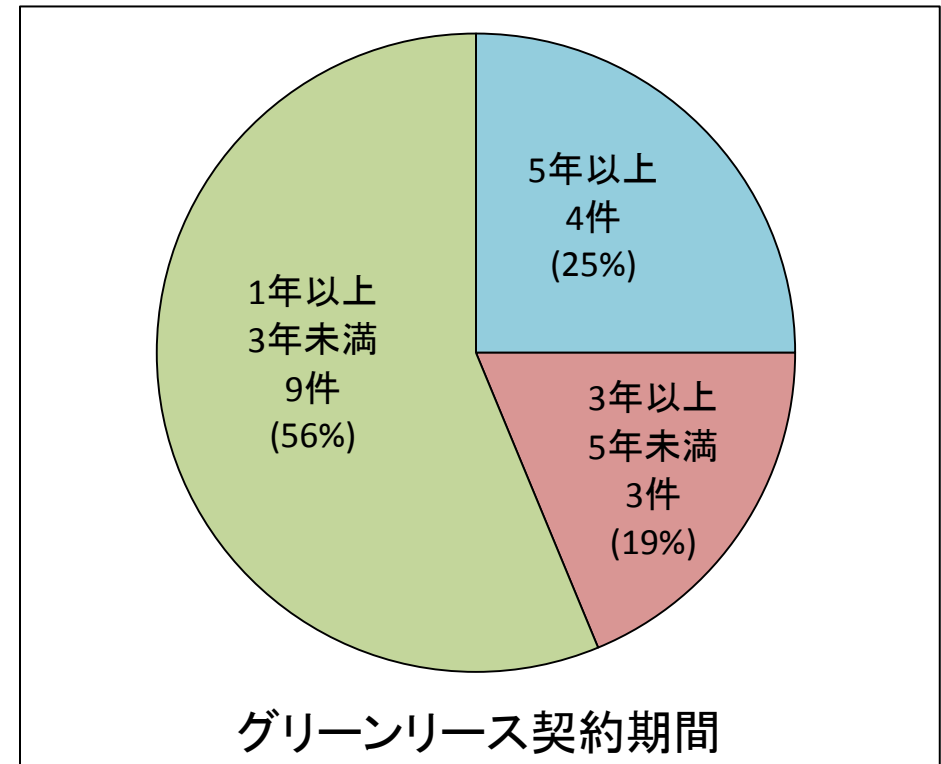
～助成事業の募集結果～

### B グリーンリース契約の内容(その2)

- ・テナントからビルオーナーへの還元割合30%以上が過半数



- ・契約期間が、一般的な賃貸借契約より長い3年以上が半数程度



## 2 グリーンリース普及促進事業

～助成事業の募集結果～

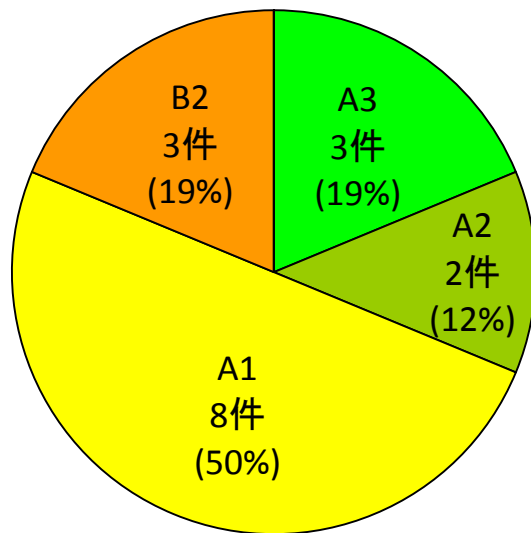
### C 省エネ効果

改修前

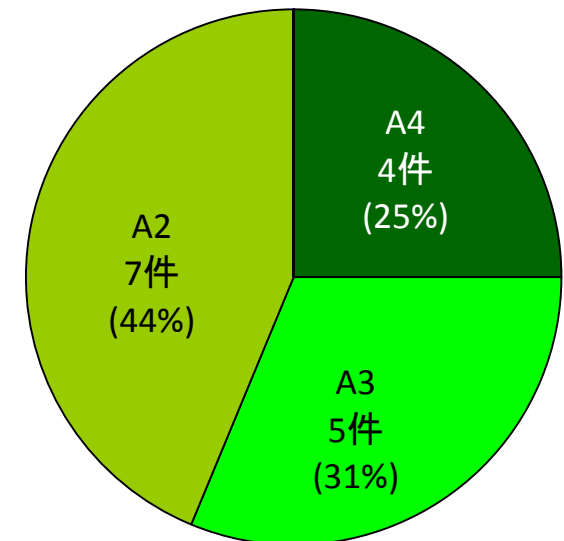
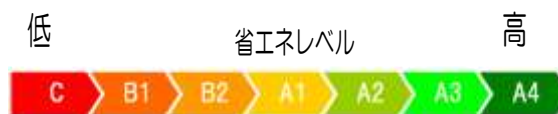
- ・申請要件(A2)未達のビルが11件
- ・平均はA1程度

改修後

- ・最も省エネレベルの良いA4が4件
- ・平均はA3程度



改修前ベンチマーク(実績)



改修後ベンチマーク(推計)

# (参考) グリーンリースセミナー

グリーンリースの認知度向上を図るため、  
**グリーンリースに関するセミナー※**を開催

※正式名称:テナントビルの低炭素化・省エネ化に向けた普及促進セミナー

●平成28年10月12日(水)

都民ホール

先進的なグリーン  
リース3事例!

●平成29年2月2日(木)

四谷区民ホール

グリーンリース  
成功例・失敗例etc

●平成29年7月7日(金)

国立オリンピック記念青少年総合センター



平成29年7月7日 セミナーの様子

助成事業者の取組事例を紹介!

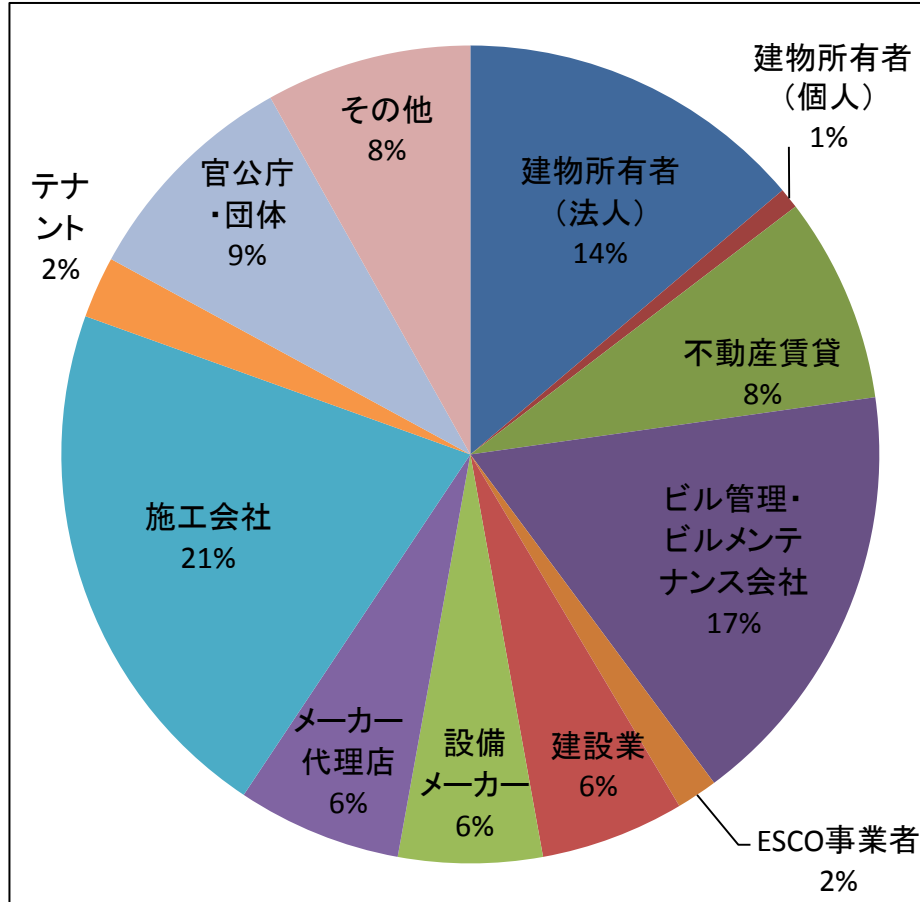


## (参考) グリーンリースセミナー ～開催概要～

セミナー名	テナントビルの低炭素化・省エネ化に向けた普及促進セミナー ～グリーンリース実践に向けて～
日時	平成30年1月26日(金) 14時00分から16時30分まで
場所	四谷区民ホール
参加人数	144名(申込人数212名)
プログラム	「中小ビルの課題とビルの価値を高める新しい視点 ～バリューアップとグリーンリース～」 (株式会社ザイマックス不動産総合研究所)
	「東京都の中小テナントビル向け支援策」 (東京都環境局)
	「グリーンリース普及促進事業を活用した第一スチノビルの設備改修について」 (株式会社テクノプランニング)
	「グリーンリース普及促進事業を活用した設備改修で省エネ兼BCPを提案」 (株式会社日本エネルギー)

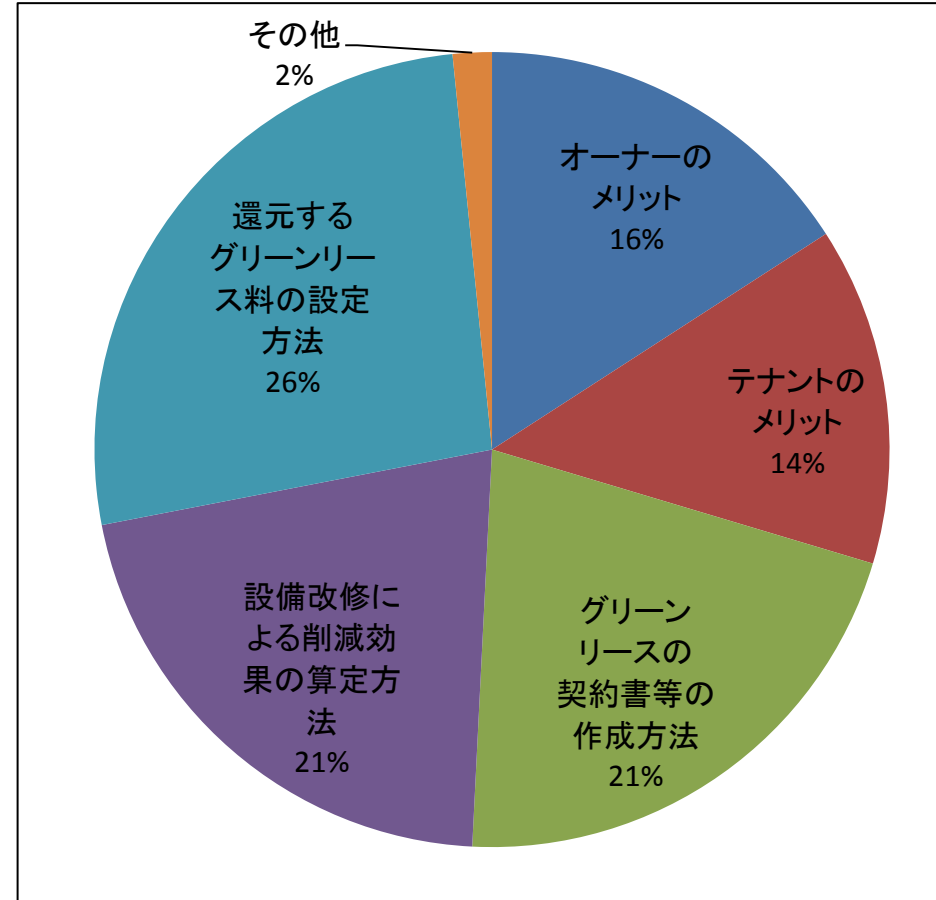
# (参考) グリーンリースセミナー ~アンケート結果~

## 1 参加者の所属



- ・所有者、ビル管理会社などオーナー側が約4割
- ・設備の販売、施工の関係者が3割超

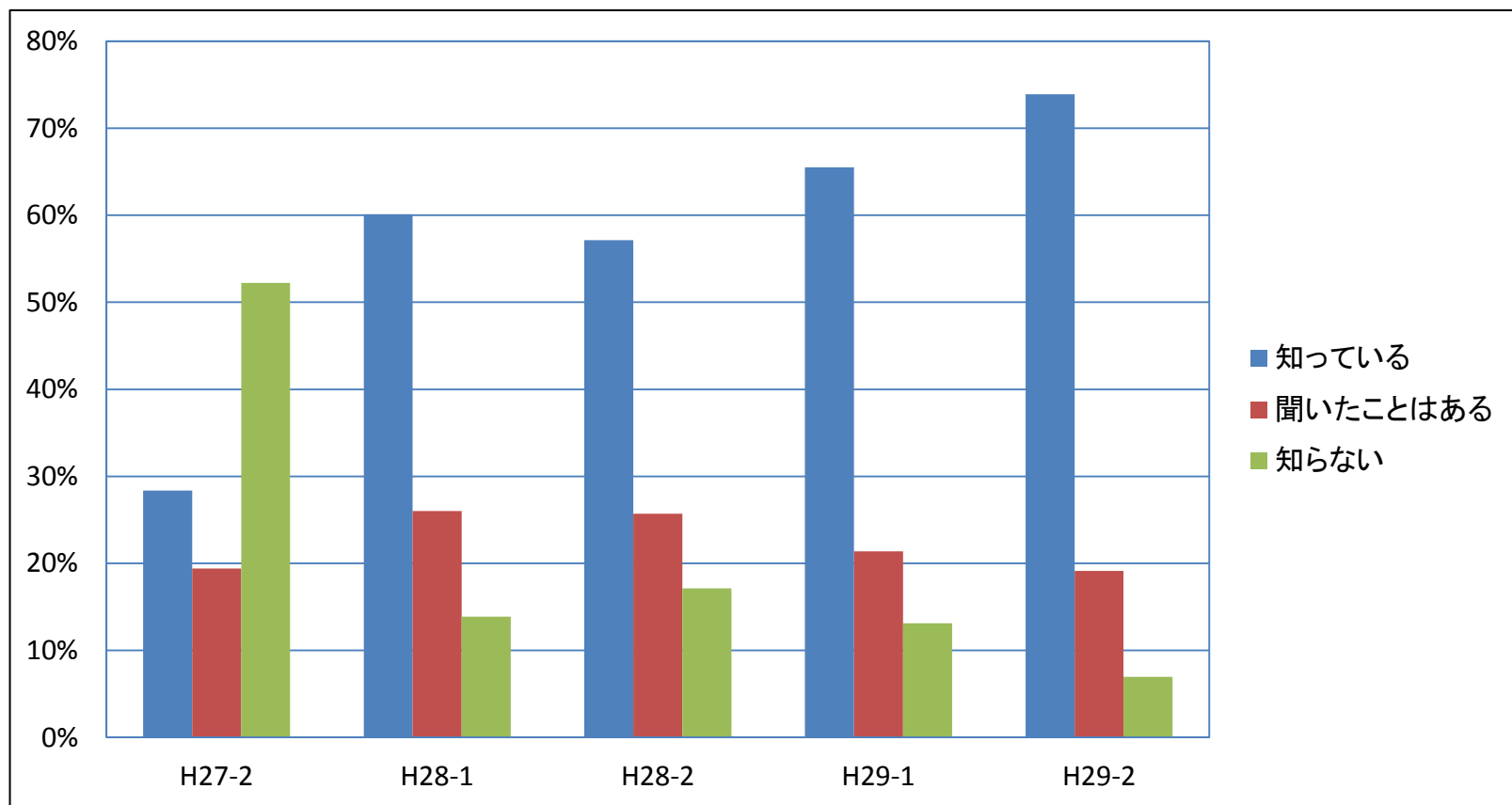
## 2 グリーンリースを実施する上で知りたい内容・課題



- ・半数以上の事業者が、契約書の作成方法等具体的な内容を知りたいと回答

# (参考) グリーンリースセミナー ~アンケート結果~

## 3 グリーンリースをご存知でしたか？



- ・知っていると回答した割合は、平成27年度は約3割、平成28年度は約6割、今年度は7割程度と年々増加し、グリーンリースの認知度が向上している。
- ・知らないと回答した割合は、概ね減少傾向にあり、直近では1割未満となった。

# 本日のアウトライン

- 1 グリーンリースとは？
- 2 グリーンリース普及促進事業（助成事業）
- 3 **グリーンリース実践のポイント**
- 4 グリーンリース取組事例の紹介



# 3月22日プレス「グリーンリース実践の手引」公開

昨日プレスした記事だよ！



マスコットキャラクター  
"ecoのん"

自治体初！グリーンリースに取り組む  
ことができる実践的な手引！！

平成30年3月22日  
東京都環境局  
公益財団法人東京都環境公社

## 「グリーンリース実践の手引」を公開します！

都では、テナントビルのオーナーとテナントが協働して省エネ対策を進める「グリーンリース」の普及に取り組んでいます。このたび、グリーンリース普及促進事業<sup>※</sup>の情報を活用し、グリーンリースの実例や手順を分かりやすく解説した「グリーンリース実践の手引」を作成し、東京都環境局のホームページに公開したので、お知らせいたします。

これから設備改修によってビルの価値を高めたい、テナントの満足度を向上したいと考えているビルオーナーの方、ビルの改修工事や管理・運営等に携わる事業者の皆様は、本手引をご覧ください、グリーンリースをご検討ください。

### ○特長

- ①中小テナントビルで取り組んだ5つの事例を紹介
- ②グリーンリースの概要や実施の手順について、図やチェックリストで分かりやすくかつ簡潔に解説
- ③オーナーがテナントに対して、グリーンリースを説明する際に活用できるパンフレットを掲載
- ④グリーンリースに役立つ都の省エネ支援策を紹介

### ○入手方法

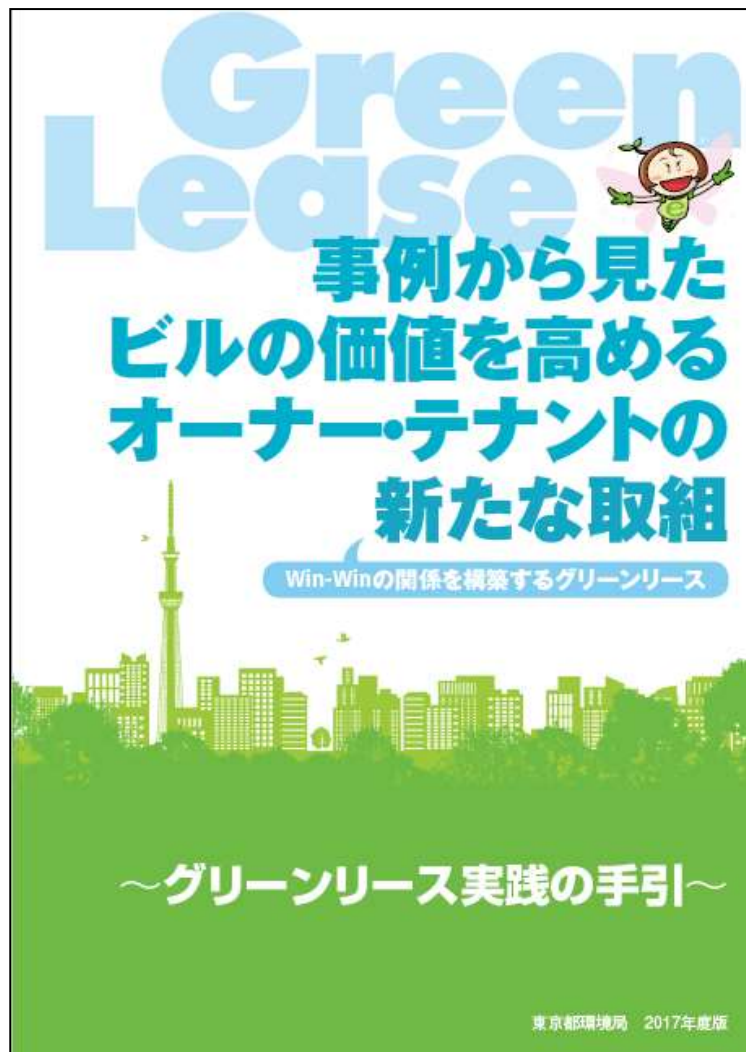
下記東京都環境局のホームページよりダウンロード  
<http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/>

### 〈手引表紙〉



# 3月22日プレス「グリーンリース実践の手引」公開

## ＜グリーンリース実践の手引 表紙＞



## ＜グリーンリース実践の手引 目次＞

Contents  
目次

わたしが  
ご案内します

1. グリーンリースの取組事例	1
（グリーンリース普及促進事業の助成金を活用）	
（主目的が投資回収の事例）	
Aビル（オーナーが主体となって長期間のグリーンリース契約を実現）	2
Bビル（テナントが主体となってオーナー・サブテナントと3者での契約を実現）	4
Cビル（設備販売会社のサポートを得てオーナー自らテナントとの調整を実施）	6
（主目的がテナント満足度向上の事例）	
Dビル（ビルの管理・運営を担う事業者がテナントとの調整を実施）	8
Eビル（省エネコンサルタントのサポートを得てオーナー自らテナントとの調整を実施）	10
2. グリーンリースの基本	13
(1) グリーンリースとは	14
(2) グリーンリースのメリット	14
(3) グリーンリースの種類	15
3. グリーンリースの手順	17
(1) 事前準備	18
(2) グリーンリース契約	20
(3) 契約後の対応	24
4. テナント配布用チラシ	25
5. グリーンリースに役立つ東京都の省エネ支援策	28
（巻末）東京都の省エネ支援策 問合せ先一覧	34

## 4 グリーンリース実践のポイント

### ➤ グリーンリースの手順

グリーンリースの手順を  
3つに分けて解説するよ！

1

• 事前準備

2

• グリーンリース契約

3

• 契約後の対応



マスコットキャラクター  
"ecoのん"



# 4 グリーンリース実践のポイント

## ➤ 1 事前準備

### Step.1 現在のビルの状況



はじめにビルがグリーンリースに合っているか確認してね！

- ・テナントのエネルギー使用量に応じて、光熱費を請求していますか？
- ・LED照明などの省エネ設備を導入していないテナント専用部はありますか？

### Step.2 設備改修のニーズ



テナントから設備改修の要望があったら、きちんと耳を傾けてね！

- ・省エネやテナント満足度の向上につながる設備改修を考えていますか？
- ・テナントに設備改修の要望を確認していますか？



# 4 グリーンリース実践のポイント

## ➤ 1 事前準備

### Step.3 改修設備の情報



Step.3は難しいかな！？  
定格消費電力とか設備仕様なんて分からない…という方は第三者を活用してね！

① 改修設備において、既設の定格消費電力等の設備仕様を把握していますか？

② 改修設備において、新設の定格消費電力等の設備仕様を把握していますか？

### 第三者のサポートの活用



自分で進めるのが難しい場合は、  
グリーンリースをサポートできる  
第三者に相談してね！

#### 第三者とは？

グリーンリース契約の主体となるビルオーナー、テナント以外で、  
設備の管理やグリーンリース契約のサポートができる事業者

例)ビル管理会社、PM会社、ESCO事業者、  
設備メーカー、工事施工会社、コンサル会社など

# 4 グリーンリース実践のポイント

## ➤ 2 グリーンリース契約

### Step.1 削減効果の算定とグリーンリース料の設定

- ・設備改修前後のエネルギー使用量の差から、削減効果を算定しましたか？
- ・上記の削減効果を元に、光熱費の削減金額を算定しましたか？
- ・設備改修費用の投資回収年数を考慮して、グリーンリース料(還元割合)と契約期間を決めましたか？又はオーナー、テナントのメリットをシミュレーションした上で決めましたか？

#### 削減効果の算定方法

##### A: 実績値

設備改修前後の実績値を用いて算定

##### B: 推計値

設備の仕様、運転時間などを用いて算定

#### グリーンリース料の設定方法

固定	定額制	例: ●円/月、●円/m <sup>2</sup> 、●円/台 など
変動	削減連動制	例: 前年同月比での削減分の●%相当額 など
	従量制	例: ●円/kWh など

固定、変動それぞれにメリット、デメリットがあるんだよ！



# 4 グリーンリース実践のポイント

## ➤ 2 グリーンリース契約

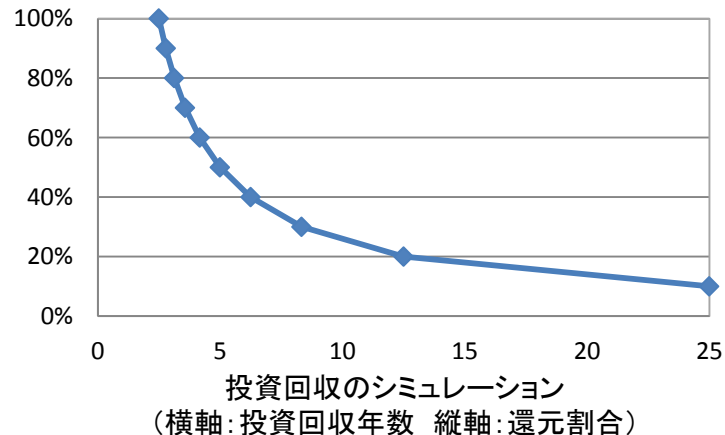
### Step.2 テナントとの契約内容の調整

・テナントに対して、グリーンリース料及び契約期間を説明し、合意を得られましたか？

### グリーンリース料及び契約期間のシミュレーション

削減した光熱費を設備改修費用に充当して投資回収を行う場合、次のように、テナントからのグリーンリース料(還元割合)と契約期間を決める方法があります。

例)  
設備改修費用: 1,500万円  
光熱費削減額: 600万円/年  
投資回収に必要な年数を5年間とすると、  
 $1,500\text{万円} \div 5\text{年} = 300\text{万円/年}$   
還元割合は、  
 $300\text{万円} / 600\text{万円} = 0.5 \Rightarrow 50\%$ に設定



投資回収年数を5年以下にしたいときは、還元割合を50%以上に設定しなくちゃね！



# 4 グリーンリース実践のポイント

## ➤ 2 グリーンリース契約

### Step.3 グリーンリース契約

・契約書に、次の項目を記載しましたか？

- ①オーナー、テナント双方が協力して省エネに取り組むこと
- ②グリーンリースの対象となる設備
- ③グリーンリース料及び契約期間

設備改修工事が終わった後も、運用改善などの取組を協力してね！

### 記載項目

上記①から③までの項目は、グリーンリース契約に当たり必須ですが、他にも次のような項目があります。

- ・運用改善の取組項目  
(エネルギーデータの共有、削減目標の設定、協議会の設置、照明・空調の運用ルールなど)
- ・テナントが自ら省エネ設備改修した際の原状回復義務免除
- ・グリーンリース料の支払い方法





# 4 グリーンリース実践のポイント ~覚書例~

覚書の各項目と書き方のポイントを確認してね！



## 覚書(例)

貸主 株式会社 (以下「甲」という。) と借主 株式会社 (以下「乙」という。) とは、  
年 月 日付にて締結した不動産賃貸借契約書 (所在地: /ビル名: )  
(以下「原契約」という。) について次の通り覚書 (以下「本覚書」という。) を締結する。  
なお、本覚書における用語は、本覚書に別段の定めがない限り、原契約に定めるところによるものとする。

### 【総則】

第1条 甲及び乙は、〇〇ビルにおける環境対策を相互に協力して推進する。

### 【省エネ型機器の導入】

第2条 甲は甲の費用負担の下で、下記の照明器具を導入する。

記

1. 照明器具の内容  
〇〇型 LED 照明器具 (△△W □□K)  
●●製 品番××××× 〇〇〇台
2. 照明器具の設置場所、員数  
当該施設内、賃借人専有部分 ( m<sup>2</sup>)  
(内訳) 1階 ( m<sup>2</sup>) 〇〇台  
2階 ( m<sup>2</sup>) 〇〇台

### 【総則】

オーナー・テナント間で環境に対してお互いが協力する旨の内容を記載します。

グリーンリースでは、両者の協力が不可欠です。明文化することで省エネに対する取組姿勢を明確にしましょう。

### 【省エネ型機器の導入】

グリーンリース契約の対象となる設備について記載します。

本項目で記載した設備の導入によって削減された光熱費を基にグリーンリース料を算定します。対象機器の型番や能力、設置場所、台数等を正確に記載しましょう。

## 4 グリーンリース実践のポイント ~覚書例~

### 【本サービスの費用】

- 第3条 1. 第2条規定の機器の導入費用は甲が全額を負担するものとする。また導入後の保守管理に係る費用も甲の負担とする。
2. 原契約の定めにかかわらず、第2条規定の機器の交換は甲の責任において行う。  
但し、乙の故意または過失によって交換する要が生じた時はこの限りではない。
3. 乙は第2条規定の機器の利用の対価として下記の料金を負担する。

月額サービス料 ① 金 円/月

② 導入後に削減された電力使用量の〇%分の電気料金に相当する金額 など

- 第4条 導入後の毎月の電力使用量が前年同月の電力使用量を超えた場合は、原因について甲乙で原因の調査及び月額サービス料について協議を行うものとする。

### 【本サービスの費用】

グリーンリース料についての取決め事項を記載します。

グリーンリース料とその算定方法、支払い方法等を記載しましょう。グリーンリース料については、テナントに対して計算根拠を示して説明することが大切です

また、当初想定していた削減効果を下回る可能性もあるため、その場合の対応を予め取り決めておく良いでしょう。

# 4 グリーンリース実践のポイント ~覚書例~

## 【本覚書の効力】

第5条 本覚書は、 年 月 日より発効し、 年 月 日に失効する。

## 【運用改善の取組】

第6条 甲及び乙は、本物件に関わる以下のデータを共有する。

1. 電気・ガス・その他燃料の消費量
2. 水の使用量

## 【その他】

第7条 本覚書に定め無き事項は、原契約による

## 【運用改善の取組】

“グリーンリース料の取決め”以外にオーナー・テナント間で協力できる取組を記載します。

「データの共有」、「目標の設定」、「協議会の設置」や「照明の消灯」など運用面の協力事項を定め、オーナー・テナントの協力体制を構築しましょう。

※この例では「データの共有」の取決めを記載しています。

甲：東京都〇〇区

□△株式会社

代表取締役

印

乙：東京都××区

○×株式会社

代表取締役

印

## 【本覚書の効力】

契約期間について記載します。

グリーンリース料の支払い期間を定めます。賃貸借契約(原契約)期間や設備改修の投資回収年数等を勘案して設定しましょう。本覚書のように、いつからいつまでと記載する他、工事完了の翌月から何年間とする方法もあります。



契約期間終了後も、引き続きオーナーとテナントが協力して省エネに取り組む内容を盛り込んでね！

# 4 グリーンリース実践のポイント

## ➤ 3 契約後の対応

### Step.1 削減効果の把握

・改修した設備のエネルギー使用量を把握していますか？

設備改修後のエネルギー使用量が、想定と大きく異なる時は、原因を突き止めて！



### Step.2 テナントへの削減効果のフィードバック

- ・テナントに対して改修後のエネルギー使用量や削減効果を提供していますか？
- ・グリーンリースの取組をテナントと共有する機会(定例会ミーティングやテナント協議会など)を設けていますか？

新しくテナントが入居する場合は、グリーンリース契約を締結できるか検討してみてね！





# 本日のアウトライン

- 1 **グリーンリースとは？**
- 2 **グリーンリース普及促進事業（助成事業）**
- 3 **グリーンリース実践のポイント**
- 4 **グリーンリース取組事例の紹介**

# グリーンリース取組事例

## 事例1

オーナーが主体となって  
長期間のグリーンリース契約を実現

## 事例2

テナントが主体となって  
オーナー・サブテナントと3者での契約を実現

## 事例3

設備販売会社のサポートを得て  
オーナー自らテナントとの調整を実施

グリーンリースの取組のエッセンス  
が詰まった事例を紹介するよ！まずは、  
投資回収を主な目的としたグ  
リーンリースの事例だよ！

(詳細は下記「グリーンリース実践の手引」参照)



# グリーンリース取組事例

## 事例4

ビルの管理・運営を担う事業者が  
テナントとの調整を実施

## 事例5

省エネコンサルタントのサポートを得て  
オーナー自らテナントとの調整を実施

この2つの事例は、テナント  
満足度向上を主な目的として  
グリーンリースに取り組んだよ！



# 各支援策のお問合せ先

支援策	お問合せ先
グリーンリース普及促進事業 グリーンリース実践の手引	クール・ネット東京 03-5990-5089
ビジネス事業者登録・紹介制度	クール・ネット東京 03-5990-5087
地球温暖化対策報告書・ベンチマーク	クール・ネット東京 03-5990-5091
省エネ改修効果診断ツール	クール・ネット東京 03-5990-5088
テナントビルの低炭素化・省エネ化に向けた 普及促進セミナー	クール・ネット東京 03-5990-5088



スマートエネルギー都市東京の実現へ

みんなで東京の未来を  
つくりましょう。

