

2

グリーンリースの基本

- (1) グリーンリースとは
- (2) グリーンリースのメリット
- (3) グリーンリースの種類

この章では
中小テナントビルにおける
有効な省エネ対策の1つである
グリーンリースの基本的な
内容についてご紹介します。



(1) グリーンリースとは

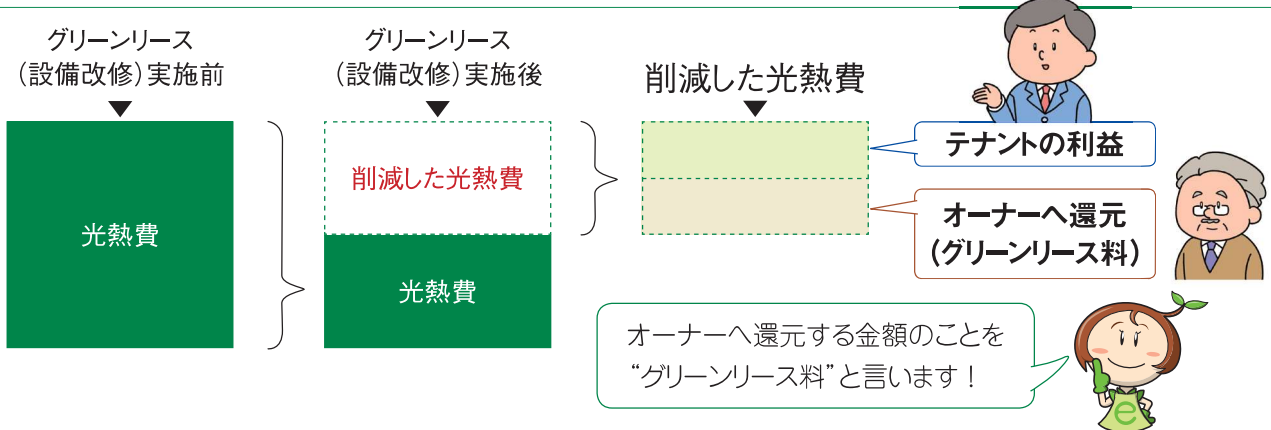
グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、取り決め内容を実践することをいいます。この取組により、ビルオーナー・テナント双方が光熱費削減等の恩恵を受け、Win-Winの関係を実現します。

『グリーンリース・ガイド(国土交通省)』より

▼ 基本的なスキーム



▼ グリーンリース実施前後のテナント光熱費(イメージ)



(2) グリーンリースのメリット

オーナーのメリット

- 建物全体の運営コスト削減
- 不動産の価値向上
- テナント満足度の向上



双方のメリット

- 協議会設置や情報共有などによる関係構築・深化
- 環境配慮企業としてのイメージ定着(CSR向上)

テナントのメリット

- 光熱費等の削減
- 職場環境の改善
- 生産性の向上



(3) グリーンリースの種類

▼ 運用改善のグリーンリース

オーナー・テナント間の省エネ対策や情報共有などの協力を明文化する取組

取組例 1 エネルギーデータの 情報共有

<契約例>

甲（オーナー）及び乙（テナント）は、本物件に関する次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

取組例 2 エネルギー 削減目標の設定

<契約例>

甲及び乙は電気・ガス・その他の燃料の消費量の削減について目標を設定し、互いに協力して目標達成に努める。

取組例 3 運用対策の 協力

<契約例>

乙は専用部において業務に支障のない範囲に限り、CO₂削減、省エネルギーに協力する。

- ①未利用区画の空調停止
- ②昼休み中の照明消灯

この他、「空調の設定温度の取決め」など省エネと快適性の両立に関するものもあります！



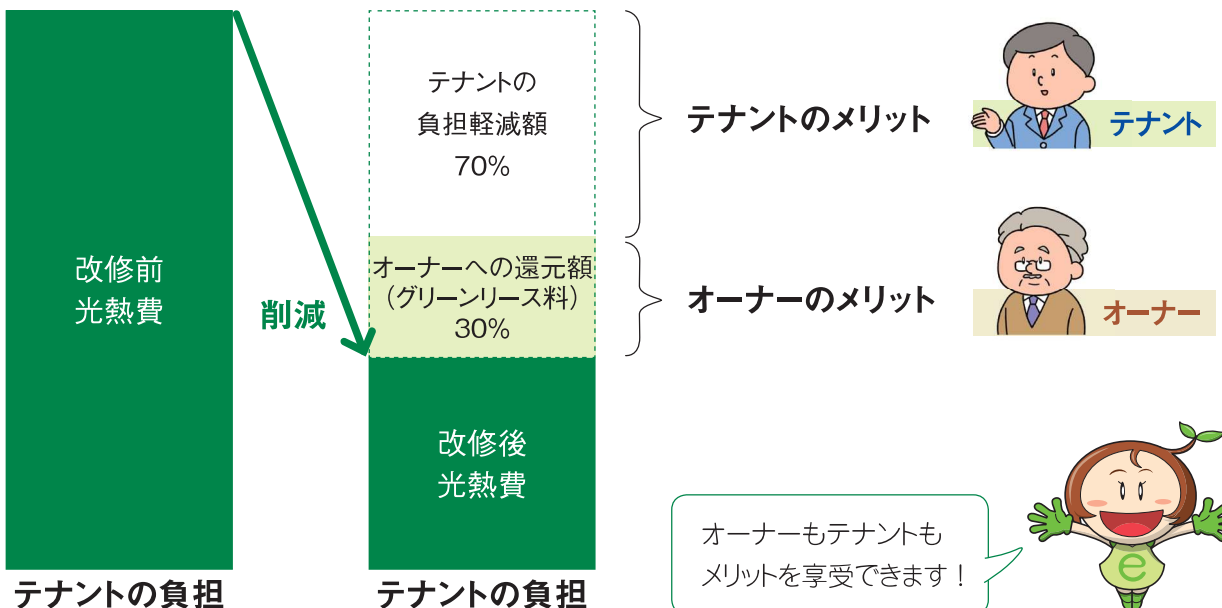
▼ 設備改修のグリーンリース

オーナーが実施する省エネ改修投資により、テナントが受けるメリットの一部をオーナーへ還元する取組

取組例 オーナーがテナント専用部の空調設備を更新し、削減できた光熱費の一定割合をテナントからオーナーへ還元する。

<契約例>

導入した空調設備の利用の対価として、前年同月と比較して削減できた30%に当たる金額をグリーンリース料としてテナントからオーナーへ支払う。



グリーンリース普及促進事業の効果

グリーンリース普及促進事業では、各事業所の設備改修前後のエネルギー使用量等を毎年度調査しています。

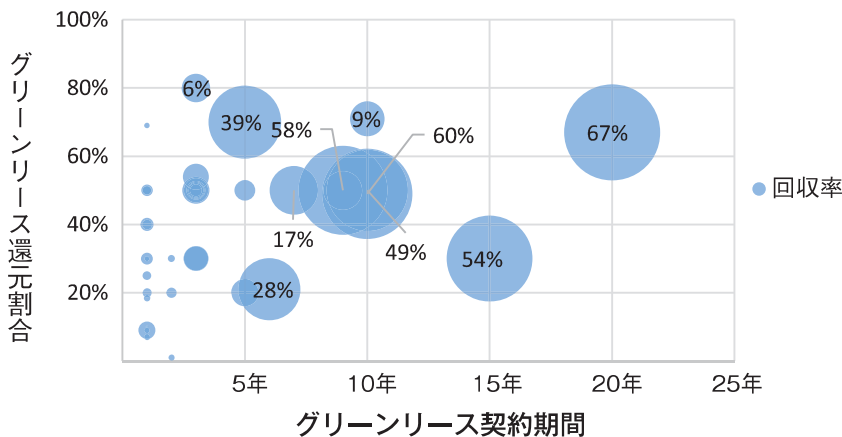
ここでは、グリーンリースを活用した設備改修による効果等を紹介します。

クールネット東京のホームページでも、詳細な事業効果等を掲載しています!



①グリーンリース料による事業費の回収率

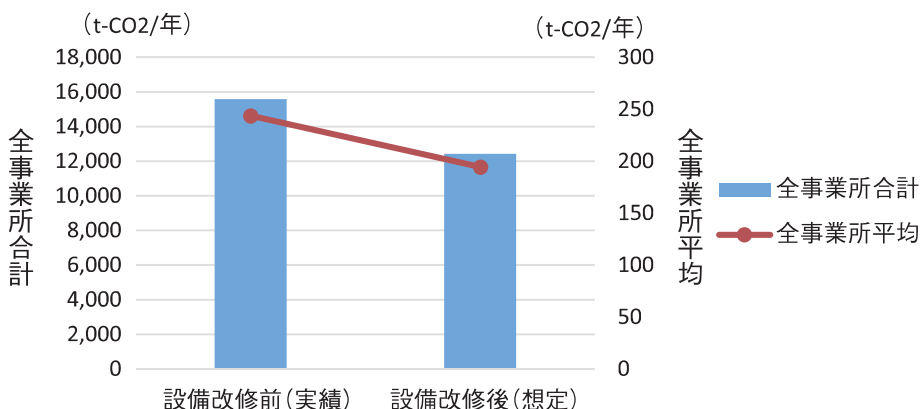
テナントからのグリーンリース料によって、設備改修に要した事業費の回収率



※円の大きさは回収率による
 ※事業費は助成金による減額を含まない
 ※テナントからオーナーへのグリーンリース料の支払いが「変動」の事業は除く

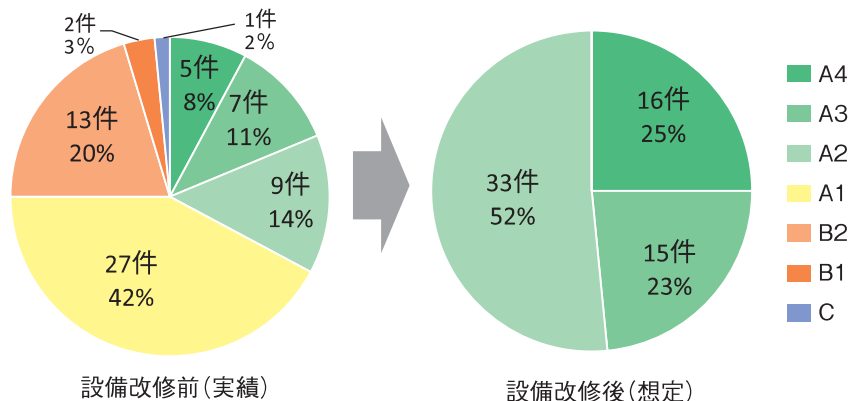
グリーンリース契約期間が長く、グリーンリース還元割合が高いほど、事業費の回収率は良くなります。

②CO₂排出量の推移



全事業(64件)の設備改修が完了すると、CO₂排出量は約24%削減できると想定しています。

③ベンチマークレンジの推移



設備改修によってCO₂排出量が減少するため、全事業においてベンチマークレンジが向上しています。「設備改修後の想定」では全事業がベンチマークレンジA2以上になります。

3

グリーンリースの手順

(1) 事前準備

(2) グリーンリース契約内容の検討

(3) グリーンリース契約

(4) 契約後の対応

この章では、グリーンリースの手順を4つに分類し、各手順の作業項目をチェックリスト形式で整理しています。

初めてグリーンリースに取り組まれる方は、まずチェック項目を確認してみましょう。ワンポイントアドバイスは、各手順の注意点等を示しています。それでは、次ページの事前準備のチェック項目から確認していきましょう。



(1) 事前準備

所有するテナントビルが、設備改修のグリーンリースに適しているか見てみましょう！
Step.1 及び Step.2 のチェック項目に該当すると、グリーンリースの可能性が高まります。

Step.1 現在のビルの状況

既設設備の状況とビルのエネルギー使用量を正確に把握することがグリーンリースの第1歩です。

また、テナントから要望があったら、具体的なニーズ（調光機能付きのLED照明にして欲しいなど）を確認しましょう。



チェック項目	チェック
① テナントのエネルギー使用量及び請求金額を把握していますか？	<input type="checkbox"/>
② 既設設備の故障等は以前より多くなっていますか？	<input type="checkbox"/>
③ 既設設備の法定耐用年数を把握していますか？	<input type="checkbox"/>
④ 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？	<input type="checkbox"/>
⑤ テナントから設備改修の要望はありますか？	<input type="checkbox"/>

Step.2 設備改修計画

設備の最適化は、グリーンリースにおける省エネ・省コストを図る上で非常に重要です。オーナー自身での取組が難しい場合は、第三者のサポートを活用しつつ、慎重に検討しましょう(p.25参照)。



チェック項目	チェック
① 更新設備は、既設の設備仕様だけでなく、現在の運用状況を考慮して最適な選定を行っていますか？	<input type="checkbox"/>
② 更新・既設ともに、定格消費電力等の設備仕様を把握していますか？	<input type="checkbox"/>
③ 設備改修及びグリーンリースの実施に当たって、第三者のサポートは得られますか？	<input type="checkbox"/>
④ 設備改修に当たっての資金を確保できていますか？	<input type="checkbox"/>

ワンポイント アドバイス

- 更新設備の導入に際しては、省エネ性能に加え、快適性も考慮して選定しましょう。
- 設備改修に際して、設備毎に計測器を設置すると、改修後の削減効果を検証することができます。

▼ 第三者のサポートを活用しましょう!

グリーンリースでは、設備情報の把握、削減効果の算定、テナントへの説明などが必要となります。様々な知見を有したビジネス事業者などの第三者のサポートを活用しましょう。

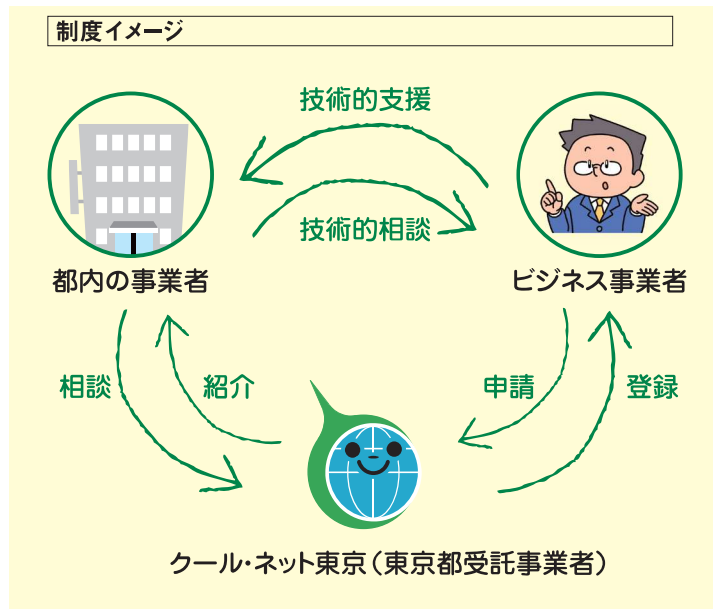
※グリーンリースのサポートが可能なビジネス事業者はp.37をご覧ください。

▼ 地球温暖化対策ビジネス事業者とは…

東京都は、都が実施する地球温暖化対策の推進に協力し、事業者の地球温暖化対策への技術的助言や支援を行う民間事業者を「地球温暖化対策ビジネス事業者」として登録し、温暖化対策に取り組む都内の事業者への技術パートナーとして、紹介を行っています。

活用ポイント

- ①大規模改修から機器の取付けまで、内容に応じたサポートが受けられます。
- ②設計施工から維持管理まで、省エネ効果を保証したサービス(ESCO事業^{*})を受けられます。
- ③グリーンリースについてのサポート(削減効果の算定、テナントとの調整、契約書案の作成など)



※ESCO事業とは、省エネルギー改修にかかる経費を光熱水費の削減分で賄う事業のことで、ESCO事業者が省エネルギーに関するサービスを提供し、その効果の保証等により顧客の省エネルギー効果(メリット)の一部を報酬として受取るものです。

▼ リース契約を活用しましょう!

▼ リース契約とは…

事業者が設備投資をするときに、対象の設備を購入するのではなく、一定期間、リース事業者から賃借することで。

▼ リース契約のメリット

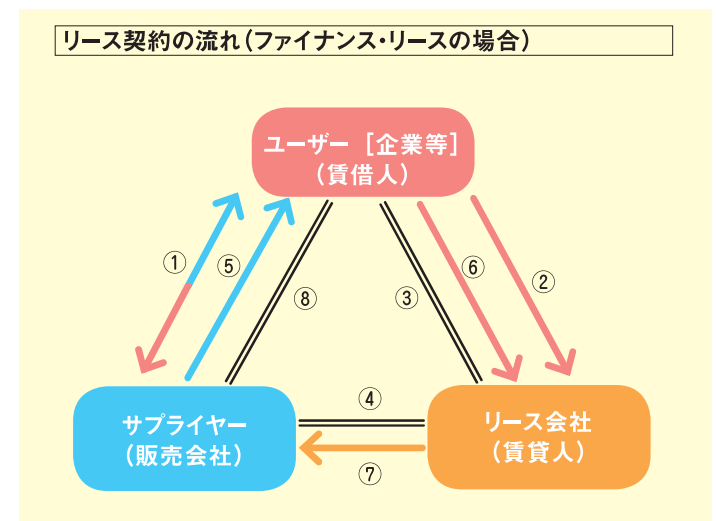
①初期投資が抑えられる!

リース契約では、多額の初期投資費用が必要なく、毎月のリース料のみで設備改修が可能になります。そのため、余剰資金を他の用途に回すことができます。

②リース料を経費に計上できる!

設備を購入した場合、減価償却分のみが経費となります。一方、リース契約の場合は、毎月のリース料を全額経費に計上できます。

また、月額料金が一定のため、ランニングコストを管理しやすいといったメリットもあります。



- ①設備等(リース物件)の選定
- ②リースの申込み
- ③リース契約の締結
- ④リース物件の売買契約の締結
- ⑤リース物件の搬入
- ⑥物件借受証の発行(リースの開始・リース料支払)
- ⑦物件代金の支払い
- ⑧リース物件の保守契約の締結

出典:公益社団法人リース事業協会

(2) グリーンリース契約内容の検討

下記のStep.1の内容をしっかりと把握して、テナントに説明できるように準備しましょう。



Step.1 削減効果の算定とグリーンリース料の設定

グリーンリースで一番重要なのは「削減効果の算定」です。改修前後のエネルギー使用量や更新機器のエネルギー使用量について十分に把握した上で削減効果の算定を行いましょう。



チェック項目	チェック
① 改修前のエネルギー使用量を把握していますか？	<input type="checkbox"/>
② グリーンリース契約の基準となる改修前のエネルギー使用量（金額）は決定していますか？	<input type="checkbox"/>
③ 改修後のエネルギー使用量の削減効果を算定しましたか？	<input type="checkbox"/>
④ ③の削減効果を基に、光熱費の削減金額を算定しましたか？	<input type="checkbox"/>
⑤ 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？	<input type="checkbox"/>

ワンポイントアドバイス

●省エネ改修効果診断ツール(p.39参照)を活用すると、簡単に削減効果を算定できます。

▼ 削減効果の算定方法

削減効果は、実績値又は推計値で算定する方法があります。また、算定した数値に電力量単価を乗じることで、削減金額を把握することができます。

▼ 実績値で算定する方法(例)

設備改修前の同月エネルギー使用量 — 設備改修後の当月エネルギー使用量 = 月間エネルギー削減量

▼ 計算例

設備改修前の同月エネルギー使用量 **3,200kWh** — 設備改修後の当月エネルギー使用量 **1,800kWh** = **1,400kWh**

▼ 推計値で算定する方法(更新・既設の定格消費電力等から推計する場合の例)

$$\left(\begin{array}{c} \text{既設機器の} \\ \text{定格消費電力} \end{array} - \begin{array}{c} \text{更新機器の} \\ \text{定格消費電力} \end{array} \right) \times \begin{array}{c} \text{台数} \\ \times \\ \text{年間} \\ \text{使用時間} \end{array} = \begin{array}{c} \text{年間エネルギー} \\ \text{削減量} \end{array}$$

▼ 計算例

$$\left(\begin{array}{c} \text{既設機器の定格消費電力} \\ \text{FLR蛍光灯} \mathbf{85W} \end{array} - \begin{array}{c} \text{更新機器の定格消費電力} \\ \text{LED} \mathbf{48W} \end{array} \right) \times \begin{array}{c} \mathbf{15台} \\ \times \\ \text{年間使用時間} \\ \mathbf{2,500時間} \end{array} = \begin{array}{c} \mathbf{1,387,500Wh} \\ \doteq \mathbf{1,388kWh} \end{array}$$

※上記の他、改修前の実績値を用いて推計することもできます。

$$\begin{array}{c} \text{設備改修前の} \\ \text{毎月エネルギー} \\ \text{使用量} \end{array} \times \left(\frac{\begin{array}{c} \text{既設機器の} \\ \text{定格消費電力} \end{array} - \begin{array}{c} \text{更新機器の} \\ \text{定格消費電力} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{既設機器の} \\ \text{定格消費電力} \end{array}} \right) = \begin{array}{c} \text{月間} \\ \text{エネルギー削減量} \end{array}$$

▼ 計算例

$$\begin{array}{c} \text{設備改修前の毎月} \\ \text{エネルギー使用量} \\ \mathbf{3,200Wh} \end{array} \times \left(\frac{\begin{array}{c} \text{既設機器の定格消費電力} \\ \text{FLR蛍光灯} \mathbf{85W} \end{array} - \begin{array}{c} \text{更新機器の定格消費電力} \\ \text{LED} \mathbf{48W} \end{array}}{\begin{array}{c} \text{既設機器の定格消費電力} \\ \text{FLR蛍光灯} \mathbf{85W} \end{array}} \right) = \begin{array}{c} \mathbf{1,392,941Wh} \\ \doteq \mathbf{1,393kWh} \end{array}$$

▼ 投資回収年数のシミュレーション

削減した光熱費を設備改修費用に充当して投資回収を行う場合、次のようなシミュレーションにより、テナントからのグリーンリース料(還元割合)と契約期間を決めます。

例)

設備改修費用: **1,500**万円

光熱費削減額: **600**万円/年

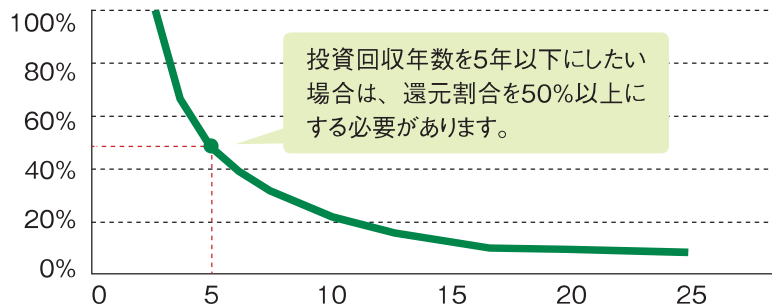
投資回収に必要な年数を**5**年間とすると、

1,500万円÷**5**年=**300**万円/年

還元割合は、

300万円/**600**万円=**0.5** → **50%**に設定

投資回収のシミュレーション(横軸:投資回収年数 縦軸:還元割合)



▼ グリーンリース料の設定方法

グリーンリース料の設定方法は、次に示したパターンが考えられます。

それぞれのメリット、デメリットを理解した上で、選択してください。

固定	定額制	例:●円/月、●円/m ² 、●円/台 など	【固定】だと、毎回グリーンリース料を算定する手間がなく、金額も明確!
	削減連動制	例:前年同月比での削減分の●%相当額 など	
変動	従量制	例:●円/kWh など	【変動】だと、テナントのエネルギー使用実績に基づくため、理解が得られやすい!

▼ グリーンリース覚書例

次のグリーンリース覚書の例を参考に、記載内容のポイントを確認しましょう。

表(1ページ)

【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。

【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、p.26、27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、その場合の対応をあらかじめ取り決めておくとう良いでしょう。

グリーンリース料の支払は、年払とする方法もあります。

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

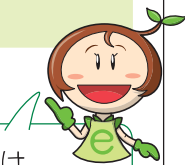
1. 照明器具の内容
〇〇型 LED 照明器具(△△W □□K)
●●製 品番××××× 〇〇〇台
2. 照明器具の設置場所、員数
当該施設内、賃借人専有部分(m²)
(内訳) 1 階(m²)〇〇台
2 階(m²)〇〇台

【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必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気使用量の〇%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気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 甲および乙は、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: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

【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。

テナントが省エネ改修を実施した場合は、その改修した設備について、通常の賃貸借契約における原状回復義務を免除することで、テナントも省エネの取組がしやすくなります。免除する対象設備を明記しておきましょう。



【運用改善の取組】

グリーンリース料の支払期間終了後も、継続実施する旨を盛り込むと、引き続きオーナーとテナント協力して省エネに取り組むことができます!

※本ページに掲載している覚書の例は、東京都で実施している「グリーンリース普及促進事業(助成事業)」において交付決定した事業者が使用しているものを参考に作成しています。グリーンリースに取り組むポイントはクール・ネット東京に、契約書や覚書の作成は、専門家(弁護士、会計士、税理士等)にご相談ください。

(3) グリーンリース契約



Step.1 およびStep.2の手順を踏まえ、テナントにメリットを提示・説明し、グリーンリース契約を実現しましょう。

Step.1 テナントとの契約内容の調整

テナントへの説明は丁寧に行い、グリーンリースを行うことの意義やメリットを理解を得られるようにしましょう。説明に当たっては、p.32、33の資料例を参考に詳細資料を準備し、提案に臨みましょう。



チェック項目	チェック
① テナントに対してグリーンリースの仕組みを分かりやすく説明できますか？	<input type="checkbox"/>
② テナントに対して削減効果の妥当性を分かりやすく説明できますか？	<input type="checkbox"/>
③ テナントに対してグリーンリース料(還元割合)の妥当性を分かりやすく説明できますか？	<input type="checkbox"/>
④ テナントに対して契約期間の妥当性を分かりやすく説明できますか？	<input type="checkbox"/>
⑤ ①～④について、テナントから合意を得られましたか？	<input type="checkbox"/>

Step.2 グリーンリース契約

契約書は、p.28、29を参考に作成しましょう。また、チェック項目以外にも、ワンポイントアドバイスを参考に検討しましょう。



チェック項目	チェック
① 契約書に、次の基本項目を記載しましたか？ ・オーナー、テナントが協力して省エネに取り組むこと ・グリーンリースの対象となる設備 ・グリーンリース料及び契約期間	<input type="checkbox"/>
② 支払方法や支払のタイミング(月払い、年払い等)は決定していますか？	<input type="checkbox"/>
③ 調整内容に基づいた契約書面になっていますか？	<input type="checkbox"/>
④ 契約書面は専門家(弁護士、会計士、税理士等)に相談した上で作成しましたか？	<input type="checkbox"/>

ワンポイントアドバイス

●運用改善(エネルギーデータの共有、削減目標の設定など)に取り組む場合は、その内容を記載しましょう。

テナントからよくある質問

グリーンリースの提案時に、テナントからよくある質問と回答のポイントをまとめました。

下記の例を参考に、テナントからの質問に的確に回答できるようにしましょう。



Q グリーンリースって何？

A

グリーンリースとは、テナントとオーナーが協力して取り組む省エネについて、契約や覚書等で取り決めることです。

具体的には、設備改修によって生まれた光熱費の削減金額(メリット)を、テナントとオーナーで分け合うことです。

口頭(文章)だけでは理解を得られにくい場合があるので、必要に応じて図などを用いて説明しましょう。



Q なぜ、賃料や光熱費の他に支払わなければならないの？

A

最新の設備に更新することで、テナントが改修前(現在)と比較して「光熱費の削減」のメリットが得られるだけでなく、「設備の新機能による利便性(快適性)向上」「故障や照明の管球交換等の頻度が大幅に低下」などビルの付加価値が高まります。

労働生産性アップなどの追加のメリットが得られることを説明した上で、①「改修工事への協力金」や、②「最新設備の使用料」といった、分かりやすい表現で協力を依頼しましょう。



Q 契約期間の根拠は？

A

根拠となる基準として用いやすく、かつテナントにも理解しやすいものの例は以下のとおりです。

- ・賃貸借契約期間
- ・更新設備の法定耐用年数やメーカー保証期間
- ・設備改修費用の投資回収年数

※グリーンリースガイド(国土交通省)では、更新設備が市場において優位性を有すると考えられる5～10年程度が適当としています。



Q グリーンリース料の金額(還元割合)の根拠は？

A

根拠となる基準として用いやすく、かつテナントにも理解しやすいものの例は以下のとおりです。

- ・単純な折半
- ・設備改修費用の〇〇%分相当の金額
- ・設備改修費用及び投資回収年数から算出した金額



Q 本当に光熱費が下がるの？

A

光熱費の削減効果については、過年度の各テナントのエネルギー使用実績(設備の稼働時間等)を基に算出することとなります。

従って、実際の削減効果については、各テナントの今後のエネルギー使用量(設備の稼働時間等)・気象条件(異常気象等)・エネルギー単価変動等の影響を受けることとなりますが、過年度実績と同条件と仮定した場合、基本的に光熱費は下がるものと考えられますので、その旨を丁寧に説明しましょう。



※本ページに記載している質問内容等は、東京都で実施している「グリーンリース普及促進事業(助成事業)」において交付決定した事業者が、テナントへの提案時に実際にやり取りした内容を参考に作成しております。テナントからの質問等の具体的な対応については、設備施工会社やビジネス事業者等にご相談ください。

▼ テナントへの提案資料例

次の提案資料の例を参考に、記載内容のポイントを確認しましょう。

表(1ページ)



【グリーンリースの概要】

テナントに「グリーンリース」のスキームを理解してもらうため、最初にスキームについての説明内容を記載しましょう。

【グリーンリースのイメージ図】

グラフなどのイメージ図を添付し、光熱費削減額やテナントのメリットなどをわかりやすく可視化することが重要です。

【ご入居者様のメリットについて】

テナントの金銭的メリットがどの程度のものなのかについて、具体的に記載しましょう。

また、金銭的メリット以外にも設備改修によるメリットがあることを細かく記載しましょう。

株式会社 様

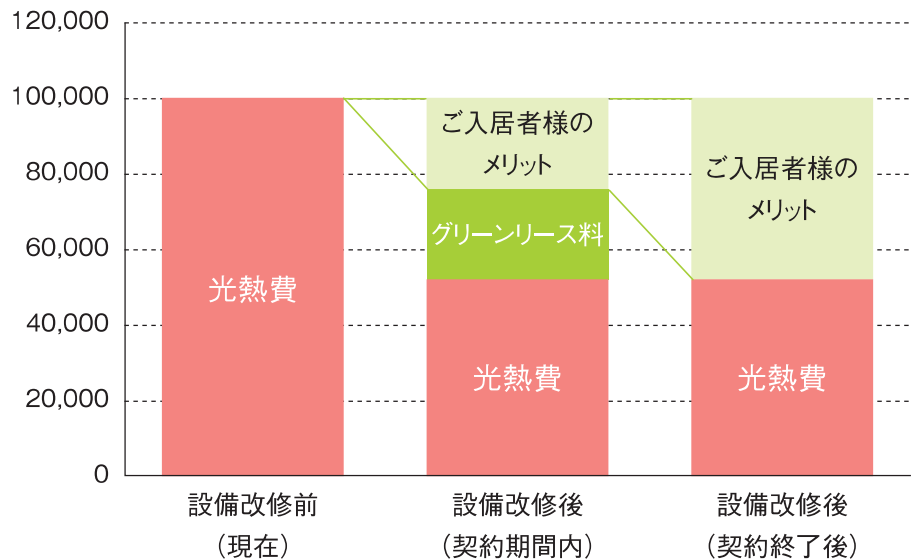
グリーンリースの実施に関するご提案

【グリーンリースの概要】

グリーンリースとは、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をいいます。(グリーンリース・ガイド(国土交通省)より)

具体的には、設備改修に伴って発生する光熱費の削減分のメリットをオーナーとご入居者様で分け合うものです。

グリーンリースのイメージ図



ご入居者様のメリットについて

上記イメージ図の薄い緑色部分がそれぞれご入居者様の金銭的メリットになります。また、上記のメリットの他にも、設備が更新されたことによる利便性(快適性)向上や故障・照明の管球交換等の頻度が大幅に低下することが見込まれます。



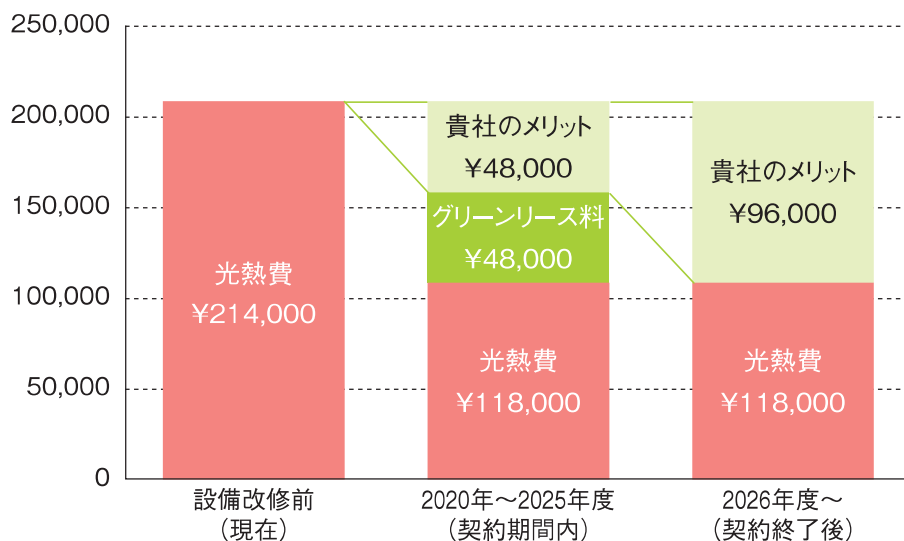
【〇〇株式会社様のメリット】

【前提条件】

- ・2018年度光熱費実績:¥214,000 (月平均)
- ・設備改修後の推計光熱費:¥118,000 (月平均)
- ・光熱費削減額:¥96,000 (月平均)

【グリーンリース契約に関する内容(予定)】

- ・工事期間(予定):2020年3月
- ・契約期間(予定):2020年4月~2026年3月(5年間)
- ・入居期間:未定(契約終了後)



	設備改修前	2020年~2025年度(5年間)	2026年度~入居期間中
光熱費	¥214,000/月	¥118,000/月	¥96,000/月
貴社メリット	¥0	(¥48,000/月) ¥576,000/年	(¥96,000/月) ¥1,152,000/年

【削減効果に関する試算条件】

	種類 (型番等)	定格 消費電力 (A)	台数 (B)	年間 使用時間 (C)	推計エネルギー 使用量 (A)×(B)×(C)	推計エネルギー 削減量 (D1)-(D2)
既設設備	FLR蛍光灯	85W	〇台	〇〇h	〇〇〇kWh (D1)	—
更新設備(予定)	LED照明	48W	〇台	〇〇h	〇〇〇kWh (D2)	〇〇〇kWh

※年間使用時間:〇〇h/日×年間使用日数〇〇日=〇〇h

●2018年度実績

※電力量単価:¥〇〇

	単位	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	平均
電力使用量	kWh	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇〇	〇〇
ご請求金額	円	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇〇	〇〇

●設備改修後の推計値(上記の推計エネルギー削減量分を控除)

※電力量単価:¥〇〇

	単位	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	合計	平均
電力使用量	kWh	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇〇	〇〇
ご請求金額	円	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇〇	〇〇

【ご確認事項】

- ・上記のメリット金額等は貴社のエネルギー使用量実績に基づいた試算であり、気象条件・貴社の使用状況及びエネルギー単価変動の影響を受ける場合があります。
- ・本資料は、実際の削減額を保証するものではありません。

【テナント固有のメリット】

この項目では、テナント固有のメリットについて算出していきます。過年度のエネルギー使用量等の実績から削減効果を算出し、どの程度の削減効果を得られるのか、どの程度のメリットがあるのかをわかりやすく記載しましょう。

【削減効果に関する試算条件】

上記のメリットを算定するに当たって、根拠となる内容を細かく記載しましょう(別紙でも可)。この内容を厳密に記載することで、テナントからの理解を得られやすくなります。

【ご確認事項】

本項記載の内容は試算ですので、各種の要因により、削減額等が変動する可能性があることを記載して、必ず説明しましょう。確実な省エネ(削減)にはテナントの協力が不可欠です。

(4) 契約後の対応

設備改修工事が完了したら、グリーンリース契約に基づき、オーナーとテナント双方で協力して省エネの取組を進めていきましょう。

Step.1 削減効果の把握

当初想定していたとおりにエネルギー使用量が削減できているか確認しましょう。



チェック項目

チェック

1 改修した設備のエネルギー使用量を把握していますか?

ワンポイント
アドバイス

削減効果が当初の想定と大きくかい離する場合は、設備の使用実態等を確認しましょう。

Step.2 テナントへの削減効果のフィードバック

テナントとの協力体制を構築し、Win-Winの関係を継続しましょう。



1 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?

2 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?

ワンポイント
アドバイス

テナントへのエネルギー使用量等の情報は、図やグラフを用いて分かりやすく提供しましょう。グリーンリースの契約期間終了後も、引き続きテナントとの取組を協力して進めましょう。

テナントの入退去がある場合



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ましょう。テナント自らが負担して設備改修を行った場合について、当該テナントが退去する際は、改修した設備の原状回復義務を免除する内容を契約書に記載することを検討しましょう。(p.29参照)