

# リーディングテナント行動方針に沿った取組を 促進するための参考情報

「リーディングテナント行動方針」賛同者向け 意見交換会(書面開催)

# 目次

---

1. テナントビルにおける脱炭素の最新動向
2. リーディングテナント行動方針賛同企業向けアンケート結果
3. テナントビルにおけるテナント側の課題 環境関連データ取得が難しいケースの存在
4. テナントビルにおけるオーナー側の課題 テナントビルのZEB化に係る投資回収
5. その他(お困りごと等)

# 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

---

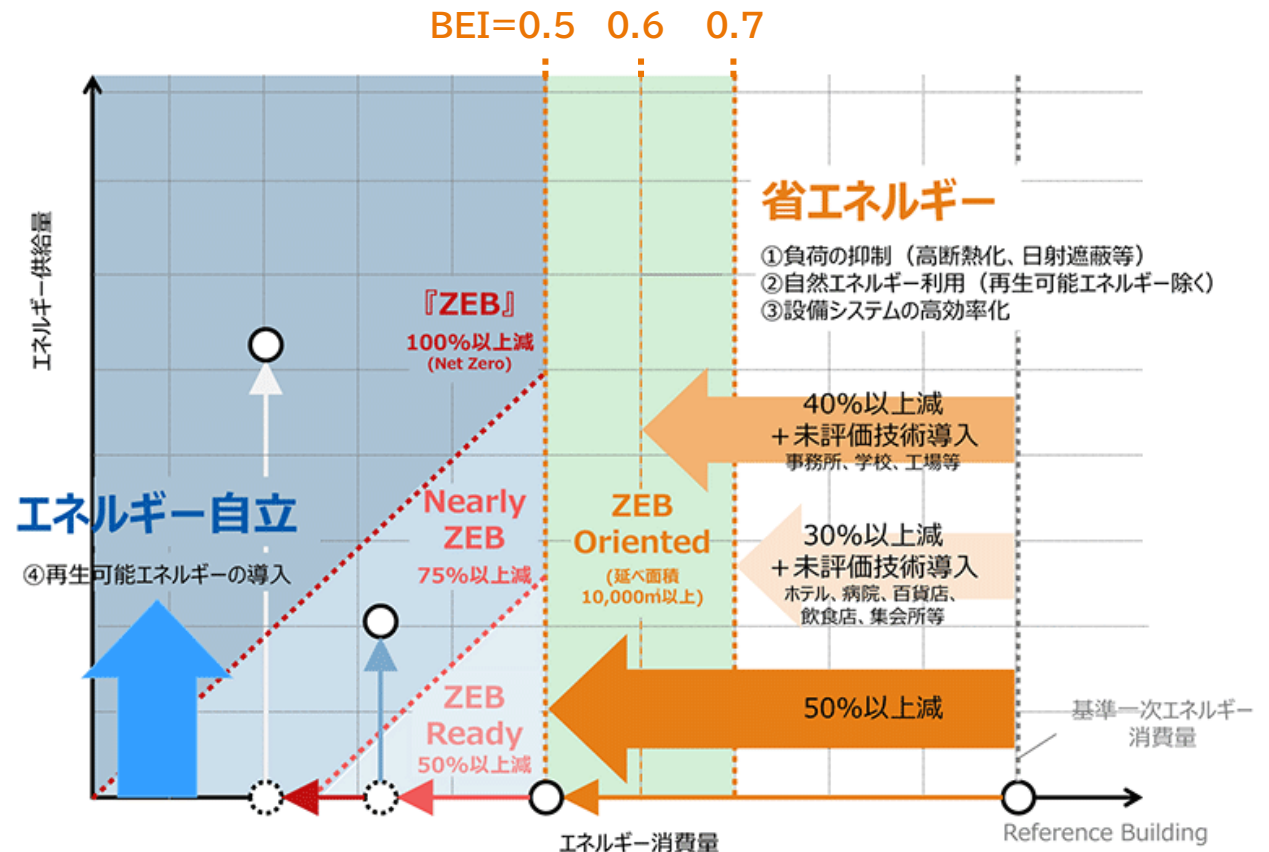
## 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

## ZEBの概要

- ZEBとは、省エネと創エネによって年間のエネルギー消費量の収支ゼロを目指した建物のことであり、省エネ量や創エネ量に応じて4つのランクが設けられている。
- 一般に建物のボリュームに対して屋根面積が小さいテナントビルにおいては、創エネを必要としないランクであるZEB ReadyやZEB Orientedを取得するケースが多い。

$$BEI = \frac{\text{設計一次エネルギー消費量}}{\text{基準一次エネルギー消費量}}$$

建物の設計性能を評価する指標。  
値が小さいほど省エネ性能が高い。



出所) 経済産業省資源エネルギー庁「平成30年度ZEBロードマップフォローアップ委員会とりまとめ」(平成31年3月)

## 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

# ZEBのメリット | 快適性の向上

- ZEB化を実現するための高効率機器の導入や外皮性能の向上等により、居住環境が改善する可能性がある。
- 多くのZEB化事例で、健康・快適性や知的生産性の向上の効果は実感されやすいケースが多い。

### ZEB化と快適性を両立する事例

#### 【事例2】竹中工務店東関東支店

##### ◆ 建物概要

ZEBランク	Nearly ZEB
所在地	千葉県千葉市
用途	事務所
延べ面積	1,318㎡
階高	地上2階建
建物構造	S造・RC造
竣工時期	2003年
改修時期	2015年10月～2016年3月
設計・施工会社	竹中工務店

事務所用途	設備更新＋後付け窓改修
事務所以外の用途	設備更新＋外皮改修



##### ◆ ZEB化を目指した改修のコベネフィット

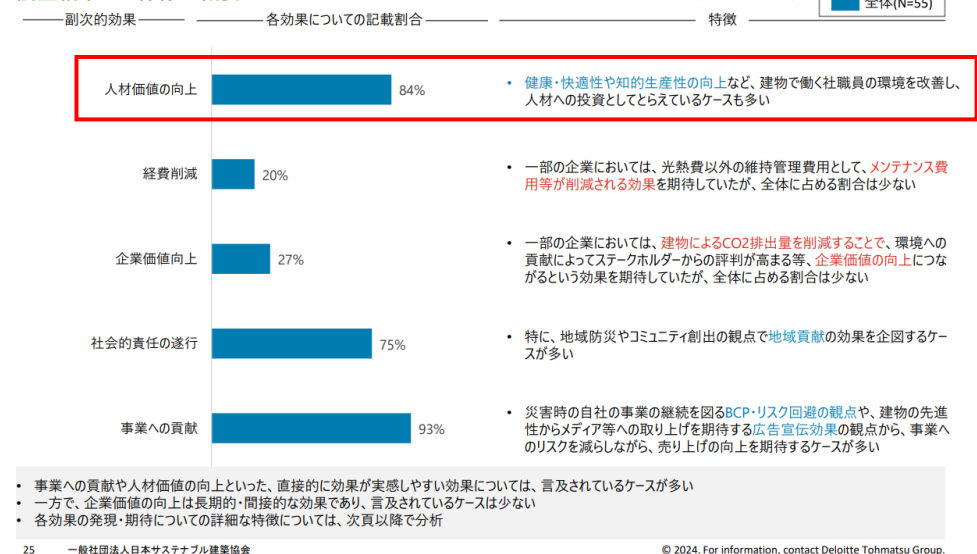
保有ビルのBCP性能が向上する	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 最小限のエネルギーで建物が稼働でき、災害時にライフラインが途絶しても、太陽光発電・蓄電池等の活用により、<b>オフィス機能を長時間維持</b>できる。</li> </ul>
従業員の快適・健康性・知的生産性が向上する	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 外装の高断熱化・放射冷暖房による<b>温熱環境改善</b>、デシカント空調による<b>湿度管理</b>、ウェアラブル端末による<b>ウェルネス空調制御</b>により、<b>従業員の知的生産性の向上</b>に貢献した。</li> </ul>
スマートな働き方に革新し、社会に発信する	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ワークプレイス、コミュニケーションエリア、ファイリングエリア等、<b>ワーカーが業務内容に応じて選択可能なオフィスレイアウトに革新</b>。また<b>空間や情報機器のシェアリングを実現</b>させるとともに、各空間の環境設定の差異を設けることで、<b>省エネと知的生産性向上</b>に貢献した。</li> </ul>

### ZEB化事例における発現効果ヒアリングの分析

#### 【個別建物での事例-施策-効果分析結果】

人材価値の向上に関する効果や、事業への貢献に関する効果が企図されているケースが多い

#### 調査結果の全体像 - 概要



出所)左図:資源エネルギー庁,“改修ZEB事例集”,(閲覧日:2026年3月6日),

[https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving\\_and\\_new/saving/enterprise/support/pdf/zeb\\_example.pdf](https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/enterprise/support/pdf/zeb_example.pdf)

右図:一社日本サステナブル建築協会,“非住宅建築物における省エネに起因する総合的な価値に関する調査分析業務”,(閲覧日:2026年3月6日),

<https://www.jsbc.or.jp/document/files/energy-conservation-survey-non-residential-buildings.pdf>

## 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

## ZEBのメリット | 不動産価値の向上(1/2)

- ZEB化は、省エネルギーの実現だけでなく、不動産価値の向上にも寄与し得る。
- ZEBへの改修後、入居率や賃料の向上に繋がっている事例が報告されている。

## 昭和ビル(昭和興業株式会社)

ZEBの分類	ZEB Oriented相当(※1)
道府県(地域区分)	愛知県(6)
新築/既築	既築
竣工年	2015年
延床面積	19,431m <sup>2</sup>
階数(地上/地下)	地上9階/地下2階/塔屋3階
主な構造	SRC造
建物用途	テナントビル
一次エネ削減率(創エネ除く)	36.4%(※2)

※1 竣工時は現在と異なるZEB基準であったため、BELS認証は取得していない。

※2 現在のZEB基準とは異なり、ZEB化実施前からの削減率である。

設備の省エネ化に加え、個別空調化やLED照明は貸室の魅力アップとなり、バブル期以来90%程度で推移していた入居率は100%となった。加えて、新規契約の賃料は10%アップさせることができた。

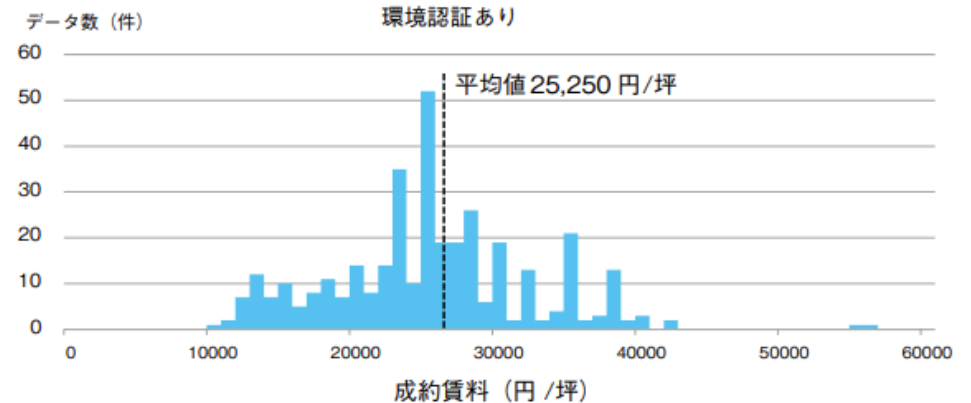
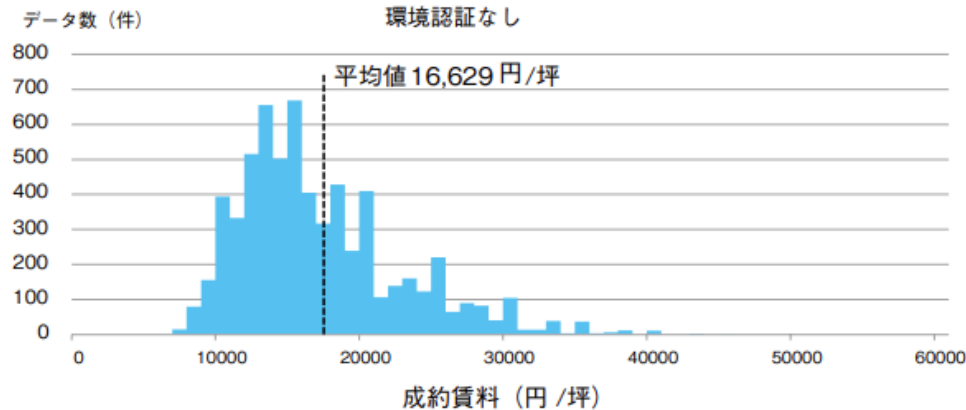


## 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

# ZEBのメリット | 不動産価値の向上(2/2)

- ザイマックス不動産総合研究所の分析によれば、テナントオフィスにおいて省エネ指標を含む環境認証を取得したビルと未取得のビルを比較すると、成約賃料に有意な差が見られ、環境認証を取得したビルの賃料は未取得のビルに比べて約4.4%高いことが確認されている。

### 環境認証と成約賃料の関係※



※東京都23区における2013年1月から2014年12月までの、2,689棟、6,758件の成約事例。環境認証としては、「CASBEE新築・改修」、「CASBEE不動産」、「SMBCサステイナブルビルディング認証」、「DBJグリーンビルディング認証」が含まれる。

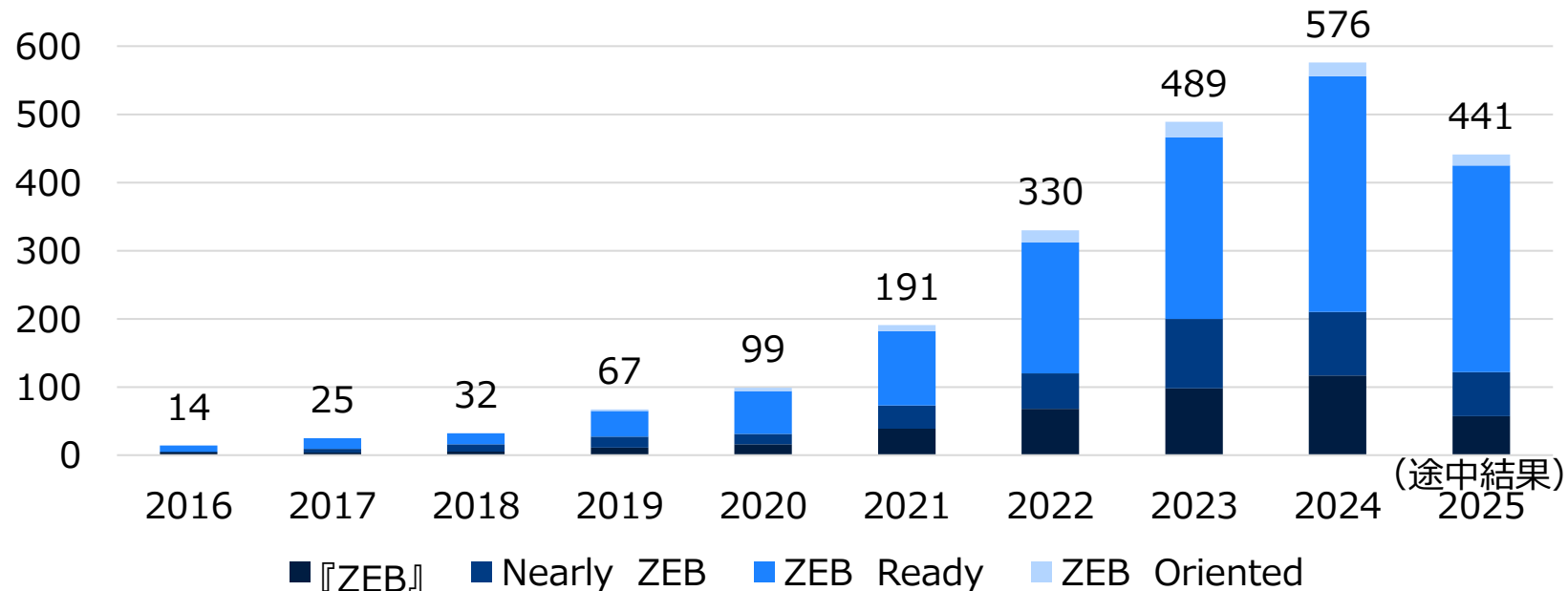
出所)ARES,不動産証券化ジャーナルVol.26「不動産のサステナビリティ向上とその付加価値について」,閲覧日:2026年3月5日,  
[https://www.ibecs.or.jp/CASBEE/outline/pdf/ARES\\_No25\\_p58.pdf](https://www.ibecs.or.jp/CASBEE/outline/pdf/ARES_No25_p58.pdf)

## 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

# ZEB事例数の推移

- ZEB事例は年々増加傾向にある一方、本社ビルや営業所のような自社で使用する建物のZEB化事例が中心であり、テナントビルのZEB事例は比較的少ない状況にある。
- 2030年に向けて建築物の省エネ基準が強化されていく予定であり、大手デベロッパー各社も個社ごとにZEB普及目標を掲げていることから、新築テナントビルのZEBは今後も増えていくことが予想される。
- なお、テナントビルのオーナー側課題について詳細と対応方法を項目4で記載。

年度ごとのZEB登録件数の推移



出所)一般社団法人住宅性能評価・表示協会の事例データ一覧より、2025年3月7日時点の『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented取得事例について、評価年月日を年度ごとに集計。

## 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

# 省エネ性能ラベルの概要(1/2)

- 2024年4月1日より、販売・賃貸事業者(売主、貸主、サブリース事業者含む)には省エネ性能表示の努力義務が課せられる。具体的には、ポータルサイトやチラシ等の広告に、エネルギー消費性能等の情報を記載した「省エネ性能ラベル」を掲載することが求められるようになる。
- 2024年4月1日以降に建築確認申請を行う新築建築物が本制度の対象となり、当該物件が再販売・再賃貸される場合においても努力義務の対象となる。

**A エネルギー消費性能**  
国が定める省エネ基準からどの程度消費エネルギーを削減できているかを見る指標 (BEI) を、星の数で示します。

**B ZEB 水準**  
エネルギー消費性能が事務所等の用途は★5つ、病院等の用途は★4つで達成となります。国の誘導基準でもあります。

**C 自己評価・第三者評価**  
省エネ性能の評価が販売・賃貸事業者による自己評価か、評価機関による第三者評価かを示します。

**D 建物名称**  
省エネ性能の評価対象がわかるように物件名を設定します。必要に応じて、棟名や部屋番号も掲載します。

**E 再エネあり / なし**  
再エネ設備 (太陽光発電・太陽熱利用・バイオマス発電等) が設置されている場合に「再エネ設備あり」と表示できます。



※2023年9月時点

**F ネット・ゼロ・エネルギー (ZEB)**  
ZEB水準の達成に加え太陽光発電の売電分も含めて、年間のエネルギー収支がゼロ以下で達成のチェックマークがつきます。  
※第三者評価 (BELS) の場合のみ表示

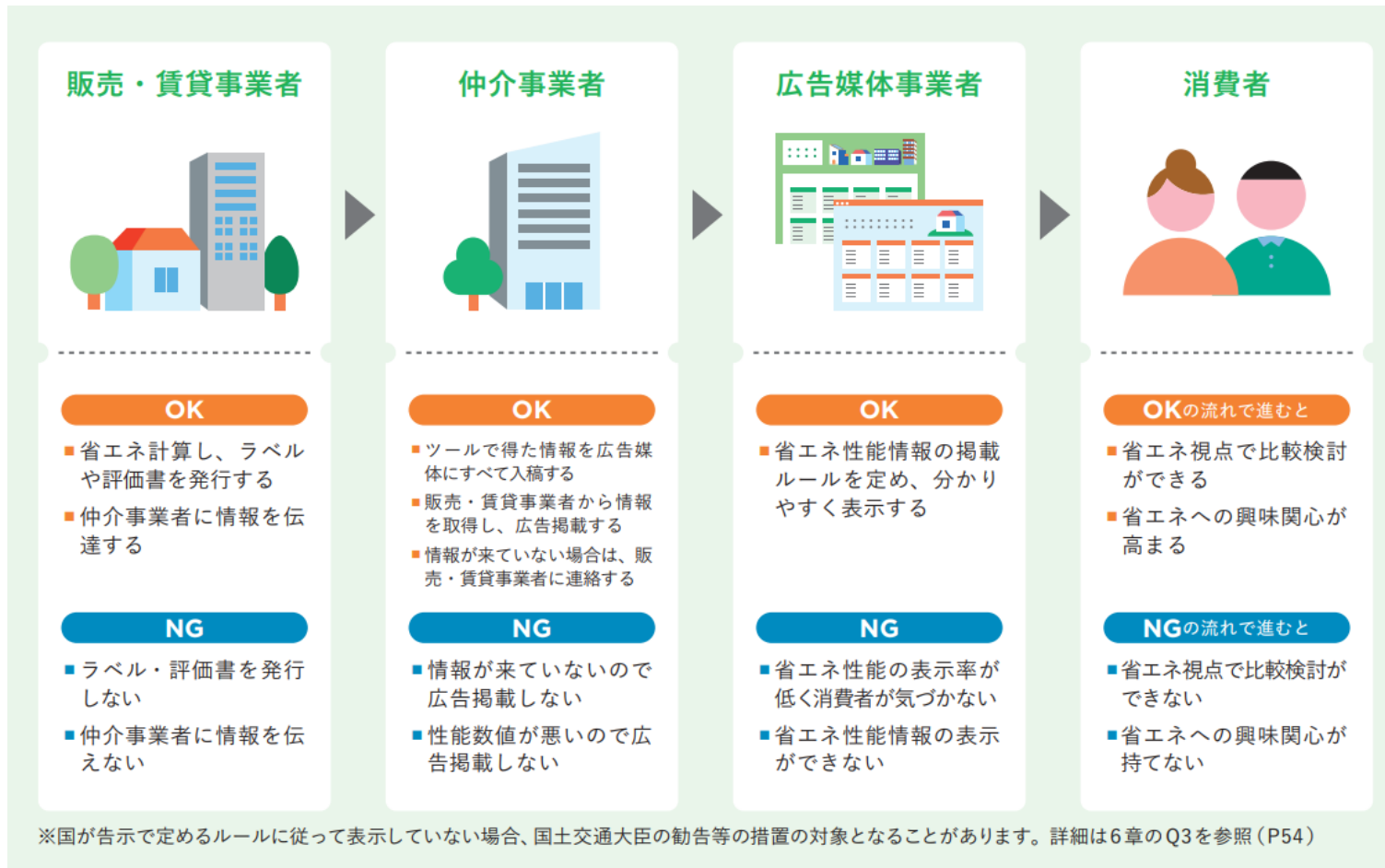
**G 評価日**  
評価された省エネ性能がいつ時点のものかを示します。

出所)第1版(2023年9月)建築物省エネ法に基づく省エネ性能表示制度事業者向け概要資料, p27

## 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

## 省エネ性能ラベルの概要(2/2)

- 仲介事業者や賃貸管理事業者等は努力義務の対象ではないものの、重要な関係者として位置付けられており、省エネ性能情報を分かりやすく表示することが推奨されている。



## エコチューニング概要

- エコチューニングは、設備の運用改善によりエネルギーの無駄を削減する取組であり、大規模な初期投資や設備更新を伴わない点が特徴である。
- 運用改善とは、エネルギーの使用状況等を詳細に分析し、軽微な投資で可能となる削減対策も含め、設備機器・システムを適切に運用することで省エネを達成する取り組みである。
- ビルの設備管理による省エネは一般的にオーナーが担うケースが主流である。一方、空調や照明の運用パターンの変更などについては、テナントとしての参画・協力の意義がある。



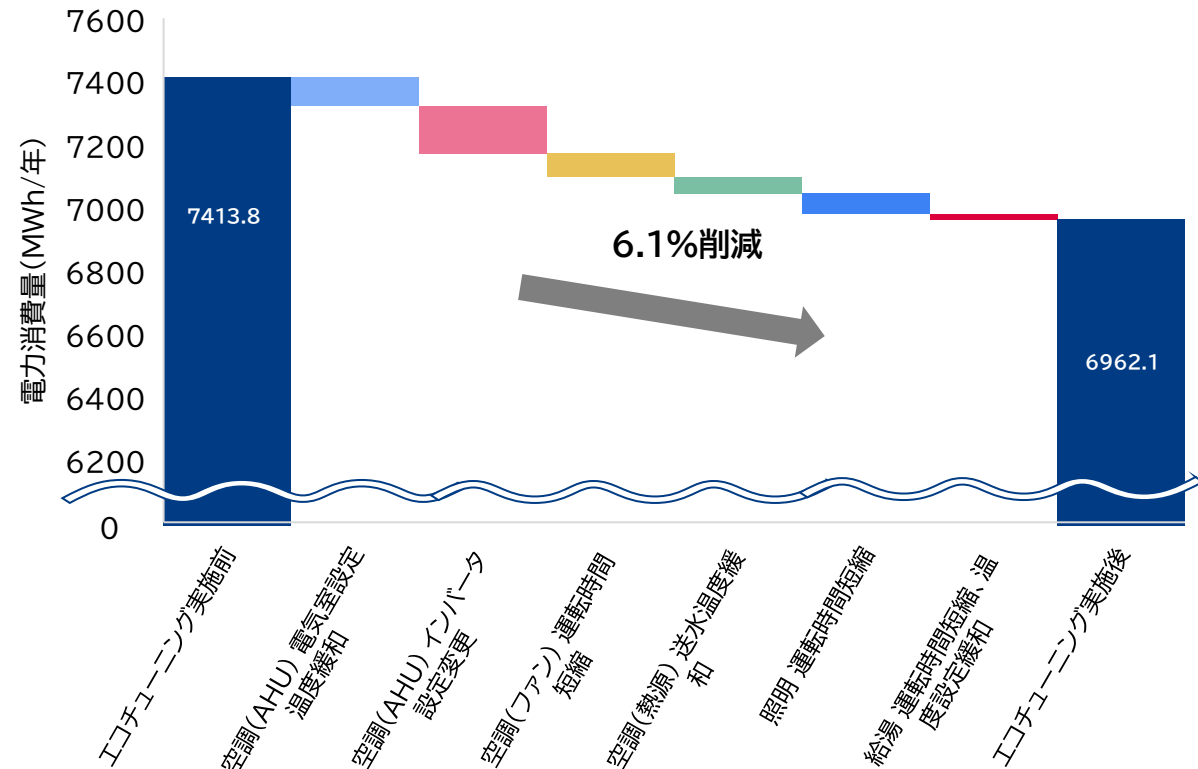
## 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

# エコチューニング効果

- 神奈川県に立地する延床面積約40,000m<sup>2</sup>の事務所ビル(テナントビル)においてエコチューニングを実施した事例では年間で451.7MWh(6.1%)の電力量削減が達成された。
- これは、年間約190.2t-CO<sub>2</sub>の排出削減、年間約789.1万円の電気料金削減に相当する※。



建物用途	事務所
地域	神奈川県
延床面積	40,000m <sup>2</sup>
築年数	42年



※電気料金単価は、東京電力特別高圧電力Aメニューより17.47(円/kWh)とした。CO<sub>2</sub>排出係数は、東京電力2024年度実績より0.421(kg-CO<sub>2</sub>/kWh)とした。  
 出所)東京電力,特別高圧電力A, 閲覧日:2026年2月20日, [https://www.tepco.co.jp/ep/corporate/plan\\_h/plan02.html](https://www.tepco.co.jp/ep/corporate/plan_h/plan02.html),  
 東京電力,2024年度のCO<sub>2</sub>排出係数について, 閲覧日:2026年2月20日, <https://www.tepco.co.jp/ep/notice/news/2025/pdf/250801j0201.pdf>

## 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

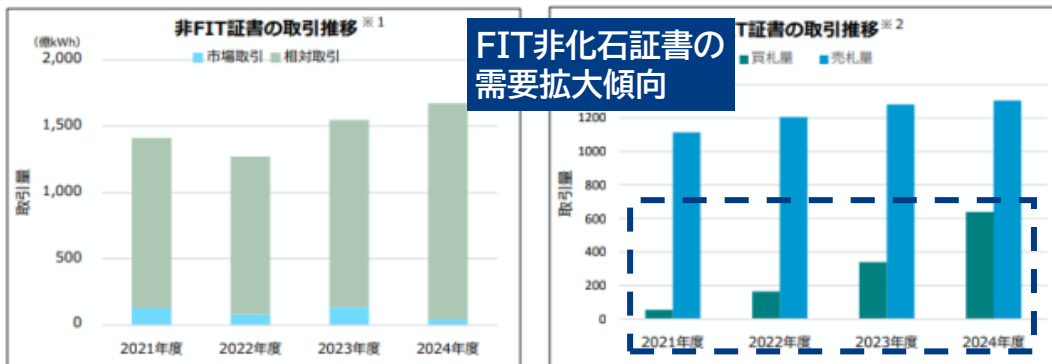
# 再エネ市況(非化石証書市場/PPA)

- FIT非化石証書は、需要拡大傾向にある。
  - ただし、以前として供給量 > 需要量であり、安価な水準が継続。
  - なお、非FIT非化石証書は高度化法により需給がタイトな局面であり、上限価格に張り付く傾向。
- コーポレートPPAはオンサイト／オフサイト／バーチャルなど選択肢が拡大し、取引量の拡大が加速している。

### 環境認証と成約賃料のFIT/非FIT証書の取引状況とコーポレートPPAの取引量推移

#### (2) 第2フェーズの評価 ④非FIT証書とFIT証書の取引推移

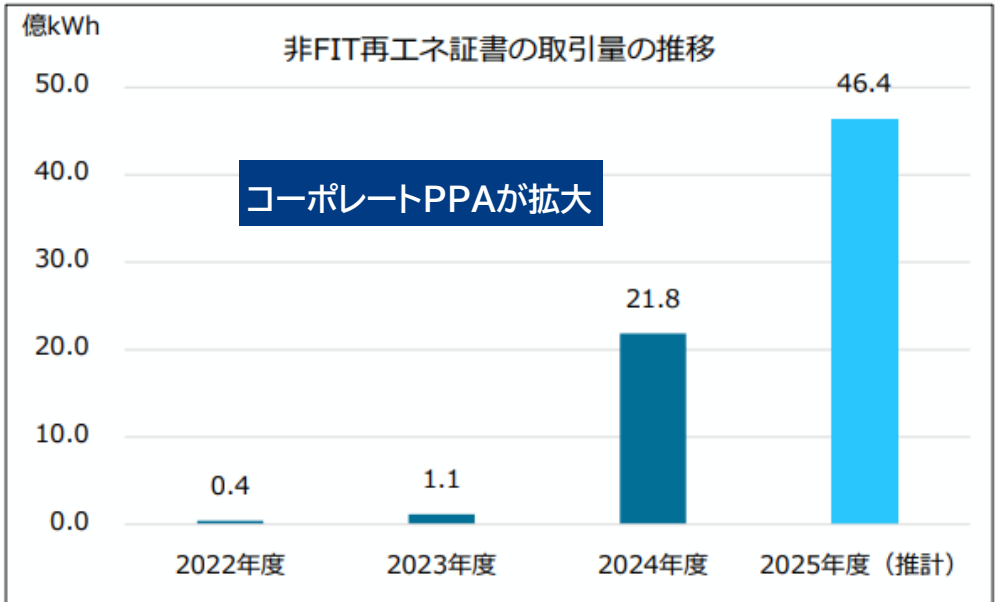
- 非FIT証書は中間目標値の引き上げに伴って取引量は増加傾向。その大半は相対取引となっている。
- FIT証書の買入札量は、2021年度からの4年間で大幅に増加。他方で、売入札量の増加は緩やか。



※1 非FIT証書の取引推移は、非FIT非化石証書の発行量および各年度のオークションの約定量を基に集計（相対取引には発電事業者と需要家の直接取引、内部取引が含まれている。）

※2 FIT証書の取引推移は、再エネ価値取引市場の各年度オークションの約定量を集計（2024年度は非FIT証書の不足から代替調達を認めたため、約56億kWhの代替調達量が含まれている。）

15



注) 2025年度の直接取引量は直近（4月～7月）の実績を元に推計

出所)資源エネルギー庁，“第109回制度検討作業部会 資料6非化石価値取引市場について”，閲覧日：2026年3月9日，  
[https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/denryoku\\_gas/denryoku\\_gas/seido\\_kento/098.html](https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/denryoku_gas/denryoku_gas/seido_kento/098.html)

## 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

## 主な再エネ電力調達の方法

- 再エネ電力調達の方法には様々な種類が存在し、方法によってコストや得られる証書(環境価値)の質が異なる。主な調達方法は下表のとおり。
- 同一の方法であっても、再エネ電力の供給先(ビル全体/希望するテナント専有部)や契約主体の違い(オーナー/テナント)等によって多様なパターンが存在する。

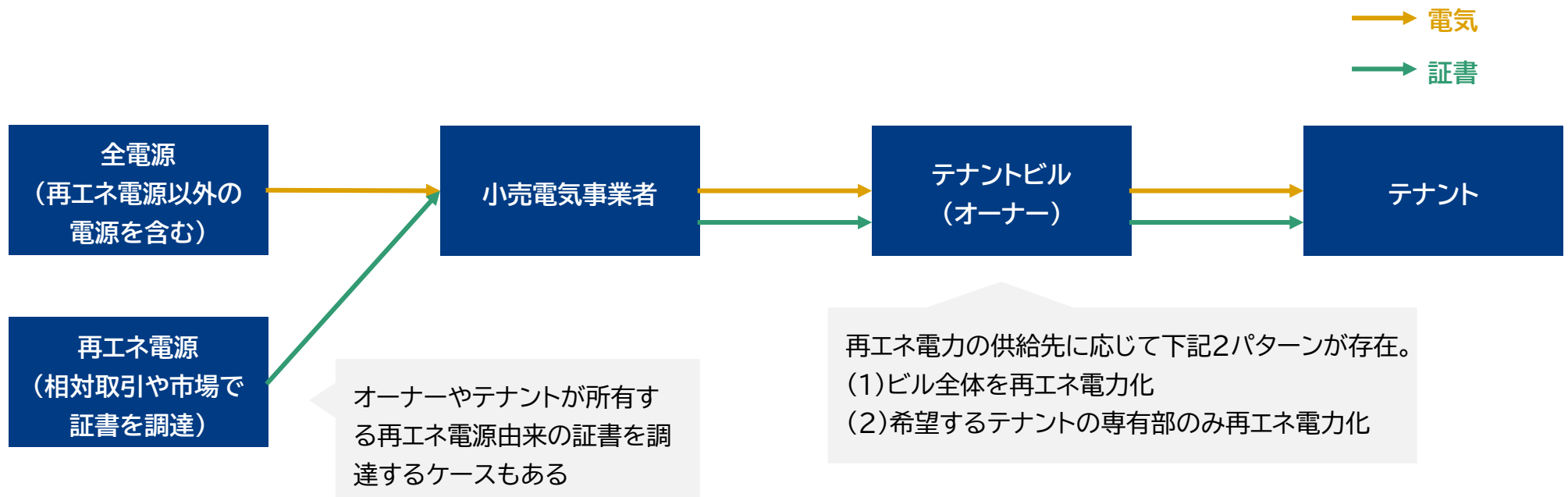
再エネ電力調達の方法		概要	RE100 対応※	パターンの一例	テナントビルにおける事例 (一例)
①再エネ電力メニュー		小売電気事業者が提供する「再エネ電力メニュー」を調達	△	ビル全体を再エネ電力化	<ul style="list-style-type: none"> <li>三菱地所</li> <li>日本生命</li> <li>JR東日本</li> </ul>
				希望するテナント専有部のみ再エネ電力化	<ul style="list-style-type: none"> <li>三井不動産</li> <li>住友不動産</li> </ul>
				オーナー又はテナントが所有する再エネ電源由来の証書を紐づけ	<ul style="list-style-type: none"> <li>東急不動産</li> <li>三井不動産:神保町三井ビルディング(旭化成ホームズ)</li> </ul>
②証書の調達		電気と切り離して証書を調達	△	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>サンフロンティア不動産</li> </ul>
オフサイト PPA	③フィジカル PPA	発電事業者との相対契約により新設再エネ電源由来の電気と証書を調達	○	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>ヒューリック</li> <li>清水建設</li> </ul>
	④バーチャル PPA	電気と切り離して、発電事業者から相対で新設再エネ電源由来の証書を調達	○	オーナーが発電事業者と相対契約 テナントが発電事業者と相対契約	<ul style="list-style-type: none"> <li>三菱地所</li> </ul> ※テナント専有部への供給可否は不明 —

※ ○:RE100対応、△:証書の種類によってはRE100対応

## 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

### ①再エネ電力メニュー

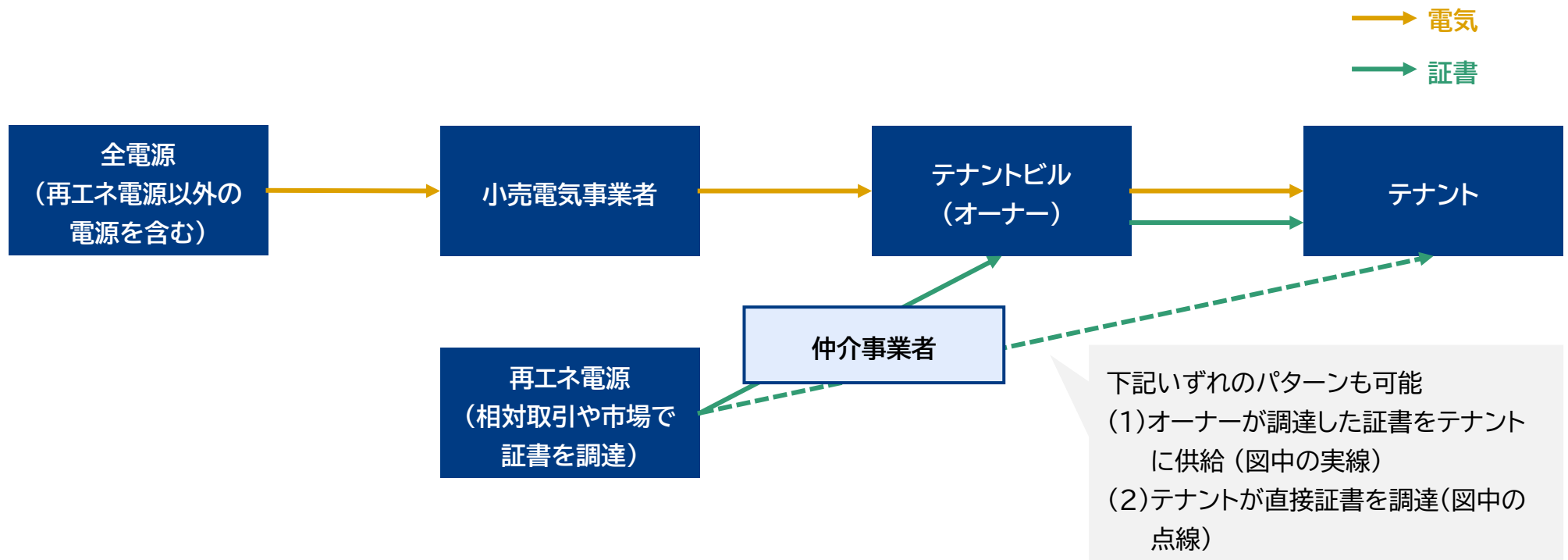
- 電気と証書をセットで小売電気事業者から調達する方法。
- 再エネ電力調達の方法として国内で最も普及している方法であり、RE100に参加している大手不動産デベロッパーの多くが本方法によって再エネ電力調達を行っている。
- ビルの電力需要を全量再エネ電力化しているパターン(1)と、テナントからの要望に応じて再エネ電力化しているパターン(2)があり、後者の場合はオーナーとの協議が必要となる。



## 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

### ②証書の調達

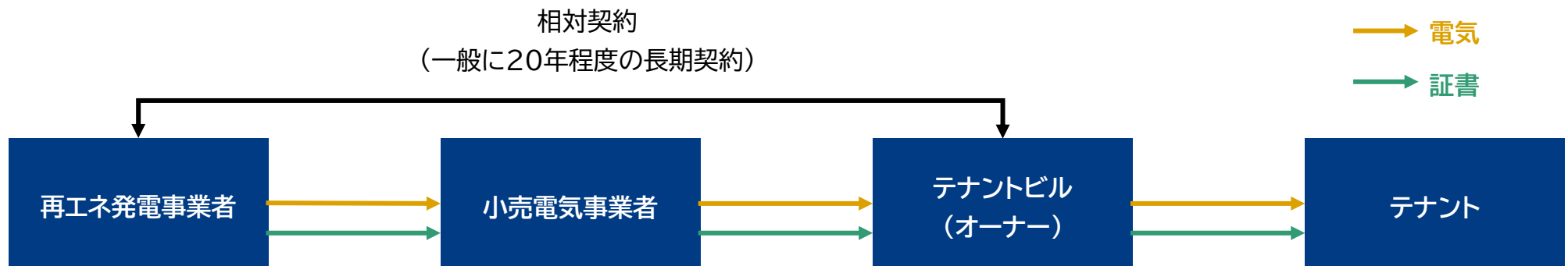
- 電気は通常の電気需給契約によって調達し、電気とは切り分けて証書を調達する方法。
- 証書には、FIT非化石証書、グリーン電力証書、J-クレジットの3種類が存在し、再エネ発電事業者との相対取引や市場での取引によって調達することができる。
- オーナーが調達した証書をテナントに供給するパターン(1)の他に、テナント自らが証書を調達するパターン(2)も可能。いずれのパターンにおいても仲介事業者を経由して調達することが可能。



## 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

## ③フィジカルPPA

- 再エネ発電事業者と需要家(オーナー)間の相対契約によって、新設再エネ電源由来の電気と証書をセットで調達する方法。
- 需要家(オーナー)が再エネ電源の新規開発に直接的に貢献する点が①や②と大きく異なり、各種イニシアティブ等において①や②よりも高く評価されることから、先進的な事業者を中心に導入事例が増加傾向にある。
- 国内では、ヒューリック(全保有建物)や清水建設(秋葉原アイマークビル等 計3棟)等がテナントビルへのフィジカルPPA供給を行っている。

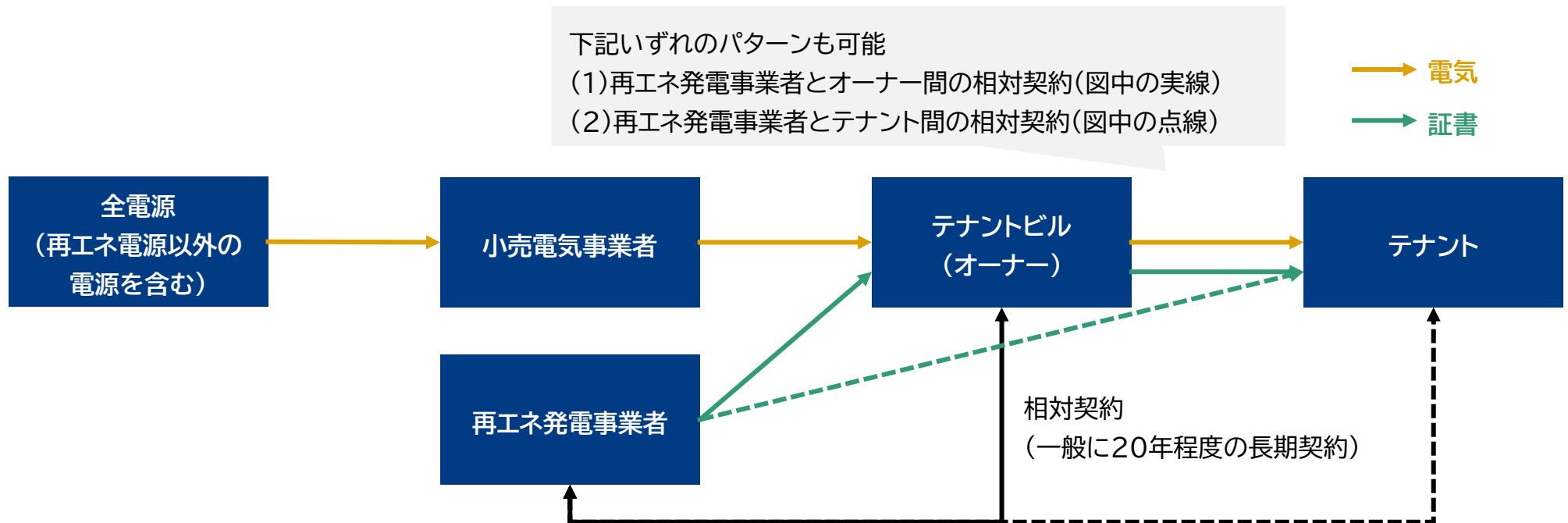


※太陽光発電のフィジカルPPAでは一般的に電力需要の3割程度しか賅えないため、不足分については再エネ電力メニュー(①)を組み合わせるケースが多い。

## 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

## ④バーチャルPPA

- 電気は通常の電気需給契約によって調達し、再エネ発電事業者と需要家(オーナーまたはテナント)間の相対契約によって新設再エネ電源由来の証書を調達する方法。
- ③と同様に、需要家が再エネ電源の新規開発に直接的に貢献することから、各種イニシアティブ等において高く評価されている方法である。新しい取引形態であることから会計上の取り扱いが十分に整理されておらず、市場整備とともに徐々に事例が増えつつある。
- 電気と証書を別々に取引するため、オーナーを経由せず、再エネ発電事業者とテナント間の相対取引によって証書を調達することも可能である。



## 先進的な再エネ調達に係る動向(追加性)

- 近年、「追加性」という価値に対する注目が高まっている。
- 「追加性」とは、新たな再エネ設備の導入を促す価値のことを指す。例えばオフサイトPPAは、オーナー等の需要家のために新たな再エネ電源を開発するスキームのため、「追加性」が認められる。
- RE100では加盟企業に対して追加性のある電源として、導入から15年以内の電源を活用することを求めている。

	追加性
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 新たな再エネ設備の増加を促す価値</li> </ul>
主な調達手段	<ul style="list-style-type: none"> <li>• オフサイトPPA(フィジカルPPA、バーチャルPPA)</li> <li>• 15年内電源由来の非化石証書</li> </ul>
関連イニシアティブ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RE100</li> </ul>

## 1.テナントビルにおける脱炭素の最新動向

## 先進的な再エネ調達に係る動向(GHGプロトコルScope2ガイダンス改定)

- 企業のGHG排出量算定報告における方法論を定めるGHGプロトコルの大幅改定が進められている。
  - 第1回のパブリックコンサルテーションが2026/1/31に終了。今後、寄せられた意見を踏まえた修正等が実施される見込み。
  - 2027年には最終化される見込みだが、改定後のScope2ガイダンスの適用時期は未定。
- 企業が再エネの利用を主張する場合に、物理的に供給可能かどうか重要視される方向であり、再エネ発電量と電力使用量の1時間ごとの一致(アワリーマッチング)などが問われる。
  - なお、アワリーマッチングに関して詳細の課題と対応方法を項目3で記載。

		概要
ロケーション基準	定義見直し、排出係数の細分化	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 年間平均の排出係数ではなく、より時間・空間的に精緻な係数を求める</li> </ul>
マーケット基準	アワリーマッチング	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 再エネ発電量と電力使用量が1時間ごとに一致する必要がある</li> </ul>
	供給可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 再エネ電源と需要地が同一エリア内にあることが求められる</li> </ul>
	標準供給サービス(SSS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• FITのような公的支援のある再エネは一定割合までしか活用できない</li> </ul>
	残余ミックス	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 品質要件を満たす電力以外はFIT等の電源を除外した排出係数を用いる</li> </ul>
	レガシー条項	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 既存契約は品質要件を満たさなくとも一定期間有効となることを検討</li> </ul>

## 2. リーディングテナント行動方針賛同企業向けアンケート結果

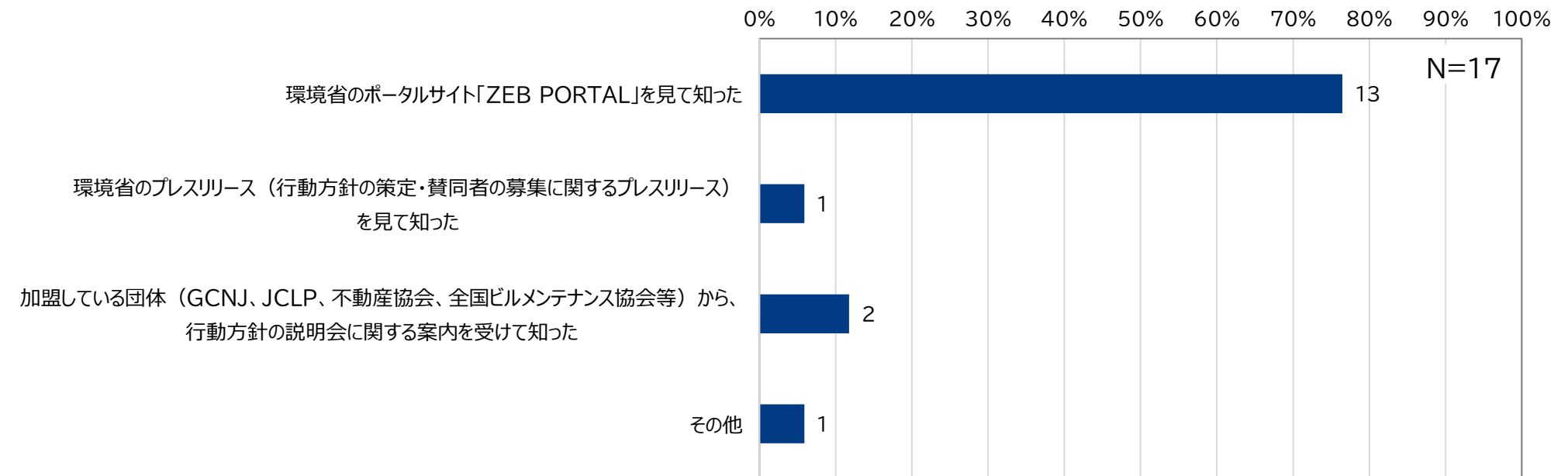
---

## 2.リーディングテナント行動方針賛同企業向けアンケート結果

# Q1 行動方針を認知した契機

- 行動方針を認知した契機は、「環境省のポータルサイト「ZEB PORTAL」を見て知った」が最も多かった。

Q1. 行動方針を認知した契機[MA]



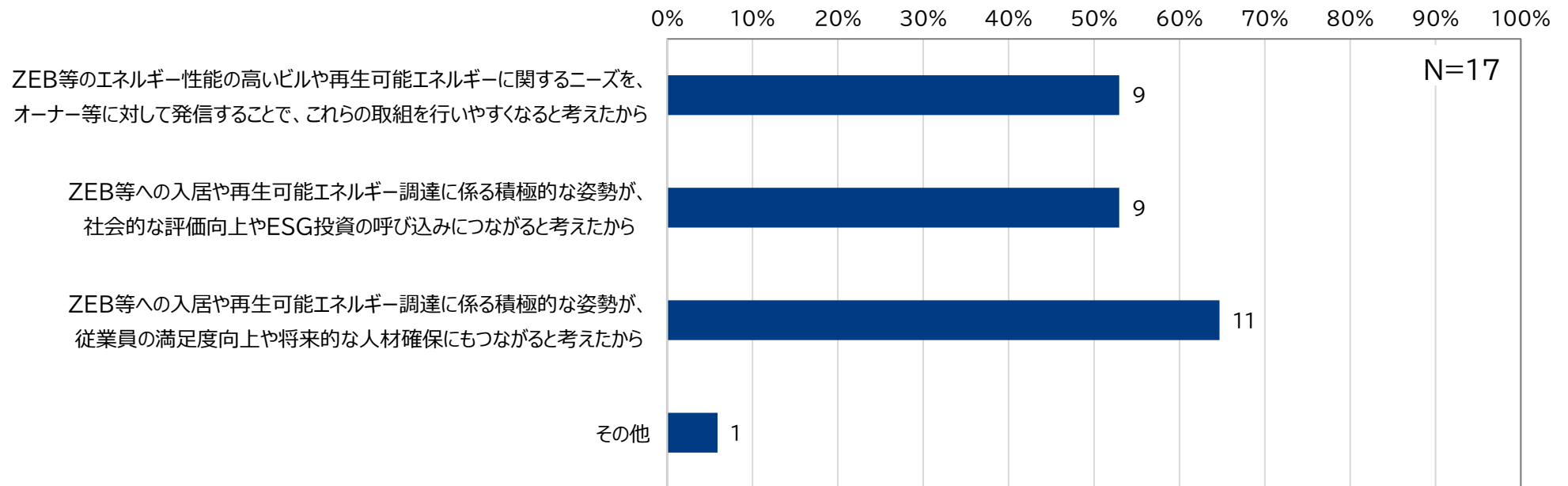
その他：  
環境ビジネスオンラインのニュースメールより

## 2.リーディングテナント行動方針賛同企業向けアンケート結果

## Q2 行動方針に賛同した理由

- 行動方針に賛同した理由は、「ZEB等への入居や再生可能エネルギー調達に係る積極的な姿勢が、「従業員の満足度向上や将来的な人材確保にもつながると考えたから」が最も多く、次いで「ZEB等のエネルギー性能の高いビルや再生可能エネルギーに関するニーズを、オーナー等に対して発信することで、これらの取組を行いやすくなると考えたから」と「社会的な評価向上やESG投資の呼び込みにつながると考えたから」が多かった。

Q2. 行動方針に賛同した理由[MA]



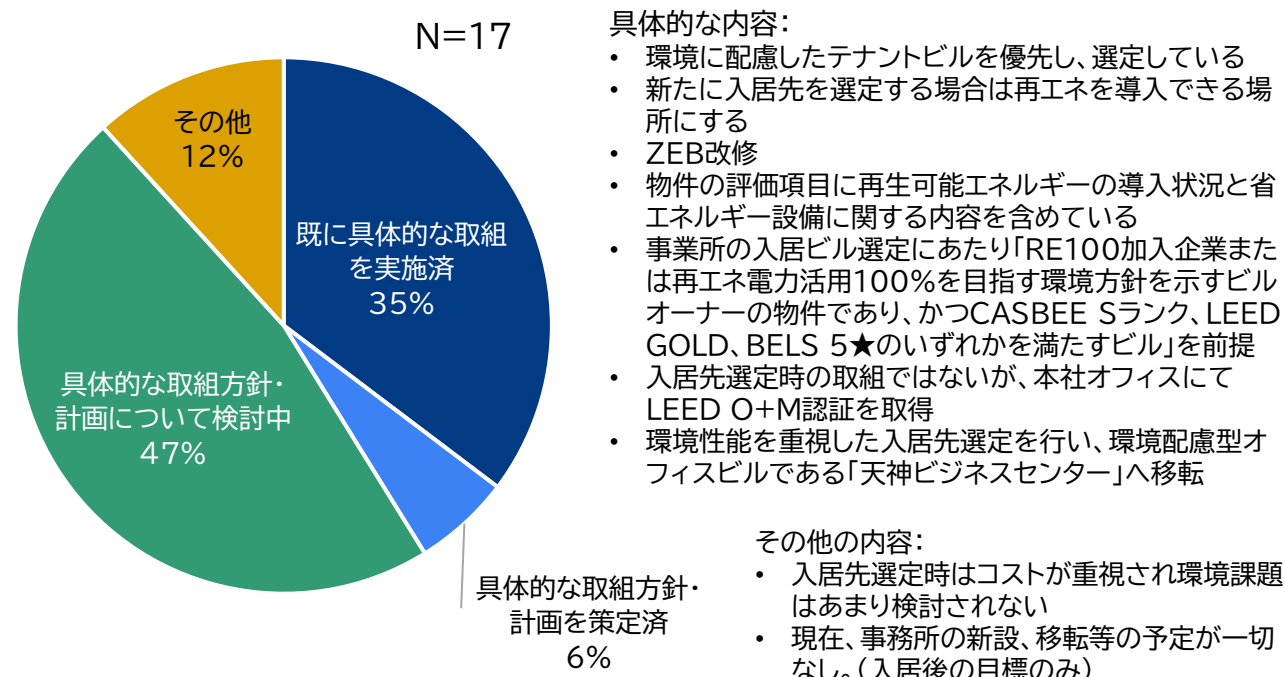
その他：  
リーディングテナント行動方針のような取り組みを後押ししたいと考えたから

## 2.リーディングテナント行動方針賛同企業向けアンケート結果

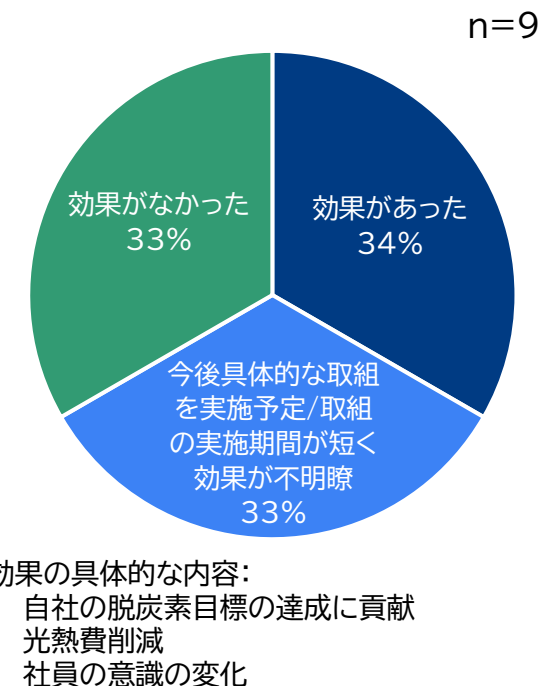
## Q6-1「入居先選定時の行動方針」に沿った取組状況

- 入居先選定時の行動方針に沿った取組状況は、「具体的な取組方針・計画について検討中」が最も多かった。
- 「効果があった」と回答した事業者は、3社存在した。

Q6-1.「入居先選定時の行動方針」に沿った取組状況[SA]



Q6-1. 効果の有無[SA]

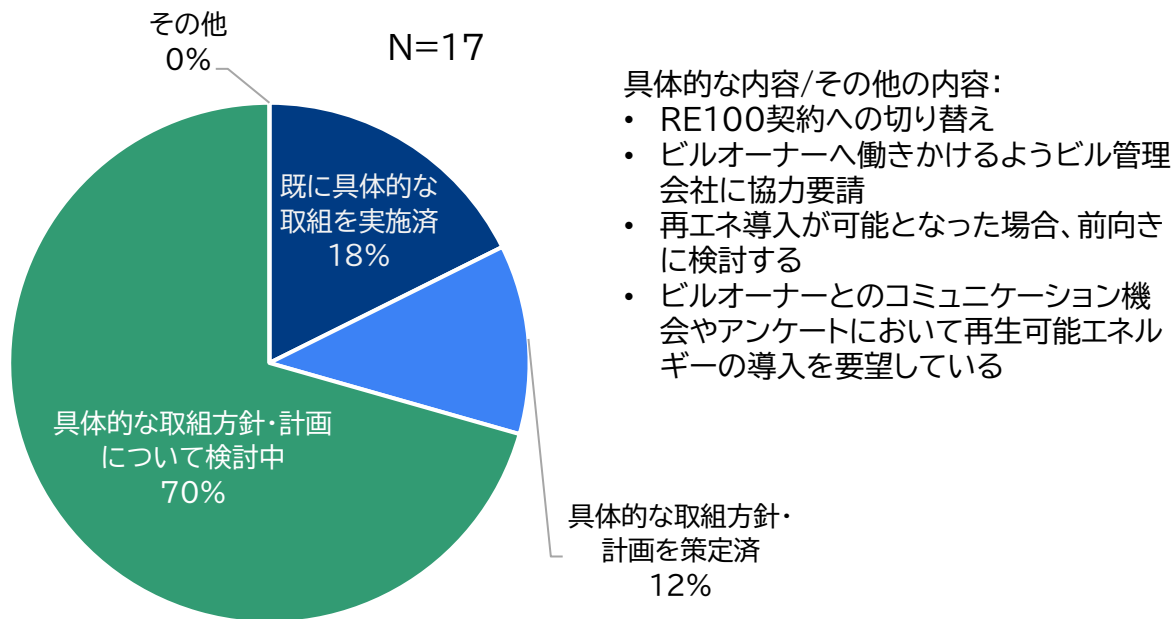


## 2.リーディングテナント行動方針賛同企業向けアンケート結果

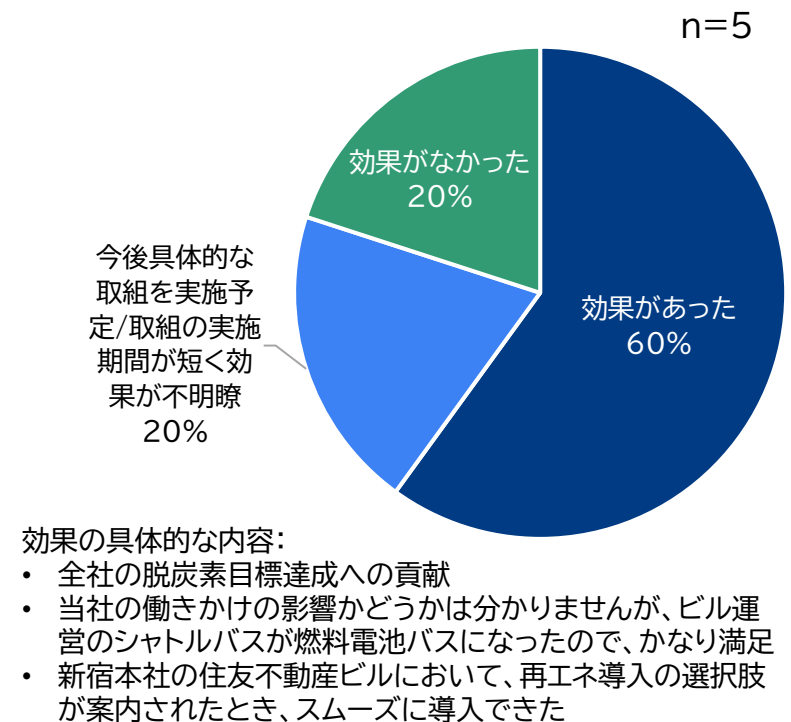
## Q6-2「入居後の行動方針」に沿った取組状況

- 入居後の行動方針に沿った取組状況は、「具体的な取組方針・計画について検討中」が最も多かった。
- 効果があったと回答した事業者は3社存在した。

Q6-2.「入居後の行動方針」に沿った取組状況[SA]



Q6-2. 効果の有無[SA]

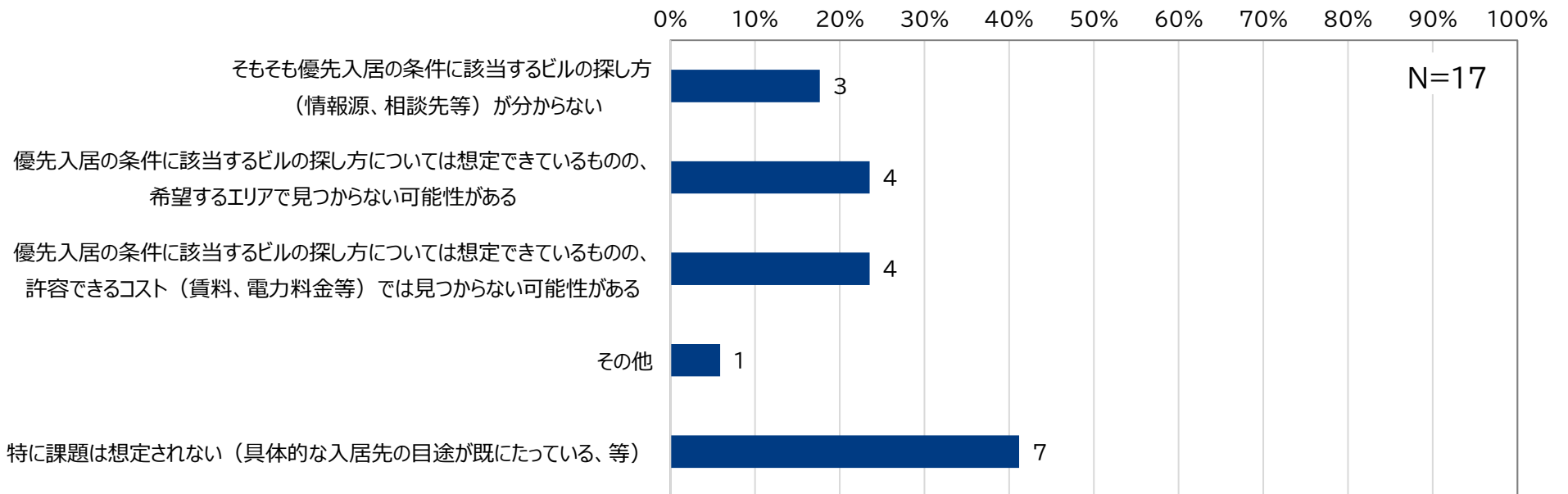


## 2.リーディングテナント行動方針賛同企業向けアンケート結果

### Q7-1 入居先選定に係る課題

- 入居先選定時の目標設定、取組実施の課題としては、「特に課題は想定されない」が最も多く、次いで「希望するエリアで見つからない可能性がある」、「許容できるコスト(賃料、電力料金等)では見つからない可能性がある」が多かった。

Q7-1.「入居先選定時の行動方針」に関する目標設定、取組実施において想定される課題[MA]



その他の内容:  
新たに入居する予定はない

課題の解決手法:  

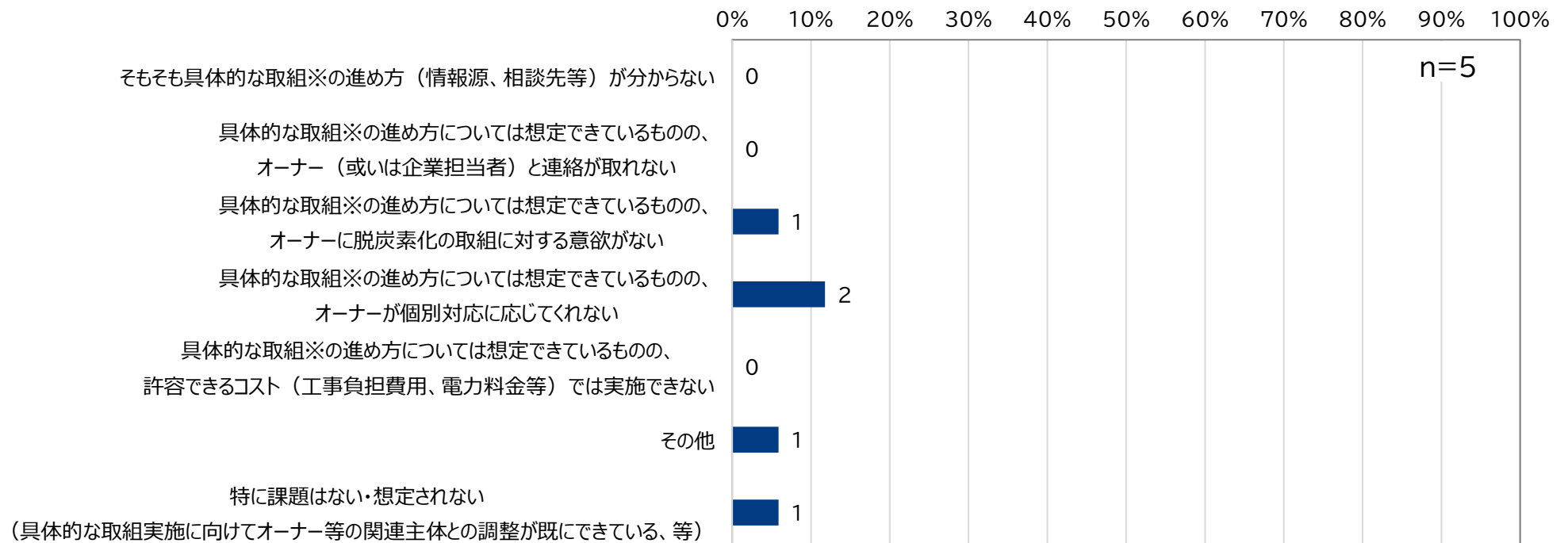
- ・ オーナーや入居ビルに環境に配慮したビルに該当するように設備更新を促す
- ・ 行動方針を検討中

## 2.リーディングテナント行動方針賛同企業向けアンケート結果

## Q7-2 入居後に係る課題

- 入居後の目標設定、取組実施の課題としては、「オーナーが個別対応に応じてくれない」が最も多かった。
  - なお、環境関連データ取得に関するオーナーとの交渉について、詳細の課題と対応方法を項目3で記載。

Q7-2.「入居後の行動方針」に関する目標設定、取組実施における課題[MA]



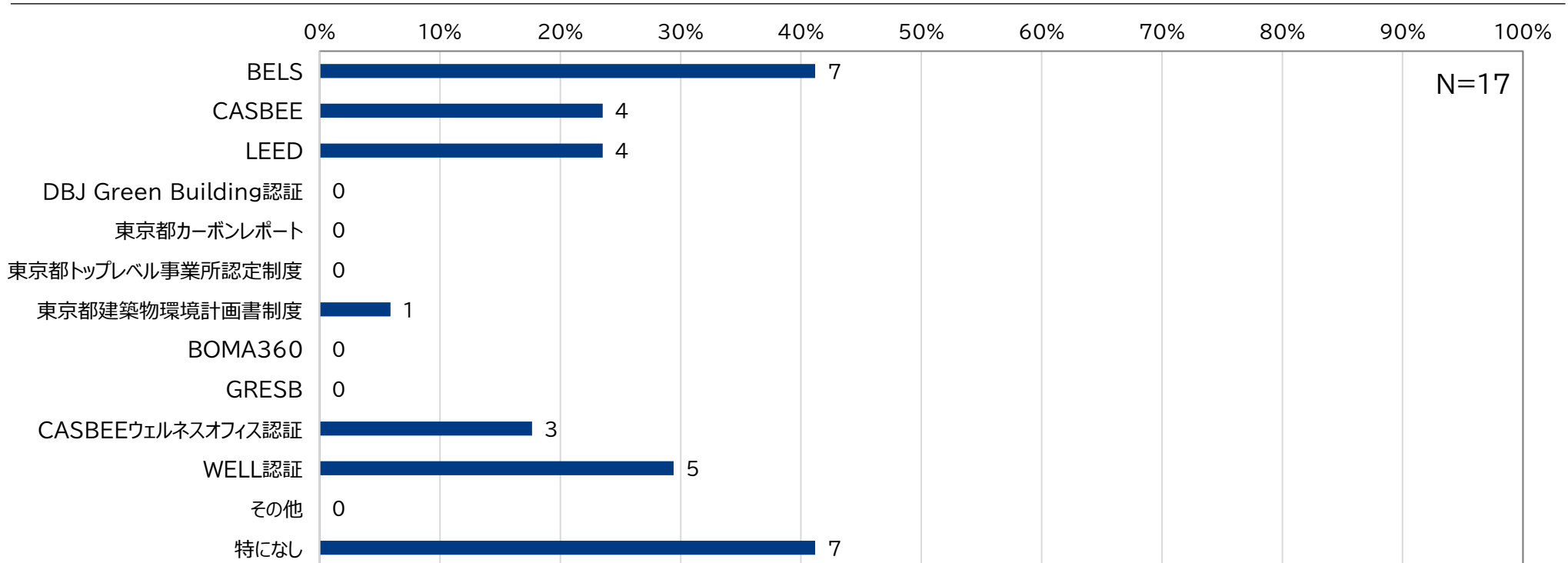
その他の内容:新たに入居するような事業所拡大や移転の予定はない

## 2.リーディングテナント行動方針賛同企業向けアンケート結果

## Q10 ビルの性能に係る認証・評価制度の認知状況・重視度

- 「BELS」と「特になし」が最も多く、次いで「WELL認証」や「CASBEE」、「LEED」を重視する意見が多かった。

Q10. ビルの性能に係る認証・評価制度の認知状況・重視度[MA]

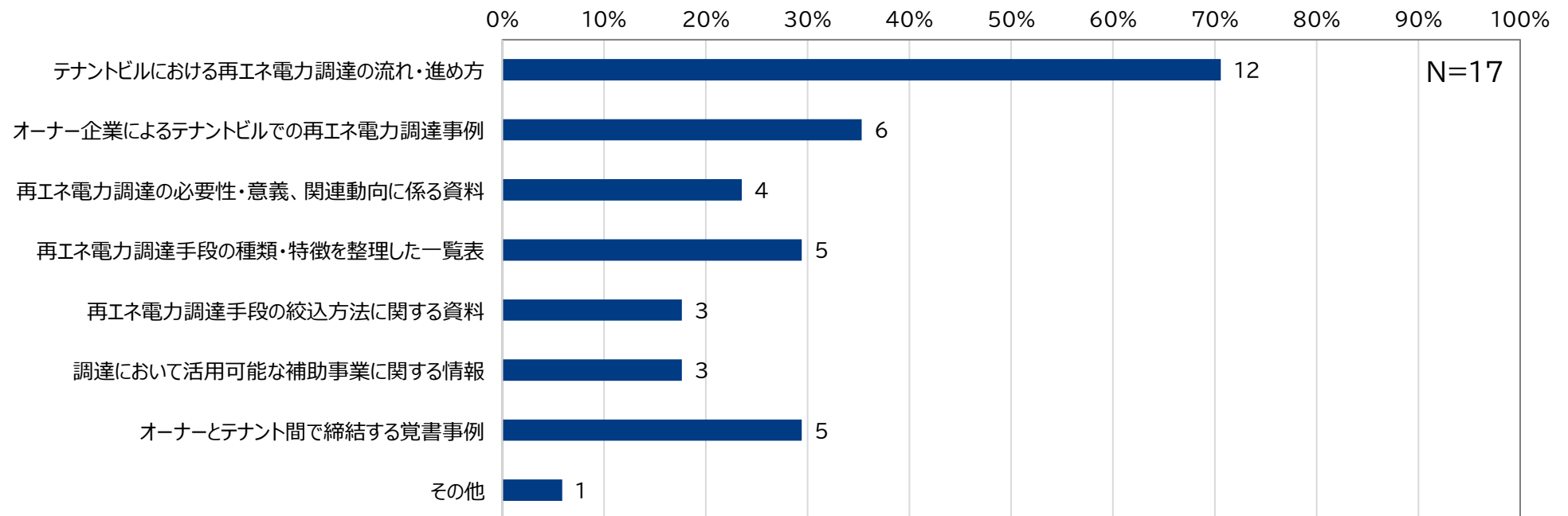


## 2.リーディングテナント行動方針賛同企業向けアンケート結果

## Q12 再エネ調達にあたりオーナーとの交渉に役立つ情報

- 「テナントビルにおける再エネ電力調達の流れ・進め方」の回答が最も多い。

Q12. 再生可能エネルギー調達にあたりオーナーとの交渉の際に役立つ情報[MA]



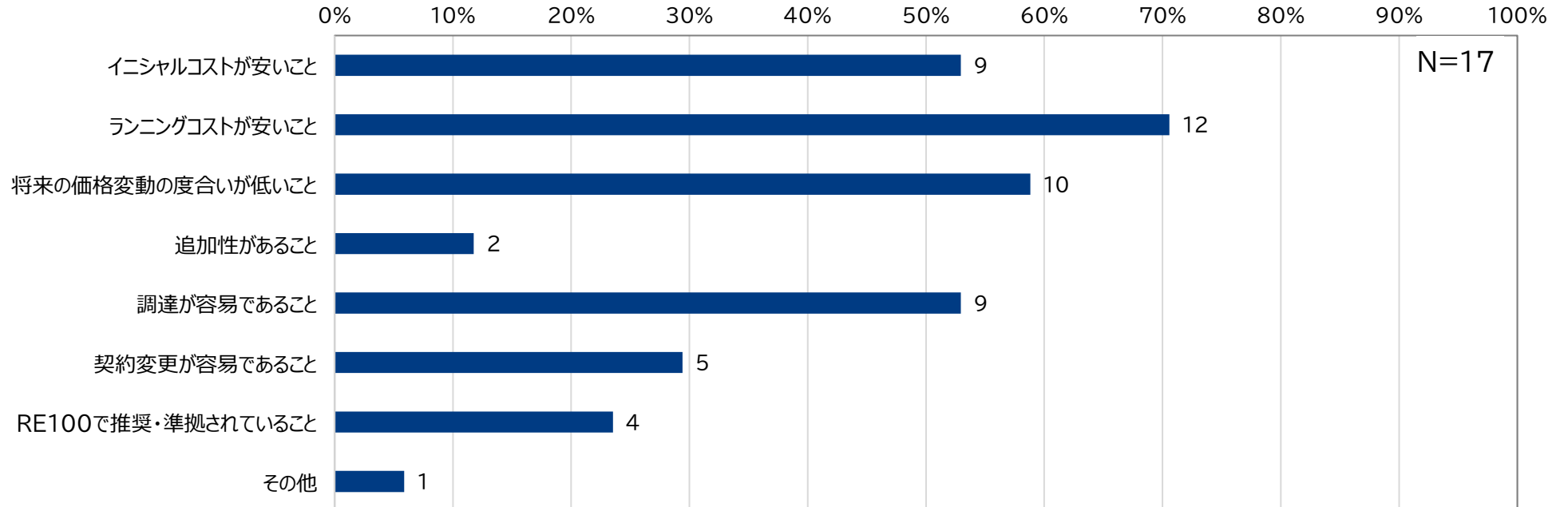
その他の内容:電力契約が個別化されていないビルが多い中でそもそも無理

## 2.リーディングテナント行動方針賛同企業向けアンケート結果

## Q13 再エネ調達におけるニーズ

- 「ランニングコストが安いこと」の回答が最も多い。

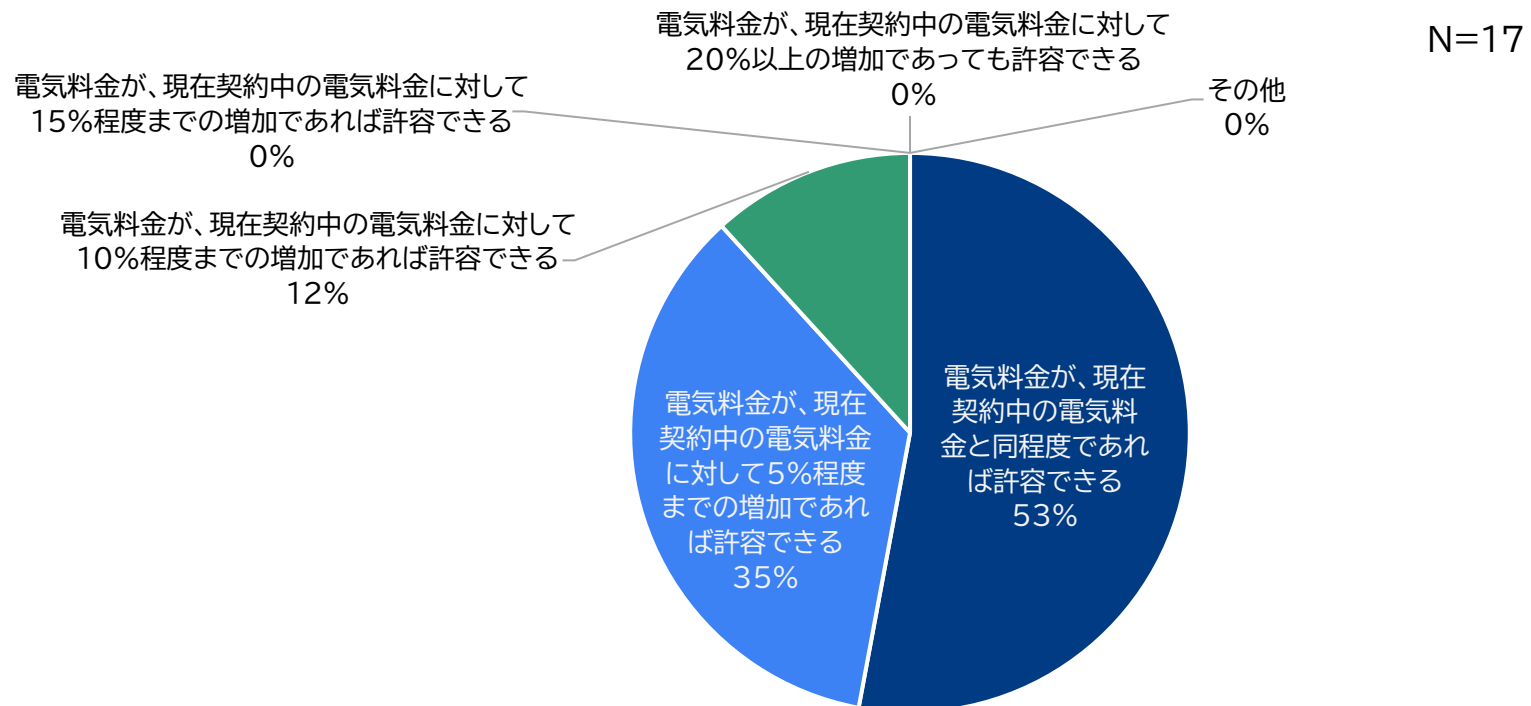
Q13. 再生可能エネルギー調達におけるニーズ[MA]



## Q14 再エネの調達にあたって許容できる電気料金

- 「電気料金が、現在契約中の電気料金と同程度であれば許容できる」が最も多く、次いで「電気料金が、現在契約中の電気料金に対して5%程度までの増加であれば許容できる」が多かった。

Q14. 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[SA]

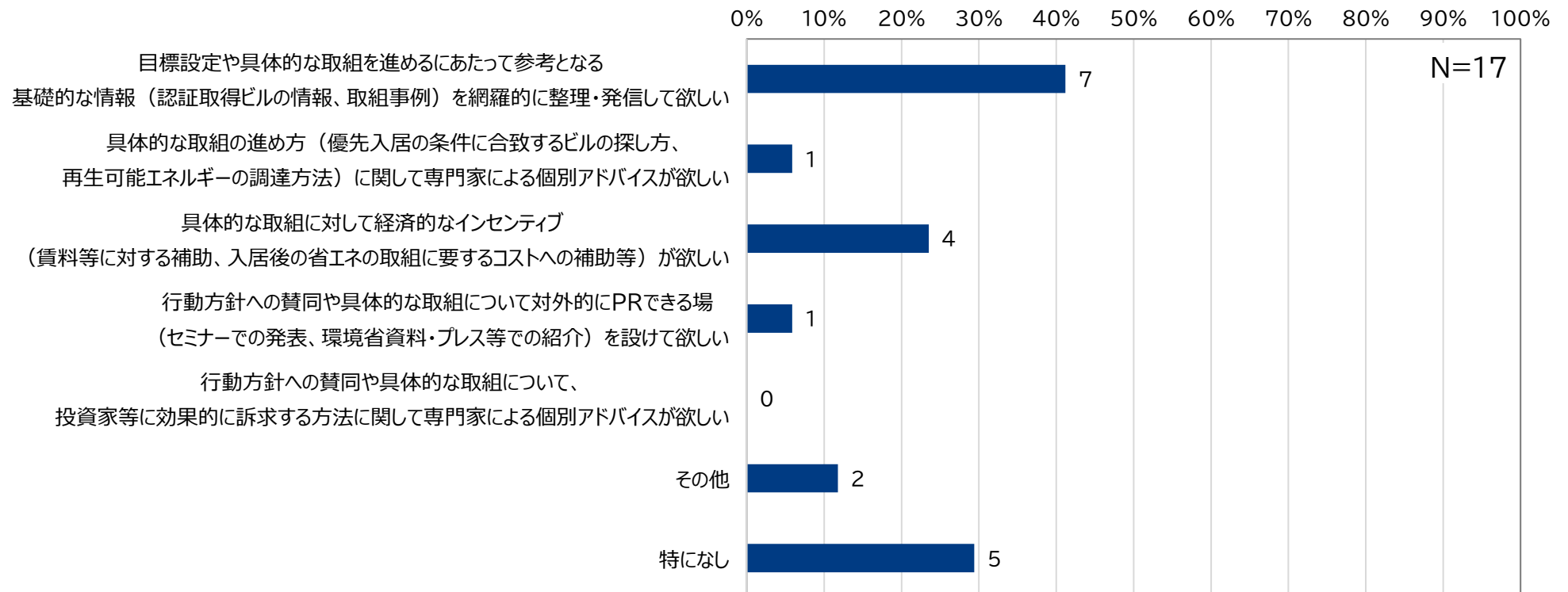


## 2.リーディングテナント行動方針賛同企業向けアンケート結果

## Q16 環境省に期待すること

- 「目標設定や具体的な取組を進めるにあたって参考となる基礎的な情報（認証取得ビルの情報、取組事例）を網羅的に整理・発信して欲しい」という回答が多く、次いで経済的インセンティブを求める意見が多かった。

Q16. 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[MA]



### 3.テナントビルにおけるテナント側の課題 環境関連データ取得が難しいケースの存在

---

## テナントにおけるデータ不足が脱炭素進展のボトルネックに

- Scope2(購入電力等)やエネルギー関連の算定・開示が広がり、月次・物件単位のデータニーズが増加している。一方で、テナントにおいて必要な環境データがオーナーから取得できないという声がある。
- このような環境関連データの不足は、テナントにとって、開示や脱炭素施策実施の大きな課題となる。

### 脱炭素化に係る取り組みのフロー



オーナー・物件により、テナントが環境データを取得するのが困難なケースが存在

## 重要となる環境関連データ

- テナントが脱炭素に係る開示や施策を進めるにあたり、特に重要となるのは専用部における電力やガスの月次使用量データとなる。
- また、CO2排出に係るデータ以外では、水使用量や廃棄物発生量・リサイクル状況等も必要となる。
- 今後、更なるCO2削減対策高度化やGHGプロトコルScope2ガイダンス改定への対応として、1時間単位など粒度の細かい電力使用量データが必要となるケースも考えられる。

### 重要となる環境関連データリスト

CO2排出量算定に必要となるデータ	● 専用部の月次電力使用量(kWh/月)
	● 専用部の再エネ電力調達状況
	● 専用部の月次燃料使用量(都市ガスの場合、m <sup>3</sup> /月) ※または熱使用量(GJ/月)
重要な環境関連データ	● 月次水使用量(m <sup>3</sup> /月)
	● 廃棄物発生量・リサイクル状況(月次/年次)
	● 建物全体のエネルギー使用状況(電力・燃料)
発展的に今後必要となる可能性のあるデータ	● 1時間単位の電力使用量データ(kWh/時)

## (参考)電力使用量詳細データのメリットと取得に係る課題

- 1時間値等の詳細な電力使用量データを活用することで、GHGプロトコルScope2ガイダンス改定への対応だけでなく、より高度な省エネ施策に繋げていくことが可能となる。
- 詳細な電力使用量データを活用にはスマートメーター等による測定が前提となるが、測定を実施していないビルが現状多いと考えられる。そのため、オーナー側/テナント側で新しくメーター等を導入するコストと手間が発生する。
- 仮にテナント側で費用を負担するケースにおいても、オーナー側資産に機器を設置することになるケースが多く、オーナーとの調整が必要となる。

### 電力の詳細データ取得に係るテナント目線の課題(大手テナント企業へのヒアリング結果より作成)

#### 詳細な電力データの活用可能性

- 電力データについて粒度の細かさと即時性を重視し始めている。
- エネルギーデータ分析により、改修が必要な拠点を特定するなど、経営判断に活用するといったフェーズとなっていると感じている。

#### 計測・データ取得に係る課題

- 海外では分電盤に計測機器を設置するという取組も実施している。
- 国内では分電盤がオーナー側の設備であり、権利の問題等で設置に関してオーナーと合意することは非常に難しい。

### 3.テナントビルにおけるテナント側の課題 環境関連データ取得が難しいケースの存在

## 環境関連データ提供に向けて

- 専用部の電力使用量データ提供について、オーナー側で一定の労力やコストがかかるケースもあり、賃貸借契約上でデータ提供を取り決めておくことが望ましい。
- データ共有に係る条項として、テナント/オーナーの両方で環境に係る協働を実施することや、データ提供項目や頻度、形式について盛り込むことが考えられる。
- 入居後の場合は、必要となる背景およびデータ項目リストを共有の上、データ提供依頼を実施する形となる。

#### データ提供に向けたテナント側のアクション例

入居前

- 賃貸借契約上でデータ提供に係る条項を盛り込む
  - ✓ テナント/オーナーの両方で環境に係る協働の合意
  - ✓ データ提供項目、提供頻度、提供形式

入居後

- 必要となる背景及び項目リストを共有し、データ提供を依頼。
  - ✓ 背景(開示、省エネ検討、社内啓発)
  - ✓ 項目(専有部の電力使用量、ガス使用量等)

#### データ提供に係る賃貸借契約書上の条項例

主な項目	条項雛型
協働体制(環境性能)	甲および乙は、本物件の環境パフォーマンス向上に協働して取り組むものとする。
協働体制(執務環境)	甲および乙は、本物件の入居者の快適性の維持・向上に取り組むものとする。
データ共有	<p>甲および乙は、本物件に関する以下のデータを共有することに合意する。            甲は、乙に対し、かかるデータを甲および乙が別途合意した形式で提供するものとする。            甲による提供頻度は年〇回を下回らないものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 電気・ガス・その他燃料の消費量</li> <li>2. 温室効果ガス排出量</li> <li>3. 水の使用量</li> <li>4. 廃棄物の発生量、処理およびリサイクル状況 (上記1～4:必要に応じ加除)</li> </ol>

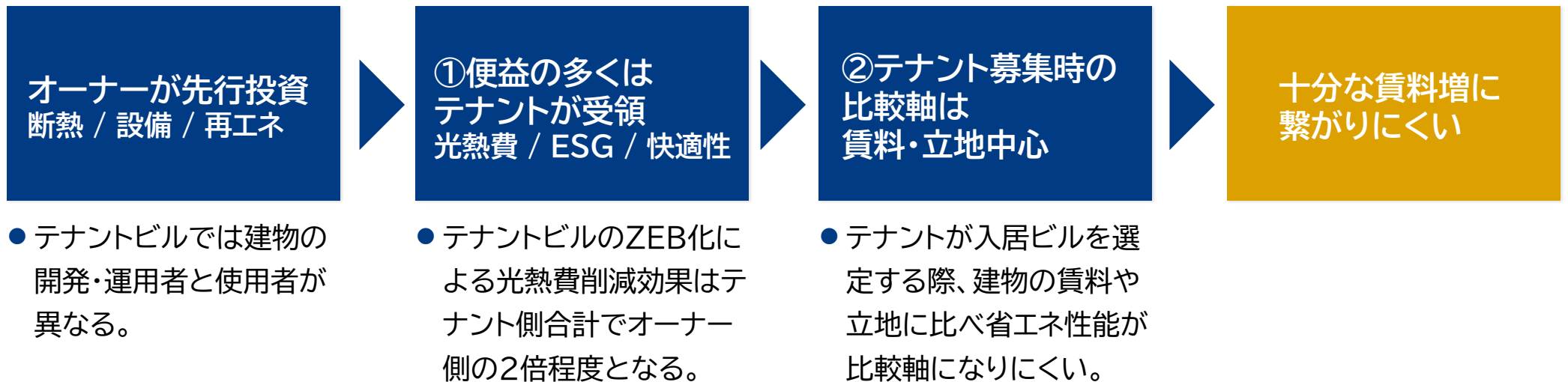
※グリーンリース条項雛型よりデータ共有に係る項目を抜粋  
 出所)国土交通省「グリーンリースガイド」,  
<https://www.mlit.go.jp/common/001206905.pdf><閲覧日:  
 2026年3月6日>

## 4.テナントビルにおけるオーナー側の課題 テナントビルのZEB化に係る投資回収

---

## テナントビルのZEB化に係る課題

- テナントビルZEB化にはオーナー側による相応の先行投資が必要となる一方、①便益の多くはテナント側が受領すること、②テナントによる物件選定の際に省エネ性能が重視されないこと、の2点から十分な賃料増に繋がりにくい課題がある。
- このような投資回収の不透明さがテナントビルにおけるZEB普及拡大のハードルとなっている。



## テナントビルZEB化の評価・賃料反映に向けた施策状況

- テナントビルZEB化の評価・賃料反映に向け、①省エネ性能の表示・比較をしやすいとする、②テナントニーズの顕在化・テナントとの協働、③初期投資の負担軽減、などの施策が実施されている。
- オーナーによる取組案として、省エネ性能ラベルの積極活用や先進テナントへのリーシング、補助事業活用を通じたZEB化ノウハウ獲得による将来的なZEB化コスト低減が挙げられる。

項目	政府による最近の主な施策状況	オーナーによる取組案
① 省エネ性能の表示・比較	国土交通省「省エネ性能表示制度」 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 2024/4より、新築建築物の販売・賃貸の広告等において、省エネ性能の表示ラベルを表示することが求められる</li> <li>● 既存建築物も表示が推奨</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 既存建築物含め、募集・仲介資料に省エネ性能ラベルを表示し、ZEB水準にあることや再エネ設備設置状況をアピール</li> <li>● 光熱費削減に係るコストメリットを訴求</li> </ul>
②テナントニーズの顕在化・協働	環境省「リーディングテナント行動方針」 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 行動方針に賛同する企業・自治体等を募集・公表</li> <li>● テナント企業等のニーズを建物オーナーに伝え、テナントビル脱炭素化を促進</li> </ul> 国交省「グリーンリース」 <ul style="list-style-type: none"> <li>● ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減等について契約や覚書等によって取り決め、その取り決め内容の実践を推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● リーディングテナント行動方針賛同企業等の先進テナントへのリーシング実施</li> <li>● テナント企業と協働で省エネルギー化を進め、一部コストを分担</li> </ul>
③初期投資の負担軽減	環境省、経済産業省 「ZEB普及促進に向けた省エネルギー建築物支援事業」 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 新築・既存建築物のZEB化に資する設備等の導入を支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 補助事業を活用し、ZEB化実績やノウハウ獲得を進め、将来的なコスト削減を図るとともに、賃料増効果検証を通じて投資回収予見性を向上</li> </ul>

## 5.その他(お困りごと等)

---

## 5. その他(お困りごと等)

# その他(お困りごと等)について

---

- 本資料の掲載内容以外にお困りごと等があれば、別紙「ご意見・ご質問記入票」へご記載ください。