

第4章 契約内容（ESCOサービス契約）

ESCO 事業における契約は、一般の工事請負契約と異なり、顧客の利益保証を伴うため、事業実施の条件や、契約期間中の ESCO 及び顧客の権利、義務に関する合意、ベースラインの設定・調整方法、計測・検証の方法等多岐にわたる合意が必要となる。

本章では、ESCO 事業で必要となる契約の構成を示し、顧客が ESCO 事業者と契約を結ぶ際に含まれるべき条項の内容を説明する。実際のビジネスでは、全ての条項が必要になるとは限らないが、ここでは必要と考えられる条項を網羅的に整理している。従って、実際に契約を結ぶ際には、ここで示す条項のうち必要なものを選択し、契約書を作成することが現実的である。第 4.2. -1 表及び第 4.2. -2 表にギャランティード・セイビングス並びにシェアド・セイビングスの標準契約書を示す。尚、契約の条文は昨年度の「ESCO 実証プロジェクトの評価に関する調査 報告書」に準拠している。

4.1. 契約書の構成

(1) ギャランティード・セイビングス契約

1) 包括的エネルギー診断

ESCO は、省エネルギーの可能性のある建物、設備の包括的エネルギー診断を行い、それに基づいて包括的エネルギー管理計画を作成し、顧客の了承を得なければならない。なお、包括的エネルギー計画には以下の項目が含まれている必要がある。

a. 可能性のある設備の検討と包括的エネルギー管理計画

ESCO は、可能性があると考えられる省エネルギー技術を検討し、その検討結果（設備リスト等）を報告する。

b. ベースライン

省エネルギー効果を計算する際の基準となる、ベースラインの設定方法を示す。

c. 省エネルギー量

改修により実現する省エネルギー量の計算を示す。

d. 節減額

改修により実現する経費削減額を示す。計算根拠となるエネルギー単価の設定あるいは計算方法についても示す。

e. 快適性能の維持

改修工事後も、当該建物が現在提供する機能と快適性（暖冷房、照明等）が維持されることを証明する。

f. 利用可能な融資・リースなどの検討

顧客が利用可能な融資、リースなどの条件を設定する。

g. エネルギー経費削減額の保証

改修により実現される経費削減額のなかで、ESCO が保証する条件を明記する。

h. 包括的エネルギー管理計画の変更

顧客が包括的エネルギー管理計画を変更、または契約を終了できる場合の条件を示す。

i. 包括的エネルギー管理計画の適用

包括的エネルギー管理計画の合意が契約遂行の条件になることを明記する。

2) 契約期間

契約開始は契約締結時とするが、別途機器の稼働が可能となる「開始日」を設け、「開始日」からの契約期間（X年間）を明記する。

3) 資金手当

a. 資金調達義務

顧客は、ESCO 事業を遂行するための資金調達を行う義務を負い、金融機関との契約を遂行する。ただし、資金調達に関して ESCO が協力する場合にあってはこの限りではなく、その旨を明記する。

b. 事業費見直しへの対応

下請け業者が提出した見積書などによる事業費の変更や、顧客が契約に定める以外の追加的な設備工事を要求する場合の、両者の合意内容を記す。

4) 機器の設置

a. 施工期間

施工期間については ESCO が責任をもって厳守することを明記する。

b. 必要な許可検査

設備機器の設置、運転に関する必要な検査、許可に関する ESCO の責任範囲を示す。

c. 許可、検査を受ける場合の顧客の責任

必要な検査、許可を得る場合の、顧客の責任範囲を示す。

d. 設備運転に関する顧客の社員教育

施工後、運転、管理が適切に行えるよう、顧客の社員教育を ESCO が行う旨を示す。

5) 支払条件

ESCO の中間報告書、中間請求書の提出義務、顧客の支払い義務、また支払額の合計の上限などの支払条件を以下の項目で示す。

a. 中間報告

b. 請求書

c. 支払方法

d. 経費の上限

6) 機器の設置場所と立ち入り

a. 設置、操作に関する場所

顧客は、ESCO、建設業者、下請け業者等が機器の設置、操作のための場所を提供する。

b. ESCO 及び下請け業者の立ち入り

顧客は、ESCO、建設業者、下請け業者等が施工、調整、検査、監視の為に立ち入ることを承認する。通常営業時間内外、緊急時と各場合についての規定を含める。

7) 機器サービス

a. 顧客による操作、点検、維持

顧客が操作、点検、維持を行うことができるように、ESCO は顧客の社員教育に対する責任を持つ。

b. 機器の操作、メンテナンスに関するマニュアル

ESCO は顧客に対し、機器の操作、メンテナンスに関するマニュアルを作成する。

c. 機器の故障、事故への対応と責任範囲

機器の動作に緊急又は、危険な状態が認められた場合への対応事項を示す。

d. 顧客の行為

顧客の建物、機器を適切に管理する義務内容を示す。

8) 機器の変更・更新

ESCO が計画した以上の経費削減効果が期待できる改修について提案した場合など、機器の変更、更新に関する両者の合意方法等を示す。

9) サービスに関する基準

a. 快適性能の維持

ESCO は現在顧客が得ている快適性能（暖冷房、給湯等）を損なうことのないよう維持する義務を負う。

b. 施工業者、下請け業者の行為

施工、調整、検査、監視のために、施工業者や下請け業者が行う行為の全ての責任は ESCO が負う。

c. 顧客の義務

顧客はメンテナンスに関するマニュアルに従い運転管理を行う責任を負い、これに顧客が従わない結果、計画した削減量が実現しない場合の措置などを記載する。

10) 経費削減額の分配

- a. 経費節減額からの ESCO の取り分
毎年の経費削減額のうち ESCO が受け取る上限額を設定する。
- b. 当初の計画以上の経費削減が実現した場合の措置
当初の計画以上の経費削減が実現した場合の ESCO が受け取る割合の上限を設定する。

11) 削減の保証と補償

- a. 経費削減額の保証
ESCO は顧客が受け取る経費削減額を保証する。
- b. 削減経費の補償
資金融資を受ける場合と、自己資金の場合により、契約内容は異なると考えられる。
 - ア. 融資を受ける場合は、実現する経費削減額が、顧客が負担すべき経費（貸し手に対する返済等）を下回る場合については、ESCO がこれを補償する。
 - イ. 自己資金の場合は、顧客に還元する利益の下限を合意し、実現する経費削減がこれを下回る場合については、ESCO がこれを補償する。
- c. 削減額の計算方法
削減額は、エネルギー消費量削減、エネルギー転換、低価格料金への変更、エネルギー管理経費の削減による削減額の合計とするなど、削減額の計算方法を示す。
- d. 経費削減への疑義
経費削減額について、顧客と ESCO の間に見解の相違が生じた場合の対応を示す。

12) 独立診断

経費節減額の計算に顧客が疑問を持つ場合は、第 3 者にエネルギー診断を依頼することができるなど、独立診断が認められる場合の条件を示す。

13) ベースラインの調整

- a. ベースラインの調整
使用状況の変化または構造変化が認められる場合の、顧客の報告義務について、またその場合のベースラインの変更措置について記載する。
- b. ベースラインの調整手続き
顧客からベースラインの変更を求められた場合、ESCO が修正案を計算して提出する手続き、条件を示す。
- c. ベースラインの修正費用
ベースラインの修正にかかる経費は顧客の負担となるが、プログラム費用^{*1}とし、経費削減分で補填されるなど、ベースラインの修正費用の責任について記載する。

*1 プログラム費用：顧客から貸し手に対しなされる全ての費用

14) 免責

第3者の行為による損害など、顧客と ESCO が互いに責任を持たないものの条件、及びそれに対する措置に関して記載する。

15) 災害、差し押さえ等

災害、差し押さえ等があった場合は、ベースラインの調整が必要になるため、その際の顧客の報告義務、及び ESCO の対処方を記載する。事実上契約を終了せざるおえない場合の条件等についても触れておく。

16) 機器の損傷、破壊

顧客が機器を損傷あるいは破壊した場合の顧客の責務範囲、ESCO がとりうる措置について記載する。

17) 不可抗力への対応

天災、政府又は司法当局の指導、暴動、労働紛争、又は物質の欠乏、火災、爆発、洪水などの不可抗力によりプロジェクトの遂行ができなくなった場合への対応を示す。

18) 契約不履行

a. 顧客による契約不履行

顧客による契約不履行とする範囲を示す。

b. ESCO による契約不履行

ESCO による契約不履行とする範囲を示す。

19) 顧客による契約不履行後の賠償措置

顧客による契約不履行の場合の ESCO の権利を示す。

20) ESCO による契約不履行後の賠償措置

ESCO による契約不履行の場合の顧客の権利を示す。

21) 調停

紛争、クレームなどの調停に関する措置について記載する。

22) 譲渡

ESCO による本契約により発生する、権利、債権、義務等の譲渡、または顧客による所有権を第三者に譲渡する場合の条件を記載する。

(2) シェアド・セイビングス契約

1) 用語の定義

契約書内で用いる用語の定義をする。

2) 顧客の情報提供

顧客は、ESCO の調査準備を支援するために必要な情報を提供する。

3) 包括的エネルギー管理計画書の作成

ESCO は顧客から提供される情報を基に、包括的エネルギー管理計画書を作成し、以下の項目に関する説明または情報を記載する。

- a. 包括的エネルギー管理計画書作成について
- b. ベースラインの設定
- c. 設置する設備の仕様
- d. 役務基準変更
- e. エネルギー節減量の計算方法
- f. 最低節減額の保証
- g. 業務範囲
- h. 契約期間と ESCO への支払い割合
- i. 計画書の形式
- j. 計画書の作成費用

4) 提案の修正とその合意

顧客と ESCO は、ESCO の提案について協議し、協議結果に応じて修正する。修正に合意がされない場合は、顧客が事業を遂行しないことを選択したこととし、その際の包括的エネルギー管理計画書作成費負担、及び包括的エネルギー管理計画書著作権の帰属について記載する。

5) 包括的エネルギー管理計画の実行

ESCO は包括的エネルギー管理計画書に記載されたエネルギーサービスを行い、省エネルギーのための設備投資を行う。包括的エネルギー管理計画書には以下の項目に関する説明を記載する。

- a. 実施内容
- b. 下請け業者の管理責任
- c. 開始期日の記載

6) 新規設備の設置

ESCO が省エネルギーを実現する新しい設備を必要とする場合における、以下の項目に関する責任の所在説明を記載する。

- a. 資金負担
- b. 顧客の協力
- c. 設備の所有者

7) 設置設備の取換え等

ESCO がエネルギー節減量を増やすために設置した設備の取換え等を行う際の取り決めを以下の項目に関して記載する。

- a. ESCO の権利
- b. 顧客の同意

8) 省エネ設備

「省エネ設備」の定義を記載する。

9) 運転及び保守

省エネ設備の運転・保守および修理費用の負担責任について記載する。

10) 既存の省エネ設備の運転及び保守

顧客は、ESCO が運転・保守を行わない既存の省エネ設備がある場合の運転・保守に関する取り決めを以下の項目に関して記載する。

- a. 資金負担
- b. 顧客の義務

11) 顧客の社員教育

顧客による設備操作やメンテナンスのために、ESCO が行う顧客の社員教育への責任に関して記載する。

12) 保守点検の管理

省エネ設備（既存も含む）の保守に関する契約の締結および更新における、顧客と ESCO の同意について記載する。

13) 顧客の通知義務

省エネ設備の故障やエネルギー供給の中断が発生した場合の顧客の対応を記載する。

14) 善管注意義務

顧客が、建築物を良好な状態に保持し、省エネ設備（既存含む）を保管する義務について、以下の項目に関して記載する。

- a. 顧客の建築物、設備の管理義務等
- b. ESCO 関係者の建築物への立ち入り許可

15) 火災保険等

ESCO は、火災等の危険に対して掛ける保険について記載する。

16) 省エネ設備の取換え等

省エネ設備が損傷を受け、その修理または取り替えが可能な場合の対応を記載する。

17) 危険負担

省エネ設備が修理不能な損傷を受けた場合の対応を記載する。

18) 賠償保険

顧客が付保する、占有者賠償責任保険について記載する。

19) 最低節減の保証と補償

a. 最低節減額の保証

ESCO は顧客が受け取る最低節減額を保証する。

b. 節減経費の補償

実現する経費削減額が保証された節減額を下回る場合は、ESCO がそれを補償する。

20) 支払い

エネルギー対価として顧客が実施提案に記載された割合で年間料金を ESCO に支払う際の取り決めに関する以下の項目について記載する。

- a. ESCO への支払方法
- b. 光熱費請求書の送付先
- c. 最低節減量の改定
- d. ESCO への年間料金の計算明細書の提出
- e. 計算明細書の間違いへの対応

21) 支払い遅延

支払い期日を過ぎた場合の対応について記載する。

22) 仮定の変更

ESCO に支払う年間料金の計算の仮定に変更が生じた場合、または顧客が仮定の間違いに気づいた場合の対応について記載する。

- a. 仮定の変更
- b. 仮定の間違い

23) 不可抗力

顧客または ESCO がその責に帰すことのできない事由により本契約に基づく義務を履行できない場合の対応について記載する。

24) 契約の終了

包括的エネルギー管理計画が実行される期間と、顧客または ESCO が契約を終了できる事由を記載する。

- a. 契約期間
- b. 契約の終了事由

25) 契約終了の結果

前条に従って契約を終了した場合の対応について記載する（ESCO が設置した設備の所有権と移転価格に関すること及び損害賠償請求に関すること）。

26) 法令の遵守

必要な業務規則許可を取得し、設備の設計、設置と運転が法令と規制に適合するようにする ESCO の責任と、ESCO 関係者が、業務上安全な場所で業務を遂行を可能にする顧客の保証について記載する。

- a. ESCO の責任
- b. 顧客の保証

27) 紛争処理

顧客と ESCO との間で契約に関する紛争が生じた場合の対応について記載する。

28) 契約上の権利の譲渡等

ESCO が権利を譲渡または委任する場合、及び、顧客が建築物を第三者に譲渡する場合の対応について記載する。

29) 顧客による保証

顧客によって保証されるべき以下の項目に関して記載する。

- a. 建築物の利用方法
- b. 正確な情報提供
- c. 二重契約の禁止

第42-1表 ESCO標準契約(ギャランティード・セイビングスの例)

項目		内容	契約条文(例)	
1	包括的エネルギー診断	可能性のある設備の検討と包括的エネルギー管理計画の提出	<p>ESCO は、包括的エネルギー診断書を作成し、顧客の了承を得なければならない。顧客はエネルギー診断の際に十分は協力をしなければならない。ESCO は包括的エネルギー診断書に基づく包括的エネルギー管理計画書を作成し、顧客に報告する。ESCO がエネルギー診断及び包括的エネルギー管理計画を作成する際の協力として、ESCO の要求に基づき、当該建物に関するエネルギー消費の正確で完全なデータを提供する。(又はエネルギー供給会社が ESCO に情報提供することを許可する。)データは、以下に示すものの、最近36ヶ月分とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エネルギー使用量 ・稼働状況(テナントなどの入居状況) ・建物の増改築、建物内の暖房、冷房、照明、その他エネルギー使用機器のシステムの更新 ・当該建物で使用しているエネルギー使用機器、省エネルギー機器 ・現在のエネルギー管理手法 <p>包括的エネルギー管理計画は以下から構成される。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 当該建物のエネルギー消費量及びメンテナンス費用について、ESCO が削減が可能と判断したもの及び管理が必要と思われる当該建物の設備のリスト。 (2) 現在使用しているエネルギーについて、典型的な12ヶ月間についてベースラインの設定。ベースラインは、顧客が提供した過去のデータの平均に基づいて設定するものとする。 (3) 当該建物におけるエネルギー消費量と支出額の削減額。 (4) 経費削減額の検証方法 (5) 当該建物が提供しているサービスと快適性能(暖房、照明、冷房等のレベル)が維持されることを証明するもの。 (6) 顧客が必要である場合、顧客が機器を取得するための融資、及びリース契約を結ぶことができる。 (7) エネルギー節約額による支払いを ESCO が保証する。又は、顧客が了承できるエネルギー消費の経費削減額を保証する。 	
		ベースラインの設定		ベースラインの設定方法を示す(別紙にて示す)。ベースライン設定に必要なデータ(過去36ヶ月分)を顧客が提供する。
		省エネルギー量試算		改修により実現する省エネルギー量の計算を示す(別紙にて示す)。
		節減額試算		改修により実現する経費削減額を示す(別紙にて示す)。計算根拠となるエネルギー単価についても示す。
		快適性能の維持		当該建物が提供する機能と快適性(暖冷房、照明等)が維持されることを証明する(別紙にて示す)。
		利用可能な融資・リースなどの検討		顧客が利用可能な融資、リースなどの条件を設定する*1。
		エネルギー経費削減額の保証		改修により実現される経費削減額のなかで、ESCO が保証する条件を明記する(別紙にて示す)。

*1 現行制度ではリース対象物件にならない設備があることに留意する必要がある。

		包括的エネルギー管理計画の変更	顧客は包括的エネルギー管理計画を変更することができる。また、契約を終了することもできる。ただしこの場合は包括的エネルギー管理計画作成にかかる経費をESCOに支払い、契約終了後、顧客はこの計画書を利用することができる。	顧客は、包括的エネルギー管理計画の内容を変更したい場合、変更点について両者の協議のもと、これを変更することができる。顧客が包括的エネルギー管理計画を受け取ってから30日以内に両者の合意が得られない場合、顧客が契約を終了したものとする。この場合、顧客は包括的エネルギー管理計画及びエネルギー診断に係る費用を支払わなくてはならない。顧客は、契約終了後、エネルギー診断及び包括的エネルギー管理計画を利用する権利を有する。	
		包括的エネルギー管理計画の適用	顧客は、追加的にエネルギー効率化を検討し、これを包括的エネルギー管理計画に反映することができる。	顧客は、追加的にエネルギー効率化を検討することにより、包括的エネルギー管理計画の内容を変更する権利を有する。ただし、この計画を実行する場合、ESCOの了承を得なければならない。この場合、追加的に行われたエネルギー効率化計画の効果を示すため、包括的エネルギー管理計画を修正しなければならない。	
2	契約期間		包括的エネルギー管理計画の合意が契約遂行の条件になることを明記する。	この契約の遂行に当たっては、顧客が包括的エネルギー管理計画及び、この修正案を了承し、採用することが前提となる。	
2	契約期間		契約期間と、「開始日」を明記する。契約開始は契約締結時であるが、別途機器の稼働が可能となる「開始日」を設ける。削減額の検証等は、「開始日」以降適用される。	本契約は、契約締結日から開始され、機器の設置が完了し、顧客が運転可能とみなした日を「開始日」とし、「開始日」からX年間を契約期間とする。	
3	資金手当	資金調達義務	包括的エネルギー管理計画を遂行するために、顧客は金融機関との契約を遂行しなければならない。	包括的エネルギー管理計画の内容が合意されることを条件に、顧客は金融機関との融資契約、あるいはリース契約を遂行しなければならない。	
		事業費見直しへの対応	ESCO側からの要求	下請け業者が提出した見積書などにより、実際の事業費の変更が必要となる場合は、両者の合意が必要となる。	実際の工事費を、下請け事業者が提出した見積書により変更することが必要になる場合は、両者の合意の上、事業費を見直すことができる。ただし、この際、総事業費の10%以上の追加は認められない。
			顧客側からの要求	顧客は、契約に定める以外の追加的な設備工事を要求することができる。この場合、両者の合意のもとに工事が実施されるが、追加工事にかかる経費の回収についてESCOはその責任を負わない。	顧客は、この契約に定める事項以外に、追加的な工事をESCOに求めることができる。この場合、顧客は変更申請書をESCOに提出し、了承を得なければならない。この追加的な工事にかかる経費の回収については、ESCOはその責務を負うものではない。
4	機器の設置	施工期間の厳守	施工期間についてはESCOが責任をもってこれを厳守する。	施工期間は契約締結日からX日間とし、ESCOは責任をもってこれを厳守する。	
		必要な許可検査を受ける責任	設備機器の設置、運転に関する必要な検査、許可に関してはESCOが責任を持ってこれにあたる。	顧客は本契約に定めた融資及びリース契約を遂行し、ESCOは機器の設計を完了し、機器の施工管理をしなければならない。ESCOは、必要なすべての許可を得ること及び検査を受けることに対して責任を負う。顧客は、ESCOが機器の設置に関して必要なすべての許可、承認を得るにあたって、最大限の協力をしなければならない。	
		許可、検査を受ける場合の顧客の責任	必要な検査、許可を得る際、顧客はこれに最大限協力する。		
		設備運転に関する顧客の社員教育	施工後、運転、管理が適切に行えるよう、顧客の社員教育をESCOが行う。	ESCOは顧客に設置開始の60日以上前に、設置されるすべての機器についての承諾書を提出しなければならない。顧客は、承諾書類を受け取ってから30日以内に、それらの機器の設置を承諾するか否かを書面をもってESCOに伝えなければならない。承諾が得られない場合、ESCOは承諾が得られるまで代替案を提出しなければならない。	
				施工とは、性能テスト、顧客の社員の教育を含めた委託システム全体のことであり、ESCOは施工後、顧客が当該設備を適切に運転可能な状態になるよう、社員教育を行うこととする。	

5	支払条件	中間報告の提出	(毎月) ESCO は中間報告書を提出する。	ESCO は毎月中間報告書と中間請求書を顧客に提出しなければならない。この請求書の合計金額を顧客の財務担当者が認めた場合、顧客は、請求書の有効期限である X 日以内に支払いを完了しなければならない。 支払額の合計は、包括的エネルギー管理計画に示される経費の総額を超えない範囲としなければならない。ただし、経費の総額は両者の合意がある場合は修正することができる。
		請求書の提出	(毎月) ESCO は中間請求書を提出する。	
		支払方法	顧客の財務担当者が請求額を認めた場合、期日以内に支払いを行う。	
		経費の上限	経費の上限は、包括的エネルギー管理計画に示す総経費を上回ってはならない。ただし、総経費の修正は可能。	
6	機器の設置場所と立ち入り	設置、操作に関する場所の提供	顧客は、ESCO、建設業者、下請け業者等に施工、調整、検査、監視のための場所を提供する。	顧客は、機器の設置と操作を行う十分な場所を無償で提供しなければならない。顧客は、顧客の営業が妨げられない範囲において、機器の設計、設置(施工)、調整、検査、監視のために、ESCO、建築業者、下請業者が当該建物に、通常営業日の通常営業時間中に立ち入ることを認めるものとする。また、これ以外の時間においては、ESCO の要求を顧客が承認することにより、立ち入りができるものとする。 緊急事態における作業のために、ESCO が当該建物に立ち入ることは、顧客により制限を受けない。
		設計、施工、調整、検査、管理の為に ESCO 及び下請け業者が立ち入ることを許可する	顧客は、ESCO、建設業者、下請け業者等が施工、調整、検査、監視の為に通常営業日の通常営業時間中に立ち入ることを承認する。 通常営業時間以外は顧客の了承が得られる場合、立ち入りができる。 緊急時には ESCO は自由に立ち入ることができる。	
7	機器サービス	顧客が操作、点検、維持を行うことができることに ESCO は責任を負う	顧客が操作、点検、維持を行うことができるように、ESCO は顧客の社員教育を行い、これに責任を負う。	顧客が機器の操作、点検、維持を行えるよう ESCO は責任を負うものとする。ただし、個々の製造業者や下請業者が一年又はそれ以上の保証を行っている場合の点検、メンテナンスについてはこの限りでない。 ESCO は、すべての機器について操作及びメンテナンスのマニュアルを、顧客の要求に応じて作成しなければならない。これらのマニュアルは、省エネルギーを目的とし、同時に人間の快適性のニーズを満たすような最適な操作を行うために、顧客の職員が操作、維持、調整、変更できるような内容が含まれていなければならない。 各マニュアルは、それぞれ特定の場所に準備されなければならない。操作マニュアルは、設置された機器に関して、詳細なメカニズムや管理のための図面を含んでいなければならない。ESCO は、すべてのマニュアルを X 部顧客に提出しなければならない。この提出は、顧客の社員教育を ESCO が開始する時、またはそれ以前になされなければならない。 顧客の操作とメンテナンス方法に関する機器保全のためのチェックリストを、両者の合意の基に提出しなければならない。ESCO は、年 1 回以上、機器、顧客の検査及び操作の定期評価を実行する。
		機器の操作、メンテナンスに関するマニュアルの作成	ESCO は顧客に対し、機器の操作、メンテナンスに関するマニュアルを作成する。	

		機器の故障、事故への対応、責任範囲	機器の動作に緊急又は、危険な状態が認められた場合への対応。	顧客は、以下のいずれかの事態を発見した場合、24時間以内に ESCO に連絡しなければならない。 (1)機器の操作における不調 (2)当該建物のエネルギー供給の中断又は変更 機器の動作において、緊急又は危険な状態が認められた場合、顧客は直ちに ESCO に連絡しなければならない。機器の操作による不具合又はエネルギー供給の変更により、保証された経費節減額に変更が生じて、ESCO は責任を負う必要がない。ただし、これらの不具合が ESCO の行為や過失による場合はこの限りでない。
		顧客の行為	顧客は建物、機器を適切に管理する。	顧客は、当該建物に関連する全ての機器、システム、建物を適切に維持、保存することに同意しなければならない。
8	機器の変更・更新		ESCO が包括的エネルギー管理計画で計画した以上の経費削減効果が期待できる改修について提案した場合は、両者の合意の上、これを実現する。	包括的エネルギー管理計画で計画した以上の経費削減を実現することが見込まれる改修については、ESCO が改修リストを提出し、両者の合意の上、改修工事を行う。この改修工事による追加的な財産は顧客の所有物となり、本契約の一部となる。
9	サービスに関する基準	快適性能の維持	ESCO は快適性能（暖冷房、給湯等）を維持する。	ESCO は当該建物の快適性能（暖冷房、給湯、照明等）を維持する。
		施工業者、下請け業者の行為に関する責任	施工業者、下請け業者が行う全ての責任は ESCO が負う。	ESCO が契約する施工業者、下請け業者が行う全ての行為の責任は ESCO が負い、顧客は一切の責任を負うものではない。
		顧客の義務の遂行	顧客はメンテナンスに関するマニュアルにそった運転管理を行う義務を持ち、これに従わない結果、計画した削減量が実現しない場合は、ESCO に計画どおりの支払いを行う。	顧客は第7条に示す、すべての機器について操作及びメンテナンスのマニュアルを遵守することに責任を持つ。このマニュアルに顧客は従わない場合は、両者は本契約に計画された削減が実現しない可能性があることに合意する。 顧客がこのマニュアルを遵守しているかを検査するために、ESCO が調査を行う期間中、顧客は当該建物を検査可能な状態にすることとする。 顧客の過失が明らかになった場合、この検査結果の対象期間において、保証された期間中の ESCO の支払いを顧客は保証しなければならない。
10	経費削減額の分配	経費節減額からの ESCO の取り分の分配	毎年の経費削減額のうち ESCO が受け取る上限額を設定する。	毎年の経費削減額のうち、ESCO は X 円を上限として受け取ることができる。この金額は毎年の物価上昇に応じ変化させることができる。
		当初の計画以上の経費削減が実現した場合の措置	当初の計画以上の経費削減が実現した分の ESCO が受け取る上限を設定する。	包括的エネルギー管理計画で計画した以上の経費削減が実現した分については、ESCO はそのX%を受け取ることができる。またその(100-X)%は、顧客の財産となるが、実現した経費削減分が ESCO が保証した削減額を下回る場合に ESCO が保証した支払いに当てなければならない。

11	削減の保証と補償	経費削減額の保証		ESCO は顧客が受け取る経費削減額を保証する。	顧客が実現するであろうエネルギー消費削減額を ESCO は保証しなければならない。実現された削減額は、エネルギー診断、包括的エネルギー管理計画で示される額を下回ってはならない。
		削減経費の補償	融資を受ける場合	実現する経費削減額が、顧客が負担すべき経費（貸し手に対する返済等）を下回る額については、ESCO がこれを補償する。	顧客のプログラム費用とは、顧客から貸し手に対してなされるすべての支払いを指す。ただし、以下はプログラム費用から除外される。 (1)包括的エネルギー管理計画の変更に伴う変更申請書により顧客が承認した追加機器の支払い。 (2)ベースライン消費の調整により発生する顧客から ESCO への支払い 実現する経費削減額が、顧客のプログラム費用を下回る場合、当該保証年度において総額を下回ると判明してから 30 日以内に、ESCO は、エネルギー診断時のエネルギー価格に基づいてエネルギー削減量に見合う削減額を計算し、顧客の損失総額を補償しなければならない。遅滞による罰金は、年利 X%もしくは合法的な最大の金利により課せられるものとする。たとえそれ以下の金利であっても、顧客が当金額を 30 日以内に受け取れないことによる顧客の損失と見合うだけの罰金とする。 ただし第 10 条に定める余剰金がある場合はこれを罰金にあてることができる。
			自己資金の場合	顧客に還元する利益の下限を合意し、実現する経費削減がこれを下回る額については、ESCO がこれを補償する。	実現する経費削減額が、ESCO が保証する経費削減額の X%を下回る場合、当該保証年度において実現する経費削減額が下回ると判明してから 30 日以内に、ESCO は、エネルギー診断時のエネルギー価格に基づいてエネルギー削減量に見合う削減額を計算し、顧客の損失総額を補償しなければならない。遅滞による罰金は、年利 X%もしくは合法的な最大の金利により課せられるものとする。たとえそれ以下の金利であっても、顧客が当金額を 30 日以内に受け取れないことによる顧客の損失と見合うだけの罰金とする。 (以下の記述では、融資を受ける場合について示す。)
		削減額の計算方法		削減額は、エネルギー消費削減、エネルギー転換、低価格料金への変更、エネルギー管理経費の削減による削減額の合計とする。	機器の設置とその承認が行われた後に、実際の経費削減額は包括的エネルギー管理計画に示される方法により計算される。本契約では、以下の 4 者の合計を経費削減額とする。 (1)エネルギー消費削減による経費削減額 (2)使用熱源の転換による削減 (3)低価格料金への変更による削減 (4)エネルギー管理経費の削減 顧客はエネルギーに関連するこれらの請求書を受け取ってから X日以内に、請求書のコピーを ESCO に提出することとする。この請求書に基づき、ESCO は、各請求期間及び各保証年度について、経費削減額を計算しなければならない。
		経費削減への疑義		経費削減額に疑義が生じた場合への対応。	本契約期間の請求期間又は保証年度を通して、経費削減額及びベースライン消費の調整に関して、ESCO と顧客の間に見解の相違があった場合、両者の誠意を持った交渉により解決しなければならない。 この見解の相違が起きてから 60 日以内に解決がなされない場合は、ESCO と顧客は、調停を申し立てるとができる。

12	独立診断	経費節減額の計算に顧客が疑問を持つ場合は、第3者にエネルギー診断を依頼することができる。	「開始日」から1年又はそれ以後の年で、その前年(又は前年までの複数年)における経費節減額の計算及び請求書について、顧客は、当該ESCO以外のエネルギー診断士に診断(監査)を依頼することができる。この診断(監査)を依頼する権利の行使は、現行の支払いについての顧客の義務になんら影響を与えるものではない。しかし、この診断(監査)により支払いの点で解決すべき不正が認められた場合は、両者に診断結果が示されてから60日以内に精算がなされなければならない。この診断(監査)費用は顧客が負担するものとする。この監査により、両者の意見の対立が起った場合は、第21条に示す調停に関する事項により解決がなされなければならない。	
13	ベースラインの調整	ベースライン調整の条件	使用状況の変化が認められる場合は、顧客はESCOにこれを報告する義務を負い、ベースラインの変更を行う事が可能。	本契約が履行されて後に、当該建物の使用形態または状況に構造変化が生じた場合又は生じる可能性がある場合、顧客は、必ずESCOに対して書面をもって届け出なければならない。 「構造変化」とは、当該建物において確実にエネルギー消費量の合計が増減すると予測される変化のことを指し、以下のようなものが含まれる。 (1)顧客による当該建物のエネルギー使用方法の変更 (2)当該建物に関係するいずれかの機器、設備又はエネルギーシステムの操作(稼働)時間の変更 (3)当該建物構造の変化 (4)入居率の変化 (5)当該建物での使用機器の数又は種類の変化 (6)ESCOが設置した機器による変更以外でその他エネルギー使用又は当該建物の状況に影響を与えるような変化
		ベースライン調整の手続き	ESCOはベースラインの修正案を提出する。ベースラインを下方修正するケースでは、経費削減額が減少し、資金回収年が長くなる。この時ESCOが保証する経費節減額も同様に削減する。逆に、ベースラインを上方修正するケースでは、経費削減額も増加し、資金回収年は短くなる。この場合の利益は顧客に還元され、ESCOへの支払いは変化しない。	構造変化の届け出の書面を受け取ってから60日以内に、ESCOは、この構造変化を反映させたベースラインの修正案を計算し、書面をもって顧客に提出しなければならない。ESCOは、既に作成した包括的エネルギー管理計画からの構造変化を反映させ、以前の構造及びプロジェクトのエンジニアリング的設計から判断し、ベースラインの修正案を作成することができる。この修正案を受け取って60日以内に、顧客の承認を受けた上で、この修正案は効力を持つ。 ベースラインを下方修正する場合、もしくは、稼働時間の減少による構造変化の場合は、プログラム費用は、同様の割合で削減される。 ベースラインを上方修正する場合、もしくは、稼働時間の増加による構造変化の場合は、第10条に定めるESCOへの支払いは変化しない。
		ベースライン修正費用	ベースライン修正にかかる経費は顧客の負担となるが、プログラム費用とし、経費削減分で補填される。	新しいベースラインの設定費用は顧客がESCOに対して支払うものとする。この費用はプログラム費用とみなされる

14	免責		第3者の行為による損害に対する措置。	本契約に関わる行為の範囲において、第3者の労働者又は代理人の過失や誤操作により、他人の財産の全体の損傷又は破壊により、クレーム、行為、費用、支出、損害、責任、適切な弁護士費用等に対して、ESCO と顧客はお互いに責任を持たないことに合意するものとする。しかし、一方(ESCO 又は顧客)の過失又は誤操作により、他方からクレーム、損害、支出又は責任が他方に生じた場合には、免責とはならない。もし、両者の過失の場合は、過失の割合に応じて義務が発生するものとする。この場合、契約終了以前に起こった状況又は事実に対するクレームの損害賠償の義務は、契約満了又は契約の途中解除があっても、損害賠償が済むまで継続するものとする。
15	災害、差し押さえ等に対する措置		災害、差し押さえ等があった場合は、ベースラインの調整が必要になる。 火災、洪水、その他の災害、公用徴収により、事実上プロジェクトをうち切らざるを得ない場合は、契約を終了する。	建物の一部に影響をもたらす火災、洪水、その他の災害又は建物の没収(差し押さえ)は、構造変化とみなす。このような場合には、ベースラインの調整が必要であるため、第13条に従い、通知がなされなければならない。火災、洪水、その他の災害又は建物の没収(公用徴収)により、災害又は公用徴収から120日以内に再建又は回復が不可能であるような影響があった場合又は建物の主要部分に立ち入りが不可能であるような変化があった場合は、ESCO は、本契約の終了を書面をもって宣告することができる。この場合、両者の追加的な義務は一切発生しないものとする。このような契約の終了は、両者のどちらかの契約不履行とはみなさない。
16	機器の損傷、破壊に対する措置		顧客が機器を損傷あるいは破壊した場合は、その責務を顧客が負い、顧客が有効な対策を講じない場合、ESCO は契約を終了することができる。	顧客の過失又は意図的な誤操作により機器の重要な部分が修復不可能な損傷を受けたり、破壊されたり、盗難にあった場合、顧客が適当な期間内にその部分の修復を行わなければ、ESCO は本契約の終了を書面をもって宣告することができる。この場合、両者の追加的な義務は一切発生しないものとする。このような契約の終了は、両者のどちらかの契約不履行とはみなさない。
17	不可抗力への対応		天災、政府又は司法当局の指導、暴動、労働紛争、又は物質の欠乏、火災、爆発、洪水などの不可抗力によりプロジェクトの遂行ができなくなった場合への対応。	天災、政府又は司法当局の指導、暴動、労働紛争、又は物質の欠乏、火災、爆発、洪水などの不可抗力により、顧客又はESCO のどちらかが、本契約の遂行不能になった場合、以下のどちらかに従うこととする。 (1)不可抗力による状況が改善されるまで、遂行不能になった一方(顧客又はESCO)の義務を一時停止し、本契約を有効として継続する。 (2)一方(顧客又はESCO)が他方に対しての義務を遂行することが不可能な事態においては、一方が他方に通告してから10日後に、本契約が解除されるものとする。
18	契約不履行	顧客による契約不履行	顧客による契約不履行とする範囲。	以下のような状況になった場合、顧客による「契約不履行」とする。 (1)第5条に基づき、請求書が発行されて60日以上間に、顧客がESCO に対する支払いを怠った場合。 (2)契約締結時において、顧客によって提案された本契約事項について、手続きが正当であるか否かにかかわらず、重大な不正又は誤解を招く事項があった場合。 (3)その他に、本条に含まれている不履行も含めて、顧客が本契約に定めた条項及び条件に従い契約が遂行されていない時は、その不正の修正を要求する通告書が顧客に対してなされて以後30日間その不正が継続した場合、もし30日間にその影響を排除できない場合はできる限り早急にその不正を排除するための行為が開始されない場合。

	ESCOによる契約不履行	ESCOによる契約不履行とする範囲。	<p>以下のような状況になった場合、ESCOによる「契約不履行」とする。</p> <p>(1)第9条及び、包括的エネルギー管理計画の(5)に定められたサービス及び快適性能の基準に関して、ESCOの不正により、それらのサービスの提供がきちんとなされない場合で、かつ、ESCOに対して通告されて以後30日間、ESCOがこの不正を解消するための修理又は調整を誠意を持って行わない場合。</p> <p>(2)契約締結時において、ESCOによって提案された本契約事項について、手続きが正当であるか否かにかかわらず、重大な不正又は誤解を招く事項があった場合。</p> <p>(3)その他に、本条に含まれている不履行も含めて、ESCOが本契約に定めた条項及び条件に従い契約が遂行されていない時は、その不正の修正を要求する通告書がESCOに対してなされて以後30日間その不正が継続した場合、もし30日間にその影響を排除できない場合はできる限り早急にその不正を排除するための行為が開始されない場合。</p> <p>(4)本契約以外で顧客が所有している機器も含めて、ESCOの管理行為が原因で、機器の保証期間の解除がなされた場合において、ESCOに対して、この状況を適正化すべき通告がESCOになされてから30日以内に、再保証が得られなかった場合。</p>
19	顧客による契約不履行後の賠償措置	顧客による契約不履行の場合のESCOの権利。	<p>顧客が引き起こした不履行または債務について、その補償の支払いがESCOに対してなされない場合、賠償請求なしで、ESCOは以下のことを実行することができる。</p> <p>(1)顧客により支払われるべきすべての債務の回収、賠償請求の手続きに関わる適正な費用と支出(適正な弁護士費用も含む)による損害、その他の具体的な影響、これらすべて(又は一部)に対処するために、法的手段により、又は公正で適当な手続きによる賠償請求。</p> <p>(2)契約解除通告書の送付による契約の終了。</p>
20	ESCOによる契約不履行後の賠償措置	ESCOによる契約不履行の場合の顧客の権利。	<p>ESCOが引き起こした不履行または債務について、その補償の支払いが顧客に対してなされない場合、賠償請求なしで、顧客は以下のことを実行することができる。</p> <p>(1)ESCOにより支払われるべきすべての債務の回収、賠償請求の手続きに関わる適正な費用と支出(適正な弁護士費用も含む)による損害、その他の具体的な影響、これらすべて(又は一部)に対処するために、法的手段により、又は公正で適当な手続きによる賠償請求。</p> <p>(2)契約解除通告書の送付による契約の終了。</p>
21	調停	紛争、クレームなどの調停に関する措置。	<p>本契約に関連する紛争、クレーム、違反又は違反であるという主張について、顧客、ESCO両者は、本契約において、調停に関して対策が明確になっているかどうかに関わらず、当該建物がある地域の裁判所の調停に従い解決されなければならない。法律に従い両者は、下された最終的な裁定又は判決に従うものとする。顧客あるいはESCOが自身の、調査、弁護士費用などを負担しなければならない場合、調停に従い公平に負担するものとする。</p>

22	譲渡	本契約により発生する、権利、債権、義務等の譲渡の禁止。	ESCO は、顧客による事前の同意文書がない場合、本契約の全部または一部、本契約のもとに発生する権利、本契約の全体又は一部に関する事項について、重要性に関係なく、譲渡することはできない。また、ESCO は、顧客による事前の同意文書がない場合、本契約より発生する債権または支払い義務を、委任状又は他の手段で、他人に譲渡することはできない。
		顧客が所有権を第三者に譲渡する場合は、契約により顧客に義務を第三者に引き受けさせる。	顧客が「建築物」の所有権を第三者に譲渡する場合には、ESCO との間の本契約に基づき顧客の義務を第三者に引き受けさせるものとする。

第 42-2 表 ESCO 標準契約 (シェアド・セイビングスの例)

	項目	内容	契約条文 (例)
1	用語の定義	本契約で用いる用語を定義する。	<p>「ベースライン消費量」 ・ 節減量を測定する際に基準となるエネルギー消費量及び費用をいう。 「建築物」 ・ 別紙建築物目録記載の建築物をいう。 「エネルギーサービス開始日」 ・ ESCO と顧客とが署名する実施提案に記載されたエネルギーサービスを開始する期日をいう。 「エネルギーサービス終了日」 ・ エネルギーサービス開始日から〇〇年間 ESCO によってサービスされる期間の終了日をいう。 「実施提案」 ・ 本契約の一部を構成するもので、協議後に修正された調査書の提案をいう。</p>
2	顧客の情報提供	顧客は、ESCO の包括的エネルギー管理計画書作成を支援するために、過去 3 年間のエネルギー費用等の必要な情報を文書によって提供する。	顧客は、ESCO の包括的エネルギー管理計画書作成を支援するために、次の情報を文書によって提出する。 (1) 過去 3 年間のエネルギー費用を含むエネルギー消費量の記録 (2) 過去 3 年間の室温等の記録 (3) 建築物の設計図 (4) 建築物の各スペース毎の利用目的に関する情報 (5) 建築物の各スペース毎の使用時間に関する情報 (6) 建築物内のエネルギーを使用する設備の詳細と各設備毎に使用するエネルギーの種類 (7) 新しい設備の設置時期と設置場所に関する詳細 (8) 関連設備の保守契約書のコピー (9) 現状のエネルギー供給契約書のコピー (10) その他 ESCO が正当に必要とする情報

3	包括的エネルギー管理計画書の作成	包括的エネルギー管理計画書作成について	ESCO は、顧客から提供される情報を基に、包括的エネルギー管理計画書を作成する。	<p>1. ESCO は、前条に基づいて提供される情報を入手後〇〇日以内に包括的エネルギー管理計画書を作成し、下記の項目に関する記録を記載する。</p> <p>(1) 現状のエネルギー使用状況 (暖房、冷房、照明等)</p> <p>(2) 提案が現在の役務基準の変更を含むかどうか</p> <p>(3) 設置する設備の一般仕様</p> <p>(4) ベースライン消費量</p> <p>(5) ベースライン消費量計算のための前提条件</p> <p>(6) エネルギー節減量計算方法</p> <p>(7) 最低節減額の保証</p> <p>(8) 業務範囲</p> <p>(9) 契約期間と ESCO への年間支払割合</p> <p>(10) 防火装置及び安全システム等付加的な設備が必要な場合はその設置と費用に関する情報</p> <p>2. 包括的エネルギー管理計画書は本契約の様式*の形式で作成する。</p> <p>3. 包括的エネルギー管理計画書作成費用は〇〇円とする。</p>
		ベースラインの設定	現状のエネルギー使用状況を基に、前提条件を明記の上、ベースライン消費量の設定する。	
		設置する設備の仕様	省エネルギーの実現のために設置する設備の一般仕様を示す。防火装置、安全システム等の付加的設備が必要な場合は、その設置と費用に関する情報を示す。	
		役務基準変更を含むかどうか	提案が現在の役務基準の変更を含むかどうか明記する。	
		エネルギー節減量の計算方法	実現するエネルギー節減量の計算方法を示す。	
		最低節減額の保証	ESCO は最低エネルギー削減額を保証する。	
		業務範囲	ESCO の業務範囲を明確にする。	
		契約期間と ESCO への支払い割合	契約期間と ESCO への年間支払割合を示す。	
		計画書の形式	計画書の形式を示す	
4	提案の修正とその合意	顧客と ESCO は、ESCO の提案について協議し、協議結果に応じて修正する。修正に合意できない場合、顧客は事業を遂行しないことを選択したことになる。	顧客が包括的エネルギー管理計画書を選択する場合は、顧客と ESCO はエネルギー節減の提案について協議し、その提案は協議結果に応じて修正されるものとする。顧客と ESCO が〇〇日 (合意があればそれ以上の日数) 以内にその修正に合意できない場合は、顧客は事業遂行を行わないことを選択したものとみなす。その場合には、顧客は包括的エネルギー管理計画書作成費の全額を〇〇日以内に ESCO に支払わなければならない。顧客がその支払いを行ったときに、包括的エネルギー管理計画書とその著作権は顧客に帰属するものとなり、本契約は終了する。	
		顧客と ESCO は包括的エネルギー管理計画書に記載されたエネルギーサービスを行い、省エネルギーのための設備投資を行う。		
		ESCO は下請け業者の業務および業務不履行に責任を負う。		
5	包括的エネルギー管理計画の実行	実施内容	ESCO は包括的エネルギー管理計画書に記載されたエネルギーサービスを行い、省エネルギーのための設備投資を行う。ESCO は下請け業者の業務および業務不履行に責任を負う。ESCO が顧客に対するエネルギーサービスを開始する期日は実施提案に記載される。	
		下請け業者の管理責任		
		開始期日の記載		
6	新規設備の設置	資金負担	省エネルギーを実現するために新しい設備を設置することが必要な場合には、ESCO は自費でそれを設置するものとする。設置工事に関して第三者の同意または承認が必要な場合は、顧客は ESCO に協力するものとする。ESCO は、本契約が効力を有する間は設置された設備の所有者として位置づけられている。	
		顧客の協力		
		設備の所有者		
7	設置設備の取換え等	ESCO の権利	ESCO は顧客の同意とその他必要な同意または承認が得られた後に、可能なエネルギー節減量を増加するために設置した設備の取り換え、撤去、変更または追加を適宜行うことができる。顧客は正当な理由なく同意を拒むことはできないものとする。	
		顧客の同意		
8	省エネ設備	省エネルギーを実現するために新しく設置する設備を「省エネ設備」と定義する。	ESCO が省エネルギーを実現するために新しく設置する設備は以後「省エネ設備」と呼ぶ。	

9	運転及び保守		省エネ設備の運転・保守および修理は原則として ESCO の費用で実施する。	ESCO は、様式*に記載する省エネ設備または省エネ設備の一部を運転及び保守するものとする。運転・保守と修理は ESCO の費用にて実施する。但し、顧客またはその代理人または従業員の怠慢、不注意または誤った処置の結果として修理が必要となった場合には、顧客がその費用を負担しなければならない。
10	既存の省エネ設備の運転及び保守	資金負担	顧客は、ESCO が運転・保守を行わない既存の省エネ設備がある場合、ESCO の監督下で顧客の経費で運転・保守を行う。	顧客は、ESCO が運転・保守を行わない既存の省エネ設備の運転・保守を ESCO の監督下で顧客の経費で実施するものとする。顧客はまた、実施提案によって顧客が引き受けるものとされる省エネ設備に関するいかなる義務をも負うものとする。
		顧客の義務	顧客は、実施提案で顧客が引き受けるものとされる省エネ設備に関する義務を負う。	
11	顧客の社員教育		顧客が、設備の操作、メンテナンスを行うことができるように ESCO は顧客の社員教育を行い、これに責任を負う。	顧客が機器の操作、メンテナンスを行えるよう ESCO は責任を負うものとする。ただし、個々の製造業者や下請業者が一年又はそれ以上の保証を行っている場合の点検、メンテナンスについてはこの限りでない。
12	保守点検の管理		顧客は、ESCO の同意なく省エネ設備（既存も含む）の保守に関する契約の締結および更新をしてはならない。	顧客は、ESCO の書面による同意を得ずに省エネ設備及び既存の省エネ設備のいかなる保守に関する契約についても締結したり更新したりしてはならない。但し、ESCO はその同意を不当に引き延ばしてはいけない。
13	顧客の通知義務		省エネ設備の故障やエネルギー供給の中断が発生した場合の顧客の対応。	顧客は省エネ設備（またはその一部）の故障または建築物へのエネルギー供給が中断した場合には〇〇時間以内に ESCO に通知する。顧客がこの期間内に通知をしなかったために省エネ設備及び既存の省エネ設備に損傷が生じた場合には、顧客は通知をしなかったために生じた損失に対する責任を負う。
14	善管注意義務	顧客の建築物、設備の管理義務等	顧客は、建築物を良好な状態に保持し、省エネ設備（既存含む）を注意をもって保管し、ESCO の承諾なしに増設、改造、部品の取換えまたは撤去を行わない。	顧客は、修理の行き届いた良好な状態に建築物を保持するものとする。顧客は省エネ設備及び既存の省エネ設備を善良なる管理者の注意をもって保管し、ESCO の承諾なしに増設または改造を行ったり、そのいずれかの部品の取り替えまたは撤去を行ったりしないものとする。顧客は、ESCO とその従業員、代理人ならびに下請け業者が設備を設置しその運転・保守と修理の義務を履行するために建築物に適切に立ち入ることを許可するものとする。
		ESCO 関係者の建築物への立ち入り許可	顧客は、ESCO 関係者が設備の設置、運転・保守と修理の義務を履行するために建築物に立ち入ることを許可する。	
15	火災保険等		ESCO は、火災等の危険に対して保険を掛ける。	ESCO は、火災および通常考えられるすべての危険に対し省エネ設備の再設置が可能な価格を限度とした保険を掛けるものとする。
16	省エネ設備の取換え等		省エネ設備が損傷を受け、その修理または取り替えが可能な場合の対応。	省エネ設備が損傷を受け、その修理または取換えが可能な場合は、ESCO はその修理または取換えのために保険収入を充当して費用不足を補う。
17	危険負担		省エネ設備が修理不能な損傷を受けた場合の対応。	省エネ設備が修理不能な損傷を受けた場合には、本契約は終了するものとする。保険収入は ESCO に属するが、顧客及び ESCO のいずれにも責任がない場合には、互いに相手方当事者に対していかなる請求権も持たない。
18	賠償保険		顧客は、占有者賠償責任保険を付保する。	顧客は、第三者からのすべての請求のために〇〇円以上の額に対する占有者賠償責任保険を付保する。
19	最低節減の保証と補償	最低節減額の保証	ESCO は達成するエネルギー削減額を保証する。	顧客が実現するであろうエネルギー消費節減額を ESCO は保証しなければならない。実現された節減額は、エネルギー診断、包括的エネルギー管理計画で示される額を下回ってはならない。

		節減経費の補償	実現する経費削減額が保証された節減額を下回る額については、ESCO がこれを補償する。	実現する経費削減額が、保証されたエネルギー節減額を下回る場合、当該保証年度において、総額を下回ると判明してから 30 日以内に、ESCO は、エネルギー診断時のエネルギー価格に基づいてエネルギー削減量に見合う削減額を計算し、顧客の損失総額を補償しなければならない
20	支払い	ESCO への支払方法	顧客は実施提案に記載された割合で、年間料金を均等分割払いで毎月 ESCO に支払う。	<ol style="list-style-type: none"> 1. エネルギーサービスの対価として、顧客は包括的エネルギー管理計画書に記載された割合で年間料金を 1 2 回の均等分割払いで毎月〇〇日までに ESCO に支払う。 2. 燃料とエネルギーの請求書はすべて顧客宛に発行されるが、顧客と ESCO は請求書を ESCO 宛に直接送付するように手配し、ESCO は次の場合を除いてその支払い責任を負う。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 請求書に明記された支払い期日までに ESCO がその請求書を受け取っていない場合。 (2) 第 1 項に基づいて支払うべき分割払いを顧客が行っていない場合。 3. 「ベースライン消費量」に対応するエネルギーコストに対して、最小の節減量を顧客に保証する量（包括的エネルギー管理計画書に記載してある最低節減量）を ESCO は 2 年日以降毎年年初に改定する。 4. 毎年のエネルギーサービス開始日に相当する日から〇〇日以内に、ESCO は前年度分年末調整のための年間料金の計算明細書を顧客に提出する。その計算書には、様式*に記載されている調整を示さなければならない。また、その計算の根拠となるすべての計算明細証憑類のコピーを計算書に添付しなければならない。 5. 顧客がその計算明細書を間違っていると思う場合は、顧客は計算書の受領後〇〇日以内にその旨を ESCO に通知しなければならない。この通知を行わない場合は、顧客が計算書の金額を受け入れたものとみなす。
		請求書の送付先	顧客宛に発行される燃料、エネルギーの請求書は、ESCO 宛に直接送付され、原則として ESCO は支払い責任を負う。	
		最低節減量の改定	2 年日以降、毎年年初に最低節減量を改定する。	
		年間料金の計算明細書の提出	ESCO は年末調整のための年間料金の計算明細書を顧客に提出する。	
		計算明細書の間違いへの対応	顧客が計算明細書に誤りがあると思われる場合は ESCO に通知する。	
21	支払い遅延		支払い期日を過ぎた場合の対応。	金額に関わらず支払い期日に支払われない場合は、〇〇パーセントの金利でそれを支払うまでの利子がつく。
22	仮定の変更	仮定の変更	ESCO に支払う年間料金の計算の仮定に変更が生じた場合の対応。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 包括的エネルギー管理計画書に記載されている ESCO に支払うべき年間料金は、同じく包括的エネルギー管理計画書に記載されている一定の仮定に基づいている。仮定に変更が生じたときは、新たに年間料金を計算し直すものとする。その仮定のいずれかが違ったものとなった場合には、その変化した仮定が実際は ESCO の包括的エネルギー管理計画作成時に前提とした仮定であったものとして計算したものが新たに年間料金であるかのように年間料金を変更することが必要である。 2. 顧客は、仮定が違っていることに気がついたら直ちにその旨を ESCO に通知する。その問題に関する合意ができる間は、顧客は現行の率での毎月の分割払いを ESCO に引き続いて支払う。新料金が確認されたときは、仮定が違ったものとなった日以降の期間の料金は再計算され、すでに支払った料金に対して必要な調整を行うものとする。顧客による追加支払いとその払い戻しには、新料金の支払日から調整額が実際に支払われるまで〇〇パーセントの年利で利子がつく。
		仮定の間違い	顧客が仮定の間違いに気づいた場合の対応。	

23	不可抗力	顧客または ESCO がその責に帰すことのできない事由により本契約に基づく義務を履行できない場合の対応。	顧客または ESCO のいずれかがその責に帰すことのできない事由により本契約に基づく義務を履行できない場合は、本契約に基づく両当事者の義務は履行できない事態が終わるまで、あるいは（短期間であれば）60日間保留される。保留期間が終了するまでその事態が継続した場合は、顧客または ESCO のいずれでも本契約を終了することができ、第 28 条の規定が適用されるものとする。	
24	契約の終了	契約期間	包括的エネルギー管理計画を実行する期間（年数）を明記する。	包括的エネルギー管理計画の実行は、エネルギーサービス開始日から〇〇年間行われるものとする。この期間の最終日は「エネルギーサービス終了日」という。顧客または ESCO のどちらでも、相手方当事者が次の事由に該当する場合は、その旨を通知して本契約を直ちに終了させることができる。 (1) 支払期日後〇〇日以内に〇〇円以上の金額を支払わない場合、または支払い期日後〇〇日以内に〇〇円以下の金額を2回以上続けて支払わない場合 (2) 本契約に基づく他の義務のいずれかを果たさず、その不履行が解消できない場合 (3) 本契約に基づく他の義務のいずれかを果たさず、〇〇日以内にその妥当な矯正ができない場合 (4) 支払いの停止、または破産、和議開始、会社更生手続開始、会社整理開始、もしくは、特別清算開始の申し立てがあったとき、その他、銀行取引停止処分を受けた場合
		契約の終了事由	顧客または ESCO が、契約を終了できる事由を示す。	
25	契約終了の結果	前条に従って契約を終了した場合の対応 (ESCO が設置した設備の所有権と移転価格に関すること及び損害賠償請求に関すること)。	1. 前条の第 1 項に従って本契約が終了した場合は、ESCO は自分が設置した設備の所有権を無料で顧客に譲渡し、設備は顧客の責任に付託されるものとする。 2. 前条の第 2 項に従って本契約が顧客の通知により終了された場合は、顧客は ESCO が設置した設備を購入するものとする。支払価格は次のとおり計算される。 (1) 当初の設備投資原価（設置料と労働を含む）を確認し、包括的エネルギー管理計画書作成費を加算する。その総額は「計算コスト」といわれる。 (2) 計算コストはエネルギーサービス開始日からエネルギーサービス終了日までの定額償却されていくものと仮定する。 (3) 未償却部分の年間分割支払額を確定する。 (4) 償却されたと仮定した日から顧客の設備の購入日までに償却されていない年間分割支払のそれぞれを〇〇パーセントの年率で割引する。 (5) 年間分割支払額の割引額を加算する。 (6) 早期の中途終了の結果として借入金の早期返済に対する違約金など ESCO が負担しなければならない費用を（5）項の総額に加算する。 以上が購入価格である。 契約終了の時点で設備は顧客の責任に付託され、購入価格を支払った時点で所有権は顧客に移転するものとする。 3. 顧客は ESCO に支払うべき購入価格から ESCO の行為によって生じた損害額を相殺することができる。 4. 前条第 2 項に従って本契約が ESCO の通知によって終了された場合には、ESCO は選択の機会を有する。即ち、顧客が ESCO によって設置された設備を本条の第 2 項に従って計算された価格で購入するよう取り決めるか、あるいは ESCO によって設置された設備を撤去し、（その撤去費を差引いた正味価格に対する請求権を留保して）損害賠償の請求するかのいずれかを選択することができる。	

26	法令の遵守	ESCO の責任	ESCO は必要な業務規則許可を取得する。さらに設備の設計、設置と運転が法令と規制に適合するようにする責任を負う。	ESCO は、すべての必要な業務規則許可を取得しかつ設備の設計、設置と運転が労働安全衛生法と大気汚染防止法、環境基本法を含むすべての法令と規制に適合するようにすることに責任を負う。 顧客は建築物が ESCO とその従業員、代理人、下請け業者にとって業務上安全な場所で ESCO 業務を遂行できることを保証しなければならない。
		顧客の保証	顧客は ESCO 関係者が、業務上安全な場所で業務を遂行できることを保証する。	
27	紛争処理		顧客と ESCO との間で契約に関する紛争が生じた場合の対応。	注；(契約に関して顧客と ESCO との間で紛争が生じた場合、直ちに裁判所での解決を考えるべきではない。専門的技術的な争点が予想されることから、第三者機関の専門家による仲裁、調停による解決が望ましい。またそれは単に紛争のレベルに達しない場合にも当事者から専門家として意見を求められるだけの権威をもった機関であるべきである。)
28	契約上の権利の譲渡等		ESCO が権利を譲渡または委任する場合の対応。及び顧客が建築物を第三者に譲渡する場合の対応。	ESCO は料金を受け取る権利を譲渡または委任する場合には、顧客の書面による承認を要する。顧客が「建築物」の所有権を第三者に譲渡する場合には、ESCO との間の本契約に基づく顧客の義務を第三者に引き受けさせるものとする。
29	顧客による保証	建築物の利用方法	契約期間中、現在と同様な方法で建築物を使用する。	顧客は、ESCO に以下のことを保証する。 (1) 契約期間中は、現在と同様な方法で建築物を使用すること。 (2) 書面によって ESCO に提供するすべての情報は、真実かつ正確であること。 (3) 顧客はエネルギー節減に関する契約を第三者と締結していないこと。
		正確な情報提供	ESCO に真実かつ正確な情報を提供する。	
		二重契約の禁止	顧客はエネルギー節減に関する契約を第三者と締結していない。	

ウォーク・スルー調査の段階で契約を結ぶ場合においては、以下のような契約条文（例）を盛り込む必要がある。

「ウォーク・スルー調査」

- ・ ESCO が詳細検討した結果得た見解ではなく、ESCO は顧客にその節減見込み量を保証するものではない。

「節減不可能の場合の負担分担」

- ・ 建築物に対するエネルギーサービス費用の面で節減が不可能なことが包括的エネルギー管理計画で明確となった場合は、包括的エネルギー管理計画書作成費は ESCO と顧客の間で均等に負担分担する。顧客はその費用の負担分を包括的エネルギー管理計画書作成完了日後の〇〇日以内に支払うものとする。顧客が負担分を支払ったときは、包括的エネルギー管理計画書（著作権を含む）は顧客に帰属し、本契約は終了するものとする。

「節減可能な場合の顧客の選択」

- ・ 建築物に対するエネルギー供給費用で実質的な節減が可能であることが包括的エネルギー管理計画で明確となった場合は、顧客は包括的エネルギー管理計画書を受領後〇〇日以内に ESCO と事業を遂行するか否かを決めなければならない。顧客が ESCO との事業の遂行を行わないことを選択した場合は、その決定後〇〇日以内に顧客は包括的エネルギー管理計画書作成費の全額を ESCO に支払い、包括的エネルギー管理計画書とその著作権は顧客に帰属し、本契約は終了するものとする。顧客が包括的エネルギー管理計画書を選択した場合は、ESCO は包括的エネルギー管理計画書作成費を負担し、ESCO と顧客は引き続き本契約に規定された定めに従うものとする。顧客が〇〇日以内になら明確な選択をしない場合は、ESCO との事業遂行を取りやめたものとみなす。