

section V グリーンリース条項・実例



1 覚書－実例01

省エネルギーコンサル事業者が作成したグリーンリース条項です。
実際の省エネルギーに関する契約書の提案の場面において活用されています。

(表面)

覚書(案)

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、平成〇〇年〇〇月〇〇日付にて締結した不動産賃貸借契約書(契約番号: ____)(以下「原契約」という。)について次のとおり覚書(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 甲および乙は、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

- 照明器具の内容:
 - 〇〇型LED照明器具(□□W 〇〇K))
 - (□□製 品番XXXXXX) □□□□台
- 照明器具の設置場所および員数
当該施設内 賃借人専有部分(〇〇〇〇坪)
(内訳)
 - 階(XXX坪) □□□台
 - 階(XXX坪) □□□台
 - 階(XXX坪) □□□台

(裏面)

(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関わ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。ただし、乙の故意または過失によって交換する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: 金 円/坪・
(または金 ____ 円/kWh(消費電力量ベース)等々)

(本覚書の効力)

第4条 本覚書は、平成 年 月 日より発効し、
 平成 年 月 日に失効する。

(未定事項)

第5条 本覚書に定めなき事項は、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2通を作成し、
甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

平成 年 月 日

甲: 東京都千代田区xxxxx
 □□□□株式会社
 代表取締役 印

乙: 東京都港区xxxxx
 ○○○○株式会社
 代表取締役 印

2 節電対策覚書－実例02

不動産管理会社がテナントに対して、LED 照明への管球交換を提案し、グリーンリース契約を締結した事例です。

(表面)

覚書(案)

第1条(目的)

専有部分の節電を図るために、乙が設置した照明器具の蛍光灯を甲の費用負担により直管型LEDランプに改修し、乙は、削減された電気料金と管球交換費に相応した節電対策費を、甲に支払う。

第2条(照明器具交換の明細)

撤去器具：FLR型 ○W蛍光灯(安定器を含む) ○○本
新設器具：○○LED蛍光灯 ○○本

第3条(契約期間)

本節電対策覚書(以下「本覚書」という。)の契約期間は平成○年○月○日から○年とする。

第4条(支払時期と方法)

甲は、第3条の契約開始月の属する月の貸室賃貸料、共益費、および諸費用(以下「賃貸料等」という)とあわせて節電対策費を請求し、乙は、賃貸料等の支払条件にて甲に支払う。

第5条(一括精算)

乙は、契約期間内であっても、契約満了までの期間に相当する節電対策費を甲に一括して支払うことで、本契約を解除することができる。

第6条(保証)

契約期間中にLEDランプが不点灯など故障した場合は、甲の費用にて交換する。ただし、初期不良または短寿命など自然故障に限るものとし、移設、改造、毀損など、甲以外のものによる故意または過失による故障は、この限りではない。

第7条(所有権)

新設器具の所有権は、本覚書の効力が存する期間は、甲にあるものとする。ただし、第3条の契約期間満了または第5条の定める一括精算により、本覚書の効力が消滅した時点で、甲から乙へ、所有権を移転する。

(裏面)

第8条(維持管理)

乙は、善良なる管理者の注意義務をもって本物件を維持管理しなければならない。

第9条(その他)

本覚書の円滑な運営に支障をきたすような事態が生じたとき、本覚書の定めのない事項が生じたとき、あるいは本覚書の解釈に疑義が生じたときは、甲、乙が協議の上、誠意をもって解決するものとする。

本覚書の成立を証するため、本覚書を2通作成し、甲、乙記名押印の上、各々1通を保有する。

平成 年 月 日

甲： 東京都千代田区××××
□□□□株式会社
代表取締役 印

乙： 東京都港区××××
○○○○株式会社
代表取締役 印

3 グリーンリース条項－実例03

V

グリーンリース条項・実例

不動産運用会社がグリーンリース条項を不動産賃貸借契約書の本文に組み込んだ事例です。

第1項は「運用改善のグリーンリース」、第2項は「改修を伴うグリーンリース」に言及しています。

第〇条(環境配慮、省エネ改修投資等)

1. 甲および乙は、省エネ・環境配慮等の観点から本物件の快適性・生産性の維持および向上の理念を共有するものとし、これらに関して相手方が行う施策(データ共有、環境認証等の取得、目標設定等を含むがこれらに限られない。)に協力するように努めるものとする。また、甲および乙は、地球温暖化対策等環境対策に係る法令への対応(報告・削減等)が必要な場合、相手方に対し必要な対応を要請することができるものとし、相手方はこれを応じるように努めるものとする。
2. 甲が行う設備改修投資により、電気・ガス・水道料金等の削減等乙に改善効果・メリットが生じた場合または生じることが期待できる場合、甲は甲乙間の改善効果・メリットの配分について乙と協議を行い、本契約の他の規定にかかわらず賃料・共益費・その他費用等を改定することができる。