



CARBON MANAGEMENT

グリーンリースセミナー
「物流センターに於ける取組について」

2018年10月26日

日本カーボンマネジメント株式会社

■ 会社概要

役員	代表取締役社長 佐々木 譲 取締役業務執行責任者 長谷川 浩史	役員・社員数	28名
所在地	本社：東京都板橋区板橋1-42-18ユニティフォーラム板橋4F 関西支社：大阪市淀川区西中島5-7-19第7新大阪ビル10F	設立・資本金	2010年7月1日 35,000千円
有資格者	エネルギー管理士4名 1級電気工事施工管理技士1名 中小企業診断士1名 建築設備士1名 宅地建物取引士1名		
事業者登録	東京都：地球温暖化対策ビジネス事業者 埼玉県：省エネ診断事業者 環境省：企業版2℃目標・RE100アドバイザー		

■ 沿革

2010年7月	板橋区企業活性化センター内スタートアップオフィスにて、資本金300万円で会社を設立する。
2011年11月	本社を移転、社員採用を開始する。
2013年9月	「ビッグデータを活用したエネルギー管理支援サービスの事業展開」の事業計画を策定し、経営革新認定制度に承認される。
2014年7月	資本金を1,000万円にする。
2015年6月	決算期を6月から9月に変更する。
2016年9月	関西支社を設立。
2016年10月	東京都経営革新計画優秀賞で「ビッグデータを活用したエネルギー管理支援サービスの事業展開」が、奨励賞を受賞する。
2016年10月	資本金を3,000万円にする。
2016年11月	2016年～2020年9月までの事業計画を策定し、経営力向上計画の認定を受ける。
2016年12月	業務拡張のため、東京本社を移転する。
2017年9月	資本金を3,500万円にする。

オフィスビル省エネ補助金支援実績

事業年度	延床面積	フロア数	補助率	省エネ率	総事業費 (内装費等含む)	補助対象経費 (設備費、工事費)	補助金額	更新設備				
								EMS	照明	空調	変圧器	ELV
2015年度	5,231㎡	B2F/8F	2/3	22.5%	¥137,470,993	¥126,432,043	¥84,288,028					
	2,730㎡	8F	1/2	15.8%	¥71,279,980	¥34,360,700	¥17,180,350					
	2,821㎡	B1F/9F	1/2	24.9%	¥13,539,780	¥13,389,780	¥6,694,890					
	5,641㎡	B1F/9F	1/2	21.6%	¥115,844,976	¥73,672,008	¥36,836,004					
2016年度	5,115㎡	B1F/11F	1/2	24.2%	¥117,180,000	¥104,595,600	¥52,297,800					
	2,458㎡	8F	1/2	28.6%	¥27,926,748	¥23,765,980	¥11,882,989					
	3,360㎡	6F	1/2	21.7%	¥53,081,709	¥45,759,731	¥22,879,865					
	1,459㎡	3F	1/2	15.2%	¥18,318,960	¥16,184,500	¥8,092,250					
	4,966㎡	B1F/8F	1/2	18.1%	¥107,654,400	¥85,863,898	¥42,931,948					
2017年度	2,965㎡	B1F/8F	1/3	-	¥213,702,887	¥64,877,040	¥21,625,680					
	2,048㎡	1F/8F	1/2	-	¥65,380,000	¥32,593,183	¥16,296,000					
	4,243㎡	B1F/9F	1/2	-	¥58,970,000	¥46,269,387	¥23,134,000					
	4,371㎡	B1F/7F	1/2	-	¥29,050,000	¥24,991,704	¥12,495,000					
	13,816㎡	B2F/12F	1/2	-	¥83,184,044	¥61,984,484	¥30,992,000					

製造業の省エネ補助金支援実績

事業年度	業種	省エネ率	総事業費	補助率	補助金交付額	補助対象設備					
						EMS	照明	空調	冷凍機	圧縮機	成型機
2015年度	プラスチック工場	19.5%	¥67,600,000	2/3	¥44,012,600						
	食品工場	15.2%	¥108,153,700	1/2	¥45,867,190						
	食品工場	16.2%	¥170,000,000	1/2	¥66,396,660						
2016年度	食品工場	19.3%	¥70,956,000	1/2	¥30,250,000						
	食品工場	13.7%	¥347,811,936	1/3	¥136,744,475						
	プラスチック工場	23.3%	¥97,344,627	1/2	¥44,514,977						
	工作機械製造工場	15.6%	¥284,871,600	1/2	¥120,910,500						
	金型製造工場	23.8%	¥56,314,861	1/2	¥23,911,695						
	半導体製造工場	11.7%	¥65,944,800	1/2	¥28,860,000						
	プラスチック工場	34.0%	¥58,482,000	1/2	¥26,225,000						
	プラスチック工場	24.2%	¥34,264,080	1/3	¥10,263,333						
	食品工場	24.3%	¥63,828,000	1/2	¥27,625,000						
	金型製造工場	10.8%	¥15,670,000	1/3	¥5,159,000						
2017年度	木工品製造工場	19.9%	¥46,598,322	1/3	¥14,793,000						
	生産用機械器具製造業	21.0%	¥51,483,600	1/2	¥21,543,100						
	生産用機械器具製造業	10.9%	¥57,628,800	1/2	¥24,531,395						
	輸送用機械器具製造業	18.0%	¥66,484,000	1/2	¥31,861,250						
	食品工場	21.3%	¥174,918,180	1/2	¥87,459,090						
食品工場	16.3%	¥179,117,100	1/2	¥78,108,000							

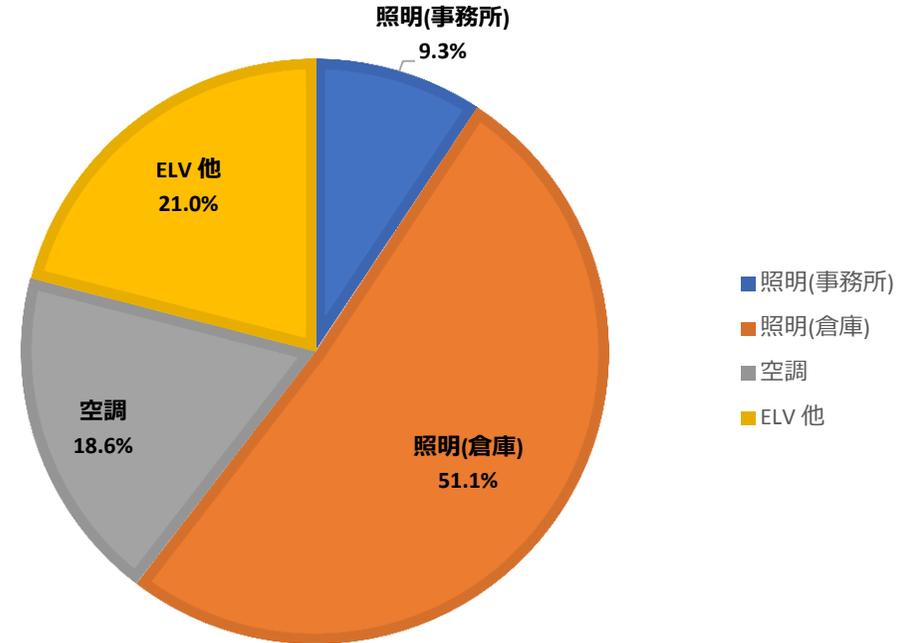
事例紹介

建物外観



	概要
事業所名	A社様(オーナー様) 物流センター (東京都大田区)
竣工年	1988年9月 (築30年)
延床面積	9,382.20m ² (4階建て)

エネルギー使用割合

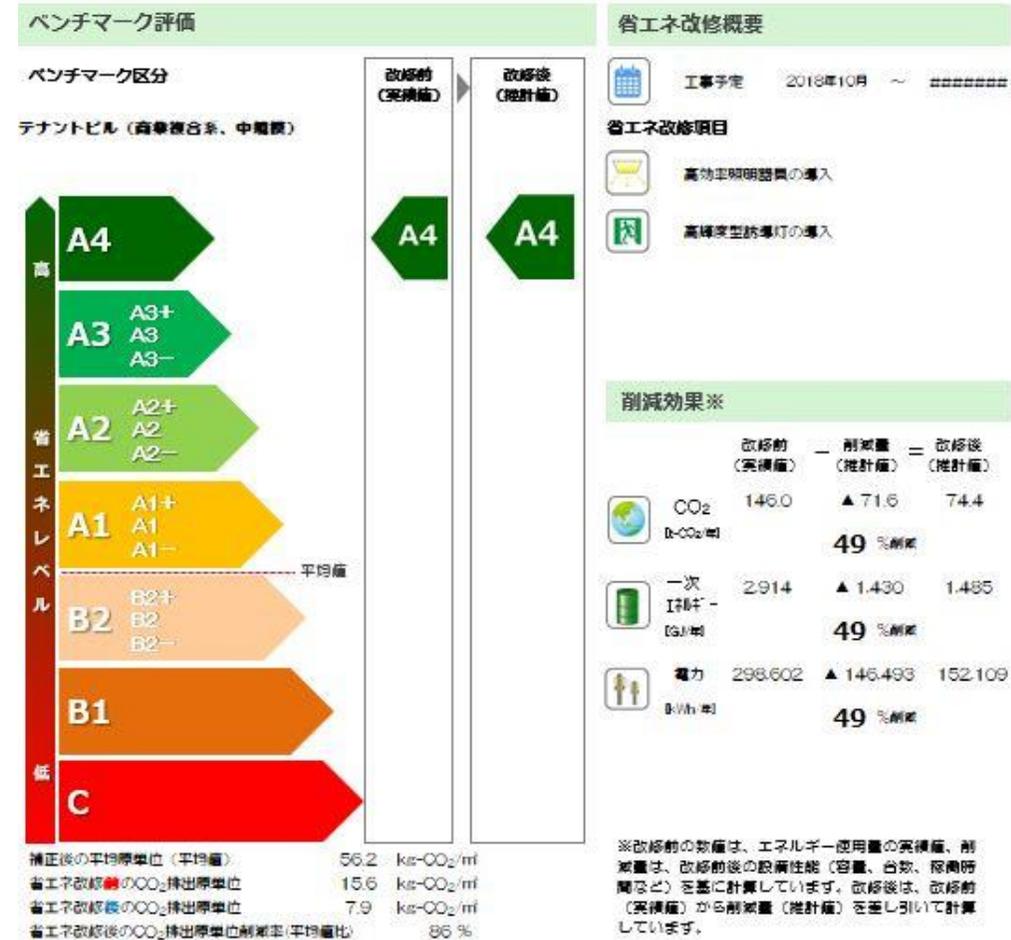


	年間エネルギー-使用量 (kWh)	CO2換算 (t)	使用割合
照明(事務所)	27,772	13.6	9.3%
照明(倉庫)	152,670	74.7	51.1%
空調	55,544	27.2	18.6%
エレベータ 他	62,616	30.6	21.0%
合計	298,602	146.0	100.0%

建物概略立面図

4F	事務所棟 〈照明・空調・OA〉	倉庫棟 〈照明・大型エレベータ〉
3F	事務所棟 〈照明・空調・OA〉	倉庫棟 〈照明・大型エレベータ〉
2F	事務所棟 〈照明・空調・OA〉	倉庫棟 〈照明・大型エレベータ〉
1F	事務所棟 〈照明・空調・OA〉	倉庫棟 〈照明・大型エレベータ〉

ベンチマーク評価



テナント様から施工会社様に照明機器更新のご相談

施工会社様から弊社にご相談

弊社にてデータ分析・簡易診断 (最適補助事業の選定)

オーナー・テナント様同席で補助事業のご説明

グリーンリース契約等の詳細設計⇒申請へ

グリーンリース契約雛形

覚書

貸主 _____ (以下「甲」という。)と借主 _____ (以下「乙」という。)とは、甲乙間で締結の貸室賃貸借契約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電力消費量のメーターによる計画及びその計画結果データの共有により、相互に協力して推進する。
なお、共有方法は、甲が乙に発行する請求書にて行うものとする

【省エネ型機器の導入】

第2条 甲は甲の費用負担の下で、下記の設備(以下「本設備」という。)を導入する。なお、本設備及び電力消費量を計測するメーターについては、甲の負担にて設置するため、乙は原状回復義務を負わないものとする。

記

1. 導入予定機器の内容
2. 照明機器の設置場所
当該施設内、賃借人専有部分(事務所) a)
3. 導入に伴う消費電力の推定削減量

【節電対策費】

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必要がある時はこの限りではない。
3乙は第2条規定の機器の導入により削減された電気料金の一部をオーナーに対し、節電対策費として支払う。
4甲及び乙は、原契約更新時に第2条規定の機器導入によって削減された電気料金の確認を行うものとする。確認の結果、推定削減量と大幅な乖離がある場合は、甲乙協議の上、節電対策費を見直すことができるものとする。

節電対策費 金 円(別途消費税)

【契約期間】

第4条 本覚書の契約期間は、20〇〇年 月 日から原契約の契約期間満了日までとする。ただし、原契約が更新された場合には、本覚書も原契約の契約期間と同期間更新されるものとし、その後も同様とする。

【その他】

第5条 本覚書に定め無き事項は、原契約によるものとする。

上記内容につき、合意の証として本覚書を2通作成し、甲、乙記名押印の上、各1通を保有する。

年 月 日

甲:

印

乙:

印

テナント様説明資料

〇〇〇〇ビル 省エネ改修工事概要

【オーナーの設備投資】

LED照明・空調機更新



【各テナントへの効果】

電力使用量削減
点灯寿命長期化
蛍光灯・電球交換頻度減少



階 様

電気料金削減額	100,000円/年	⇒	50% テナント還元	50,000円/年
---------	------------	---	------------	-----------

※昨年比で50,000円の電気料金削減予定です。

50% 省エネ設備改修費用	50,000円/年
	4,160円/月

※期間：2019年4月分(2018年5月請求)から

※省エネ設備改修費用として毎月の電気料金と合わせてご請求致します。

※LED化することにより、管球交換費用も削減できます。

管球交換想定費用
想定管球数 50本 × 管球想定単価200円 = 10,000円/年

オーナー様の懸念

- 原契約が1年更新のため照明更新後の短期解約リスクがある
- 費用削減効果の按分について

テナント様の懸念

- グリーンリース契約については特になし
- 照明を更新しないことで発生する業務上の支障

豊富な実績

- グリーンリース支援事業者の中で豊富な支援実績があり、削減効果の算出や契約内容の確認、テナント様向け資料の作成からご説明まで幅広く対応します。

事業所全体の 効率化

- 事業所（建物）全体で使用するエネルギーの最適化に向けて、既存設備の更新やエネルギーの運用改善、EMS・スマートメーター・自動検針システムの導入等、建物の付加価値を高めるコーディネートをします。

メーカーフリー

- 省エネ設備導入に際し、中立的な立場で品質・性能・価格を比較し、最もメリットの大きい製品を選定できるようにコーディネートします。

ご清聴ありがとうございました

お問い合わせ先

日本カーボンマネジメント株式会社

<http://j-cm.jp>

〒173-0004

東京本社：東京都板橋区板橋1-42-18

関西支社：大阪市淀川区西中島5-7-19

TEL：03-6912-471 FAX:03-6912-4472

E-mail：jcm-1g@j-cm.jp