

貸事務所業の

ベンチマーク制度

制度改善に向けた新指標案と今後の進め方

令和3年2月16日

資源エネルギー庁

目次

1. 日本のエネルギー政策について

- (1) 省エネ法の概要
- (2) ベンチマーク制度とは
 - ①導入の背景
 - ②制度の目的
 - ③制度の対象
 - ④指標及び目標の考え方
- (3) ベンチマーク達成時の評価と支援措置
- (4) 2030年における省エネルギー目標と進捗状況

2. 貸事務所業におけるベンチマーク制度

- (1) 制度の現状
- (2) 課題とこれまでの改善状況
- (3) 制度の見直しの方針

3. 新指標及び目指すべき水準

- (1) 新指標における面積区分
- (2) 新たなベンチマーク指標及び目標値

4. 制度の変更点

- (1) 制度変更点一覧
- (2) 制度対象となる事業者
- (3) 制度対象となる事業所の規模
- (4) 制度対象となる事業所の用途
- (5) 評価対象となるエネルギー使用量
 - ①特殊なエネルギー消費として除外する施設
 - ②テナントのコンセント部分のエネルギー使用量の扱い
 - ③複合用途ビルの共用部におけるエネルギー使用量の扱い
- (6) 面積・エネルギー使用量の算定期間

5. 制度の運用

- (1) 省エネ取組（ビルの運用管理）の評価
- (2) 認証取得ビルの評価
- (3) 省エネポテンシャル推計ツールの活用方針

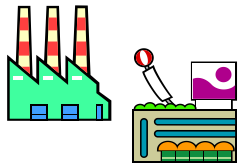


6. 今後の進め方

- (1) スケジュール
- (2) 原単位方式のメリット（まとめ）



1 - (1) 省エネ法の概要（規制の枠組み）

● エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）では、**工場等の設置者、輸送事業者・荷主に対し、省エネ取組の目安となる判断基準（設備管理の基準やエネルギー消費効率改善の年1%改善目標等）を示す**とともに、一定規模以上の事業者にはエネルギーの使用状況等を報告させ、**取組が不十分な場合には指導・助言や合理化計画の作成指示等**を行うこととしている。

エネルギー使用者への直接規制

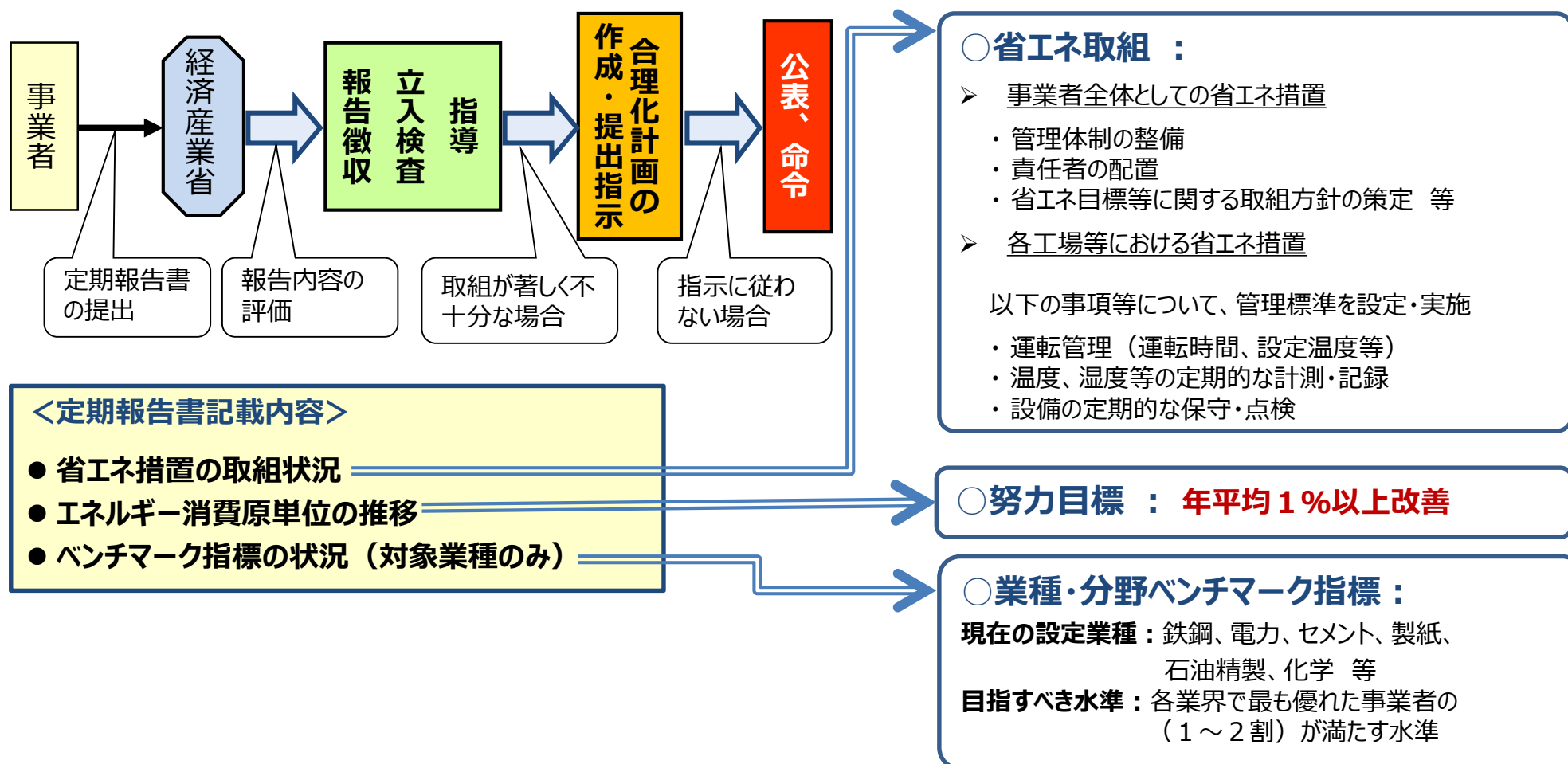
	工場・事業場	運輸	
努力義務の対象者	<p>工場等の設置者</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業者の努力義務 	<p>貨物/旅客輸送事業者</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業者の努力義務 	<p>荷主（自らの貨物を輸送業者に輸送させる者）</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業者の努力義務 
報告義務等対象者	<p>特定事業者 （エネルギー使用量1,500kl/年以上）</p> <ul style="list-style-type: none"> エネルギー管理者等の選任義務 中長期計画の提出義務 エネルギー使用状況等の定期報告義務 	<p>特定貨物/旅客輸送事業者 （保有車両トラック200台以上等）</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画の提出義務 エネルギー使用状況等の定期報告義務 	<p>特定荷主 （年間輸送量3,000万トン以上）</p> <ul style="list-style-type: none"> 計画の提出義務 委託輸送に係るエネルギー使用状況等の定期報告義務

使用者への間接規制

<p>特定エネルギー消費機器等（トップランナー制度）</p> <p>製造事業者等（生産量等が一定以上）</p> <ul style="list-style-type: none"> 自動車や家電製品等32品目のエネルギー消費効率の目標を設定し、製造事業者等に達成を求める  	<p>一般消費者への情報提供</p> <p>家電等の小売事業者やエネルギー小売事業者</p> <ul style="list-style-type: none"> 消費者への情報提供（努力義務）
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1 - (1) 省エネ法の概要（工場・事業場の規制）

- 年度のエネルギー使用量が1,500kl以上の事業者は、エネルギーの使用状況等を定期報告しなければならない。この報告に基づき、国は取組状況を評価。
- 評価基準の1つは、エネルギー消費原単位の年平均1%以上改善。工場等判断基準（経産大臣告示）を勘案して取組が著しく不十分であれば、国による指導や立入検査、合理化計画作成指示、公表、命令、罰金が課される。



1 - (2) ベンチマーク制度とは ①導入の背景

<省エネ法の課題>

- エネルギー消費原単位の年平均1%以上低減を維持することが困難となっている。
- 既に相当程度省エネ取組を進めてきた優良事業者が1%未達により適正に評価されない。

新しい評価指標としてベンチマーク制度を検討開始

● 平成20年：ベンチマーク制度検討スタート

● 平成21年：ベンチマーク制度を検討する研究会

平成21年～平成22年：産業部門に
ベンチマーク制度導入

<業務部門において導入検討を開始した業種>
エネルギー消費量、エネルギー密度が大きい6業種を選定。

- ①コンビニエンスストア ②ホテル ③百貨店
④**貸事務所** ⑤スーパー ⑥ショッピングセンター

● 平成26年：業務部門における省エネ取組の評価制度に関する研究会において
業務部門のベンチマーク制度を本格的に検討開始

<産業部門：6業種10分野>

- ①高炉による製鉄業
②電炉による普通鋼製造業
③電炉による特殊鋼製造業
④電力供給業
⑤セメント製造業
⑥洋紙製造業
⑦板紙製造業
⑧石油精製業
⑨石油化学系基礎製品製造業
⑩ソーダ工業

● 平成27年8月：省エネルギー小委員会取りまとめにおいて
「業務部門におけるベンチマーク制度の創設」を検討すべき

● 平成27年11月：安倍総理から業務部門へベンチマーク対象業種の拡大指示

● 平成28年4月：コンビニエンスストア業のベンチマーク制度施行

● 平成29年4月：ホテル業・百貨店業のベンチマーク制度施行

● 平成30年4月：食料品スーパー業・ショッピングセンター業・
貸事務所業のベンチマーク制度施行

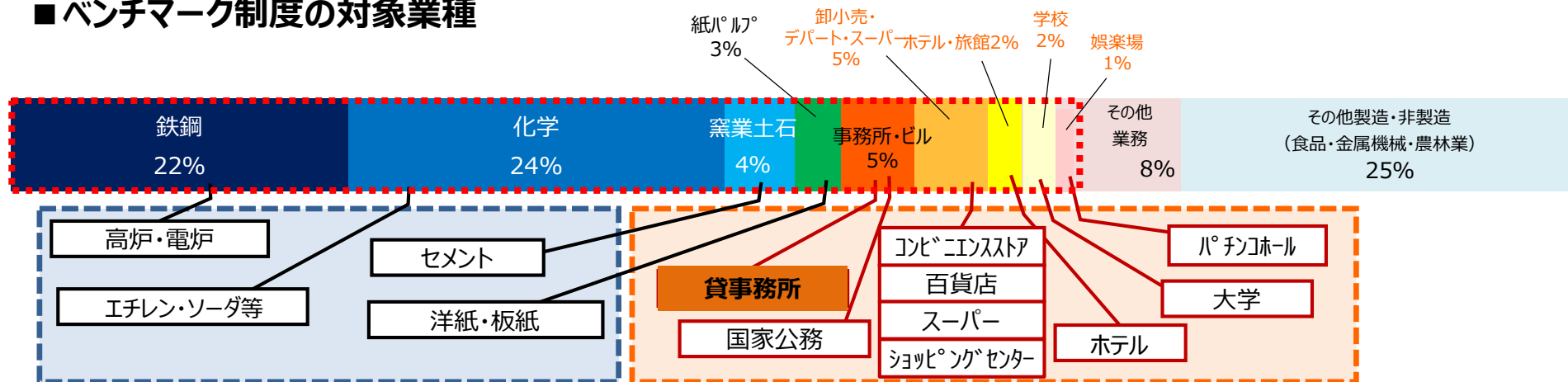
● 平成31年4月：大学・パチンコホール業・国家公務のベンチマーク制度施行

1 – (2) ベンチマーク制度とは ②制度の目的

- ベンチマーク制度は、産業・業務部門のエネルギー消費の約7割をカバー。
- ベンチマーク制度の位置付けは、原単位目標（5年度間平均エネルギー消費原単位の年1%改善）とは別に、同じ業種（事業）で共通の指標（ベンチマーク指標）による目標（目指すべき水準）を定めることにより、他事業者との比較による省エネ取組の促進を目的としている。
- 目指すべき水準を達成した事業者は省エネ優良事業者として社名を公表※1する。

※1 エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づくベンチマーク指標の報告結果について
[\(http://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/benchmark/\)](http://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/benchmark/)

■ ベンチマーク制度の対象業種



1 – (2) ベンチマーク制度とは ③制度の対象

- ベンチマーク制度は、「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」（省エネ法）第5条に基づく「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」の別表第5に掲げる事業における年間のエネルギー使用量が1,500kl以上である者を対象にしている。
- **対象事業者**は、省エネ法の定期報告書においてベンチマーク指標の状況について記入する必要がある。

■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

II エネルギーの使用の合理化の目標及び計画的に取り組むべき措置

また、別表第5に掲げる事業におけるエネルギーの年度（4月1日から翌年3月31日までをいう。）の使用量が原油換算エネルギー使用量の数値で1,500キロリットル以上である者は、同表に掲げる指標を向上又は低減させるよう努めるものとし、その際、各工場等における状況を把握しつつ、技術的かつ経済的に可能な範囲内において、中長期的に当該指標が同表に掲げる水準となることを目指すものとする。

別表第5 ベンチマーク指標及び中長期に目指すべき水準（現行の抜粋）

区分	事業	ベンチマーク指標	目指すべき水準
12	貸事務所業（統計法（平成19年法律第53号）第2条第9項に規定する統計基準である日本標準産業分類に掲げる細分類6911に定める貸事務所業のうち貸店舗業及び貸倉庫業を除く事業）	ビルのエネルギーを試算して省エネルギー対策適用時の削減効果を比較評価するツールによって算出される、当該事業を行っている事業所におけるエネルギーの削減余地（単位 パーセント）を、事業所ごとのエネルギー使用量により加重平均した値	15.0%以下

1 – (2) ベンチマーク制度とは ④ベンチマーク指標及び目標の考え方

- 令和元年度の工場等判断基準ワーキンググループ（工場WG）の中間とりまとめ（令和2年2月）において、ベンチマーク指標及び目標の水準の考え方として以下が示されている。
- なお、令和2年度の工場WGにおいて、業務部門（貸事務所業を含む）のベンチマーク目標達成の目標年度は、産業部門と同様に2030年度と設定した。

ベンチマーク指標の見直し方針

同一の事業内において、そのエネルギーの使用の合理化の状況を比較するため、ベンチマーク指標は以下のような観点を踏まえるべきである。

- 当該事業で使用するエネルギーの大部分をカバーできること
- 定量的に測定可能であること
- 省エネの状況を正しく示す指標であること
(省エネ以外の影響要因を可能な限り排除する)
例：バウンダリーの違い、製品種類の違い、再エネ・廃熱の利用等
- わかりやすい指標であること
(過度に複雑なものは不適切)

ベンチマーク水準の見直し方針

ベンチマーク目標は、事業者が中長期的に目指すべき高い水準であり、設定にあたっては以下のような観点を踏まえるべきである。

- 最良かつ導入可能な技術を採用した際に得られる水準
- 国内事業者の分布において、上位1～2割となる事業者が満たす水準
- 国際的にみても高い水準

ベンチマーク目標はもともと上位1～2割が達成できる水準として導入されたものであるが、目標年度までに多くの事業者が目標達成した場合などは、目標値が「事業者が目指すべき高い水準」とみなせない状況だといえる。この場合の対応として、業種内で過半の事業者がベンチマーク目標を達成した場合や、目標年度が近づいた場合等には、新たな目標値及び新たな目標年度を検討するべきである。

1 - (3) ベンチマーク目標達成時の評価と支援措置

- 『事業者クラス分け評価制度※』において、ベンチマーク目標達成事業者は、原単位1%以上の低減を達成していなくてもSクラス（優秀事業者）へ位置付けられる。

※事業者クラス分け評価制度

省エネ法に基づき定期報告書を提出する全ての特定事業者及び特定連鎖化事業者をS・A・B・Cの4段階へクラス分けし、クラスに応じたメリハリのある対応を実施するもの。

Sクラス 省エネが優良な事業者	Aクラス 一般的な事業者	Bクラス 省エネが停滞している事業者	
<p>【水準】 ※1 ①努力目標達成 または、 ※2 ②ベンチマーク目標達成</p> <p>【対応】 優良事業者として、経産省HPで事業者名や連続達成年数を表示。</p>	<p>【水準】 Bクラスよりは省エネ水準は高いが、Sクラスの水準には達しない事業者</p> <p>【対応】 特段なし。</p>	<p>【水準】 ※1 ①努力目標未達成かつ直近2年連続で原単位が対前年度比増加 または、 ②5年間平均原単位が5%超増加</p> <p>【対応】 注意喚起文書を送付し、現地調査等を重点的に実施。</p>	<p>Cクラス 注意を要する事業者</p> <p>【水準】 Bクラスの事業者の中で特に判断基準遵守状況が不十分</p> <p>【対応】 省エネ法第6条に基づく指導を実施。</p>

※1 努力目標：5年間平均原単位を年1%以上低減すること。

※2 ベンチマーク目標：ベンチマーク制度の対象業種・分野において、事業者が中長期的に目指すべき水準。

ただし、ベンチマーク対象範囲のエネルギー使用量が事業者全体のエネルギー使用量の過半となる場合に限る。

1 – (3) ベンチマーク目標達成時の評価と支援措置

Sクラス事業者のメリット

- 省エネ優良事業者として社名を公表

5年度間平均原単位 1 %削減またはベンチマーク目標を達成した事業者は、資源エネルギー庁のホームページにおいて業種別に事業者名を公表する。

※クラス分け評価結果（Sクラス公表）令和元年度定期報告書分

https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/saving/classify/xlsx/r1_classify.xlsx

また、事業者クラス分け評価制度において、2年連続「S」評価を取得している場合、下記のメリットが受けられる。

- 中長期計画書の提出が一定期間免除

直近提出した中長期計画の計画期間内（最長5年）は、S評価を継続している限りにおいて、中長期計画の提出を免除する。

- FIT賦課金の減免措置

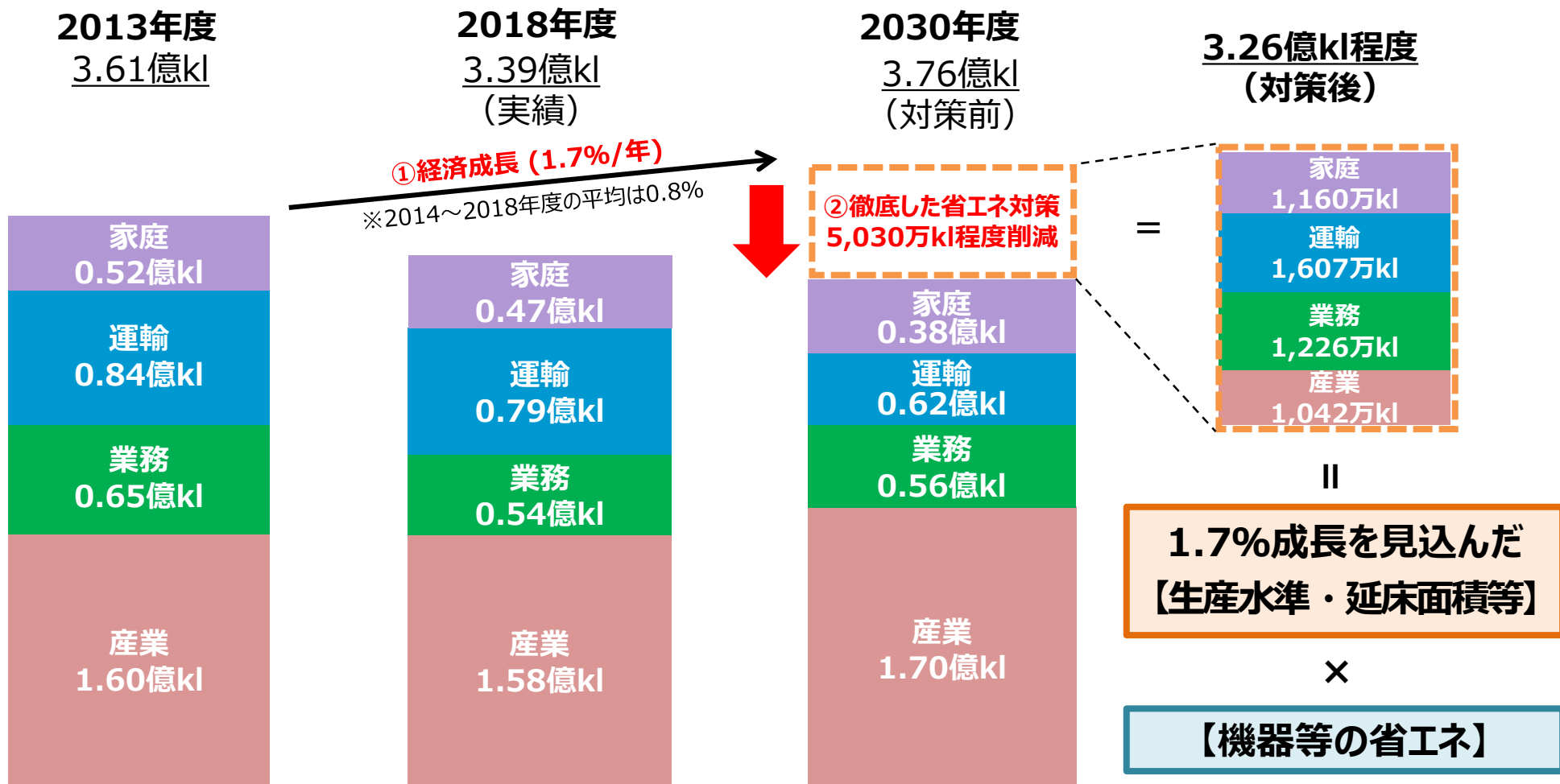
直近事業年度でSクラスの場合、製造業は8割・非製造業は4割の減免を受けられる。

（対象）事業における原単位（電力使用量(kWh)／売上高(千円)）が5.6超、かつ、申請事業を行っている事業所において、申請事業に使用した電力量が100万kWh超／年かつ事業所全体の使用電力量の過半である場合。詳細は資源エネルギー庁HPを参照。

1 - (4) 2030年における省エネルギー目標と進捗状況

長期エネルギー需給見通し（エネルギーミックス）における省エネ目標

- エネルギーミックスは、**1.7%の経済成長**を前提として想定した2030年度の最終エネルギー需要に対し、徹底した省エネ対策を実施することで、そこから**5030万kl程度の削減**を見込んでいる。
 ※CO2は**1.88億t削減**に相当(2013年度比▲15.2%)、温対計画全体では**3.08億tの削減**（同▲25%）



1 - (4) 2030年における省エネルギー目標と進捗状況

業務部門における省エネ対策の進捗状況（2018年度）

- 業務部門は、高効率な照明機器や給湯器の導入に係る対策の進捗が良い一方で、建築物の断熱に係る対策は加速化が必要。

<業務部門>

10の対策により▲1,227万kl（CO2▲0.51億t）【2018年度進捗率：27.1%】

①高効率照明の導入（71.6%）

※2030年度：ほぼ100%

②既築建築物の断熱改修の推進（54.3%）

2018年度標準進捗率：33.3%

③高効率給湯器の導入（28.6%）

2018年度進捗率：27.1%

④BEMSの活用、省エネ診断等による業務部門における徹底的なエネルギー管理の実施（24.9%）

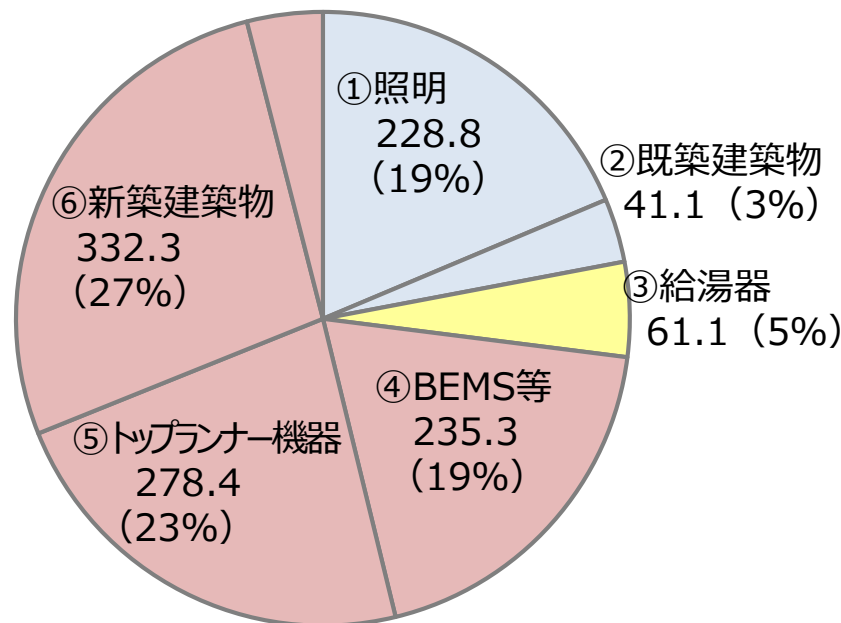
⑤トップランナー制度等による機器の省エネ性能向上（18.4%）

⑥新築・既築建築物における省エネ基準適合の推進（16.1%）

⑦その他、クールビズ等の国民運動の推進に係る3対策（-34.2%）

2030年度の省エネ見込み（万kl）

⑦その他国民運動等 49.5（4%）



※%は、業務部門全体の省エネ見込みに占める割合

目次

1. 日本のエネルギー政策について

- (1) 省エネ法の概要
- (2) ベンチマーク制度とは
 - ① 導入の背景
 - ② 制度の目的
 - ③ 制度の対象
 - ④ 指標及び目標の考え方
- (3) ベンチマーク達成時の評価と支援措置
- (4) 2030年における省エネルギー目標と進捗状況

2. 貸事務所業におけるベンチマーク制度

- (1) 制度の現状
- (2) 課題とこれまでの改善状況
- (3) 制度の見直しの方針

3. 新指標及び目指すべき水準

- (1) 新指標における面積区分
- (2) 新たなベンチマーク指標及び目標値

4. 制度の変更点

- (1) 制度変更点一覧
- (2) 制度対象となる事業者
- (3) 制度対象となる事業所の規模
- (4) 制度対象となる事業所の用途
- (5) 評価対象となるエネルギー使用量
 - ① 特殊なエネルギー消費として除外する施設
 - ② テナントのコンセント部分のエネルギー使用量の扱い
 - ③ 複合用途ビルの共用部におけるエネルギー使用量の扱い
- (6) 面積・エネルギー使用量の算定期間

5. 制度の運用

- (1) 省エネ取組（ビルの運用管理）の評価
- (2) 認証取得ビルの評価
- (3) 省エネポテンシャル推計ツールの活用方針

6. 今後の進め方

- (1) スケジュール
- (2) 原単位方式のメリット（まとめ）

2 - (1) 貸事務所業ベンチマーク制度の現状

- 貸事務所業のベンチマーク目標は、「**省エネポテンシャル推計ツール**」によって算出される「**省エネ余地**」によって算出している。目指すべき水準は、令和元年度の定期報告の結果を受けて、**15.0%以下に見直しを実施**。
- 令和元年度の達成事業者は**35者**（報告事業者216者（達成事業者割合16.2%））。

区分	事業	ベンチマーク指標（要約）	ベンチマーク目標	方式
1 A	高炉による製鉄業	粗鋼生産量当たりのエネルギー使用量	0.531kℓ/t以下	原単位 又は エネルギー 性能比率
1 B	電炉による普通鋼製造業	上工程の原単位と下工程の原単位の和	0.143kℓ/t以下	
1 C	電炉による特殊鋼製造業	上工程の原単位と下工程の原単位の和	0.36kℓ/t以下	
2	電力供給業	火力発電効率 A 指標、火力発電効率 B 指標	A指標:1.00以上 B指標:44.3%以上	
3	セメント製造業	各工程における生産量当たりのエネルギー使用量の和	3,739MJ/t以下	
4 A	洋紙製造業	洋紙製造工程の洋紙生産量当たりのエネルギー使用量	6,626MJ/t以下	
4 B	板紙製造業	板紙製造工程の板紙生産量当たりのエネルギー使用量	4,944MJ/t以下	
5	石油精製業	石油精製工程の標準エネルギー使用量当たりのエネルギー使用量	0.876以下	
6 A	石油化学系基礎製品製造業	エチレン等の生産量当たりのエネルギー使用量	11.9GJ/t以下	
6 B	ソーダ工業	電解工程と濃縮工程のカセイソーダ重量当たりのエネルギー使用量の和	3.22GJ/t以下	
7	コンビニエンスストア業	電気使用量の合計量を当該店舗の売上高の合計にて除した値	845kWh/百万円以下	
8	ホテル業	エネルギー使用量を類似のホテルの平均的な使用量で除した値	0.723以下	
9	百貨店業	エネルギー使用量を類似の百貨店の平均的な使用量で除した値	0.792以下	
10	食料品スーパー業	エネルギー使用量を類似の店舗の平均的な使用量で除した値	0.799以下	
11	ショッピングセンター業	エネルギー使用量を延床面積にて除した値	0.0305kl/m ² 以下	
12	貸事務所業	省エネポテンシャル推計ツールによって算出される省エネ余地	15.0%以下	省エネ余地
13	大学	エネルギー使用量を、①から②の合計量にて除した値 ①文系学部とその他学部の面積の合計に0.022を乗じた値 ②理系学部と医系学部の面積の合計に0.047を乗じた値	0.555以下	エネルギー 性能比率
14	パチンコホール業	エネルギー使用量を①から③の合計量にて除した値 ①延床面積に0.061を乗じた値②ぱちんこ遊技機台数に年間営業時間の1/1000を乗じた値に0.061を乗じた値③回胴式遊技機台数に年間営業時間の1/1000を乗じた値に0.076を乗じた値	0.695以下	
15	国家公務	エネルギー使用量を①と②の合計量にて除した値 ①面積に0.023を乗じた値 ②職員数に0.191を乗じた値	0.700以下	

2- (2) 制度の課題とこれまでの改善状況

- 令和元年度は、事業者意見交換会等における御意見・御要望を踏まえ、ツールの不具合を修正し、入力マニュアル類の改訂を実施した。
- 令和2年度は、評価方法や作業負荷軽減等について、新指標の検討を含め抜本的に見直しを実施することとした。

<現行ツールに対する事業者からの主な御意見と改善状況>

	御意見	改善状況
評価指標 (アウトプット情報)	<ul style="list-style-type: none"> ● 入力内容と評価結果の関係性が分からない ● 空調・給湯の更新等、省エネ効果が大きそうな対策が評価されず納得感がない 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 省エネ対策の評価ロジック、省エネ効果の大小の目安をマニュアルに追記 ✓ <u>評価指標の妥当性について継続検討中</u>
システム／入力負荷 (インプット情報)	<ul style="list-style-type: none"> ● ソフトウェアのエラーで作業が止まってしまう ● 建物構造や設備仕様によっては入力できないことがある ● クラウド上で動作しないため、複数人で手分けして作業ができない ● 専門的な項目が多く、自力での入力が難しい ● 設備仕様の選択肢が限られており、該当する設備がない ● 情報収集や入力に時間を要した 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ソフトウェアのエラーを改修 ✓ <u>システムの改善余地について継続検討中</u> ✓ 同一様式の階をデフォルトとしてまとめて入力可能（基準階入力）とし、作業時間を短縮 ✓ 問い合わせが多かった内容の説明をマニュアルに追記 ✓ <u>抜本的な作業負荷の低減を継続検討中</u>

2- (3) ベンチマーク制度の見直し方針

- 新指標案には、「ツール方式」、「チェックリスト方式」、「原単位方式」がある。
- 省エネ法ベンチマークにおいては、エネルギー消費効率等の省エネの結果を評価することが適切であるため、審議会（工場等判断基準ワーキンググループ）における議論を踏まえ、ベンチマーク指標について、現行ツール方式から原単位方式に見直しすることとした。原単位方式はベンチマーク対象範囲が明確であり、かつ、事業者の報告負荷の削減にもつながる。

方式		【現行】ツール方式	ツール方式 (簡易化・改善)	チェックリスト方式 (重み付けあり)	原単位方式 (活動量補正あり)
評価項目					
ベンチマーク 指標の概要		✓ エネルギー使用量を 加味した省エネ対策 の実施余地	✓ 現行ツール方式の簡易 化・改善 (入力項目削減等)	✓ 省エネルギー量を加味し た省エネ対策実施状況	✓ テナント活動量を加味し た延床面積当たりのエ ネルギー使用量
特 徴	評価指標	省エネ取組を評価	省エネ取組を評価		省エネ結果を評価
	エネルギー 使用量	評価しない (勘案する)	評価しない (勘案する)		評価する
	ビルの特 性	考慮する	考慮する	考慮しない	考慮しない (勘案する)
	事業者の 作業負担	高い	高い (現行に比べ改善)	低い	
	システム 管理コスト	高い	高い (現行に比べ改善)	低い	
	備考	—	✓ 簡易化 (入力項目の削 減) するほど、評価の信 頼性が薄れる可能性	✓ ビルごとに特有の省エネ 対策を評価できない	✓ 実施すべき省エネ対策 (取組) がわかりやすい

【参考】原単位方式について

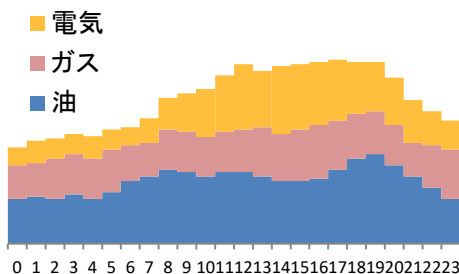
- エネルギー消費原単位は、エネルギー消費量を、エネルギー消費量と密接な関係を持つ値で除して求められる評価指標。
- 現在の定期報告において、エネルギー消費原単位は事業者が独自に設定可能だが、ベンチマーク指標の場合は、**業種共通の原単位**を設定する。

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ● 容易に算出可能 	<ul style="list-style-type: none"> ● エネルギー消費量の変動要因が複雑な業種では、適切に評価できない可能性がある (変動要因の補正又は除外が必要)

＜エネルギー消費原単位のイメージ＞

エネルギー消費原単位

=



事業所全体の
エネルギー消費量



延床面積、売上高 等
(エネルギーの使用量に 密接な関係のある値)

【参考】原単位方式における作業負担について

- 原単位方式は、取得済みデータまたは把握が容易なデータ（事業所のエネルギー使用量と面積）で算出可能であり、作業負担は大幅に減少する。
 - エネルギー使用量は、定期報告書作成のために取得済みのデータを使用
 - 面積は、定期報告書の「エネルギー消費と密接な関係を持つ値」で面積を使用していれば取得済み。面積以外を使用している事業者は初年度に面積を確認すれば次年度以降は変更箇所のみの対応。

■ 現行ツールにおける算出負担

物件情報			作業負担（時間）							計
No.	概要	所有形態	エネルギーデータ確認	所有者別床面積確認	用途別床面積調査	建物性能調査	省エネ対策状況調査	省エネ対策資料整備	ツール入力	
			メータと区分の確認	自者報告面積／除外面積を把握	図面等により用途別面積を把握	建築図面、PAL計算書を用い把握	判断材料となる図面確認、運用状況の確認	左記調査結果に基づく書類資料作成	入力時間（計算時間を除く）	
1	地上27階 地下1階 52,000 m ²	区分	8	3	2	5	18	5	3	44
2	地上25階 地下2階 50,000 m ²	単独	8	0	1	2	3	3	3	20

■ 原単位の算出負担

物件情報	作業負担（時間）		計
	エネルギーデータ確認	床面積確認	
物件規模・所有形態問わず	0※1	1※2	1

※ 1 定期報告書作成時に取得済

※ 2 内訳が不要なため、登記情報等を流用可。不動産の売買が生じない場合、年度間変化はないため、毎年の収集は不要

目次

1. 日本のエネルギー政策について

- (1) 省エネ法の概要
- (2) ベンチマーク制度とは
 - ① 導入の背景
 - ② 制度の目的
 - ③ 制度の対象
 - ④ 指標及び目標の考え方
- (3) ベンチマーク達成時の評価と支援措置
- (4) 2030年における省エネルギー目標と進捗状況

2. 貸事務所業におけるベンチマーク制度

- (1) 制度の現状
- (2) 課題とこれまでの改善状況
- (3) 制度の見直しの方針

3. 新指標及び目指すべき水準

- (1) 新指標における面積区分
- (2) 新たなベンチマーク指標及び目標値

4. 制度の変更点

- (1) 制度変更点一覧
- (2) 制度対象となる事業者
- (3) 制度対象となる事業所の規模
- (4) 制度対象となる事業所の用途
- (5) 評価対象となるエネルギー使用量
 - ① 特殊なエネルギー消費として除外する施設
 - ② テナントのコンセント部分のエネルギー使用量の扱い
 - ③ 複合用途ビルの共用部におけるエネルギー使用量の扱い
- (6) 面積・エネルギー使用量の算定期間

5. 制度の運用

- (1) 省エネ取組（ビルの運用管理）の評価
- (2) 認証取得ビルの評価
- (3) 省エネポテンシャル推計ツールの活用方針

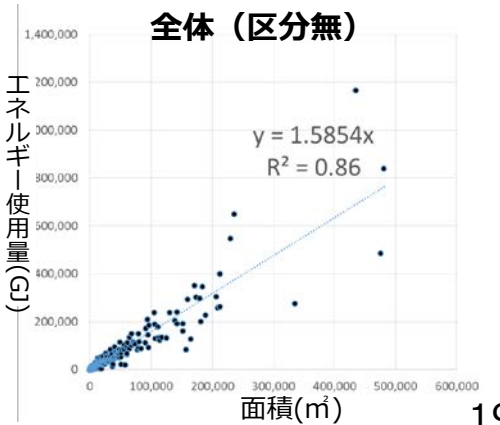
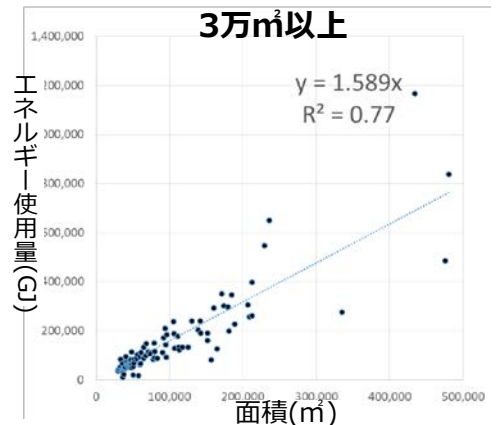
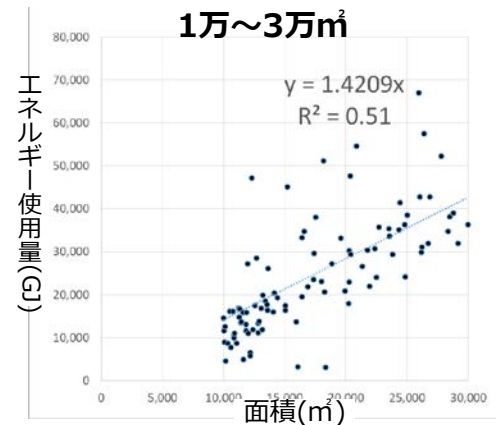
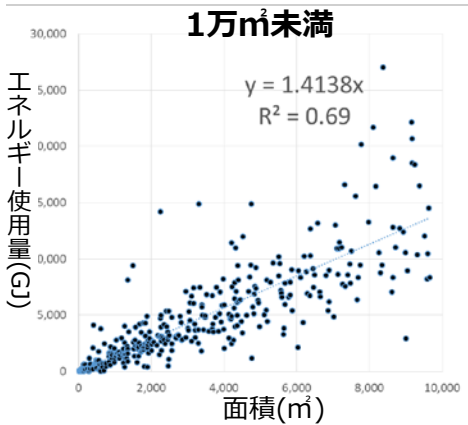
6. 今後の進め方

- (1) スケジュール
- (2) 原単位方式のメリット（まとめ）

3 - (1) 新指標における面積区分

- エネルギー消費量と床面積の相関関係を分析したところ、**面積区分を設けた場合と設けない場合ともに一定の相関**が見られ、延床面積当たりのエネルギー消費量の**平均値は面積区分を問わず同程度**となるが、**中央値や近似直線の傾き（延床面積当たりのエネルギー消費量）は、3万㎡以上の場合に値が大きくなっている。**
- 加えて、今回の調査では、報告対象の全事業者の数値をカバーしておらず**統計的な確からしさに課題**があり、**新指標導入後初年度の報告値を踏まえ、指標を再精査する必要性が高い。**また、対象事業者との意見交換では、**ビル面積により省エネ取組に差が出るとの意見**があり、**きめ細かい指標の設定**が求められている。
- 以上を踏まえ、新たな指標（原単位方式）について、事業所ごとの**面積区分（1万㎡未満、1万～3万㎡、3万㎡以上）を設けたベンチマーク指標とする予定。**

面積区分	平均値 (MJ/㎡)	中央値 (MJ/㎡)	近似直線の傾き (MJ/㎡)	最小値 (MJ/㎡)	最大値 (MJ/㎡)	標準偏差 (MJ/㎡)	変動係数 (標準偏差 ÷ 平均)	上位15%の水準 (MJ/㎡)		決定係数
								達成事業所数	達成事業所数	
1万㎡未満	1,460	1,308	1,414	64	10,095	926	0.63	870	56/367	0.69
1万～3万㎡	1,418	1,303	1,421	173	3,840	577	0.43	915	15/96	0.51
3万㎡以上	1,444	1,461	1,589	312	2,322	410	0.30	1,063	16/103	0.77
全体（区分無）	1,463	1,321	1,585	64	10,095	838	0.62	930	94/566	0.86



3 - (2) 新たなベンチマーク指標及び目標値

- 原単位方式による新たな指標案は、以下のとおり。

貸事務所業のベンチマーク指標案：「面積区分値(A)に面積区分ごとのエネルギー使用量（特殊なエネルギー使用量を除く）を乗じた値の合計を、事業者全体のエネルギー使用量（特殊なエネルギー使用量を除く）で除した値」

$$\text{各事業者のベンチマーク指標算定式} = \frac{\sum \left[\text{面積区分値 (A)} \times \text{面積区分ごとのエネルギー使用量の合計} \right]}{\text{事業者全体のエネルギー使用量}}$$

面積区分値(A)：「面積区分ごとの事業所におけるエネルギー使用量（特殊なエネルギー使用量を除く）の合計量を面積区分ごとの延床面積（特殊なエネルギー使用面積を除く）の合計量にて除した値を、面積区分ごとに定める基準値にて除した値」

$$\text{面積区分値 (A)} = \frac{\text{面積区分ごとのエネルギー使用量の合計} - \text{特殊なエネルギー使用量の合計}}{\text{面積区分ごとの延床面積の合計} - \text{特殊なエネルギー使用面積の合計}} \div \text{面積区分ごとに定める基準値 (※)}$$

※面積区分ごとに定める基準値

区分Ⅰ（1万㎡未満）	：	870MJ/㎡
区分Ⅱ（1万㎡以上3万㎡未満）	：	915MJ/㎡
区分Ⅲ（3万㎡以上）	：	1,063MJ/㎡

上位15%の水準

- 目指すべき水準は、以下のとおり。

$$\text{目指すべき水準} = 1.00 \text{以下}$$

【参考】ベンチマーク指標計算方法の例

指標	目指すべき水準
当該事業を行っている『面積区分ごとの事業所におけるエネルギー使用量（特殊なエネルギー使用量を除く）の合計量（単位 メガジュール）を面積区分ごとの延床面積（特殊なエネルギー使用面積を除く）の合計量（単位 平方メートル）にて除した値を面積区分ごとに定める基準値（※）にて除した値（ 面積区分指標 ）』に面積区分ごとのエネルギー使用量（特殊なエネルギー使用量を除く）を乗じた値の合計を、事業者全体のエネルギー使用量で除した値 ※面積区分ごとに定める基準値	1.00以下
1万㎡未満 : 870MJ/㎡ 1万㎡以上 3万㎡未満 : 915MJ/㎡ 3万㎡以上 : 1,063MJ/㎡	

説明		計算式						
①面積区分ごとの原単位を算出	面積区分ごとに、エネルギー使用量（特殊なエネルギー使用量を除く）の合計量を延床面積（特殊なエネルギー使用面積を除く）の合計量で除して、面積区分ごとの原単位を算出する。	事業所	面積区分	エネルギー使用量 (GJ)	延床面積 (㎡)	特殊なエネルギー消費量 (GJ)	特殊なエネルギー消費面積 (㎡)	平均原単位 (MJ/㎡)
		1	1万㎡未満	9,100	7,000	—	—	1,300
		2	1万㎡以上	12,000	15,000	—	—	971.4
		3	3万㎡未満	22,000	20,000			※1
		4	3万㎡以上	55,000	50,000	16,000	データセンター 4,000㎡	847.8 ※2
		※1 面積区分1万～3万㎡の原単位 = (12,000 + 22,000) GJ ÷ (15,000 + 20,000) ㎡ = 971.4MJ/㎡ ※2 面積区分3万㎡以上の原単位 = (55,000 - 16,000) GJ ÷ (50,000 - 4,000) ㎡ = 847.8MJ/㎡						
②面積区分指標を算出	面積区分ごとの原単位①を、それぞれ面積区分ごとに定める基準値で除す。	<ul style="list-style-type: none"> ● 面積区分指標（1万㎡未満） : 1,300MJ/㎡ ÷ 870MJ/㎡ = 1.494 ● 面積区分指標（1万～3万㎡） : 971.4MJ/㎡ ÷ 915MJ/㎡ = 1.062 ● 面積区分指標（3万㎡以上） : 847.8MJ/㎡ ÷ 1,063MJ/㎡ = 0.798 						
③事業者の指標を算出	②を面積区分ごとのエネルギー使用量の合計量により加重平均する。	（1万㎡未満の面積区分指標×エネルギー使用量 + 1万～3万㎡の面積区分指標×エネルギー使用量 + 3万㎡以上の面積区分指標×エネルギー使用量） ÷ 各面積区分のエネルギー使用量の合計値 = (1.494×9,100GJ + 1.062×34,000GJ + 0.798×39,000GJ) ÷ (9,100GJ + 34,000GJ + 39,000GJ) = 0.98 < 1.00						

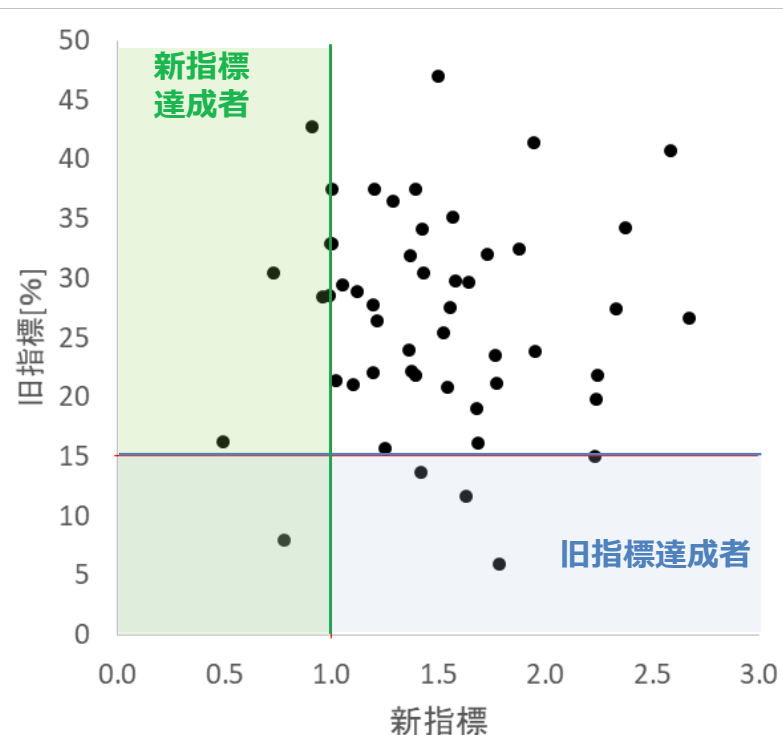
【参考】新旧指標におけるベンチマーク達成事業者

- 原単位指標（新指標）の分析はアンケート回答事業者のみで行ったため、全報告対象事業者をカバーしているものではないが、目標達成事業者の割合は17.0%となる。
- 指標導入後初年度の定期報告の結果を分析し、必要に応じて、指標・目標値の見直しを検討することが必要。
- また、原単位方式は、現行のツール方式とベンチマーク指標算定方法が大きく異なるため、平均値等の単純比較は出来ない。

＜新旧指標におけるベンチマーク達成事業者＞

	現行 (ツール方式)	変更後 (原単位方式)
分析データ	2019年度 定期報告	事業者アンケート
目指すべき水準	16.3%以下	1.00以下
達成事業者数	35/216者	9/53者
達成率	16.2%	17.0%
平均値	26.4%	1.50
標準偏差	9.0	0.5
変動係数	0.34	0.32

＜新旧指標におけるベンチマーク達成事業者の関係＞



【参考】エネルギー使用状況に関するアンケート調査

- 貸事務所業ベンチマーク報告事業者に対して、エネルギー使用状況に関するアンケート調査を実施。608事業所から回答を得た（回答率30%）。

■ 調査の概要

➤ アンケートの回答状況

発送事業者数	206
回答事業者数	61
回答率	30%
事業所数	608

➤ 床面積の頻度分布

1万㎡未満	371
1万～3万㎡	125
3万㎡以上	112
合計	608

➤ 物件の所在地

関東	346
近畿	77
九州	45
中国・四国	14
中部	27
北海道・東北	35
(未記入)	64
合計	608

貸事務所業のベンチマーク制度の評価及び作業負荷の改善に向けた調査

○調査目的

- ・本調査は、貸事務所業のベンチマーク制度の評価及び作業負荷の改善に向けた検討を行うため、事業者様の実態についての情報収集を目的に実施するものです。
- ・昨年度調査のご意見を踏まえ、今年度定期報告ではマニュアル類の改訂や基準階を用いた入力負荷削減を行って参りましたが、更なる改善のため調査を行わせて頂くものです。
- ・本調査は、面積当たりエネルギー使用量を用いた事業者間比較の可否の検討にも活用させて頂くため、**事業所ごとの面積とエネルギー消費量を広く把握させて頂くことを目的**としております。
- ・お手数ではございますが、できるだけ多くの事業所の状況をご回答頂きますようお願い致します。
なお、区分別のエネルギー消費量は、計測されている場合のみのご回答で問題ございません（案分は不要です）
※昨年度調査は、少数の事業所を詳細に把握することを目的としておりました
- ・ご回答いただいた内容は上記目的にのみ活用し、**定期報告書の内容検証や是正措置等には一切使用いたしません。**

○調査対象

- ・本調査は、2019年度定期報告における貸事務所業のベンチマーク指標の報告対象事業者を対象とします。
- ・定期報告対象となっている全ての事業所についてご回答ください。
- ・ご回答にあたっては、**2018年度**のエネルギー使用実績をご記入ください。

○調査票の構成

- ・本調査では、事業者情報に加えて定期報告対象となる事業所のエネルギー消費状況をご回答頂きます。
- ・調査票は以下の構成となっています。
【1】表紙 : 本紙(回答欄無)
【2】回答シート : 事業者情報、事業所のエネルギー使用状況の回答欄

○本調査票への回答方法

- ①下記ウェブサイトよりエクセル形式の調査票をダウンロードし、ご入力ください。
<https://www.mizuho-ir.co.jp/topics/2020/benchmark.html>
- ②【2】回答シートにご記入ください。
- ③次項の提出方法に従い、ご送付ください。

○調査票及び入力ファイルの提出方法

- ・電子メールに添付して下記メールアドレスまでお送りください。
E-mail : benchmark01@mizuho-ir.co.jp
※E-mailの送信が難しい場合は、下記のお問合せ先まで郵送もしくはFAXにてお送りください。

○ご回答期限

2020年11月13日(金)まで

【参考】既存データベース（DECC）との比較

- **DECC※**におけるエネルギー消費原単位の平均値と、アンケート結果の平均値を比較すると、**大きな乖離はない。**
- アンケートの平均値は、面積区分ごとに大きな差異は見られないが、**DECCにおける平均値は、建物規模が大きくなるほど原単位は大きくなる。**アンケートにおける平均値には、テナントにおけるコンセントや持込空調のエネルギー使用量が含まれない者がいることが影響している可能性もある。
- また、**アンケート分析における面積区分（1万㎡未満、1万～3万㎡、3万㎡以上）は、DECCの面積区分の閾値と合致している。**

※DECC（Data-base for Energy Consumption of Commercial buildings）：2007年～18年度の調査による、様々な建築用途のエネルギー消費量に関する公開データベース（計44,435件 20年6月時点）。非住宅建築物の環境関連データベース検討委員会（事務局：JSBC日本サステナブルビルディング協会）にて構築。下表に用いたデータは、2015～2017年度のもの。

■ DECCの面積区分別エネルギー消費原単位（事務所）

面積	事業所数 [件]	平均値 [MJ/m ²]	中央値 [MJ/m ²]	最小値 [MJ/m ²]	最大値 [MJ/m ²]	標準偏差 [MJ/m ²]	変動係数	上位15% の水準 (MJ/m ²)
1万㎡未満	183	1,196	1,127	169	3,118	539	0.45	691
1万～3万㎡	93	1,307	1,239	266	2,598	408	0.31	926
3万㎡以上	55	1,634	1,577	153	2,669	536	0.33	1,249
全体（区分無）	331	1,300	1,228	153	3,118	529	0.41	771

■ DECCの面積区分

面積区分	面積
1	300㎡未満
2	300㎡以上2,000㎡未満
3	2,000㎡以上1万㎡未満
4	1万㎡以上3万㎡未満
5	3万㎡以上

【参考】既存データベース（DECC）との比較

- DECCにおける竣工年代別の平均エネルギー消費原単位は、竣工年が古くても必ずしも原単位が悪化する傾向にはない。（改修や運用対策など竣工後も省エネ努力が行われているためか）

- DECCにおける2,000㎡以上の事務所の竣工年別件数とエネルギー消費原単位
（データ年度：2015-2017年度）

竣工年代	事業所数 [件]	平均値 [MJ/㎡・年]	最大値 [MJ/㎡・年]	最小値 [MJ/㎡・年]	標準偏差 [MJ/㎡・年]	変動係数
1920	1	534	534	534	0	0
1930	2	854	884	823	31	0.04
1950	1	1,122	1,122	1,122	0	0
1960	17	<u>1,266</u>	2,598	580	530	0.42
1970	38	<u>1,457</u>	2,665	241	525	0.36
1980	29	<u>1,380</u>	2,469	847	406	0.29
1990	52	<u>1,230</u>	2,165	266	379	0.31
2000	39	<u>1,602</u>	2,669	153	525	0.33
2010	94	<u>1,211</u>	2,569	394	419	0.35
不詳	5	1,007	2,074	507	556	0.55

【参考】ZEBの実績値

- **ZEB実証事業の2019年度実績報告**において、事務所ビルの一次エネルギー消費原単位（再生可能エネルギー除外前、その他（OA機器等）のエネルギーを含む）の**最大値は790 [MJ/m²]**となっている。

■ ZEB実証事業におけるエネルギー消費原単位（事務所）

面積	事業所数 [件]	平均値 [MJ/m ²]	中央値 [MJ/m ²]	最小値 [MJ/m ²]	最大値 [MJ/m ²]
1万m ² 未満	12	573	601	350	790
1万～3万m ²	2	748	748	710	787
3万m ² 以上	0	-	-	-	-
全体（区分無）	14	598	661	350	790

■ ZEBの概要

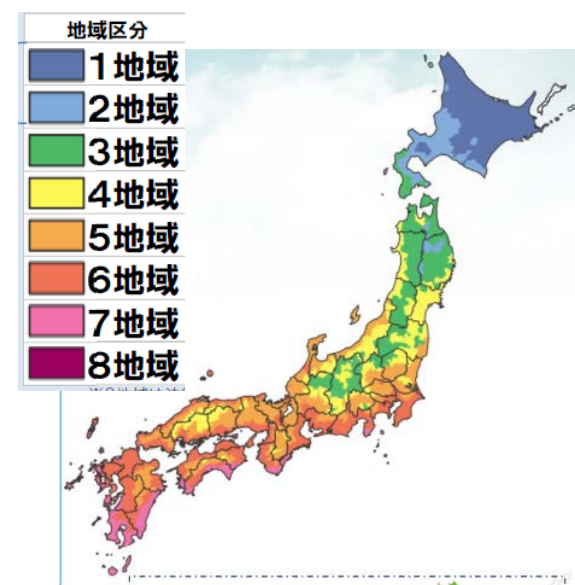


【参考】新指標における地域別の達成状況

- 5,6地域以外の事業所が少なく、地域特性を適切に評価できているか判断が難しい状況ではあるものの、新たなベンチマーク指標に関して、達成率が突出して高い（低い）地域は存在しないものと考えられる。

地域区分	事業所数	達成事業所数※	達成率	平均 [MJ/m ²]	最小 [MJ/m ²]	最大 [MJ/m ²]	標準偏差 [MJ/m ²]
1,2	6	1	17%	1,298	546	2,179	493
4	22	5	23%	1,516	672	6,209	1,192
5,6	400	55	14%	1,490	64	6,308	730
8	1	0	0%	1,784	1,784	1,784	0
不明	137	35	25%	1,339	173	10,095	983
全体	566	96	17%	1,482	64	10,095	890

※区分を設けない場合のベンチマーク水準達成者



目次

1. 日本のエネルギー政策について

- (1) 省エネ法の概要
- (2) ベンチマーク制度とは
 - ①導入の背景
 - ②制度の目的
 - ③制度の対象
 - ④指標及び目標の考え方
- (3) ベンチマーク達成時の評価と支援措置
- (4) 2030年における省エネルギー目標と進捗状況

2. 貸事務所業におけるベンチマーク制度

- (1) 制度の現状
- (2) 課題とこれまでの改善状況
- (3) 制度の見直しの方針

3. 新指標及び目指すべき水準

- (1) 新指標における面積区分
- (2) 新たなベンチマーク指標及び目標値

4. 制度の変更点

- (1) 制度変更点一覧
- (2) 制度対象となる事業者
- (3) 制度対象となる事業所の規模
- (4) 制度対象となる事業所の用途
- (5) 評価対象となるエネルギー使用量
 - ①特殊なエネルギー消費として除外する施設
 - ②テナントのコンセント部分のエネルギー使用量の扱い
 - ③複合用途ビルの共用部におけるエネルギー使用量の扱い
- (6) 面積・エネルギー使用量の算定期間

5. 制度の運用

- (1) 省エネ取組（ビルの運用管理）の評価
- (2) 認証取得ビルの評価
- (3) 省エネポテンシャル推計ツールの活用方針

6. 今後の進め方

- (1) スケジュール
- (2) 原単位方式のメリット（まとめ）

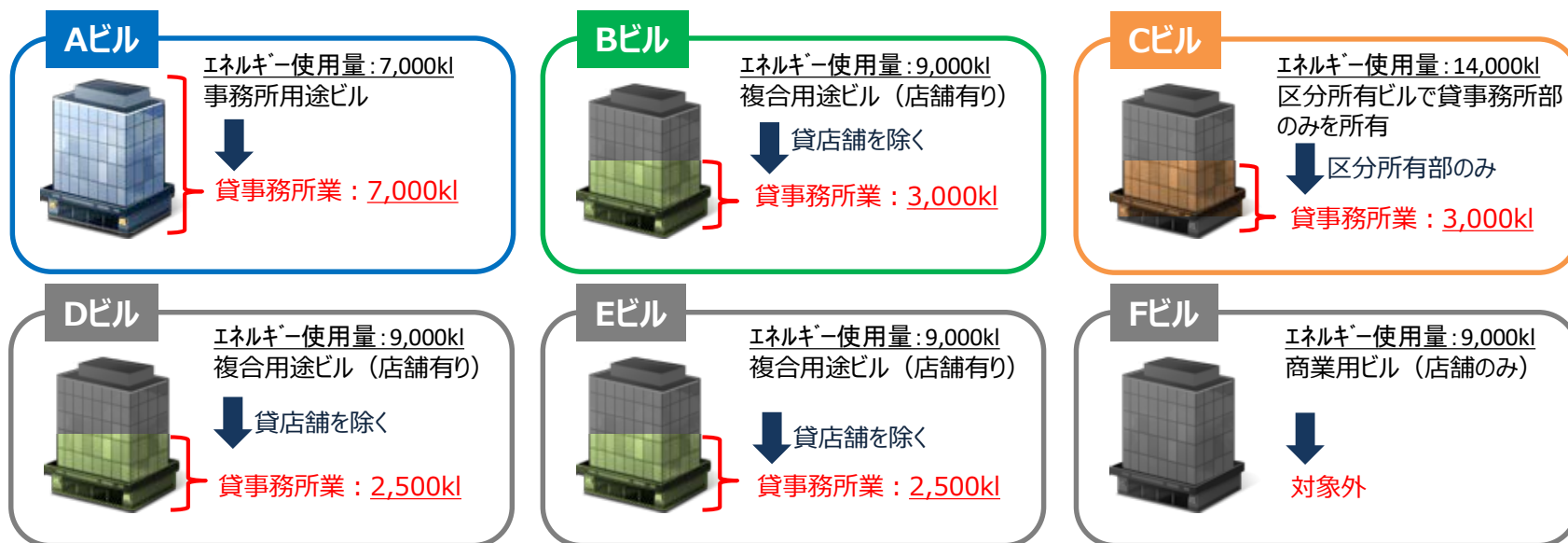
4 - (1) 制度変更点一覧

		現行（ツール方式）	変更後（原単位方式）	記載項
指標		省エネポテンシャル推計ツールによって算出されるエネルギー削減余地	延床面積あたりのエネルギー使用量（面積区分値のエネルギー加重平均）	3-(2)
目指すべき水準		<u>16.3%以下</u>	<u>1.00以下</u>	
制度の対象	対象事業者	● 事業者単位でその事業のエネルギー使用量の合計が 1,500kl以上 の場合	● 同左	4-(2)
	対象事業所	● 総賃借可能面積の過半数 の事業所 ※初年度は経過措置として15事業所を上限	● 2,000㎡以上 の事業所 ※ 貸事務所と共用部の合計面積が建物全体の50%未満となる事業所は対象外	4-(3)
	対象用途	● 貸事務所＋共用部 ※貸事務所以外の用途は対象外（但し、ツール入力が必要）	● 事業所全体 ※貸事務所以外の用途も含む（他のベンチマーク制度対象用途は除外可） ※特殊なエネルギー使用施設は除外可	4-(4)
評価の対象	エネルギー使用量	● 対象外 （但し、ツール入力が必要）	● 対象外（データセンター・貸研究施設）	4-(5)①
		● 対象外 （但し、計測できていない場合は含める）	● 対象 ※管理権原の有無に関わらず含める	4-(5)②
		● 対象 （ 代表1者がまとめて報告し、案分しない ）	● 同左	4-(5)③
	算定時期	● 面積： 4/1時点 の入居状況で算定 ● エネルギー： 不問 （標準値で入居期間を調整）	● 面積：同左 ● エネルギー： 4/1時点のテナント の年間エネルギー消費量	4-(6)

4 - (2) 対象となる事業者

日本標準産業分類に掲げる細分類6911に定める「貸事務所業」において、主として事務所を比較的長期に賃貸する事業所について貸店舗及び貸倉庫の用途に供する部分を除いた事業を対象とし、事業者単位でその事業のエネルギー使用量の合計が1,500kl以上の場合はベンチマークの報告が必要となる。

例) 1事業者がA~Fのビルを定期報告しており、そのうち当該事業にA~Eのビルが該当する場合



A~Eの5ビルにおいて本制度の対象事業で使用するエネルギー使用量 = **18,000 kl** ($\geq 1,500 \text{ kl}$)

➡ 1,500kl以上となるので、この事業者の場合はベンチマークの報告が必要となる。

【参考】対象とする事業

- 貸事務所業ベンチマーク制度は、日本標準産業分類の**細分類6911**に定める「貸事務所業」において、**主として事務所を比較的長期に賃貸する事業所について貸店舗及び貸倉庫の用途に供する部分を除いた事業**を対象。
- **不動産管理業、貸会議室業、貸家業、投資運用業、特定目的会社等は制度対象外。**

(参考) 日本標準産業分類 中分類 69 不動産賃貸業・管理業

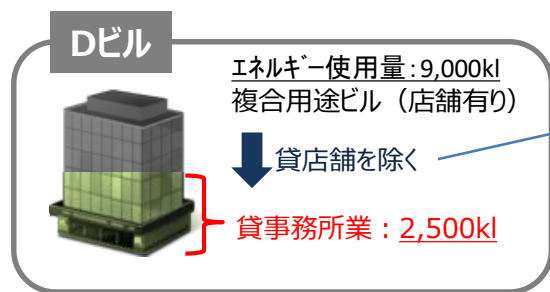
小分類	細分類		
690		管理, 補助的経済活動を行う事業所	
691		不動産賃貸業 (貸家業, 貸間業を除く)	
	6911	貸事務所業	主として事務所, 店舗その他の営業所を比較的長期 (通例月別又はそれ以上) に賃貸する事業所をいう。 ○ 貸事務所業 (短期のものを除く) ; 貸店舗業 (店舗併用住宅を除く); 貸倉庫業 ×貸店舗業 (店舗併用住宅のもの) [6921]
	6912	土地賃貸業	主として土地を賃貸する事業所をいう。 ○土地賃貸業; 地主 (土地の賃貸を業とするもの)
	6919	その他の不動産賃貸業	主として比較的短期 (通例時間別, 日別又は週別) に事務所, 店舗その他の営業所又は土地に定着する施設を賃貸する事業所をいう。 ○貸事務所業 (短期のもの); 貸会議室業 ×集会場 [9511]; 映画館賃貸業 [8011]; 劇場賃貸業 [8021]; スポーツ施設賃貸業 [804]; 競輪場賃貸業 [8031]; ウィークリーマンション賃貸業 [6921]
692		貸家業, 貸間業	
	6921	貸家業	主として 住宅 (店舗併用住宅を含む) を賃貸する事業所 をいう。 ○貸家業; 住宅賃貸業; アパート業; ウィークリーマンション賃貸業; 貸別荘業; 住宅協会; 住宅公社; 住宅供給公社; 貸店舗業 (店舗併用住宅のもの)
	6922	貸間業	
693	6931	駐車場業	主として自動車の駐車のための場所を賃貸する事業所をいう。
694	6941	不動産管理業	主としてビル, マンション等の所有者 (管理組合等を含む) の委託を受けて経營業務あるいは保全業務等不動産の管理を行う事業所 をいう。 ○ 不動産管理業; ビル管理業 ; マンション管理業; アパート管理業; 土地管理業 ×ビルメンテナンス業 [9221]

【参考】貸事務所業に該当するエネルギー使用量の算定

貸事務所業に該当するエネルギー使用量を算定するにあたって、例えば「貸店舗」のエネルギー使用量を除く場合には以下の例を参考とすること。

例) Dビルにおける貸店舗のエネルギー使用量を除く方法

- ⇒ 貸店舗部分のエネルギー使用量を計量している場合は、その値を除いてください。
計量していない場合は、事業者の判断により、合理的な方法（面積、営業時間等で案分など）で貸店舗（及び貸倉庫）部分のエネルギー使用量を除いてください。
上記以外にも省エネポテンシャル推計ツールに入力することで貸事務所に該当する部分のエネルギー使用量を推計することも可能です。



<面積割合で案分する例>

$$\begin{aligned} \text{Dビルの延床面積} &= 200,000\text{m}^2 \\ \text{貸店舗部分の面積} &= 145,000\text{m}^2 \\ \Rightarrow \text{貸店舗部分の割合} &: 145,000 / 200,000 = 0.725 \\ \text{貸事務所業} &: 9,000\text{kl} \times (1 - 0.725) \div 2,500\text{kl} \end{aligned}$$

※複合用途ビルにおける貸事務所以外の用途（ホテル・店舗・レジデンス・オーナー住戸等）におけるエネルギー使用量は、貸事務所業のエネルギー使用量の合計（1,500kL以上かどうかの合算）には含みません。

（ただし、ベンチマーク指標の報告が必要と判断された場合には、上記の貸事務所以外の用途についても、定期報告の範囲におけるエネルギー使用量が、ベンチマーク指標の算出のために必要です。）

(4) - 3 対象となる事業所の規模

- 定期報告においては、事業者の作業負荷低減の観点から、小規模物件（※）のエネルギー使用量は実測値ではなく、固定値による報告が行われている。
- 新たなベンチマーク指標についても、小規模ビルにおけるエネルギー使用量や省エネ取組余地の実態、事業者の作業負担等を踏まえて、対象外とする事業所を検討する予定。
- ベンチマーク指標の算定の対象外とする建物の面積は、建築物省エネ法における大規模建築物の面積区分と同様、「2,000㎡未満」とする予定。

※小規模物件：エネルギー使用量が15kl/年未満の工場等であり、かつ事業者全体の総エネルギー量の1%未満の範囲の工場等

■ 建築物省エネ法における面積区分

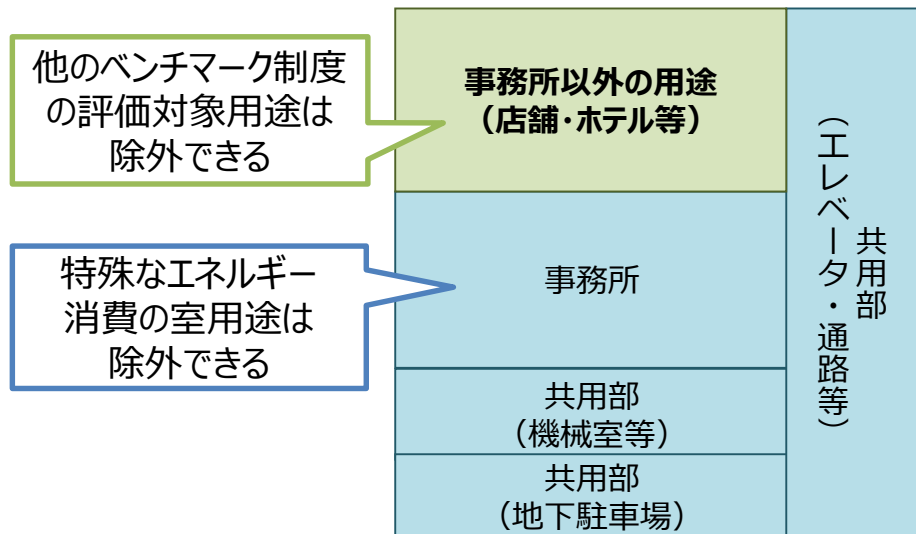
	面積区分	省エネ基準
大規模	2,000㎡以上	適合義務 (2019年5月改正)
中規模	300㎡以上 2,000㎡未満	
小規模	300㎡未満	努力義務

■ 対象事業所の下限面積と面積区分別の達成事業者割合

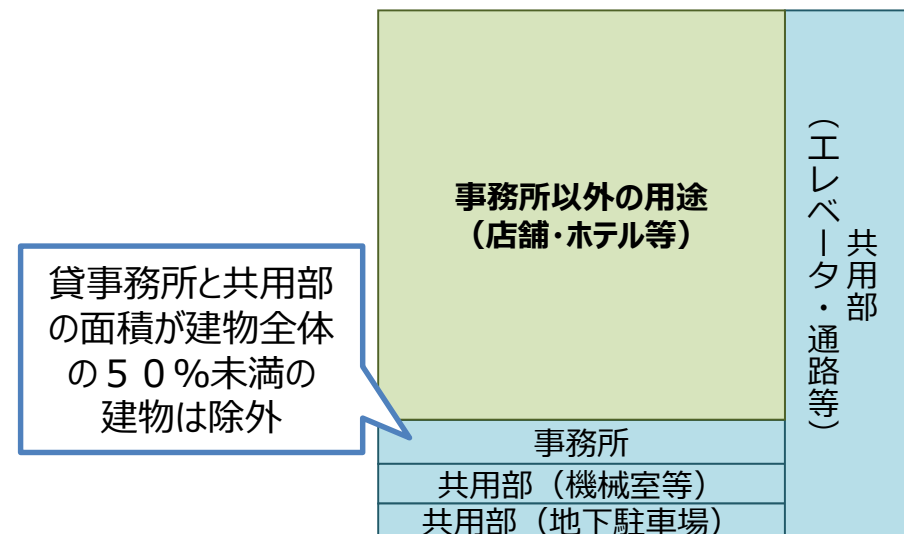
		対象外とする事業所の面積			
		全て対象	300㎡未満	1,000㎡未満	2,000㎡未満
対象事業所数（精査後）		566	530	477	408
対象事業所のカバー率	面積ベース	100%	94%	84%	<u>72%</u>
	エネルギーベース	100%	99.97%	99.73%	<u>99.12%</u>
達成事業者割合	1万㎡未満	19%	19%	20%	19%
	1万～3万㎡	17%	17%	22%	21%
	3万㎡以上	8%	8%	9%	9%

（4） - 4 対象となる事業所の用途

- 他のベンチマーク制度の評価対象用途となっているテナントは、指標算定時に除外できることとする予定。
 - 現行のツールでも、ショッピングセンター、ホテル、百貨店、食品スーパー、コンビニ等は除外している。
- 貸事務所と共用部の面積が建物全体の50%未満の建物（主たる用途が貸事務所ではない事業所）は、指標算定時に除外する予定。
 - 物販店舗、飲食店、ホテル、集会所、共同住宅等が主たる用途の場合。
- 特殊なエネルギー消費（データセンター等）の室用途は除外できることとする予定。【次項参照】



主用途が事務所



主用途が事務所以外

【参考】対象となる事業所の用途

- 貸事務所及び共用部だけでなく、貸事務所以外の用途を含めて評価対象とする予定。
- 他のベンチマーク制度の評価対象用途のテナントは、評価対象からは除外可とする予定。

貸事務所業ベンチマーク制度の評価範囲（**緑色ハッチ部分が評価対象**） ※A事業者が共用部を含めた定期報告を行う場合

	①	②	③	④
				<p>定期報告の対象範囲だが、貸事務所業BM制度では除外可能（他のBM制度の評価対象用途）</p>
所有形態	単独所有		区分所有	
用途区分	貸事務所ビル	複合用途ビル	貸事務所ビル	複合用途ビル
定期報告評価範囲	建物全体		A事業者所有の貸事務所と共用部	A事業者所有の貸事務所と共用部及び貸事務所以外
ベンチマーク制度評価範囲	建物全体	貸事務所と共用部及び貸事務所以外 ※他のベンチマーク制度の対象用途は除外可能	B事業者は貸事務所のみ	A事業者所有の貸事務所と共用部及び貸事務所以外 ※他のベンチマーク制度の対象用途は除外可能

（４）－５ 評価対象となるエネルギー使用量

① 特殊なエネルギー消費として除外する施設

- 貸事務所業ベンチマーク報告事業者に対して実施した「エネルギー使用状況に関するアンケート調査」において、特殊なエネルギー消費としては、『データセンター』や『貸研究施設』が挙げられた。

■ 特殊なエネルギー消費

- ✓ 報告対象範囲からは、アンケートでの原単位が平均±2σを超える データセンター及び貸研究施設、他のベンチマークで対象としているショッピングセンターを除く予定。

項目	件数 ※1	平均原単位 【MJ/m ² ・年】
データセンター	3 (2)	4,225
貸研究施設	3 (3)	7,442
エントランス吹抜（※3）	5	記載なし
貸会議室	3	記載なし
ショッピングセンター	2 (2)	2,054
ホテル	3 (1)	1,202
映画館	2 (1)	1,047
劇場	3 (2)	1,008
ダンスホール	1	記載なし

(参考) DECCにおける原単位 【MJ/m ² ・年】(※2)
11,977（電算・情報センター）
2,171（研究機関）
2,558（ホテル・旅館）
1,589（事務所）
4,031（デパート・スーパー）
2,558（ホテル・旅館）
1,008（劇場・ホール）

※1 ()は原単位を算出できたアンケートの回答件数

※2 Data-base for Energy Consumption of Commercial buildings
数値は、本データベースの中央値（2006年～2010年）を使用

※3 延床面積には1階部分のみしか含まれない。

(4) - 5 評価対象となるエネルギー使用量

① 特殊なエネルギー消費として除外する施設

- 『データセンター』は、建築物省エネ法の建築物エネルギー消費性能算定における定義を参考に、「コンピュータやデータ通信のための装置を設置及び運用することに特化した室」とする予定。
 - ー日本標準産業分類では、「インターネットデータセンター」以外は定義が存在しない。
 - ー「事務所等」におけるサーバー等は、ビルオーナーが事務所内の利用状況を把握することが困難であることから、対象外としない。
- 『貸研究施設』は、「日本標準産業分類に掲げる中分類71学術・開発研究機関に定める事業所又は研究所に分類される室」とする予定。
 - ー日本標準産業分類では研究分野が定義されているが、オーナーが研究内容を把握することは困難なため、区別しない。
- なお、実態把握のため、除外した特殊なエネルギー消費については、毎年度の定期報告で参考指標として報告させることとする予定。

■ 建築物省エネ法の建築物エネルギー消費性能の算定における定義

建物用途	室用途	定義	室名の例
<u>データセンター</u>	<u>電算機室</u>	<u>コンピュータやデータ通信のための装置を設置及び運用することに特化した建物又は室</u>	
(参考) 事務所等	電子計算機器事務室	パソコン等の高発熱機器が密に設置された事務室。	電算事務室、電算室前室、サーバースペース等
	電気室	発熱量が大きい <u>電気機械室</u>	MDF 室、CPU 室、サーバー室等

■ 日本標準産業分類における定義

中分類 71 学術・開発研究機関

小分類	細分類	名称
710	7101	管理, 補助的経済活動を行う事業所
711		自然科学研究所
	7111	理学研究所
	7112	工学研究所
	7113	農学研究所
	7114	医学・薬学研究所
712	7121	人文・社会科学研究所

(出典) エネルギー消費性能計算プログラム (非住宅版) 解説 国土交通省他

(4) - 5 評価対象となるエネルギー使用量

② テナントのコンセント部分のエネルギー使用量の扱い

- 貸事務所業の定期報告の原単位換算においては、テナント側がエネルギー管理権原を有するコンセントや持込の空調・照明のエネルギー使用量は算入不要としている。他方、それらのエネルギー使用量を分けて測定出来ず、算入している事業者が多数存在している。
- ベンチマーク制度においては、指標算定時のエネルギー使用の範囲について、事業者間で公平性を担保することが必要。このため、上記の状況を踏まえ、テナントのコンセント等のエネルギー使用量は、ビルオーナーの管理権原の有無にかかわらずベンチマーク指標算定に含めることとする予定。
- また、省エネ法判断基準では、ビルオーナーとテナント事業者は共同して省エネを行うことと規定しており、テナントのエネルギー使用量を含めてベンチマークを算定することで、両者で共同した省エネがより進むことも考えられる。
 - 定期報告の内容を踏まえ、テナントのエネルギー使用量が著しく大きい場合は、「特殊なエネルギー消費」として報告対象から除外する等の見直しを検討する。

<ベンチマーク制度におけるエネルギー使用量の評価範囲>

用途	ビルオーナーの各用途におけるエネルギー管理権原の有無	定期報告における算入			ベンチマーク制度における算入		
		面積	エネルギー使用量		面積	エネルギー使用量	
			空調・照明 備付	持込 コンセント		空調・照明 備付	持込 コンセント
共用部	あり	必要			必要		
貸事務所	あり（一部なし）	必要	不要（※）		必要		
店舗							
住宅（専用部）	なし	不要			不要		

（※）持込空調・照明及びコンセントのエネルギー使用量は、計測しない限り、ビル全体のエネルギー使用量から除外不可

【参考】定期報告におけるテナントビルのエネルギー使用量の算入方法

- テナントビルのオーナーは、ビル全体のエネルギー使用量から、テナントにエネルギー管理権原※がある設備のエネルギー使用量を除いた量について報告義務があり、コンセントの使用量（テナント専有部の持ち込みOA機器等）は除外してよいこととされている。
- テナントは、エネルギー管理権原の有無に関わらず、テナント専有部の全てのエネルギー使用量について報告義務がある。

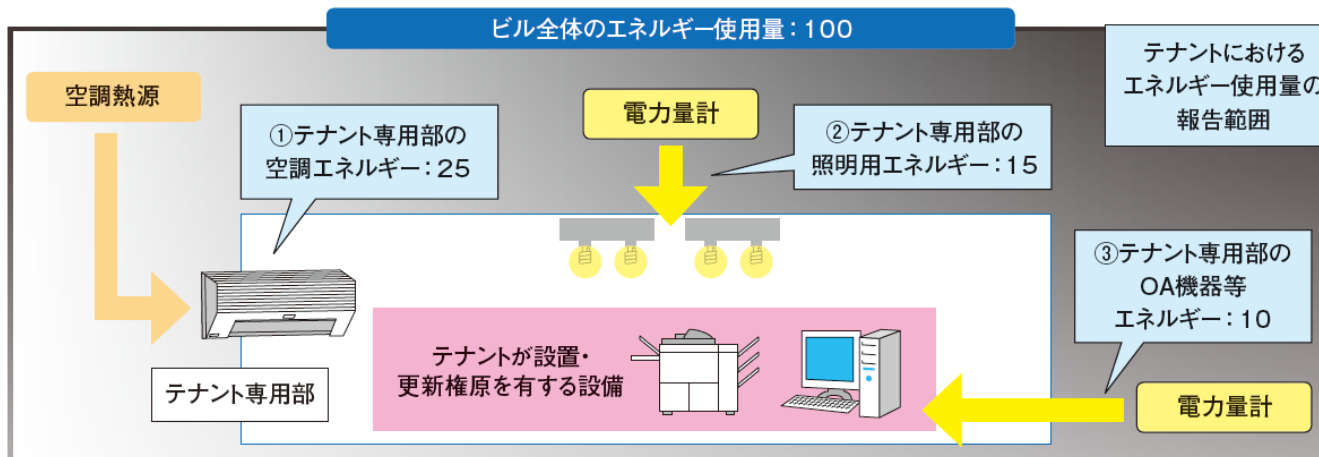
➤ テナントビルにおけるオーナーの定期報告対象範囲

= (ビル全体のエネルギー使用量) - (テナントにエネルギー管理権原※がある設備のエネルギー使用量)

※エネルギー管理権原

エネルギー管理権原がある場合とは、①エネルギー使用設備（空調設備、照明、OA機器等）の設置及び更新権限を有し、
②当該設備のエネルギー使用量が計量器等により特定できる状態にあることを示す。

テナントビルにおけるエネルギー使用量の報告のイメージ



オーナーが報告するエネルギー使用量：「(ビル全体のエネルギー使用量) - ③」= 100 - 10 = 90
テナントが報告するエネルギー使用量：「① + ② + ③」= 25 + 15 + 10 = 50

【参考】工場等判断基準における貸事務所のエネルギー使用量の扱い

- 省エネ法の工場等判断基準では、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、またビルオーナーは、テナント事業者のエネルギー使用量の把握を行うことを規定している。
- このため、貸事務所のテナント専有部におけるエネルギー管理権原がない設備等についても、テナントとの共同による省エネ取組を実施すべきである。

<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>

I.1.(8) その他エネルギーの使用の合理化に関する事項

事業場の居室等を賃貸している事業者（以下「賃貸事業者」という。）と事業場の居室等を賃借している事業者（以下「賃借事業者」という。）は、共同してエネルギーの使用の合理化に関する活動を推進するとともに、賃貸事業者は、賃借事業者のエネルギーの使用の合理化状況が確認できるようにエネルギー使用量の把握を行い、賃借事業者に情報提供すること。その際、計量設備がある場合は計量値とし、計量設備がない場合は合理的な算定方法に基づいた推計値とすること。

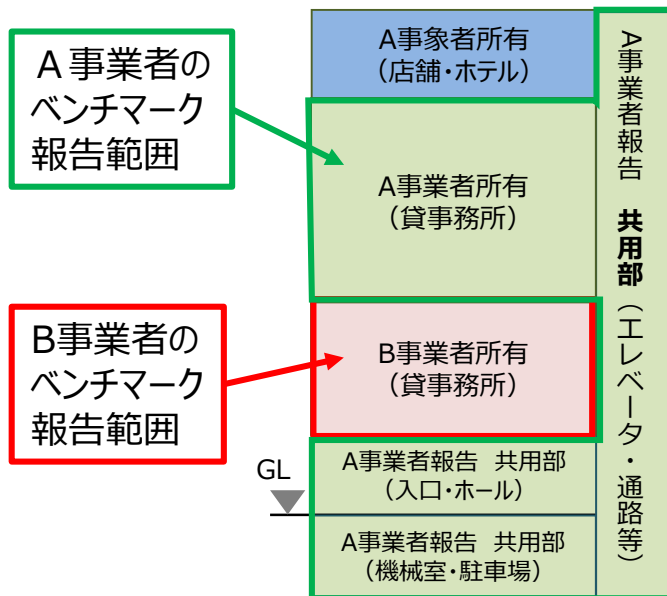
II. エネルギーの使用の合理化の目標及び計画的に取り組むべき措置

賃貸事業者と賃借事業者は、共同してエネルギーの使用の合理化に関する活動を推進するとともに、エネルギーの使用の合理化の適切かつ有効な実施を促すため、エネルギーの使用及び使用の合理化に係る費用の負担方法にその成果が反映される仕組み等を構築するように努めるものとする。

(4) - 5 評価対象となるエネルギー使用量

③複合用途ビルの共用部におけるエネルギー使用量の扱い

- 区分所有ビルの定期報告において、エレベーター等の共用部分は「区分所有者で協議の上、1者が共用部全体を算入する必要」があり、「共用部分を所有割合に応じて按分する」といった方法は定められていない。
- ベンチマーク制度においても同様に、共用部におけるエネルギー使用量は、貸事務所運営者のエネルギー使用量として算入することとし、複数で共有する場合には、いずれか1者が算入することとする予定。



- ✓ 上記の場合、1者が共用部全体を算入して報告するため、A事業者のベンチマーク報告範囲には共用部が含まれるが、B事業者のベンチマーク報告範囲には共用部は含まれない。
- ✓ 共用部のエネルギー使用量には、貸事務所以外（店舗・ホテル）で使用するエネルギーも含まれる。

■ 事務所ビルの平均エネルギー使用量 (MJ/m²・年)

実績年度	集計棟数	ビル合計	ビル合計	
			専用部 (貸事務所)	共用部 (※)
2017年度	119	1672.5	1602.0	1783.6
2018年度	158	1566.3	1479.5	1687.8
2019年度	260	1529.5	1496.7	1582.3

※ 共用部のエネルギー使用量は、ビル合計から専用部を減じた値
 [出典] 日本ビルディング協会連合会「ビル実態調査【オフィスビルのエネルギー使用量】」より、
 原油換算値（定期報告を基にした数値）以外のエネルギー使用量報告分を除いたもの

【参考】③複合用途ビルの共用部におけるエネルギー使用量の扱い

- 区分所有の複合用途ビルの**共用部におけるエネルギーの報告範囲**は、以下のとおり。

	①	②	③	④
	<p>A vertical stack of boxes representing ownership: A事象者所有 (ホテル等) (blue), A事業者所有 (貸事務所) (green), B事業者所有 (貸事務所) (pink), 共用部 (入口・ホール) (light green), 共用部 (機械室・駐車場) (light green). A 'GL' arrow points to the bottom of the '共用部 (入口・ホール)' box. A vertical bar on the right is labeled '専用共用部 (区分所有)'. A vertical bar on the left is labeled '共用部 (区分所有)'.</p>	<p>A vertical stack of boxes representing ownership: A事象者所有 (ホテル等) (blue), A事業者所有 (貸事務所) (green), B事業者所有 (貸事務所) (pink), 共用部 (入口・ホール) (light green), 共用部 (機械室・駐車場) (light green). A 'GL' arrow points to the bottom of the '共用部 (入口・ホール)' box. A vertical bar on the right is labeled '共用部 (区分所有)'.</p>	<p>A vertical stack of boxes representing ownership: A事象者所有 (ホテル等) (blue), A事業者所有 (貸事務所) (green), B事業者所有 (貸事務所) (pink), 共用部 (入口・ホール) (light green), 共用部 (機械室・駐車場) (light green). A 'GL' arrow points to the bottom of the '共用部 (入口・ホール)' box. A vertical bar on the right is labeled '専用共用部 (A事業者所有)'. A vertical bar on the left is labeled '共用部 (A事業者所有)'.</p>	<p>A vertical stack of boxes representing ownership: A事象者所有 (ホテル等) (blue), A事業者所有 (貸事務所) (green), B事業者所有 (貸事務所) (pink), 共用部 (入口・ホール) (light green), 共用部 (機械室・駐車場) (light green). A 'GL' arrow points to the bottom of the '共用部 (入口・ホール)' box. A vertical bar on the right is labeled '共用部 (A事業者所有)'.</p>
所有形態	全区分所有者で共有している共用部の場合		全区分所有者で共有していない共用部の場合	
室用途	室用途が分離している共用部の場合	室用途が分離していない共用部の場合	室用途が分離している共用部の場合	室用途が分離していない共用部の場合
定期報告 報告範囲	代表一者が報告 (共用部と専用共用部)	代表一者が報告 (共用部)	A事業者が報告 (共用部と専用共用部)	A事業者が報告 (共用部)
貸事務所業 ベンチマーク制度 報告範囲	代表一者が報告 (共用部)		A事業者が報告 (共用部)	

(4) - 6 延床面積・エネルギー使用量の算定期期

ベンチマーク指標の算定期期は以下のとおり。

- 延床面積：報告年度の4月1日時点の入居状況で算定
- エネルギー：報告年度の4月1日時点で入居しているテナントの年間エネルギー消費量で算定

ケース		実績年度（定期報告対象期間）				報告年度 4月1日 時点の状況	ベンチマーク 評価
		4月1日 時点	4月1日 ～	イベント 発生日	～ 3月31日		
事業所	● 定期報告対象期間より前に 開業（購入等）している場合	開業済	⇒			開業	<u>対象</u>
	● 定期報告対象期間中に 開業（購入等）した場合			開業⇒		開業	<u>対象</u>
	● 定期報告対象期間中に 閉鎖（売却等）した場合	開業済	⇒売却				<u>対象外</u>
テナント	● 定期報告対象期間より前に 入居している場合	入居済	⇒			入居	<u>対象</u>
	● 定期報告対象期間中に 入居した場合			入居⇒		入居	<u>対象</u>
	● 定期報告対象期間中に 退去した場合	入居済	⇒退去				<u>対象外</u>
共用部	(テナント入居状況によらず)	開業済	⇒			開業	<u>対象</u>

■ : エネルギー使用期間

目次

1. 日本のエネルギー政策について

- (1) 省エネ法の概要
- (2) ベンチマーク制度とは
 - ① 導入の背景
 - ② 制度の目的
 - ③ 制度の対象
 - ④ 指標及び目標の考え方
- (3) ベンチマーク達成時の評価と支援措置
- (4) 2030年における省エネルギー目標と進捗状況

2. 貸事務所業におけるベンチマーク制度

- (1) 制度の現状
- (2) 課題とこれまでの改善状況
- (3) 制度の見直しの方針

3. 新指標及び目指すべき水準

- (1) 新指標における面積区分
- (2) 新たなベンチマーク指標及び目標値

4. 制度の変更点

- (1) 制度変更点一覧
- (2) 制度対象となる事業者
- (3) 制度対象となる事業所の規模
- (4) 制度対象となる事業所の用途
- (5) 評価対象となるエネルギー使用量
 - ① 特殊なエネルギー消費として除外する施設
 - ② テナントのコンセント部分のエネルギー使用量の扱い
 - ③ 複合用途ビルの共用部におけるエネルギー使用量の扱い
- (6) 面積・エネルギー使用量の算定期間

5. 制度の運用

- (1) 省エネ取組（ビルの運用管理）の評価
- (2) 認証取得ビルの評価
- (3) 省エネポテンシャル推計ツールの活用方針

6. 今後の進め方

- (1) スケジュール
- (2) 原単位方式のメリット（まとめ）

5 - (1) 省エネ取組（ビルの省エネ運用）の評価方法

- 原単位指標での評価とは別途、省エネ取組を多く実施している事業者を省エネ法の執行において勘案する予定。
- 具体的には、現行制度との連続性を考慮し、「省エネポテンシャル推計ツール」より算出された省エネポテンシャル値等を定期報告書に記載することができることとする予定。

■ 省エネポテンシャル推計ツールの位置付け

- ✓ 省エネポテンシャル値が小さい場合には、省エネ取組が進んでいるとみなし、執行上勘案する。
（事務所ビルの原単位が悪くても、省エネ取組がされていれば、立入検査の対象外とする等）
- ✓ ツールを改善し、ビル毎に有効な省エネ対策を確認できるようにすることで、省エネ取組を進めやすくすること等も検討する。

	現行制度	変更後の制度
取組	推計ツール (評価)	推計ツール (勘案)
結果	なし	原単位 (評価)

■ 定期報告書における記載

(8) 特定-第7表

特定-第7表 判断基準のベンチマークの状況に関し、参考となる情報

1 判断基準のベンチマークの状況に関し、参考となる情報

①特定-第7表 1は、別表第5に示される事業を実施している事業者のみ記入することができます。対象事業を行っていない場合には、斜線を引いてください。

②ベンチマーク指標の状況に関し、ベンチマーク指標の当該年度の状況を別表第5に示されている目指すべき水準と比較する等の分析を行い、対象となる事業書名、未達の理由及び当該事業者が抱えている事情等、参考となる情報を記入してください。

③ベンチマーク指標の状況に関し、配慮事項として勘案すべき事例である場合には、各区分の事例等に照らし記入してください。

【貸事務所業：配慮事項として勘案すべきと考えられる主な事例】

- I. 省エネポテンシャル推計ツールにおいて、事業者としての省エネポテンシャル値等を記載してください。
- II. 省エネルギー性能に係る認証を取得している場合（BELS、CASBEE、LEED等）取得種類・取得数・認証保有割合（認証取得ビル数/全報告対象ビル数）を記載してください。

5 - (2) 認証取得ビルの評価方法

- 貸事務所の省エネを進める上では、**BELSの取得等、建築物の設計時におけるエネルギー消費性能の向上を図ることも重要**であるため、ビルオーナーへの認証取得を推奨すべき。
- このため、原単位指標での評価とは別途、**省エネルギー性能に係る認証を取得している場合には、省エネ法の執行において勘案**する予定。
- 具体的には、省エネ取組状況（省エネポテンシャル値）と同様に、**定期報告書に参考指標として記載することができる**こととする予定。

■ 定期報告書における記載（再掲）

(8) 特定-第7表

特定-第7表 判断基準のベンチマークの状況に関し、参考となる情報

1 判断基準のベンチマークの状況に関し、参考となる情報

① 特定-第7表 1は、別表第5に示される事業を実施している事業者のみ記入することができます。対象事業を行っていない場合には、斜線を引いてください。





② ベンチマーク指標の状況に関し、ベンチマーク指標の当該年度の状況を別表第5に示されている目指すべき水準と比較する等の分析を行い、対象となる事業書名、未達の理由及び当該事業者が抱えている事情等、参考となる情報を記入してください。

③ ベンチマーク指標の状況に関し、配慮事項として勘案すべき事例である場合には、各区分の事例等に照らし記入してください。

【貸事務所業：配慮事項として勘案すべきと考えられる主な事例】
I. 省エネポテンシャル推計ツールにおいて、事業者としての省エネポテンシャル値等を記載してください。
II. **省エネルギー性能に係る認証を取得している場合（BELS、CASBEE、LEED等）取得種類・取得数・認証保有割合（認証取得ビル数/全報告対象ビル数）を記載してください。**

【参考】国際的なオフィスビルの省エネ・環境性能評価制度

- 米国のEnergy Star Programなどの制度においては、エネルギー性能比率を指標として、ビルの省エネ・環境性能を評価している。

認証制度	制度概要	指標	除外・補正項目	取得に必要な情報
◎ Energy Star Program 【米国】 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 運用段階のエネルギー性能に着目した評価システム。商業ビル及びオフィスビルを対象。75パーセント以上の消費原単位であれば効率の良いビルとして認証を受けられる。 ✓ ポートフォリオマネジャー(評価ツール)を使用 	エネルギー性能比率	補正対象 <ul style="list-style-type: none"> • 規模、PC数 • 就業者数 • 稼働時間 • 気候 • 空調割合 • 用途 (銀行) 	<ul style="list-style-type: none"> • エネルギー使用量(実績値) • 延床、従業員数、営業時間等 ※設計仕様、エネルギー管理の取組状況は考慮せず
◎ LEED Building Operations and Maintenance 【米国】 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 建築や都市環境の環境性能の認証制度で、4段階(Platinum~Certified)評価 	エネルギー性能比率 ※Energy Starに準ずる	<ul style="list-style-type: none"> • 標準使用者数の設定あり • 駐車場は除外 • EnergyStarスコア(75以上)に応じて加点措置 	<ul style="list-style-type: none"> • エネルギー使用量(実績値) • オフィス稼働時間 • 空調稼働状況 • 従業員密度 等 ※EnergyStarのポートフォリオマネジャー算出結果を適用可能
◎ BREEAM 【英国】 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 世界で最初の環境評価指標 ✓ 既存・新築ビルに適用でき、管理、衛生・快適、エネルギー、交通、水資源、材料、敷地利用、地域生態系、汚染の最大9分野の6段階で評価 	CO2排出原単位	<ul style="list-style-type: none"> • サバルーム、証券、取引所、厨房、競技場 • 照明、炉、成型 	<ul style="list-style-type: none"> • 建物性能 (外皮・設備) • エネルギー使用量(実績値)
◎ NABERS (National Australian Built Environment Rating System) 【豪州】 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ オーストラリアの建築環境評価システム ✓ エネルギー、水資源、廃棄物、室内環境等の分野が評価対象。5段階評価 ✓ 豪州のオフィスの40%以上が活用(2010年時点) 	エネルギー性能比率	補正対象 <ul style="list-style-type: none"> • 規模 • 稼働時間 • 気候 • 空室率 	<ul style="list-style-type: none"> • エネルギー使用量過去12か月分(実績値)

【参考】定期報告書への記載方法

● 貸事務所業ベンチマーク対象事業者は、以下の方法により、ベンチマークの達成状況等を報告するものとする予定。

■ 定期報告書（2022年度報告の場合）

特定－第6表 ベンチマーク指標の状況（該当する事業者のみ記入）

区分	対象となる事業の名称（セクター）	対象事業のエネルギー使用量（原油換算kl）	ベンチマーク指標の状況（単位）					中長期計画書に記載したベンチマーク指標の見込み	達成率	目標年度における目標値（単位）
			年度	年度	年度	年度	年度			
1 2	貸事務所業	2,118 kl	2017年度実績	2018年度実績	2019年度実績	2020年度実績	0.98	2021年度のベンチマーク見込み	〇%	1.00
				*過年度のベンチマーク実績						

特定－第7表

1－1 判断基準のベンチマークの指標の算出に当たり、根拠となる情報

面積区分Ⅰ エネルギー使用量：235kl 延床面積：7,000㎡	面積区分ごとに必要な情報を記入
面積区分Ⅱ エネルギー使用量：877kl 延床面積：35,000㎡	
面積区分Ⅲ エネルギー使用量：1006kl 延床面積：46,000㎡	計算から除外した特殊なエネルギー使用量・面積を記入
特殊なエネルギー使用量：413kl（データセンター） 特殊なエネルギー使用面積：4,000㎡（データセンター）	

1－2 判断基準のベンチマークの状況に関し、参考となる情報

事業者としての省エネポテンシャル値：18.0%	省エネ取組状況を記入（任意）
認証取得種類：BELS 取得数：1棟 認証保有割合：25%	省エネルギーに係る認証を記入（任意）

5－（3）省エネポテンシャル推計ツールの活用方針

- 省エネポテンシャル推計ツールは、省エネ取組を評価するものとして、引き続き事業者が活用できるように検討する予定。
- 改善すべき事項については、優先順位を検討の上で対応していく予定。

改善項目	改善内容	ポテンシャル値への影響
● 推奨省エネ対策の表示	✓ <u>未実施の省エネ対策を実施した場合</u> の、それぞれの <u>省エネ効果及び原単位削減効果</u> を全項目（or優先順に上位の数項目）自動表示させる。	なし
● 省エネ取組状況の表示	✓ 各事業所の省エネポテンシャル値及び原単位の <u>一覧表示</u> （運用対策と投資が必要な対策の数値を分けて表示）	なし
	✓ 各事業所の <u>データダウンロード機能</u>	
● 評価の妥当性	✓ 全対策後の <u>省エネポテンシャル値をゼロ</u> にする。	あり
	✓ 現状に則した評価をするため、空調・照明等の <u>固定値を更新</u> する（コロナ対応、外気導入量の効果等）。	
	✓ 運用努力をより適切に評価する（ <u>築年数の加味等</u> ） ※築古ビル等では、全対策を実施しても、目指すべき水準（原単位）が達成できない場合が有り得る（ビル固有の対策や、費用対効果が薄い対策まで実施が必要になる可能性）。	
● クラウド化	✓ 情報処理能力の向上（ポテンシャル値と推奨対策の <u>算出時間短縮</u> ）	なし

目次

1. 日本のエネルギー政策について

- (1) 省エネ法の概要
- (2) ベンチマーク制度とは
 - ① 導入の背景
 - ② 制度の目的
 - ③ 制度の対象
 - ④ 指標及び目標の考え方
- (3) ベンチマーク達成時の評価と支援措置
- (4) 2030年における省エネルギー目標と進捗状況

2. 貸事務所業におけるベンチマーク制度

- (1) 制度の現状
- (2) 課題とこれまでの改善状況
- (3) 制度の見直しの方針

3. 新指標及び目指すべき水準

- (1) 新指標における面積区分
- (2) 新たなベンチマーク指標及び目標値

4. 制度の変更点

- (1) 制度変更点一覧
- (2) 制度対象となる事業者
- (3) 制度対象となる事業所の規模
- (4) 制度対象となる事業所の用途
- (5) 評価対象となるエネルギー使用量
 - ① 特殊なエネルギー消費として除外する施設
 - ② テナントのコンセント部分のエネルギー使用量の扱い
 - ③ 複合用途ビルの共用部におけるエネルギー使用量の扱い
- (6) 面積・エネルギー使用量の算定期間

5. 制度の運用

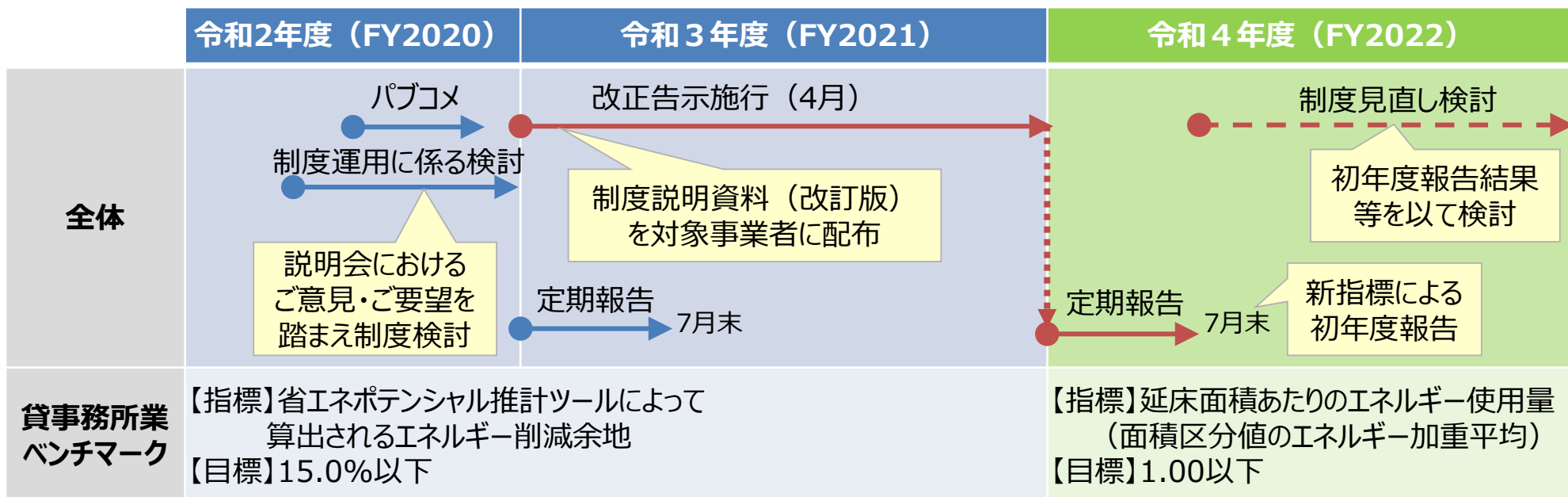
- (1) 省エネ取組（ビルの運用管理）の評価
- (2) 認証取得ビルの評価
- (3) 省エネポテンシャル推計ツールの活用方針

6. 今後の進め方

- (1) スケジュール
- (2) 原単位方式のメリット（まとめ）

6- (1) 今後のスケジュール

- 令和3年2月上旬よりパブリックコメントを行い、令和3年4月1日に改正告示を施行予定。
- 新たな指標・水準については、令和4年度定期報告（令和3年度実績報告）より適用。
- 制度運用については、今年度中に決定する予定。
- 初年度定期報告の結果等を以て、必要に応じて目指すべき水準（面積区分毎の基準値）や特殊なエネルギー使用用途等について見直しを実施する予定。



6- (2) 原単位方式の導入メリット (まとめ)

- 原単位方式によって、省エネの結果そのもの (エネルギー消費原単位) が評価されることになり、指標が明確化する。また、事業者の報告作業負担を低減するとともに、ビルオーナーによる省エネ投資の促進に繋がると考えられる。

<指標選定の観点>

	現行	変更後
	省エネポテンシャル推計ツールによる評価	原単位方式による評価 (+ ツール方式による勘案)
指標	<ul style="list-style-type: none"> ● 省エネ対策の実施率とエネルギー消費量による省エネ余地 	<ul style="list-style-type: none"> ● 活動量 (延床面積等) 当たりのエネルギー消費量
省エネ評価	<ul style="list-style-type: none"> ● ビル特性を反映した<u>省エネ取組 (運用努力) の評価ができる</u> ● <u>特定の省エネ対策 (50項目) 以外の省エネ取組が評価できない</u> ● <u>省エネ結果を評価できない</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>エネルギー使用量により省エネの結果を評価できる</u> ● <u>ビル特性によるエネルギー使用量の顕著な影響を除外した評価ができる</u> (特殊なエネルギーの除外・面積区分設定) ● 推計ツール等により、<u>省エネ取組状況は引き続き勘案する</u>
省エネ促進	<ul style="list-style-type: none"> ● 今後取り組むべき<u>省エネ対策の選択ができる</u> (マニュアル活用) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 他の事業者との比較が容易になり、自らの立ち位置が明確化。<u>省エネ投資促進に繋がりやすい</u> ● 推計ツール等において、<u>省エネ対策の提示ができるようにする</u> (令和3年度以降)
作業負担	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>テナントからの情報収集が必要</u>であり、<u>正確な入力に係る作業負担が非常に大きい</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 既存の定期報告の範囲であるため、<u>報告作業負担が大幅に軽減される</u>

**今後とも、
貸事務所業ベンチマーク制度への
ご理解・ご協力を宜しくお願い致します。**