

section I グリーンリースとは？



1 Win-Winの関係を実現する グリーンリースのご紹介

グリーンリースをご存じですか？グリーンリースとは、ビルオーナー¹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。

グリーンリースに基づいてビルの運用改善や環境性能の高い設備機器、例えば LED 照明が導入されれば、ビルオーナーの**維持管理コストが削減**されます。一方、テナントも**光熱費削減等の効果**を享受できます。

また、細かい調節が可能な照明や空調設備の導入による各人に適切な照度・温度設定は、**執務環境を改善**させ、**オフィスワーカーの健康や快適性向上**に寄与し、ひいては前述のコスト削減と共に、**不動産価値の向上に資する**と期待されます。

さらにグリーンリースは、改正省エネ法²や東京都環境確保条例³等の法令で定められた**エネルギー消費量・CO2 排出量削減**に寄与します。加えて、グリーンリースは、**環境意識が高い企業としてイメージアップにつながる**と期待されるほか、ビルオーナー・テナントとの間に対話が生まれ、**双方の関係性の構築・深化**に役立ちます。



注釈

- 所有者のほか、マスターレシーを含んだ概念として「ビルオーナー」と記載しています。
なお、不動産賃貸借契約において、管理会社(PM)・不動産投資運用会社(AM)が契約の主体となる場合もあります。
- エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例

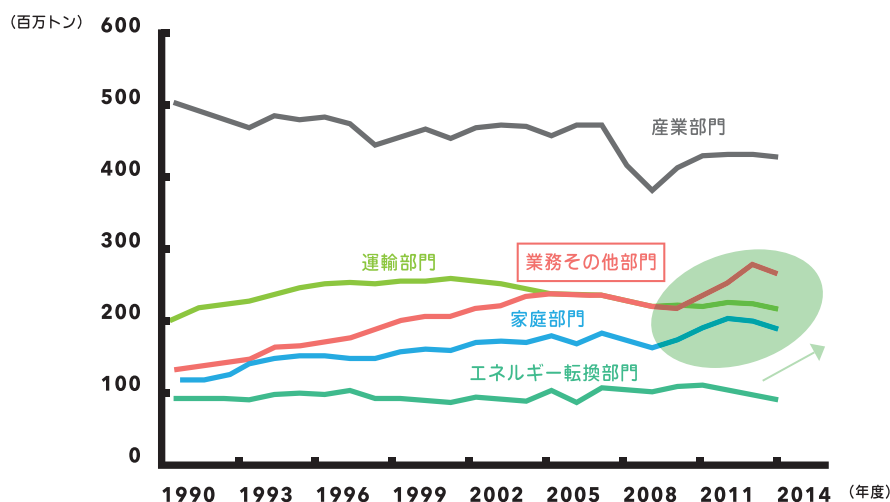
2 今、求められる 環境不動産

2015年12月、温室効果ガスの主要排出国を含む全ての国が参加するパリ協定が採択され、世界共通の長期目標として、産業革命前からの気温上昇を2度未満に抑える目標や、全ての国が削減目標を5年毎に提出・更新することなどが盛り込まれ、世界全体で温室効果ガスの排出削減が求められています。我が国では、地球温暖化の原因となる二酸化炭素の4割近くが、オフィスなどの「業務その他部門」および「家庭部門」から排出されており、これらからの排出量が近年増加傾向にあることから、その削減は緊急の課題となっています。2030年度の我が国の温室効果ガス削減目標は、2013年度比26%減(2005年度比25.4%減)と設定され、この目標達成のために住宅・オフィスなどでは40%近い温室効果ガス削減が必要となります。さらに2015年には、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が成立し、大規模新築建築物では省エネ基準適合が義務化され、売買・賃貸時には省エネ性能を示す努力義務が課されるなど、環境性能が高く⁴良好なマネジメントがなされている環境不動産が今まさに求められています。そして、環境不動産への対応は新築ビルのみならず、既存ビルにも求められています。

環境不動産の取組では、ビルオーナーは環境性能が高い設備機器を導入するだけでなく、日々のビル運営管理の中でエネルギー使用量等の情報をテナントと共有し、さらなるエネルギー削減に向けたビルオーナー・テナント双方の協力体制の確立が欠かせません。

私たちは建物を居住や執務環境として利用し、豊かな暮らしをしています。現状の建物の利用方法は地球環境に十分に配慮しているとは必ずしも言えないのではないのでしょうか。次世代に今と変わらぬ環境、そして豊かさを引き継ぐためには、利用者の快適性に配慮しながら環境への負荷を最小限に抑える環境不動産を普及させる必要があります。

[日本の部門別 二酸化炭素排出量の推移]



出所) 環境省
※業務その他部門: 商業・サービス・事務所等

注釈

4. 環境性能が高いとは、①環境負荷を低減すること、②ビルそのものの環境品質を高めること、という2つの意味があります。
例えば、建物の断熱性能が高い、設備の省エネ性能が高い、執務環境が快適であるなどが該当します。

3 グリーンリースにより期待できること

グリーンリースは、主にエネルギー消費量（照明、空調等）/CO2 排出量の削減に役立ちます。そのほか、節水・節湯、廃棄物の削減、利用者の快適性の向上（執務環境の改善等）が期待されます。

エネルギー/CO2 (照明、空調等)

- ・点灯・空調稼働時間の短縮等により、エネルギー消費/CO2排出量の削減が期待されます。
- ・LED照明への交換、高性能空調設備機器の導入、外皮の改修等により、エネルギー消費/CO2排出量の削減等が期待されます。

水

- ・節水意識を啓発し、水消費量の削減が期待されます。

廃棄物

- ・分別回収の徹底により、リサイクル率の向上が期待されます。
- ・利用可能な内装・設備を次のテナントに継承できれば、廃棄物の大幅な削減につながります。

利用者の快適性

- ・適切な換気等による室内空気質の向上、温熱環境、光環境、緑地を含む屋外環境の改善が期待されます。
- ・内装工事等において、揮発性有機化合物(VOC)や有害物質を含有する資材等の抑制が期待されます。

4 グリーンリースに 取り組むメリット

グリーンリースは、ビルオーナー・テナントそれぞれに以下のようなメリットがあります。

[グリーンリースに取り組むメリット]

	ビルオーナー	テナント
経済的メリット	建物全体の運営コスト削減 ・維持管理コストの削減 ・環境性能が高い設備機器の導入機会の拡大	光熱費等削減
	環境不動産としての価値付与 ・テナント保持の優位性 ・稼働率安定等に基づく NOI ^(注1) 改善 ・ESG 投資 ^(注2) を志向する投資家への訴求力向上	従業員の生産性の向上
		原状回復費の削減 ・環境性能が高い設備の撤去免除等
社会的メリット	CSR ^(注3) 向上 ・環境不動産の普及促進 ・CO2 排出量削減 ・企業イメージアップ	CSR ^(注3) 向上 ・環境不動産の普及促進 ・CO2 排出量削減 ・企業イメージアップ
その他 (利用者の満足度)	テナントの満足度向上 ・入居期間の長期化 ビルオーナー・テナント関係性の構築・深化	執務環境の改善・従業員の健康や快適性向上 ・室内空気質の改善 ・温熱快適性の向上 ・室内照度の最適化 ビルオーナー・テナント関係性の構築・深化

(注1) NOI: Net Operating Income 純収益

(注2) ESG 投資: 投資家の投資プロセスにおいて、E (環境)、S (社会)、G (ガバナンス) の観点を反映し、投資先にも ESG について取り組むように求める投資姿勢

(注3) CSR: 企業の社会的責任 (Corporate Social Responsibility)

このようにグリーンリースには様々なメリットがあり、ビルの環境性能の向上に役立ちます。

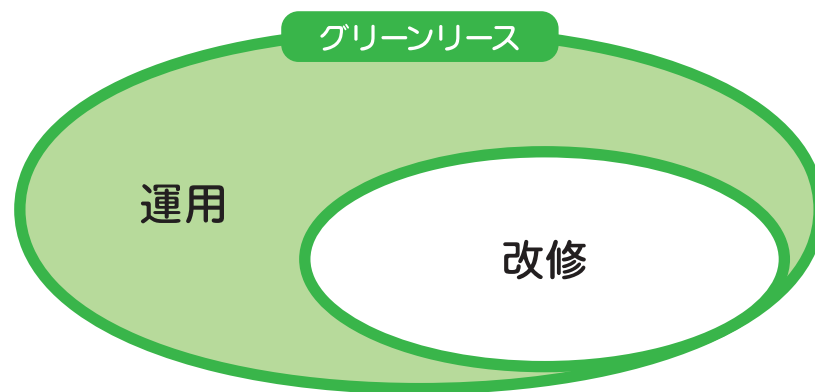
また、ビルオーナーの立場であれば、グリーンリースを通じてビルの環境性能を維持させる取組は、上記のメリットだけではなく、将来想定される様々なリスク (環境規制の強化・投資対象からの除外など) の回避に役立つかもしれません。投資運用会社や投資家の一般的な投資方針では旧耐震ビルが投資対象から除外されているようです。環境性能が劣る、または環境に配慮した管理がなされていないビルは、旧耐震ビル同様に、いずれ投資対象外となる時代が来るかもしれません。同様に、環境意識が高いテナントが移転先を選定する際には、入居先の候補として環境不動産を選好する可能性が高くなるでしょう。

グリーンリースは長期的な視点から、これらのリスクの回避にも役立つと期待されます。

5 「運用改善」と「改修」の グリーンリース

I グリーンリースとは？

グリーンリースには、①ビルオーナー・テナント間の省エネ・環境配慮・原状回復における協力に関する取組（運用改善のグリーンリース）、②ビルオーナーが実施する省エネ改修投資のメリットがテナントに帰属する場合に、テナントがビルオーナーへメリットを還元する取組（改修を伴うグリーンリース）があります。



「運用改善のグリーンリース」と「改修を伴うグリーンリース」は、それぞれの取組が一体となって効果を発揮します。グリーンリースは、ビルオーナーとテナントが協働して不動産を「運用」して環境改善を図ることから始まり、必要に応じてテナントと協働して「改修」を検討し、ビルオーナー・テナント双方が光熱費削減や CSR 向上などの恩恵を受けつつ、不動産の省エネなど環境負荷を低減することを目的としています。

グリーンリース契約には定型化された形式はなく、ビルオーナーとテナントが個々の賃貸借状況に合わせて共に作成します。

運用改善のグリーンリース

「運用改善のグリーンリース」とは、ビルオーナー・テナント間の省エネ・環境配慮・原状回復における協力に関する取組をいい、環境性能向上に向けた情報共有等の協力を明文化するものです。

主な取組項目<例>

- ・(環境性能・執務環境の向上を目指す)協働体制の確立
- ・光熱費請求書やBEMS⁵などを用いたエネルギー消費量などの情報共有
- ・エネルギー／CO2 排出量削減などの目標設定
- ・環境認証(グリーンビルディング認証・省エネラベリングなど)の取得
- ・ビルオーナー・テナントなどが参加する協議会の開催
- ・オフィスワーカーなどの利用者の快適性への配慮
- ・テナントが省エネ改修を実施した場合における原状回復義務の免除 など

ビルは、適切に管理・運営されなければ、設計されたとおりの性能を発揮しません。環境性能が高い設備を導入したとしても、その発揮すべき性能を引き出して十分な効果を得るためには、テナントによる適切な利用が必要です。運用改善のグリーンリースはテナントによる適切な利用を促すとともに、ビルオーナー・テナントとの間に対話が生まれ、双方の関係性の構築・深化に役立ちます。

運用改善のグリーンリースにより、ビルオーナー・テナント間の情報共有や関係構築を進めることで、改修を伴うグリーンリースの実施によって実現される光熱費削減見込み額の算定や、改修後の効果測定等を協力的に進めることができると考えられます。



注釈

5. BEMS (Building Energy Management System) : ビル等の建物内で使用する電力使用量等を計測蓄積し、導入拠点や遠隔での「見える化」を図り、空調・照明設備等の接続機器の制御やデマンドピークを抑制・制御する機能等を有するエネルギー管理システム

改修を伴うグリーンリース

「改修を伴うグリーンリース」とは、ビルオーナーが実施する省エネ改修投資のメリットがテナントに帰属する場合に、テナントがビルオーナーへ金銭的なメリットを還元する取組をいいます。

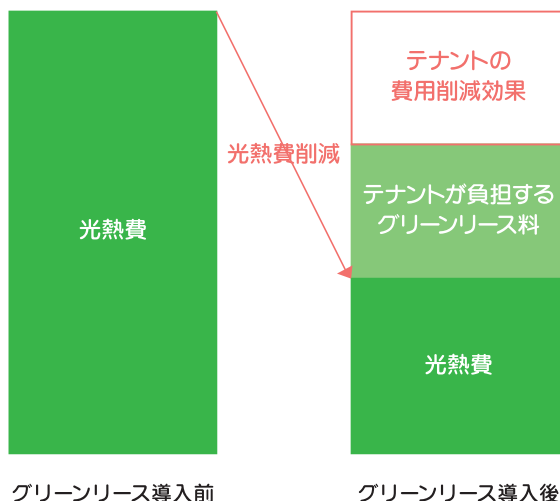
改修を伴うグリーンリースの活用可能性

- ・運用改善のグリーンリースに取り組み、エネルギー消費量の情報等をテナントと共有したのち、共通の問題意識として設備改修が必要と判断された場合
 - ・標準的な設備よりも省エネ性能が高い設備を導入する場合
 - ・テナント室内の設備（照明設備、空調設備など）の更新時期が到来していないが、最新機器と比較すると既存設備の省エネ性能が相当程度劣っており、改修予定の設備の環境性能が優れている場合
- （※ 通常の更新時期到来に基づく設備更新を除く） など

ビルオーナーが省エネ対策などのための設備改修を行おうと考えた場合、その設備改修による経済効果はテナントが享受する場合が一般的です。そのため、設備投資をしたとしても直接的な経済的利益（光熱費削減等）がないと考えるビルオーナーは、より環境性能が高い機器の導入に躊躇する可能性があります。

グリーンリースは、ビルオーナーの費用負担によりテナントが享受した光熱費削減分のうち、一定程度をグリーンリース料として還元することで、経済的利益の再配分を図ります。もちろん、テナントとしてはグリーンリース料をビルオーナーに支払ったとしても、それ以上に光熱費削減効果を得られるため、ビルオーナー・テナントそれぞれが経済的利益を受け、Win-Winの関係を構築することができます。

[テナントの費用削減効果(イメージ)]

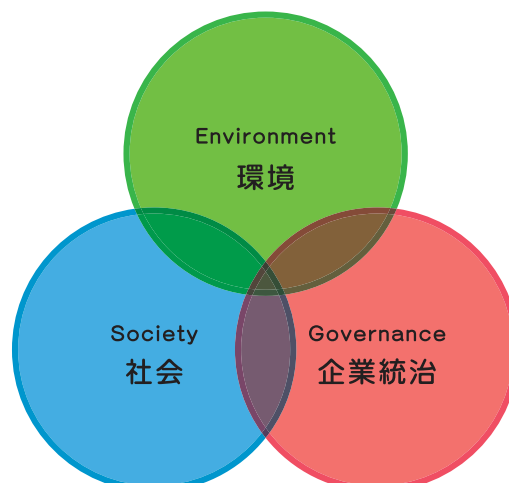


我が国でも注目される ESG 投資

投資家が投資先企業に対して環境・社会・ガバナンス（ESG）への配慮を求める ESG 投資の流れが強まっていることも、環境不動産の普及を後押ししています。ESG の要素を満たした運用対象は、中長期的にはリターンや資産価値が高まるとの考えがあります。例えば環境不動産は、エネルギー消費量が抑えられることから、中長期では運営コストを削減でき、将来的に強まる環境規制にもあらかじめ対応しているため、規制変更リスクも抑えられます。また、テナントが環境不動産を 선호することで、稼働率や賃料の上昇も見込めます。

我が国においては、2014 年 2 月に、金融庁は ESG 投資の考え方を一部取り入れた日本版スチュワードシップコード「『責任ある機関投資家』の諸原則」を策定しました。この諸原則には、機関投資家は投資先企業のガバナンス、企業戦略、業績、資本構造、リスク（社会・環境問題に関連するリスクを含む）対応について把握すべき、と明記されており、201 の機関投資家・運用機関がその受入れを表明しています（2015 年 12 月時点）。さらに、2015 年 6 月には、投資先の企業側の姿勢を示す「コーポレートガバナンス・コード」が株式会社東京証券取引所により策定され、上場会社は社会・環境問題をはじめとするサステナビリティを巡る課題について適切な対応を行うべきである旨が明記されています。加えて、2015 年 9 月には、世界最大の年金基金である年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が ESG 投資を推進するために国連の責任投資原則（PRI）に署名しました。また、金融機関が、本業を通して環境等に配慮する旨をうたう「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21 世紀金融行動原則）」では、国内 195 の金融機関等が署名しており（2015 年 5 月時点）、シンポジウム等を開催し、ESG 投資に対する理解の促進を図っています。このように、社会全体として ESG 配慮を求める潮流が生じています。

不動産分野においては、不動産会社やファンドの ESG への取組を評価し、その評価を指標化、格付けするグローバル調査「Global Real Estate Sustainability Benchmark（GRESB）」が世界の主要な機関投資家を中心に 2009 年から行われています。我が国からの参加者も年々増加しており、不動産投融资に関して ESG の考え方を組み込む意識が高まっています。なお、2015 年の GRESB 調査に参加した約 700 のグローバルの不動産会社・ファンドのうち、約 60% がグリーンリソースを導入しているとの調査結果を得ました。



海外におけるグリーンリース①

不動産分野において先進的な環境対策を進めているオーストラリア、米国、英国、シンガポール、フランスの取組について簡単に紹介します。海外の不動産賃貸借では、長期の定期賃貸借契約が通常であり、ビル管理費用などはテナント負担となるネットリースの契約も多いことから、我が国の商慣行との単純比較は難しいですが、参考になるでしょう。

・オーストラリア

オーストラリアの大手不動産会社であるインベスタ社では、2005年以降グリーンリースによるテナントとの関係構築を進めています。同社では、生産的かつ効率的な職場の提供がオフィスビル運営の基本的な目的であり、空調点検、清掃、エレベーター点検などの通常サービスにとどまらず、快適性や環境パフォーマンスの向上までを含めたサービスが必要であると考え、賃貸借契約には環境改善の目標や協調を求める条項が必ず含まれています。最近では「動機の不一致」問題を解消するために、テナントが得ている経済的利益の範囲でビルオーナーがテナントから設備投資分を回収することを認める条項が盛り込まれました。これは「運用改善のグリーンリース」からスタートし、「改修を伴うグリーンリース」に発展していった事例と言えます。

また同社は、メルボルン市、シドニー市、ニューサウスウェールズ州政府などと共に2007年に「グリーンリース・ガイド」を作成し、業界全体へのグリーンリースの普及に努めました。これが、2010年のオーストラリア連邦政府によるグリーンリース契約書雛型の策定につながり、オーストラリアでは政府機関が民間ビルにテナントとして入居する際、グリーンリースの締結が義務づけられることとなりました。

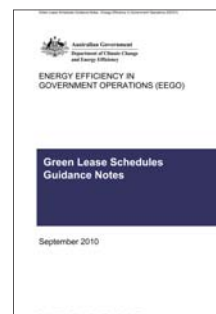
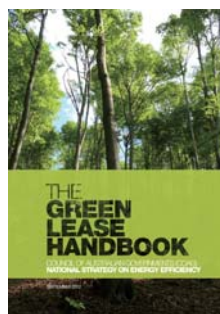
義務づけの内容

環境認証（省エネルギー認証）の取得・維持
ビル管理委員会の設置
エネルギー管理計画の合意

これらは、「運用改善のグリーンリース」に該当します。

なお、連邦政府の雛型は、ビル管理費用などが賃料に含まれる「グロスリース」と、ビル管理費用などが賃料に含まれない「ネットリース」に分けて策定されています。

オーストラリア政府間協議会（Council of Australian Governments）は、グリーンリース契約時に関係者となる弁護士を対象としたガイドを作成し、2012年9月に公表しました。このガイドでは、グリーンリースの定義や、その実現のための戦略的なアプローチ策などを紹介しています。



海外におけるグリーンリース②

・米国

米国エネルギー省（Department of Energy (DOE)）は 2012 年 3 月にグリーンリース ライブラリー（Green Lease Library）を立ち上げました。このウェブサイトでは、グリーンリース契約書雛型や取組事例、各組織のグリーンリースに関する方針等を掲載⁶しています。

また、グリーンリースの普及に貢献したビルオーナー・仲介業者・テナントをグリーンリース・リーダーズ（Green Lease Leaders）として年 1 回表彰・公表⁷しています。



・英国

ビルからの CO2 排出量削減を目指すベタービルディング パートナーシップ（The Better Building Partnership (BBP)⁸）が 2007 年 12 月に立ち上げられました。この BBP には、英国最大の年金基金ハーミーズ（Hermes）のほか、大手不動産運用会社等 25 社がメンバーとして参加しています。BBP が作成したグリーンリース ツールキット（Green Lease Toolkit）は、グリーンリースの原則を記載するとともに、ベストプラクティスを紹介したり、既存の賃貸借契約の追加条項として、モデルとなるグリーンリース条項や、ビルオーナー・テナントが使用するグリーンリース覚書の雛型等を定め、グリーンリースの普及に努めています。



英国の大手不動産投資顧問会社である PRUPIM は BBP への参加を通じ、英国の大口テナントである商務庁（Office of Government Commerce (OGC)）と協力して、資源管理の改善による CO2 排出量削減に関するビルオーナー・テナント間の指針として役立つ覚書の雛型を作成しました。PRUPIM は商務庁との間でこの雛型に基づいて覚書を締結するとともに、商務庁が入居するビルの他テナントにも覚書の締結を働きかけるとともに、覚書の対象を PRUPIM が運用する他の主要オフィスビルにも広げ、また覚書をグリーンリース契約に発展させることが可能かどうか検討しています⁹。

注釈

6. <http://www.greenleaselibrary.com/>

7. <http://www.greenleaselibrary.com/green-lease-leaders.html>

8. <http://www.betterbuildingspartnership.co.uk/>

9. 出典：UNEP-FI “Owner-Tenant Engagement in Responsible Property Investing”

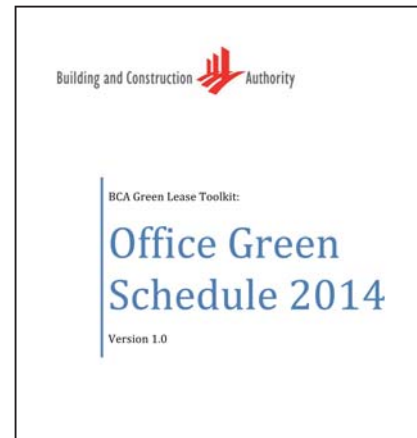
海外におけるグリーンリース③

・シンガポール

シンガポールでは、2014年6月に建築建設庁（Building and Construction Authority (BCA)）がグリーンリース条項雛型を公表しました。その主な内容は、①グリーンビル認証の取得・維持、②エネルギー消費の管理、③その他のビル管理、④ビル管理委員会による評価と報告です。

また、2014年9月に公表した第3次環境不動産マスタープラン(GBMP)では、グリーンリースを導入したビルや、テナント・スペースのグリーンビル認証取得を推進したビルに対する表彰制度（BCA Green Mark Pearl Award）を設けました。

シンガポール政府は、2030年にはシンガポール国内のビルストック全体の80%をグリーンビルとする目標を掲げています。



・フランス

EUは2020年を目途に地球温暖化対策として、CO2排出量削減1990年度比20%、エネルギー消費量の削減1990年度比20%、再生可能エネルギーの比率20%への引上げを掲げました。この政策を受けて、フランスでは「環境グルネル法」（2009年成立）にこの数字目標（20-20-20）を盛り込みました。

環境グルネル法の一部である「第2グルネル法」第8条に基づき、フランスでは2012年1月1日以降に締結・更新された2,000㎡超の小売・オフィススペースの賃貸借では、賃貸借契約書類に加え、環境付属書類の添付が義務づけられました。

この環境付属書類により、オーナー・テナント間のエネルギー消費状況に関する情報交換等が求められます。また、オーナーがエネルギー性能の改善を目的とした改修工事を実施する場合には、テナントは専有部分への立ち入りを認めなければならないと規定されています。