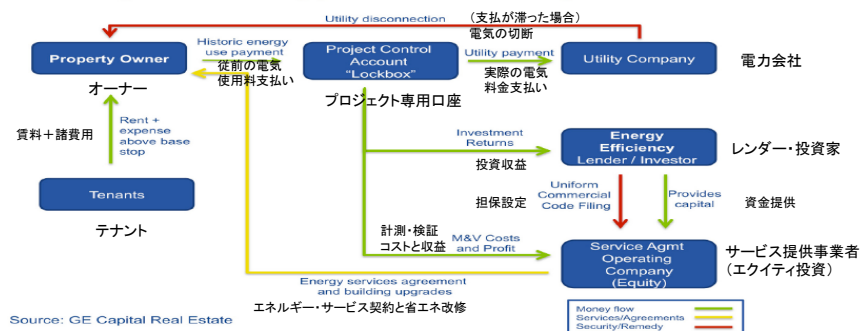


エネルギー・サービス契約(ESA)

Managed Energy Services Agreement



実例

- Transcend Equityと米国三井物産がサービス提供事業者
- NY省エネ公社が省エネ効果を「バックストップ」(パフォーマンス保証と推定)することにより、Transcend社が必要な資金供給を受けることが可能に
- ファイナンスの条件として「エネルギー監査」を実施済みで、24%の省エネ効果が図れる予定

広義のグリーンリース

オーナー・テナント間の省エネ・環境配慮に関する協力を幅広く取り決めるもの
英国Better Building Partnershipのツールキットに基づくグリーンリース条項(抜粋)

- 1) オーナー・テナントの双方は建物及び敷地の環境パフォーマンスの向上に協力して取り組む
- 2) オーナー・テナントの双方は建物及び敷地の以下に関するデータ及び関連情報の一切を共有する
 - ・電気・ガス・その他の燃料の消費量
 - ・水の使用量
 - ・廃棄物の発生量、管理及びリサイクル状況
 - ・上記に関連して使用する設備の保守状況
- 3) オーナー・テナントの双方は、オーナー、テナント、建物管理会社並びにその時々建物及び敷地の運営または管理に携わる者の代表者をメンバーとする建物管理委員会を設置し、定期的に会議を行う。
- 4) オーナーはテナントが行った改修で、建物の環境パフォーマンスを向上させるものについては、原状回復を要求しない。
- 5) オーナー・テナントの双方は上記のほか、廃棄物、水、エネルギー、診断、改修、清掃、輸送及び教育プログラムに関して覚書に具体的に挙げられている対策を実行するために、互いに協力する。

出典: 国連環境計画ファイナンス・イニシアティブ不動産部会 "Owner-Tenant Engagement in Responsible Property Investing"

<http://www.betterbuildingspartnership.co.uk/download/bbp-green-lease-toolkit.pdf>

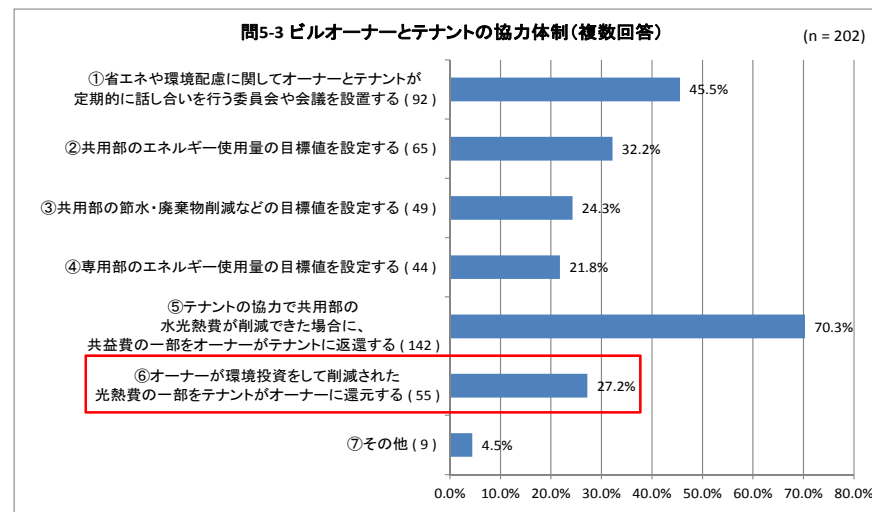
狭義のグリーンリース

省エネ改修投資におけるオーナーとテナントのインセンティブを一致させる契約
ニューヨーク市では、契約書ひな形を作成

- ・オーナーのコストでベース・ビルの省エネ改修を行い、テナントがエネルギー・コスト削減額の中からオーナーに還元する
- ・ニューヨークで一般的なエネルギーコストのパススルー方式(従量徴収)を前提としたグロス・リースに基づき「グリーンリース条項」を追加
- ・年間予想省エネ金額の80%をベースに、その一部をテナントがコスト負担し、オーナーに還元する
 - ⇒
 - ・20%のパフォーマンス・バッファを設けることで、オーナーの投資回収は25%期間が延びるがテナントとしてはコスト負担に協力しやすい
 - ・試算によれば、省エネ金額を予想を下回った場合、省エネ改修がリース契約の後記に行われる場合、省エネ改修の投資回収期間が長期にわたる場合でも、テナントのリスクは最小限
- ・ひな形の作成はニューヨーク市が主導し、ニューヨーク不動産委員会(REBNY)、米国グリーンビル協会(US GBC)、自然資源保護協会(NRDC)等が承認、弁護士事務所、会計事務所、金融機関が協力
- ・7 World Trade Centerのリース契約への適用が最初の実例(テナントは法律事務所)

http://www.nyc.gov/html/gbee/downloads/pdf/121211_eac_overview_and_language.pdf

グリーンリースに関するテナントの意識(日本)



出典: 東京都テナント調査(2012年3月)