

Topic128 最近のグリーンリース事情(米国編)

東日本大震災において被害にあわれた地域の皆様に、謹んでお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興をお祈り申し上げます。

新築建物だけではなく、既存建物の建物性能の改善の必要性を感じている関係者は、建物を効率的に運用するための仕組みづくりなどを地道に進めています。そこで欠かせないのがグリーンリース。Topic97(2009年4月)で初めて取り扱って3年以上が経ちましたので、最近のグリーンリース事情を紹介いたします。

1. グリーンリース情報の拠点⁽¹⁾

米国エネルギー省(DoE)は、2012年3月20日に“グリーン・リース・ライブラリー(GLL)”を立ち上げた。グリーンリース契約書のフォーム、グリーンリース取組事例、各組織のグリーンリース指針などが、GLLのウェブサイトで公開されている。GLLは以下の組織のグリーンリース普及活動等の協働の結果生まれ、ウェブサイトは市場変革研究所(IMT)によって管理されている。

- ・ 一般調達局(GSA)(村上注:連邦政府の資材調達・共有、官公庁ビルの建設・管理などを行う連邦政府の組織)
- ・ 米国エネルギー省 エネルギー効率・自然エネルギー局(EERE) 建物技術プログラム
- ・ 商業不動産エネルギー同盟(CREEA)
- ・ 建物所有者管理者協会(BOMA)
- ・ ニューヨーク大学 Shack 不動産研究所
- ・ 天然資源保全協会(NRDC)
- ・ エネルギー高効率建物拠点(EEB Hub: フィラデルフィア)
- ・ ロッキーマウンテン研究所

2. グリーンリースとは⁽²⁾

(1)定義

世界共通の定義はないが、GLLの関係者はグリーンリースを以下のように定義する。

「建物所有者とテナントが、持続可能性に関する概念を含むことおよび持続可能性に関する改善に係る費用と便益の配分について同意した賃貸契約。目的は、“誘因分離”問題*を最小化するように誘因の調整を行うこと。」

* 村上注: “Split incentive” problem 建物所有者が省エネ機器のような持続可能性に関する改善に係る費用を負担しても、その結果としての便益(電気代削減など)をテナントが享受するのであれば、持続可能性に関する改善を行う誘因が建物所有者とテナントとで分離してしまっって建物の適切な改善が進まないという問題。厳密にはグロスリース、ネットリースなど契約形態によって異なる。

(2)グリーンビルのための契約?

グリーンリースとは、グリーンビル認証を受けた建物でのみ用いられる契約形態とは限らない。持続可能な建物を目指す全ての建物(現状では持続可能に関する改善が不十分な建物を含む)において、グリーンリースを利用できる。

(3)なぜグリーンリースが必要なのか？

不動産/建設業界で最も持続可能性分野への取り組みが進んでいるのは建築基準法(building codes)である。しかし、建築基準法は基本的に建物使用許可証(村上注:日本の検査済証のようなもの)が発行されるまでの問題に対応するものであって、建物運用段階の問題に対応するものではない。

建物運用段階の問題に取り組み始めた地方自治体や州もあるが、現時点では建物性能情報の開示に限られていて、建物の運用段階におけるあるレベル以上の性能までは求めていない。法や規制で求められていないのであれば賃貸借契約で対処しようという流れであるが、一番問題となるのは「誘因分離問題」である。この問題を解決するツールが、グリーンリースである。運用に関する法的な要求事項はなくても、GSA が全米の様々な気候帯の物件でグリーンリースを成功させ、BOMA のグリーンリースガイドが市場で既存の法律に反するとの恐れを持たれずに受け入れられているのは、グリーンリースが「誘因分離問題」を最小限にするからである。

また、新しい高性能な建物がより効率的に運用されているとは限らないという問題がある。たとえば、LEED 認証建物の中にはエナジー・スターの認証が取れないものもある。これは、LEED が設計に関する基準で(村上注:LEED にも運用に関する基準はある)、エナジー・スターが運用に関する基準であるからである。建物そのものの仕様は素晴らしくても、運用がお粗末では期待された性能は発揮されない。建物の運用に関する基準であるエナジー・スターでは、築古の建物であっても非常に効率的に運用されていれば、新しい建物以上の評価結果となりうる仕組みになっている。

(4)契約期間の途中でグリーンリースに変更することは可能か？

法的な問題は弁護士を介して調整する必要があるが、基本的にテナントと建物所有者双方が同意していればグリーンリースを始めることはできるはずである。また、契約書を変更することが難しい場合は、覚書(MOU)レベルでグリーンリースにかかる条項の取り組みを始めることもできる。英国の“Better Buildings Partnership”という団体は、建物所有者向けのMOUの書式を準備している⁽³⁾。

出典

- (1) http://apps1.eere.energy.gov/news/progress_alerts.cfm/pa_id=699 (accessed on 2012/07/23)
- (2) <http://www.greenleaselibrary.com/webinar.html> (accessed on 2012/07/23)
- (3) <http://www.betterbuildingspartnership.co.uk/working-groups/green-leases/> (accessed on 2012/07/23)

(村上の独り言)

梅雨が明けて本格的に暑くなりました。しかし、寒さには弱くても暑さには比較的強い私にとって、夏は好きな季節です。夏の好ましい点は多々あげることができますが、そのうちの一つは「洗濯物があつという間に乾く」です。家事も一手に引き受けなければならない勤め人にとっては、重要な夏のチャームポイントといえます。

乾燥機が嫌いなため、「洗濯物を気持ちよく効率的に乾かす」というのは季節によっては頭の痛い問題です。特に梅雨の時期は、朝晴れていても洗濯物をベランダに干したまま会社に行くことは憚られますし、週末に天気がくずれるといつ大物を洗濯すべきか迷いますし、週の半ばに突然からりと晴れたりしたら“洗濯するから休みます”といって会社を休みたくなる葛藤と闘ったりしますし、いろいろと悩ましいものです。

その点、盛夏の休みの日は、朝干したシーツが昼には乾き、昼干した衣類が夕方には乾き、夜の洗濯物が朝には乾き、と何でもばんばん気持ちよく乾いてくれて爽快です。扇風機のゆるい風にあたりながら、ベランダではためく洗濯物から垣間見える夕焼けに染まった空を眺めるのも、夏の休日の夕方のお楽しみの一つです。

ところで、ベランダや庭にはためく洗濯物というと、国や地域によっては街の景観を乱して地区の不動産全体の価値を下げるものと認識されている場合があります。ニューヨークなんて場所によっては洗濯物を外に干していると苦情が来るそうですし、イギリスも一般的な住宅街の庭先に洗濯物を見かけることはまずありません。ほんのり暖かい洗濯物を取り込むとき、日本でよかったと思います。

バックナンバーはこちらからどうぞ！

「ERS Sustainable Site」 <http://www.brown-green.com/index.html>

未来が変わる。
日本が変わる。

チャレンジ
25

ERSはチャレンジ25に参加しています。