

# リーディングテナント行動方針セミナー ～ビルテナントによるカーボンニュートラルへの貢献～

リーディングテナント行動方針の概要と現在の賛同登録状況

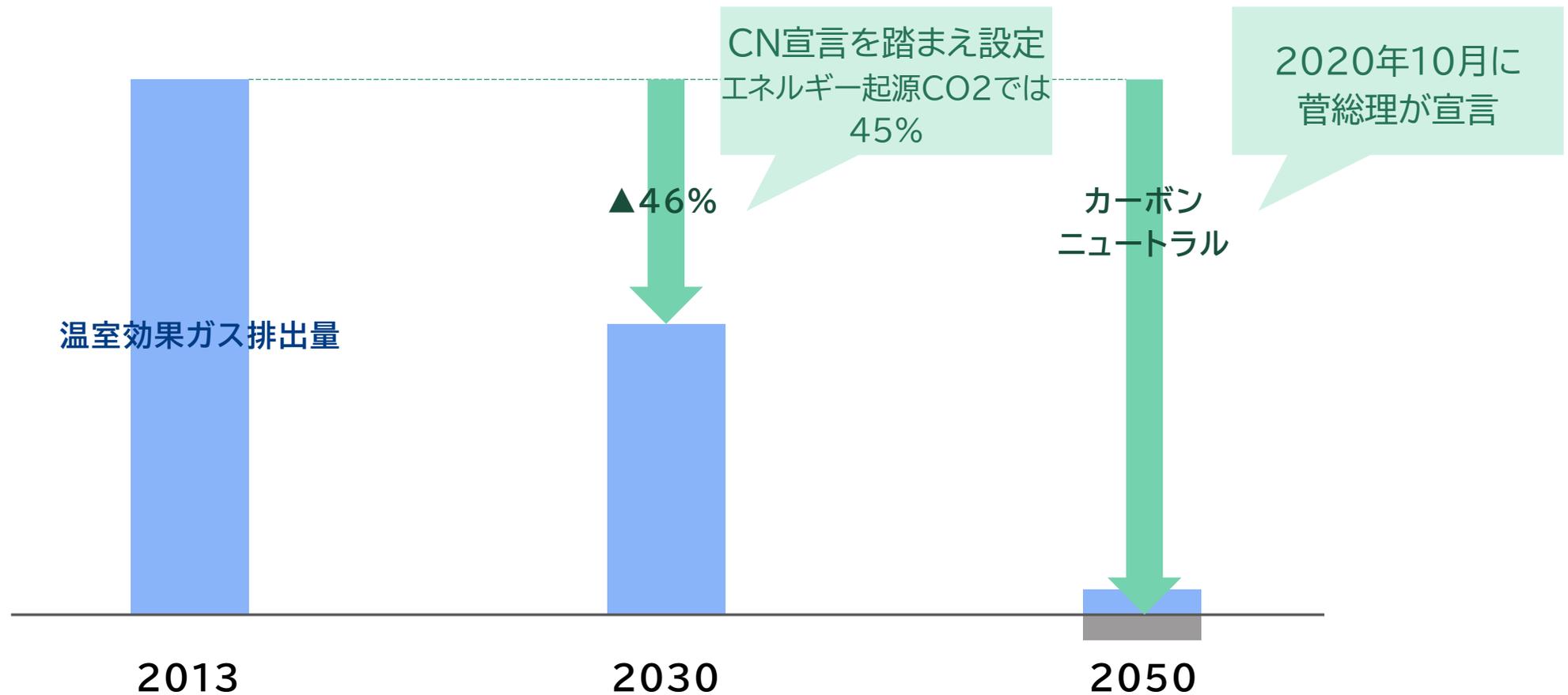
---

# 1. 行動方針の策定の背景・目的

---

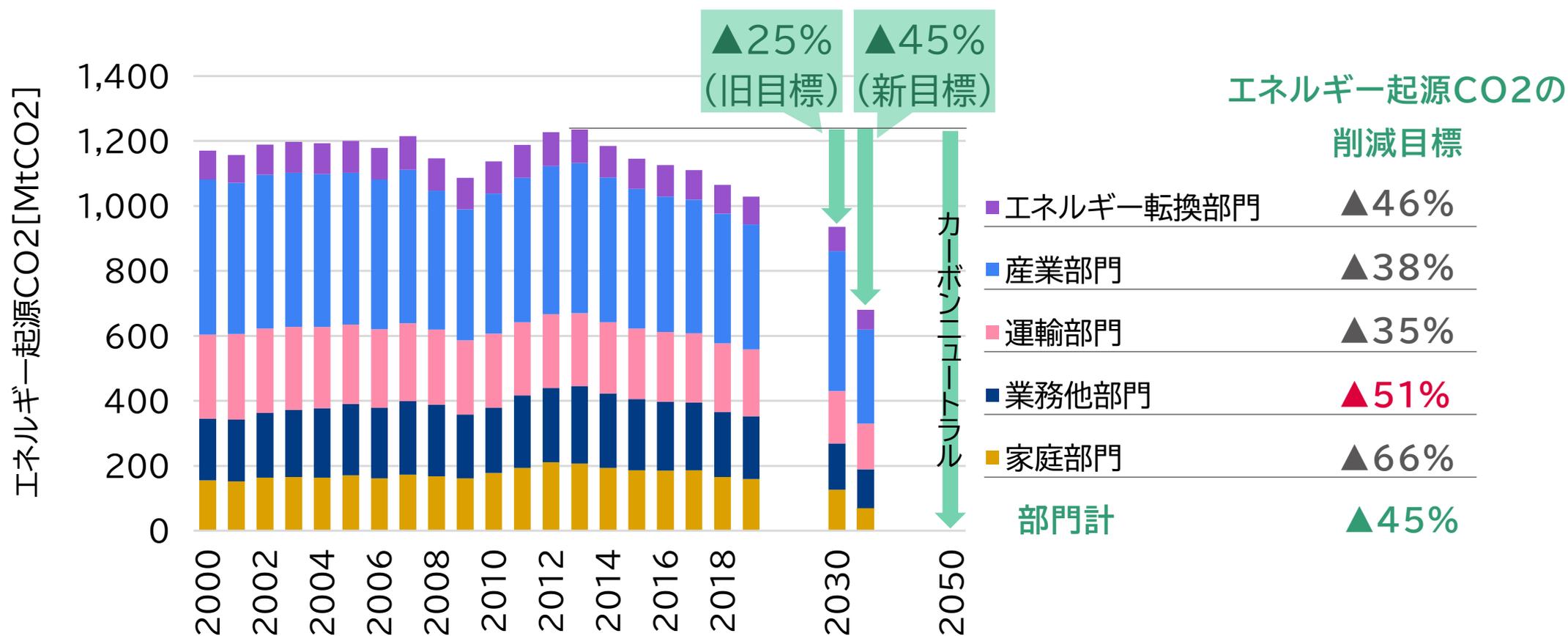
## 2050年カーボンニュートラルと2030年46%削減

- 2020年10月の菅総理による2050年カーボンニュートラル(CN)宣言を受け、2030年度の目標として46%削減が設定された。



## 業務部門におけるCO2削減目標

- 2021/9/3にパブリックコメントにかけられた第6次エネルギー基本計画(案) 2030年度におけるエネルギー需給の見通し(参考資料)では、業務部門のエネルギー起源CO2排出は2013年度比で51%の削減が求められている。



出所)2030年度におけるエネルギー需給の見通し(参考資料)より作成

## 業務部門のエネルギー起源CO2排出削減に向けた取り組み

- 業務部門のエネルギー起源CO2排出量削減の手段としては、大きく「省エネ」「再エネ利用」があり、これらの対策を組み合わせることで2030年目標やCNの実現を目指す。

### エネルギー起源CO2削減の手段

### 各手段の内容

#### 建築物の省エネルギー化(新築・改修)

- 建物の省エネ基準への適合義務化、省エネ基準の段階的引き上げ
- ZEB化の促進

#### 高効率機器の導入

- 熱源、照明、OA機器等への高効率機の採用

#### 徹底的なエネルギー管理

- BEMS活用、省エネ診断などによる運用改善

#### 再生可能エネルギーの活用

- オンサイトでの自家発・自家消費
- オフサイトからの再エネ調達

## 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

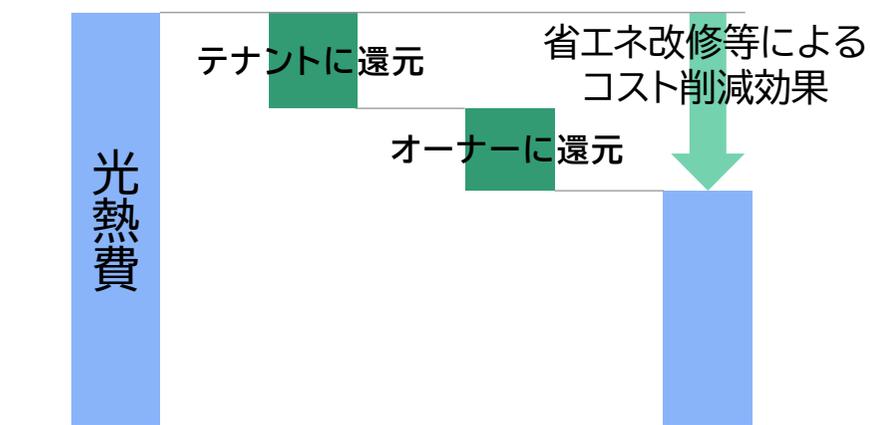


テナントが使うエネルギーを  
再生可能エネルギーで賄っているビルを選定

## テナントによる削減への貢献(入居後の取組)

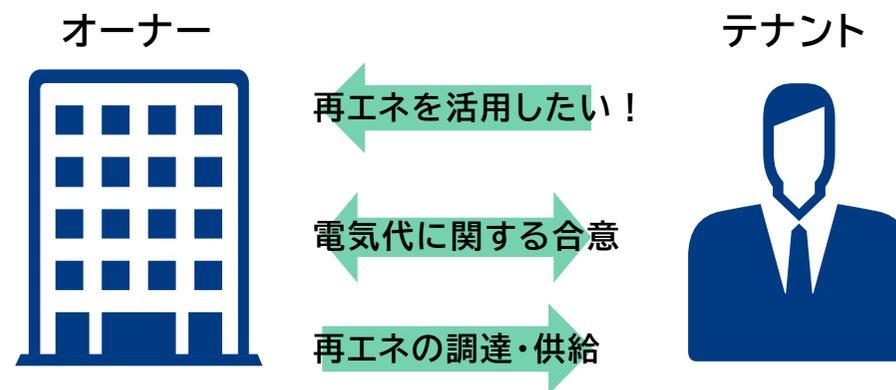
- テナントによる入居後のCO2排出削減の取組としては、「オーナーとの協働による省エネ」「再エネへの切り替えに関する協議」などが考えられる。

### 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

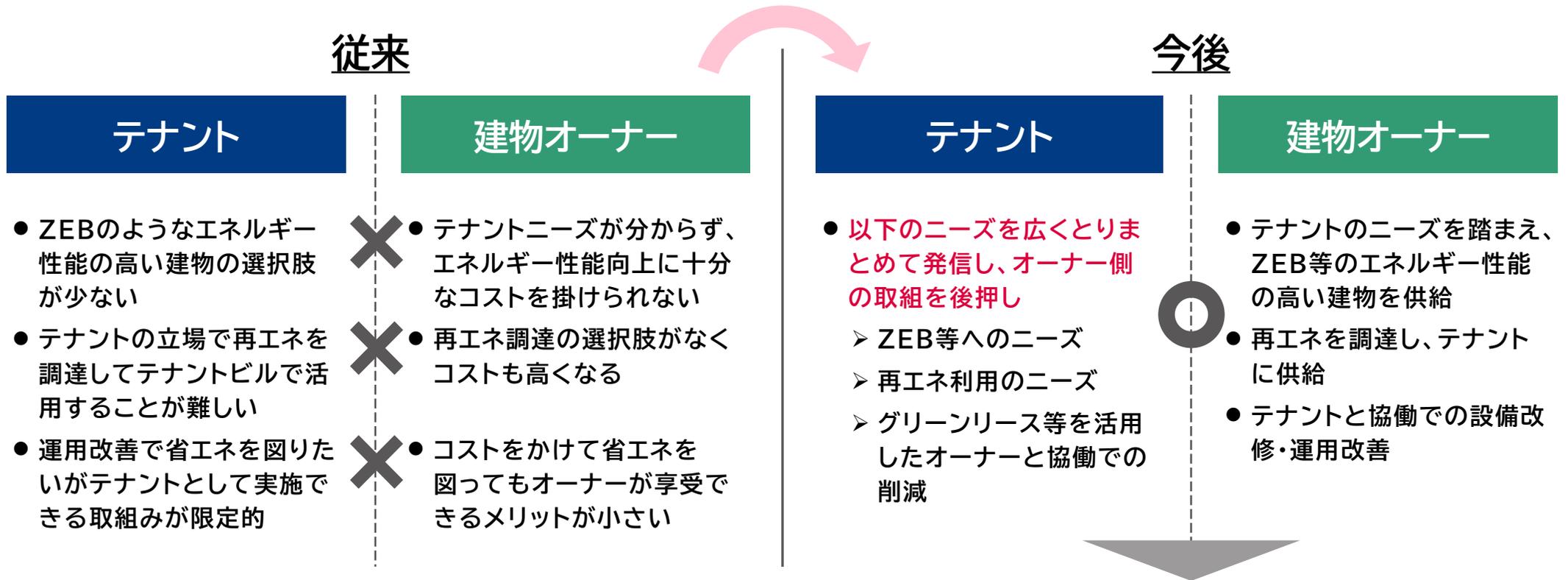
### 両者合意で再エネを活用



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を加速させるために

- 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。



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<sup>※1</sup>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<sup>※2</sup>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)<sup>※3</sup>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<sup>※4</sup>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<sup>※5</sup>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<sup>※5</sup>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

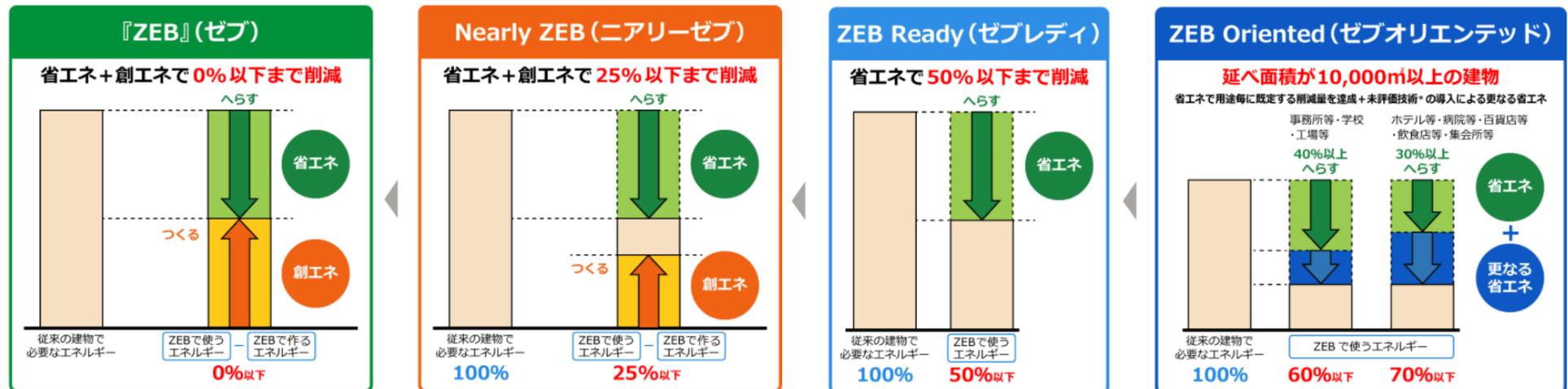
# 入居先選定時の行動方針 ①エネルギー性能の向上

### 【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。



## 2. 行動方針の概要

# 【参考】建築物の各種評価・認証制度と取得物件数(1/2)

- 建築物の各種評価・認証制度と取得物件数は下表のとおり。

	BELS	CASBEE	LEED	DBJ Green Building認証
所管機関・行政庁	国土交通省	研究開発:(一社)日本サステナブル建築協会 認証制度の運営等:(一財)建築環境・省エネルギー機構 (国土交通省支援)	開発・管理:USGBC(U.S. Green Building Council) 案件認証:GBCI(Green Building Certification Inc.)	日本政策投資銀行(DBJ) ※2014年2月～日本不動産研究所との共同認証
概要	建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づいて、建物のエネルギー性能を表示する仕組みであり、新築、既存を問わず、全ての建築物を対象とした制度。	建築物の環境性能を総合的に評価する仕組みであり、エネルギー性能に限らず、資源循環、地域環境、室内環境なども評価対象。一部の地方自治体では、建築物を建てる際にCASBEEによる自己評価書の添付を義務付け。	建築物の総合的な環境性能を評価する国際的なシステムであり、評価基準を満たすことで得られるポイントの合計値によってCertified、Silver、Gold、Platinumの4段階で格付け。	不動産のサステナビリティを環境性能、危機に対する対応力、ステークホルダーとの協働、多様性・周辺環境への配慮、テナント利用者の快適性といった5つの視点から評価する仕組みであり、不動産とその所有・運営者を支援する取組。
物件数	2406件 (2022年2月20日時点) ※非住宅用途の件数	513件(2022年2月18日時点) ※CASBEE建築評価認証物件数 ※有効期限切れも含む 28,227件(2020年3月末時点) ※自治体への届出件数合計	197件(2022年1月18日時点)	418件(2021年12月末時点) ※オフィス版 136件(2021年12月末時点) ※ロジスティクス版 157件(2021年12月末時点) ※リテール版
物件情報URL	<a href="https://bels.hyoukakyoukai.or.jp/cases/list">https://bels.hyoukakyoukai.or.jp/cases/list</a>	<a href="https://www.ibec.or.jp/CASBEE/certified_buld/CASBEE_certified_buld_list.htm">https://www.ibec.or.jp/CASBEE/certified_buld/CASBEE_certified_buld_list.htm</a> <a href="https://www.ibec.or.jp/CASBEE/local_cas.htm">https://www.ibec.or.jp/CASBEE/local_cas.htm</a>	<a href="https://www.gbj.or.jp/leed/about_leed/certified-projects/">https://www.gbj.or.jp/leed/about_leed/certified-projects/</a>	<a href="http://igb.jp/list.html">http://igb.jp/list.html</a>

## 2. 行動方針の概要

# 【参考】建築物の各種評価・認証制度と取得物件数(2/2)

	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
所管機関	東京都	東京都環境局	東京都	BOMA(全米ビル協会、 Building Owners and Managers Association)	GRESB(欧州の年金 基金等を中心に創設)
概要	中小テナントビルオーナーが東京都に報告する「地球温暖化対策報告書」に基づき、低炭素ビルベンチマーク(延床面積あたりのCO2排出量)や温暖化対策の実施状況を示す仕組みであり、テナントや入居希望者に省エネ性能をアピールするための制度。	温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度において、「地球温暖化の対策の推進の程度が特に優れた事業所」として、東京都知事が定める基準への適合を認定する制度。その程度に応じて「トップレベル事業所」又は「準トップレベル事業所」に認定。	一定規模以上(2000m <sup>2</sup> 以上)の建築物の新築、増築、改築する際に、建築主による環境配慮の取組を示した建築物環境計画書の東京都への提出を義務付けた制度。概要を都のホームページにて公表。	最も高いレベルの運用管理がなされているビルを認証する制度。ビルの運営管理、生命の安全・セキュリティ・リスク管理、訓練・教育、エネルギー管理、環境・サステナビリティ、テナントリレーション・地域社会への貢献といった6分野での最高水準を要求。	不動産における企業、ファンド単位での環境・社会・ガバナンス(ESG)への配慮を評価するグローバルな仕組み。 日本の参加者の内訳としては、J-REITが全体の6割弱を占める。
物件数	4000件 ※地球温暖化対策報告書の件数	平成28～令和2年度の累計数:59件 ※テナントビルを含む区分Ⅰのトップレベル、準トップレベルの合計件数	442件 ※都内の事務所用途の件数	6件(2022年2月20日時点)	85者(2020年時点)
物件情報URL	<a href="https://www8.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/ondanka/ad135gcce/index.php">https://www8.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/ondanka/ad135gcce/index.php</a>	<a href="https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/large_scale/toplevel/cat8317.html">https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/large_scale/toplevel/cat8317.html</a>	<a href="https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/list/#/1">https://www7.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/building/list/#/1</a>	<a href="https://www.boma.org/BOMA/Recognition-Awards/BOMA_360_Buildings.aspx">https://www.boma.org/BOMA/Recognition-Awards/BOMA_360_Buildings.aspx</a>	<a href="https://www.gbj.or.jp/others/gresb/">https://www.gbj.or.jp/others/gresb/</a> <a href="http://www.csr-design-gia.com/gresb/index.html">http://www.csr-design-gia.com/gresb/index.html</a>

# 入居後の行動方針 ①エネルギー消費量の削減

### 【行動方針】

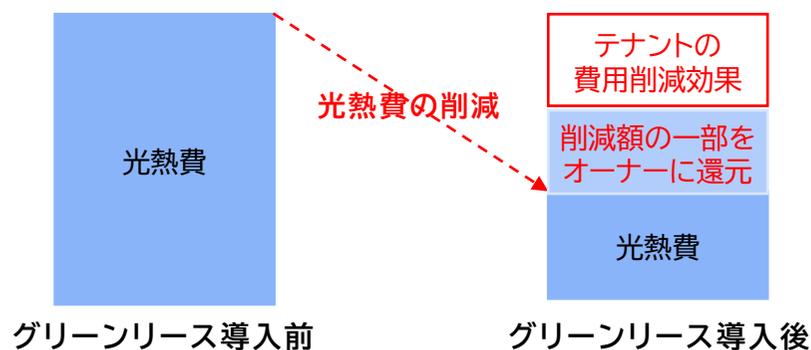
- グリーンリースやエコチューニング等の活用等を通じて、オーナー等と協力してエネルギー消費量の削減に努める。

### 【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

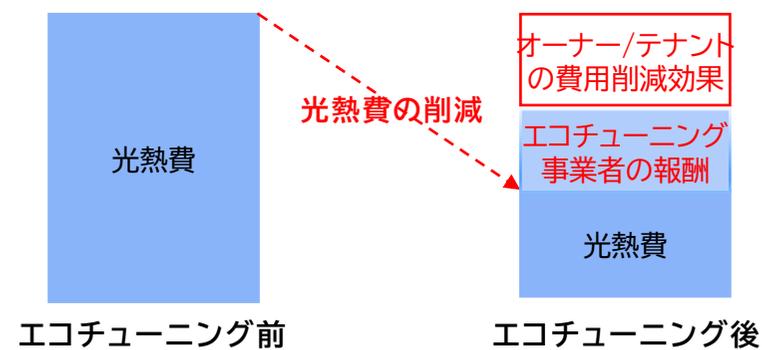
#### グリーンリース

- 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



# 【参考】グリーンリース実践の手引き

- 東京都環境局では「グリーンリース実践の手引」を公開。グリーンリースの**具体的な実施手順、契約時における覚書例、取組事例等**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。
- 具体的な実施手順としては以下に示す内容が挙げられている。

実施手順		オーナー視点でのチェック項目(例)
① 事前準備	現在のビルの状況や設備改修ニーズの把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>● テナントのエネルギー使用量に応じて、光熱費を請求しているか？</li> <li>● LED照明などの省エネ設備を導入していないテナント専有部はあるか？</li> <li>● テナントに設備改修の要望を確認しているか？</li> </ul>
	設備改修計画の策定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 改修対象設備の既設・新設の定格消費電力等の設備仕様を把握しているか？</li> <li>● 設備改修及びグリーンリースの実施に当たって、第三者のサポートは得られるか？ (BM会社、PM会社、ESCO事業者、設備メーカー、工事施工会社、コンサル会社等)</li> </ul>
② グリーンリース 契約	削減効果の算定とグリーンリース料の設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 設備改修前後のエネルギー使用量から、削減効果及び光熱費の削減金額を算定したか？</li> <li>● 設備改修費用の投資回収年数を考慮して、グリーンリース料と契約期間を決めたか？</li> </ul>
	テナントとの契約内容の調整	<ul style="list-style-type: none"> <li>● テナントに対して、グリーンリース料及び契約期間を説明し、合意が得られたか？</li> </ul>
	グリーンリース契約締結	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 契約書に、以下の基本項目を記載したか？ <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ オーナー・テナントが協力して省エネに取り組むこと</li> <li>➢ グリーンリースの対象となる設備</li> <li>➢ グリーンリース料及び契約期間</li> </ul> </li> </ul>
③ 契約後の対応	削減効果の把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 改修した設備のエネルギー使用量を把握しているか？</li> </ul>
	テナントへの削減効果のフィードバック	<ul style="list-style-type: none"> <li>● テナントに対して改修後のエネルギー使用量や削減効果を提供しているか？</li> <li>● グリーンリースの取組をテナントと共有する機会を設けているか？</li> </ul>

出所) 東京都環境局「東京都中小企業向け補助金「グリーンリース普及促進事業」の事例から学ぶグリーンリース実践のポイント」

<[https://www.tokyo-co2down.jp/assets/company/seminar/lowco2building/30\\_1/3\\_tokyo\\_kankyo.pdf](https://www.tokyo-co2down.jp/assets/company/seminar/lowco2building/30_1/3_tokyo_kankyo.pdf)>

東京都環境局「グリーンリース実践の手引(2019年度改訂版)」

<[https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/businesses/green\\_lease.files/GLtebiki\\_2019\\_Part2.pdf](https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/businesses/green_lease.files/GLtebiki_2019_Part2.pdf)>より作成

# 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】

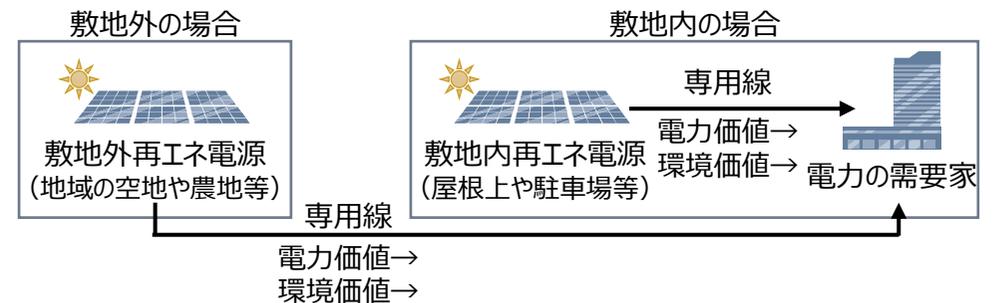
- オンサイト(敷地内)に限らずオフサイト(敷地外)も含め、再生可能エネルギーを活用した電力や熱が供給され、テナントとして利用できることを入居先の検討条件とする。

## 【解説・補足】

- 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生エネも対象に。
- 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。

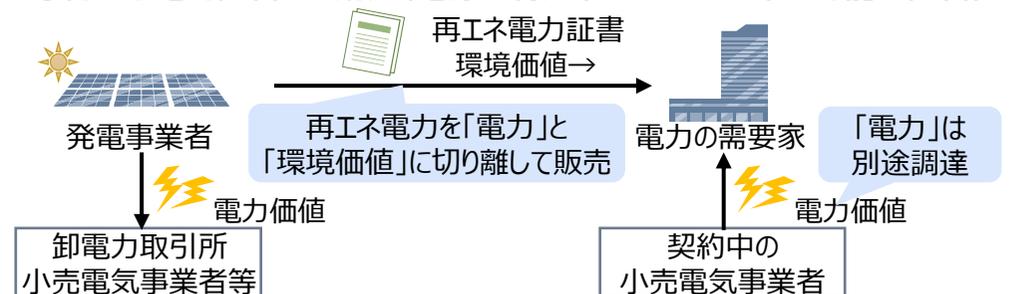
### ①専用線で接続された再生エネ電源からの直接調達



### ②電力系統(送配電網)を介した再生エネ電力メニューの購入



### ③再生エネ電力証書※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】

- 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
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。2025年には、全施設を再生可能エネルギーに切り替え予定。
ヒューリック	● 再エネの追加性にこだわり、証書の活用ではなく、EPC事業者(アドバンス)と協力して非FIT電源の自社開発を推進し、自社グループで完結するコーポレートPPAモデルを構築。
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。
住友不動産	● 複数入居するテナント企業それぞれのニーズに合わせた複数のグリーン電力プラン(非化石証書を用いた実質グリーン電力、テナントが所有する発電所由来の電力+トラッキング付非化石証書の実質グリーン電力、新設の非FIT発電所由来の生グリーン電力)を提案する体制を構築、1,000社超のテナントを対象に、ビル単位ではなく、テナント単位で導入可能な「グリーン電力プラン」の提案を開始。

出所) 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](https://www.tokyu-land.co.jp/news/0fc6c72f489bf2ef360c25672db82c97_1.pdf)>、ヒューリック株式会社プレスリリース<<https://ssl4.eir-parts.net/doc/3003/announcement3/71557/00.pdf>>、三井不動産株式会社プレスリリース<<https://www.mitsui-fudosan.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/>>、住友不動産株式会社プレスリリース<[http://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/20211117\\_release\\_sumitomo-greenenergyokuplan.pdf](http://www.sumitomo-rd.co.jp/uploads/20211117_release_sumitomo-greenenergyokuplan.pdf)>より作成

# 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"><li>● 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。</li><li>● 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。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 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。</li><li>● 「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。</li></ul>
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	<a href="https://www.ibec.or.jp/CASBEE/WO_certification/CASBEE_wo_certified_buld_list.htm">https://www.ibec.or.jp/CASBEE/WO_certification/CASBEE_wo_certified_buld_list.htm</a>	<a href="https://www.gbj.or.jp/well/about_well/">https://www.gbj.or.jp/well/about_well/</a>

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](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/](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 <sup>2</sup> 未満	床荷重が300~500kg/m <sup>2</sup> である	床荷重が500kg/m <sup>2</sup> 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も含めてどの程度でしょうか。	1	30W/m <sup>2</sup> 未満である	30~40W/m <sup>2</sup> である	40W/m <sup>2</sup> 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>>

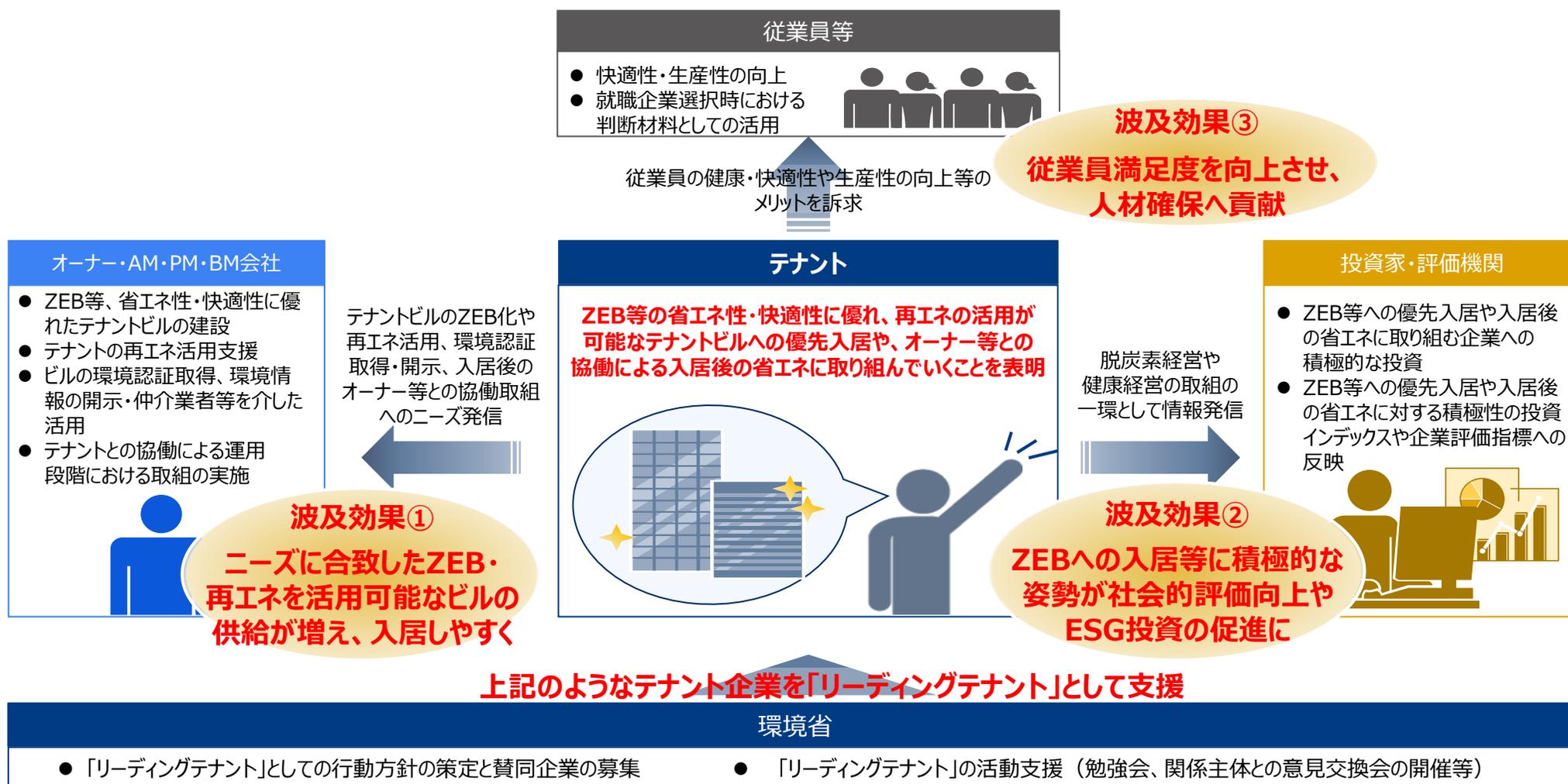
## 3. 賛同のメリット

---

### 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

- 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。



### 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



## 環境省によるインセンティブ施策

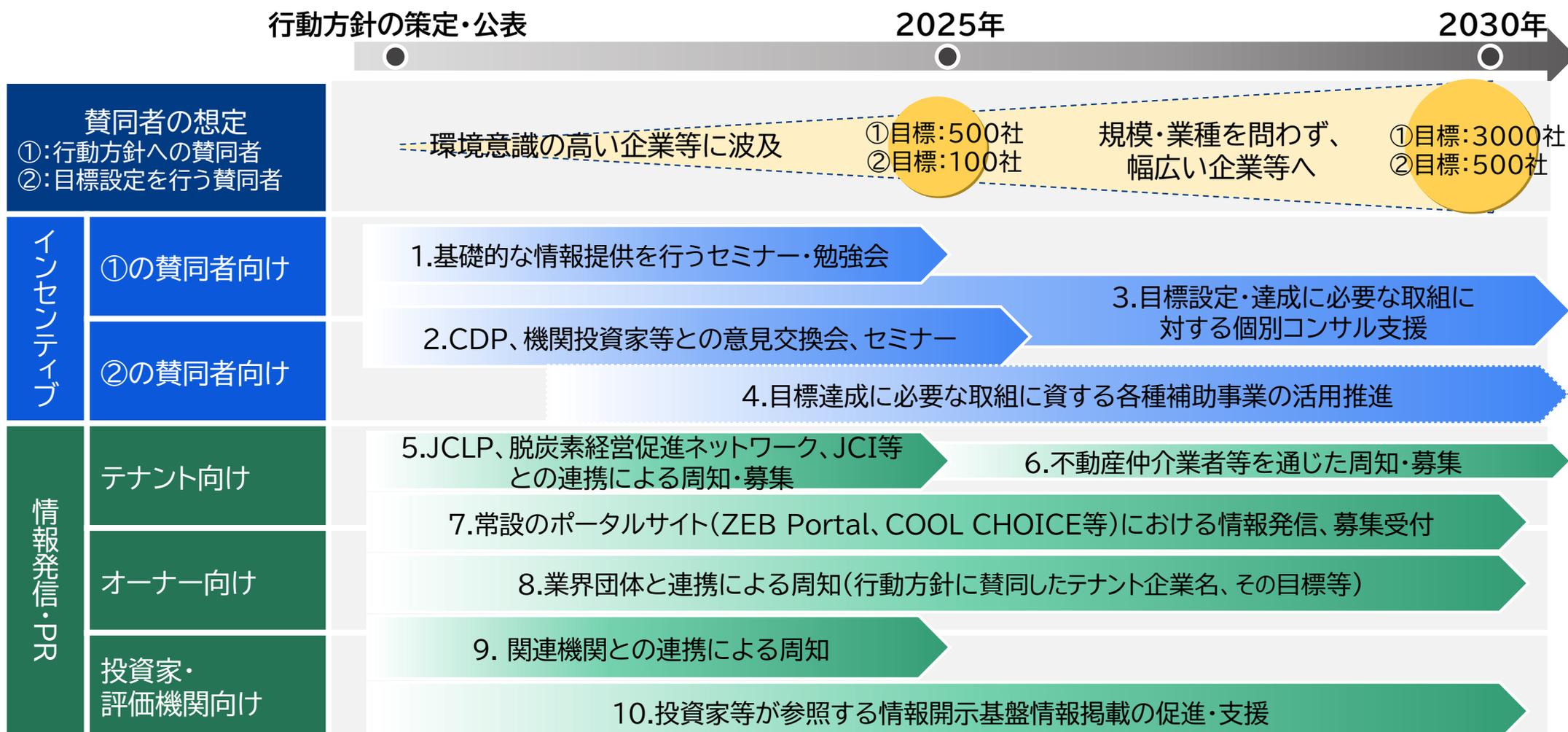
- 行動指針への賛同者等を対象にその活動を支援するインセンティブ施策として、今年度は、以下に示す勉強会・セミナー、意見交換会を開催。

施策	概要
賛同者による意見交換会	<p>賛同者が、行動方針の枠組みに対して期待する効果や、行動方針に取った取組を進めていく上で想定される課題と具体的に求めている施策について把握することを目的として、意見交換を実施。</p> <p>【プログラム(予定)】</p> <p>①事務局からの情報提供(20～30分)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● ZEBや環境認証取得物件に関する詳細情報(認証制度毎の地域別・建物規模別の件数情報等)</li><li>● グリーンリース、エコチューニング等の取組事例</li><li>● 再エネ調達手段の詳細情報(テナントビルでの再エネ調達事例、各手段のメリット・デメリット等)</li></ul> <p>②賛同者による意見交換(1時間～1時間30分)※事前にフォローアップ調査を実施することを想定</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 賛同に至った契機、賛同によって期待する効果</li><li>● 今後、目標設定や行動方針に沿った取組を進めていく上の課題</li><li>● 上記を踏まえた上で環境省に対して期待する施策・役割(必要となる情報提供やその他支援策)</li></ul>
CDP等からの情報提供を行うセミナー	<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、関連動向等に関する情報提供を実施(※本セミナー)。</p>

### 3. 賛同のメリット

## 【参考】今後のインセンティブ施策の想定

- 次年度以降も引き続き、様々なインセンティブ施策や情報発信等を実施していくことを検討しており、それに向けて賛同者のニーズを把握すべく、アンケート調査等も実施する予定(p.33参照)。



## 4. 贊同方法

---

## 4. 賛同方法

# 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

## 4. 賛同方法

# 行動方針への賛同登録フォームへの行き方

ZEB PORTAL ①

検索 ツール

約 5,050,000 件 (0.42 秒)

http://www.env.go.jp > earth > zeb ②

**ネット・ゼロ・エネルギー・ビル (ゼブ) ポータル-環境省**

2021/07/30 — ZEB (ゼブ) とは、Net Zero Energy Building (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) の略称で、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーを ... このページに複数回アクセスしています。前回のアクセス: 21/09/22

ZEBとは?  
ZEBとは? -用語集- もっと詳しく < - ...

事例紹介  
快適な室内環境を実現しながら消費するエネルギーをゼロにすることを ...

補助制度一覧  
快適な室内環境を実現しながら消費するエネルギーをゼロにすることを ...

リンク集  
快適な室内環境を実現しながら消費するエネルギーをゼロにすることを ...

もっと詳しく  
快適な室内環境を実現しながら消費するエネルギーをゼロにすることを ...

1. ZEB化実現までの流れ  
快適な室内環境を実現しながら消費するエネルギーをゼロにすることを ...

env.go.jp からの検索結果 >

https://www.enecho.meti.go.jp > support > index02 >

ZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル) - 各種 ...

資源エネルギー庁の省エネポータルサイト 事業者向け省エネ ...

エネルギー・ビル) に関する情報公開や、ZEBロード ...

- 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。

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

Google 提供

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

# ZEB PORTAL

ゼブ(ネット・ゼロ・エネルギービル)ポータル

ビルは“ゼロ・エネルギー”の時代へ

PASSIVE ACTIVE Technology

環境省 > ZEB PORTAL (ゼブ・ポータル)

### 新しいイベント・お知らせ

- 2021年10月22日 「リーディングテナント行動方針」に関する説明会(第2回)の開催情報を公開しました。
- 2021年9月30日 環境省が策定する「リーディングテナント行動方針」に関するページを追加し、行動方針への賛同者の募集に関する情報を公開しました。

▶ イベント・お知らせを全て見る

③

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」をご覧ください。

▶ 賛同登録フォームはこちら

※以下のURLに直接アクセスいただくことも可能。  
<https://www.mri.co.jp/leading-tenant/>

## 4. 賛同方法

# 行動方針への賛同登録フォームの入力方法①

個人情報の取扱いに同意する※	上記の「個人情報の取扱い」をご確認いただき、以下をチェックの上、以降の項目を入力ください。 ※なお、「1.賛同者の属性について」に入力いただいた連絡先にインセンティブ施策等に関するご案内をいたしますので、案内の受け取りを希望する連絡先をご回答いただくようお願いいたします。E-mailアドレスのみ3名分まで登録可能です。 <input type="checkbox"/> 同意する
1. 賛同者の属性について ① 企業名・団体名・自治体名※	<input type="text"/> (例 山川株式会社)
② テナントとして入居する事業所数※	※貴社の全事業所の内、テナントとして入居している事業所の数（概数でも構いません）を記載してください。グループとして賛同いただく場合にはグループ全体のテナントとして入居する事業所数を記載してください。 <input type="text"/> 半角数字
③ 担当者※	姓： <input type="text"/> 名： <input type="text"/> 全角
④ 担当者名（フリガナ）※	姓： <input type="text"/> 名： <input type="text"/> 全角カタカナ
⑤ 担当部署名※	<input type="text"/> (例 営業部)
⑥ 郵便番号※	<input type="text"/> - <input type="text"/> 半角数字 (例 123-4567)
⑦ 所在地（住所）※	<input type="text"/> 東京都千代田区永田町二丁目10番3号
⑧ 電話番号※	<input type="text"/> 半角数字 (例 01-2345-6789)
⑨ E-mail 1※	<input type="text"/> 半角文字 (例 user@***.jp) ※E-mailアドレスの入力間違いが多くなっております。ご注意ください。
⑨ E-mail 1（確認用）※	<input type="text"/> ※確認のためもう一度E-mailアドレスを入力してください。
⑩ E-mail 2	<input type="text"/>
⑩ E-mail 2（確認用）	<input type="text"/> ※確認のためもう一度E-mailアドレスを入力してください。
⑪ E-mail 3	<input type="text"/>
⑪ E-mail 3（確認用）	<input type="text"/> ※確認のためもう一度E-mailアドレスを入力してください。
⑫ 業種※	▽選択ください

1. 賛同登録フォーム上部に表示される「個人情報の取り扱い」※をご確認いただいた上で、連絡先等の基本情報を入力ください。  
なお、入力いただいた連絡先にインセンティブ施策等に関するご案内をするため、案内の受け取りを希望する連絡先（メールアドレスのみ3名分まで可）を入力いただくよう、お願いします。

※「リーディングテナント行動方針」への賛同者の募集は、環境省より「令和3年度温室効果ガス排出抑制指針（業務部門）等の調査委託業務」の業務委託を受けて（株）三菱総合研究所が事務局を務めて実施するものです。取得した個人情報については、環境省における方針に従い適切に管理いたしますので、ご同意の上で、お申し込みくださいますようお願いいたします。

## 4. 賛同方法

# 行動方針への賛同登録フォームの入力方法②

2. 賛同の種類について※	<p>※リーディングテナント行動方針への賛同の意思を示すものとしてチェックしてください。          ※独自の目標設定を行わない場合は①、目標設定を行う場合は②を選択してください。          ※賛同者の企業・団体名や目標の内容については、環境省より公表予定です。あらかじめご了承の上、登録をお願いいたします。</p> <p><input type="radio"/> ①社・団体を挙げて「リーディングテナント行動方針」に賛同し、方針に示された内容に沿った取組を進めていくことを宣言します。  <input type="radio"/> ②社・団体を挙げて「リーディングテナント行動方針」に賛同し、方針に示された内容及び自らが定めた目標に沿った取組を進めていくことを宣言します。</p>
3. 賛同の公表方法について※	<p>※社・団体として「リーディングテナント行動方針」に賛同したことを対外的に公表する方法として予定しているものをご確認ください。          以下の①、②のいずれか、または両方での公表を必須としています。</p> <p><input type="checkbox"/> ①自社ホームページ  <input type="checkbox"/> ②自社の統合報告書、サステナビリティレポート等</p>
3. 賛同の公表方法について 続き	<p>※上記①・②に加えて、以下の③や④による報告・公表をする場合には任意でチェックしてください。</p> <p><input type="checkbox"/> ③CDPへの回答書、SBT、PRIの報告書等  <input type="checkbox"/> ④その他（具体的な資料名）  <input type="text"/></p>
4. 目標について	<p>「リーディングテナント行動方針」への賛同に当たり、独自で定める目標について以下の①、②のいずれか、または両方にチェックの上、以降に必要な情報（時期、範囲、内容）を記入してください。</p> <p><input type="checkbox"/> ①入居先選定時の目標  <input type="checkbox"/> ②入居後の目標</p>
※「①入居先選定時の目標」 をチェックの場合 a. 目標とする時期	<input type="text"/> 例1：2030年度、例2：2040年度
※「①入居先選定時の目標」 をチェックの場合 b. 目標の対象とする事業所の 範囲	<input type="text"/> 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
※「①入居先選定時の目標」 をチェックの場合 c. 具体的な行動内容	<input type="text"/> 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電力が調達可能なビルに入居
※「②入居後の目標」をチ ェックの場合 a. 目標とする時期	<input type="text"/> 例1：2025年度、例2：賛同時より3年毎
※「②入居後の目標」をチ ェックの場合 b. 目標の対象とする事業所の 範囲	<input type="text"/> 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
※「②入居後の目標」をチ ェックの場合 c. 具体的な行動内容	<input type="text"/> 例1：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、 例2：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

2. 前述のとおり、賛同には以下の2種類があるため、どちらか一つをお選びください。

① 行動方針の理念に賛同する

② ①に加え、独自に目標を設定しその実現に取り組む

3. 賛同者には、賛同した事実を自らのホームページや統合報告書、サステナビリティレポート等で対外的に発信いただきます。予定している公表方法を選択ください。

（上記に加え、CDPへの回答書やSBT・PRIの報告書等に記載予定の場合はそちらについてもご回答ください）

4. 2.で②の賛同を選択した場合、設定する目標（「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）を選んだ上で、具体的な内容として、記入例を参考に以下の3点について入力してください。

✓ 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

## 5. 賛同状況と賛同者に対するアンケート調査結果

---

## 5. 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

- 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4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
株式会社エコ・プラン	11	①入居先選定时	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
日本ユニシスグループ	50	①入居先選定时	—	—	—
		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	①入居先選定时	—	—	—
		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。
株式会社三菱総合研究所	3	①入居先選定时	—	—	—
		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入居先選定时	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	①入居先選定时	—	—	—
		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
レンドリース・ジャパン株式会社	3	①入居先選定时	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。
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)

## 5. 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。

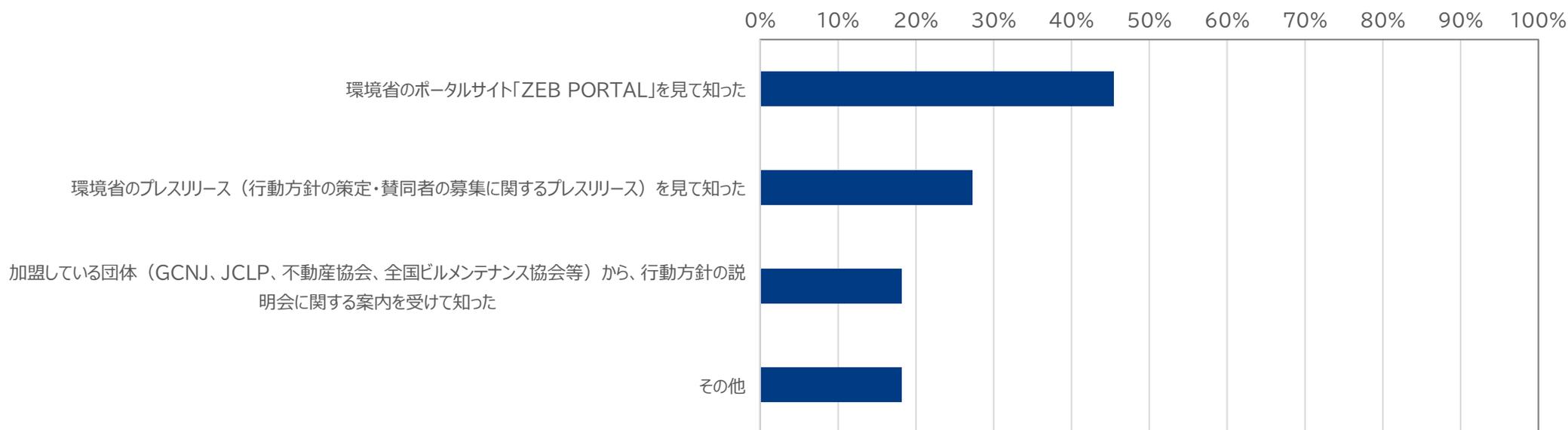
調査項目(案)	設問の意図、回答結果の活用イメージ
行動方針を認知した契機 行動方針に賛同した理由	● 行動方針を認知した契機、賛同した理由(期待する効果)を把握することで、今後賛同者を増やすための周知、訴求に向けた活動に役立てる。
行動方針に賛同した旨の 対外発表状況	● 対外発表状況を確認し、未発表の場合は対外発表を行うように依頼する。
【目標未設定の賛同者のみ】 目標設定を行う予定の有無	● 目標未設定の賛同者における今後の目標設定予定を確認する。
行動方針に沿った取組状況 (既に実施済みの場合は、 その具体的な取組内容)	● 賛同者に行動方針に沿った取組の内容を振り返って頂くとともに、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にあたって 許容できる賃料	● 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。
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。

## 5. 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】

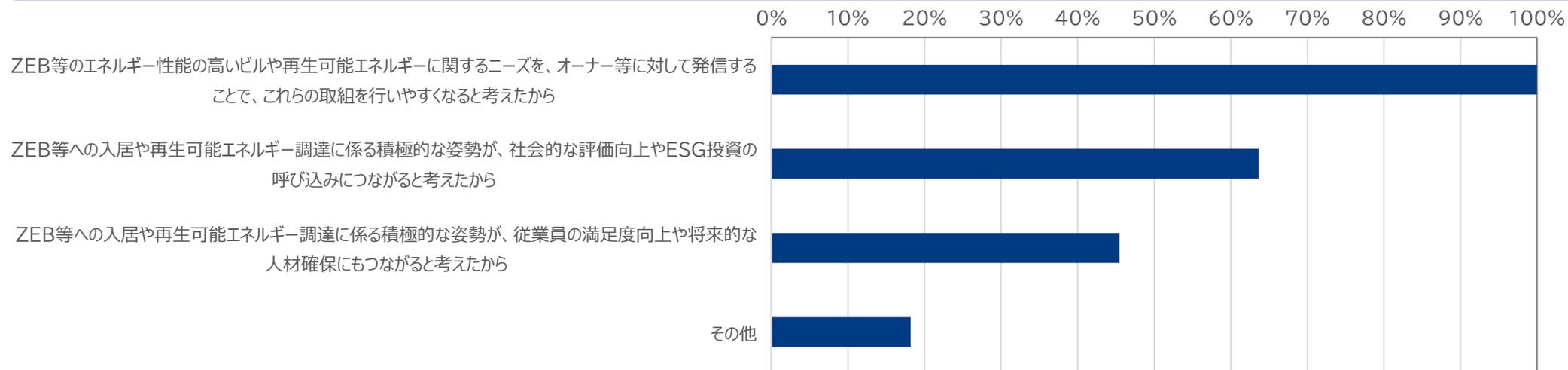
- 環境ビジネスオンラインのニュースメールより。
- 事務局を務めているため。

## 5. 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。



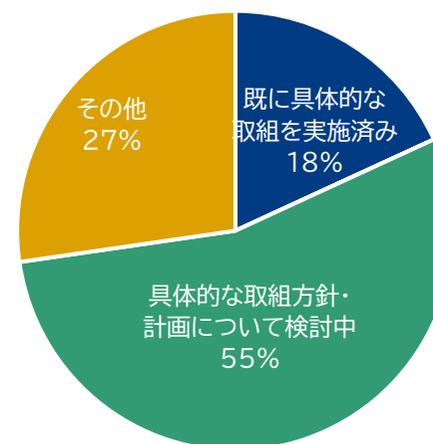
#### 【その他の内容】

- 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。

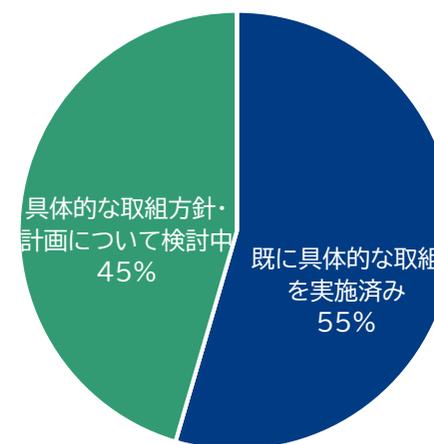
### 【その他の内容】

- 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】

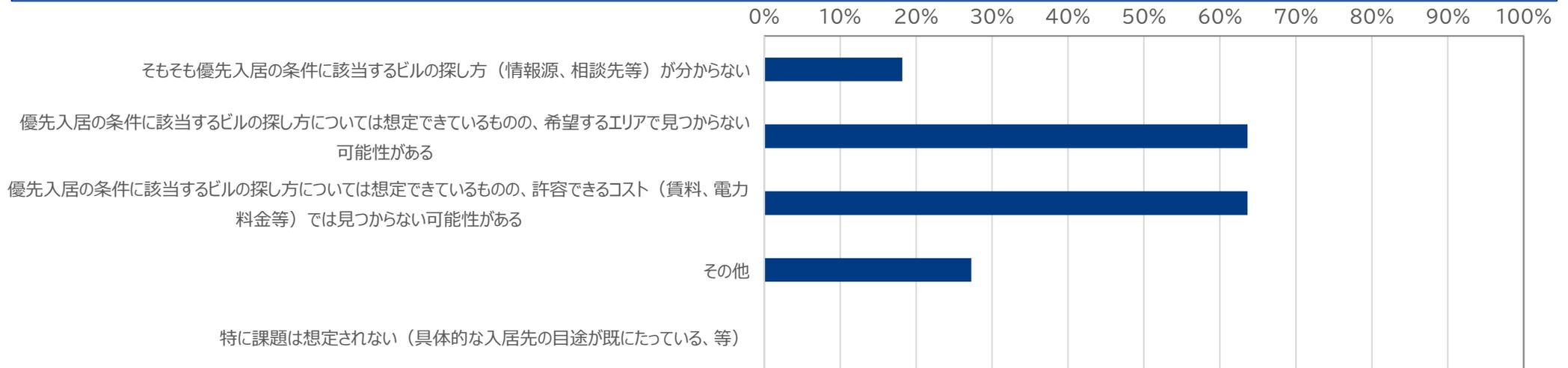
- 本社ビルにて、ビルオーナーに働きかけ専有部の実質再エネ化を実施済み。
- 入居ビルの管理会社に、気候変動問題への対応について打診。弊社の自社工場における取組みや、国としての環境省によるZEBへの取組みを紹介し、ビルオーナーへの働きかけをお願いした。しかし、オーナーに伝達した旨の回答から進展なし。
- オフィス内で使用している電気量、水消費量(飲み水のみ)、ゴミ排出量をトラッキングし排出される二酸化炭素を算出している。
- 一部のテナントビルで、再エネの導入を開始している。(2021年度から開始)
- 住友不動産ビル:再エネ導入の記事を見て、商談実施。ビル全体の消費電力の10%以上ないと再エ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

## 5. 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】

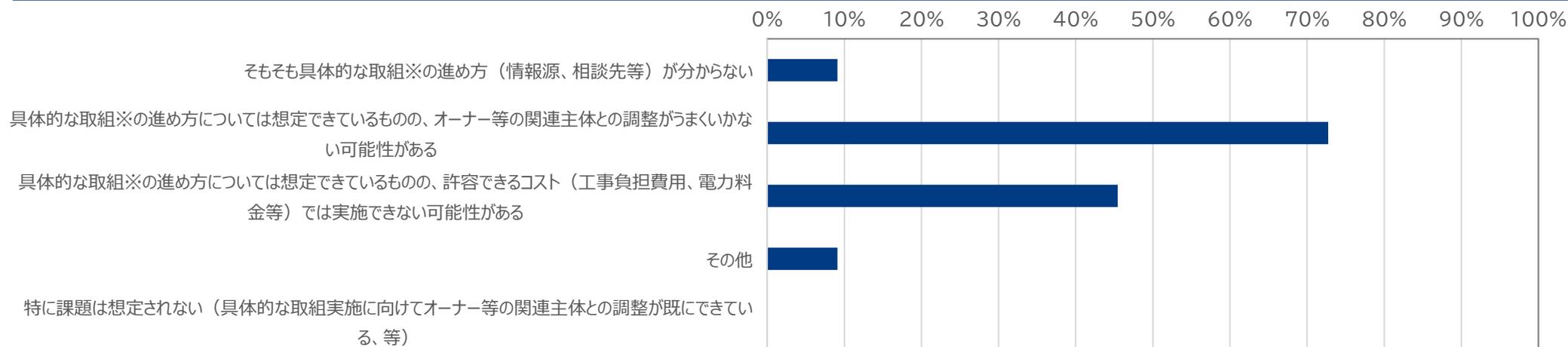
- 再生可能エネルギーがビル全体もしくはテナント単位で利用できるオフィスビルが現状ではほとんどなく、大手デベロッパーが運営する比較的賃料の高いビルに限定されている。
- 再エネ100%のビルが見つかるか不明。
- 新たな拠点設置の予定なし

## 5. 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。



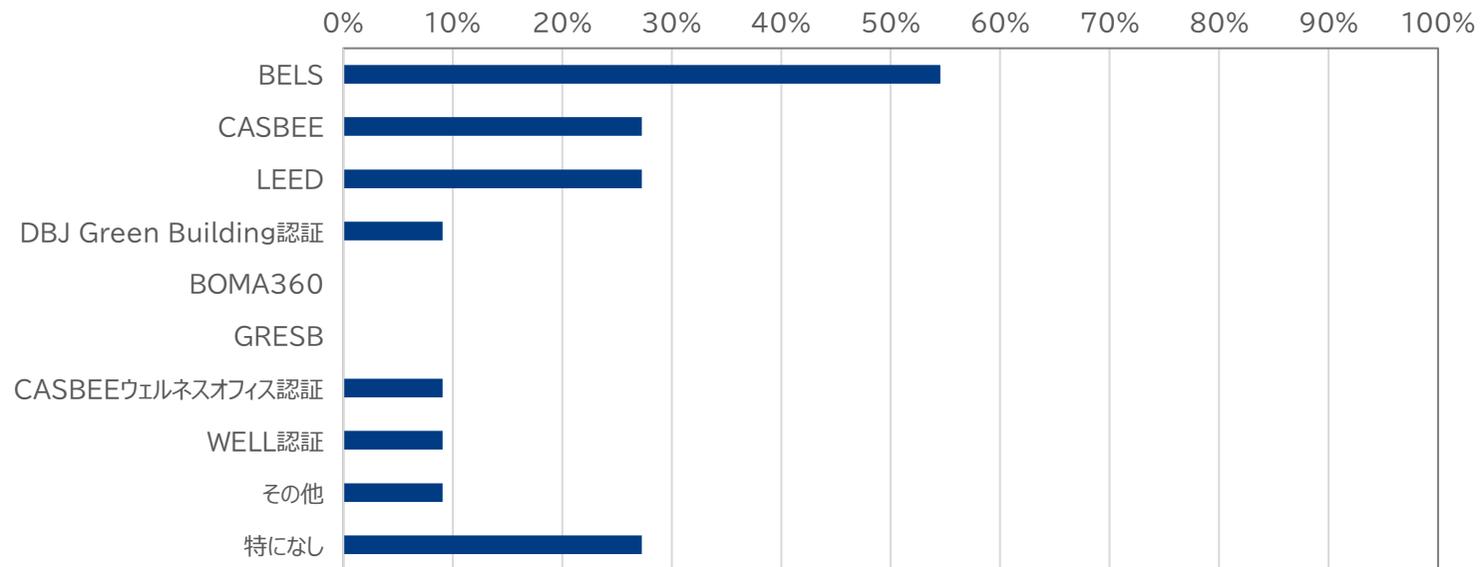
#### 【その他の内容】

- 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。

## 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】

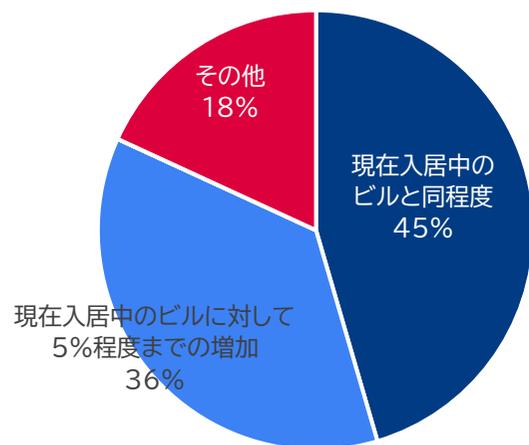
- 候補物件ごとに環境性能を評価・検証しており、特定の制度を重視してはいない。
- 全体を網羅した規格に統合してください。わかりにくさは普及の障害であり、認定される側も複数似たような手続きや管理が必要となると効率が悪く、企業としても政策面でも生産性が落ちます。

## 5. 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。

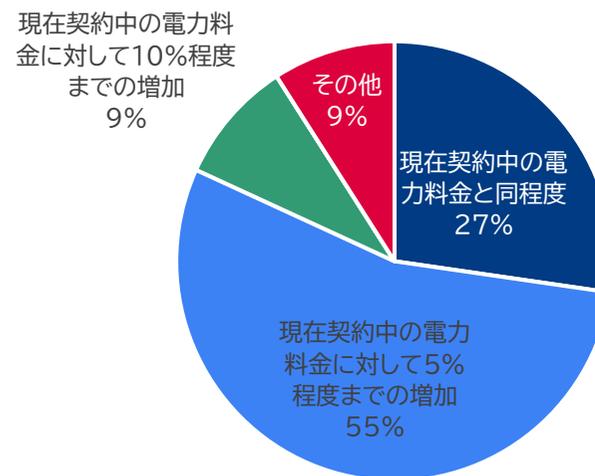
エネルギー性能の高いビルへの入居にあたって許容できる賃料について、該当するもの一つに「○」をつけてください。



### 【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】

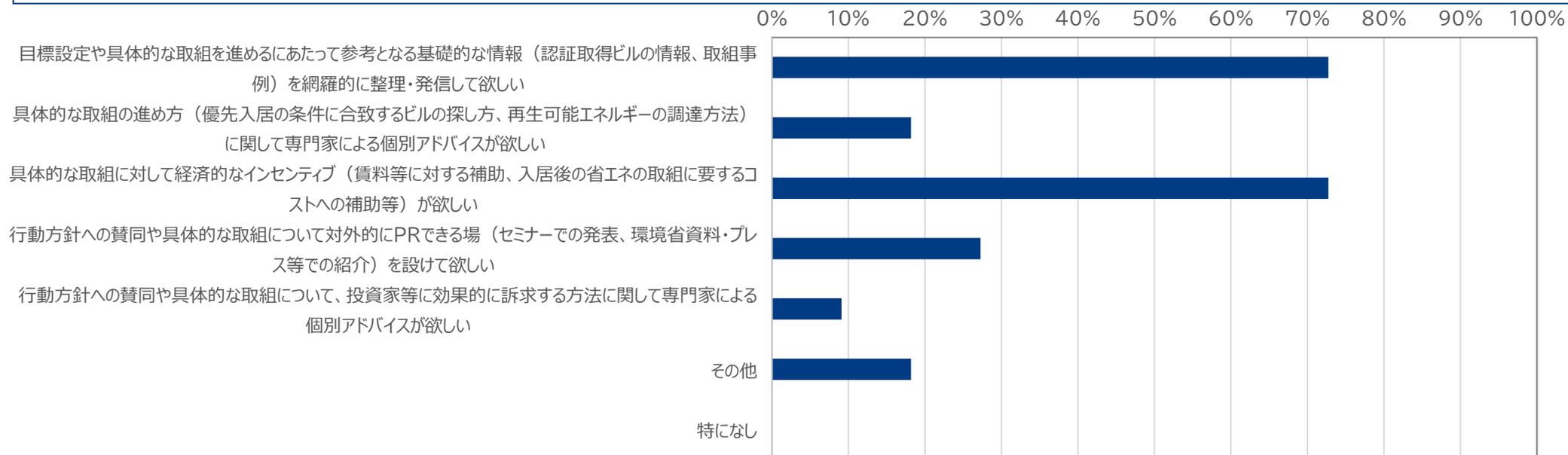
- 同程度であればもちろん許容できるが、増加の許容程度は役員会にて検討が必要

## 5. 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。

# アンケート調査結果等を踏まえた今後の展開

- アンケート調査及びその後の意見交換会では、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”に対するニーズが高く、具体的に整理・発信すべき情報として以下が挙げられた。今後具体的な情報の整理・発信の在り方について検討を進める予定。
- 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
  - 現状では、各種情報が集約化されておらず、個別サイトを見に行く必要。かつ、建物用途情報で“事務所”までは抽出できるものの、“テナントビル”であるかの判別が困難。
- テナントビルにおける具体的な取組事例(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)
  - フォローアップ調査結果においても、既に取組を進められている中で、オーナーとの調整・協議が難航しているとのケース等も明らかになっており、こうした調整・協議において効果的な、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資料を用意してほしいとのご意見も挙げられた。
- 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
- また、オーナー等関連主体から理解・協力を得ることに係る懸念・課題も多く挙げられたことから、関連主体向けの情報発信・周知活動を実施していくことも検討。