

グリーンリースの促進について

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

背景① ESG投資の世界的潮流



E: environment(環境)、S: society(社会)、G: governance(ガバナンス)

「日本再興戦略2016」(平成28年6月2日 閣議決定)

Ⅱ 2. 未来投資に向けた制度改革

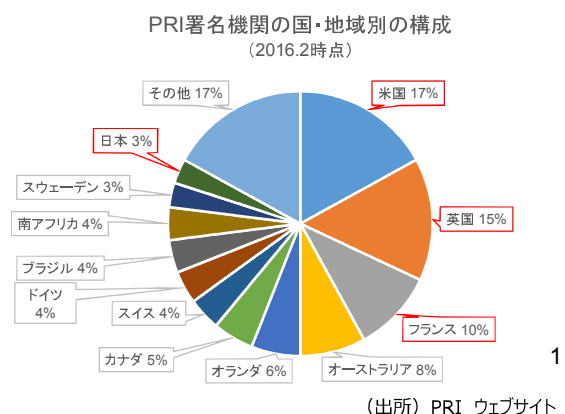
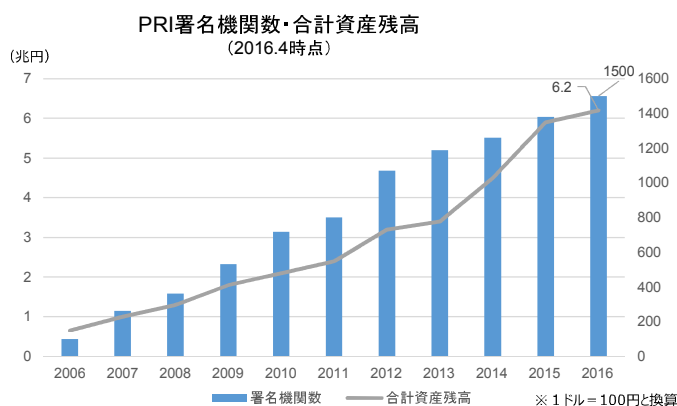
2-1 「攻めの経営」の促進

(2) 新たに講ずべき具体的施策 ④企業と投資家との対話の促進等

- 投資決定に当たって、E S G要素を重視する見方が広がり、更に進んで国連投資責任原則に署名する機関投資家が増えつつあることも踏まえ、企業の中長期的な成長力や収益力の強化に向けて、企業と投資家との対話が積極的に進むよう促す。

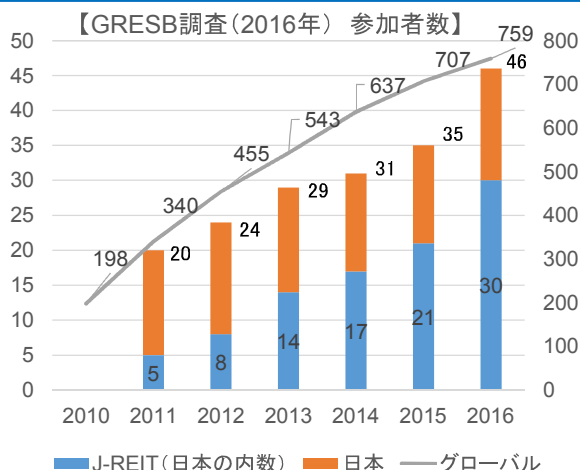
➤ **PRI** (Principle for Responsible Investment、責任投資原則)

2006年、U N E P F I (国連環境計画金融イニシアティブ) と国連グローバル・コンパクトが提唱。



GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

- GRESBとは、欧州の年金基金グループが不動産投資判断に活用することを目的として創設した、不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークのこと。
- CASBEE, LEED, DBJ GB認証等の建物レベルの認証と異なり、不動産会社・運用機関単位（ポートフォリオ単位）の認証制度である。
- 約60問の設問があり、これらの総合スコアの相対評価により、5段階に格付される。
- GRESBの調査（2016年）に参加した不動産会社・運用機関は759社（うち日本は46社）。評価データを活用する者としてGRESB加盟している投資家は58社、その総運用資産額は760兆円。（2016年10月時点）この数は、欧州の公的年金を中心に、他地域、他業態にも拡大してきている。
※ 1ドル = 100円と換算

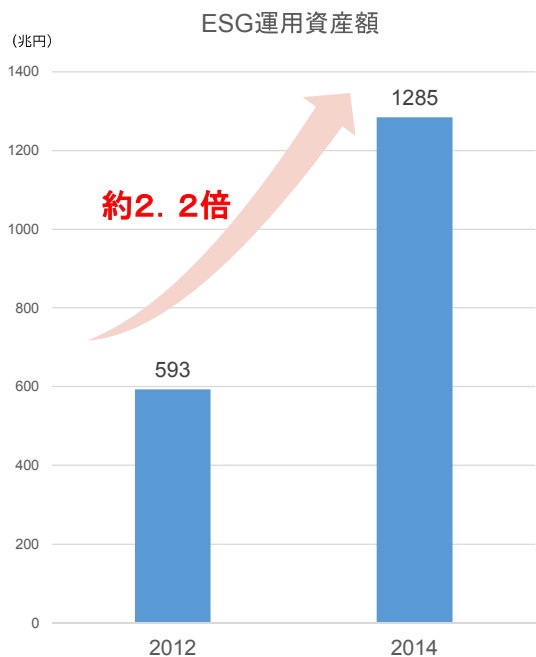


【GRESB評価項目の詳細】

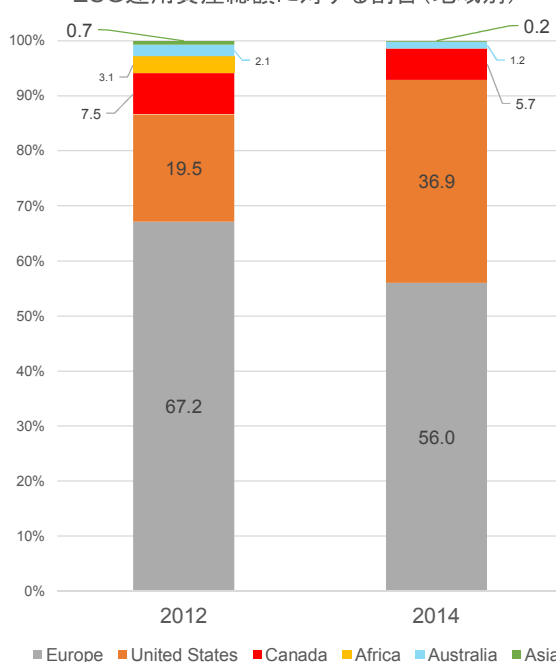
1. マネジメント
(例) サステナビリティに係る会社の目標
2. ポリシーと開示
(例) 投資家等への開示方法
3. リスクと機会
(例) エネルギー・水使用効率の向上施策
4. モニタリングと環境管理システム
(例) 環境管理システムとデータ管理システムの活用
5. パフォーマンス指標
(例) 目標設定、データの第三者レビュー
6. グリーンビル認証
(例) グリーンビル認証の取得比率
7. ステークホルダーとの関係構築
(例) **グリーンリソース**、サプライヤーへのサステナビリティ要件

2

○ ESG運用資産額



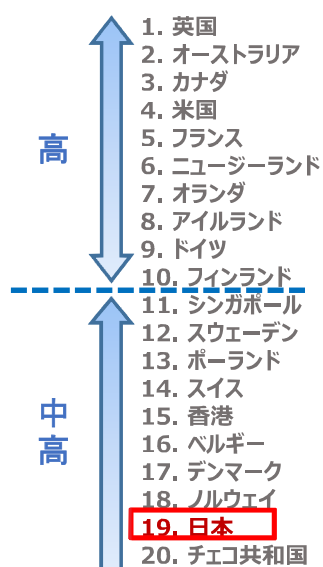
ESG運用資産総額に対する割合（地域別）



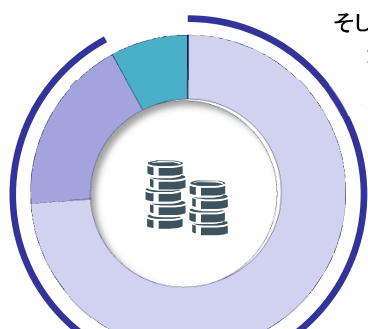
(出所) “2014 Sustainable Investment Review” GSIA
機関投資家・資産運用会社等によるアンケートによる集計。

3

「2016年版グローバル不動産
透明度インデックス」



不動産投資



75% の不動産投資が
透明度の高い市場

商業用不動産の直接投資額 2014-2015, JLL

企業本社



およそ $\frac{1}{2}$ の企業本社が
透明度の高い市場

Forbes 2000 企業本社

「日本が透明度を改善すべき6つの項目」

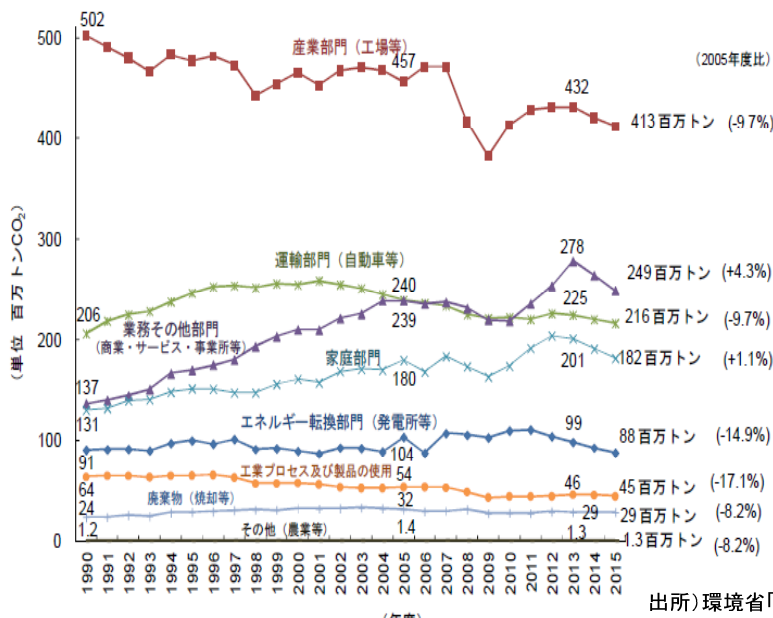
- | | | |
|-------------------|------------|-----------|
| ① 市場ファンダメンタルズのデータ | ② テクノロジー | ③ 価格情報の開示 |
| ④ サステナビリティ | ⑤ テナントサービス | ⑥ 規制・監督 |

出典：JLL

4

背景③ 地球温暖化対策

- ✓ 地球温暖化による気温上昇がもたらす様々なリスクの上昇（異常気象、海面上昇、経済的な損失の拡大）
- ✓ フランスで12月に開かれた地球温暖化対策の国連の会議COP21では、新たな枠組み「パリ協定」が採択された。すべての国が5年ごとに温室効果ガスの削減目標を国連に提出し、対策を進めることが義務づけられた。
- ✓ 我が国は、温室効果ガス排出量を2030年度に2013年度比マイナス26.0%（2005年度比マイナス25.4%）の水準（約10億4,200万t-CO₂）とする削減目標を設定。



- ✓ 我が国のCO₂排出量の約2割が業務その他部門（商業・サービス・事業所等）から排出。産業部門、運輸部門等が排出量を削減する一方で、オフィス等からのCO₂は増加傾向。

- ✓ 上記削減目標達成のためには、業務その他部門で2030年度に2013年度比マイナス40%の水準にすることが必要。

5

出所）環境省「2015年度（平成27年度）温室効果ガス排出量（速報値）」

定義

- ビルオーナーとテナントが協働し、契約や覚書等により不動産の省エネなど環境負荷を低減する取組について自主的（任意）に取り決め、ビルオーナー・テナント双方が水光熱費削減等の恩恵を受けるWin—Winの関係を実現するための取組



6

グリーンリース・ガイドについて（2016年2月22日公表）

【機密性2】

ガイドの概要

- 我が国におけるグリーンリースの普及に向けた実務的な手引書として、取組の手順、取組事例、契約条項の雛型、Q&A等



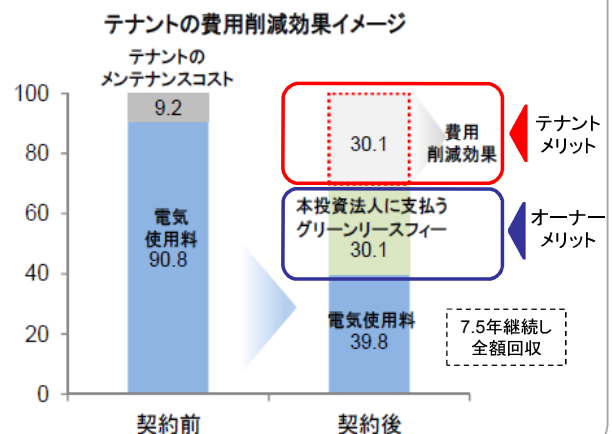
普及に向けて

- モデル補助事業の実施
業務用ビル等における省CO2促進事業（環境省・国交省連携）
- グリーンリースに関するシンポジウムの開催

グリーンリースのイメージ（LED改修の場合）

省エネ改修の恩恵（電気料金の削減）をテナントがビルオーナーにグリーンリース料を支払うことで還元。

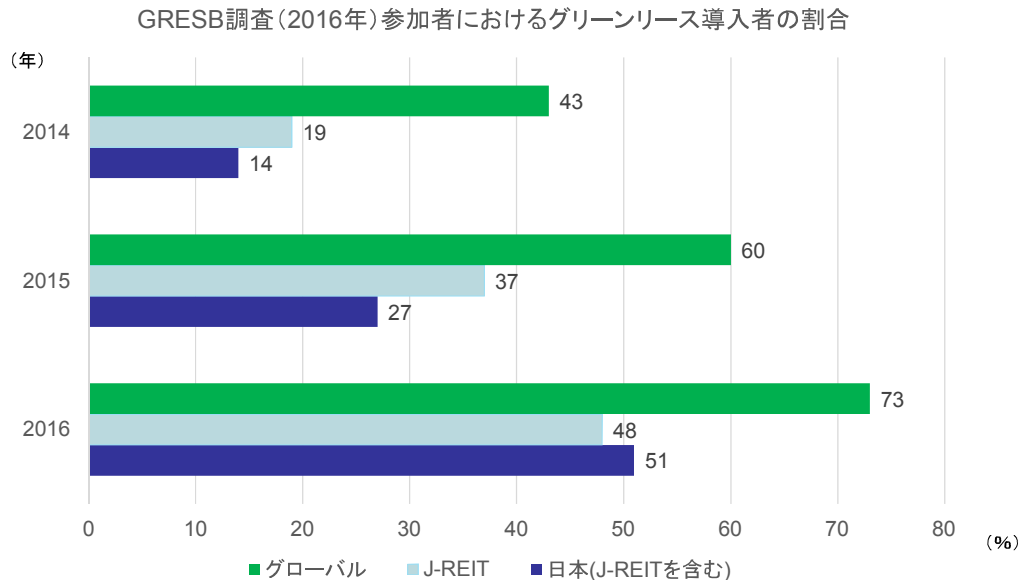
テナントとオーナー双方がメリットを受け、Win-Winの関係を構築。



7

GRESB調査※参加者におけるグリーンリース導入者数は、2014年以来、3年連続で増加している。日本の導入者数も伸びてきているものの、その割合は50%程度に留まっている。

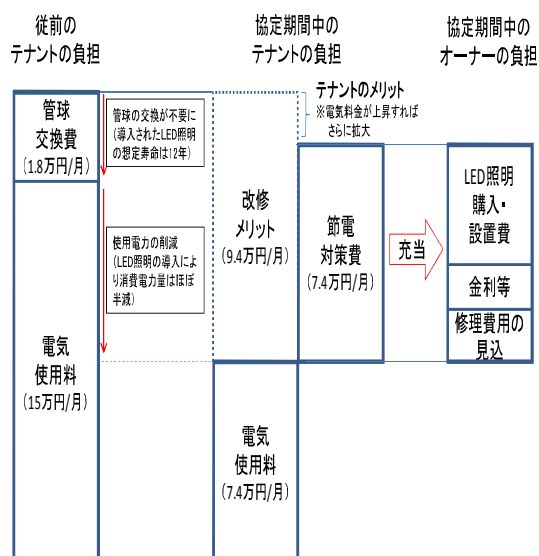
(※) GRESBとは、2009年に欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークのこと。



8

グリーンリース事例①(株式会社昌平不動産総合研究所)

○ 文京区本郷に位置する6階建てのビルの1階部分(店舗)において、ビルオーナーの初期投資により、テナント専有部分の照明をLED化改修。テナントが改修メリットの一部を節電対策費としてオーナーに支払う内容のグリーンリース契約を締結(2011年9月)。



(参考)テナント負担料設定の考え方

- ・改修工事費 : 約533万
- ・LED化メリット: 約9.4万/月

・GL契約期間:
導入されたLED照明の想定寿命は12年であるが、その間にテナントの入れ替わりが起こる可能性もあることから、**GL契約期間は6年(=72ヶ月)**と設定。

・オーナーが、テナントの月々の負担により改修工事費を回収するためには、**テナントは7.4万円を毎月負担**することになる。
これはもしオーナーが改修を行わなかったならば、テナントが負担していた額(9.4万)よりも安くなっている。
 $533万 \div 72ヶ月 = 7.4万/月 < 9.4万/月$

・改修を伴うグリーンリースの締結によるテナントのメリットは、**9.4万 - 7.4万 = 2万**となる。

9

節電対策覚書

第1条(目的)

電気事業法第27条に基づく電力使用制限令に対応し、店舗の節電を図るために、甲が設置した照明器具の蛍光灯を乙の費用負担により直管型LEDランプに改修し、甲は、削減された電力料金と管球交換費に相当した節電対策費を、乙に支払う。

第2条(照明器具交換の明細)

撤去器具 : FLR型 110W 蛍光灯(安定器含む) 204本
FLR型 40W 蛍光灯(安定器含む) 14本
新設器具 : Samsung LED Tube 110W(整流器含む) 204本
Samsung LED Tube 110W(整流器含む) 14本

第3条(契約期間)

本覚書の契約期間は、平成23年9月1日から6年間とする。

第4条(節電対策費)

甲は、節電対策費として、月額73,850円ならびに消費税相当額を、乙に支払う。

第5条(支払い時期と方法)

乙は、第3条の契約開始月の属する月の貸室賃貸料ならびに共益費、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、甲は、賃貸料等の支払い条件にて、乙に支払う。

第6条(一括精算)

甲は、契約期間内であっても、契約満了までの機関に相当する節電対策費を、乙に、一括して支払うことで、本件約を解除することができる。

第7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、乙の費用にて交換する。

但し、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、乙以外の者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8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、乙にあるものとする。

但し、第3条の契約期間満了または、第6条に定める一括精算により、本覚書の効力が消滅した時点で、乙から甲へ、所有権を移転する。

第9条(維持管理)

甲は、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10条(その他)

本契約の円滑な運営に支障をきたすような事態が生じたとき、本契約に定めのない事項が生じたとき、あるいは本契約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。

本契約の成立を証するため、本契約書を2通作成し、甲、乙記名捺印の上、各々1通を保有する。

平成 年 月 日

甲: 東京都〇〇
〇〇株式会社
代表取締役 印

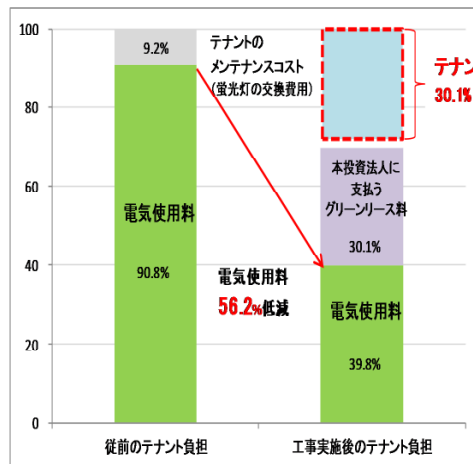
乙: 東京都〇〇
〇〇株式会社
代表取締役 印

10

グリーンリース事例②(ケネディクス・オフィス投資法人)

○ 秋葉原に位置する9階建てビルのうち、2フロアに入居するオフィスにおいて、ビルオーナーの初期投資により、テナント(オフィス)専有部分の照明をLED化改修。テナントが改修メリット(電気料金、管球交換費)の1/2をオーナーに支払う内容のグリーンリース契約を締結(2015年4月)。

【2フロアに入居するテナント】



テナントの費用削減効果 30.1%

本投資法人が収受するグリーンリース料とLED照明化によるメンテナンスコスト削減効果(蛍光灯関連機器の更新費用)を合わせLED照明化工事初期費用を約7.5年で全額回収見込

(参考)テナント負担料設定の考え方

省エネ改修工事によりテナントが軽減されると想定される電気料金及び管球交換費の1/2相当額とする。

【算出方法】

$$[(\text{既存照明}70.5\text{W}-\text{LEDベース照明}30.9\text{W}) \times \bullet \text{台} \times \bullet \text{円}(1\text{kwhあたりの従量料金}) \times 14.0(1\text{日の点灯時間}) \times 21\text{日}(照明利用日数/月) \div 2] +$$

$$[(\text{管球}2\text{本セット}) \times \bullet \text{台} \times \text{交換頻度}4.2\text{回}/10\text{年}(寿命12,000\text{h}) \div 10\text{年} \div 12\text{ヶ月} \div 2]$$

11

○ 日本橋に位置する10階建てのビルの1~8階部分(店舗、オフィス)において、ビルオーナーの初期投資により、テナント専有部分の空調設備を高効率化、専有部分・共有部分の照明をLED化改修。テナントが改修メリットの10%をオーナーに支払う内容のグリーンリース契約を締結(2016年10月)。

○ 貸室の利用用途

10F	自社使用
9F	自社使用
8F	事務所
7F	事務所
6F	事務所
5F	事務所
4F	事務所
3F	事務所
2F	事務所
1F	店舗

グリーンリース契約を締結

○ グリーンリース契約内容(2~7F)

- ・設備改修前との電気料金差異の10%を還元
- ・契約期間は5年間

