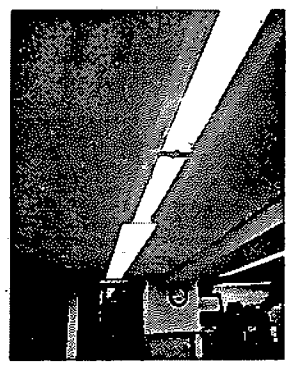
環境負荷低減はビルの使命

省エネ？ 持続可能？ さらい グリーンビルとグリーンリース

「グリーンビル」という言葉を耳にするようになって久しいが、この言葉を一言で説明するのは難しい。それは国や地域によって、あるいは認定する機関などによって定義が異なるためだが、語弊を恐れずにいえば「環境負荷の少ない建物」「持続可能な建物」という解釈が適当だろう。グリーンビルとグリーンリースについて考える。

グリーンビルの有効化にテナントの協働は必須

「グリーンビル」は具体的な機能をもった建物を指すわけではなくあくまで概念である。そのため環境負荷が少ないか否か、持続可能か否かの判断基準が必要になってくる。現在グリーンビルの認定規準はいくつか存在するが、国内ではアメリカのLEEDや日本のCASBEEなどが知られている。いずれも「環境負荷」や「持続可能」という点について、ビルそのものについてはもちろんだが、ビルのバックボーンである社会や地球環境についても配慮しなければならないとされている。例えばビルにおける環境負荷は、ビルを運営していく過程においてはもちろん建設時に使用される部材や工法、普段ビルで消費されるあらゆる消耗品やエネルギー、ビルから出される廃棄物などと



▶設備導入にはコストもかかる

いう形で存在する。これらを低減するため設計から建築、ビル内でのあらゆる活動、さらには解体と廃棄物の行く末まで、ビルのライフサイクルすべてにおいて考慮しなければならない。ビル内で活動する人々についても同様で、そこで働くことである。ビルは建てただけではその機能を発揮しないが、グリーンビルも同様である。グリーンビルをグリーンビルたらしめているのはむしろその運営手法にあるといっても過言ではなく、端的にいえばグリーンリースとはその運営手法を定めたマニュアルであり、取り決めである。これを遵守することによってはじめて、オーナー・テナント双方にメリットがもたらされるのである。一例を挙げれば毎月テナントから「グリーンリース費」を徴収し、それをグリーンビルとしての維持や設備改修費にあてる。一見テナントにとっては負担増となるが、グリーンリースの本質は負担額以上のメリットをテナントにもたらすことである。例えばグリーンリース費を毎月5000円徴収し、

賃料アップ・稼働率改善にも期待

グリーンビルはテナントにとって、光熱費や水道代の削減と利便性向上、環境改善による業務効率および生産性の向上、CSRを含めたイメージアップといった直接的なメリットがあり、さらに業績向上や収益向上さえ期待できる。欧米などではグリーンビルと非グリーンビルの賃料や稼働率にかなりの差がでているというが、これはオーナーにとっては最大のメリットだろう。

さてもここでもう一つ考慮に入れておかなければならないのが「グリーンリース」あるいは「グリーンリーシング」と呼ばれる契約形態である。グリーンリースはテナントが省エネ設備の導入などビルの機能を高めるあらゆるサービスを展開しています。グリーンビルの構築については、ビルオーナーに対しては設計から施工、運用まで、またテナントに対しても内装やレイアウトのほか、室内環境向上や省エネなど運用方法の相談にも応じ、適切なアドバイスを提供しています。海外では移転先のビルを選択する際の規準ともなっているグリーンビルは今日においても重要性すると思われますが、ながら現在、日本でほど普及していません。省エネについては東京都のキャップ&トレード制度施行や東日本大震災などによって重要性が再認識されましたが、グリーンビルに関しては認知度がまだ低いといわざるをえません。その理由について、誤解を恐れずに挙げるとすればビルオーナーが日々賃料収入を担保できる現状に満足されている点でしょう。省エネへの取り組みは始まっているようですが、グリーンビルに関しては、即効性に乏しくその効果が見え辛い点もひとつの理由になるかもしれません。しかしグリーンビルは、ビルオーナー、テナント双方に対するCSRや省エネ性能のアピールのみならず、生産性向上や快適性という観点からもメリットがあります。また海外ではグリーンビルにこそ投資家の関心が集まるという実情があり、ビルの稼働率や賃料の差別化につながっていることがデータで示されています。更に、グリーンリースを締結することによりテナント、ビルオーナー双方に様々なメリットのある仕組み作りができ、グリーンビルの本来の性能を引き出すことができます。当社では将来価値の創造を意識したビルオーナー、テナント双方へのサービスを行っていますが、今後さらに普及が進んで国内でもビルの価値観に変化をおよぼす可能性を実感しています。

グリーンビル化によるバリューアップも

レンドリース・ジャパン
シニア・プロジェクト・マネジャー
大村　紋子氏

オーストラリアに本社を置く当社は、世界16カ国に拠点をもつグローバルな視点を生かしたPM業務をはじめ、CM業務やリノベーションなどビルに関

エナジーセーブ ゼロコストで省エネ設備導入可能

代表取締役
桝田　雄三氏

当社は省エネコンサルティングやESCO事業、エネルギーの見える化などを手掛けていますが、今年4月から、本格的なものとしては国内初となるグリーンリース事業「ESグリーンリース・サービス」の運用を始めました。省エネ設備の導入および維持には相応のコストが発生します。当社のサービスはこのコストをテナントに負担していただくわりに、省エネ設備機能によって削減されたエネルギーコストをテナントに還元するというものです。つまりオーナーは実質負担ゼロで省エネ設備の導入が行え、テナントはエネルギー費が軽減されるという、双方にメリットがある仕組みです。当社はサービスの導入に際しての事前検証や機器の選定から施工、「グリーンリース費」の価額設定などの用によってビルの電気料金を低減させ、低減ぶんをテナントに還元します。設備導入などにともなって新たに発生するコストは「グリーンリース費」としてテナントの負担となりますが、この金額は電気料金の低減額を下回るように設計されているため、合計するとテナントの負担額が低減されることになります。当社はサービスの特徴です。これまで省エネや節電への妨げとなることもあった導入コストの問題を解決できき、実質ゼロコストでのエネルギー費低減を可能にしています。

料金が半額になる。実現には高度な計算要になるが、この仕を利用したサービスもはじまっている。

テナント、オーナー双方にメリットをもたらすグリーンビルの構グリーンリースの導、ビルに新たな価値

ほか、テナントへの説明、毎月の報告書発行など、附帯する業務すべてを一貫して行います。「グリーンリース費」は変動制としていますがオーナーから当社へお支払いいただく契約料は定額となっており、オーナー、テナントともに電気料金を削減すればするほどメリットが大きくなる仕組みとなっているのも特徴です。これまで省エネや節電への妨げとなることもあった導入コストの問題を解決できき、実質ゼロコストでのエネルギー費低減を可能にしています。