

【事務局資料】

リーディングテナント行動方針について

行動方針の概要と賛同の方法・意義

目次

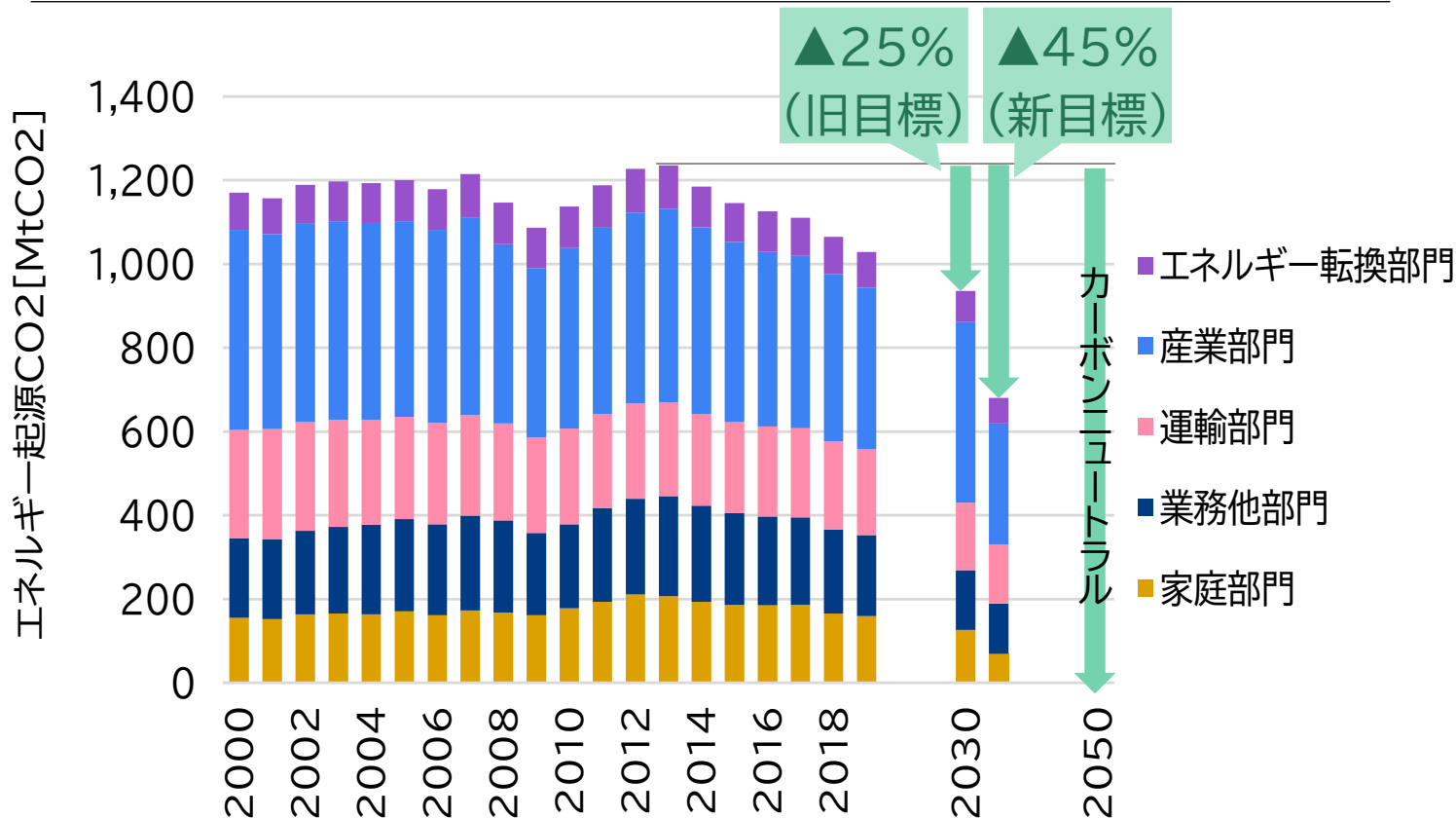
1. リーディングテナント行動方針策定の背景・目的	3
2. リーディングテナント行動方針の概要	10
3. 賛同・メリット	14
4. 賛同方法	19
5. 現在の賛同状況、既賛同者の取組状況	23

1. リーディングテナント行動方針策定の背景・目的

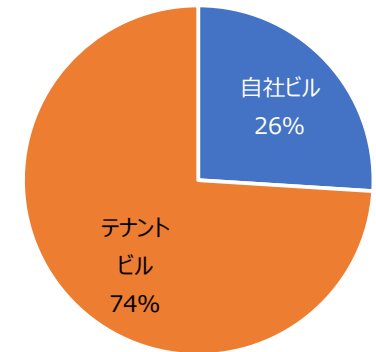
業務部門におけるCO2削減目標

- 2050年カーボンニュートラル(CN)宣言を受け、2030年度目標として2013年度比46%削減、業務他部門については2013年度比51%削減が求められており、ZEB化・省エネ化の促進が急務とされる中、テナントビルは自社ビルに比べて取組が十分に進んでいない。

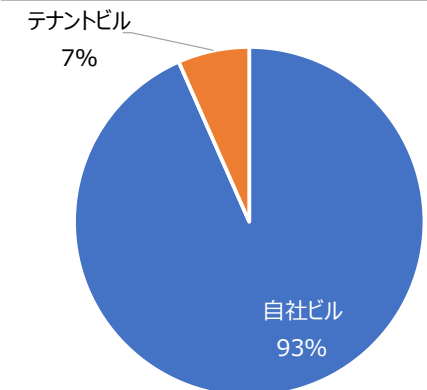
部門別のCO2排出量の推移及び地球温暖化対策計画におけるCO2削減目標



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/](http://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。

テナントによる削減への貢献(入居先の選定)

- テナント起点でCO2排出量の削減を進めていくためには、まず、入居先の選定時点で「エネルギー性能が高い」「再エネの活用が可能」といったビルを選択することが考えられる。

エネルギー性能が高い建物を選ぶ



ZEB、BELS、CASBEE、LEED等の
高認証取得ビルを選定

再エネが活用できるビルを選ぶ

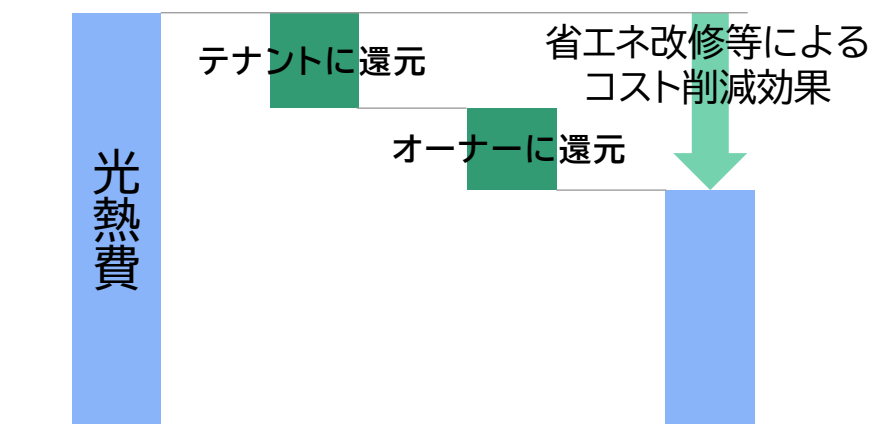


テナントが使うエネルギーを
再生可能エネルギーで賄っているビルを選定

テナントによる削減への貢献(入居後の取組)

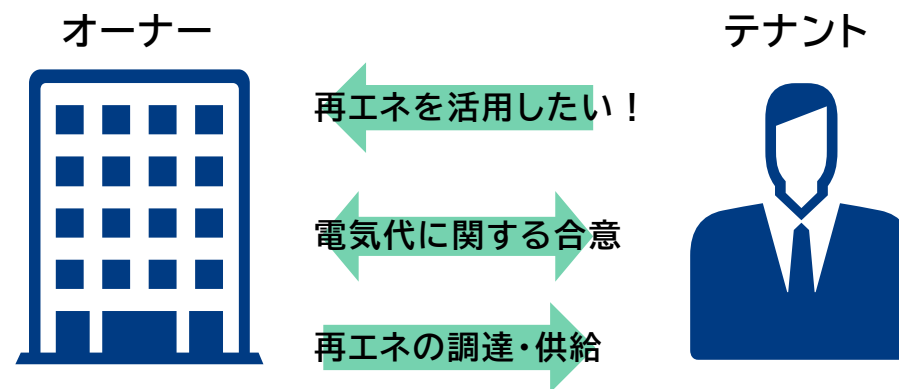
- テナントによる入居後のCO2排出削減の取組としては、「オーナーとの協働による省エネ」「再エネへの切り替えに関する協議」などが考えられる。

省エネによるメリットを分け合う



グリーンリース等の活用等による
テナント・オーナー両者でのメリットの享受

両者合意で再エネを活用

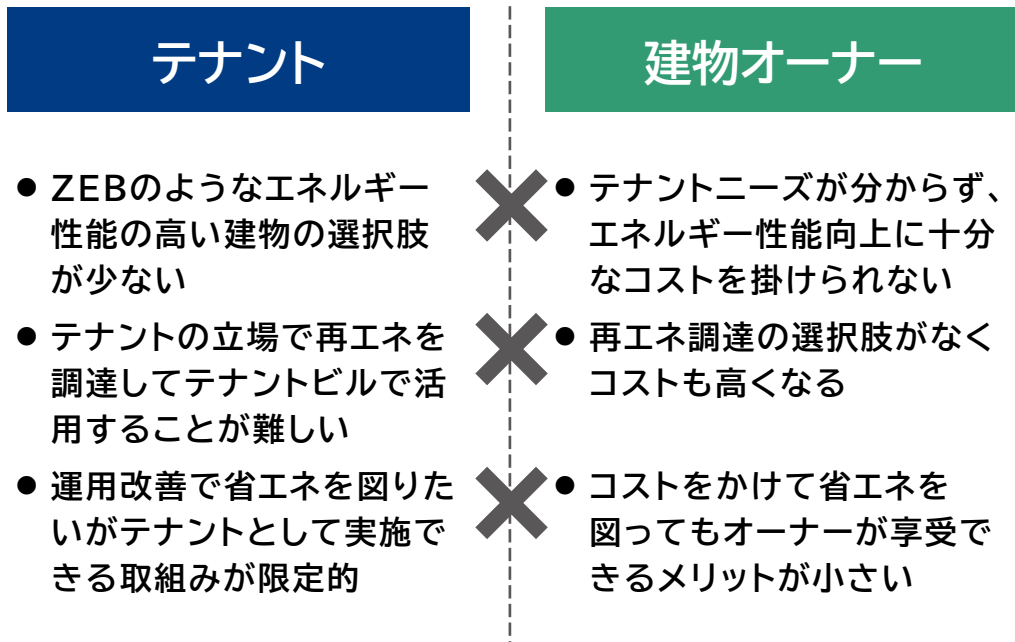


新たな再エネ価値取引市場の活用等を通じた
再エネ調達・活用の推進

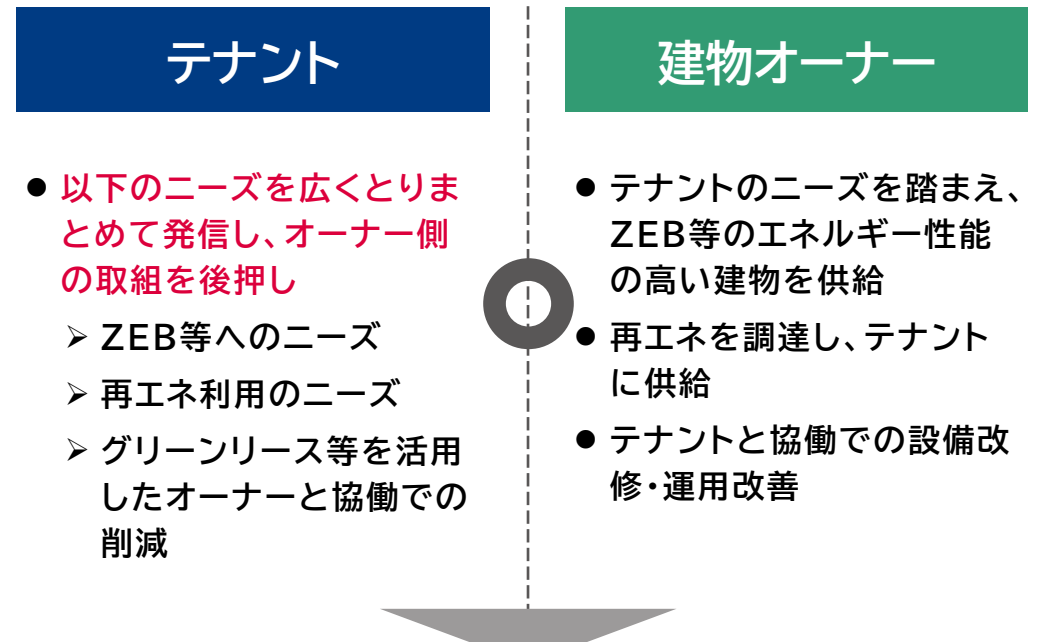
テナント起点での取組促進に向けて

- 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の実現という目標に対して同じ方向を向いた取組を進めていくには、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、2021年9月末に「リーディングテナント行動方針」を策定し、テナントの立場の事業者等を対象に賛同者の募集を開始。

従来



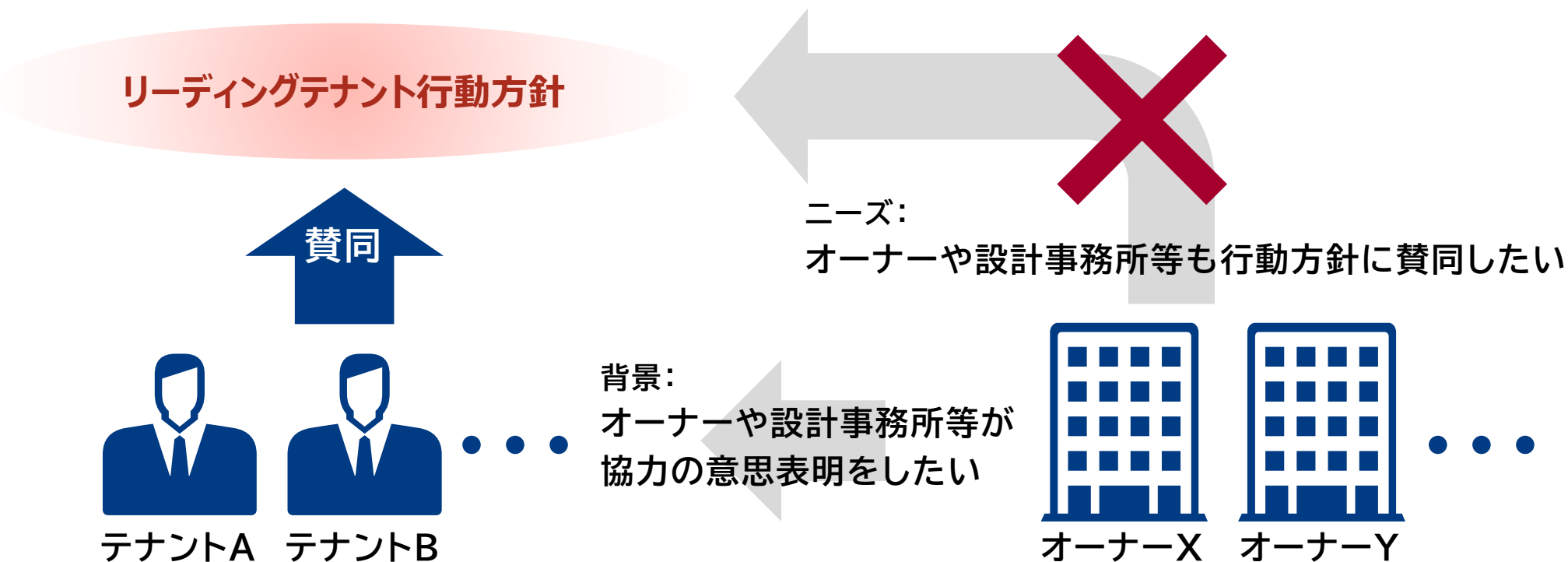
今後



リーディングテナント行動方針の策定、賛同者の募集

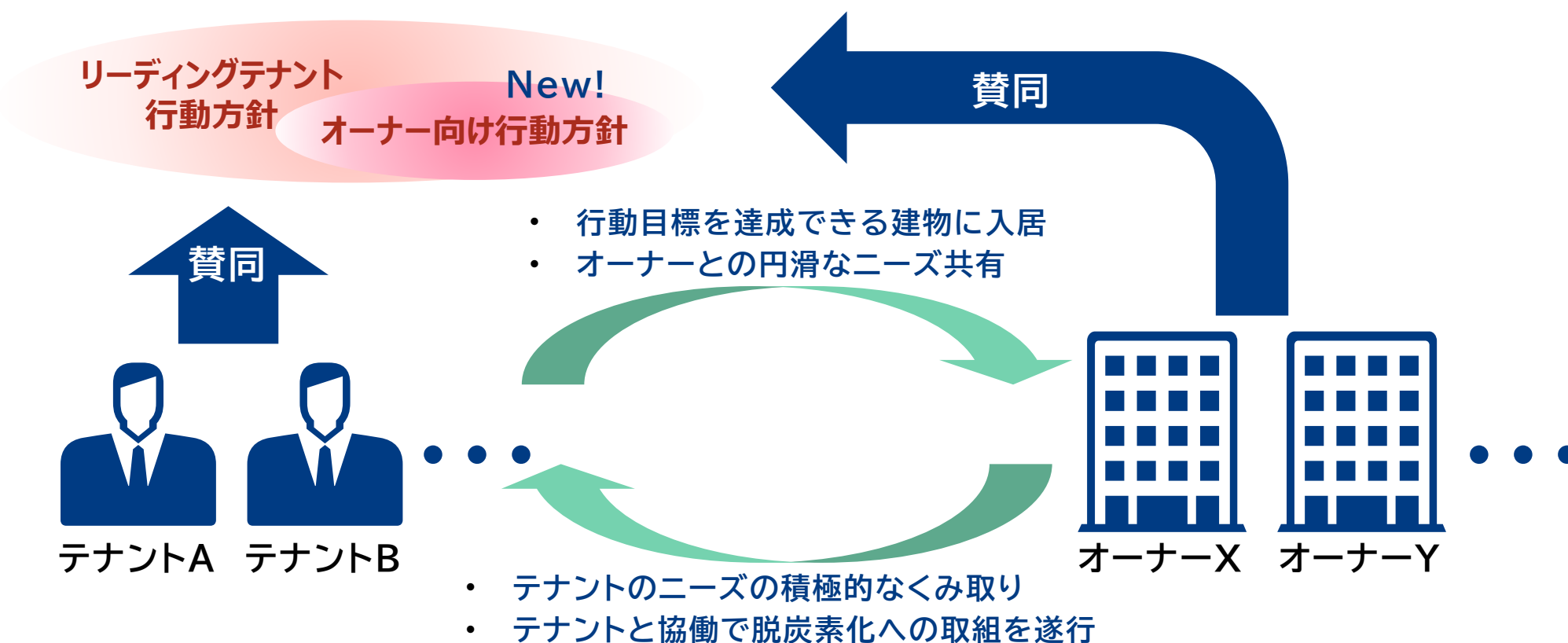
テナント・オーナー双方から寄せられた意見・ニーズ

- 賛同者が増加してきている中、既賛同者のテナント側の企業からは、行動方針に掲げられている内容はテナント側の努力のみで実現できるものではなく、**オーナー（建物オーナー、設計事業者、施工事業者、AM・PM・BM事業者）等の協力が必要不可欠**であるとの意見が多く挙がっている。
- 加えて、オーナー側からも、**行動方針の内容に対して協力する立場の事業者として、行動方針に賛同したい**という意見が多く寄せられてきた。



テナント・オーナー等の協働での取組促進に向けて

- テナントの行動方針に賛同して協力する立場の事業者からのニーズに応えることは、業務部門の脱炭素化を進めるというリーディングテナント行動方針の当初の目的と照らし合わせて有効。
- オーナーとテナントが協働の上、建物の脱炭素化に向けた取組を促進することを目的に、「リーディングテナント行動方針(オーナー等向け賛同項目)」(以降、オーナー等向け行動方針)を2023年12月に策定した。



2. リーディングテナント行動方針の概要

行動方針の概要 | テナント向け

- 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。

行動方針の概要 | オーナー等向け

- 行動方針は「テナントビル建設時の行動方針」と「テナントビルの建設後の行動方針」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。

	テナントビル建設時の行動方針	テナントビル建設後の行動方針
①エネルギー性能の向上 エネルギー消費量の削減	ZEB等の省エネルギー性能の高い建物の建設	改修によるZEBの実現、 テナントと協働での省エネ取組の実施 (グリーンリース、エコチューニング等)
②再生可能エネルギー の活用	再生可能エネルギーを 活用可能な建物の建設	再生可能エネルギーの調達
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、知的生産性に 配慮された建物を建設	安全性、健康・快適性、知的生産性の 向上につながる改修等の実施

ZEB等の脱炭素化に資する
建物で訴求力向上

テナントビル等の
脱炭素化

オーナーとテナントが
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、オーナーがテナントに提供す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。

【参考】ZEBリーディング・オーナー登録制度とのすみわけ

- ZEBリーディング・オーナー登録制度では“ZEBを建築する”ことを目的にZEB導入計画や実績などの公開が行われている。
- 一方で、行動方針に賛同したテナントは、テナントビルオーナーに対して新築ZEBの建設に加えて既築建物改修・再エネ活用など幅広い対応を求めている。

ZEBリーディング・オーナー制度において
オーナーに対して求められること

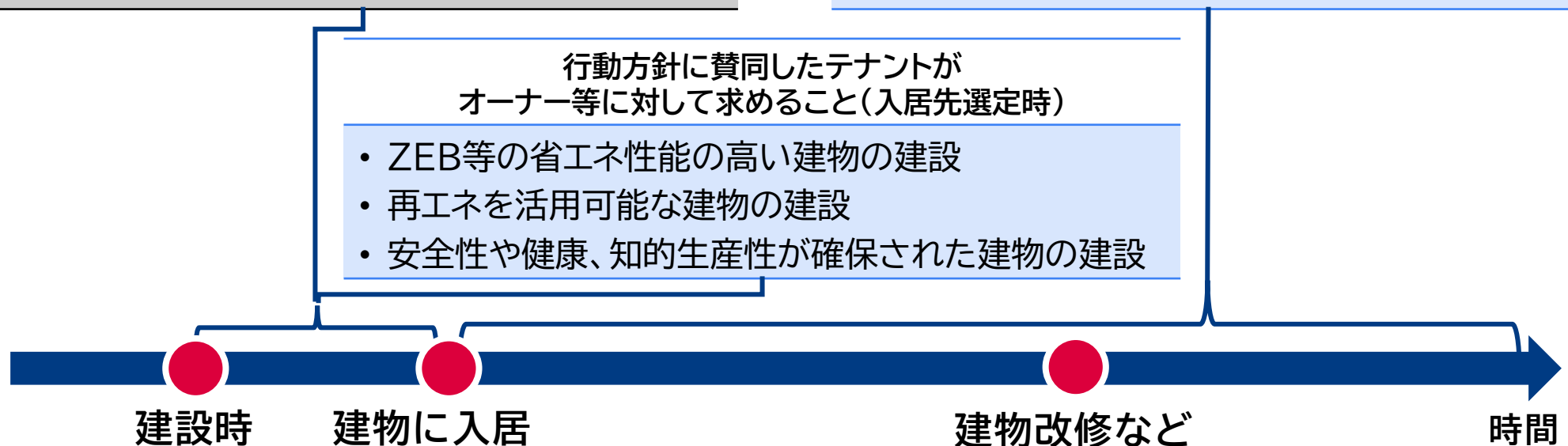
- ZEBに係わる実績または具体計画の設定
- 中長期のZEB導入計画または導入目標の設定
- ZEB導入実績、計画、目標を自ら公表 など

行動方針に賛同したテナントが
オーナー等に対して求めること(入居後)

- グリーンリース等の省エネ施策を実行
- オーナーと協議の上、再エネ調達の実行
- 安全性や健康、知的生産性の向上

行動方針に賛同したテナントが
オーナー等に対して求めること(入居先選定時)

- ZEB等の省エネ性能の高い建物の建設
- 再エネを活用可能な建物の建設
- 安全性や健康、知的生産性が確保された建物の建設

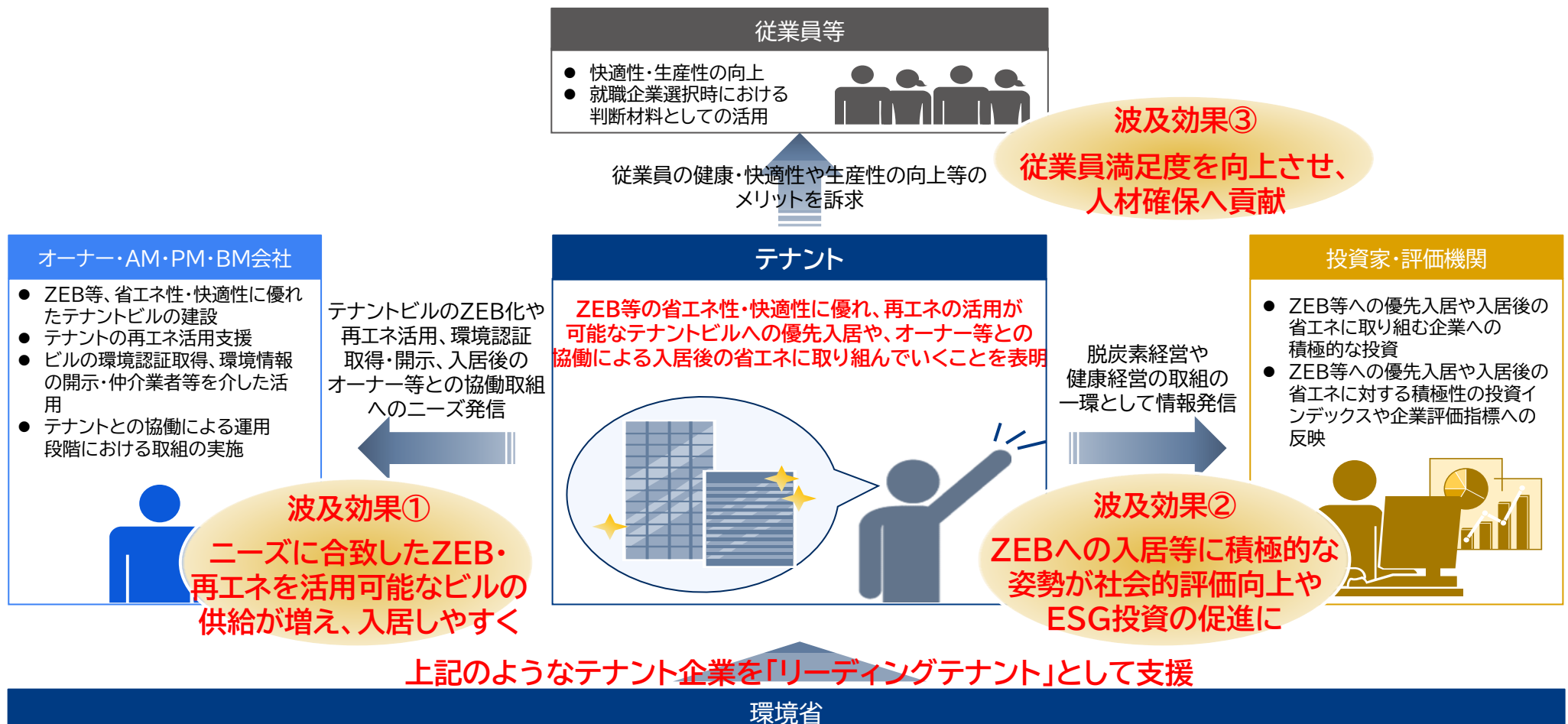


3. 賛同のメリット

3. 賛同のメリット

行動方針への賛同により期待される効果 | テナント向け

- 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。



- 「リーディングテナント」としての行動方針の策定と賛同企業の募集
- 「リーディングテナント」の活動支援(勉強会、関係主体との意見交換会の開催等)

3. 賛同のメリット

行動方針への賛同により期待される効果 | オーナー等向け

- 行動方針を発信する対象はテナントに限定されず、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。

賛同オーナー

- 下記取組を進めることを宣言
 - ZEB等の省エネ性能の高い建物の建設
 - テナントと協働して脱炭素への取組を実行
- リーディングテナントと円滑な再エネ施策の導入
 - スcope3の排出量削減に寄与
- 環境意識の高まりに対応することによるテナントの満足度向上
 - 既存テナントの囲い込み
 - リーディングテナントを含む新規テナントの獲得
- ESG関連の資金調達機会の拡大
- 対外的な企業イメージ・魅力の向上

環境省

- リーディングテナント行動方針に賛同するオーナーとして環境省が募集
- 活動支援(勉強会や補助事業優先採択、情報掲載等)

波及効果①

脱炭素目標を一致させ、
取組スピードを加速

テナント

テナントビルのZEB化
や再エネ調達ニーズの把握、
省エネへの協働取組
意思の共有

- 環境目標に対して条件に合う物件数の増加
- 省エネ施策の恩恵をオーナーとテナントで享受(グリーンリース、エコチューニング等)
- 再エネ調達による温室効果ガス排出量の削減

脱炭素経営や
健康経営の取組の
一環として情報発信

就職企業に対して
ESG経営の有無を考慮
する学生等の増加に対応

波及効果②

投資家・評価機関

社会的評価の向上・
融資機会の増加

- 省エネ対策が投資判断材料に活用
- 省エネ対策に対する積極性の投資インデックスや企業評価指標への反映

従業員等

- 就職企業選択時の判断材料としての活用

波及効果③

従業員満足度を向上させ、
人材確保に貢献



3. 賛同のメリット

【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。
- なお、例えばCDPへの回答に記載する場合、調査票のどこに記載して訴求すべきか、目標設定を行っている場合にはどのように記載すべきか等について情報を提供いただくことを目的に、CDPや機関投資家との意見交換会も開催予定(次頁参照)。



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



3. 賛同のメリット

環境省によるインセンティブ施策

- 環境省では、行動指針への賛同者を対象にその活動を支援するインセンティブ施策として、以下を実施／検討している。

	施策	概要
テナント向け	① 環境省ZEB補助事業における賛同者優遇スキームの設定(済)	環境省のZEB補助事業において、行動方針に賛同している事業者の場合には、採択審査における加点要素とするスキームを設定済み。
	② 賛同者のロゴマークの策定・公開(今年度公開予定)	今年途中に賛同テナント事業者向けのロゴマークを策定・公開予定。
	③ 賛同者による意見交換会(2月下旬頃開催予定)	賛同者に対してフォローアップ調査を行い情報提供ニーズを把握したうえで、事務局からの情報提供やディスカッションの機会を設定する。また、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、以下に示すようなテーマ情報提供を実施予定。 【テーマ(一例)】 <ul style="list-style-type: none">● 行動方針の最新動向の紹介● 省エネ性能表示制度の最新動向の解説
オーナー等向け	① 環境省ZEB補助事業における賛同者優遇スキームの設定(検討中)	環境省のZEB補助事業(来年度も継続予定)において、行動方針に賛同している事業者の場合には、採択審査における加点要素とするスキームを検討中。 また、同一の申請事業において、オーナー・テナントの両者が賛同している場合には追加の加点要素とすることも検討中。
	② ZEB PORTAL等での優良事例としての公開(検討中)	テナント向け勉強会では行動方針に賛同するテナントビルオーナーとして紹介することや、ZEB Portal等のポータルサイトでオーナーとテナントが協働した省エネ取組の優良事例について情報掲載を検討中。

4. 贊同方法

テナント向け | 賛同の種類

- 賛同方法は以下の2種類があり、登録時にどちらかを選択。
- 環境省では、本取組を更に加速させるため、②を歓迎しており、今後、独自目標の有無によってインセンティブ施策を分けることも検討予定。
 - ① 行動方針の理念に賛同する
 - ② 上記に加え、独自に目標を設定してその実現に取り組む
- ②の場合、「入居先選定時の目標」「入居後の目標」のいずれか、または両方について、下記例を参考に「目標とする時期」、「目標の対象とする事業所の範囲」、「具体的な行動内容」を定めていただく。

	①目標とする時期	②目標の対象とする事業所の範囲	③具体的な行動内容
入居先選定時の目標	例1)2030年度 例2)2040年度	例1)テナントとして入居する事業所の半数 例2)テナントとして入居する全ての事業所	例1)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 例2)BELS 5★かつ再生可能エネルギーが調達可能なビルに入居
入居後の目標	例1)2030年度 例2)2040年度	例1)テナントとして入居する事業所の半数 例2)テナントとして入居する全ての事業所	例1)我が国としての2050までの目標に先んじてカーボンニュートラルを実現 例2)Scope2排出量のうち再生可能エネルギー比率100%を実現

将来の具体的な年度等を設定

テナントとして入居する事業所全体に対して目標とする比率を設定
(棟数ベース、面積ベース等)

テナント事業所のエネルギー消費原単位や再エネ電力比率等を具体的な数値で設定

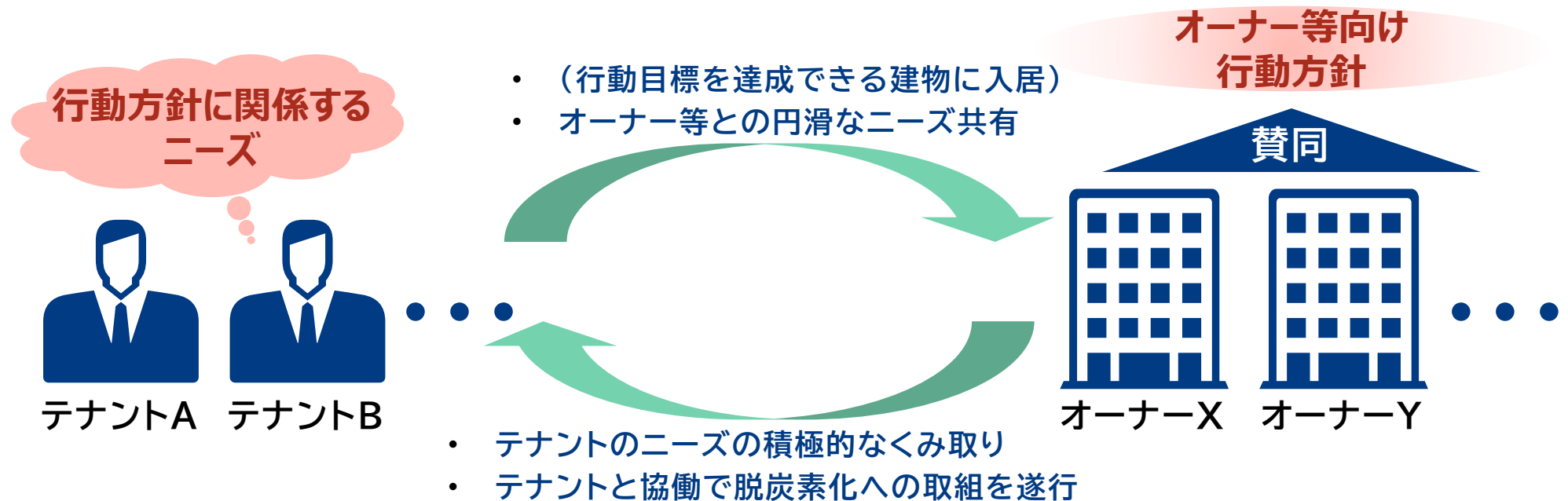
p.14~15等を参考に、どのような指標・水準のビルに入居するかを設定

オーナー等向け | 賛同に際しての宣言

- オーナー等向け行動方針に賛同する際には下記の宣言を行う。

リーディングテナント行動方針(オーナー等向け賛同項目)に賛同し、
方針に示された内容に関するテナントニーズが存在する場合には
積極的にテナントと協働して脱炭素化取組を進めていく

- リーディングテナント行動方針はテナント主体の施策であり、賛同オーナーはテナントの行動目標を実現するために協力可能な姿勢を有していることを宣言する。
- 具体的な行動内容についてもテナントビルの建設時/建設後でそれぞれ宣言する。



4. 賛同方法

行動方針への賛同登録フォームへの行き方

① 「ZEB PORTAL」(もしくは「ZEB」)で検索。

② 検索トップに出てくる環境省のポータルサイト(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル(ゼブ)ポータル)をクリック。

③ ポータルサイトのトップページにある「賛同登録フォームはこちら」のタブをクリック。

④ 「賛同登録フォームはこちら」のタブをクリック。

環境省 ZEB PORTAL [ゼブ・ポータル]
Ministry of the Environment

ホーム ZEBとは? もっと詳しく 導入したい 事例紹介 テナント行動方針 コロナと換気 補助制度一覧 ニュース リンク集

ビルは「ゼロ・エネルギー」の時代へ

リーディングテナント行動方針

環境省 > ZEB PORTAL (ゼブ・ポータル) > リーディングテナント行動方針

行動方針トップ テナント向け オナー等向け

▶ テナント向けはこちら
環境省ではリーディングテナント行動方針(テナント事業者向け)の賛同者を募集しています
▶ テナント事業者向けの賛同登録フォームはこちら

▶ オナー等向けはこちら
環境省ではリーディングテナント行動方針(オナー等向け)の賛同者を募集しています
▶ オナー等向けの賛同登録フォームはこちら

④ リーディングテナント行動方針とは

テナント事業者向け

環境省ではリーディングテナント行動方針(テナント事業者向け)の賛同者を募集しています。環境省ではリーディングテナント行動方針(テナント事業者向け)の賛同者を募集しています。環境省ではリーディングテナント行動方針(テナント事業者向け)の賛同者を募集しています。

建物オーナー等向け

環境省ではリーディングテナント行動方針(建物オーナー等向け)の賛同者を募集しています。環境省ではリーディングテナント行動方針(建物オーナー等向け)の賛同者を募集しています。環境省ではリーディングテナント行動方針(建物オーナー等向け)の賛同者を募集しています。

環境省では「リーディングテナント行動方針」への賛同者を募集しています。
※詳細は上記メニューの「テナント行動方針」及び下のバナーにある説明会資料をご覧ください。

▶ 賛同登録フォームはこちら

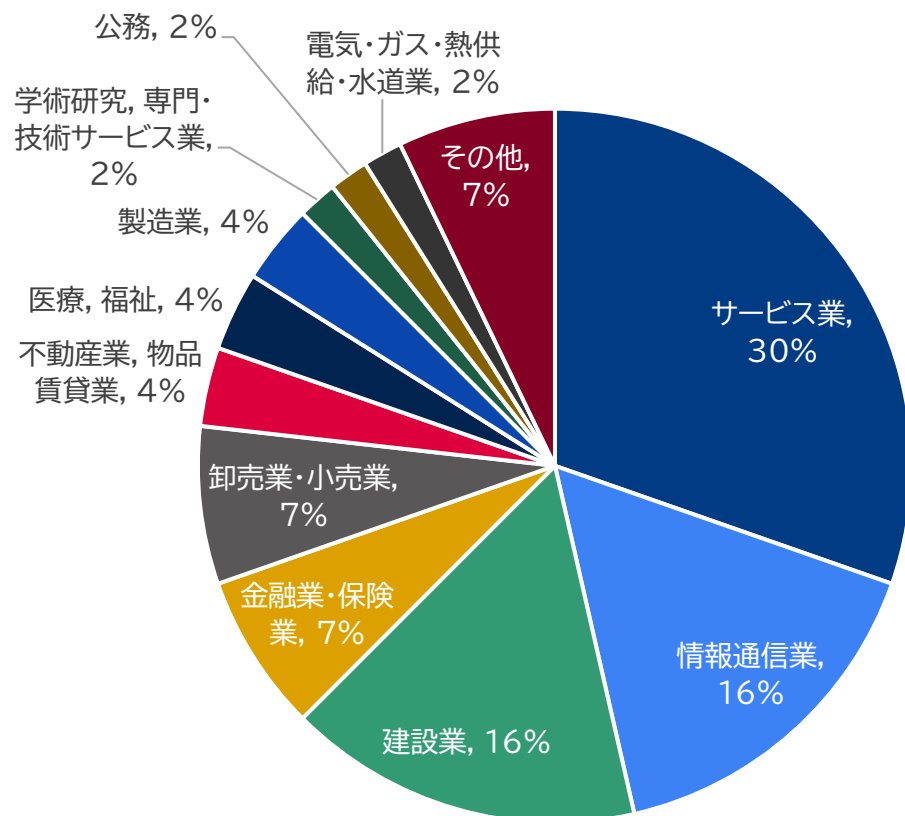
5. 現在の賛同状況、既賛同者の取組状況

現在の賛同状況

- 2023年12月末時点で56事業者・963事業所※から賛同を得ている。そのうち目標設定まで行っているのは32事業者・530事業所※となっている。

※当該事業者がテナントとして入居している事業所数

- 賛同事業者の業種や目標設定例は以下の通り。



賛同事業者の業種割合

賛同者による入居先選定時の目標設定例

BELS 5★かつ再生可能エネルギー電力が調達可能な建物に入居

2024年度中にZEB仕様ビルに入居予定

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

地熱ポンプシステムやバイオガス発電等の再生可能エネルギーが調達可能なビルへの入居

賛同者による入居後の目標設定例

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

エコリースの活用などにより、オーナーと協力したエネルギー消費量の削減計画(目標水準、取組内容)を策定する

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

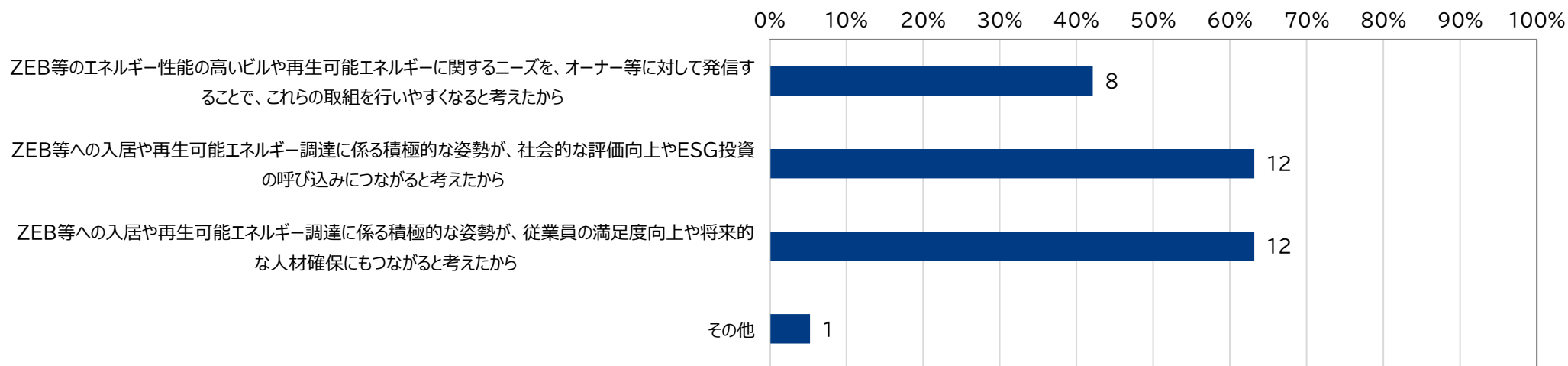
テナントを含む全事業所で再生可能エネルギー比率100%を達成し、2030年までにカーボンニュートラルを実現する

電力の50%を再生可能エネルギーに切り替える

今年度のフォローアップ調査結果 - 賛同理由 -

- 行動方針に賛同した理由としては、“ZEB等への入居や再エネ調達に係る積極的な姿勢が、社会的な評価向上やESG投資の呼び込みにつながる”ということや“従業員の満足度向上や将来的な人材確保につながる”ということが多い結果となった。

「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。



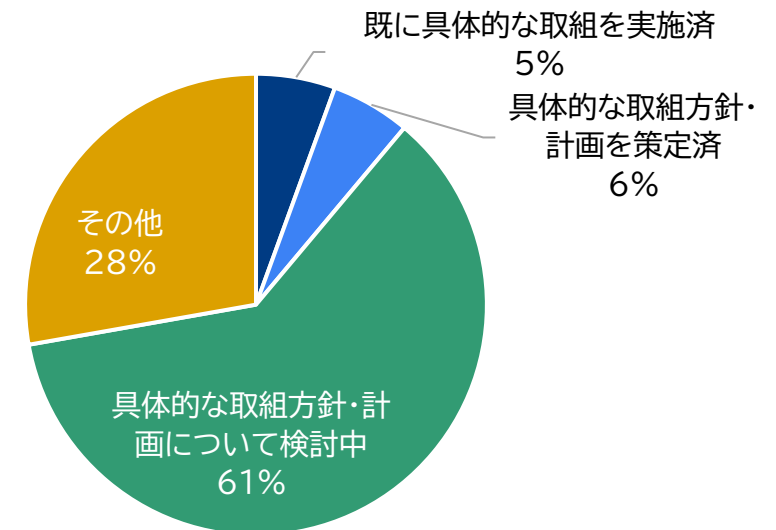
【その他の内容(過年度の回答を含む)】

- 補助金申請審査時の加点となるため。
- 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。(過年度)
- 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。(過年度)

今年度のフォローアップ調査結果 -取組状況(入居先選定時)-

- 「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”とする割合は5%にとどまる。
- 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。



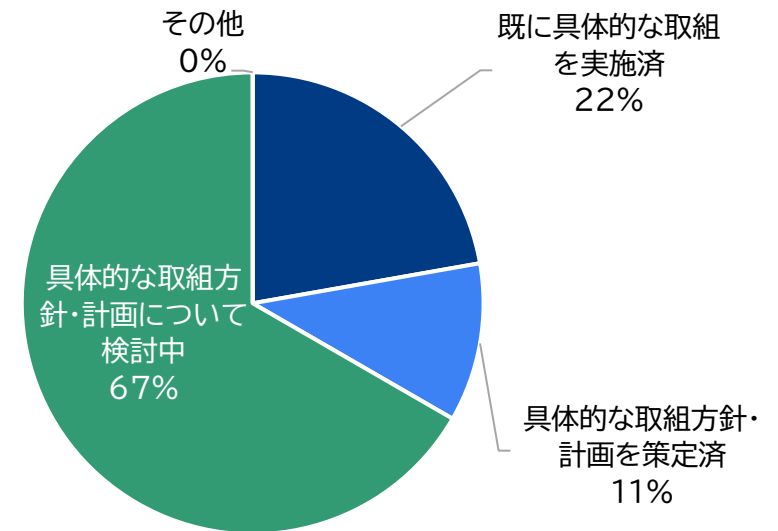
【その他の内容】

- 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。
- ZEB建築物に入居して事業を展開している。電力は排出係数ゼロのゼロカーボン電源とする予定。また、エネルギー消費データを計測し、可視化することで省エネ行動を実践する取り組みも実施予定。
- すでに入居済み。

今年度のフォローアップ調査結果 -取組状況(入居後)-

- 「入居後の行動方針」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”とする割合が最も多く、次いで“既に具体的な取組を実施済”の割合が2割程度であった。
- 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。

「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】

- 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)
- 本社ビルをZEB化している。
- 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。
- 建物の共有スペース及び室内において、LED照明や省エネ機能付き空調の取り付けをオーナーに提案し、2022年度は弊社も一部寄付を行うことで共有スペースのLED照明の取り付けがなされた。
- 光熱費削減やCO2削減に伴う不動産価値の向上、オーナーとユーザーの関係性向上など、グリーンリースの活用で生まれるメリットをオーナーに伝える。

5. 現在の賛同状況、既賛同者の取組状況

既賛同者の取組事例(再エネ調達)

- 株式会社エコ・プラン様では入居しているテナントビルにおける再エネ調達に向けた取組を進められており、昨年度セミナーにおいてオーナー等との調整の流れや得られた課題と対策等についてご発表頂いた。
- なお、下記資料は環境省 ZEB PORTALにて掲載している。

東京本社ビルの再エネ交渉

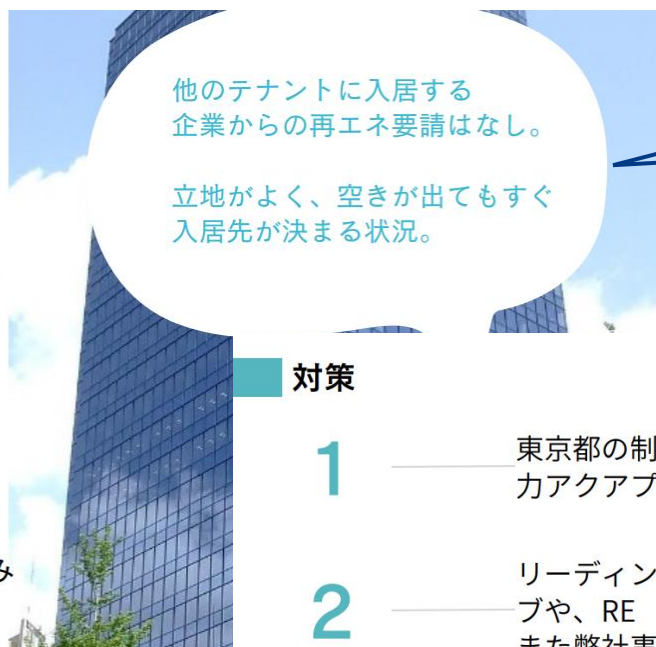
交渉に至るまで

2021年12月 日本経済新聞に
本社ビル会社の再エネメニュー開始
の記事掲載

再エネメニューの詳細を確認する形
で、交渉

再エネ化の条件

- ①ビル全体の10%以上の電力使用であれば、
非化石証書を付けた再エネ電力にできる
→ **自社の使用割合0.13%**
- ②自社で太陽光発電所を所有するテナントのみ
対応可能 → **所有なし**



他のテナントに入居する
企業からの再エネ要請はなし。

立地がよく、空きが出てもすぐ
入居先が決まる状況。

再エネ調達に向けたビルオーナー
への交渉の流れ

対策

- 1 東京都の制度改正(検討)をビルオーナー様に伝え、東京電力アクアプランの可能性等、ご提案しご検討いただく
- 2 リーディングテナント行動方針はじめ、気候変動イニシアティブや、RE Actionなどを通して、提言や賛同を広める。また弊社事業を通じて脱炭素経営に取り組む企業を増やす
- 3 非化石証書(再エネ由来 トラッキング有)の購入

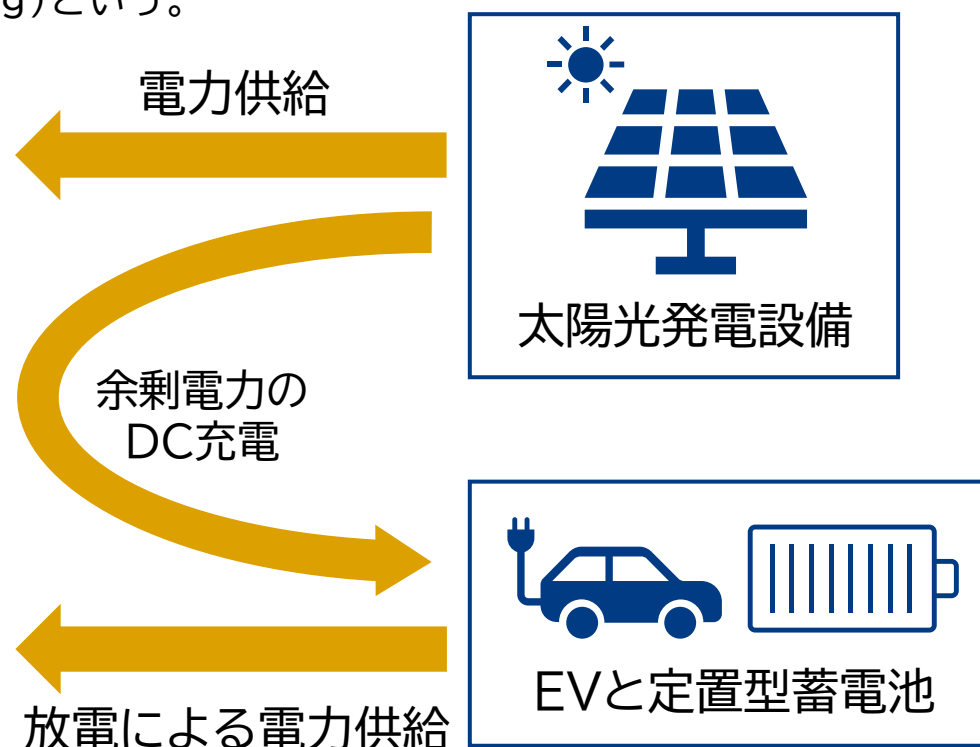
実際の再エネ調達の交渉で得られた
課題やその対応策

株式会社エコ・プラン様 資料

出所)環境省, ZEB PORTAL, 「リーディングテナント行動方針」に関する説明会及びセミナーの資料の公開について,
<https://www.env.go.jp/earth/zeb/news/document.html> (閲覧日:2024/2/5)

既賛同者の取組事例（ZEBの実現とV2B）

- リコージャパン株式会社様では”ZEB化支援ソリューション”の提供を開始し、建物の新築や改修においてZEB認証を目指す事業者の支援ビジネスを展開している。
- 自社建物においても複数の事業所で『ZEB』を達成し、宮崎支社等ではEVを活用したV2Bも実装している。
 - 太陽光発電等の再生可能エネルギーの余剰発電をEVに充電し、電力需給ひっ迫時等にEVから建物に電力を供給する仕組みをV2B(Vehicle-to-Building)という。



出所) SII, ZEBリーディング・オーナー一覧, https://sii.or.jp/file/zeb_leading_owner/ZEB2019L-00015-P_07.pdf (閲覧日:2024/2/2)

RICOH, ZEB化支援ソリューション, https://www.ricoh.co.jp/-/Media/Ricoh/Sites/co_jp/solutions/smart_energy/pdf/zeb_planner.pdf?230731 (閲覧日:2024/2/5)