

# 千代田区 テナントビルの グリーンリース普及促進事業

平成30年10月26日(金)

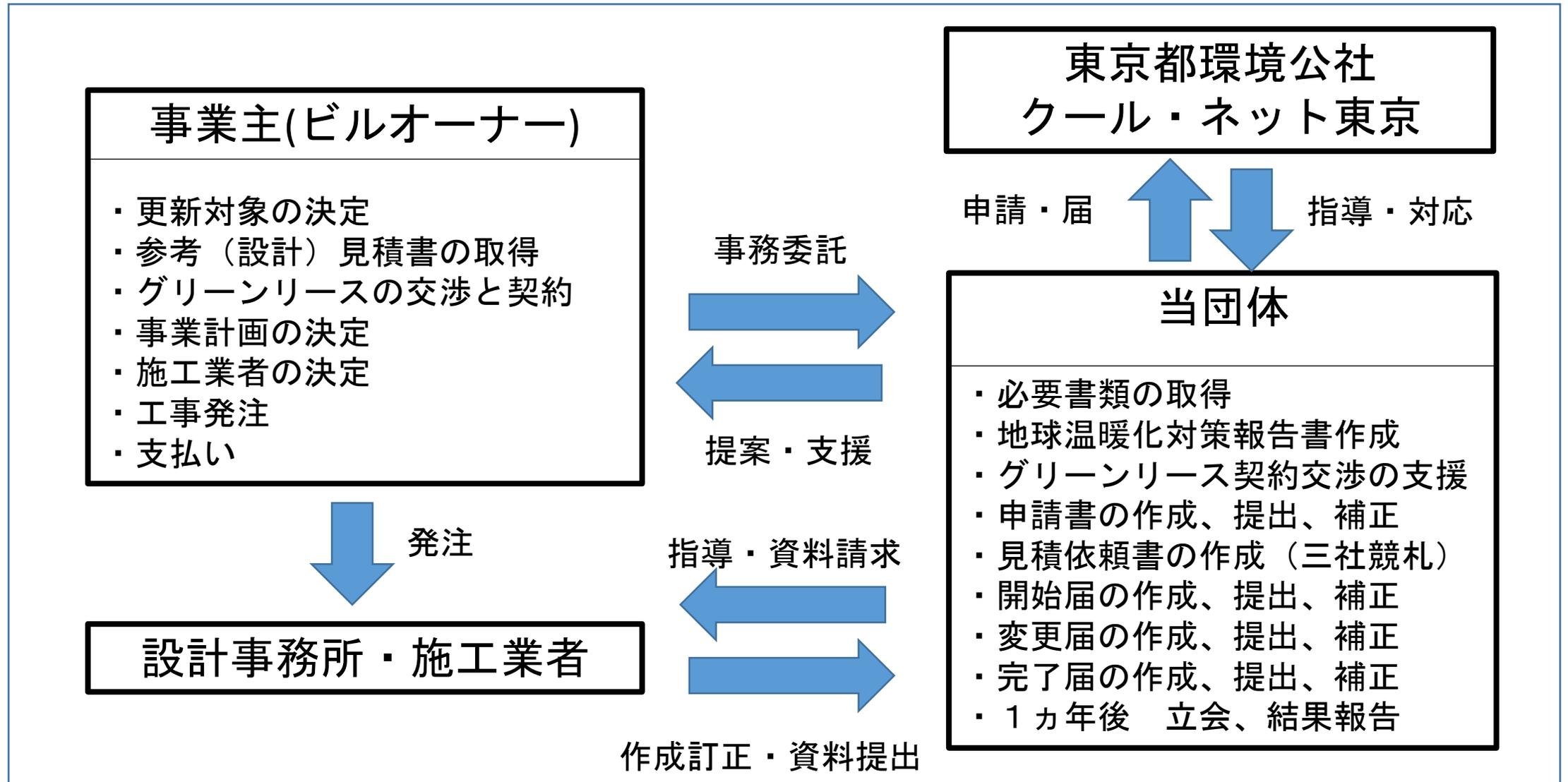


事務局長 倉内 暁 浩

# 受託のきっかけ

- 事業者様が東京都の本事業説明会に参加し、開示されている「グリーンリースのアドバイスができるビジネス事業者一覧」をご覧になり、電話にて問合せがあった。
- 当時、某空調機メーカーにて環境省の補助事業「CO2削減ポテンシャル診断」を実施してるが、東京都の本事業実施に向けてのサポート(申請代行)を打診され、当団体は利益追求不要団体であり特定企業とも関係は無く、環境省の診断機関として同様の活動も実施しており、このセカンドオピニオンとしてのアドバイスと共に、本事業のサポートを受託し事業を開始した。
- 契約内容（BtoB）  
成功報酬型の業務委託契約「秘密保持、安価な報酬、業務内容（地球温暖化対策報告～申請・採択～改修工事・完了支援～1ヶ年後の診断立会・地球温暖化対策報告書まで）次頁による」

# 当団体の役割＝申請及び各種届事務の受託



# テナントビルの概要（オフィス系・中規模）

- 地上9階＋地下1階 / 延べ床面積 3,975m<sup>2</sup>
- 築20年の100%オフィス / 100%テナントビル
- テナント 2社（1社とビル管理事務所）満室
  
- 更新設備
  - ▷ ビル用マルチエアコン
  - ▷ 全熱交換器
  - ▷ 照明器具 } 全数更新（電力 55% 削減）
- ベンチマーク A1- (60.3kg/m<sup>2</sup>) → A4 (29.1kg/m<sup>2</sup>)
- 工期 自：平成30年4月 至：平成30年6月
- グリーンリース 平成30年7月開始

# グリーンリース契約の内容

東京都助成制度関連資料や当団体が他地域で実施しているスマートエスコ事業での契約内容をベースに次のとおり提案し、賃貸借契約書の補足事項「グリーンリースに関する覚書」として締結して頂いた

- グリーンリースの契約期間 工事完了月の翌月から3年間
- 消費電力のベースライン＝直近3年間の当月実績値の平均(kWh/月)
- グリーンリース消費電力量＝当月ベースラインー当月消費電力量
- 電力単価（円/kWh）＝当月請求料金÷当月消費電力量
- グリーンリース対象電力料金＝グリーンリース消費電力量×電力単価
- グリーンリース料率＝30%
- グリーンリース月額＝グリーンリース対象電力料金×30%をテナントが協賛金として各月毎負担

# グリーンリース交渉の課題

- 基本「省エネ投資の成果を分かち合う」という論理は通じにくい
- テナントの主張
  - ▷ 設備の修理や更新はオーナーの負担であり義務(賃貸借契約)
  - ▷ 電力料の軽減は更新の結果に過ぎない
  - ▷ 助成が受けられる為に協力するテナントへの電力料削減の見返りはあって当然
  - ▷ 更新に伴いビルの価値は幾分向上すると思われるが家賃の値上げは受け容れ難い
  - ▷ 更新に伴う負担をテナントに求めるのは不合理
- オーナーの主張
  - ▷ 更新に伴う負担を求めてはいない(壊れたから直す訳でない)
  - ▷ テナントが単独で同レベルの省エネに取り組むことは困難
  - ▷ 省エネ投資の成果を分かち合うということだ(東京都の制度)

# グリーンリース交渉への提案

- 当団体ではグリーンリース交渉はおこなわず、テナント納得の提案をオーナーに提示し、テナント交渉は全てオーナーがおこない説得して頂いた
- 一般的におこなわれている老朽化対策の手法
  - ▷ 一括更新はせず、故障が生じたら個別の修理・更新で対応してる
  - ▷ この場合、オーナー(効率の悪い高価投資)及びテナント(老朽機器による高価光熱費)双方が高負担を強いられてる事を理解すべき(これを合理的にシミュレーションするには設備年齢がキーになる)
- 合理的なシミュレーションを示す(設備寿命に至る迄に一括更新)
  - ▷ 助成により一括更新をした場合の同負担を試算
  - ▷ 更新の成果の適切な配分「Win-Win」を試算
  - ▷ 双方が恩恵を受けるグリーンリース契約案を提示

# まとめ

- テナント意識から経営意識としての省エネに、意識を誘導するための論理及び提案資料の構成が重要
- 設備寿命まで、ある程度の余命が想定できる設備年齢で取り組まないと、「オーナーの義務」意識が拡大し、テナント意識からの脱皮が難しくなる
- 助成による負担軽減と、グリーンリースによる投資対効果を前提に、法定耐用年数経過後、早めの取り組みが重要

ご清聴ありがとうございました



〒162-0825 新宿区神楽坂5-37 高村ビル3階 電話 03-6380-0759 Fax 03-6228-1277  
Mail [solu@gia-shigenenergy.jp](mailto:solu@gia-shigenenergy.jp) URL <http://www.gia-shigenenergy.jp>