

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
(グリーンリースセミナー)

グリーンリース契約における建物管理会社の取組



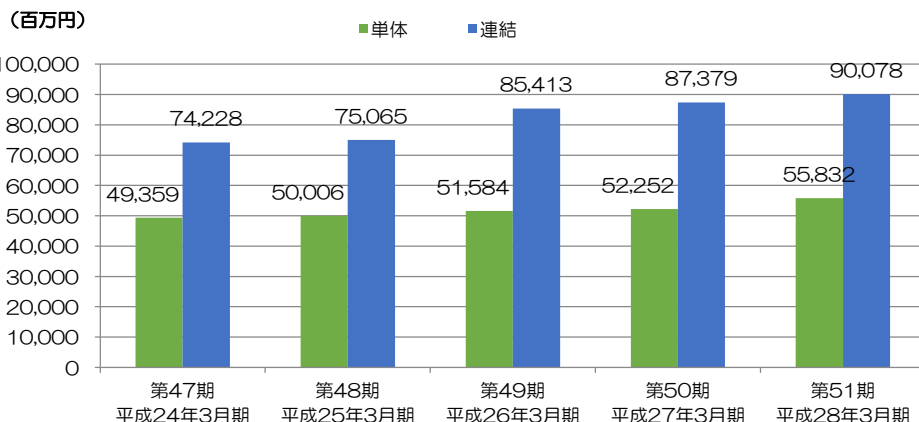
1. 会社概要
2. 中小テナントビルの現状
3. 省エネに対するビルオーナーの声
4. テナント事業者の声
5. グリーンリース契約に向けて
6. 建物管理会社の役割
7. 電気代の課金請求方式について
8. 省エネ設備改修の効果事例
9. メリットの配分方法について
10. 効果検証の取組
11. グリーンリース契約の取組事例
12. まとめ

1. 会社概要

創業50年、最適なソリューションを提案する「不動産フルラインサービスプロバイダ」

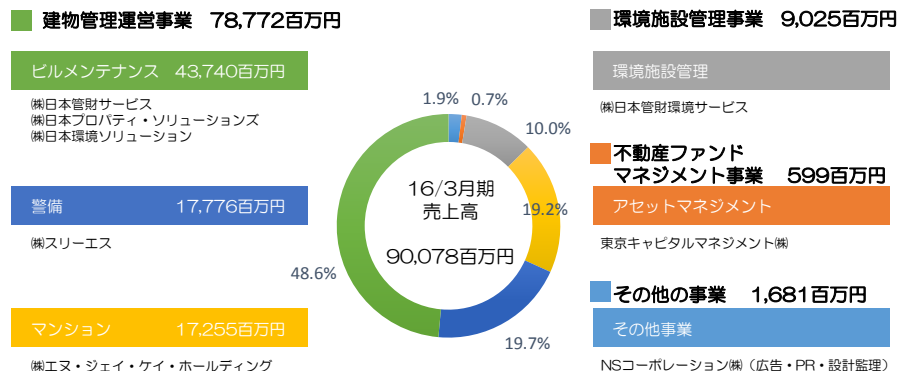
会社商号	日本管財株式会社
設立年月日	昭和40年10月27日
本社所在地	〒103-0027 東京都中央区日本橋2丁目1番10号 TEL (03)5299-0850 (代表)
本店所在地	〒662-8588 兵庫県西宮市六湛寺町9番16号 TEL (0798)35-2200 (大代表)

資本金	30億円
従業員	9,112名 (連結数値：平成28年3月31日現在) 6,678名 (単体数値：平成28年3月31日現在)
株式	東京証券取引所 第一部 証券コード番号 9728
URL	http://www.nkanzai.co.jp
事業内容	建物管理運営事業 環境施設管理事業 不動産ファンドマネジメント事業 その他の事業



売上高推移

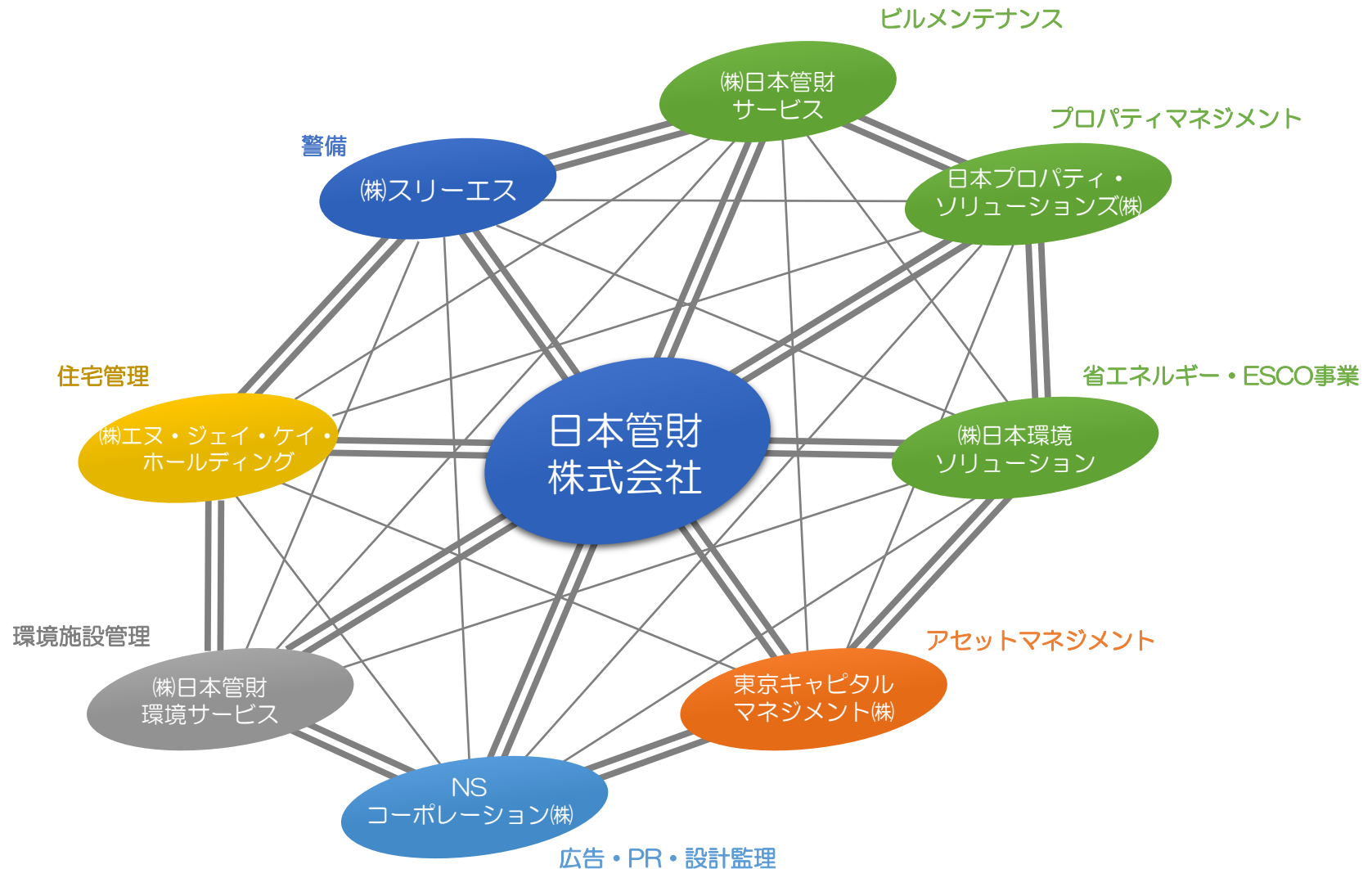
日本管財グループ売上





1. 会社概要（グループ企業）

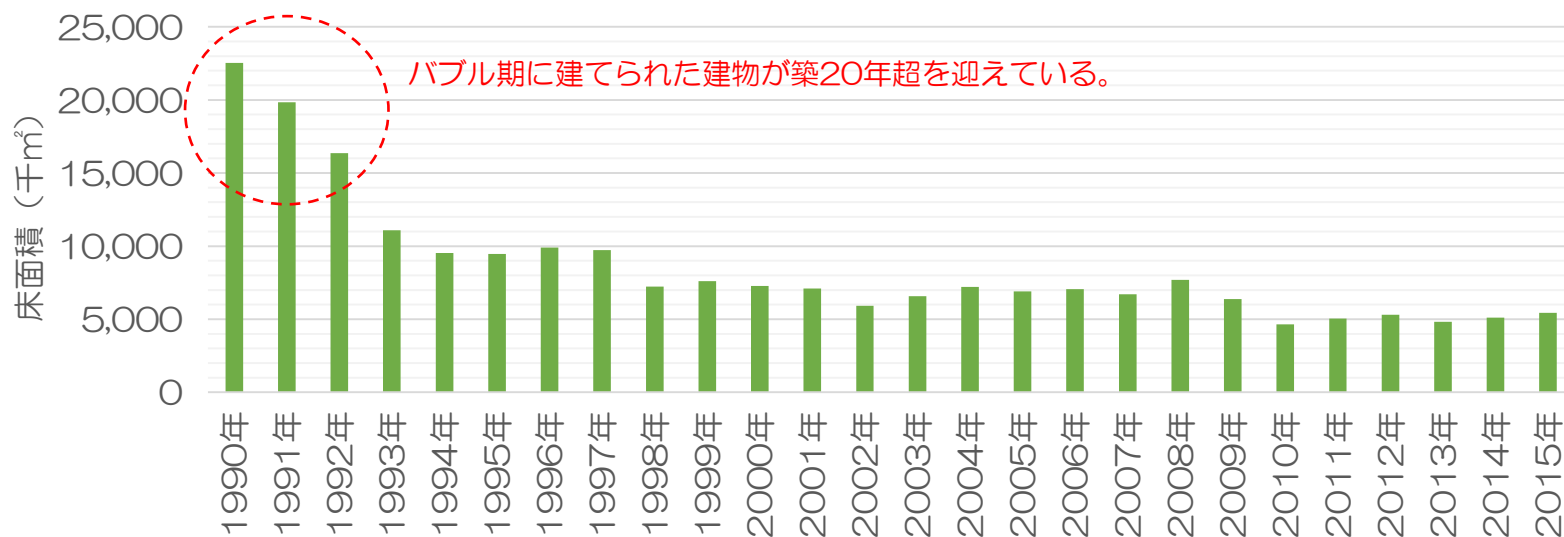
創業50年、最適なソリューションを提案する「不動産フルラインサービスプロバイダ」



2. 中小テナントビルの現状

- 大規模オフィスの供給に押され、**テナントの確保**に躍起。
- 建物に対する要求性能が上がり、**社会的劣化**への改善が求められる。
- バブル期に竣工した建物が20年を経過し、**建築設備の改修時期**を迎える。
- 建築物省エネ法に基づく**省エネ性能表示**への対応。
- COP21パリ協定の削減目標26%の履行に向けて**業務部門における省エネ対策**が求められる。

事務所用途の着工建築物の床面積の推移





3. 省エネに対するビルオーナーの声

ビルオーナー



いつかは、設備更新しなければならない事は分かっているけど、まだ大丈夫！？

設備更新して省エネしても自分達にメリットが無いので、やらないよ！

そろそろ設備更新をしたいが、資金が足りない！

設備更新して省エネしたら、自分達の収入が減ってしまうよ！

設備更新は〇〇年後に予定しているので、まだしません！

グリーンリースは知っているけど、テナントに説明しづらいな！

補助金を取得して、設備投資費用を抑えられるなら考えてもいいよ！



4. テナントの声

早く古い設備を更新して環境を改善して欲しいな～。

本社からは、省エネへの取組を求められているけど、手立てがないな～。

テナント事業者



光熱費が他のビルと比べて割高な気がするな～。

省エネしたいけど、自ら設備改修までは出来ないよ！オーナー負担でしょ！

家賃と比べてエネルギーコストなんて小さいものなので、省エネなんて興味ないよ！

グリーンリースは知っているけど、こちらからオーナーに言うのも変だしな～。

リスクが無いなら、オーナーの省エネに協力してもいいよ！



5. グリーンリース契約に向けて

グリーンリースによるビルオーナーのメリット

- 省エネ設備投資の資金回収が可能
- 建物の省エネ性能の向上による不動産価値の向上
- テナントの満足度向上による退去リスクの低減
- エネルギーコストの削減
 - 電気代の基本料金分の削減
 - 照明のLED化の場合、空調負荷低減による空調コスト削減（中央熱源の場合）

グリーンリースとして
実行に移すには！

まずは、ビルオーナー
の説得がカギ！

長年の建物運用データを活用して、**具体的なメリット（ビルオーナー、テナント）を明確**にし、ビルオーナーが安心してグリーンリースに取り組んで頂く環境を整える。



建物管理会社の役割が大

6. 建物管理会社の役割

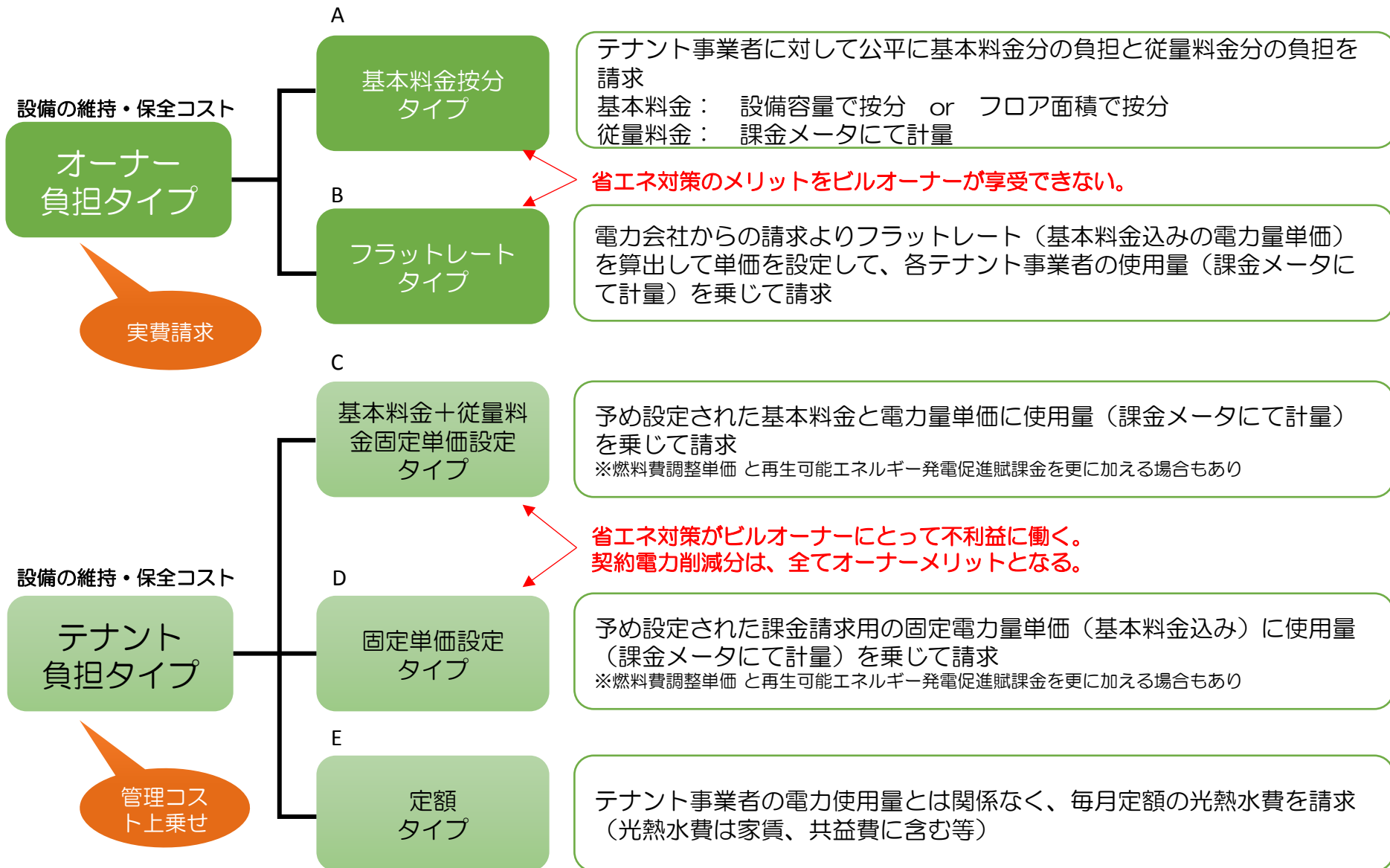
建物を管理しているからこそ分かる事がある！

- 既存設備の劣化状況、修繕履歴を把握している。
- 設備の修繕計画を把握している。
- テナントの日々の稼働状況を把握している。
- エネルギー使用状況を把握している。
- テナントへのエネルギーの課金請求方法を把握している。
- 他の建物で行われた省エネ設備改修の効果を知っている。
- ビルオーナーの建物の運用方針を知っている。
- テナントの不満の声を聞いている。

つまり

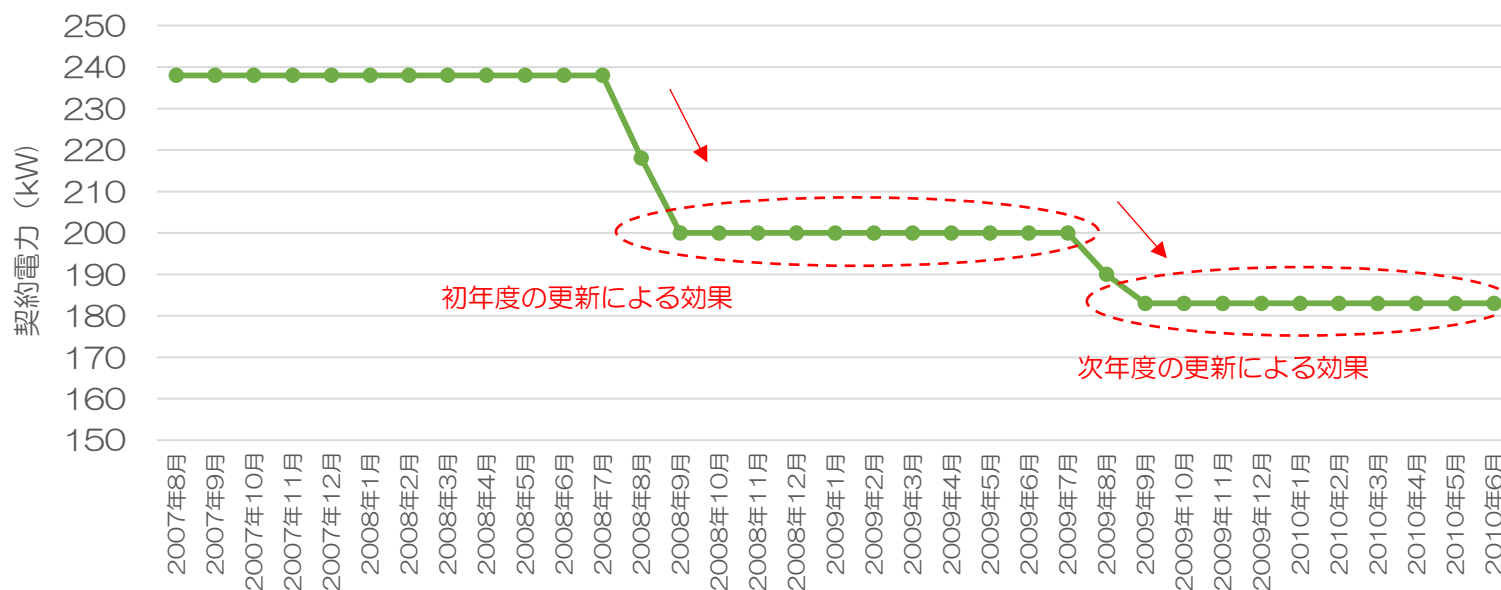
建物管理会社が取り纏め役

7. 電気代の課金請求方式について



8. 省エネ設備改修の効果事例①

空調機（EHP）を更新した場合の契約電力の削減効果事例

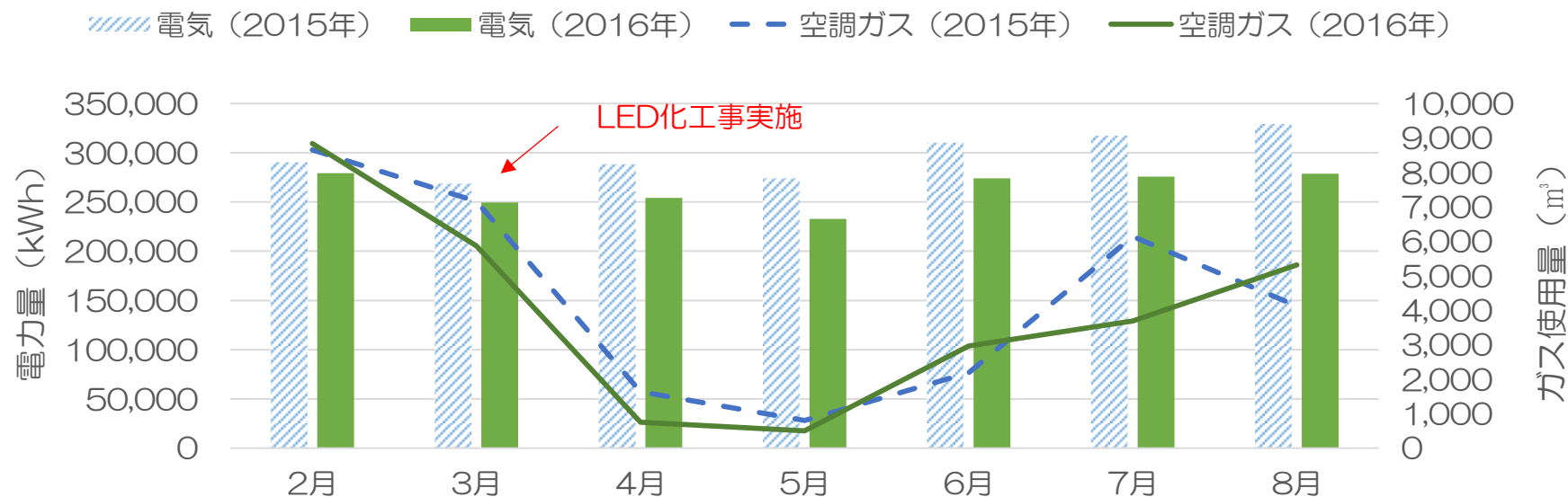


建物用途 : 事務所ビル
延床面積 : 3,000m²
更新時期 : 2008年5月 4707 / 7707
 : 2009年5月 3707 / 7707
削減効果 : ▲55kW (▲23%)
 : ▲92万円 / 年

➡ 契約電力だけの効果

8. 省エネ設備改修の効果事例②

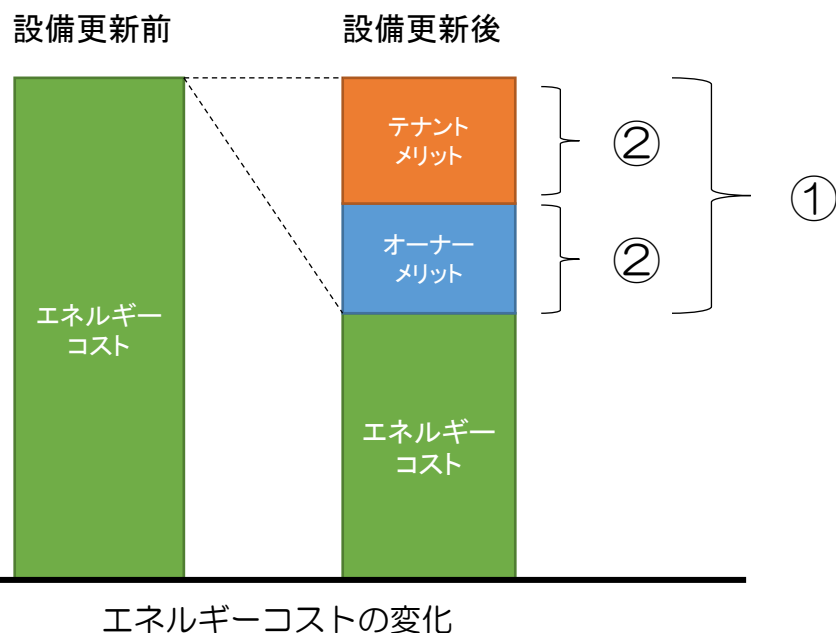
照明のLED化による空調エネルギーの削減効果事例



建物用途 : 事務所ビル
延床面積 : ■■■■m²
更新時期 : 2016年3月
空調方式 : EHP + ガス焚き吸収式冷温水機 (AHU用)
削減効果 : ▲222,500kWh/6か月 (▲12%)
(電気) ▲350万円/6か月
削減効果 : ▲1,670m³/5か月 (▲11%)
(ガス) ▲13万円/5か月

9. メリットの配分方法について

テナント事業者の同意を得るためには、メリット配分の決め方がポイント！



①削減メリットの試算

【照明のLED化の場合】

機器単体の削減効果は明確に分かるが点灯時間によって大きく変動

【空調機（EHP）更新の場合】

運転効率向上による削減効果は明確に分かるが、空調負荷や運転時間によって大きく変動



計算値だけに頼らず、**過去の実使用量**と比較して決定

②メリット配分方法

方法1：①で求めた削減メリットを予め決められた配分比率で分け合う。

→ 照明のLED化等、年間を通して削減メリットが大きく変動しない場合

方法2：実削減コストに対して予め決められた配分比率で分け合う。

→ 空調設備更新等、季節によって削減メリットが大きく変動する場合

請求も
簡単

テナントのリ
スクを最小限
にできる。

(参考) スマホアプリによるコストシミュレーション

補助金（環境省）を活用して、LED照明に改修した場合のコストシミュレーションをスマホアプリで実現



あくまでも**概算コスト**です。
ビルオーナーへの動機付け、
コミュニケーションツールと
して使っています。

社内ツールとして使っていますが、
誰でもダウンロード可能です。
もちろん、無料ですので是非、使っ
てみて下さい。

App Storeで
「グリーンリース」と検索！



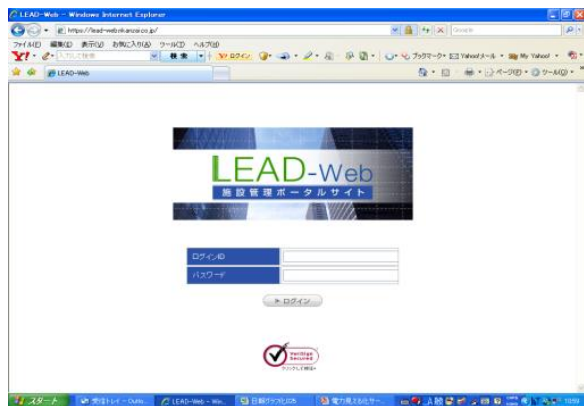
10. 効果検証の取組

グリーンリース契約による省エネルギーへの取組をより有益なものにするためには、効果検証を継続的に実施することが必要。

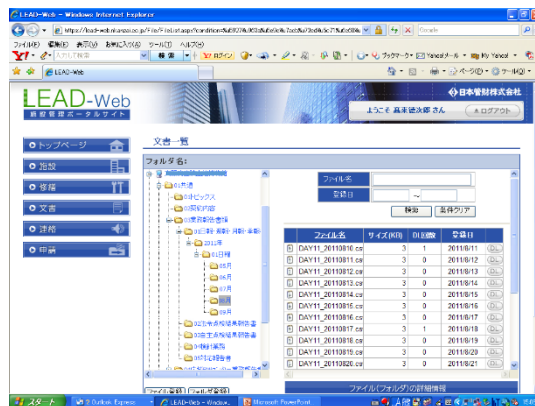
弊社では

エネルギーデータを管理する方法として、**LEAD-Webシステム**※を利用。
ビルオーナーとテナントがいつでも簡単にエネルギーデータを閲覧することが可能。
※ LEAD-Webシステムは弊社が運営するポータルサイト。

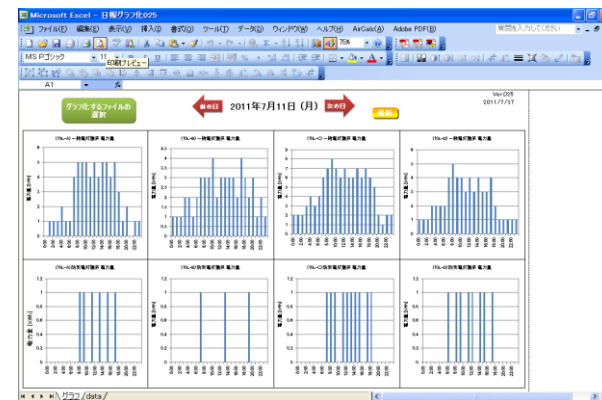
ポータルサイトのログイン画面



過去のデータも全て保存



データを使って見える化をサポート



1 1. グリーンリース契約の取組事例

項目	Aビル	Bビル	Cビル
用途	事務所＋文化施設	事務所＋ホテル	事務所
所在地	■■■■■	■■■■■	■■■■■
延床面積	■■■■■㎡	■■■■■㎡	■■■■■㎡
空調方式	中央熱源	中央熱源	個別空調
省エネ対策	照明LED化	照明LED化	空調（EHP）更新
補助金の活用	業務用ビル等における 省CO2促進事業 （環境省）	業務用ビル等における 省CO2促進事業 （環境省）	業務用ビル等における 省CO2促進事業 （環境省）
参加テナント数	2社/2社中	2社/22社中	1社/ 1 社中
メリット配分 （オーナー：テナント）	毎月定額 5:5	毎月定額 2:8	毎月定額 2:8
電気代課金種別	固定単価設定 （基本料金込み）	固定単価設定 （基本料金込み）	テナント直接契約 （1棟借り）

グリーンリース契約を実現する為には、

- メリットを明確にして、ビルオーナーの**動機付け**が重要
- 建物の**内情を熟知**した建物管理会社の役割が重要
- テナントの**リスクを最小限**とするメリット配分方式の採用
- 省エネ効果検証を**継続的**に実施