

第45回

弁護士からみた
環境問題の深層

馬場 宏平

馬場総合法律事務所 弁護士/
日本CSR推進協会・環境法専門委員会委員

不動産とサステナビリティ

～グリーンリースに関する法的考察～

企業活動において、サステナビリティの視点は必要不可欠となっている。不動産分野においても、環境価値が高く、持続可能であることが求められており、サステナビリティの視点が重要となる。ビルオーナー、テナントの双方にとって経済的メリットを享受することができるグリーンリースは、すべてのビルにおいて導入が可能であり、今後益々注目すべきである。本稿では、不動産分野において環境対策が必要とされている背景を踏まえた上で、グリーンリースの特徴、導入にあたっての留意点を法的観点から考察する。

はじめに

不動産分野においてサステナビリティが求められる背景

持続可能な社会の構築は、国際社会の最優先課題であり、国内でも、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、これまで以上に様々な対応が求められる。

不動産分野（業務部門や住宅部門）におけるCO₂排出量は、日本全体のCO₂排出量の約3分の1を占め、いまだ増加基調にあるのが現状であり*1、対策が急務である。

持続可能な環境価値の高い不動産、即ち「環境不動産」のストックを形成していくことが社会全体として求められており、ESGの高まりにより投資家、ディベロッパー、ユーザーなど様々な市場参加者からも注目され、評価されている。

国土交通省は、2021年7月に国土交通グリーンチャレンジを公表した。その中で、「2050年カーボンニュートラルは、今や世界の潮流となっており、経済社会、産業構造を変革するゲームチェンジをもたらすものである」、「我が国としては、経済と環境の好循環を成長戦略の柱として掲げるグリーン成長戦略を実現し、我が国産業の競争力を強化しつつ、世界のグリーン産業を牽引していく必要がある」という力強い宣言をし、脱炭素社会の実現に向けた基本的な取組方針を示している*2。

大量のエネルギーを消費する建築物分野の脱炭素化を推進するには、省エネの促進が特に重要となる。

環境規制の観点からも対策が必要

近年、不動産への環境規制が強化されており、法規制の

観点からも留意する必要がある。

例えば、建築物の省エネの中核となる法律「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（以下、「建築物省エネ法」という）」によれば、非住宅建築物であって床面積が300m²以上の建築物（特定建築物）については、建築主は、新築、改築または増築時に省エネ基準に適合させる義務を負う（建築物省エネ法11条、同法施行令4条）。適合していない建築物については確認済証の交付を受けることができず、建築に着手することができない。省エネ基準に適合しない建築物を建築すると、違法建築物となり、除却その他是正命令の対象等となる（建築基準法9条等）。

更に、今後も、建築物省エネ法が段階的に改正される予定である。2025年4月1日施行予定の改正事項では、一定規模以下の建築物を除き、建築物の新築、改築または増築時に、建築主は、住宅部分、非住宅部分の区別なく、すべての建築物（増改築の場合には増改築部分）について省エネ基準に適合させる義務を負うことになり（改正後の建築物省エネ法10条）、益々建築物に対する環境規制が強化される傾向にある。

法規制の強化により、今後は環境対策の有無が建築物の資産価値にも影響を及ぼすことが想定され、経済的観点からも対策が必須となってきている。

他方、カーボンニュートラルを実現するためには、新築建築物だけでなく、既存建築物についても、日常的な取組の中で、省エネをはじめとする様々な対策が必要である。オフィスビルの対策として、グリーンリースが注目に値する。

1. グリーンリースとは

グリーンリースとは、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や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、取り決め内容を実践することをいう*3。

エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（省エネ法）や都民の健康と安全を確保する環境に関する条例等、法令で定められたエネルギー消費量、CO₂排出削減に寄与する。ビルオーナーとテナント事業者は、共同して省エネに取り組むこと、更には、ビルオーナーはテナント事業者のエネルギー使用量の把握を行い、情報提供することが求められているが（省エネ法の「工場等におけるエネルギーの使用の合理化に関する事業者の判断の基準」）、グリーンリースはこれらに貢献する取組である。

グリーンリースは、すべてのビルが対象となる。環境性能がよいグリーンビルに限られない。むしろ環境性能がよいビルこそ、取組が一層効果的であり、実践していくことが望まれる。

グリーンリースは、主にエネルギー消費量（照明、空調等）、CO₂排出量の削減に役立つとされているが、それらに限らず、その他、節水・節湯、廃棄物の削減、利用者の快適性の向上（執務環境の改善等）が期待される。

具体的な取組を紹介する。例えば、LED照明が導入されれば、ビルオーナーの維持管理コストが削減され、また、テナントも光熱費削減等の効果を楽しむことができる。更に、ビルオーナーは、グリーンリース料として削減された光熱費等の一部をテナントから収受することで、導入コストの回収を図ることができる。

イメージ図、メリットは図1、表1のとおりである。

ビルオーナーは、より環境性能が高い機器であったとし

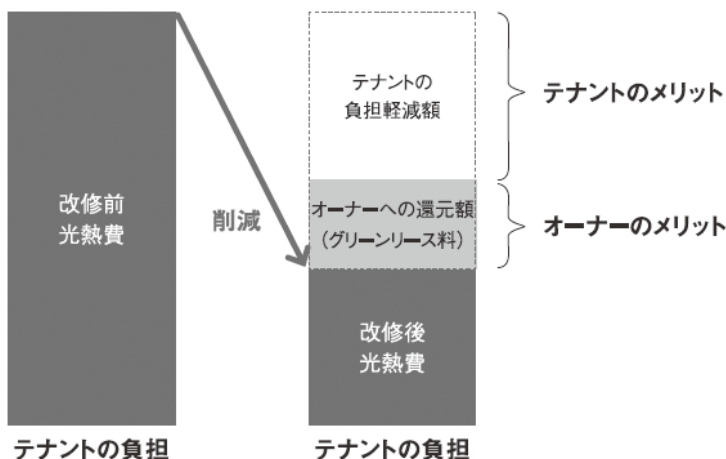


図1 経済的メリットを表したイメージ図

(後述の改修を伴うグリーンリース)

(出典：東京都環境局「グリーンリース実践の手引」より抜粋)

表1 グリーンリースのメリット

	ビルオーナー	テナント
経済的メリット	建物全体の運営コスト削減 ・維持管理コストの削減 ・環境性能が高い設備機器の導入機会の拡大	光熱費等削減
	環境不動産としての価値付与 ・テナント保持の優位性 ・稼働率安定等に基づく NOI改善 ・ESG投資を志向する投資家への訴求力向上	従業員の生産性向上 原状回復費の削減 ・環境性能が高い設備の撤去免除等
社会的メリット	CSR向上 ・環境不動産の普及促進 ・CO ₂ 排出量削減 ・企業イメージアップ	CSR向上 ・環境不動産の普及促進 ・CO ₂ 排出量削減 ・企業イメージアップ
その他 (利用者の満足度)	テナントの満足度向上 ・入居期間の長期化 ビルオーナー・テナント関係性の構築・深化	執務環境の改善・従業員の健康や快適性向上 ・室内空気質の改善 ・温熱快適性の向上 ・室内照度の最適化 ビルオーナー・テナント関係性の構築・深化

(出典：国土交通省「グリーンリース・ガイド」5頁)

でも、設備投資に要する費用を考えると、導入することを躊躇するかもしれない。しかし、時期によっては補助金、助成金を活用できる場合もあり、それらを活用することで経済的負担が軽減され、環境対策を推進していくことができる*4。

2. 類型

①運用改善のグリーンリース、②改修を伴うグリーンリースがある。この2つのそれぞれの取組が一体となって効果を発揮すると言われている。

2.1 運用改善のグリーンリース

運用改善のグリーンリースは、ビルオーナー・テナント間の省エネ・環境配慮・原状回復における協力に関する取組である。

例えば、環境性能・執務環境の向上を目指す協働体制の確立、光熱費請求書やBEMSなどを用いたエネルギー消費量などの情報共有、エネルギー／CO₂排出量削減などの目標設定、環境認証（グリーンビルディング認証・省エネラベリングなど）の取得、ビルオーナー・テナントなどが参加する協議会の開催、オフィスワーカーなどの利用者の快適性への配慮、テナントが省エネ改修を実施した場合における原状回復義務の免除などである。

運用改善のグリーンリースにより、ビルオーナー・テナント間の情報共有や関係構築を進めることで、改修を伴うグリーンリースの実施によって実現される光熱費削減見込み額の算定や、改修後の効果測定等を協力的に進めることができる。

契約条項としては、一般的に努力義務となることが想定される。

2.2 改修を伴うグリーンリース

改修を伴うグリーンリースは、ビルオーナーが実施する省エネ改修投資のメリットがテナントに帰属する場合に、テナントがビルオーナーへメリットを還元する取組である（上記図1参照）。

省エネ改修によってテナントは光熱費の削減という経済的メリットを得ることができるが、その削減分の一部をテナントがビルオーナーに対して「グリーンリース料」として支払うことで、双方が経済的メリットを享受することができる。

契約条項としては、一般的に努力義務ではなく、履行義務となることが想定される。

3. グリーンリース導入にあたってのポイント

グリーンリース導入にあたり、まずビルオーナー、テナント双方にとってどのようなメリットがあるのかを、具体的な根拠をもとに情報共有する必要がある。環境性能が高い設備を導入したとしても、その性能を引き出して十分な効果を得るためにはテナントによる適切な利用が必要となる。そのため、第一段階としては、情報共有ができないまま即時に改修を伴うグリーンリースを導入するのではなく、協働体制の確立や情報共有等を行う運用改善のグリーンリースを進めていき、双方の関係性構築、深化に向けた対話を続けていくことがポイントとなる。

グリーンリースに取り組んだ結果、どの程度環境性能の維持・向上につながったかを客観的に図る基準として、外部機関による環境認証等があり、これらを利用することも考えられる*5。グリーンリースに取り組むことは、こういった環境認証等の加点評価につながる場合がある。環境認証等を利用することにより、恣意的判断によることなく、環境価値の高い活動となっているのかを検証しながら環境対策を促進することができる。

また、改修を伴うグリーンリースを導入する際には、エネルギー消費量削減効果の算定とグリーンリース料の設定について、ビルオーナー、テナントだけでなく、投資家等も含めたステークホルダーが納得できるように、客観的な根拠をもとに算定方法を合理的に説明できるように準備しておく必要がある*6。特に、ビルオーナーがテナントからグリーンリース料の支払いを求める場合、グリーンリース導入によるメリットを説明した上で、テナントから賃料や光熱費の他に支払わなければならない理由をしっかりと説明する必要がある。その際、グリーンリース料を「改修工事への協力金」、「最新設備の使用料」、「節電対策費」といったわかりやすい表現をするとよい*7。

グリーンリース料の設定期間は、導入する設備にもよるが、一般的には、時間の経過に応じて設備の環境性能が陳腐化する可能性を踏まえると、概ね5～10年程度が適当と考えられている*8。

グリーンリース料の支払期間が賃貸借契約期間よりも長くなる場合、まずは賃貸借契約期間に合わせ、残存期間については別途合意の上、次契約（更新後の契約又は新テナントとの間の契約）に引継ぐのがよいと考えられている。

4. グリーンリース契約、条項

グリーンリース導入に際しては、どのような目的、目標のもとで、具体的に何を行うのかを共有する必要がある。契約書、覚書等でできる限り具体的に明記することが望ま

しい。

グリーンリースに関する契約を締結するにあたり、絶対的必要記載事項はなく、当事者間で自由に定めることができる*9。

国土交通省の「グリーンリース・ガイド」や東京都環境局の「グリーンリース実践の手引」で具体的な文例があり、参考になる（図2）。

5. グリーンリース契約の法的留意点

グリーンリース契約は、様々な文例が考えられるところである。特に改修を伴うグリーンリースの場合、努力義務ではなく、履行義務となることが一般的であり、義務違反により損害賠償責任等を負うことになるため、グリーンリース契約締結前の段階で、弁護士に相談する等し、事前に法的留意点を把握して対策した方がよい。

覚書

賃貸人株式会社●●（以下「甲」という。）と借借人株式会社●●（以下「乙」という。）とは、●●年●●月●●日付にて締結した甲乙間の不動産賃貸借契約書（以下「原契約」という。）について次のとおり覚書（以下「本覚書」という。）を締結する。なお、本覚書における用語は、本覚書に別段の定めがない限り、原契約に定めるところによるものとする。

（総則）

第1条 甲及び乙は、●●ビルにおける環境対策を相互に協力して推進する。

（省エネ型機器の導入）

第2条 甲は甲の費用負担の下で、下記の照明器具を導入する。

記

1. 照明器具の内容

●●型LED照明器具（●●W ●●K）
（●●製 品番●●）●●台

2. 照明器具の設置場所及び員数

当該施設内 借借人専有部分（●●坪）
（内訳）
●●階（●●坪） ●●台
●●階（●●坪） ●●台
●●階（●●坪） ●●台

（本サービスの費用）

第3条 1. 第2条規定の機器の導入費用は甲が全額を負担する。また、導入後の保守管理に関わる費用も甲の負担とする。

2. 原契約の定めにかかわらず、第2条規定の機器の交換は甲の責任において行う。但し、乙の故意又は過失によって交換する必要がある時はこの限りではない。

3. 乙は第2条規定の機器の使用の対価として、下記の料金を負担する。

記

最新設備の使用料：月額金●●円／坪*10

（協議）

第4条 導入後の毎月の電力使用量が前年同月の電気使用量を超えた場合、甲乙協力の下その原因を調査し、前条の最新設備の使用料について協議を行うものとする。

（本覚書の効力）

第5条 本覚書は、●●年●●月●●日より発効し、●●年●●月●●日に失効する。

（運用改善の取組）

第6条 甲及び乙は、本物件に関わる以下のデータを共有する。

1. 電気・ガス・その他燃料の消費量
2. 水の使用量

（その他）

第7条 本覚書に定めなき事項は、原契約によるものとする。

図2 グリーンリース契約の文例

（出典：東京都環境局「グリーンリース実践の手引」28頁をもとに筆者作成）

以下に述べる法的留意点も参照しながら、ビルオーナー、テナントそれぞれが「こんなはずではなかった」という事態が起こらないように、双方が十分に理解し、納得した上で合意することが望まれる。

5.1 テナントごとにグリーンリース料の金額や算出方法に差異を設けることはできるか。

テナントごとの合意内容によるため、契約自由の原則からすると可能である。

しかし、同一設備を導入したにもかかわらず、テナントごとに算出方法が異なると、公平性を欠き、不満が出る可能性がある。グリーンリースはビルオーナー・テナント双方にとってウィンウィンの関係を構築し、深化させるチャンスでもある。ビルオーナーは、テナントから「グリーンリース料名目で不当な利益を得ており、公序良俗違反であり、無効である」などと言われることがないように留意する必要がある。

そのようなことがないようにするために、ビルオーナーは、あるテナントから他のテナントとグリーンリース料に差異があることを指摘された場合でも、客観的資料を示しながら、グリーンリース料の算定方法について合理的な説明ができるように、グリーンリース契約締結前の段階から備えておく必要がある^{*11}。

5.2 合意したグリーンリース料について、契約期間中に増額又は減額請求することはできるか。

建物の賃貸借においては、賃貸借契約継続中であっても、将来に向かって、賃料の増額又は減額の請求をすることができる（借地借家法32条）。これは、建物の賃貸借契約が比較的長期に及ぶ場合が多く、契約締結当時と経済情勢等が大きく変わることがあるため、賃料が不相当になった場合にその増減の請求を認めるものである。

では、賃料と同様、合意したグリーンリース料について、後日増減請求することはできるか。

過去には、共益費の増減請求の可否が争われた裁判例があり、参考になる^{*12}。

共益費の増減請求の可否が争われた裁判例を参考にすると、グリーンリース料の増減請求の可否は、ビルオーナー・テナント間で合意したグリーンリース料の性質により、判断が分かれると思われる。即ち、グリーンリース料を賃料と区別せずに賃料の一部として合意された場合等、実質的に賃料と同視できるものであれば、増減請求は認められるが、他方、グリーンリース料を支払名目だけでなく、算定方法等も賃料とは独立し、区別した上で、賃料と

別に支払うものである旨合意されたものであれば、基本的に増減請求は認められないと解される^{*13}。

もっとも、解釈により判断が分かると、当事者としては不安定な状況となる。そのような状況にならないようにするために、グリーンリース契約締結時の段階においてグリーンリース料の性質を明確にした上で、増減請求の可否、判断基準や考慮要素等を契約書にはっきりと明記し、当事者双方にとってグリーンリース契約当初から予見可能な状況にしておくといよい。

5.3 グリーンリース料の未払いがある場合、賃料未払いの場合と同様に、賃貸借契約の解除事由になるか。

テナントは、賃料の未払いがなかったとしても、グリーンリース料を継続して支払わないなどグリーンリース条項に違反した場合、賃貸借契約上の信頼関係が破壊されたと認められる事情があれば、賃貸借契約の契約解除事由となる可能性がある^{*14}。

各事案により判断は異なるが、賃料の場合、一般的に3カ月以上未払いが続くと賃貸借契約の解除事由になる可能性が高いこと等を踏まえると、グリーンリース料の場合も、未払いが一定程度続く等し、信頼関係が破壊されたと認められる状況となれば、テナントはビルオーナーから未払分のグリーンリース料を請求されるだけでなく、賃貸借契約を解除され、賃借物件からの退去を余儀なくされるリスクがある。

テナントは、合意したグリーンリース料について、支払義務が発生する以上、賃料と同様、未払いがないよう十分留意する必要がある。

5.4 グリーンリース契約締結後、当事者が変更された場合

グリーンリース契約が賃貸借契約の存在を前提とする契約であることを踏まえると、当事者の変更に伴うグリーンリース契約の承継の有無は、賃貸借契約の地位の承継の問題と同様に解されよう。

即ち、ビルオーナーが変更した場合、所有権移転登記を具備することにより、賃貸人の地位が新ビルオーナーに承継されることに伴い、グリーンリース契約に伴う権利義務も、新ビルオーナーに承継される。

他方、ビルオーナーがグリーンリース契約を締結した旧テナントとの賃貸借契約が終了し、新テナントと新たな賃貸借契約を締結した場合、グリーンリース契約に伴う権利義務は新テナントに承継されず、別途新テナントと合意が必要となる。

オーナーは、これらの点を踏まえ、グリーンリース料をどの程度の期間受領することにより投資した設備費用がどの程度補填できるのかを把握し、万一、中途解約された場合のリスク対策（違約金の合意等）などについても、検討しておくといよい。

5.5 グリーンリースを導入する方法として、賃貸ビルの館内規則等に規定することですべてのテナントに対して環境対策を求めることはできるか。

脱炭素社会、サーキュラーエコノミーへの共同の取組が急速に広がる中、ビルオーナーとテナントも双方が協力し合い、賃貸借契約当初は想定していなかった環境対策が必要となることが想定される。ビルオーナーは、グリーンリースを導入する方法として、賃貸ビルの館内規則等^{*15}にグリーンリースの条項を規定することですべてのテナントに対してその環境対策を求めることはできるか。

例えば、館内すべてをLED照明に変更するといったように、省エネ対策として行う改修工事の内容が各テナントに対して共通のものであれば、ビルオーナーとしては、グリーンリースの条項を館内規則等に定め、同一ビル内のすべてのテナントに対して一律に環境対策を求めていくことが考えられる。

しかし、その場合であっても、ビルオーナーが館内規則の内容を一方的に変更してテナントに対してグリーンリース料を支払うように求めると、基本的にはテナントごとに個別の同意がない限り、各テナントはその支払義務を負わない。

ビルオーナーとしては、賃貸借契約の更新時等において、賃貸借契約書を作成する際、「館内規則の交付を受けた上で、館内規則を遵守する」旨の条項を加え、これらについても合意した事実を証拠化する等工夫が必要となるが、それ以前の問題として、テナントにとって不意打ちとならないように、十分な説明と対話を経て、テナントが納得してから合意するように努めるべきである。

おわりに

不動産分野における環境対策は急務であり、今後は不動産の資産価値にも関わることが想定されるため、経済的観点から見ても対策が急務である。

グリーンリースは、環境に配慮した取組をしながら、ビルオーナーとテナントが経済的メリットを享受できるというウィンウィンの関係を構築、深化させることができる。

賃貸借契約は、賃貸人・借入人の信頼関係を前提とする継続的な契約であり、その関係性をより強固にしていく上

でも有効である。

すべてのビルが対象となり、ビルの現状にあった様々な取組ができるため、今後更なる活用が望まれる。

- *1 国土交通省「環境価値を重視した不動産市場形成にむけて」
https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000107.html
- *2 その他、国土交通省では、「不動産分野における『気候関連財務情報開示タスクフォースの提言』対応のためのガイダンス」等、各種の指針やガイダンスが公表されている。
- *3 国土交通省「グリーンリース・ガイド」2頁
<https://www.mlit.go.jp/common/001206902.pdf>
- *4 例えば、過去の補助金、助成金を見ると、既存のオフィスビル等住宅以外の建築物に関する省エネルギーの改修工事に要する費用を補助する「既存建築物省エネ化推進事業」(国土交通省)、「グリーンリース普及促進事業」(東京都)等、省エネ改修を促進するための様々な補助金、助成金がある。
- *5 国土交通省「グリーンリース・ガイド」19頁。不動産に関する認証としてはCASBEE、BELS、DBJ Green Building認証、不動産事業を行う事業者の評価指標としてはGRESB等が日本において普及している。
- *6 削減効果の算定とグリーンリース料の設定についての詳細は、東京都環境局「グリーンリース実践の手引」26、27頁を参照。なお、省エネ対策でグリーンリースを導入する際は、省エネ対策に関する公的相談窓口、省エネ対策サポート事業者などの支援も受けながら、進めていくことも考えられる。
- *7 東京都環境局「グリーンリース実践の手引」31頁。
- *8 国土交通省「グリーンリース・ガイド」23頁。
- *9 グリーンリース契約は、普通賃貸借契約、定期借家契約のいずれでも契約可能である。
- *10 文例では、グリーンリース料の設定方法について、一定額を支払う定額制としたが、その他に、削減連動制（省エネ改修により削減された電気料金の●%相当額等）、従量制（実際の電力使用実績に応じた金額とする方法で、1kWh当たり●円等）といった方法がある。
- *11 一般的には、賃借面積や施設の利用状況等に応じてグリーンリース料に差異を設けることは合理的であると考えられている（国土交通省「グリーンリース・ガイド」47頁）。
- *12 例えば、共益費について、当該事案において実質的には賃料と同視して考えられるべきものと解釈されて、共益費の増減請求を認めた裁判例がある（東京地判平成元年11月10日）。他方、賃料とは別に共益費を支払う旨の契約が締結された場合、共益費名目で支払われ、賃料とは独立して決定され、かつ支払われるものであること等を考慮した上で、共益費の増減請求を認めなかった裁判例もある（東京地判平成18年10月25日）。
- *13 なお、国土交通省「グリーンリース・ガイド」47頁によれば、グリーンリース料の会計・税務処理に関する取扱いに関して、「グリーンリース料は、基本的に専有部の電気料金をベースとしているため、「賃料・共益費以外の諸費用」として位置付けられることが妥当」とされている。
- *14 国土交通省「グリーンリース・ガイド」46頁。
- *15 賃貸ビルの館内規則は、館内細則、管理規約、使用細則等と名付けられることもある。賃貸借契約において遵守義務を負うものとされた賃貸ビルの館内規則を借入人が遵守しない場合、借入人の契約上の義務違反となる。なお、賃貸ビルの館内細則は、区分所有法に則って設定した分譲マンションの管理規約とは法的性格を異にするものである（渡辺晋著『【改訂版】建物賃貸借』245頁）。