

# グリーンリース 実践の手引



事例から見たビルの価値を高める  
オーナー・テナントの新たな取組

Win-Winの関係を構築するグリーンリース



# Green Lease

# グリーンリースに 取り組んでみませんか？

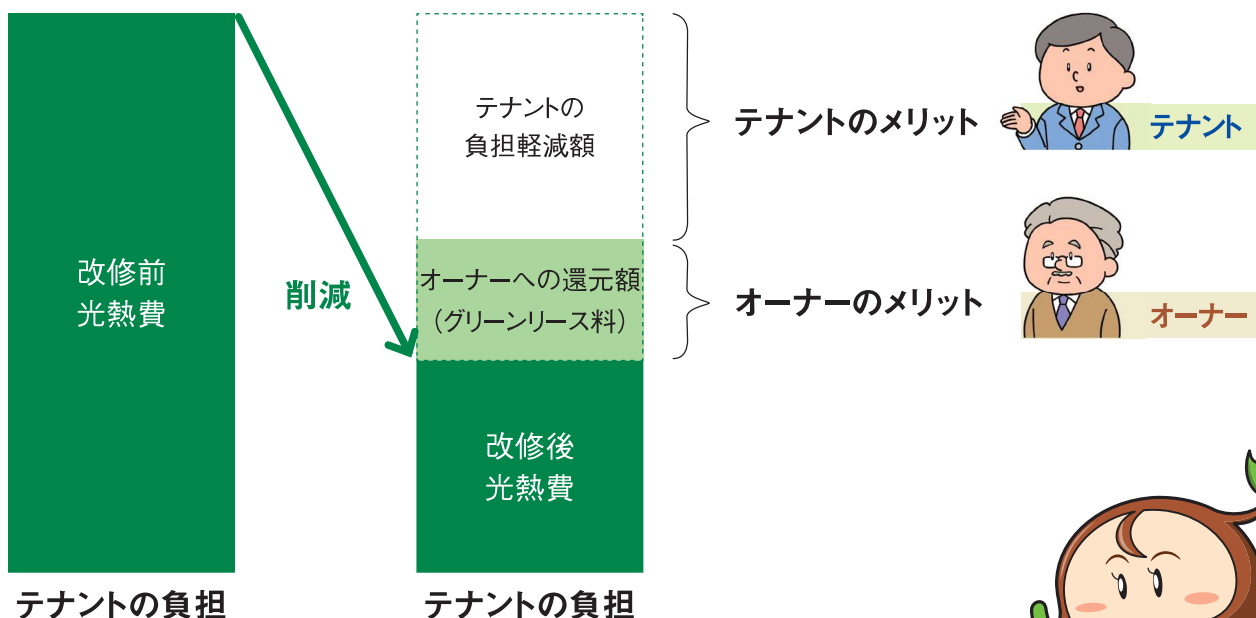


マスコットキャラクター“ecoのん”

まずは、グリーンリースに取り組まれた  
オーナー、テナントの声をみましょう！

## グリーンリースとは？

オーナーとテナントが協力して行う省エネ対策（設備改修）を契約書等で取り決め、  
光熱費の削減メリットを双方が受けられるようにする取組

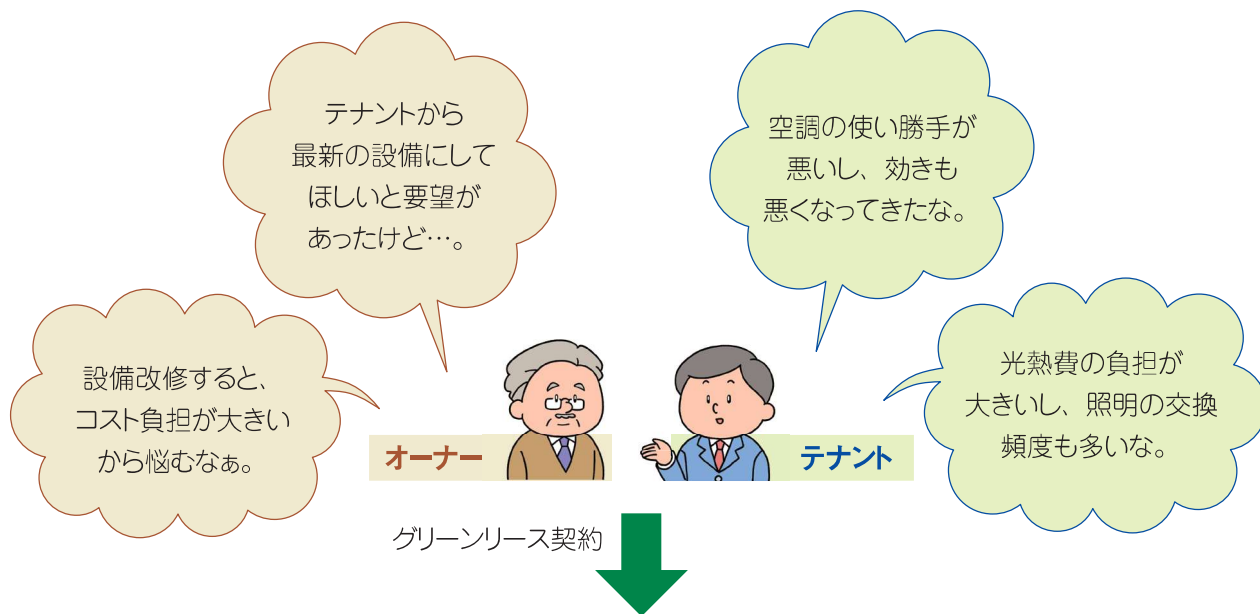


グリーンリースを詳しく知りたい方は  
取組事例の前に、P.19～21をご覧ください！



# オーナー、テナント双方にメリット! グリーンリースに取り組んだ 事業者の声

## 設備改修前 (グリーンリース実施前)



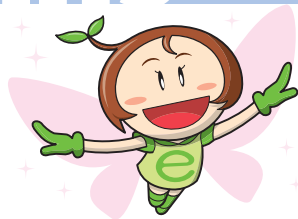
## 設備改修後 (グリーンリース実施後)



オーナー、テナント双方が協力して取り組むことで様々なメリットが生まれます。本冊子を読んで、協力してグリーンリースを進めていきましょう。

# Contents

## 目次



今回の「グリーンリース実践の手引」の改訂では、助成金を活用した事例のうち、新たに特徴的な2事例を追加しました。グリーンリースの実施に当たっては、ビルオーナー・テナント間の調整をいかに円滑に進めていくかがポイントです。このためグリーンリースの調整について、誰が主体的な役割を担ったのかという点などに着目し、事例を整理しました。

<b>1. グリーンリースの取組事例</b> .....	<b>1</b>
(グリーンリース普及促進事業の助成金を活用)	
〈オーナーが主体となってグリーンリースに取り組んだ事例〉	
<b>Aビル</b> (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した事例) .....	<b>2</b>
<b>Bビル</b> (設備リースを活用し、オーナーが初期投資の軽減を図りながらグリーンリースを推進した事例) ...	<b>4</b>
<b>NEW Cビル</b> (複数のビルにおいてグリーンリース契約を締結し、水平展開した事例) .....	<b>6</b>
〈一棟借りテナントが主体となってグリーンリースに取り組んだ事例〉	
<b>Dビル</b> (テナントが主体となってオーナー・サブテナントと三者での契約を実現した事例) ...	<b>8</b>
<b>NEW Eビル</b> (高齢者向け介護施設においてグリーンリース契約を実現した事例) .....	<b>10</b>
〈第三者(ビジネス事業者等)の働きかけによってグリーンリースに取り組んだ事例〉	
<b>Fビル</b> (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した事例) .....	<b>12</b>
<b>Gビル</b> (金融機関・ビジネス事業者・オーナーの三者連携によりグリーンリースに取り組んだ事例) ...	<b>14</b>
<b>Hビル</b> (ビジネス事業者が主体的な役割を担いグリーンリース契約を実現した事例) ...	<b>16</b>
<b>2. グリーンリースの基本</b> .....	<b>19</b>
(1) グリーンリースとは .....	<b>20</b>
(2) グリーンリースのメリット .....	<b>20</b>
(3) グリーンリースの種類 .....	<b>21</b>
<b>3. グリーンリースの手順</b> .....	<b>23</b>
(1) 事前準備 .....	<b>24</b>
(2) グリーンリース契約内容の検討 .....	<b>26</b>
(3) グリーンリース契約 .....	<b>30</b>
(4) 契約後の対応 .....	<b>34</b>
<b>4. グリーンリースに役立つ東京都の省エネ支援策</b> ...	<b>35</b>
〈巻末〉東京都の省エネ支援策 問合せ先一覧 .....	<b>42</b>



# 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)

この章では、中小テナントビルの  
グリーンリースの取組事例を紹介します。  
ご自身のビルの状況と比較してみましょう。





## 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した事例



### ▼ 本事例のポイント

本事例は、テナントからオーナーに支払われるグリーンリース料を、設備改修費用に充当している事例です。長期のグリーンリース契約によって、改修費用の大半が投資回収できる見込みとなっています。



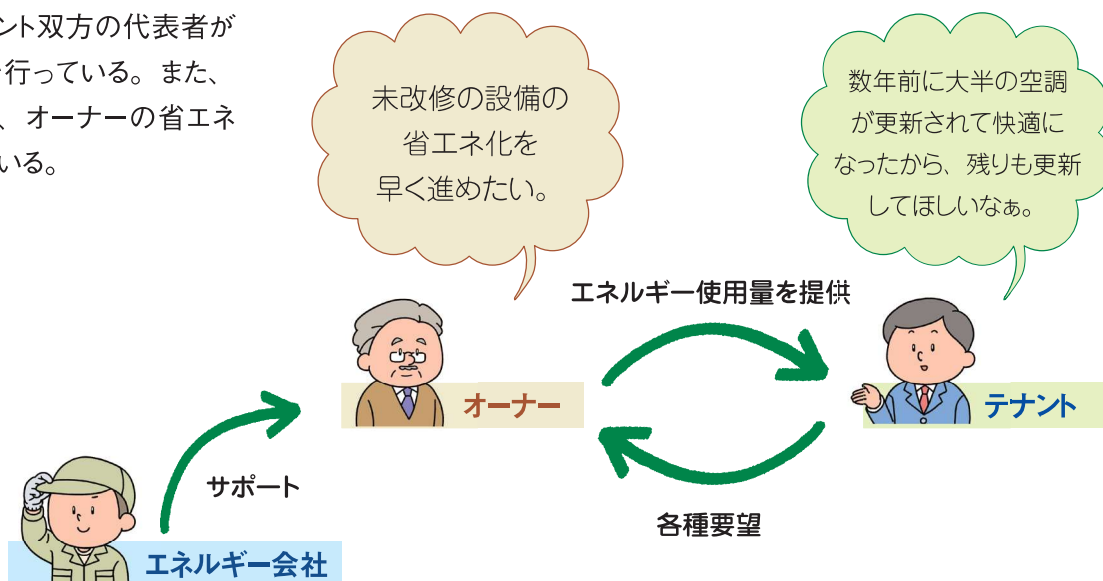
### ▼ 事業所概要

- 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

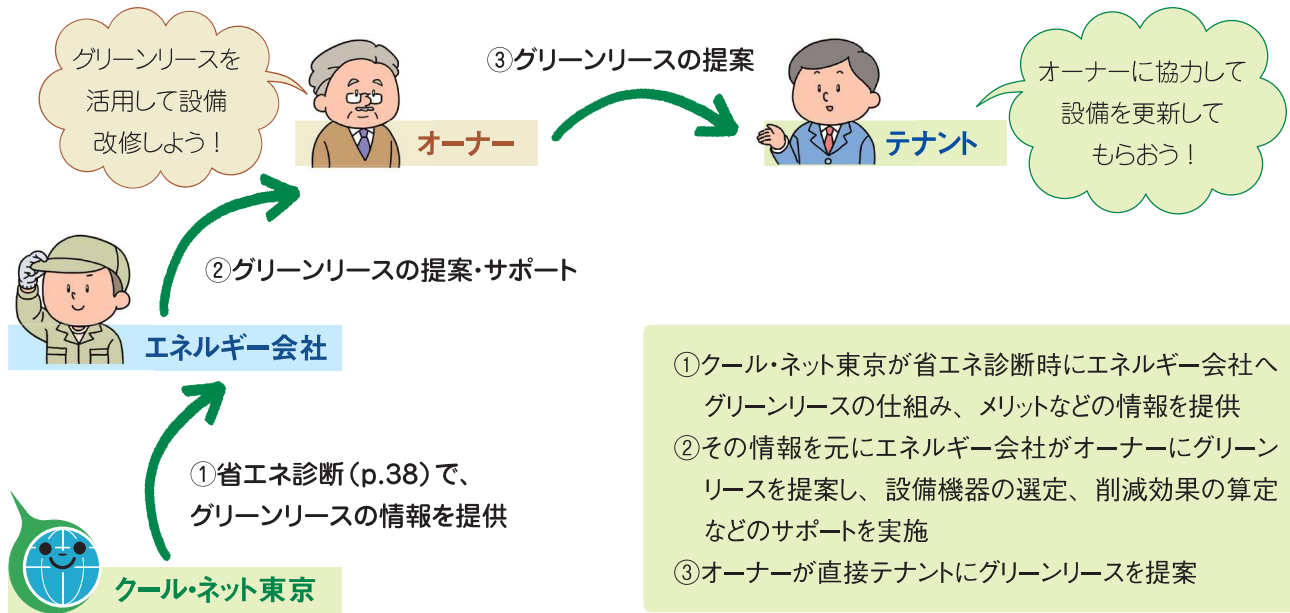
#### ▼ ビル管理の状況

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。



## ▼ グリーンリースの取組内容

### ▼ 取組の経緯

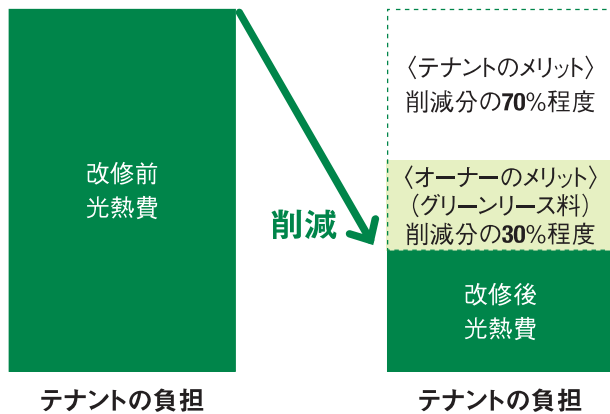


### ▼ グリーンリース契約内容

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



充当

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、エネルギー価格変動の影響を受けないようグリーンリース料は定額(固定)で設定

### グリーンリース実施後のテナントの声

グリーンリース契約の締結までにオーナーと何度も協議を重ね、詳細な説明を受けたので、契約内容に不満はない。設備も更新されて、実際に省エネ化が図られているので、実施して良かった。



## 設備リースを活用し、オーナーが初期投資の軽減を図りながらグリーンリースを推進した事例



### ▼ 本事例のポイント

本事例は、リースを活用し初期投資を抑えることで、自己資金では対応できなかったビル全体の改修を実施できた事例です。また、テナントから支払われたグリーンリース料をリース手数料等に充当したことで、オーナーの負担軽減が図れています。



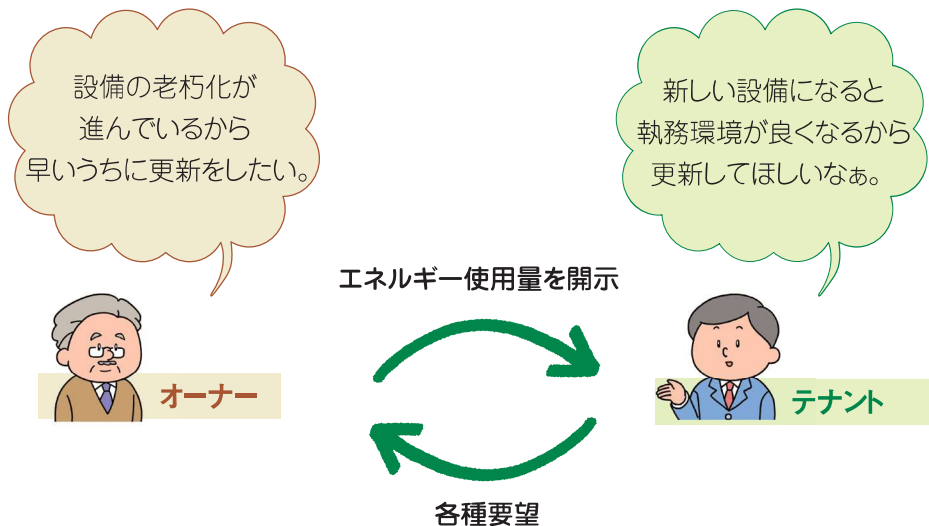
### ▼ 事業所概要

- 竣工年月 1970年頃
- 延床面積 5,200㎡程度
- 用途 テナントビル(商業複合系)
- テナント数 18テナント
- 階数 地上7階 地下2階

### ▼ グリーンリース実施前

#### ▼ ビル管理の状況

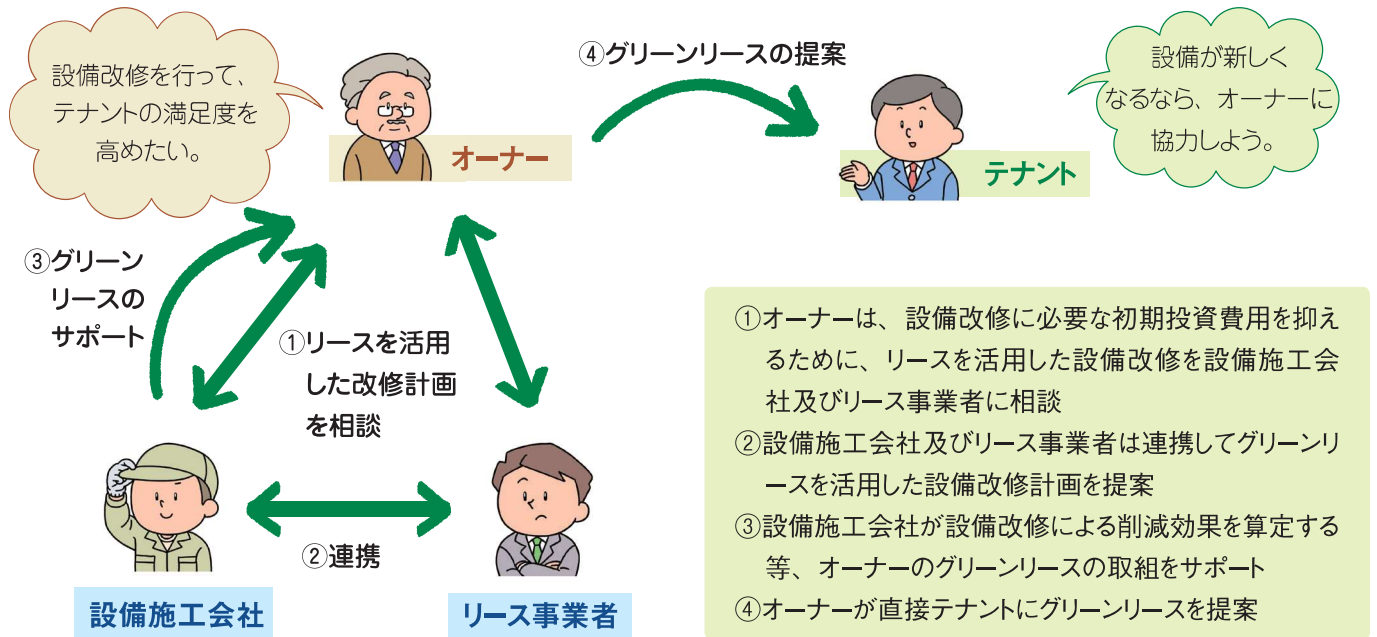
オーナーとテナントは、定期的に行われる事務連絡会議等で普段からコミュニケーションを図っている。





## ▼ グリーンリースの取組内容

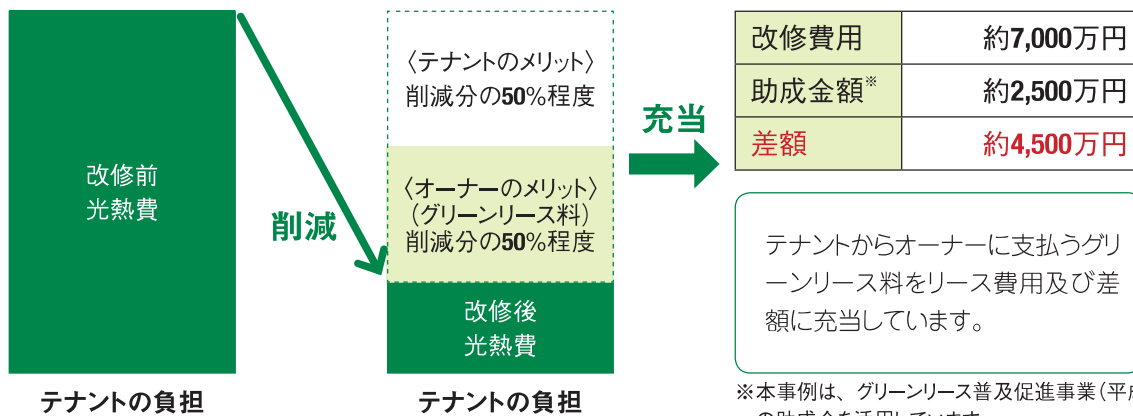
### ▼ 取組の経緯



### ▼ グリーンリース契約内容

テナントは、改修前の月別光熱費（前年）をベースに、改修後の同月光熱費を比較し、削減された光熱費の（一定割合）をグリーンリース料として負担する。（以降、削減効果は改修前の光熱費を基準として比較する）

入居する18テナントとそれぞれ3年間のグリーンリース契約を締結



### ▼ 成功の秘訣

- 1 設備施工会社の作成した削減効果試算資料等を基に、オーナーがテナントに対してグリーンリースのメリット等を分かりやすく説明
- 2 テナントの理解を得るため、グリーンリース料は実績に伴う変動制に設定
- 3 ビル全体の改修を実施し、入居している全テナントとグリーンリースを実施

### グリーンリース実施後のテナントの声

- ・光熱費が削減された場合のみ、グリーンリース料が発生するので、納得できた。
- ・設備更新によって、執務環境が快適になった。



## 複数のビルにおいてグリーンリース契約を締結し、水平展開した事例



### ▼ 本事例のポイント

本事例は、所有する複数のビルにおいてグリーンリースを実施し、水平展開した事例です。本事例のようにグリーンリースを水平展開することで、1件目のグリーンリース契約の経験をもとに、2件目以降に臨むことができるので、テナントとの調整が円滑に進む等のメリットがあります。複数のビルでグリーンリースを実施する際に、参考にしてみましょう。

### ▼ 事業所概要

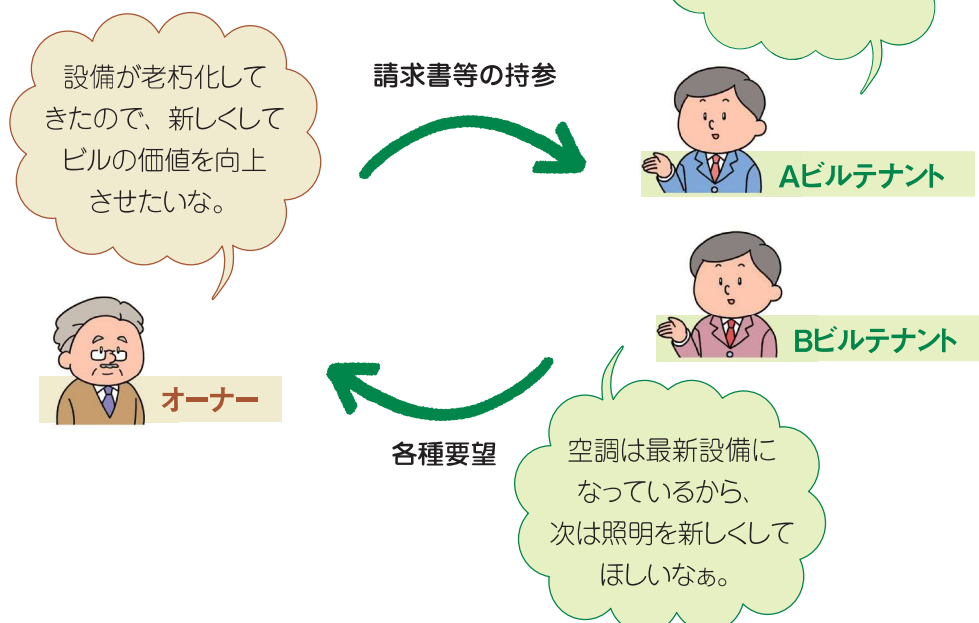
- 竣工年月 1990年頃、1991年頃
- 延床面積 2,000㎡、1,400㎡程度
- 用途 テナントビル
- テナント数 10テナント、11テナント
- 階数 地上9階 地上11階



### ▼ グリーンリース実施前

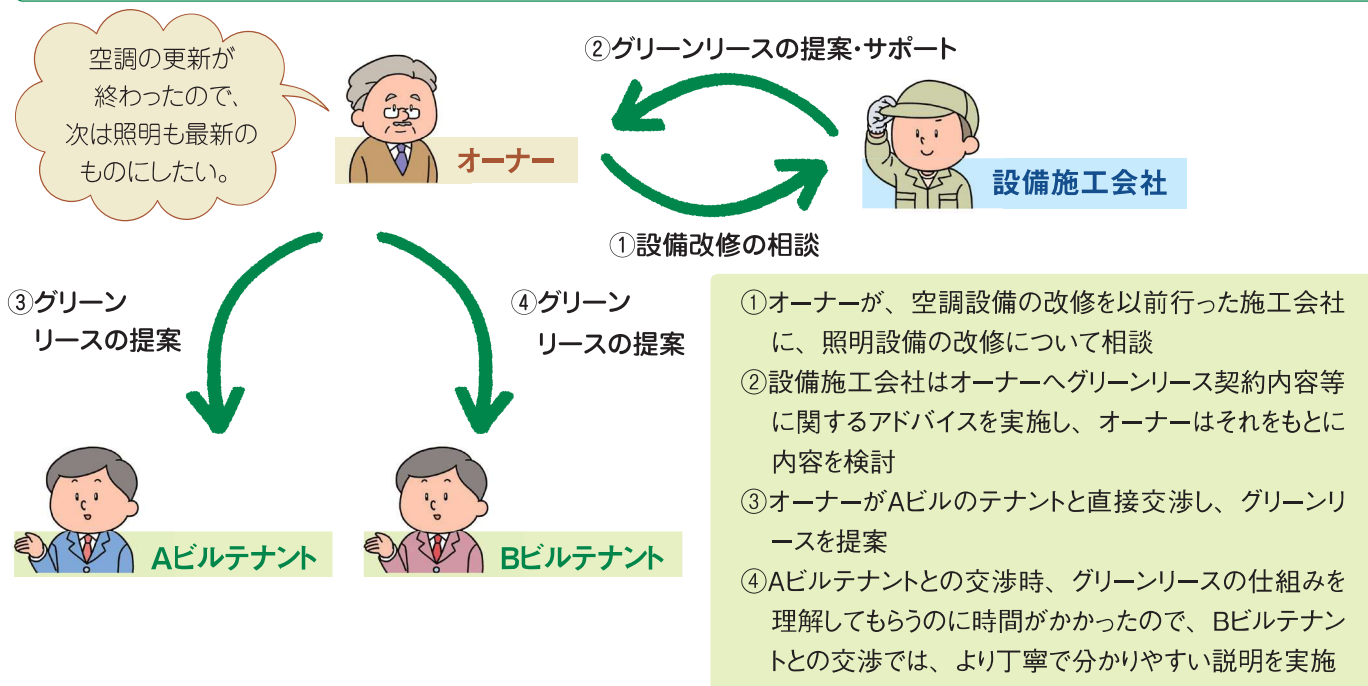
#### ▼ ビル管理の状況

オーナーは複数のビルを所有しており、それぞれのビルの各テナントに対し、光熱費の請求手続き等で定期的なコミュニケーションを図っている。



## ▼ グリーンリースの取組内容

### ▼ 取組の経緯

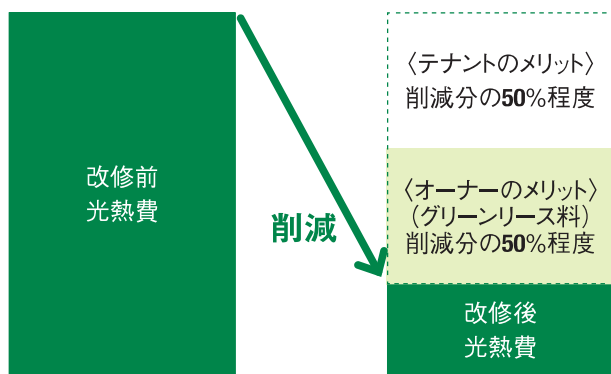


### ▼ グリーンリース契約内容

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月額グリーンリース料を支払う。オーナーは、テナントの支払い項目を増やさないように、光熱費の一部として請求する。

Aビル  
入居する8テナントとそれぞれ10年間のグリーンリース契約を締結

Bビル  
入居する7テナントとそれぞれ10年間のグリーンリース契約を締結



テナントの負担

テナントの負担

	Aビル	Bビル
改修費用	約900万円	約460万円
助成金額*	約390万円	約170万円
差額	約510万円	約290万円

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、グリーンリース契約期間内で投資回収ができる見込みです。

\*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。



### グリーンリース実施後のテナントの声

- 1 オーナーが定期的にテナントとコミュニケーションをとっていたことで、日頃から良好な関係を構築
- 2 テナントからの信頼を得ているオーナーが直接テナントにグリーンリースの説明を実施
- 3 Aビルに入居しているテナントとの調整の経験を踏まえ、Bビルではわかりやすい丁寧な説明を行い、円滑に契約を締結

- ・最新の照明設備になって、執務環境が明るくなった。
- ・電気代が安くなり、非常に助かる。
- ・LEDになったことで蛍光灯の取り換え頻度が少なくなり、コストと手間が軽減された。



## テナントが主体となってオーナー・サブテナントと三者での契約を実現した事例



### ▼ 本事例のポイント

本事例は、サブテナントから支払われたグリーンリース料をテナントがとりまとめ、オーナーに還元する、先進的な取組みをしている事例です。同様の形態（サブリース等）のビルでグリーンリースを実施する際に、参考にしてみましょう。



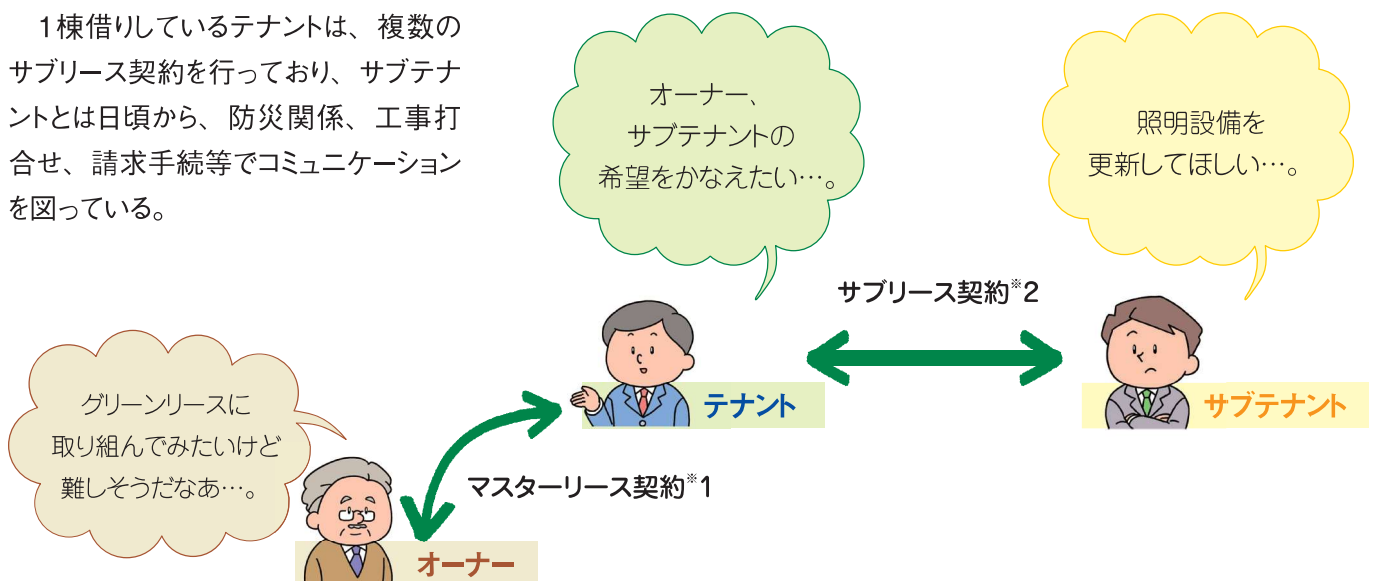
### ▼ 事業所概要

- 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図っている。



※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。

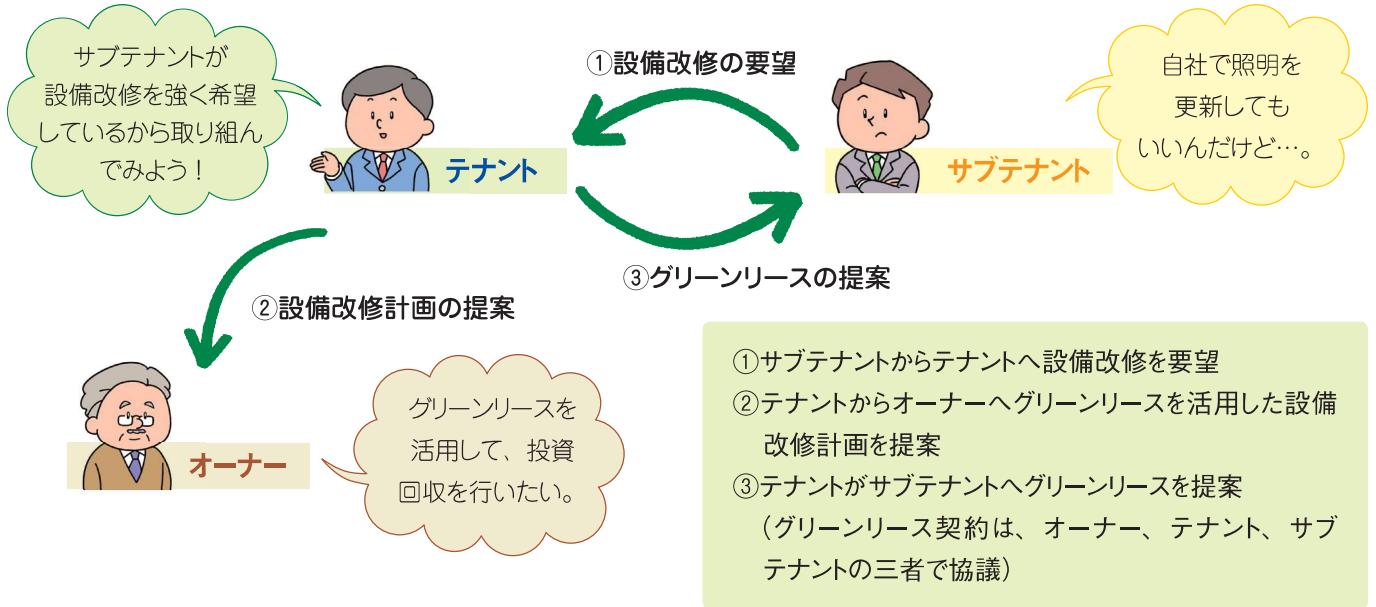
※2 サブリース契約とは…

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。



## ▼ グリーンリースの取組内容

### ▼ 取組の経緯

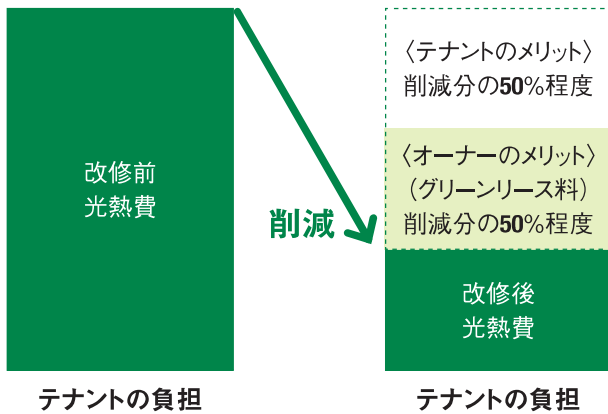


### ▼ グリーンリース契約内容

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



充当

改修費用	約5,700万円
助成金額*	約2,850万円
差額	約2,850万円

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、大部分の投資回収ができる見込みです。



※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 1棟借りの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等を分かりやすく説明
- 2 サブテナントの理解を得るため、グリーンリース料は実績に伴う変動制に設定

### グリーンリース実施後のテナントの声

- ・ 本社から光熱費の削減目標が設定されていたので、LED照明などの省エネ設備が導入されたことによって目標が達成できて良かった。
- ・ 光熱費の着実な削減が見込めることから、自社で所有しているテナントビルでも、同様にグリーンリースを実施したい。



## 高齢者向け介護施設においてグリーンリース契約を実現した事例



### ▼ 本事例のポイント

本事例は、一般的なテナントビル（事務所等）以外の建物用途でグリーンリースを締結した事例です。テナントビル以外でも、グリーンリースの積極的な活用をご検討ください。エネルギーを多量に消費する設備を対象にグリーンリースを実施することで、双方のメリットの最大化を図れます。



### ▼ 事業所概要

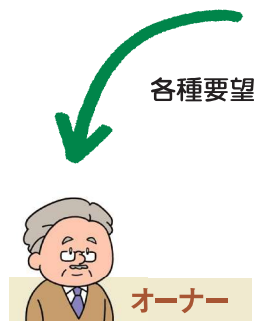
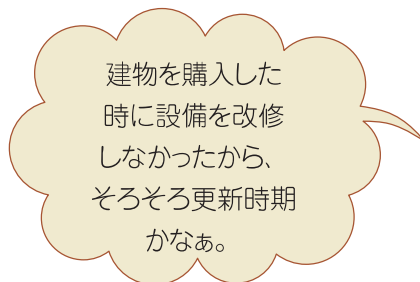
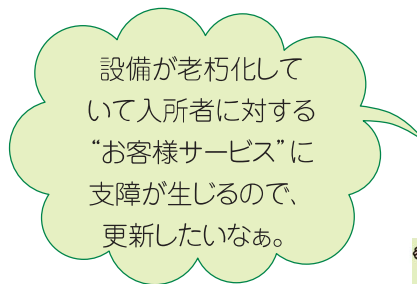
- 竣工年月 1987年頃
- 延床面積 4,500㎡程度
- 用途 介護施設
- テナント数 1テナント
- 階数 地上5階

### ▼ グリーンリース実施前

#### ▼ ビル管理の状況

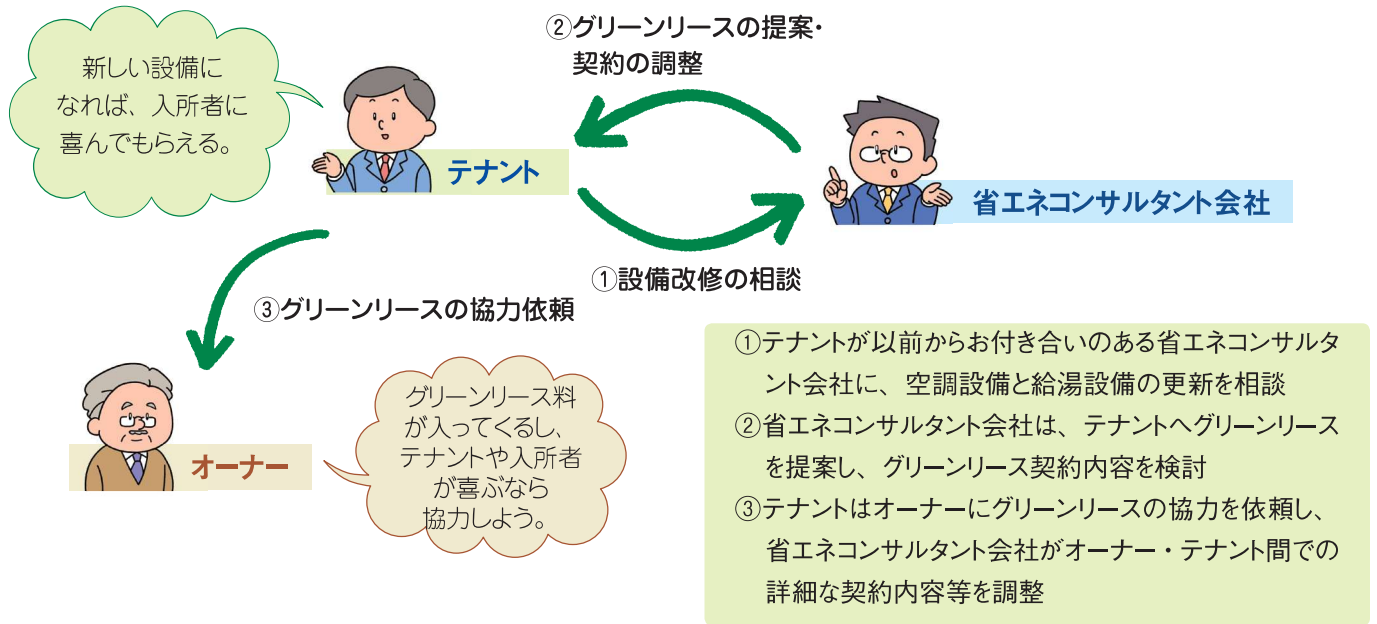
オーナーはテナントに建物を1棟貸している。エネルギー使用の契約はテナントが直接電力会社等と契約・支払いを行っている。

オーナーとテナントは、当該建物以外に複数の建物で賃貸借契約を行っており、良好な関係であった。

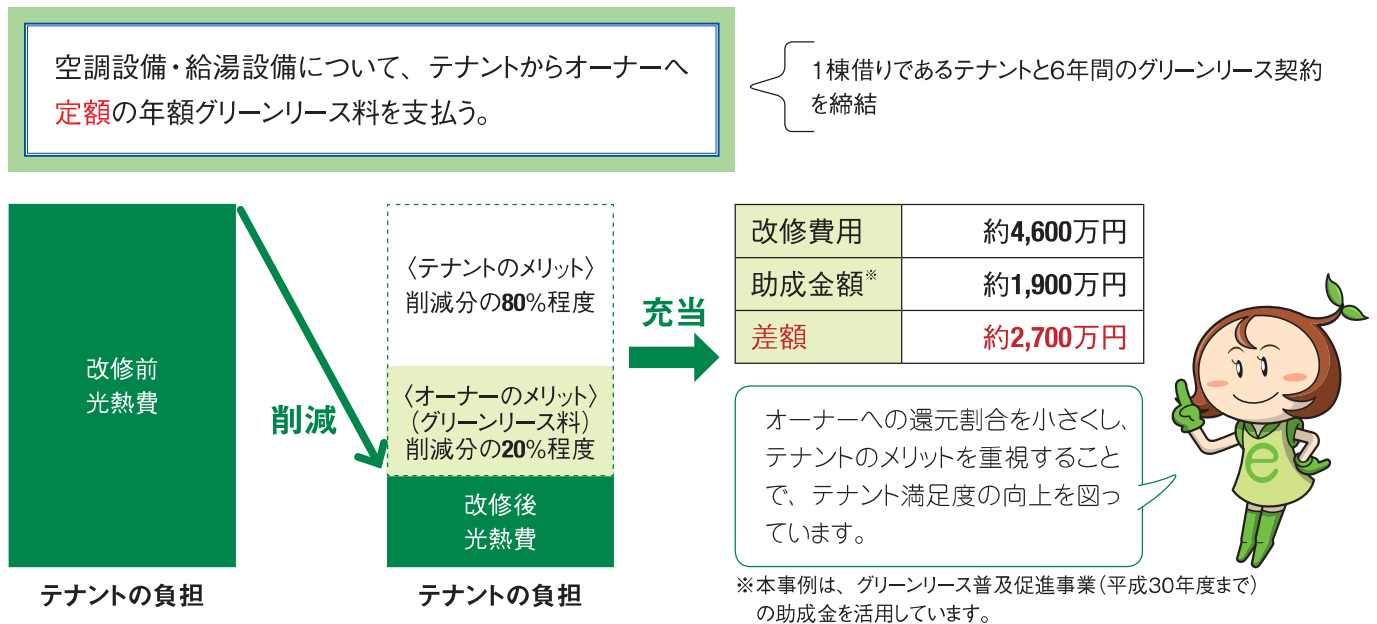


## ▼ グリーンリースの取組内容

### ▼ 取組の経緯



### ▼ グリーンリース契約内容



### ▼ 成功の秘訣

- 1 オーナーとテナントのトップ同士が参加した会議の場で契約内容を検討したため、交渉が円滑に進行
- 2 介護施設では、オフィスビルと比べて給湯設備のエネルギー使用割合が大きく、そこに着目してグリーンリース契約を締結
- 3 金額変動の手間を軽減するため、グリーンリース料は年間で定額(固定)に設定

### グリーンリース実施後のテナントの声

- ・空調の効きが良くなるとともに、温水がすぐに出るようになり、入所者へ質の高いサービスが提供できるようになった。
- ・省エネコンサルタント会社のサポートとオーナーの協力により、グリーンリース契約がスムーズにまとまった。





## 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した事例



### ▼ 本事例のポイント

本事例は、テナントと直接相対するPM会社を中心となってグリーンリースを実施した事例です。  
本事例のように、テナントの要望に沿った改修を実施することで、グリーンリースへの協力が得られやすくなります。グリーンリースを活用した改修を検討する際は、まずテナントの要望を聞いてみましょう。



### ▼ 事業所概要

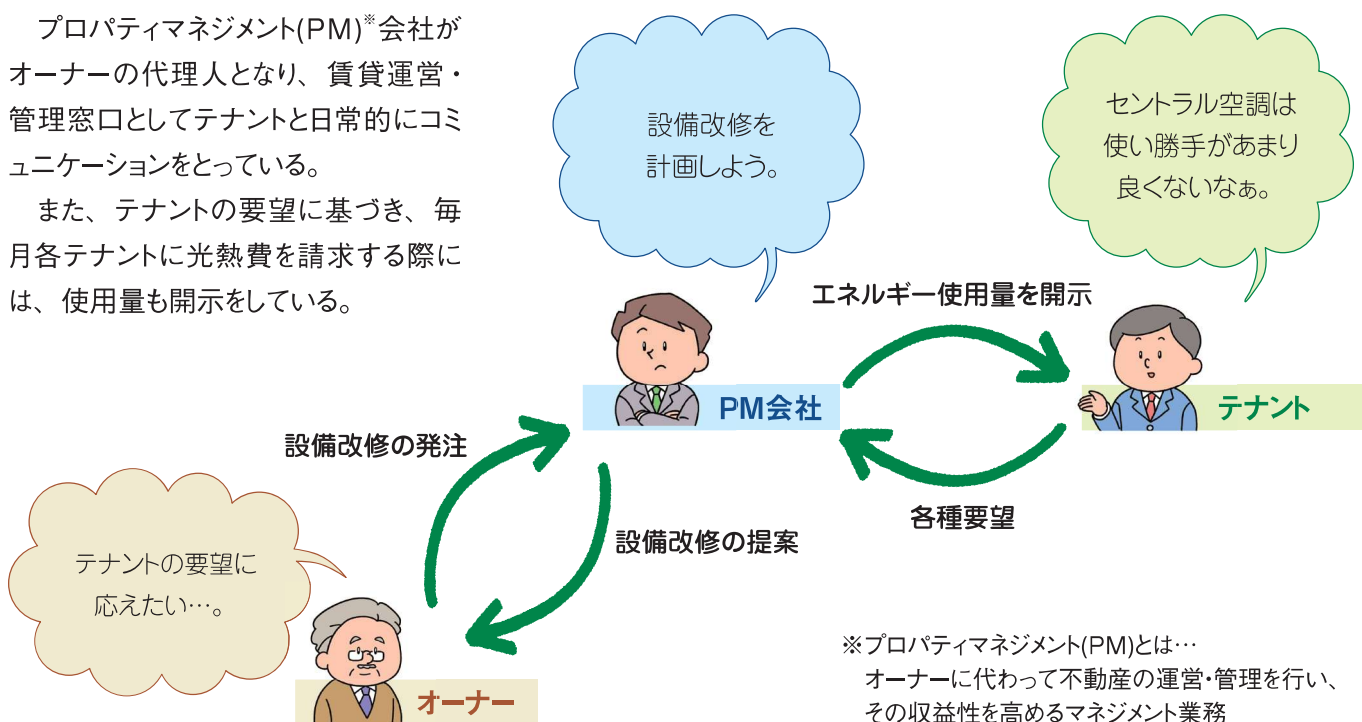
- 竣工年月 1989年頃
- 延床面積 7,500㎡程度
- 用途 テナントビル(オフィス系)
- テナント数 3テナント
- 階数 地上7階 地下1階

### ▼ グリーンリース実施前

#### ▼ ビル管理の状況

プロパティマネジメント(PM)\*会社がオーナーの代理人となり、賃貸運営・管理窓口としてテナントと日常的にコミュニケーションをとっている。

また、テナントの要望に基づき、毎月各テナントに光熱費を請求する際には、使用量も開示をしている。

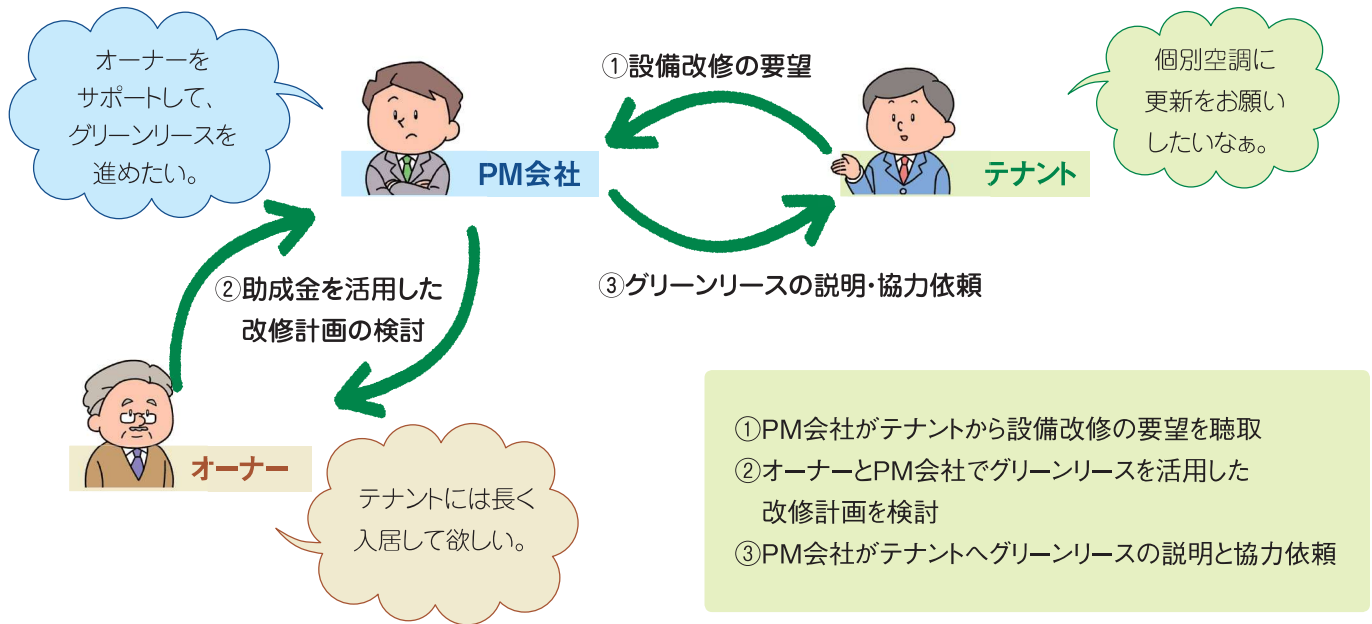


※プロパティマネジメント(PM)とは…  
オーナーに代わって不動産の運営・管理を行い、その収益性を高めるマネジメント業務



## ▼ グリーンリースの取組内容

### ▼ 取組の経緯

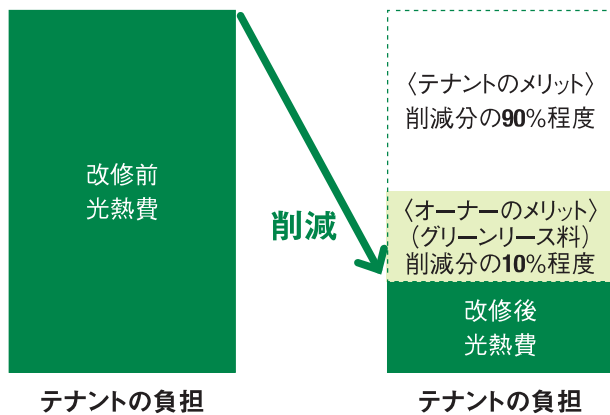


### ▼ グリーンリース契約内容

空調の当月のエネルギー使用料金（電気料金）について、前年同月と比較して削減が認められた場合、テナントからオーナーへ削減分の**一定割合**に当たる金額（グリーンリース料）を支払う。

入居する全3テナントとグリーンリース契約を締結

空調設備の改修は、テナント要望などを考慮し、セントラル空調から個別空調へ更新



改修費用	約1億4,000万円
助成金額*	4,000万円
差額	約1億円

オーナーへの還元割合を小さくし、テナントのメリットを重視することで、テナント満足度の向上を図り、賃貸借契約の継続を期待できます。

※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。本事例は、助成金上限額4,000万円となっています。



### ▼ 成功の秘訣

- 1 日常的にテナントとコミュニケーションをとり、信頼関係があるPM会社を中心となって、テナントと契約等を調整
- 2 空調更新工事によるテナントメリット(エネルギー使用料金の削減や空調更新による快適性の向上)を試算結果等を用いて分かりやすく説明

### グリーンリース実施後のテナントの声

- ・区画の利用状況に応じて、個別に空調管理ができるようになり、執務環境が改善された。
- ・事前の時間外使用申請などの「事務手続き」の負担がなくなって良かった。



## 金融機関・ビジネス事業者・オーナーの三者連携によりグリーンリースに取り組んだ事例



### ▼ 本事例のポイント

本事例は、オーナーが金融機関とビジネス事業者双方のサポートを受け、グリーンリースを実施した事例です。金融機関では各種の経営支援を行っています。それらを上手に活用することでビルの付加価値向上を図ることができます。金融機関にも積極的に相談してみましょう。



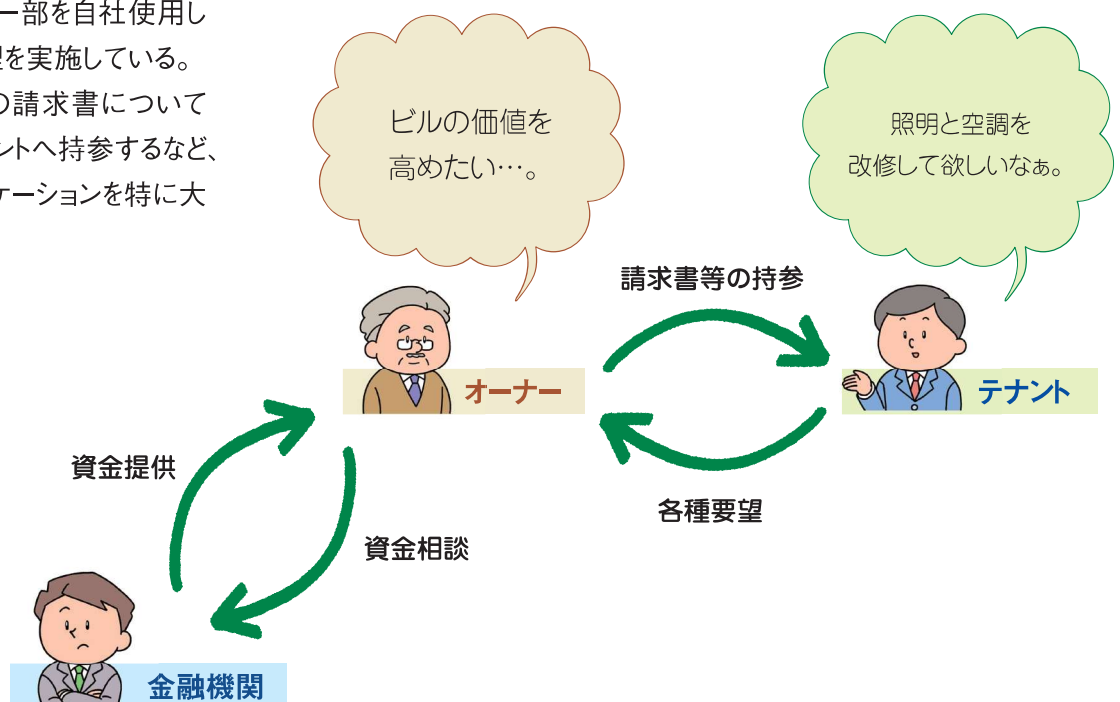
### ▼ 事業所概要

- 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

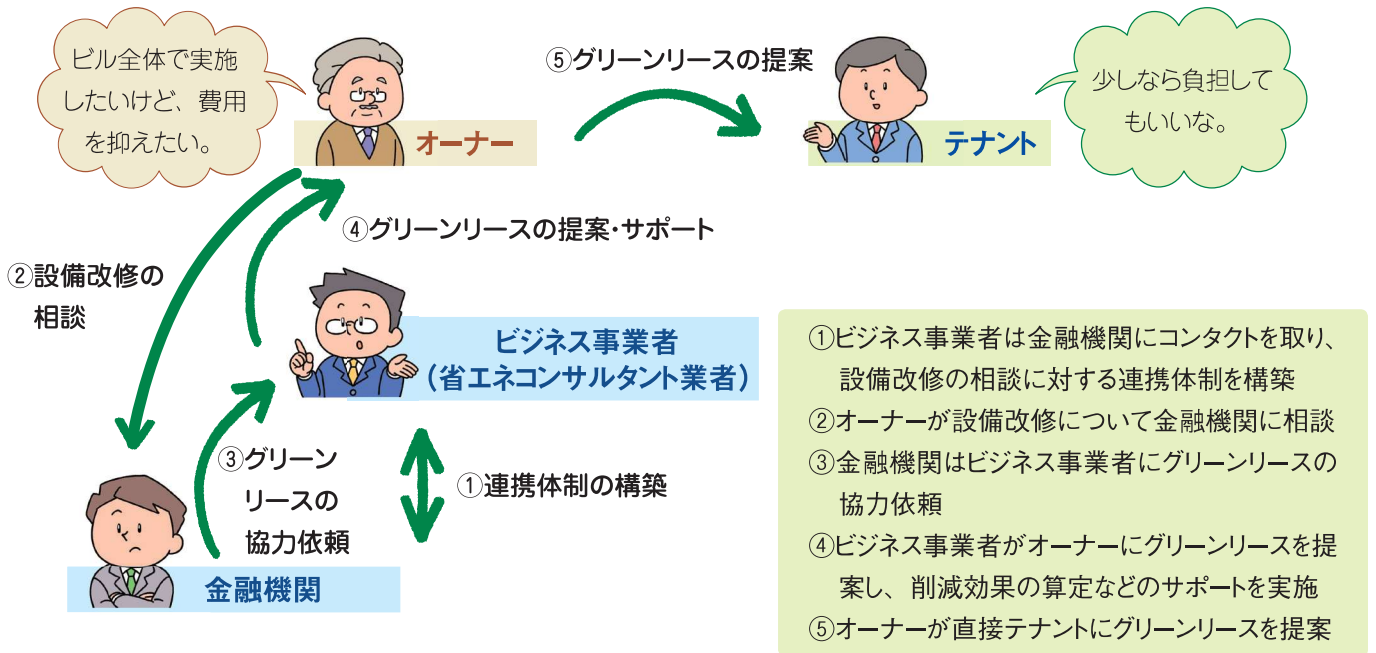
#### ▼ ビル管理の状況

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。



## ▼ グリーンリースの取組内容

### ▼ 取組の経緯

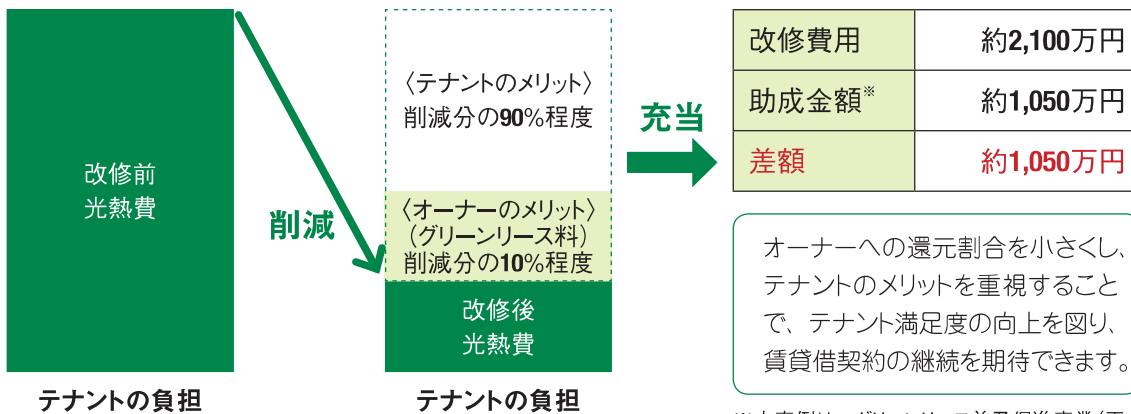


### ▼ グリーンリース契約内容

- 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。

協力的な1テナントと設備改修のグリーンリース契約を締結

その他の10テナントと運用改善のグリーンリース契約を締結



※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。



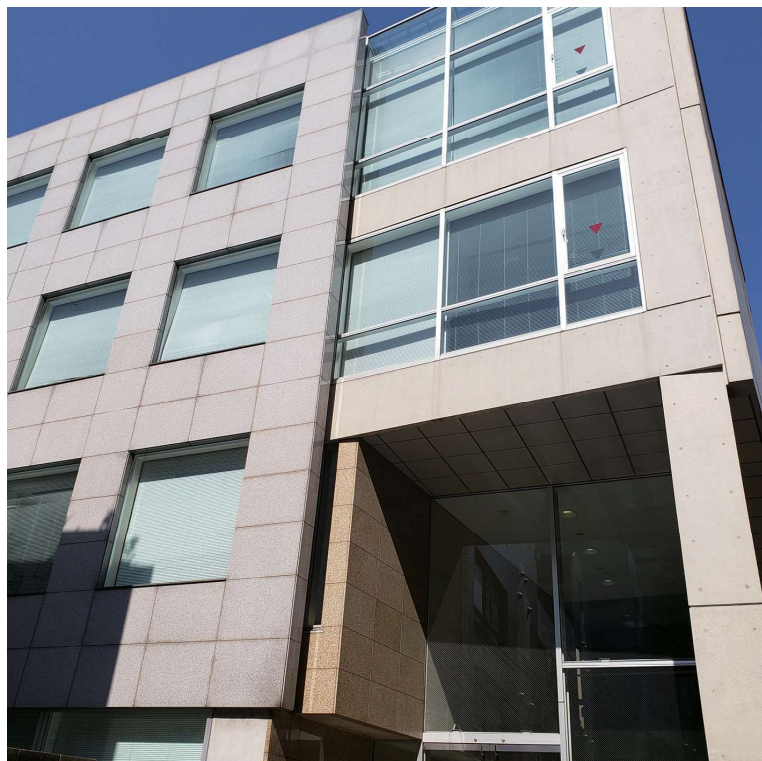
### ▼ 成功の秘訣

- 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 金融機関の経営支援とビジネス事業者の全面的なサポート
- 3 テナントの支払いの手間を軽減するため、グリーンリース料は年間で定額(固定)に設定

### グリーンリース実施後のテナントの声

最新設備になって機能性が高まったため、運用の幅が広がり、従業員の省エネの意識が高まった。

# ビジネス事業者が主体的な役割を担い グリーンリース契約を実現した事例



## ▼ 本事例のポイント

本事例は、オーナーが遠方にも、ビジネス事業者を活用することでグリーンリースが実現できた事例です。専門家による的確なアドバイスとサポートを得ることによって、着実なエネルギー削減が期待できます。さらに、テナントとの交渉などのオーナーの負担が大幅に軽減されます。



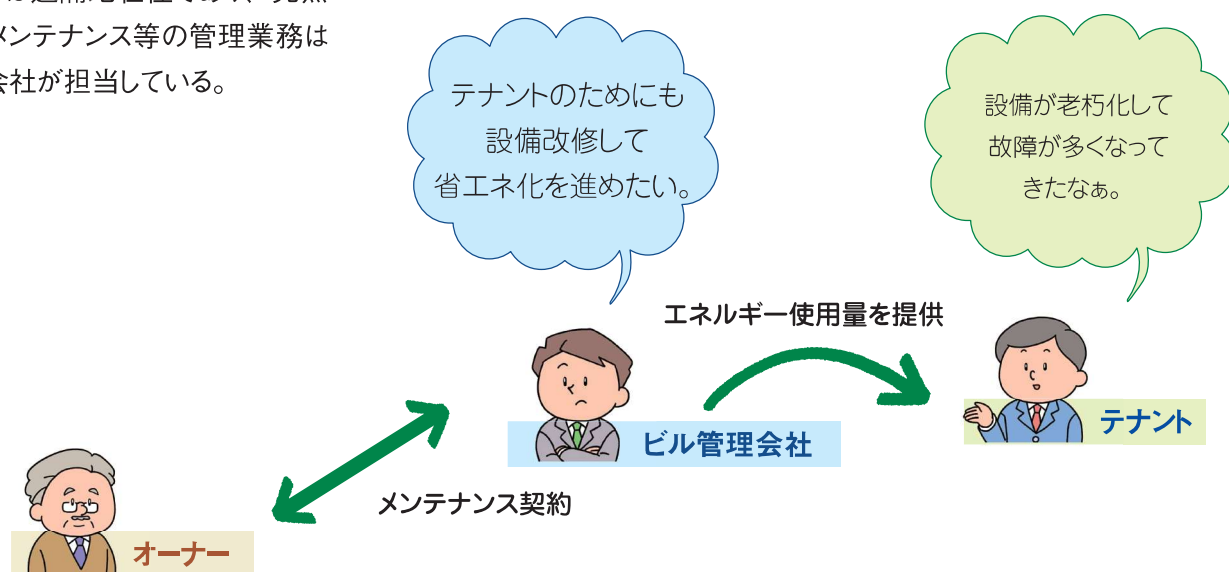
## ▼ 事業所概要

- 竣工年月 1990年頃
- 延床面積 2,000㎡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
- 階数 地上4階

## ▼ グリーンリース実施前

### ▼ ビル管理の状況

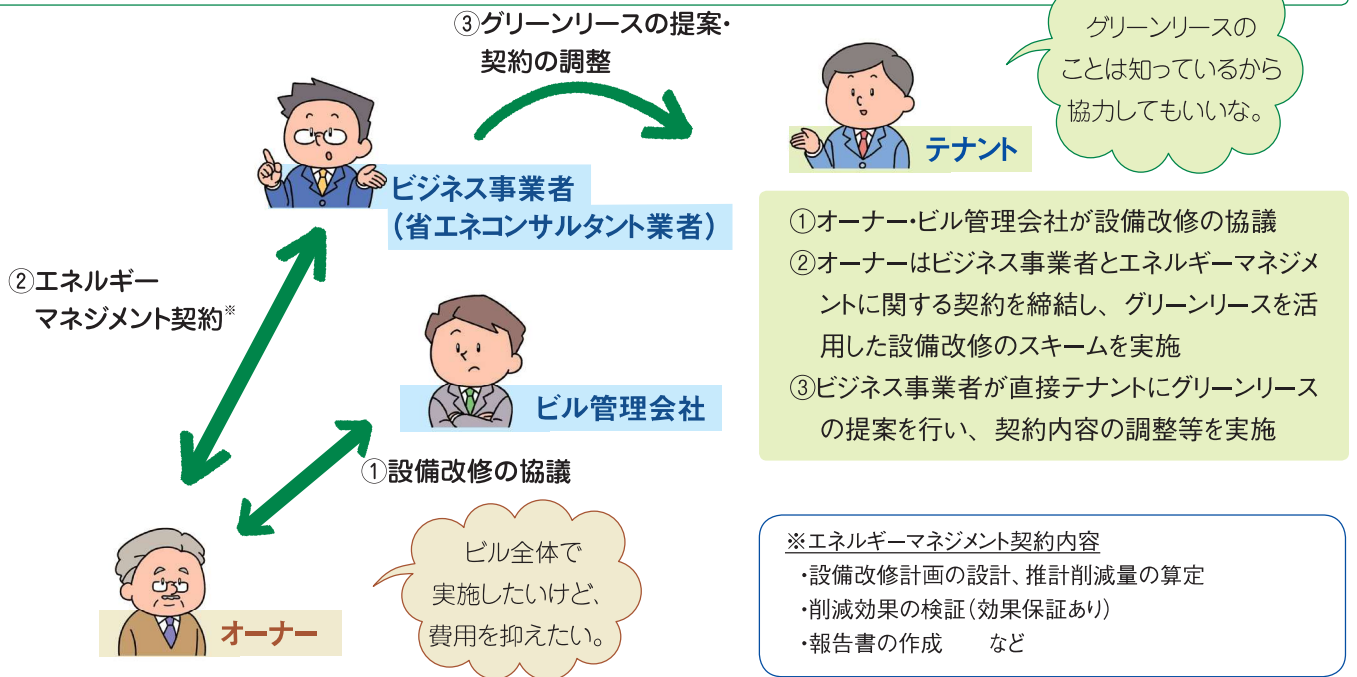
オーナーは遠隔地在住であり、光熱費請求やメンテナンス等の管理業務はビル管理会社が担当している。





## ▼ グリーンリースの取組内容

### ▼ 取組の経緯



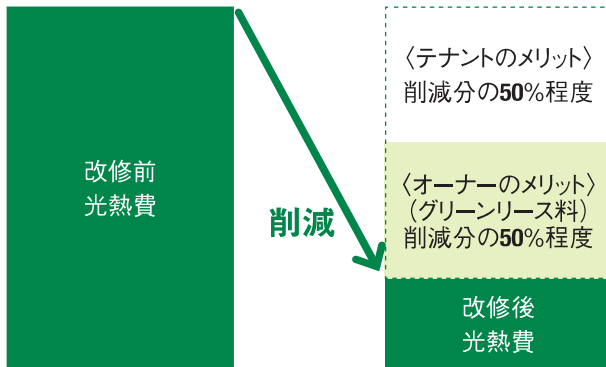
### ▼ グリーンリース契約内容

テナントは、機器の利用の対価として、グリーンリース料金をオーナーに支払う。

#### 【グリーンリース料金】

$(\text{基準電力量} - \text{対象電力量}) \times \text{単価} \times 50\%$

1棟借りであるテナントと  
10年間のグリーンリース契約を締結



テナントの負担

テナントの負担

充当

改修費用	約7,000万円
助成金額*	約3,000万円
差額	約4,000万円

テナントからオーナーに支払うグリーンリース料をエネルギー管理費用及び差額に充当しています。

※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 テナントが省エネに意欲的でオーナー・テナント間のメリットが一致
- 2 ビジネス事業者がオーナーを代行してグリーンリースの締結を全面的にコーディネート
- 3 テナントの理解を得るため、グリーンリース料は実績に伴う変動制に設定

### グリーンリース実施後のテナントの声

費用負担はあるが、それ以上の光熱費削減メリットがあったので、グリーンリース契約を締結して良かった。

# グリーンリース普及促進事業

東京都では、グリーンリースの仕組みを普及させるため、平成28年度から平成30年度まで助成事業を実施しました。

ここでは、その事業概要と申請者の取組内容についてまとめました。

第1章の6つの事例は、グリーンリース普及促進事業を活用しています！



## 【事業概要】

募集期間：平成28年度から平成30年度まで

助成対象者：都内に中小テナントビルを所有する中小企業者等

助成対象経費：設備改修費用及び調査費用 助成率1/2、上限4,250万円

## 第1回から第5回までの募集結果

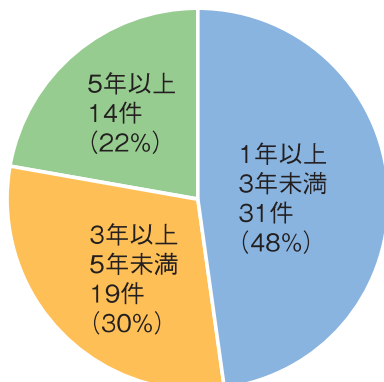
交付決定件数	助成金交付総額(予定)	平均CO <sub>2</sub> 削減率(見込)
66件*	約11.1億円	約24%

\*交付決定後に取り下げた2件を含む。

### ①契約期間

約半数の事業で、通常の賃貸借契約(2年)より長い3年以上の契約を締結しています。

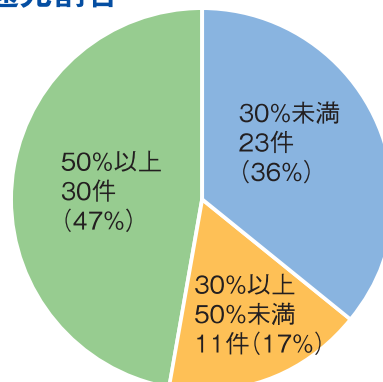
平均:約4年



### ②テナントからの還元割合

半数以上の事業で、30%以上の還元割合を設定しています。

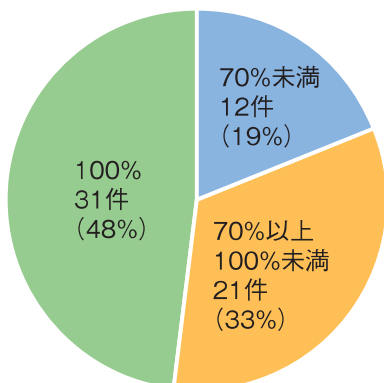
平均:約35%



### ③グリーンリース契約テナントの割合

入居しているテナントの70%以上と契約締結している事業が、約8割と なっています。

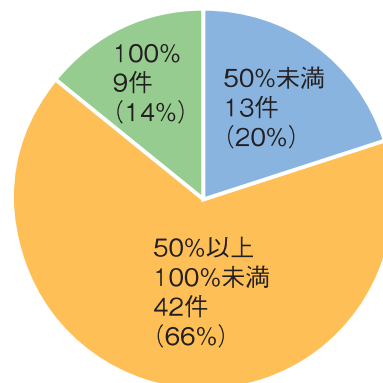
平均:約84%



### ④事業所全体に占めるグリーンリース契約の床面積割合

大多数の事業において、ビル全体の50%以上でグリーンリースを実施しています。

平均:約68%



### ⑤設備改修のグリーンリース契約における対象設備

多くの事業で照明または空調をグリーンリースの対象設備としています。

