

「グリーンリース普及促進事業を活用した  
MSビルの設備改修について」

株式会社豊国エコソリューションズ 坂間 正章

1. 事業者及び関係者の概要
2. 建物の概要
3. 事業の方針
4. グリーンリース契約について
5. 本事業の概要
6. 事業の課題

## 1. 事業者及び関係者の概要

### 事業者

- 社名 株式会社ミュージック・スター社
- 所在地 東京都板橋区板橋二丁目65番8号
- 創立年月 昭和42年10月
- 事業内容 不動産賃貸業
- 所有建物 全国19物件

### 関係者（コンサル会社）

- 社名 株式会社豊国エコソリューションズ（豊国ホールディングスグループ）
- 所在地 東京都中央区新川1-17-25（本社：広島県東広島市西条町）
- 創立年月 平成22年6月
- 事業内容 東京都、経済産業省、環境省等の省エネルギー補助事業  
CO2排出権取引などのコンサルティング業務
- 主要取引先 各種工場、ビル・ホテル・物販店舗等の所有者、医療法人、社会福祉法人等

## 2. 建物の概要

■建物名称	MSビル
■建物の所在地	東京都板橋区板橋二丁目65番8号
■竣工年	1986年
■構造	SRC造
■階数	地上8階 地下1階
■建物用途	事務所、保育園・病院・診療所

延床面積 (㎡)	4,501.86
テナント専用面積 (㎡) (自社使用含む)	2,762.43
共用部面積 (㎡)	1,052.70
駐車場面積 (㎡)	686.73
グリーンリース締結 専用面積(㎡)	1,875.50

### 使用用途

RF	共用(機械室等)
8F	病院・診療所 (設備改修)
7F	病院・診療所 (設備改修)
6F	事務所 (設備改修)
5F	事務所
4F	事務所
3F	保育園 (運用改善)
2F	保育園 (運用改善)
1F	自社使用・事務所
B1F	駐車場・共用

グリーンリース等を  
締結したテナント



MSビル

グリーンリース契約等を締結したテナント専用部面積/延床面積 70%

### 3. 事業の方針

#### 現状建物での設備整備状況

- 8年前に空調機、全熱交換器、受配電設備改修
- テナントへのサービスを計画
- 改修時期を模索

#### 事業の方針

- 助成金活用によるイニシャルコスト削減
- 照明設備のLED化
- エレベータのインバータ制御（エレベータ設備の更新）
- 高効率機器導入によるランニングコスト・エネルギー使用量・CO2削減
- 「省エネビル」アピールによるテナント誘致

## 4. グリーンリース契約について

- 賃貸借契約書とは別に期間限定で覚書を締結
- 契約期間は1年間
- 契約は2形態（設備改修と運用改善）
- 設備改修契約締結テナントは契約締結期間中、平成28年度同月との電気料金差異の10%を還元
- 運用改善契約締結テナントは契約締結期間中、運用改善によって省エネ及び環境配慮の協力関係を結ぶもの

（設備改修契約の例）

従前のテナントの負担

電気料金（月10万円）



契約締結期間中（1年間）

電気料金（月8万円）

テナント負担（月8.2万円）

差異2万円

テナントのメリット  
（月1.8万円）

↑ 差異の10%

月0.2万円テナント負担  
オーナーへ還元



契約締結期間終了後

電気料金（月8万円）

テナント負担（月8万円）

テナントのメリット  
（月2万円）

## 4. グリーンリース契約について

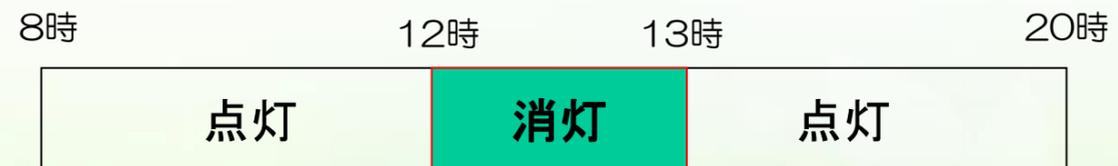
(運用改善契約の例 照明の場合)

従前のテナントの運用方法



各テナント毎に実施可能な時間帯で  
照明設備を消灯することで  
電力使用量を抑え、省CO2に貢献する

契約締結期間終了迄



オーナーはグリーンリース契約の締結による補助金利用可能と、  
設備改修によるランニングコストの低減により利益を得る。

## 5. 本事業の概要

### 1. 概要 MSビルグリーンリース事業

事業費	3,460万円
助成金	800万円(予定)

### 2. 導入機器

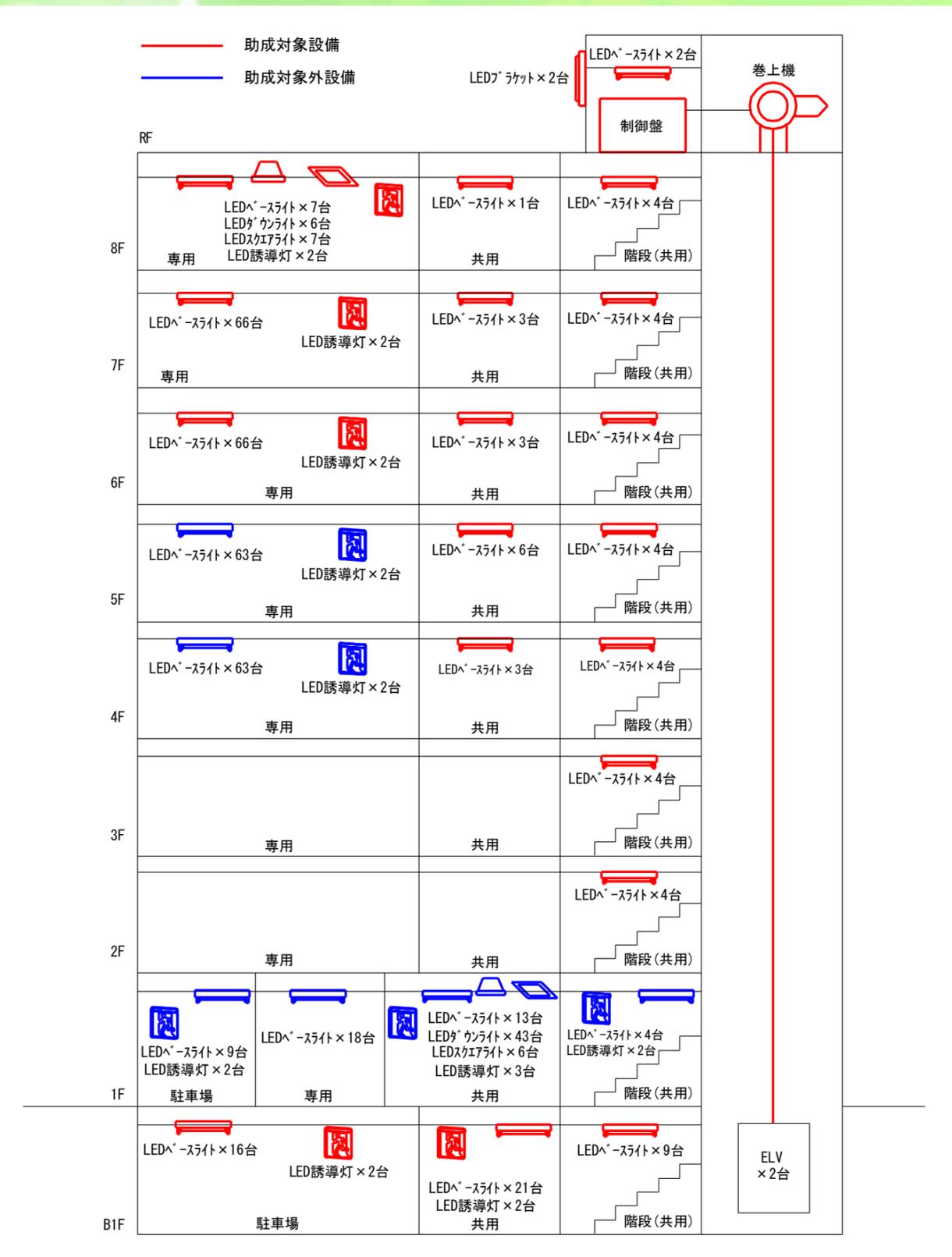
照明設備 (助成対象外含む)	LED照明 467台 LED誘導灯 21台
エレベータ 省エネ制御	巻上機, 制御盤 ケーブル 2台

### 3. 省エネルギー・省CO2

改修前	204.4 t-CO2 ベンチマーク区分 A3-
改修後	184.8 t-CO2 ベンチマーク区分 A3
削減量	19.6 t-CO2 削減率10%

### 4. 工期

2017年4月28日～2017年5月31日



## 6. 事業の課題

- 「グリーンリース」の浸透度、オーナーとテナントの理解
- 「グリーンリース」契約はオーナーとテナントの関係性に左右される
- サービス料及び期間の取決め内容
- 新規入居テナントに対する契約内容・手法
- 自社使用設備の助成金の扱い