

section IV グリーンリース条項・雑型



1 運用改善の グリーンリース

運用改善のグリーンリースは、当事者のニーズに合わせた様々な取組が想定されます。

主な項目	条項雛型
協働体制(環境性能)	甲および乙は、本物件の環境パフォーマンス向上に協働して取り組むものとする。
協働体制(執務環境)	甲および乙は、本物件の入居者の快適性の維持・向上に取り組むものとする。
データ共有	甲および乙は、本物件に関する以下のデータを共有することに合意する。 甲は、乙に対し、かかるデータを甲および乙が別途合意した形式で提供するものとする。 甲による提供頻度は年〇回を下回らないものとする。 1. 電気・ガス・その他燃料の消費量 2. 温室効果ガス排出量 3. 水の使用量 4. 廃棄物の発生量、処理およびリサイクル状況 (上記1～4:必要に応じ加除)
削減目標の設定	甲および乙は[1.電気・ガス・その他燃料の消費量][2.温室効果ガス排出量][3.水の使用量][4.廃棄物]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。 (1～4:必要に応じ加除)
環境認証の維持向上	甲および乙はグリーンビルディング認証・省エネラベリング等の取得を共通目標として設定し、 [必要な情報共有などにおいて]互いに協力するものとする。 甲および乙は協働して〇〇認証の〇ランクの取得(維持)を目指す。
協議会の開催	甲は、自らまたはビル管理会社を通じて、環境情報の共有、本物件の環境パフォーマンス向上を目的とした「(仮称)環境・省エネ対策協議会」を定期的で開催し、乙はこれに参加するものとする。
改修工事における環境配慮	甲および乙は、改装工事において発生する廃棄物量の削減、環境および入居者の快適性に配慮した資材の使用に努めるものとする。
原状回復	乙が甲と合意の上で、本物件の環境性能を向上させる諸造作、諸設備等の改修を行った場合、甲は乙に対して、当該諸造作、諸設備等の原状回復義務を免除する。 当該諸造作、諸設備等の所有権は甲に帰属する。

※ 甲：賃貸人 乙：賃借人

グリーンリースは、商慣行の変化と共に発展し続けるものであり、時勢の変化と共に書式や記載事項は変化すると考えられますので、ご利用にあたっては内容を十分に吟味してご利用ください。また、当該雛型は、環境不動産普及促進検討委員会の議論を踏まえて試作されたものです。実際にグリーンリースに取り組む場合には、専門家等に十分ご相談ください。

2 改修を伴う グリーンリース

「改修を伴うグリーンリース」に係る費用（グリーンリース料）は、一般的な賃貸借契約における「賃料・共益費」または「賃料・共益費以外の諸費用」が関連条項であると考えられます。グリーンリース料は、基本的に専有部の電気料金をベースとしているため、「賃料・共益費以外の諸費用」として位置付けられることが妥当と考えられます。

ただし、通常の賃貸借契約と異なる内容については、特約として規定することが商慣行上通例となっているため、特約として規定することが妥当と考えられます。

(特約事項・グリーンリース料)

第〇条 乙は、第〇条の賃料・共益費以外の諸費用として、グリーンリースに係る費用(以下、「グリーンリース料」)を負担する。ここでグリーンリース料とは、「甲が省エネ改修投資を行い、乙にその便益が帰属する対価として、乙が甲に支払う費用」をいう。
対象期間、グリーンリース料は下記のとおり定める。

記

対象期間	平成〇年〇月〇日から平成△年△月△日(契約期間満了日) ただし、第〇条に基づき賃貸借契約期間が更新された場合には、平成×年×月×日(最終期限)を超えない限りにおいて、更新後の契約期間満了日まで延長される。	
グリーンリース料 (右記選択)	定額制	1ヶ月当たり〇円とする
	削減連動制	省エネ改修により削減された電気料金の〇%相当額
	従量制	電気使用量1kWh当たり〇円とする

※ 甲：賃貸人 乙：賃借人

[留意事項]

- ・ 省エネ改修投資の範囲(対象設備・省エネ改修レベル(何%削減か))および省エネ改修効果の測定方法等について、別途、甲から乙への説明を要すると考えられます。
- ・ 対象期間としては、設備機能の優位性を考慮し、設備等の法定耐用年数ではなく、例えば、5～10年程度(設備が市場において優位性を有すると思われる一定期間)が妥当と考えられます。

グリーンリースは、商慣行の変化と共に発展し続けるものであり、時勢の変化と共に書式や記載事項は変化すると考えられますので、ご利用にあたっては内容を十分に吟味してご利用ください。また、当該雛型は、環境不動産普及促進検討委員会の議論を踏まえて試作されたものです。実際にグリーンリースに取り組む場合には、専門家等に十分ご相談ください。

3 テナントへの 報告

24 ページで紹介したテナントへの削減実績報告書の雛型です。

○年○月○日

●●株式会社
××××様

株式会社○○○不動産
代表取締役●●●●

貴社、ますますご隆昌の段、お慶び申し上げます。平素は格別なるご厚情を賜り厚くお礼申し上げます。さて、貴社ご入居部分へのLED照明導入結果に関しましてご報告申し上げます。

記

(1)目的と概要

7月1日から9月30日まで実施された「電力使用制限令」に基づく節電と東京都環境確保条例に基づく省エネ、ならびに、貴社支出経費の軽減を図るために、LEDランプを弊社が設置し、貴社は軽減された電気代および蛍光管球代の範囲で節電対策費を負担する。

(2)計画値

- | | |
|-------------------|-----------|
| 1. 提案書における推定削減電力量 | 4,000kw/月 |
| 2. 当ビル基本料金込電力量単価 | 20円/kw |
| 3. 計画上の削減見込み電力料金 | 80,000円/月 |

(3)実績値

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| 1. 8月度(LED化前)電力使用量 | 10,000kw×20円=200,000円 |
| 2. 実施後の(LED化後)電力使用量 | 4,000kw(10~12月平均)→80,000円 |
| ① 9 月度 | 4,500kw |
| ② 10月度 | 3,500kw |
| ③ 11月度 | 4,000kw |
| ④ 12月度 | 4,000kw |
| 3. 削減電力量実績 | ▲6,000kw/月 |
| 4. 計画値との誤差 | ○kw→○kw ○→○円/月削減増 |
| 5. 原油換算省エネ予測量 | ○kl/年 |
| 6. 平均照度(LED化前) | ○Lx |
| (LED化後) | ○Lx 約○%アップ |

(4)結論

1. 計画書通りの省エネ(節電)実績が得られた。
2. 執務内照度は大幅に向上し、明るくても省エネ目標が達成された。 以上

グリーンリースは、商慣行の変化と共に発展し続けるものであり、時勢の変化と共に書式や記載事項は変化すると考えられますので、ご利用にあたっては内容を十分に吟味してご利用ください。実際にグリーンリースに取り組む場合には、専門家等に十分ご相談ください。