

Topic 97 グリーンリース

こんにちは、村上です。

Topic95 で英国における環境に優しい賃貸契約“グリーンリース”の状況について少々紹介しましたが、興味深い分野なので世界の動向を調べてみました。今号は、テナント向けにグリーンリースの手引きを発行したオーストラリアの不動産会社の話題です。

1. グリーンリースガイドを発行した不動産会社

インヴェスタ社 (Investa Property Group) は、オーストラリア最大規模の総合不動産会社である。環境に対する取り組みに力を入れている企業で、2008 年にはオーストラリアで最も権威ある環境大賞 (the 2008 Banksia Climate Change Award) を受賞。所有するオフィスビル物件平均で、2003 年度と比較して、CO2 排出量は 23%、天然ガス使用量は 43%、電力使用量は 21%、各々削減させている⁽¹⁾。

オフィスビル管理の根本的な目的は、生産性が高く効率的に働ける場を提供することである。インヴェスタ社は、最善のビル管理を行うためには快適さや環境に優しい活動、空調や清掃などを提供する当たり前のサービスにとどまらず、テナントと環境が協調的なアプローチを採ることが必要であると考えている。そこで同社は、環境に優しいオフィス作りを目指す**テナント向け**に、「商業オフィステナントのための環境に優しい賃貸ガイド (green lease guide for commercial office tenants)」を 2006 年 12 月に発行した (2007 年 11 月再販)⁽¹⁾。

2. グリーンリースガイドの内容⁽²⁾

ガイドは、以下の 4 章からなる。

第 1 章: なぜグリーンリースなのか?

第 2 章: ビルオーナーの義務

第 3 章: テナントの義務

第 4 章: グリーンオフィス運営のための秘訣

第 1 章で、グリーンビル/グリーンリースに取り組む意義やメリットといった基本的なことを説明した上で、第 2 章ではビルオーナーが取り組むべき項目 (テナントがビルを選ぶときにどこを見るべきか)、第 3 章ではテナント自身が取り組むべき項目を整理し、各項目にはチェックリストがあり、どういう点に注意するべきかが示されている。第 4 章には、環境に優しいオフィス作りに役立つ内装や設備機器 (コピー機や照明など) を選ぶ際の秘訣などがまとめられている。

第 1, 4 章の詳細は割愛し、第 2, 3 章の項目を以下に示す。

<第 2 章: ビルオーナーが取り組むべき項目>

(1)室内空気環境、(2)省エネ/低地球温暖化ガス排出、(3)環境に優しく健康的な通勤手段、(4)低水道水利用率、(5)事業系廃棄物のリサイクル、(6)清掃、(7)ビル管理とテナントサポート

※チェックリストの一例((1)室内空気環境)

- ・ 二酸化炭素濃度は定期的に測定されているか(リターン空気や循環空気全てに対して)
- ・ 冷暖房空調設備は定期的に点検され、不純物は取り除かれているか
- ・ 室内空気の質は定期的に検査されているか
- ・ メンテナンス契約では塗料・シーリング剤・接着剤に対してVOC 不含あるいは低含有のものを指示しているか
- ・ 特定の夏季及び冬季の期間、室内温度をモニタリングし管理しているか
- ・ 問題があった場合に迅速な対応がとられているか

<第3章:テナントが取り組むべき項目>

テナントが取り組むべき項目は、入退居時のテナント工事に関するものと、日々のオフィス管理と運営に関するものとに大別され整理されている。

3.1 節 テナント工事

(1)Green Star Office Interior Rating*¹ の格付け、(2)豪建物地球温暖化ガス格付け*²(賃貸借用)、(3)照明、(4)床仕上げ材、(5)壁と天井、(6)建具類(ドア、備え付け家具、簡易台所)、(7)間仕切り、(8)一般的な事務用家具類、(9)台所付属器具と設備、(10)塗料、シーリング剤、接着剤、(11)洗面所と便所(テナント側設置工事範囲)、(12)追加空調設備、(13)個別計測器と“高性能”計測器、(14)室内植物、(15)入居及び退出時廃棄物管理

3.2 節 オフィス管理と運用

(1)会社の方針と手順、(2)高性能オフィス機器の購入(電化製品)、(3)オフィス機器の管理(電化製品)、(4)文房具及び消耗品の購入、(5)照明及び冷暖房空調設備の管理、(6)廃棄物管理、(7)環境に優しく健康的な通勤手段、(8)電力供給契約(グリーン電力購入など)、(9)清掃及びメンテナンス契約

※チェックリストの一例(3.1(3)照明)

- ・ 一般的な事務所用照明(高効率蛍光灯、電子安定器(10W/m²以下))
- ・ 特殊な照明(小型蛍光灯あるいはLED)
- ・ 照明制御(適切な区分と太陽光とを連鎖させた包括的照明制御システム)

注)室内設備はオーナーが設置しているものもあるので、チェックリストではテナント持ちかオーナー持ちかもチェックするようになっている。

* 1: オーストラリアグリーンビル協会(the Green Building Council of Australia)が開発し運用する環境建物性能評価システム“Green Star”のうち、オフィス内装用評価システム

* 2: the Australian Building Greenhouse Rating。現在はオーストラリア建物環境評価システム(the National

Australian Built Environment Rating System: NABERS)と合併し、NABERS Energy for officesと改称。NABERSは、既存ビルの運用実績に基づいて、建物の環境への影響を評価するシステム⁽³⁾。オーストラリアのオフィスビルの1/3がこの格付けを受けている⁽²⁾。

出典

- (1) <http://www.investa.com.au/Corporate/Default.aspx> (accessed on 2009/04/21)
- (2) <http://www.investa.com.au/Common/Pdf/Sustainability/GreenLeaseGuide.pdf>
(accessed on 2009/04/21)
- (3) <http://www.nabers.com.au/> (accessed on 2009/04/21)

(村上の独り言)

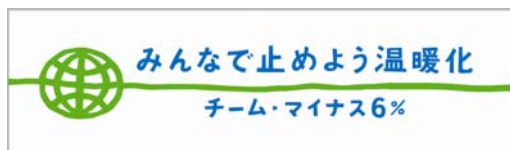
先週あるシンポジウムに行った。2050年に希望の持てる日本社会とするために今なにをすべきか、をさる大学と民間シンクタンクが4年間共同研究した成果を発表する場であった。期待以上の内容で思いの他示唆に富む話を聞くことができ、会う人会う人に感想を語ってまわっている。

ところでこの研究、**現在の日本は希望が持てない社会**である、という問題点からスタートしている。これは国連の調査やら日本政府の調査やらに基づいてそう言っているのであって、大学の先生やシンクタンクの方々の独断と偏見ではない。あまり社会の希望云々など意識したことがなかったけれど、客観的データや賢い人々からそう言われると、そうなのかなあと不安になる自分が情けない・・・みんな、日本社会は希望なし！と思っているのか？

そこで、長のイースター休暇から帰ってきた英国人にアウトサイダーとしてこの点についてどう感じているか尋ねてみた。まだ日本に2年強しか住んでいないし、英国人として日本人から大切にされているので、日本社会に絶望した様子はない。自害する人や家庭内での殺傷事件の多さなど驚かされた面も多々あるようだが、日本社会の希望の有無については明言せず、代わりに英国の事情を教えてくれた。英国国民の半数が、英国以外の国で暮らしたいと望んでいるとのこと。日本だけじゃないよ、という慰めだったようだ(この“慰め談”は、地球温暖化問題などへと広がり、それはそれで面白いのですが、いずれ機会があれば紹介します)。

バックナンバーはこちらどうぞ！

「ERSのグリーンビルサイト」：<http://www.brown-green.com/>



イー・アール・エスはチーム・マイナス6%に参加しています。