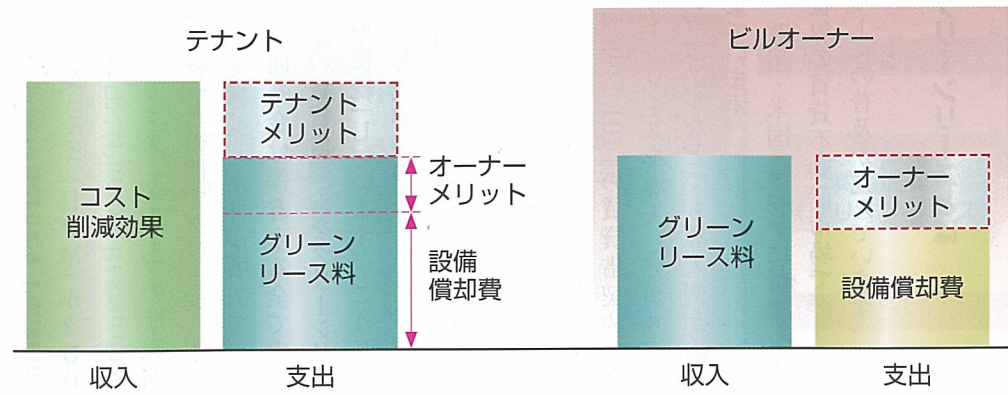


【図②】  
③グリーンリースによる省エネ導入



賃貸ビルで省エネ導入するには  
こうした中、このビルのオーナーからテナントに対し以下のような提案がなされました。

- ① オーナーの費用負担で省エネ型照明器具を導入する
  - ② テナントはこれによって引き下がった電気代の一部をオーナーにグリーンリース料として還元する
  - ③ テナントは入居中この還元を継続する
  - ④ 今回導入する省エネ型照明器具については、テナントは退去時に原状回復しなくてもよい
- この提案にテナントが了承したことにより、オーナーは上図③のように、テナントから支払われたグリーンリース料から設備償却費を賄い、残りをメリットとして受け取ります。こうすることでオーナーもテナントもメリットを享受できることとなります。
- 因みに、このビルオーナーとはJリートとして首都圏・中京・関西などの大都市圏で8つの大型ビルを運用する「グローバル・ワン不



**Cambridge Science Park (英) :**  
英国の年金基金HPMが保有する賃貸用研究開発団地。150万平方フィート(約13万9千㎡)の敷地に100施設以上が点在し、快適な研究開発環境が提供されています。左の棟に入居するPhilips Research社との賃貸借契約が英国でのグリーンリース契約の第一号となりました。



**Taipei101ビル (台湾) :**  
中華民国・台北市にある地上509m、101階建のビル。紫外線や熱量を70%カットするガラスを使い空調エネルギーを抑制するなど環境性能も追及されています。KPMG社等々グローバル企業がテナントとして入居していますが、このビルの環境性能を維持するためグリーンリース型の不動産賃貸借契約が締結されています。

英国で最初にグリーンリースが取り組まれたのは英国最大の年

環境のための賃貸借契約Ⅱ  
「グリーンリース」

不動産投資法人」です。同法人では、テナントの満足度を高めながら環境対策経済性を鼎立する方法について検討していましたが、今回の方法がそのソリューションとして取り組まれたものです。

「グリーンリース」による賃貸ビル  
の環境対策

賃貸ビルの構造問題

平成24年4月、大手商社系のIT企業が賃借する約1200坪の事務所の天井照明が高効率化されました。これによりこの事務所の電力消費量は全体で前年同月比17%減少しています。ただ、これだけでは何の変哲もない省エネ改修なのですが、実はこの照明の省エネはテナントとビルオーナーが「協力」したことで実現したもののなのです。

このビルの照明は旧型のFL蛍光灯が使用されていましたが、まだ使用には十分耐えるもので改

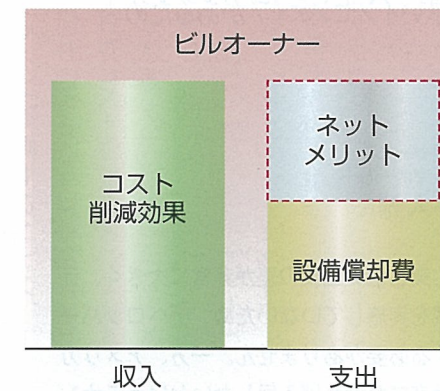
修するには若干早い時期でした。しかし省エネ型の器具に交換すれば大きな削減効果が得られることはわかっていました。

ただ、賃貸ビルの場合は構造的な問題があるため、オーナーも積極的に省エネ化を進めにくい現実があり、そうした取り組みは出来なままです。

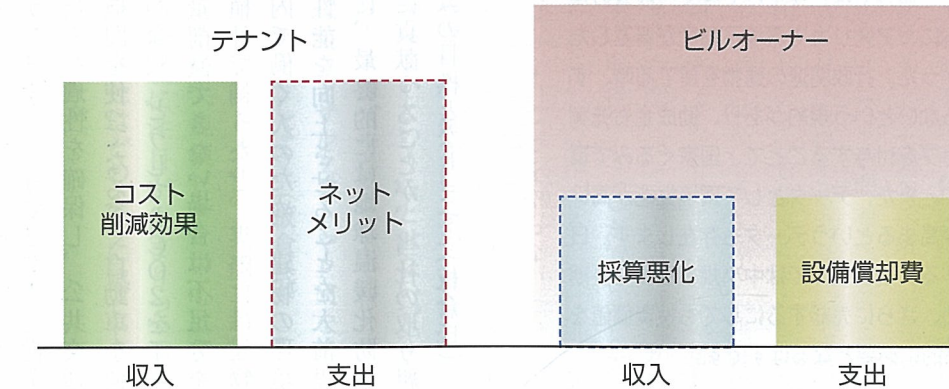
自社ビルの省エネでは投資とリターンがあり、そのバランスが利益(または損失)になりますので、利益が出るような省エネを考へる、というのが普通です(下図①参照)。

ところが賃貸ビルの省エネ導入では、下図②のように省エネのためのコスト負担は全てオーナー側、削減効果は全てテナントへ、即ち、削減効果のみ・片やリターンのみという、通常の省エネに比べて非常にいびつな形になっています。

【図①】  
①自社ビルの省エネ導入



②賃貸ビルの省エネ導入

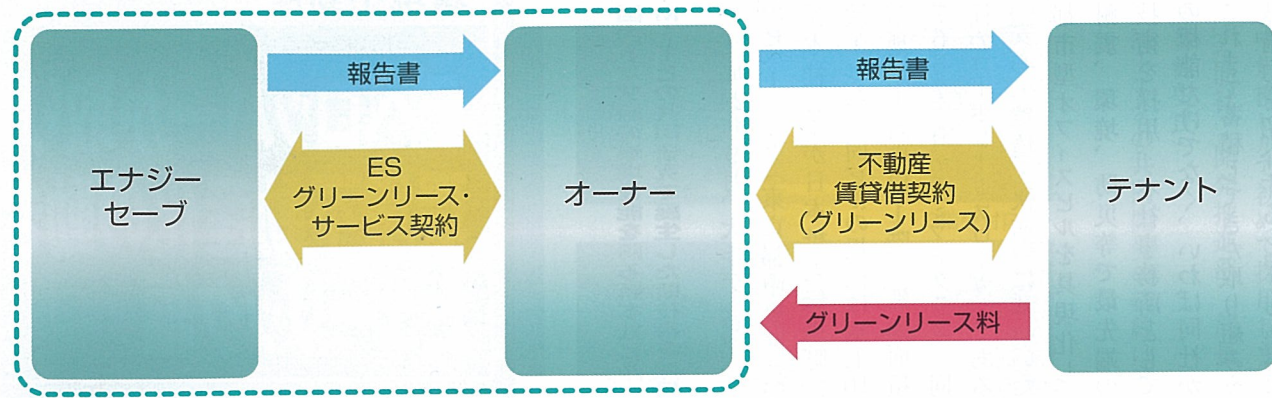


実質的なコスト負担なしで環境不動産化も可能  
ビルへの意識は「グリーンリース」が変える

環境不動産化のメリットが理解されつつあるなか、実際にこれを取り入れるためには未だに複数のハードルが存在している。そのなかで最大級のものコストだ。実質的な環境不動産化のためには負担を伴う設備投資が不可欠だが、実はその償却スキームの構築こそ、環境不動産の成否ともっとも深くかわる部分だ。オーナーとテナントが負担と恩恵を享受する「グリーンリース」の実際を、プレーヤーが解説する。



【図③】



- ・事前検証／採算試算
- ・取り組み是非の決定
- ・工費・施工費の合理化／金額交渉
- ・テナントへの説明／了解取り付け
- ・施工監修／検収立ち会い
- ・グリーンリース料設定
- ・事後検証
- ・報告書発行

グリーンリース導入にはいくつかハードルがあり、これが我が国のグリーンリース実現の妨げになっていました。ビルオーナー向けサポートサービスとしてエナジーセーブ社の「ESグリーンリース・サービス」があります。事前調査でグリーンリースの可否を診断し、難しいものは取組を見送り、導入可能なものについては確実に結果を出す、というサービスで「導入したものの失敗だった」とい

### ESグリーンリースサービスとは

況である必要があります。

### 更に広がるグリーンリース

現在、我が国のグリーンリースは主としてオフィス・物流センター用途の大型賃貸施設を対象として検討が進められています。コスト削減効果に特化（環境負荷の抑制効果はない）すれば、賃貸マンションや中小ビルでも導入可能です。

またLEED (Leadership in Energy & Environmental Design)・建物の環境性能を評価する米国の認証システム)やCAS BEE (LEEDの日本版)といったビル環境性能認証を取得する、補助金を受給して初期費用を圧縮する、当局への報告やIR/CSR効果を第一義とする、等々いろいろな形での取り組みも可能です。

また長期保有型オーナー向けだけでなく、買い入れた不動産へグリーンリースを導入し、「収益力の高い環境ビル」として転売価格をアップさせるブリッジファンド向け手法等々さまざまな領域での検討もなされています。



エナジーセーブ  
榎田 雄三氏

### Profile

1959年生まれ。京都大学工学部卒。株式会社トーメン勤務を経て、1991年コンサルティング事務所MMCF日本法人を設立し代表取締役役に就任。ODAベースのアジア諸国向けプロジェクトコンサルティングに従事。1998年エナジーセーブ株式会社を設立し代表取締役役に就任。現在、日本型ESCOとしてリスク管理型省エネルギーコンサルティングに従事している。

金基金であるHermes Pensions Management (HdM)が2008年4月にPhilips Research社

(フィリップス・グループの研究開発会社)との間でグリーンリース契約を締結した件が嚆矢で、その後同基金は保有する全ての不動産の賃貸借契約をグリーンリース型に統一しています。こうしてみると我が国のグリーンリースは英国から4年遅れているというところになります。

アジアでは台湾が日本に先駆けて平成23年11月に高層ビル「Taipei 101」の賃貸借契約にグリーンリースを導入しており、シンガポールなどでも導入例が出て来ています。

欧州・米国・アジアに留まらず、世界の賃貸不動産市場でグリーンリースの普及が進んでいます。

### グリーンリースとは

グリーンリースは「ビルオーナーとテナントが協働して、ビルの環境性能を高める、又は維持するための取り決めを明記した不動産賃貸借契約」と定義されますが、具体的には以下の4つの項目が謳われるのが一般的です。

- 1) テナントはオーナーの環境取り組みに協力する
- 2) テナントはエネルギーや水の使用履歴データをオーナーに開示する
- 3) テナントはビルの環境性能を維持するような使い方をする
- 4) テナントは改修等工事を行う場合は環境性能の高い部材を用いる

このうち特に重要なのは言うまでもなく1)の「テナントがオーナーの環境取り組みに協力する」という点で、冒頭の例では「費用負担の面で協力する」という形になっています。

賃貸不動産で省エネ取組が進まない構造的課題への解決を示したという点で画期的な方法であることは間違いありません。

### グリーンリースのメリット

グリーンリースは、賃料・共益費のようにテナントからオーナーへお金移動するだけのゼロサムベースの仕組ではなく、それまで電力会社に無駄に支払われていた

エネルギーコストを原資として設備償却費・オーナーメリット・テナントメリットを捻出するため、ビルオーナーにもテナントにもメリットのあるウィン・ウィンの形が成立します。

その中でも冒頭例のグリーンリースはオーナー側により多くのメリットがある手法です。

先ずメリットの第一は経済効果です。例では省エネ型の照明器具を導入していますが、もともと賃貸ビルの照明は劣化した段階でオーナーが改修し「修繕費」として経費に計上します。

グリーンリースでは一旦計上した修繕費がグリーンリース料として回収され、利(オーナーメリット)まで付く形になります。その他にも

- ・既存テナントの満足度向上(定着率アップ)
- ・テナントの募集にプラス(空室率ダウン)

・ビル転売の際の価格アップ  
・ビルオーナーに省エネ義務を課する環境条例への対応  
などといった有形無形のメリットが期待されます。

### グリーンリース成立の条件

このようにグリーンリースはオーナー・テナントともにメリットのある仕組みではありますが、残念ながら、全てのビルで導入可能という訳ではありません。

特に「増収・増益型グリーンリース」では下記の条件を満たす必要があります。

- 1) 一定以上の投資効果があること
- 2) その投資効果が定量的に計測できること
- 3) 追加性の要素があること

1) 2) は通常の省エネにも共通する条件ですが、もう一つ、テナントとの合意形成に必要な要素として、耳慣れない言葉ですが3)の「追加性」があります。

この追加性とは、「テナントの協力があつて初めて省エネ・コスト削減が進む」という要素です。

冒頭の例では、テナントが協力しなければ「まだ替え時ではない」「通常改修では標準品以上の高性能器具は使えない」という問題があつて省エネが進みませんでした。「テナントの協力が必須」ということがテナントにも理解され易い状