

平成30年7月11日

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

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の紹介**
- 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



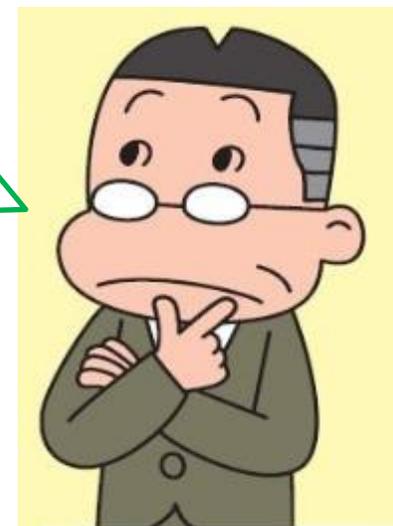
もっと新しい  
設備なら光熱費  
が安くなる  
のになあ

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～

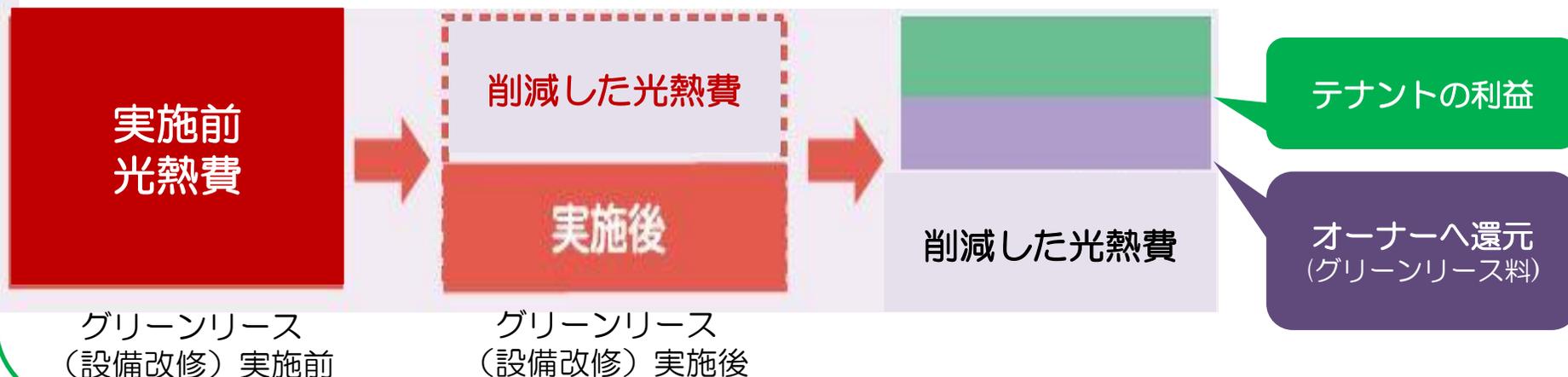
新しい設備にして、削減された光熱費の一部を改修費に充ててください！



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！！

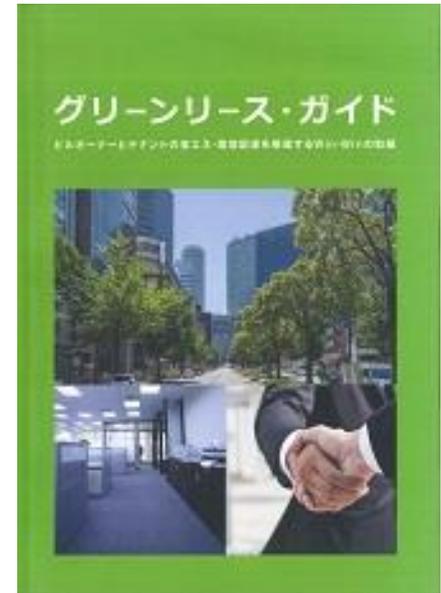
## グリーンリース実施前後のテナント光熱費(イメージ)



# 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

# 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

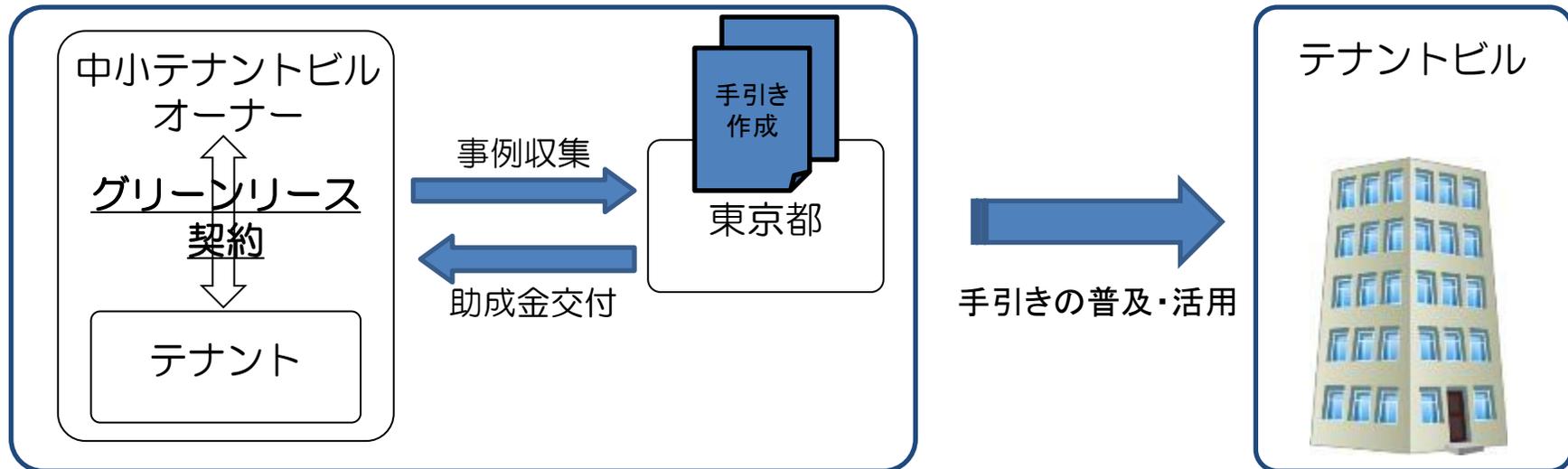
## 2 グリーンリース普及促進事業（助成事業）

### <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」として取りまとめ

### <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（第4回は平成30年7月31日まで）
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、上限4,250万円（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）

---

### 【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 **72**社（平成30年6月末現在）

## 登録事業者の業種は？

- 設備施工会社 **27**社
- コンサルタント会社 **21**社
- ビル管理会社 **13**社
- 建設会社 **4**社
- 設備機器製造会社 **2**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

**14**社

更にオーナーと共同申請できる

「ESCO事業者」は **7**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(14社)

(50音順)

No.	会社名	部署名	連絡先 電話番号
1	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
2	アズビル 株式会社	エネルギーマネジメント部	03-6432-5116
3	一般社団法人 資源エネルギー研究協会	事務局	03-6380-0759
4	株式会社 ヴェリア・ラボラトリーズ	営業開発部	03-6279-0782
5	株式会社 ザイマックスアルファ	工事業本部 技術統括グループ	03-6859-0420
6	株式会社 テクノプランニング	コンサルタント部	03-5829-6768
7	株式会社 ピーエーシー環境モード		03-5207-5288
8	株式会社 未来工栄	省エネ技術部	03-5926-4333
9	協立機電工業 株式会社	広域営業本部 営業支援部	03-3268-7163
10	日本カーボンマネジメント 株式会社	コンサルティング部	03-6912-4471
11	日本管財 株式会社	技術統轄本部 東日本EMセンター	03-5299-0855
12	日本工営 株式会社	エネルギー事業部	03-5215-6856
13	明電プラントシステムズ 株式会社	技術部技術課	03-5487-6424
14	野村不動産パートナーズ 株式会社	環境技術部	03-5368-7805

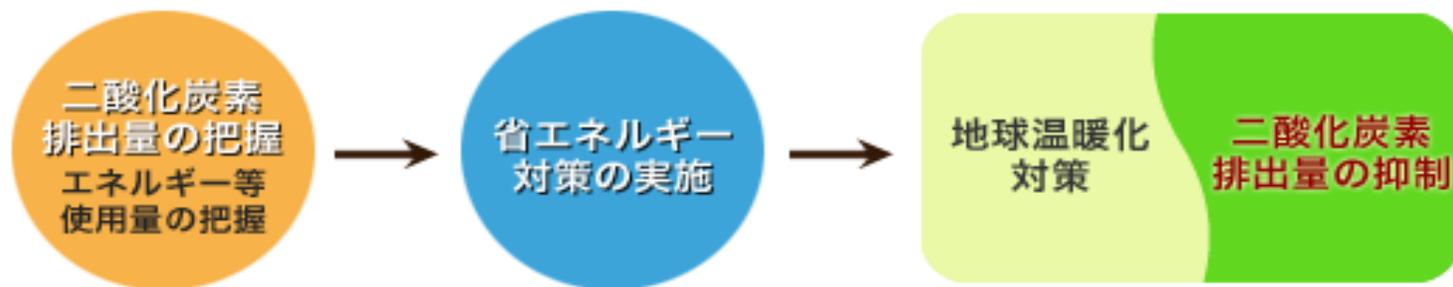
平成30年5月17日現在

※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+

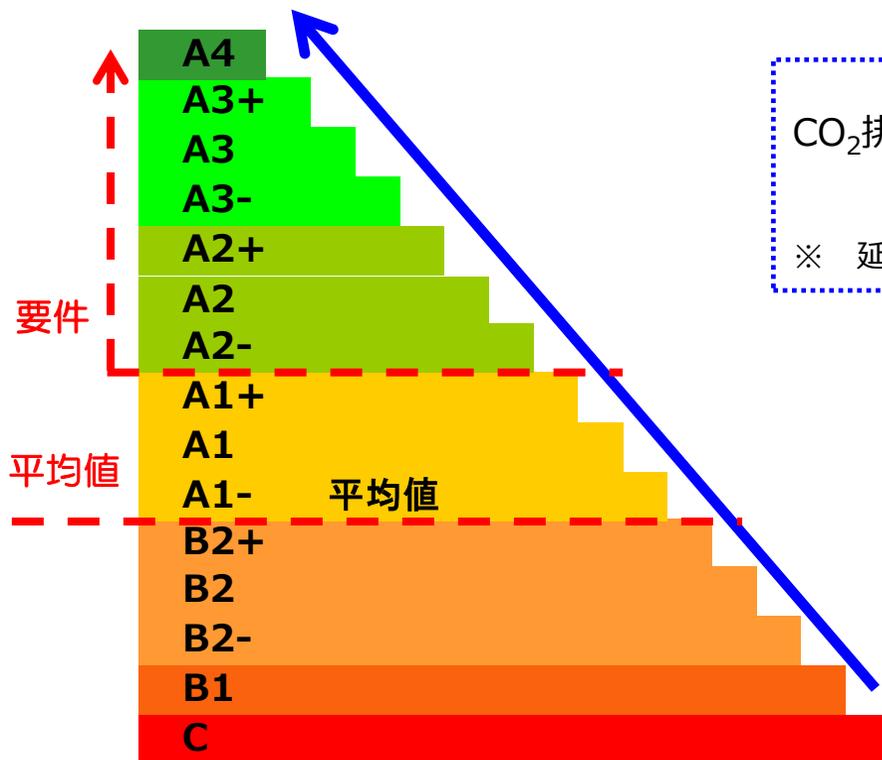
# 低炭素ベンチマーク 【省エネレベルの見える化】

## ◆地球温暖化対策報告書の膨大なデータを分析したもの

- 業種ごとの平均的な年間CO<sub>2</sub>排出量を原単位化（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ごとのCO<sub>2</sub>排出レベルの**比較可能**



$$\text{CO}_2\text{排出量原単位}(\text{kg-CO}_2/\text{m}^2) = \frac{\text{事業所の年間CO}_2\text{排出量}(\text{kg})}{\text{事業所の延床面積}(\text{m}^2)}$$

※ 延床面積1㎡当たりのCO<sub>2</sub>排出量のこと

ワンランク上の排出水準を目標に、  
段階的にステップアップ！

# 省エネ改修効果診断ツール

例

省エネ改修効果診断ツールを用いて、  
設備改修後 A 2 以上となるか確認

〈作成に必要な主な書類〉

- ・ 竣工図、貸室面積表、賃貸借契約書等
- ・ ビル外観写真画像データ
- ・ エネルギー購入伝票等
- ・ 月別テナント入居率がわかる一覧表
- ・ 改修計画書、更新機器カタログや仕様書等
- ・ 既存機器の機器完成図や仕様書等

※『省エネ改修効果診断ツール 操作マニュアル』に沿って作成

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>

**省エネ改修効果診断書**

**建物概要**

建物名 ○○○ビル  
 事業者名 ○○○不動産  
 住所 東京都新宿区○○○

建物用途 事務所 商業施設(飲食)  
 竣工年月 1990年4月  
 延床面積 7,500 m<sup>2</sup>  
 階数 地上5階 地下1階

**省エネ性能**

高効率空調機 導入率 100%  
 LED照明 導入率 100%

**ベンチマーク評価**

ベンチマーク区分 テナントビル(オフィス系、中規模)

改修前(実績値) 改修後(推計値)

省エネレベル: A4, A3+, A3, A3-, A2+, A2, A2-, A1+, A1, A1-, B2+, B2, B2-, B1, C

改修後が A2以上

削減効果※

	改修前(実績値)	削減量	改修後(推計値)
CO <sub>2</sub> 排出量	586.8	▲11.20	474.8
一次エネルギー消費量	11,712	▲2,236	9,476
電力消費量	1,200,000	▲229,049	970,951

※改修前の数値は、エネルギー消費量の実績値、削減量は、改修後の設備性能(容量、台数、稼働時間など)を基に計算しています。改修後は、改修前(実績値)から削減量(推計値)を差し引いて計算しています。

# グリーンリース普及促進事業～都と国の比較～

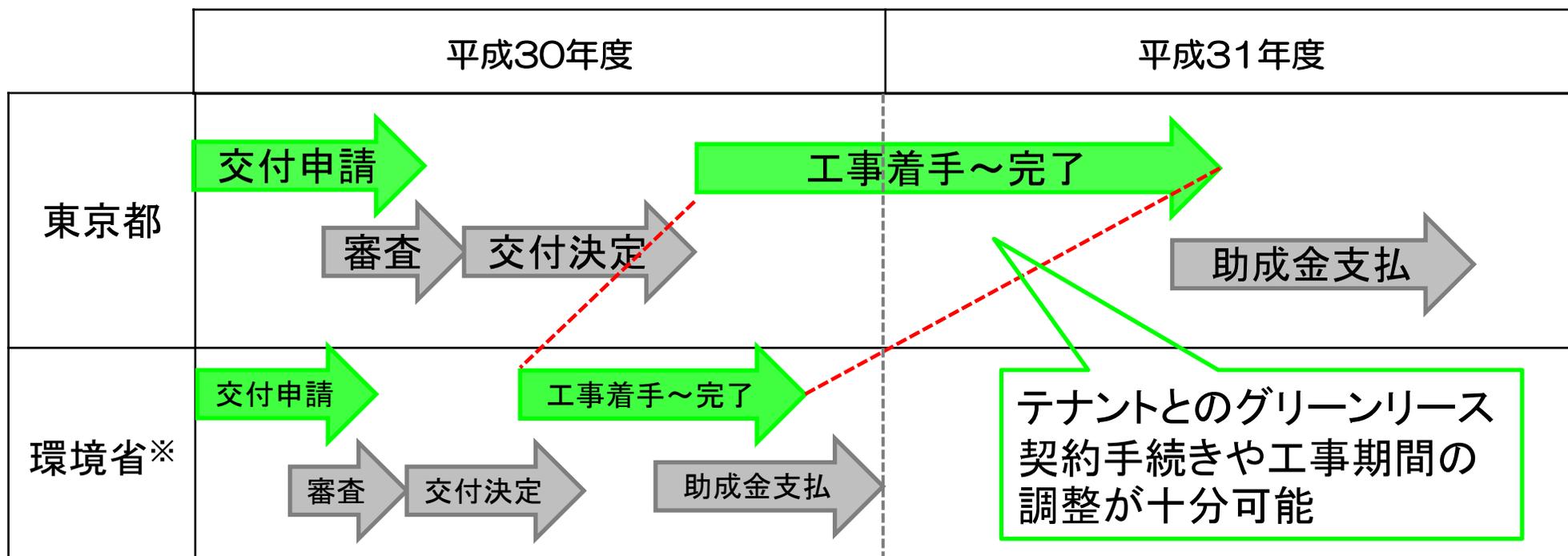
名称	グリーンリース普及促進事業	テナントビル省CO2促進事業
所管	東京都環境局	環境省
事業主体	クール・ネット東京	一般社団法人 静岡県環境資源協会
募集期間	平成28年度から平成30年度まで	平成28年度から平成30年度まで
交付期間	<b>平成28年度から平成32年度まで</b>	各募集年度内
事業規模	約21億円	50億円(ZEB実証事業含む)
対象者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都内中小テナントビルを所有する中小企業者等(ESCO事業者又はリース事業者との共同申請可)</li> <li>・当該テナントビルに係る地球温暖化対策報告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

第3回 平成29年10月 2日～平成30年1月31日

■ 交付決定件数	26件
■ 助成金交付総額 (予定)	約5億円
■ 交付決定事業所平均CO <sub>2</sub> 削減率 (見込)	約 18%
■ 年間CO <sub>2</sub> 削減見込量	約1,430 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

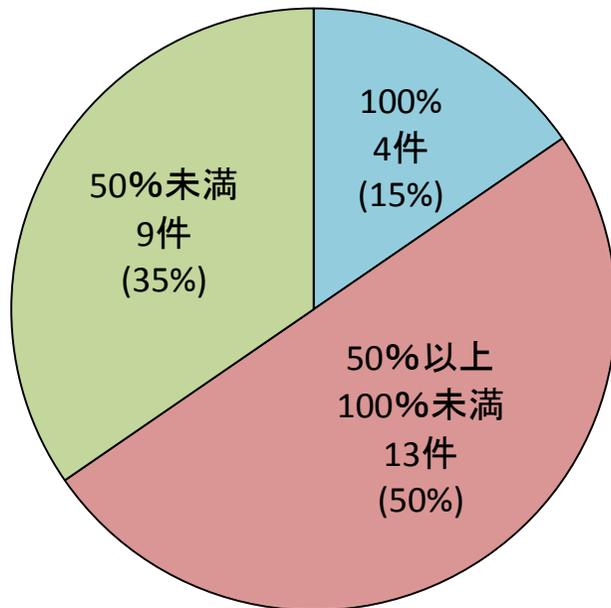
- ・設備改修前後のベンチマーク

## 2 グリーンリース普及促進事業

～助成事業の募集結果～

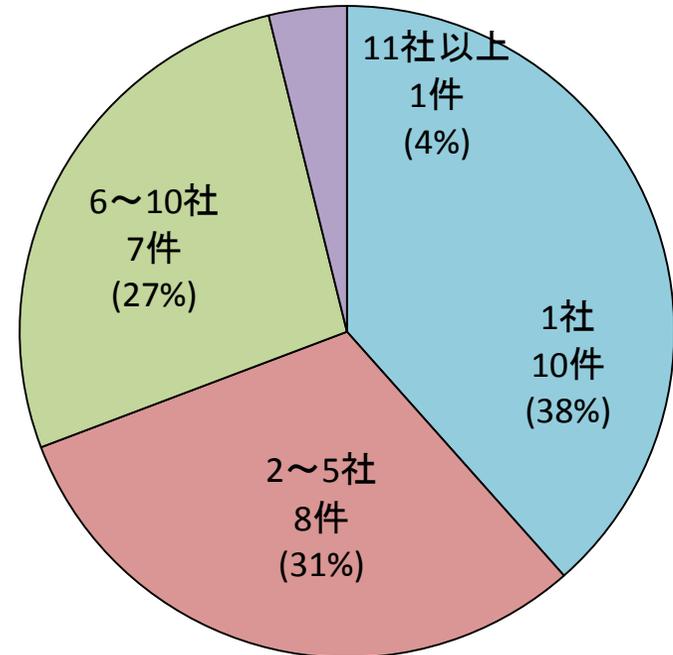
### A グリーンリース契約の締結範囲

・過半数の事業において、ビルの半分以上  
でグリーンリースを実施



建物全体に占める  
グリーンリース契約範囲

・約6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



グリーンリース契約するテナントの数

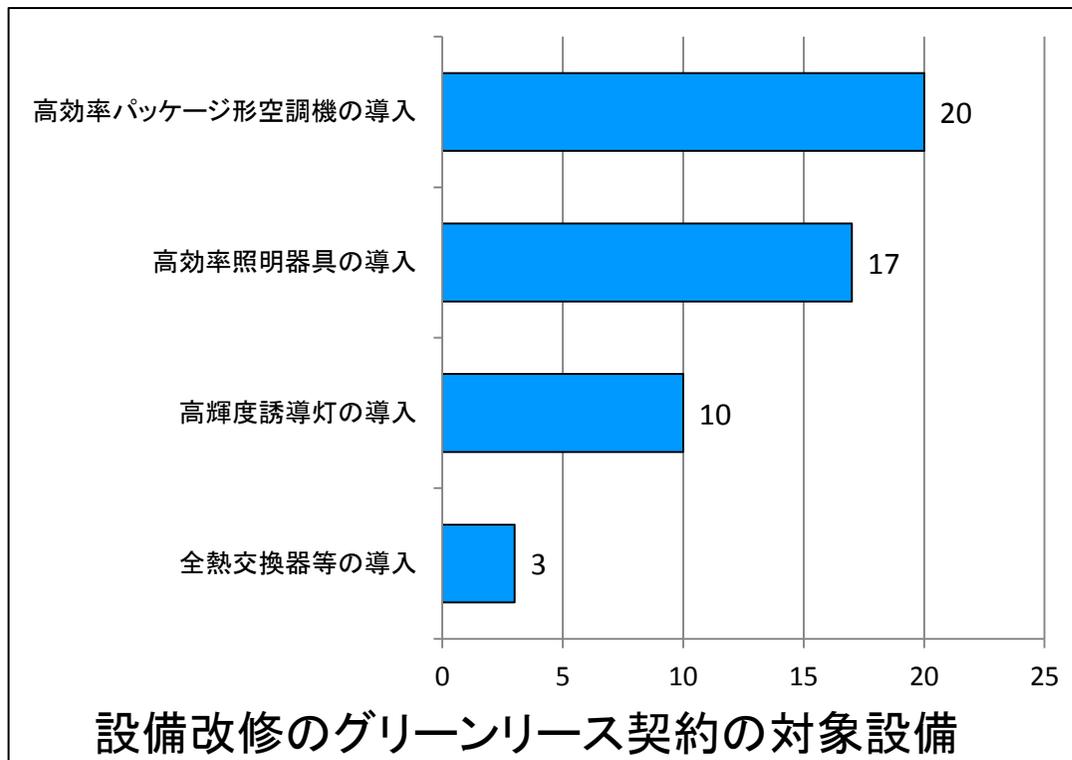
## 2 グリーンリース普及促進事業

～助成事業の募集結果～

### B グリーンリース契約の内容(その1)

・グリーンリース契約の対象設備は  
空調と照明がメイン

・グリーンリース契約において  
様々な取組を実施



- ・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

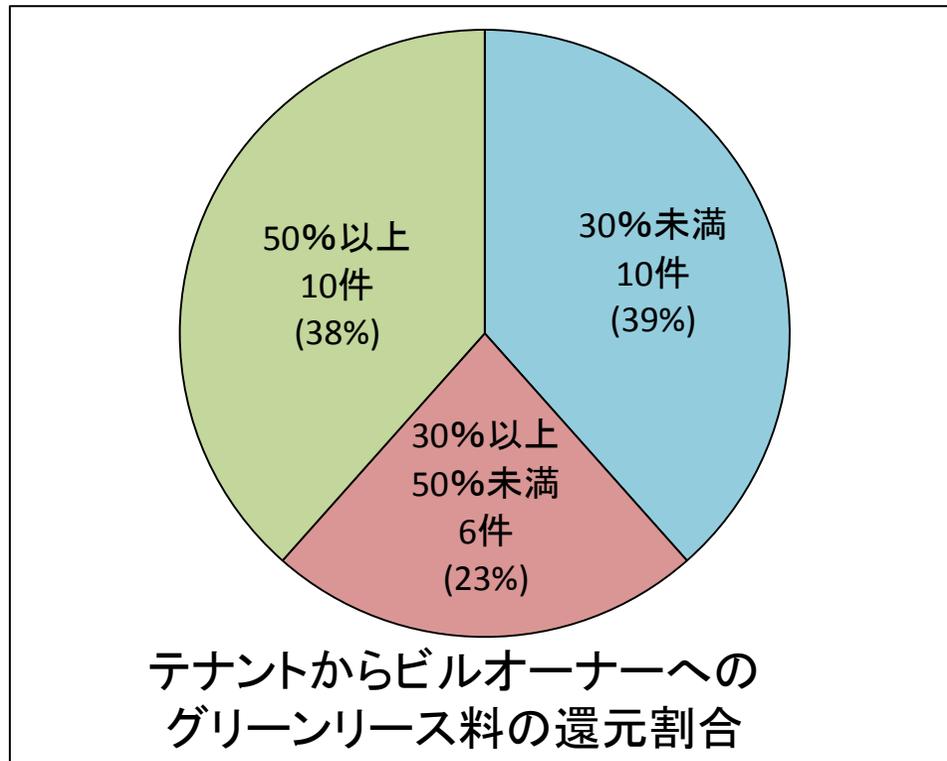
※数字は延件数

## 2 グリーンリース普及促進事業

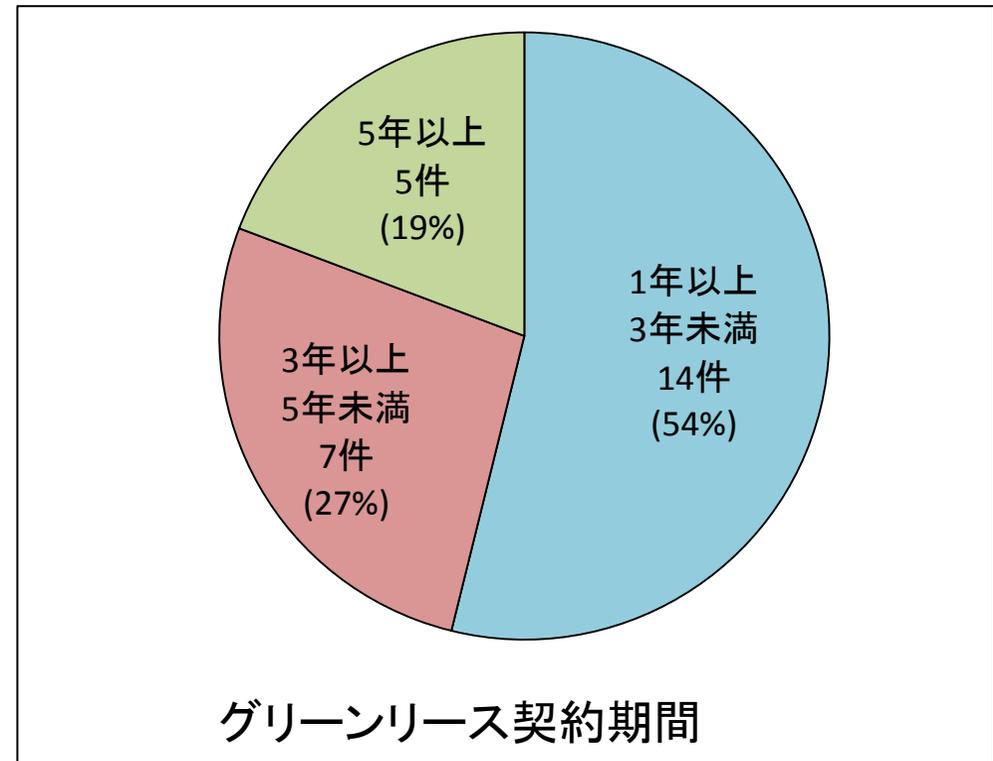
～助成事業の募集結果～

### 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～

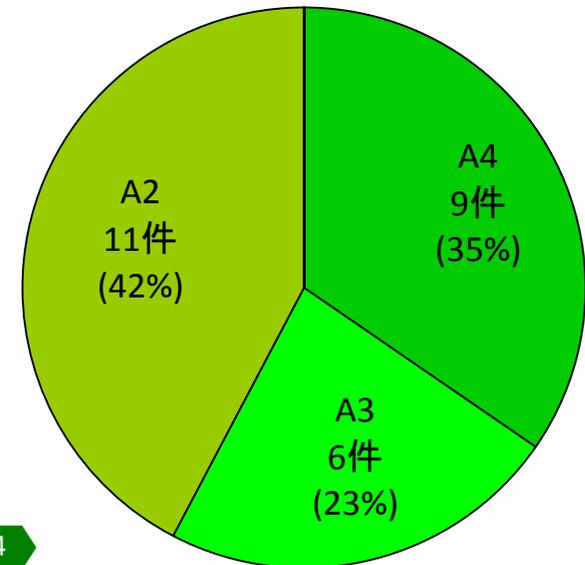
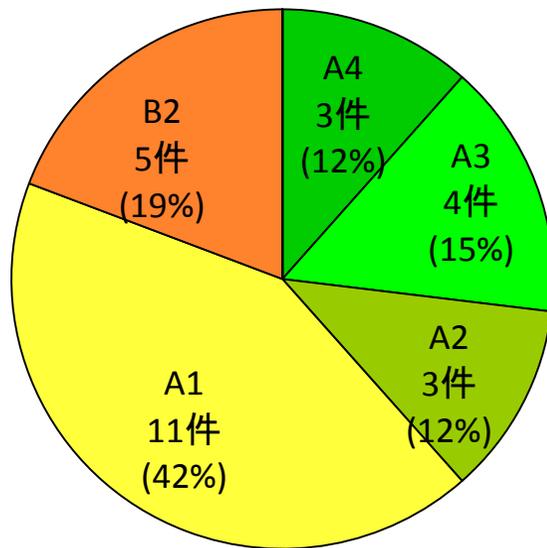
### C 省エネ効果

改修前

- ・申請要件(A2)未達のビルが16件
- ・平均はA1程度

改修後

- ・最も省エネレベルの良いA4が9件
- ・平均はA3程度



# 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 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"

# 3 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？

# 3 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

# 3 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分から、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/m <sup>2</sup> 、●円/月、●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！



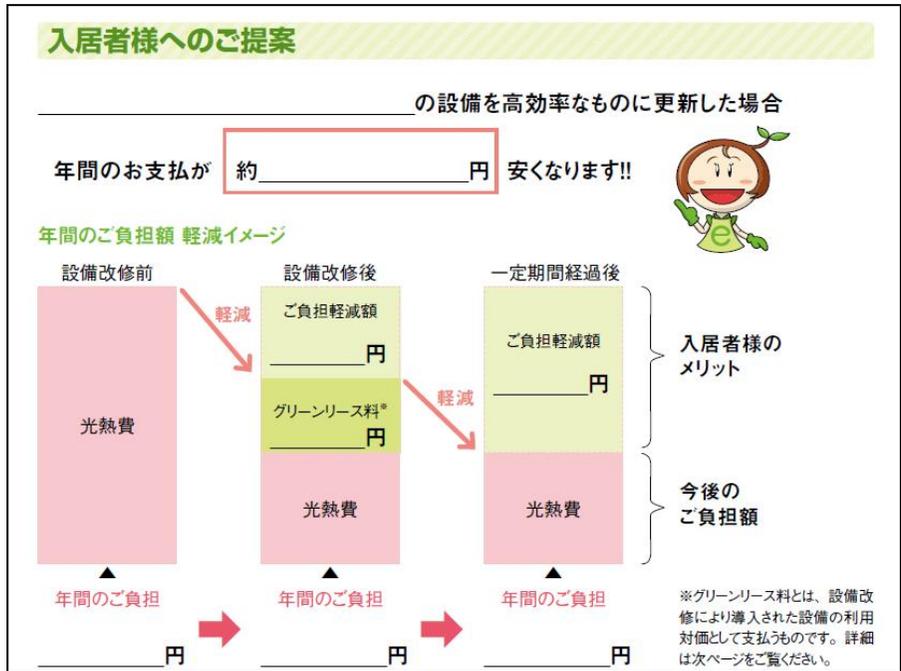
# 3 グリーンリース実践のポイント

## ➤ 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？

### 「テナント配布用チラシ」の一部(例)



テナントへの説明に当たっては、「グリーンリース実践の手引」中の「配布用チラシ」を活用して説明できます！



# 3 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



# 3 グリーンリース実践のポイント

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。

### 3 グリーンリース実践のポイント

#### 【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。削減効果の算定とグリーンリース料の設定方法は、「グリーンリース実践の手引」p.21を参考にしてください。

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。

# 3 グリーンリース実践のポイント

## 【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

## 【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。

## 【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



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！

# 3 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くださいね！



# 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！



# 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！



# 「グリーンリース実践の手引」公開

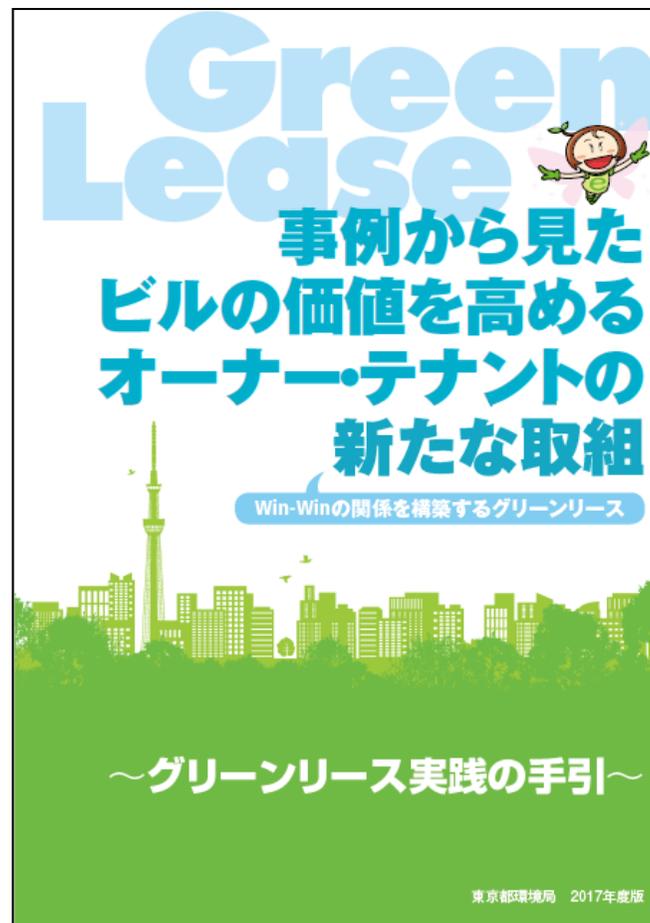
- グリーンリースの実例や手順を分かりやすく解説した「**グリーンリース実践の手引**」を公開しています。
- 助成金の申請やグリーンリースに取り組むことを検討されている方は、本手引を参考にしてください。

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/green\\_lease.html](http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/climate/businesses/green_lease.html)



＜グリーンリース実践の手引 表紙＞



# 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



### ▼ 事業所概要

- 竣工年月 1960年頃
- 延床面積 7,500㎡程度
- 用途 テナントビル(商業複合系)
- テナント数 2テナント
- 階数 地上8階 地下1階



# グリーンリース取組事例

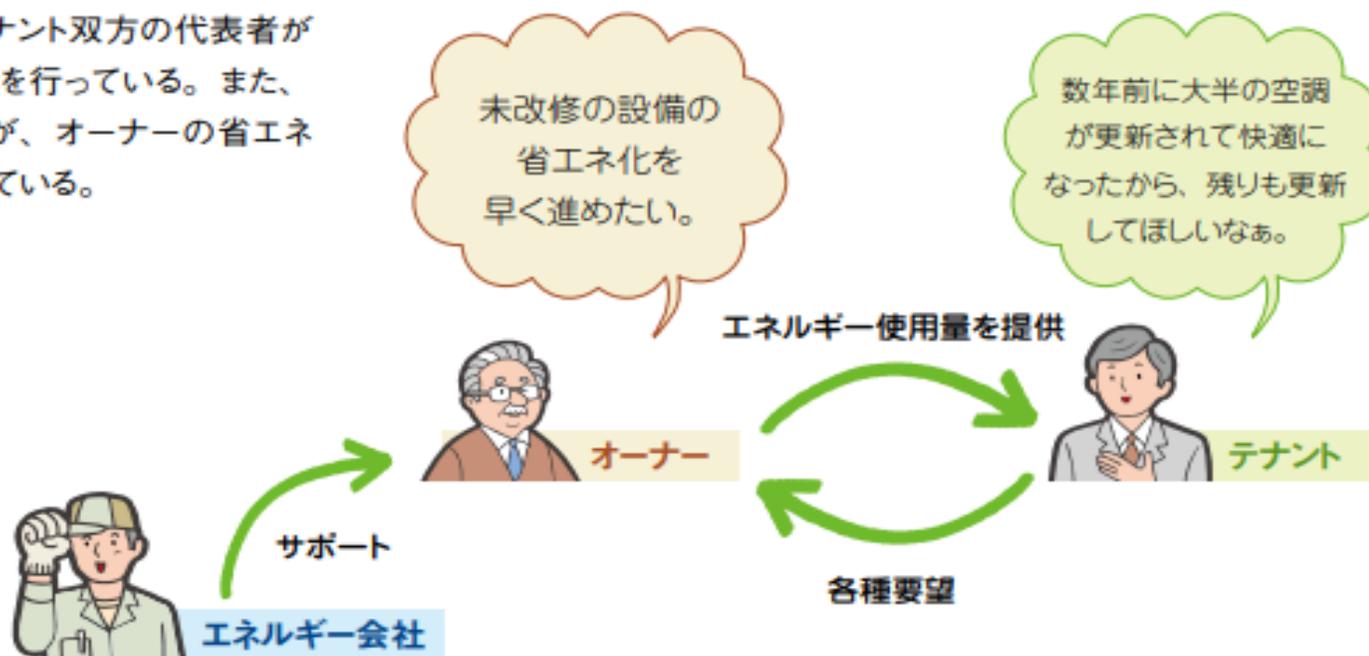
## 事例1

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

### ▼ グリーンリース実施前

#### ▼ ビル管理の状況

オーナー、テナント双方の代表者が定期的に打合せを行っている。また、エネルギー会社が、オーナーの省エネ対策をサポートしている。

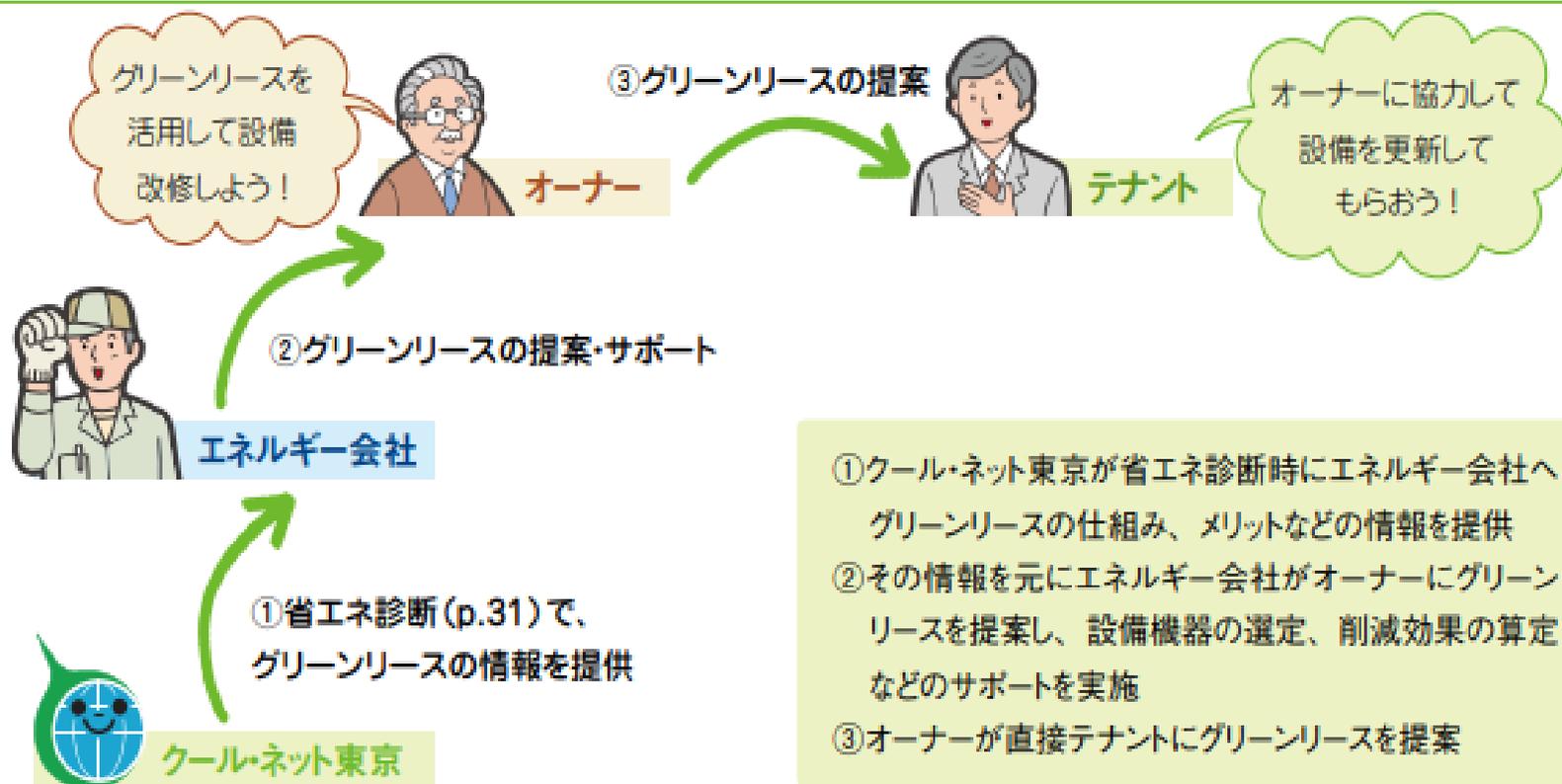


# グリーンリース取組事例

## 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

### ▼ 取組の経緯



# グリーンリース取組事例

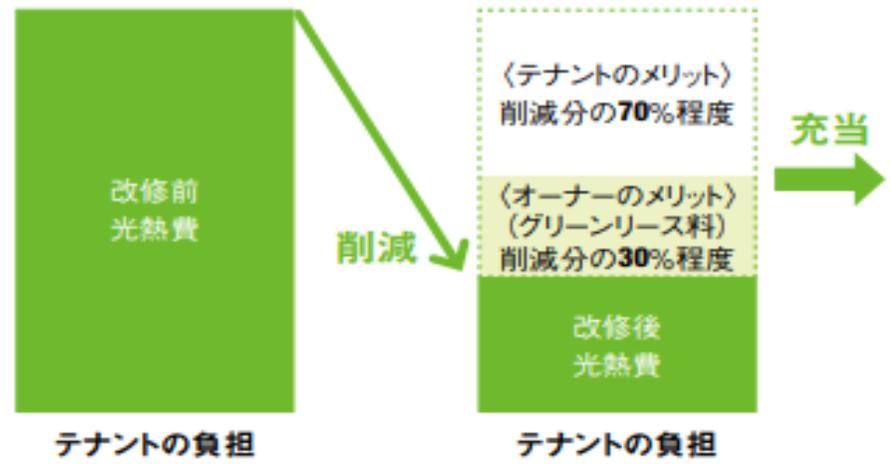
## 事例1

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

### ▼ グリーンリース契約内容

空調、給湯設備について、テナントからオーナーへ定額の月額サービス料(グリーンリース料)を支払う。

- 事業所の大半を占める1テナントと10年超のグリーンリース契約を締結
- 空調、給湯設備の改修は、省エネ性だけでなく、災害などの非常時対応を考慮して、LPガスを燃料とする設備を選定



改修費用	約1,500万円
助成金額*	約750万円
差額	約750万円

テナントからオーナーに支払うグリーンリース料を差額に充当した場合は、10年程度(契約期間内)で投資回収できる見込みです。



※本事例は、グリーンリース普及促進事業(平成30年度まで)の助成金を活用しています。

# 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

### ▼ 成功の秘訣

**1** クール・ネット東京の省エネ診断により、グリーンリースの情報を収集

**2** オーナー、テナント双方のグリーンリース契約締結の権限を有する者が直接協議

**3** 長期間にわたるグリーンリース契約のため、エネルギー価格の変動を受けないようグリーンリース料は定額(固定)で設定

# 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・手引き	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。



## 【参考資料】

- グリーンリースの取組事例  
(グリーンリース普及促進事業の助成金を活用)
- 低炭素ベンチマーク

# グリーンリース取組事例の紹介

省エネ診断をきっかけに、エネルギー会社がオーナーをサポートしてグリーンリースに取り組んでいるね。

## 1 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

▼事業所概要

- 竣工年月 1960年頃
- 延床面積 7,500㎡程度
- 用途 テナントビル(商業複合系)
- テナント数 2テナント
- 階数 地上8階 地下1階

▼グリーンリース実施前

▼ビル管理の状況

オーナー、テナント双方の代表者が定期的に打合せを行っている。また、エネルギー会社が、オーナーの省エネ対策をサポートしている。

未改修の設備の省エネ化を早く進めたい。

数年前に大半の空調が更新されて快適になったから、残りも更新してほしいなあ。

エネルギー使用量を提供

各種要望

サポート エネルギー会社

オーナー

テナント

### ▼グリーンリースの取組内容

#### ▼取組の経緯

①クール・ネット東京が省エネ診断時にエネルギー会社へグリーンリースの仕組み、メリットなどの情報を提供

②その情報を元にエネルギー会社がオーナーにグリーンリースを提案し、設備機器の選定、削減効果の算定などのサポートを実施

③オーナーが直接テナントにグリーンリースを提案

#### ▼グリーンリース契約内容

空調、給湯設備について、テナントからオーナーへ定額の月額サービス料(グリーンリース料)を支払う。

事業所の大半を占める1テナントと10年超のグリーンリース契約を締結

空調、給湯設備の改修は、省エネ性だけでなく、災害などの非常時対応を考慮して、LPガスを燃料とする設備を選定

改修費用	約1,500万円
助成金額*	約750万円
差額	約750万円

テナントからオーナーに支払うグリーンリース料を差額に充当した場合は、10年程度(契約期間内)で投資回収できる見込みです。

\*本事例は、グリーンリース普及促進事業(平成30年度まで)の助成金を活用しています。

#### ▼成功の秘訣

- 1 クール・ネット東京の省エネ診断により、グリーンリースの情報を収集
- 2 オーナー、テナント双方のグリーンリース契約締結の権限を有する者が直接協議
- 3 長期間にわたるグリーンリース契約のため、エネルギー価格の変動を受けないようグリーンリース料は定額(固定)で設定

グリーンリース契約期間内に、投資回収できる見込みなんだって！

オーナーもテナントも社長同士が定期的に打合せをしているんだって！

# グリーンリース取組事例の紹介

## 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



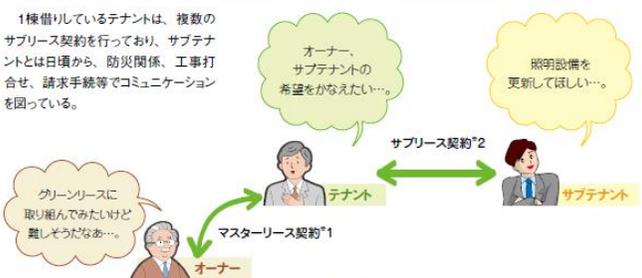
- ▼ 事業所概要
- 竣工年月 1975年頃
  - 延床面積 12,000㎡程度
  - 用途 テナントビル(オフィス系)
  - テナント数 1テナント(マスターリース)  
12テナント(サブリース)
  - 階数 地上12階 地下1階



### ▼ グリーンリース実施前

#### ▼ ビル管理の状況

1棟借りしているテナントは、複数のサブリース契約を行っており、サブテナントとは日頃から、防災関係、工事打合せ、請求手続等でコミュニケーションを回っている。



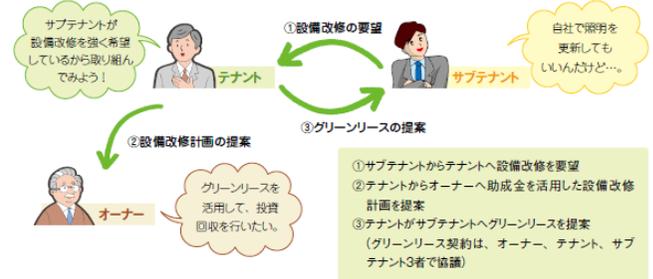
※1 マスターリース契約とは…転賃することを前提に、オーナーから物件を一括して賃貸する契約のこと。  
※2 サブリース契約とは…マスターリース契約で賃貸した物件を入居者に転賃する契約のこと。

オーナー、テナント、サブテナントが一体となってグリーンリースに取り組んだ事例だよ！



### ▼ グリーンリースの取組内容

#### ▼ 取組の経緯

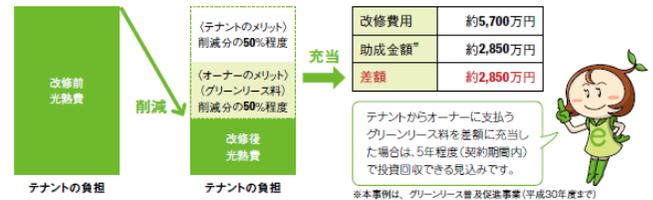


- ①サブテナントからテナントへ設備改修を要望
- ②テナントからオーナーへ助成金を活用した設備改修計画を提案
- ③テナントがサブテナントへグリーンリースを提案(グリーンリース契約は、オーナー、テナント、サブテナント3者で協議)

### ▼ グリーンリース契約内容

照明の利用の対価として、テナントからオーナーへ月額サービス料(グリーンリース料)を支払う。【月額サービス料: (削減量×一定割合(50%程度))×単価】

オーナーとテナント、テナントと12のサブテナントで、それぞれ5年間のグリーンリース契約を締結  
照明設備の改修は、FLRからLEDに改修する際に、過剰な照度とならないよう照明台数を削減



テナントからオーナーに支払うグリーンリース料を差額に充当した場合は、5年程度(契約期間内)で投資回収できる見込みです。

※本事例は、グリーンリース普及促進事業(平成30年度まで)の助成金を活用しています。



第三者のサポートなしで、関係者だけで取り組んだんだね！

### ▼ 成功の秘訣

1棟借りテナントが中心となり、初期費用を負担するオーナーと光熱費が削減されるサブテナントのそれぞれに、グリーンリースのメリットを分かりやすく説明



# グリーンリース取組事例の紹介

光熱費削減分の80%を  
テナントからオーナーに  
還元する契約だよ！

## 3 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



▼事業所概要

- 竣工年月 1985年頃
- 延床面積 4,000㎡程度
- 用途 テナントビル(オフィス系)
- テナント数 3テナント
- 階数 地上8階 地下1階

▼グリーンリース実施前

▼ビル管理の状況

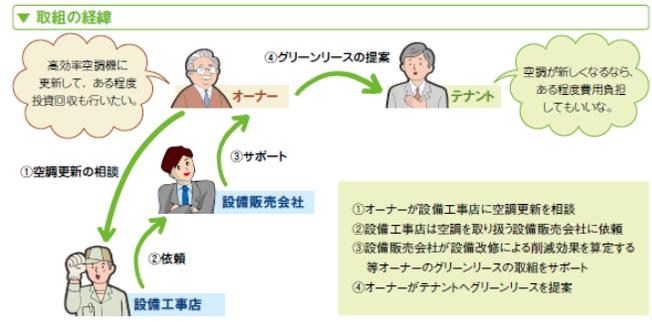
オーナーは、管理担当者をビル内に配置して各種対応を行っている。また、テナントへより詳細なデータとして、各階のエネルギー使用量を提供している。空調は、設備工事店が定期的にメンテナンスを行っている。

照明はLED化したから、空調を高効率化した。  
各階のエネルギー使用量を提供  
空調が新しくなるのもっと快適になるよ。

設備工事店  
各種要望  
オーナー  
テナント

テナントにより詳細なデータの提供を行っているよ！

## ▼グリーンリースの取組内容

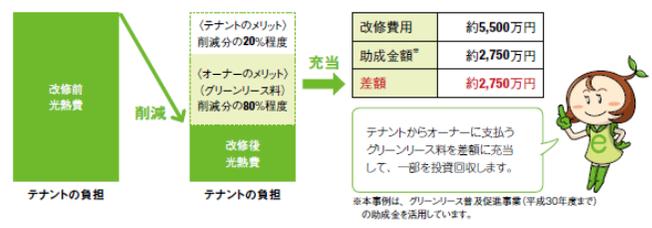


- ①オーナーが設備工事店に空調更新を相談
- ②設備工事店は空調を取り扱う設備販売会社に依頼
- ③設備販売会社が設備改修による削減効果を算定する等オーナーのグリーンリースの取組をサポート
- ④オーナーがテナントへグリーンリースを提案

## ▼グリーンリース契約内容

導入した空調の利用の対価として、テナントからオーナーへ定額の年額サービス料(グリーンリース料)を支払う。  
※昨年の電力使用量の実績から毎月の稼働時間を算定し、それを用いて設備更新後の削減量を推計し、削減分の80%程度に相当する金額をグリーンリース料とする。

入居する全3テナントと5年間のグリーンリース契約を締結



支払いは年額固定にして、テナントの手間を軽減しているね！

## ▼成功の秘訣

- 1 空調設備やグリーンリースの知見を有する設備販売会社を中心となり、オーナー、テナントのそれぞれに、グリーンリースのメリット等を図表を用いて分かりやすく説明
  - 2 グリーンリース料は年間で定額(固定)に設定
- オーナー、テナント、設備販売会社での打合せは1回だけで合意
- テナントの支払の手間を軽減





# グリーンリース取組事例の紹介

## 5 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

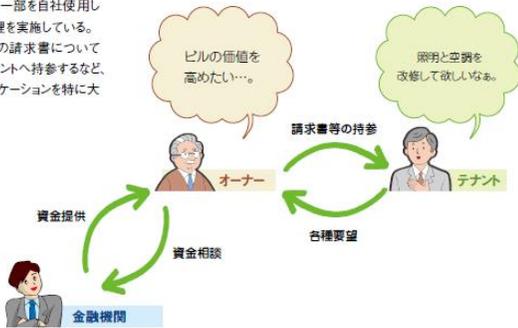


- ▼事業所概要
- 竣工年月 1996年頃
  - 延床面積 1,500㎡程度
  - 用途 テナントビル(オフィス系)
  - テナント数 14テナント
  - 階数 地上7階 地下1階

### ▼グリーンリース実施前

### ▼ビル管理の状況

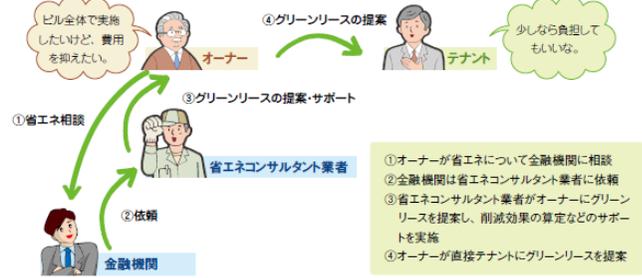
オーナーはビルの一部を自社使用しており、自らビル管理を実施している。毎月の光熱水費等の請求書については、郵送ではなくテナントへ持参するなど、対面形式のコミュニケーションを特に大切にしている。



オーナーはテナントに請求書を“持参”“だって！”

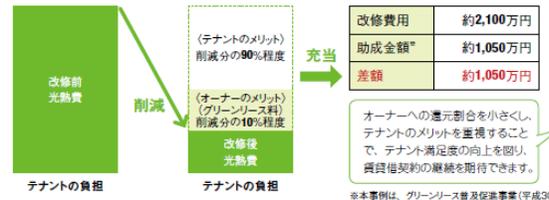
### ▼グリーンリースの取組内容

#### ▼取組の経緯



#### ▼グリーンリース契約内容

- 導入した空調、照明の利用の対価として、テナントからオーナーへ定額の年額サービス料(グリーンリース料)を支払う。
- 室内温度に関して、夏季28℃、冬季20℃になるよう空調温度を設定する。



\*本事例は、グリーンリース普及促進事業(平成30年度まで)の助成金を活用しています。

#### ▼成功の秘訣

- 1 テナントとの対面の打合せを大切にしている  
オーナーがテナントに直接提案
- 2 省エネコンサルタント業者がオーナーのグリーンリースの取組を全面的にサポート
- 3 グリーンリース料は年間で定額(固定)に設定  
テナントの支払の手間を軽減

省エネコンサルがオーナーをサポートしてるわ！

運用改善のグリーンリース契約も10テナントとしているよ！

# 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>)

# 【参考】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

# 【参考】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