

リーディングテナント行動方針 —概要・現在までの賛同状況、今後の展開について

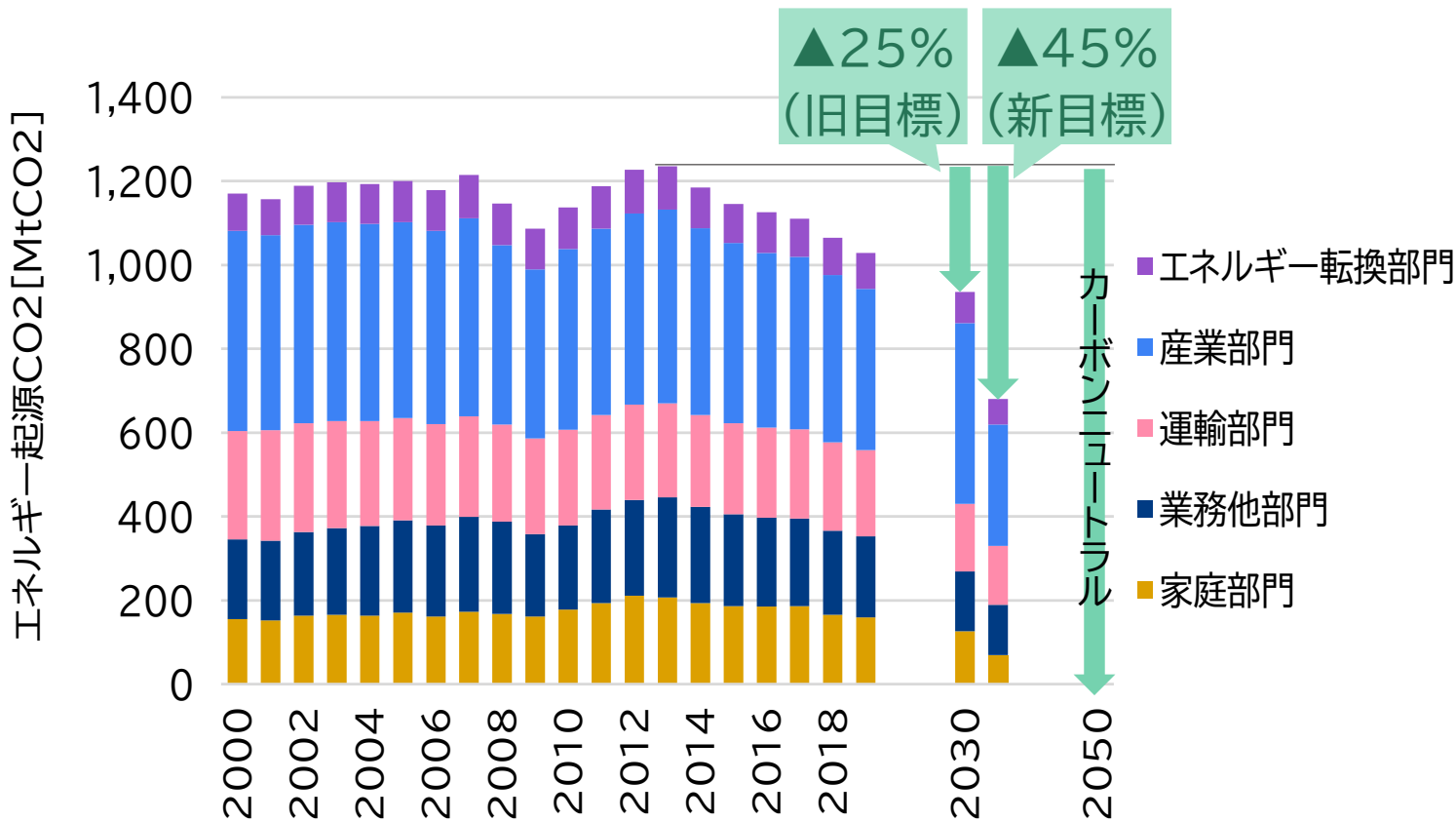
リーディングテナント行動方針セミナー(2022年11月18日)

1. 行動方針の策定の背景・目的

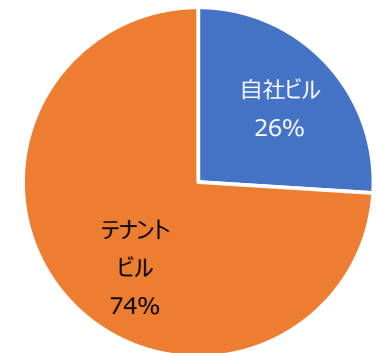
リーディングテナント行動方針策定の背景

- 業務他部門については、地球温暖化対策計画において、2030年度までにエネルギー起源CO2排出を2013年度比で51%削減することが求められており、ZEB化・省エネ化の促進が急務とされる中、テナントビルについては自社ビルに比べて取組が十分に進んでいない状況。

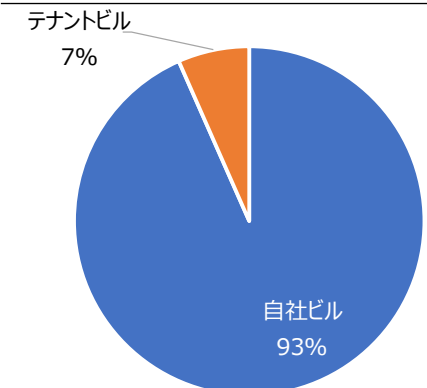
部門別のCO2排出量の推移及び地球温暖化対策計画におけるCO2削減目標



東京23区内にある上場企業の
本社の自社/テナントビル比率



ZEB採択事業における
自社ビル/テナントビル比率

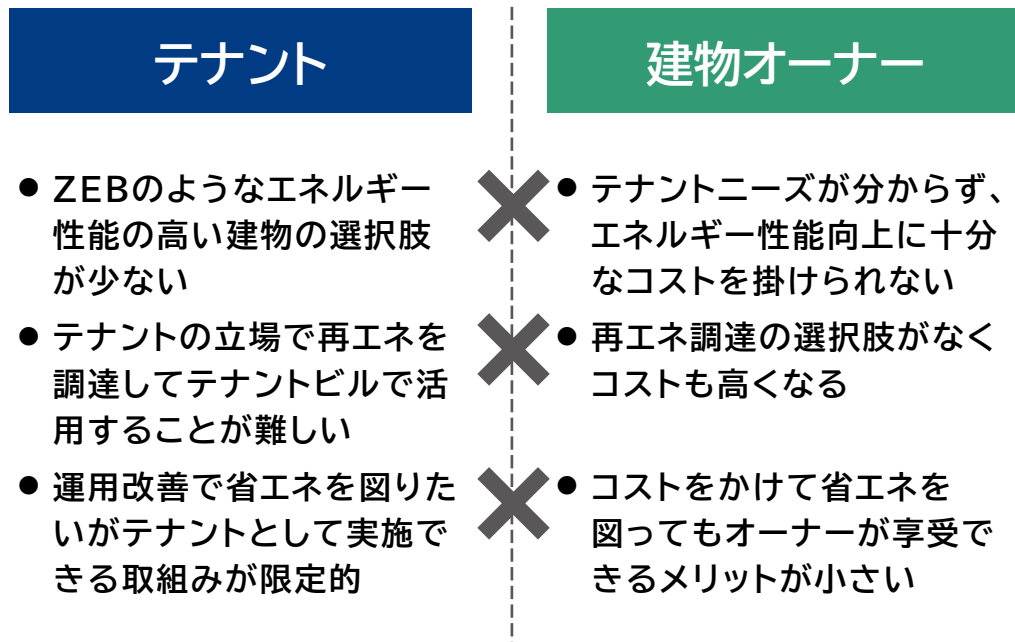


出所) 左図は国立環境研究所温室効果ガスインベントリオフィス、日本エネルギー経済研究所「エネルギー・経済統計要覧」、環境省「地球温暖化対策計画」を基に作成。
右上図はCBREウェブサイト<cbre-propertysearch.jp/article/office-buy-or-rent-vol1/>、右下図はSII「ZEBリーディング・オーナー登録票」を基に作成。

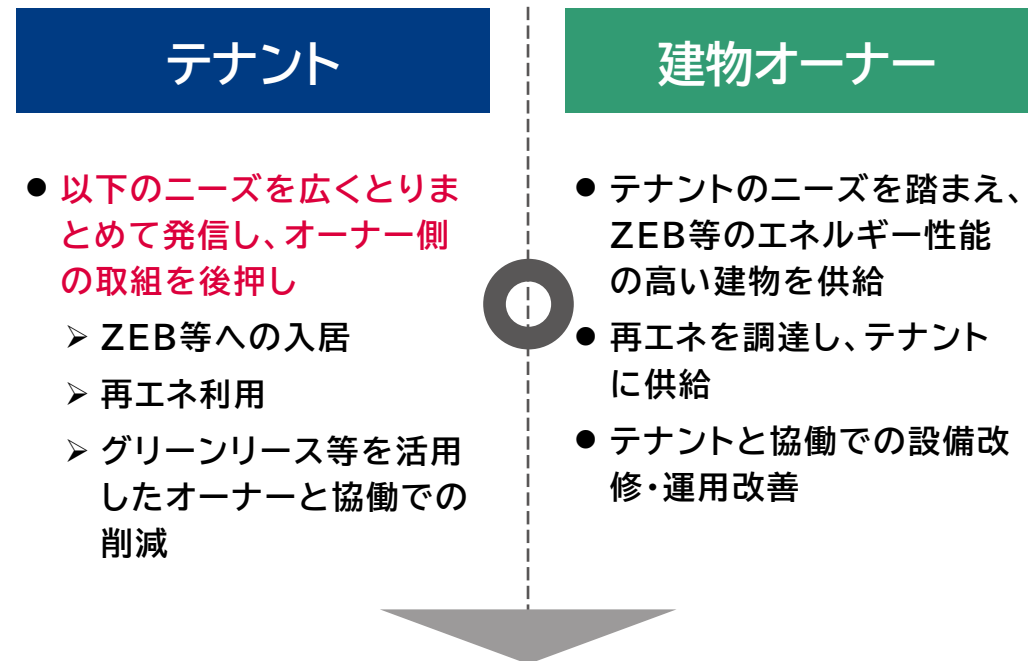
リーディングテナント行動方針策定の目的

- これまではテナントと建物オーナーの間でエネルギー性能の高い建物への入居や日々の省エネ行動、再エネ活用などについて、鶏と卵の関係が続いてきた。
- CNの実現という社会全体での目標が示された中で、同じ方向を向いた取組を進めていくため、テナント側のCO2削減に向けたニーズを広くとりまとめて発信することが効果的と考えられる。

従来



今後



リーディングテナント行動方針の策定、賛同者の募集

2. 行動方針の概要

2. 行動方針の概要

行動方針の概要

- 行動方針は「入居先選定時の行動方針」と「入居後の行動方針」の2つで構成され、それぞれで①省エネ(エネルギー性能の向上、エネルギー消費量の削減)、②再生可能エネルギーの活用、③安全性、健康・快適性、知的生産性の確保※の3つを行動理念として掲げるもの。

入居先選定時の行動方針		入居後の行動方針
ZEB等のエネルギー性能の高い建物への優先入居	①エネルギー性能の向上 エネルギー消費量の削減	グリーンリース、エコチューニング等の活用による省エネ
再生可能エネルギーを活用可能な建物への優先入居	②再生可能エネルギーの活用	オーナーによる再生可能エネルギーの調達の要望
安全性、健康・快適性、知的生産性に配慮された建物への優先入居	③安全性、健康・快適性、知的生産性の確保※	安全性、健康・快適性、知的生産性の向上を要望

ZEB等の脱炭素化に資する
建物の市場創出

テナントビル等の
脱炭素化

テナントとオーナーが
協力した脱炭素化

※「③安全性、健康・快適性、知的生産性の確保」は、直接的に脱炭素化に資する取組ではないものの、テナントがビルに求める性能として重視する項目であり、脱炭素化とトレードオフの関係にはならないものとして、行動方針の理念の一つに位置付け。

2. 行動方針の概要

【参考】行動方針(本文)

1. 入居先選定時の行動方針

事務所の新設、移転等に当たっては、以下のような観点をテナントとしての入居先選定基準の一部として位置付ける。

① エネルギー性能の向上

- 省エネルギーに配慮されており、他の建物と比較可能な情報^{※1}が公開されていることを入居先の検討条件とする。
- 特にエネルギー性能が優れたビル(ZEB^{※2}など)については、より優先的に入居先の検討対象とする。

② 再生可能エネルギーの活用

- オンサイト(敷地内)に限らずオフサイト(敷地外)^{※3}も含め、再生可能エネルギーを活用した電力や熱が供給され、テナントとして利用できることを入居先の検討条件とする。

③ 安全性、健康・快適性、知的生産性の確保

- 建物における健康・快適性、知的生産性などの向上に対する配慮に加え、非常時のエネルギー供給等によるBCP強化、感染症対策など安心・安全に対する配慮がなされていることを入居先の検討条件とする。
- 特に認証^{※4}の取得等により、性能が担保されたビルについては、より優先的に入居先の検討対象とする。

※1 BELS、CASBEE、LEED、DBJ Green Building認証、東京都のカーボンレポート・トップレベル事業所認定制度、建築物環境計画書制度の評価などの建築物の環境・エネルギー性能に関する評価に加え、GRESB、BOMA360といった建物所有者・所有企業に対する評価など。

※2 正味のエネルギー消費量ゼロである『ZEB』に加え、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedなども含む。

※3 ZEBの定義・評価においては、再生可能エネルギーの対象は敷地内(オンサイト)に限定される。

※4 CASBEEウェルネスオフィス評価認証、WELL認証など。

2. 入居後の行動方針

テナントビル等への入居後においてオーナー等^{※5}と協力し、脱炭素化への取組を推進する。

① エネルギー消費量の削減

- グリーンリースやエコチューニング等の活用等を通じて、オーナー等^{※5}と協力してエネルギー消費量の削減に努める。

② 再生可能エネルギーの活用

- 再生可能エネルギーの活用ニーズをオーナーに伝え、その調達を促すとともに、必要に応じて調達方法や費用についてオーナーと協議を行う。

③ 安全性、健康・快適性、知的生産性の確保

- エネルギー消費量の削減と併せ、非常時のBCP強化、感染症対策などの取組や、健康・快適性、知的生産性向上に関する取組を行う。

※5 建物所有者に加え、ディベロッパーやAM、PM、BMといった事業者を含む。

2. 行動方針の概要

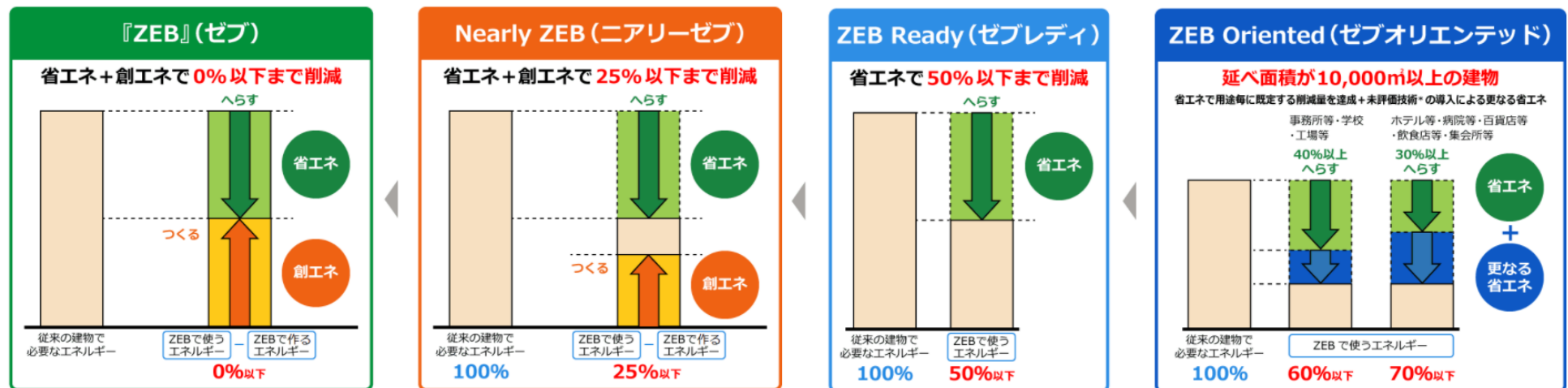
入居先選定時の行動方針 ①エネルギー性能の向上

【行動方針】

- 省エネルギーに配慮されており、他の建物と比較可能な情報が公開されていることを入居先の検討条件とする。
- 特にエネルギー性能が優れたビル(ZEBなど)については、より優先的に入居先の検討対象とする。

【解説・補足】

- エネルギー性能を比較する情報としては、以下の認証・評価制度が挙げられる(詳細は次頁)。
 - ✓ BELS、CASBEE、LEED、DBJ Green Building認証、東京都カーボンレポート、東京都トップレベル事業所認定制度、東京都建築物環境計画書制度、BOMA360、GRESB
- 特に優先的に入居先の検討対象とするZEBについては、『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedの全てを含む。



入居後の行動方針 ①エネルギー消費量の削減

【行動方針】

- グリーンリースやエコチューニング等の活用等を通じて、オーナー等と協力してエネルギー消費量の削減に努める。

【解説・補足】

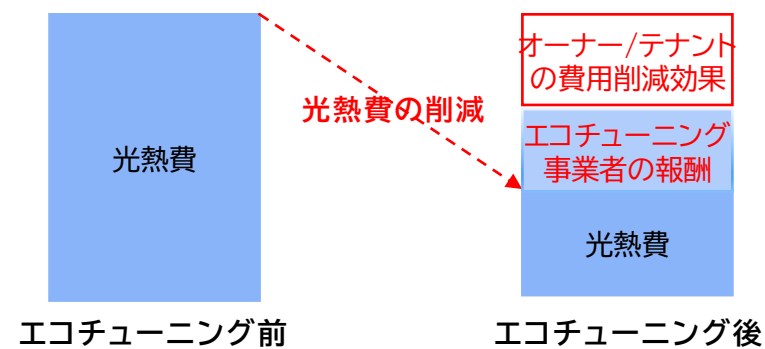
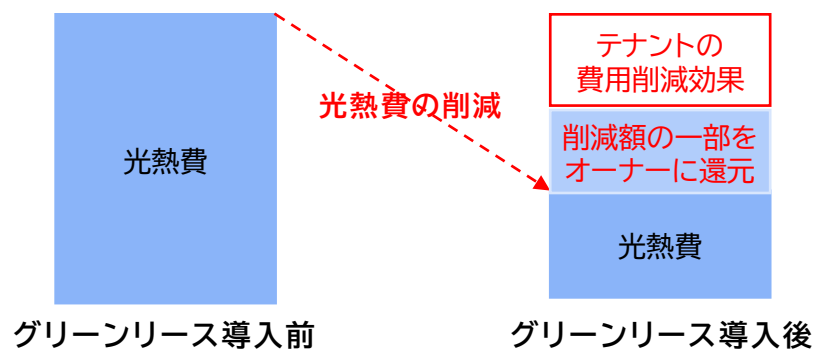
- 協力相手はオーナー（建物所有者）に加え、ディベロッパーやAM事業者、PM事業者、BM事業者※も想定される。 ※AM:アセットマネジメント会社、PM:プロパティマネジメント会社、BM:ビルマネジメント会社

グリーンリース

- オーナー・テナント間で、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取り決め、実践すること
- テナントの光熱費削減分の一部を、初期投資を負担するオーナーに還元することで、オーナーは投資回収ができ、テナントも従前よりは光熱費を抑えられ、Win-Winに

エコチューニング

- オーナーがエコチューニング事業者と協働し、快適性等を確保しつつ、設備機器・システムの適切な運用改善を行う
- 初期投資が不要なため比較的容易に取り組むことができ、運用改善にテナントとして協力することでより効果的な削減が可能



入居先選定時の行動方針 ②再生可能エネルギーの活用

【行動方針】

- オンサイト(敷地内)に限らずオフサイト(敷地外)も含め、再生可能エネルギーを活用した電力や熱が供給され、テナントとして利用できることを入居先の検討条件とする。

【解説・補足】

- 大手ディベロッパーを中心に、オーナーが再エネを調達し、テナントに供給する取組事例も。

ディベロッパー	取組概要
森ビル	● 2019年9月より、六本木ヒルズ森タワーにて、六本木エネルギーサービスが非化石価値取引市場より非化石証書を調達し、森ビルを介してテナントに証書を提供。オーナーによるテナントへの再生可能エネルギー供給としては国内初。
三井不動産	● 2020年12月に東京電力エナジーパートナー(東電EP)との間で包括協定を締結し、2021年4月より、首都圏オフィスビルを対象に東電EPから電力供給を受けているテナント等に対し、使用電力に卒FIT住宅用太陽光発電等の環境価値が付いた再生可能エネルギーを供給するサービスを展開。
三菱地所	● 2021年度より、丸の内エリア等の計19棟において、生グリーン電力とトラッキング付FIT非化石証書を併用することで、使用電力の全量を再生可能エネルギーで供給。2022年度には、適用範囲を丸の内エリアにおける所有ビルすべてに拡大する予定。
東急不動産	● 2021年4月に本社事業所およびオフィスビル・商業施設等の計17施設で使用する電力について、同社所有の発電所からの再生可能エネルギーとトラッキング付非FIT非化石証書を組み合わせて、再生可能エネルギー利用に切り替え。

出所)森ビル株式会社プレスリリース<<https://www.mori.co.jp/img/article/190902.pdf>>、三井不動産株式会社プレスリリース<<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/news/2021/0510/>>、三菱地所株式会社ウェブサイト<<https://www.mec.co.jp/j/sustainability/activities/environment/building-list/>>、東急不動産株式会社プレスリリース<https://www.tokyu-land.co.jp/news/0fc6c72f489bf2ef360c25672db82c97_1.pdf>より作成

入居後の行動方針 ②再生可能エネルギーの活用

【行動方針】

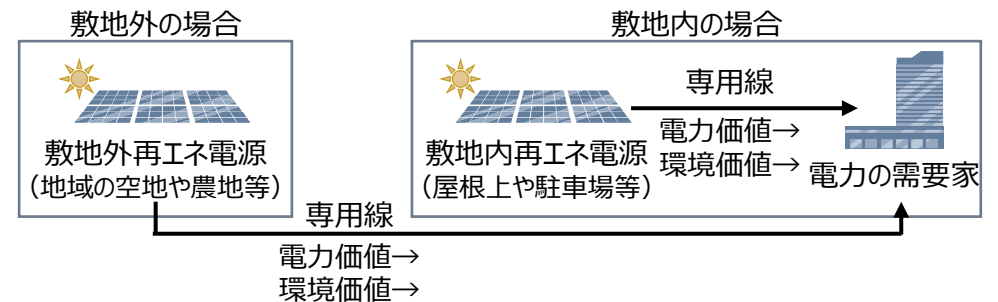
- 再生可能エネルギーの活用ニーズをオーナーに伝え、その調達を促すとともに、必要に応じて調達方法や費用についてオーナーと協議を行う。

【解説・補足】

- ZEBの定義においては、敷地内に設置されている再生可能エネルギー源のみを評価。
- 一方、敷地内のエネルギー源のみで建物のエネルギー需要を賄うことは困難なため、本行動方針では敷地外から調達される再エネも対象に。
- 具体的な再生可能エネルギーの調達方法としては右図の3つを想定。これらは、いずれもRE100※でも認められており、こうした方法で再生可能エネルギーの供給を受けられるテナントビルに入居することで準拠可能に。

※RE100:事業運営に必要な電気を100%再生可能エネルギーで調達することを目標に掲げる国際イニシアティブ。

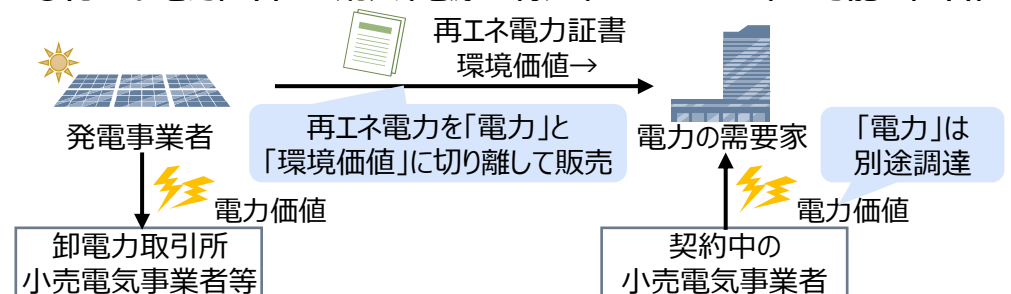
①専用線で接続された再エネ電源からの直接調達



②電力系統(送配電網)を介した再エネ電力メニューの購入



③再エネ電力証書※の購入(電源の特定(トラッキング)が可能な証書)



入居先選定時の行動方針 ③安全性、健康・快適性、知的生産性の確保

【行動方針】

- 建物における健康・快適性、知的生産性などの向上に対する配慮に加え、非常時のエネルギー供給等によるBCP強化、感染症対策など安心・安全に対する配慮がなされていることを入居先の検討条件とする。
- 特に認証の取得等により、性能が担保されたビルについては、より優先的に入居先の検討対象とする。

【解説・補足】

- 建物の健康・快適性、知的生産性等を評価・認証する指標として、CASBEEウェルネスオフィス評価認証、WELL認証等がある。近年、健康経営等を目指す企業の増加等によって、取得件数も増加。

	CASBEEウェルネスオフィス評価認証	WELL認証
概要	<ul style="list-style-type: none">● 建物利用者の健康性・快適性の維持、増進を支援する建物の仕様、性能、取組を評価するツール。● 評価項目は、建物利用者の健康性・快適性の他、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能も含まれており、評価結果によってS～Cの5段階に格付け。	<ul style="list-style-type: none">● 建物利用者の健康とウェルネスに焦点を当てた、国際的な建物・街区の環境性能評価システム。● 「空気」、「水」、「食物」、「光」等10分野122の評価項目で構成され、取得点数によりプラチナ、ゴールド、シルバー、ブロンズの4つのレベルに格付け。
認証物件数(国内)	52件(2022年1月時点)	61件(2021年9月時点) <small>※</small> <small>※WELL v1、WELL v2 pilot、WELL v2の「認証済」、「予備認証済」、「登録のみ」の累計数</small>
物件情報URL	https://www.ibec.or.jp/CASBEE/WO_certification/CASBEE_wo_certified_buld_list.htm	https://www.gbj.or.jp/well/about_well/

出所) 建築環境・省エネルギー機構ウェブサイト<https://www.ibec.or.jp/CASBEE/certification/WO_certification.html>、Green Building Japanウェブサイト<https://www.gbj.or.jp/well/about_well/>より作成

2. 行動方針の概要

入居後の行動方針 ③安全性、健康・快適性、知的生産性の確保

【行動方針】

- エネルギー消費量の削減と併せ、非常時のBCP強化、感染症対策などの取組や、健康・快適性、知的生産性向上に関する取組を行う。

【解説・補足】

- 日本サステナブル建築協会では、既存の中小ビル等の価値向上に向けて、“スマートウェルネス”の概念に基づいた改修等の在り方に関するハンドブックを公開。
- 自己評価のためチェックリストとそれによる改善ポイントの見出し方、具体的な手順が紹介されており、オーナーとも協力しながらこれらの取組を実施していくことが考えられる。

中小ビルの改修ハンドブック



チェックリストのチェック項目と基準の一例

分類	No.	質問項目	採点	劣っている:0点	一般的水準:1点	優れている:2点
執務室 建築計画	1	執務室の形状は整形(長方形、L字型、コ字型、ロ字型)ですか。	1	整形でない	部分的に整形でない室がある	整形である(長方形、L字、コ字、ロ字型である)
	2	執務室の天井高はどの程度でしょうか。	1	2.5m未満である	2.5m以上2.7m未満である	2.7m以上である
	3	執務室の奥行はどの程度でしょうか。	2	5m未満である	5m以上10m未満である	10m以上である
	4	執務室内に壁面から分離して柱がありますか。	1	結構ある。レイアウト効率が大きく低下している。	多少ある。レイアウト効率は大きく低下していない。	ない
	5	執務室の荷重にゆとりはありますか。	1	床荷重が300kg/m ² 未満	床荷重が300~500kg/m ² である	床荷重が500kg/m ² 以上+HD(ヘビーデューティゾーン)有
	6	執務室にシステム天井を採用していますか。	1	採用していない	部分的に採用している	全面的に採用している
	7	執務室の床配線にフリーアクセス方式を採用していますか。	1	採用していない	採用している(H=100mm未満)	採用している(H=100mm以上)
設備計画	8	コンセント容量は増設分も含めてどの程度でしょうか。	1	30W/m ² 未満である	30~40W/m ² である	40W/m ² 以上である

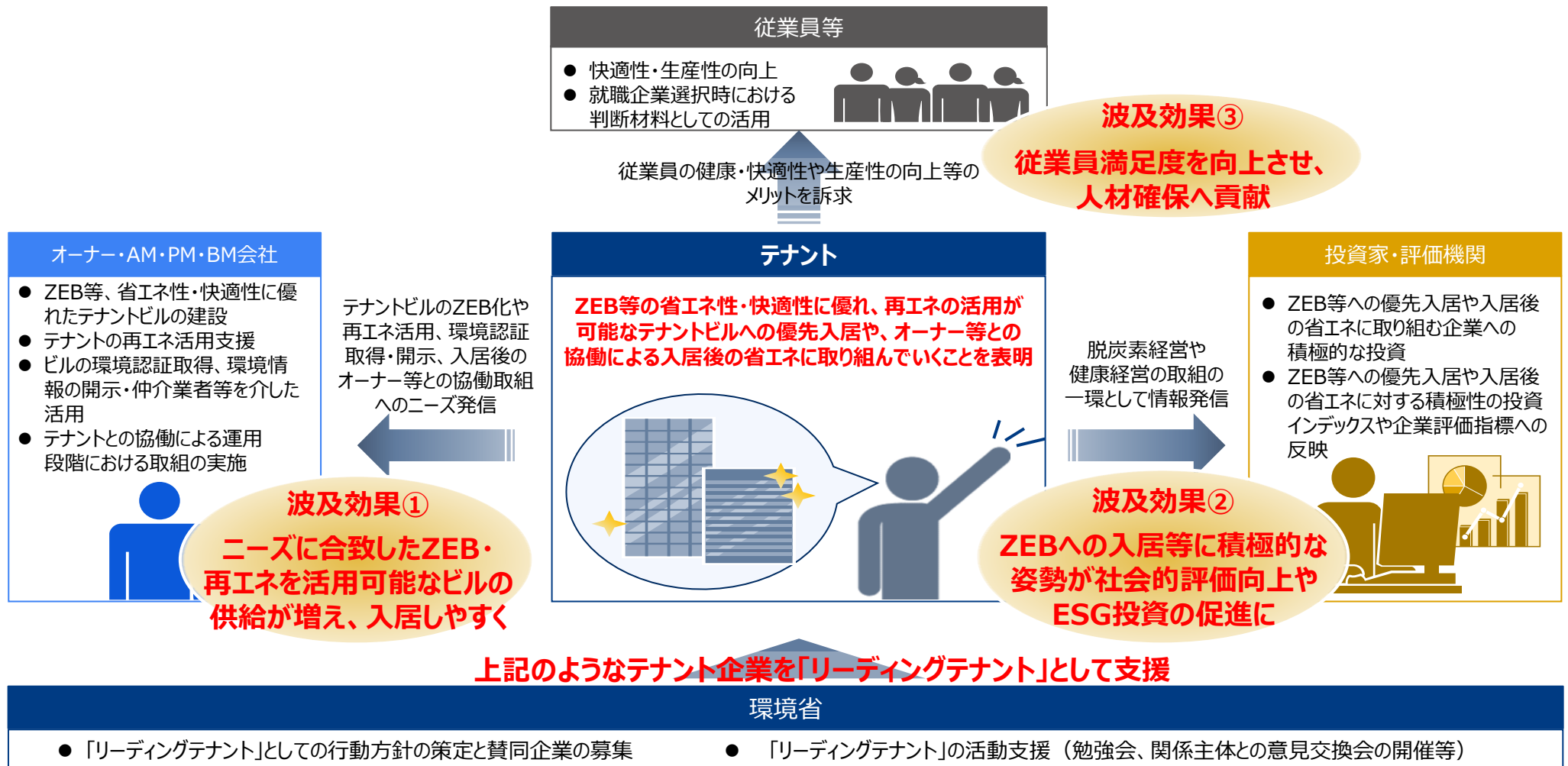
出所) (一社)日本サステナブル建築協会「中小ビルの改修ハンドブック」<<https://www.jsbc.or.jp/swo/handbook.html>>

3. 賛同のメリット・意義

3. 賛同のメリット・意義

行動方針への賛同により期待される効果

- ニーズを発信する対象はオーナーに限定されず、投資家、従業員など様々なステークホルダーに対しての波及効果も期待できる。
- また、環境省では賛同者を対象に活動を支援する施策（インセンティブ施策）を実施予定。



【補足】社会的評価向上・投資促進の波及効果について

- 行動方針に賛同した旨を自社のホームページや統合報告書等で対外的に発信いただく他、投資家・評価機関等が非財務情報として参照するCDPへの回答書やSBT・PRIの報告書等にも記載いただくことで、CDP等における評価向上やESG投資の呼び込みにつながる可能性。



脱炭素経営・健康経営の
取組の一環として、行動方針に
賛同した旨を情報発信



ESGに積極的に取組む企業として投資促進や
CDP等における評価向上の可能性



4. 賛同状況と賛同者に対するアンケート調査結果

4. 賛同状況と賛同者に対するアンケート調査結果

賛同状況(目標設定済、2022年11月時点)

企業名(50音順)	テナントとして入居している事業所数	目標設定の内容			
		目標種類	目標時期	目標の対象とする事業所の範囲	具体的な行動内容
株式会社エコ・プラン	11	①入居先選定時	2022年度	全拠点	再生可能エネルギーが調達可能なビルに入居、省エネ性能が高いビルを優先的に選定
		②入居後	2030年度	全拠点	オーナーに対して再エネ電力調達に関する要請・協議を行い、実際にその供給を受ける
株式会社シナジア	1	②入居後	2025年度	テナントとして入居する全ての事業所	オーナーとの協力の元、グリーンリースの活用などによりZEB化の実現計画(目標水準、取組内容)を策定する。
株式会社巴設計	1	①入居先選定時	2040年度	テナントとして入居する事業所の半数	BELS 5★かつ再生可能エネルギー電力が調達可能なビルに入居
		②入居後	2025年度	テナントとして入居する事業所の半数	オーナーに対して再エネ電力調達に関する要請・協議を行い、実際にその供給を受ける
BIPROGY株式会社	50	②入居後	2030年度	テナントとして入居する全事務所	Scope2排出量のうち電気の再生可能エネルギー比率40%を実現する
芙蓉総合リース株式会社	51	②入居後	2030年度	テナントとして入居する全ての事業所	テナントを含む全事業所で再生可能エネルギー比率100%を達成し、2030年までにカーボンニュートラルを実現する。
ハラセル	1	①入居先選定時	2023年度	テナントとして入居する全ての事業所	再生可能エネルギー電力が調達可能なビルに入居
株式会社三菱総合研究所	3	②入居後	(1)2030年 (2)2050年	三菱総研グループとしての全事業所	(1)事業所で使用するエネルギーのうち、再生可能エネルギーの比率を60%以上とする (2)同比率を100%とする
八洲建設株式会社	1	①入居先選定時	2030年度	テナントとして入居する事業所の半数	ZEB、かつ再生可能エネルギーが調達可能なビルに入居
		②入居後	2030年度	テナントとして入居する事業所の半数	再生可能エネルギー比率100%を実現
リコージャパン株式会社	300	②入居後	2030年度		電力の50%を再生可能エネルギーに切り替える
お酒買取専門店リンクサス	4	①入居先選定時	2030年度	テナントとして入居する事業所の半数	CASBEE Sランクかつ再生可能エネルギーが調達可能なビルに入居
レンドリース・ジャパン株式会社	3	①入居先選定時	2029年	本社オフィスのみ(1事務所)	LEED認証取得かつ再生可能エネルギー電力が調達可能なビルに入居
		②入居後	賛同時より毎年	本社オフィスのみ(1事務所)	電力は100%再生エネルギー利用とする。ガス等の燃料は使わない。エコリース等によりエネルギー消費量を削減する。

4. 賛同状況と賛同者に対するアンケート調査結果

賛同状況(目標未設定、2022年11月時点)

- 2021年12月末時点の賛同状況は下表のとおり、計11社。その後、更に6社が賛同登録済。

企業名(50音順)	テナントとして 入居している 事業所数	目標設定の内容			
		目標種類	目標時期	目標の対象とする 事業所の範囲	具体的な行動内容
株式会社アイデアルスマート	1			—(目標未策定)	
アイテックス株式会社	1			—(目標未策定)	
株式会社ウェイバック	1			—(目標未策定)	
HPCシステムズ株式会社	1			—(目標未策定)	
株式会社エコスタイル	10			—(目標未策定)	
コカ・コーラボトラーズジャ パン株式会社	8			—(目標未策定)	
大東建託株式会社	400			—(目標未策定)	
フクロウ介護	1			—(目標未策定)	
株式会社 ママクリエイターラボ	1			—(目標未策定)	
リンクサスマバイル	36			—(目標未策定)	

4. 賛同状況と賛同者に対するアンケート調査結果

賛同者に対するアンケート調査の概要

- 2021年12月末時点の賛同者(11社)に対して下記内容のアンケート調査を実施し、この回答結果も踏まえた上で2月末には意見交換も実施。

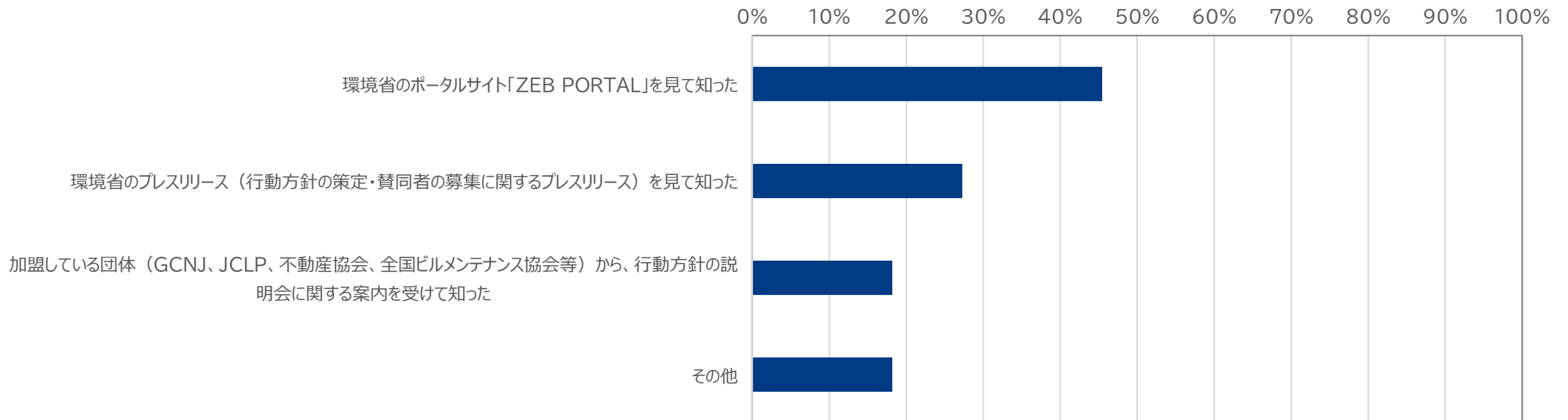
調査項目(案)	設問の意図、回答結果の活用イメージ
行動方針を認知した契機	● 行動方針を認知した契機、賛同した理由(期待する効果)を把握することで、今後賛同者を増やすための周知、訴求に向けた活動に役立てる。
行動方針に賛同した理由	
行動方針に賛同した旨の 対外発表状況	● 対外発表状況を確認し、未発表の場合は対外発表を行うように依頼する。
【目標未設定の賛同者のみ】 目標設定を行う予定の有無	● 目標未設定の賛同者における今後の目標設定予定を確認する。
行動方針に沿った取組状況 (既に実施済みの場合は、 その具体的な取組内容)	<ul style="list-style-type: none"> ● 賛同者に行動方針に沿った取組の内容を振り返って頂くとともに、今後の取組計画を策定する機会としていただく。 ● 先進的な取組を実施、または予定している企業等については、次年度以降にインセンティブ施策として実施する意見交換会・セミナー等で内容を発表いただく、本業務の一環として運営・管理するZEB PORTAL等で紹介する等により、他の企業等に対しても参考となる優良事例として共有を図っていく。
目標設定や行動方針に沿った 取組実施において想定される課題	● 賛同者が目標設定や取組実施を進めていく上で想定される課題を把握することで、次年度以降のインセンティブ施策として必要な方策の検討に役立てる。
ビルの性能に係る認証・評価制度の 認知状況・重視度	● 性能の高いビルへの入居、再生可能エネルギーの調達に係るニーズを掘り下げて把握し、オーナー等の関連主体に対して発信していくことで、関連主体における今後の取組検討に役立てていただく。
性能の高いビルへの入居にあたって 許容できる賃料	
再生可能エネルギーの調達にあたって 許容できる電気料金	
賛同者向けのインセンティブ施策・ 行動方針の枠組み全般への要望	● 次年度以降のインセンティブ施策、行動方針の枠組みとしてどのような内容に対する要望が高いのかについて把握し、次年度以降のインセンティブ施策の検討や運用の在り方の改善等に役立てる。

4. 賛同状況と賛同者に対するアンケート調査結果

行動方針を認知した契機

- 行動方針を認知した契機としては、環境省のポータルサイト「ZEB PORTAL」と回答した割合が最も高い。

「リーディングテナント行動方針」をお知りになったきっかけは何ですか。該当するもの全てに「○」をつけてください。



【その他の内容】

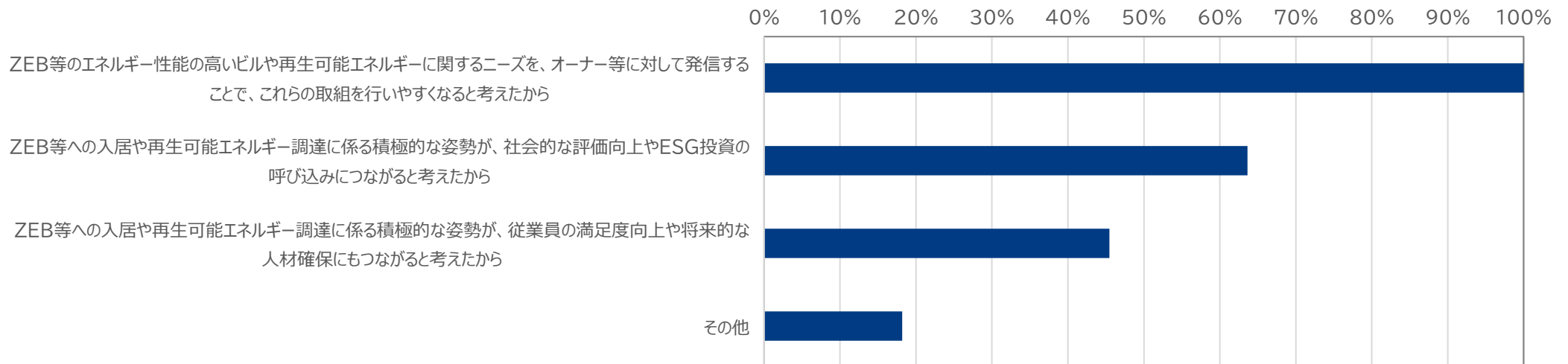
- 環境ビジネスオンラインのニュースメールより。
- 事務局を務めているため。

4. 賛同状況と賛同者に対するアンケート調査結果

行動方針に賛同した理由

- 行動方針に賛同した理由としては、“オーナー等に対してZEB等や再エネに関するニーズを発信することで、取組を行いやすくなると考えたから”とする割合が100%と最も高い。
- また、その他の理由として、オーナー側になりうる事業者が、テナントの立場としても貢献したい、取組について理解を深めたいという点も挙げられた。

「リーディングテナント行動方針」に対して賛同いただいた理由は何ですか。該当するもの全てに「○」をつけてください。



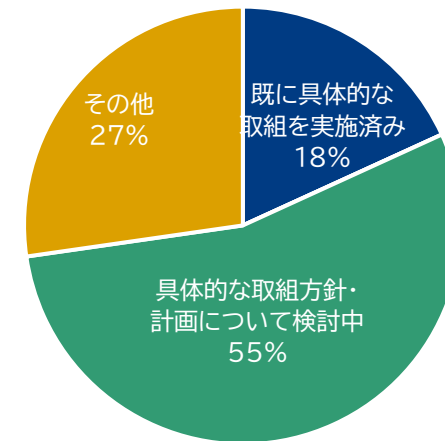
【その他の内容】

- オーナー側になる可能性もあり、グリーンリースについて理解を深めたい。
- 弊社ではSBT認証を取得し、バリューチェーン全体でカーボンフリーを目指していることから、支社やグループ会社が入居する場合のテナント側としてZEB等を選択していきたいと考えているとともに、建設事業者としても提供する建設物をZEB、RE100等にしていきたいと考えているため。

「入居先選定時の行動方針」に沿った取組状況

- 「入居先選定時の行動方針」に沿った取組状況としては、“具体的な取組方針・計画を検討中”とする割合が最も高い一方、“既に具体的な取組を実施済み”とする割合も約20%。
- 既に実施済みの取組内容としては、入居先選定時の選定基準を明確に設けている、既に環境認証等を取得したビルに入居していること等が挙げられている。

「入居先選定時の行動方針」に沿った現在までの取組状況について、該当するもの一つに「○」をつけてください。



【具体的な取組内容】

- LEED認証取得したビルのみに入居するか、テナント部分のみにおいて自社でLEED認証を取得することが会社のポリシーで決まっている。今はLEED認証を取得しているビルに入居中。
- ビル選定における検討の条件のひとつに再エネ供給を設定している。

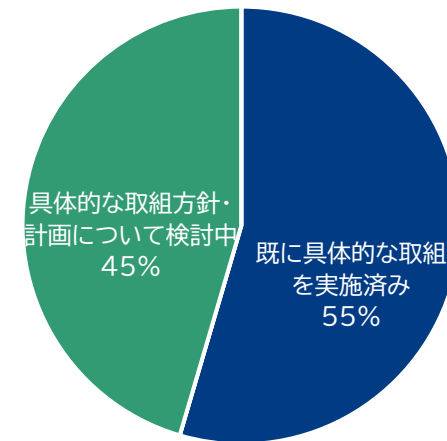
【その他の内容】

- 入居先選定時の目標は未設定であり、現状では方針・計画の策定予定は無し。テナントの移転等にあたっては再生可能エネルギーの利用可否やエネルギー効率なども含め個別に検討。
- すでに入居済み
- 新たな拠点設置の予定なし

「入居後の行動方針」に沿った取組状況

- 「入居後の行動方針」に沿った取組状況としては、“既に具体的な取組を実施済み”とする割合と、“具体的な取組方針・計画を検討中”とする割合が半々程度。
- 既に実施済みの取組内容としては、省エネの取組の実践や、オーナー等に働きかけ、再エネ調達に係る交渉の実施等が挙げられている。
 - ただし、一部ではオーナーとの調整・交渉が難航しているという声も。

「入居後の行動方針」に沿った現在までの取組状況について、該当するもの一つに「○」をつけてください。



【具体的な取組内容】

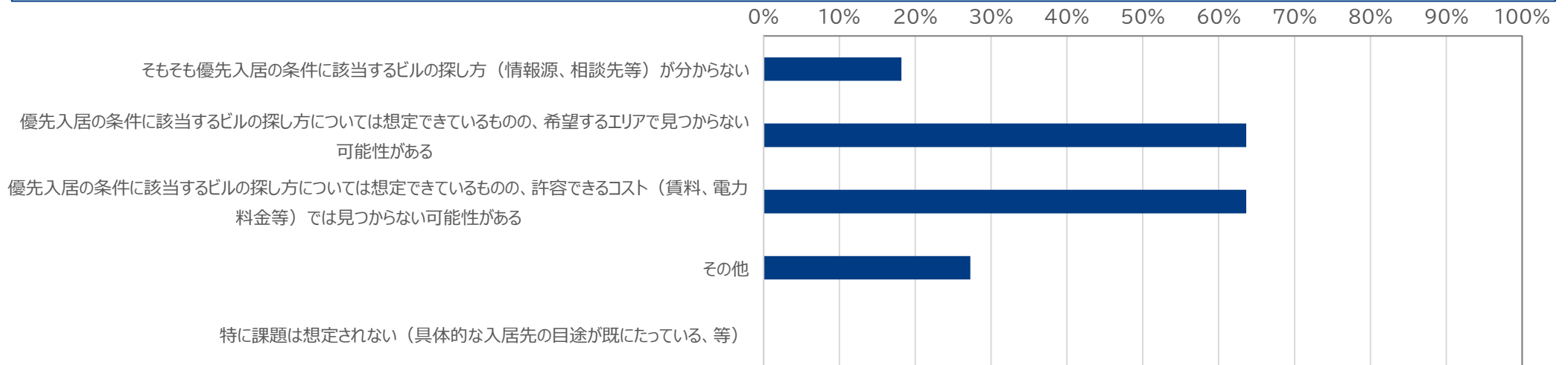
- 本社ビルにて、ビルオーナーに働きかけ専有部の実質再エネ化を実施済み。
- 入居ビルの管理会社に、気候変動問題への対応について打診。弊社の自社工場における取組みや、国としての環境省によるZEBへの取組みを紹介し、ビルオーナーへの働きかけをお願いした。しかし、オーナーに伝達した旨の回答から進展なし。
- オフィス内で使用している電気量、水消費量(飲み水のみ)、ゴミ排出量をトラッキングし排出される二酸化炭素を算出している。
- 一部のテナントビルで、再エネの導入を開始している。(2021年度から開始)
- 住友不動産ビル:再エネ導入の記事を見て、商談実施。ビル全体の消費電力の10%以上ないと再エネプランは使用できないと言われ、0.13%のため、一旦交渉終了・杉並拠点:オーナー様に再エネにしてほしい旨、交渉済み。現在の契約更新時期に再度交渉予定。

4. 賛同状況と賛同者に対するアンケート調査結果

「入居先選定時の行動方針」に関する取組実施において想定される課題

- 「入居先選定時の行動方針」に関する取組実施において想定される課題として、(優先入居の条件に該当するビルの探し方については想定出来ているものの)“希望するエリアで見つからない可能性がある”、及び”許容できるコストでは見つからない可能性がある”がそれぞれ60%以上と高い。

「入居先選定時の行動方針」に沿った取組を進めていく上で、どのような課題が想定されますか。該当するもの全てに「○」をつけてください。



【その他の内容】

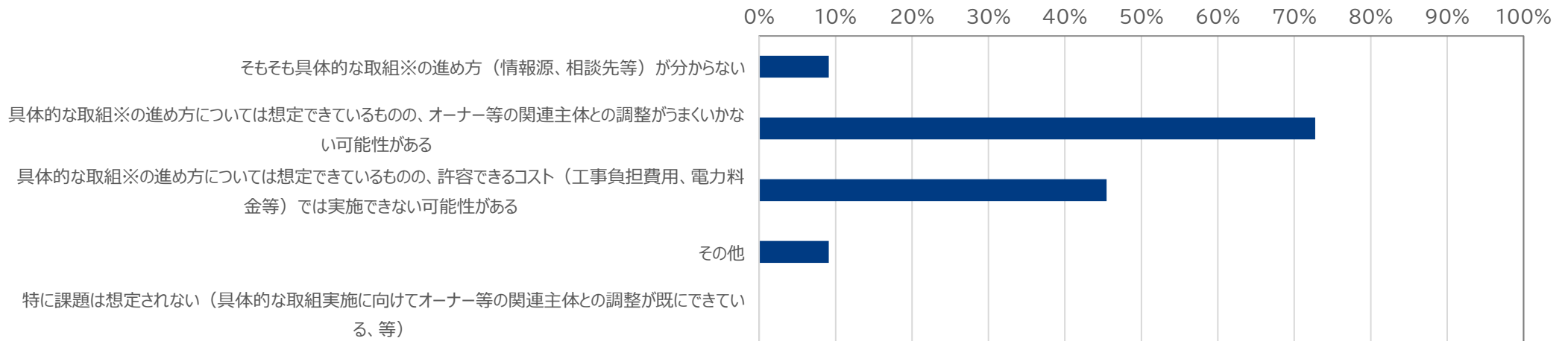
- 再生可能エネルギーがビル全体もしくはテナント単位で利用できるオフィスビルが現状ではほとんどなく、大手デベロッパーが運営する比較的賃料の高いビルに限定されている。
- 再エネ100%のビルが見つかるか不明。
- 新たな拠点設置の予定なし

4. 賛同状況と賛同者に対するアンケート調査結果

「入居後の行動方針」に関する取組実施において想定される課題

- 「入居後の行動方針」に関する取組実施において想定される課題として、(具体的な取組の進め方については想定出来ているものの)“オーナー等の関連主体との調整がうまくいかない可能性がある”が70%以上と最も高く、次いで“許容できるコストでは実施できない可能性がある”が高い。

「入居後の行動方針」に沿った取組を進めていく上で、どのような課題が想定されますか。該当するもの全てに「○」をつけてください。



【その他の内容】

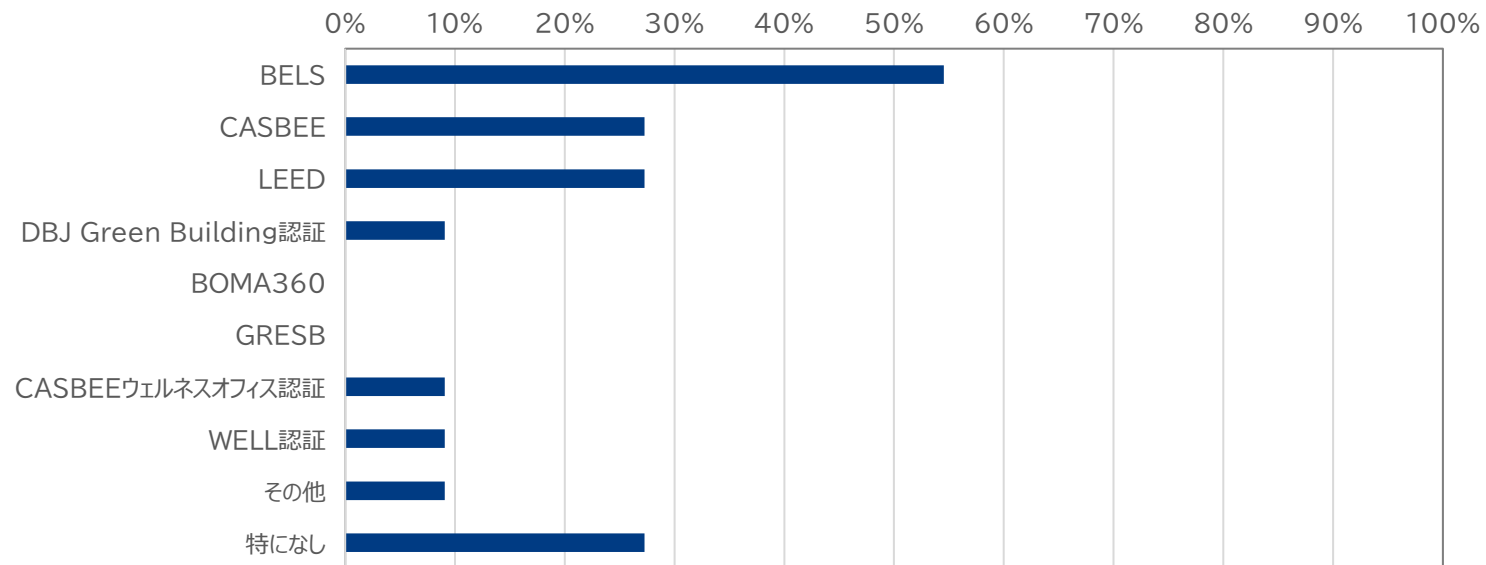
- 自社の専有部がビル全体のわずかな面積に留まる場合、オーナーに対し強く要請するのは難しい。
- 今後は100%再エネ電気を使用する方針であるが、ビル一括受電(東電等より)である場合テナントとして再エネを引き込むことができない。これを解決する方法を知りたい。
- 再エネ化でコストUPした場合の、他のテナントへの説明をどうするか。オーナーの再エネを利用する際の条件が厳しすぎて、現実的ではない。オーナー側のメリットが少ない(そのテナントに入居している企業も関心が低く、方針が変わる気配が今のところない。)外資がからむ企業は、テナント選びに再エネの取り組み等は熱心だが、それ以外の大多数のテナントを利用している企業はこうした取り組みへのメリットがない。

4. 賛同状況と賛同者に対するアンケート調査結果

ビルの性能に係る認証・評価制度の認知状況・重視度

- ビルの性能に係る認証・評価制度のうち、重視されているのは、BELSが50%以上と最も高く、次いでCASBEE、LEEDがそれぞれ30%弱と高い。
- 「特になし」の割合も30%弱を占めており、“特定の制度を重視しない(個別物件ごとに検証する)とすることのご意見や、類似の制度が複数あることのわかりにくさを指摘することのご意見も挙がった。

ビルのエネルギー・環境性能等に係る認証・評価制度のうち、どれを重視されていますか。該当するもの全てに「○」をつけてください。



【その他の内容】

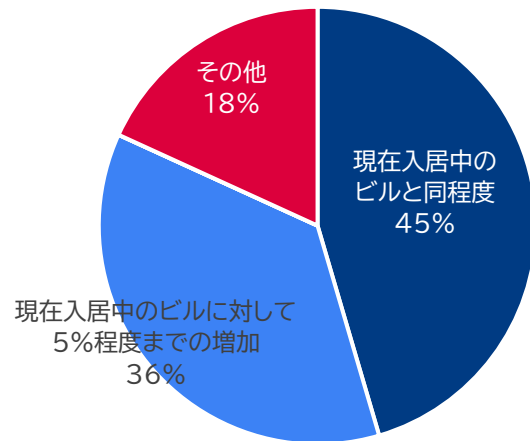
- 候補物件ごとに環境性能を評価・検証しており、特定の制度を重視してはいない。
- 全体を網羅した規格に統合してください。わかりにくさは普及の障害であり、認定される側も複数似たような手続きや管理が必要となると効率が悪く、企業としても政策面でも生産性が落ちます。

4. 賛同状況と賛同者に対するアンケート調査結果

ZEB等のエネルギー性能の高いビルへの入居にあたって許容できる賃料/ 再生可能エネルギーの調達にあたって許容できる電気料金

- 性能の高いビルへの入居にあたって許容できる賃料や再エネ調達にあたって許容できる電気料金としては、いずれも”現状と同程度”もしくは“現状に対して5%程度増加まで”とする割合が高い。
- 賃料と電力料金との比較では、電力料金の方がやや増加が許容されやすい傾向にある。

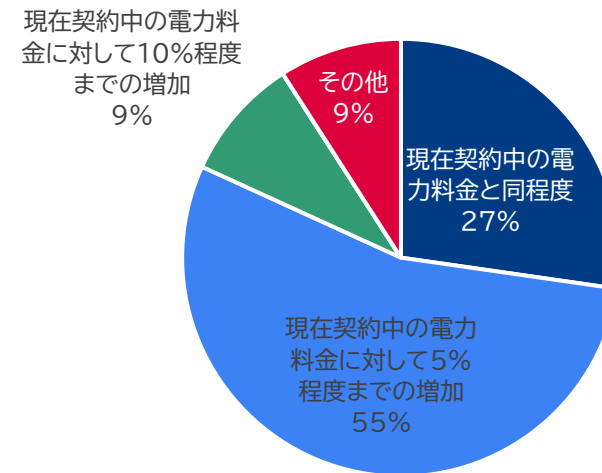
エネルギー性能の高いビルへの入居にあたって許容できる賃料について、該当するもの一つに「○」をつけてください。



【その他の内容】

- 電気代などの低下を含めた総合的なコストを勘案し、現在と同程度であれば許容できる。増加する場合は個別に検討が必要。
- 同程度であればもちろん許容できるが、増加の許容程度は役員会にて検討が必要

再生可能エネルギーの調達にあたって許容できる電気料金について、該当するもの一つに「○」をつけてください。



【その他の内容】

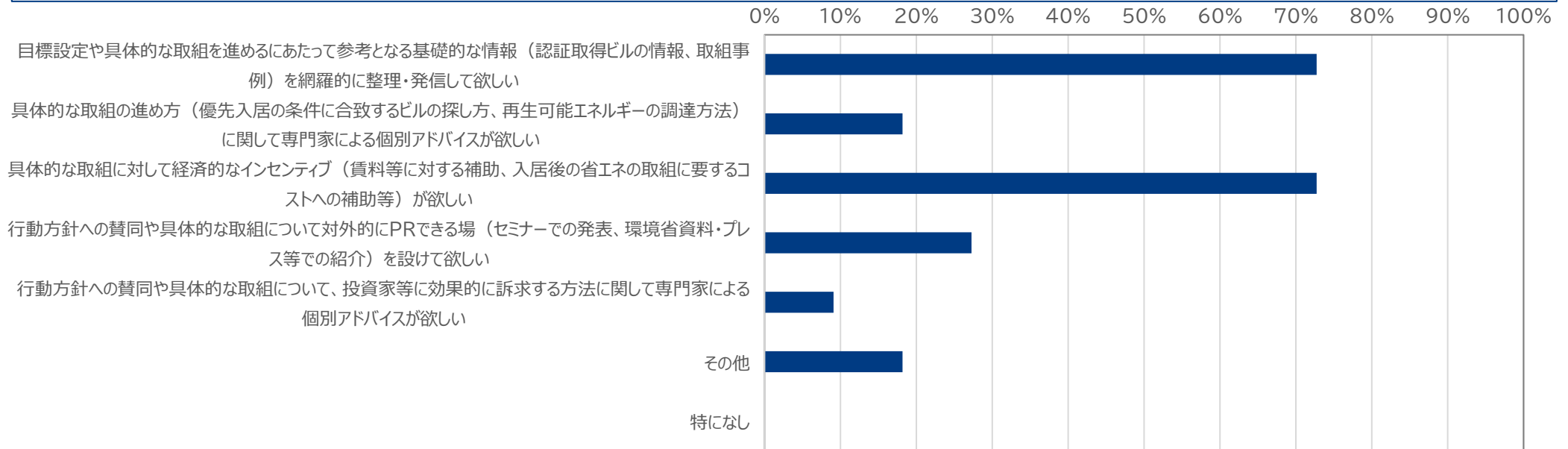
- 同程度であればもちろん許容できるが、増加の許容程度は役員会にて検討が必要

4. 賛同状況と賛同者に対するアンケート調査結果

次年度以降のインセンティブ施策や行動方針の枠組み全般への要望

- 次年度以降の施策・枠組みへのニーズとしては、“目標設定や取組実施に参考となる情報の網羅的な整理・発信”と“取組に対する経済的なインセンティブ”がそれぞれ70%以上と最も高い。

次年度以降における賛同者向けのインセンティブ施策や行動方針枠組み全般として、どのような内容を期待されますか。該当するもの全てに「○」をつけてください。



【その他の内容】

- テナント側としては、オーナーとの協議に効果的な、整理された情報、オーナーがとるべき推奨対応策、オーナー側へのメリットなどのパッケージを用意してほしいです。たぶん、こちらから管理会社を通して相談を持ち掛けても、それだけでは具体的な進展はみられないと予想されます。
- 年間の電気代が1億以上のビルは、国に電力使用量の報告と、パリ協定に準ずる温室効果ガス排出削減目標の設定を義務付けていただきたいです。その責任はあると考えます。

5. 今後の展開(インセンティブ施策等)

5. 今後の展開(インセンティブ施策等)

今後の展開

- リーディングテナント行動方針を実効的、かつ持続可能な施策として運営していくために、関係主体(オーナー、評価機関等)に対する情報発信・PR活動に加えて、以下のような取組を展開予定。

取組	概要
取組実施に参考となる情報の整理・発信	<p>昨年度業務における賛同者との意見交換会では、今後の行動方針の枠組みに対する意見・要望として、特に目標設定や取組実施に参考となる情報の網羅的な整理・発信に係るニーズが高く、具体的な情報ニーズとして以下が挙げられたため、順次着手し、ZEB PORTALで公開することを検討。</p> <p>【参考となる情報例】</p> <ul style="list-style-type: none">● 認証取得したテナントビル、再生可能エネルギー調達が可能テナントビルの情報● テナントビルにおける取組事例(グリーンリースによる省エネ取組事例、再エネ調達事例)● オーナー等と関係主体との具体的な調整手順・方法(契約書・覚書のひな型等)● 取組実施にあたって(オーナー等関連主体も含めて)活用可能な補助情報● 取組実施によるランニングコスト(賃料、電力料金等)の変化額の目安● 設定した目標や実施した取組等に係る情報開示の在り方 等
関連企業・団体からの情報提供(セミナーの開催等)	<p>行動方針への賛同の意義をより深く理解いただくとともに、今後の具体的な目標設定・取組実施につなげていただくことを目的として、昨年度はCDPから関連する動向や行動方針に賛同した場合にCDP質問書への回答の中で取り得る工夫等に関する情報提供をしていただくセミナーを開催。今年度も、本日のセミナー含めて、各種情報提供いただくセミナーの開催を検討。</p>
賛同者に対するインセンティブの検討	<p>より多くの事業者等の関心を高めるには、情報発信・普及啓発等の施策だけでなく、具体的なメリットにつながるインセンティブ施策も必要。インセンティブを設けることができれば、行動方針自体の認知度向上につながることも期待されるため、環境省とともに検討中。</p> <p>【検討中のインセンティブの具体例】</p> <ul style="list-style-type: none">● ZEB リーディングテナント・ロゴマークの作成(現在素案作成中、来年度に展開見込)● ZEB、省エネ・再エネ設備等関連の国の既存補助制度における賛同者優遇スキームの設定● 自治体における既存補助制度におけるZEB等への転居・入居の優遇スキームの設定