

ショッピングセンター業界における ベンチマーク制度の検討状況

平成29年1月25日

一般社団法人日本ショッピングセンター協会

【目次】

1. ベンチマーク検討状況

①対象事業

②ベンチマーク指標

2. 環境小委員会における議論

3. 課題の整理

1. ベンチマーク検討状況

① 対象事業(案):ショッピングセンター

ショッピングセンターの主な事業

ショッピングセンター(以下、SCと略す)は単体の施設ではなく、複数のテナント店舗の集合体である。具体的には百貨店あるいはスーパーマーケットといった大型小売店や、ファッション、食料品といった専門店、飲食店、シネマや旅行代理店といったサービス店舗などの多種多様なテナントの集合体である。ディベロッパーが計画的に開発、統一的に管理運営している商業施設であり、地域のコミュニティ施設として住民に利便性を提供している。

立地する場所や施設のタイプについても多種多様である。例えば、郊外に立地し大規模な駐車場を完備した**モール型**の低層階SCやオープン形式のアウトレットモール、都心に位置する**駅ビル**や**地下街**、さらには**オフィスビル**や**ホテルと一体となった複合ビル**などのSCが全国各地に展開されている。

なお、一般的な**業種分類**では、SC自体は**小売業**であるが、ディベロッパーとして見ると**不動産賃貸業**となる。



1. ベンチマーク検討状況

① 対象事業(案):ショッピングセンター

業界全体に占めるカバー率

業界全体の規模		業界団体の規模		低炭素社会実行計画 参加規模	
企業数	1,377社・ 3,134SC	団体加盟 企業数	331社・ 1,691SC	計画参加 企業数	104社・515SC (31%)
市場規模	売上高 289,209億円	団体企業 売上規模	売上高 205,977億円	参加企業 売上規模	売上高 124,034億円 (60%)

2014年度「ショッピングセンター業における地球温暖化対策の取組」より(2013年データ)

1. ベンチマーク検討状況

① 対象事業(案):ショッピングセンター

協会が開示している以下の定義を使用。

(ショッピングセンター(SC)の定義)

ショッピングセンターとは、一つの単位として計画、開発、所有、管理運営される商業・サービス施設の集合体で、駐車場を備えるものをいう。その立地、規模、構成に応じて、選択の多様性、利便性、快適性、娯楽性等を提供するなど、生活者ニーズに応えるコミュニティ施設として都市機能の一翼を担うものである。

(取扱い基準)

SCは、ディベロッパーにより計画、開発されるものであり、**次の条件を備えることを必要とする。**

1. 小売業の**店舗面積は、1,500㎡以上**であること。
2. **キーテナントを除くテナントが10店舗以上**含まれていること。
3. キーテナントがある場合、その面積が**ショッピングセンター面積の80%程度を超えないこと。**

但し、その他テナントのうち小売業の店舗面積が1,500㎡以上である場合には、この限りではない。

4. テナント会(商店会)等があり、広告宣伝、共同催事等の**共同活動**を行っていること。

【課題】店舗形態の違いによる区分をどのように定義するか？

オープン型、クローズ型、都市型、地下街型

1. ベンチマーク検討状況

① 対象事業(案):ショッピングセンター

■ 業態区分の定義の設定について

店舗形態の違いによる区分を定義するためには、業態の違いを明確にする必要。

■ 解決すべき課題と今後の進め方(案)

➤ 業態区分を決めるために必要な情報をアンケート等で取得し、定義を設定

【課題】ショッピングセンターの多様な業態をどのように区分、定義すべきか

1) 業態区分(案):オープン・クローズ・都市型・地下型

【業態区分を決めるために必要と考えられる情報】

- ① 業態(案)別の店舗数
- ② 業態(案)別のエネルギー使用量の違い

2) 業態の定義

事業者が業態区分を判断するための定義をつくる必要がある

【A】「オープンモール」 → 店舗を結ぶ通路が屋外にあるタイプのショッピングセンター。複層階のタイプでは、店舗を結ぶ通路を屋外のペデストリアンデッキによって、結ぶものもある。

【B】「エンクローズドモール」 → 施設自体が大きな1つの建物となっており、通路が建物内にあるタイプのショッピングセンター。

【C】「都市型モール」 → 都市部に建つビル型の店舗形態のもの。

【D】「地下型モール」 → 駅と直結した地下街に店舗を配置した形態のもの。

1. ベンチマーク検討状況【参考資料】

① 対象事業(案):ショッピングセンター



【エンクローズドモール】



【オープンモール】



【都市型モール】



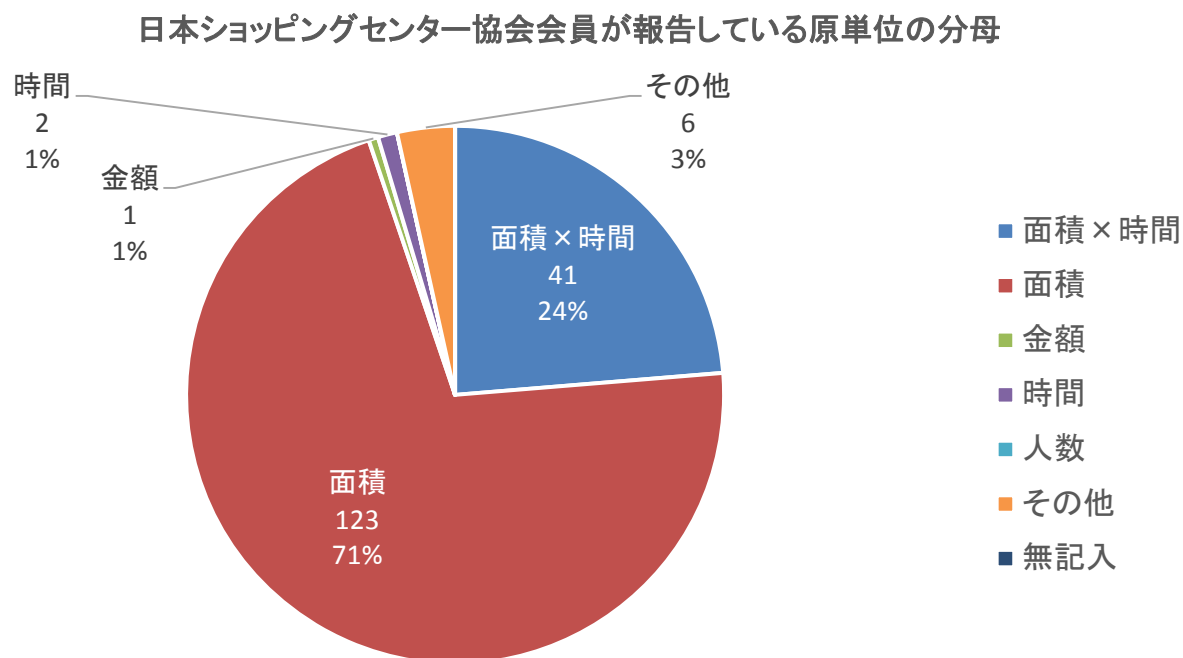
【地下型モール】

1. ベンチマーク検討状況

② ベンチマーク指標(案)

■平成25年度定期報告における各協会会員企業の原単位分母の選択状況

➤ 報告されている原単位分母としては、「面積×時間」または「面積」が9割以上を占めている。



※平成24年度定期報告において(一社)日本ショッピングセンター協会会員企業(正会員第一種)が報告している原単位分母を集計

1. ベンチマーク検討状況

② ベンチマーク指標(案)

■ベンチマーク指標として『全店舗のエネルギー消費量 / 全店舗の延床面積×全店舗の営業時間』の原単位を用いる。

→事業者間でバラつきがでないよう、原単位の分子と分母を定義する必要がある。
現在のベンチマーク指標(案)における主な論点は以下の3点。

※事業者(SC)は不動産賃貸業者で、テナントを除く。

- 1) オーナー・テナントのエネルギー消費量の報告範囲
- 3) 屋内駐車場の取扱い

$$\text{ベンチマーク指標(案)} = \frac{\text{事業者が保有する全店舗の年間総エネルギー消費量(kl)}}{\sum_{n=\text{全店舗}} \left(\text{事業者が保有する各店舗の延床面積(m}^2\text{)} \times \text{事業者が保有する各店舗の年間営業時間(h)} \right)}$$

3) 屋内駐車場の取扱い

2) 営業時間の定義

1. ベンチマーク検討状況

② ベンチマーク指標(案)

1) オーナー・テナントのエネルギー消費量の報告対象範囲

【考え方】: 現行の省エネ法と同様の報告対象範囲とする

■オーナーは、テナントがエネルギー管理権原を有している設備以外のエネルギー使用量を報告

「ビル全体のエネルギー消費量」-「テナントが管理権原を有している設備のエネルギー使用量」

※ただし、テナントが管理権原を有している設備のエネルギー使用量を把握できない場合は、除外できない

■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用部に係る全てのエネルギー使用量を報告

※エネルギー管理権原

設備の設置・更新権限を有し、エネルギー使用量を実測値として把握できること

報告者	共用部/専用部	設備	管理権原	報告
オーナー	共有部	①空調	オーナー	○
		②照明		
		③コンセント機器		
	テナント専用部	①空調	オーナー	○
			テナント	× ※
		②照明	オーナー	○
	テナント	× ※		
	③コンセント機器	オーナー	○	
		テナント	× ※	
テナント	共有部	①空調	オーナー	×
		②照明		
		③コンセント機器		
	テナント専用部	①空調	オーナー	○
			テナント	
		②照明	オーナー	
	テナント	× ※		
	③コンセント機器	オーナー	○	
	テナント	× ※		

テナントは、実測値を報告することが困難な場合には、推計値で報告することも可能

1. ベンチマーク検討状況

② ベンチマーク指標(案)

1) オーナー・テナントのエネルギー消費量の報告対象範囲

論点:テナントが入居している場合、ベンチマーク指標で評価するエネルギー消費量において、テナントのエネルギー消費量をどのように扱うか

<具体案>

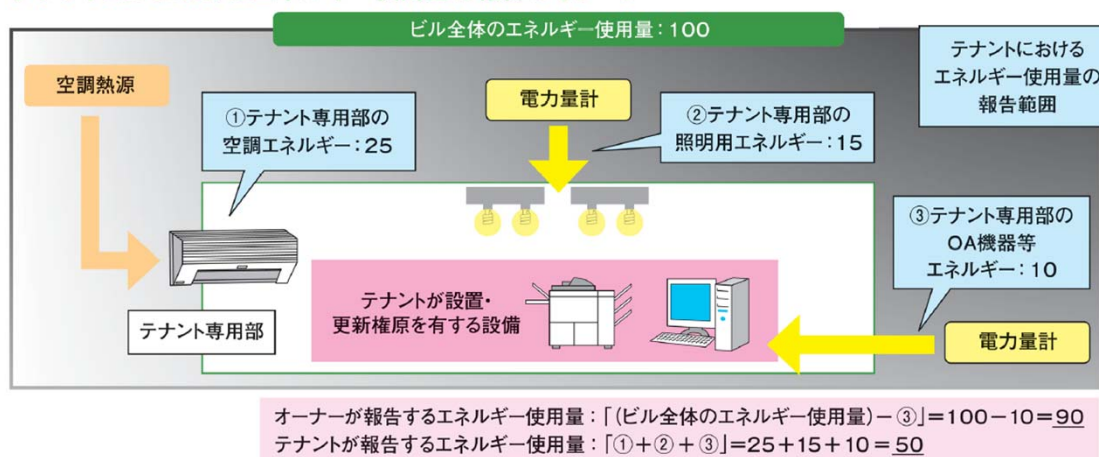
オーナー・テナントそれぞれ、現行の省エネ法と同様の報告対象範囲とする。

現行省エネ法の報告対象範囲

【オーナー】
テナントがエネルギー管理権原※を有している設備以外のエネルギー使用量を報告
(ビル全体のエネルギー使用量) - ③
= 100 - 10 = 90

【テナント】
エネルギー管理権原の有無に関わらず、テナント専用部に係るすべてのエネルギー使用量を報告
① + ② + ③ = 25 + 15 + 10 = 50

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



※エネルギー管理権原

- 設備の設置・更新権原を有し、エネルギー使用量を実測値として把握できることが条件
- 設備の使用や管理を行う権限とは異なり、テナント専用部の照明・空調設備のエネルギー消費量も、オーナーの報告義務の範囲となる

1. ベンチマーク検討状況

② ベンチマーク指標(案)

2) 営業時間の定義

<具体案>

テナントやフロア別に営業時間が異なる場合は、それぞれの営業時間数を採用面積の割合で加重平均し、店舗全体の営業時間とする。

営業時間	時間数	採用面積割合	加重平均
9:00 ~ 23:00	14	10%	1.4
11:00 ~ 20:00	9	50%	4.5
11:00 ~ 23:00	12	40%	4.8
店舗全体の営業時間			<u>10.7</u>

店舗全体の年間総営業時間
= 営業日数 × 店舗全体の営業時間
= 350 × 10.7
= 3,745時間/年

3) 屋内駐車場の取扱い

論点: 屋内駐車場の有無によって、原単位指標によるベンチマーク指標の評価結果に有利不利が生じる可能性がある

2. 環境小委員会における議論

ベンチマーク制度の創設に対する懸念

- 委員の中には、新しい制度のため、規制につながるとの懸念を持っている。
- 各事業者の省エネ取組を反映できる指標を設定できるかどうか重要となる。

ベンチマーク制度検討の進め方

- ベンチマーク制度については検討中である。
- 今後は、事業者ごとのエネルギー原単位を調査・分析して会員企業の状況把握をした上で、ベンチマーク制度導入の可否を検討する。

3. 課題の整理

■日本ショッピングセンター協会

検討項目	課題	対応策・進め方等
①対象事業	【店舗形態の多様性を反映した業種区分】 <ul style="list-style-type: none">・店舗形態の違いによる区分をどのように定義するか？・オープン型・クローズ型・都市型・地下街型	【対応策(案)】 <ul style="list-style-type: none">・業態区分を決めるために必要な情報をアンケート等で取得し、定義を設定 1)業態区分(案):オープン・クローズ・都市型・地下型 【業態区分を決めるために必要と考えられる情報】 <ul style="list-style-type: none">①業態(案)別の店舗数②業態(案)別のエネルギー使用量の違い 2)業態の定義 事業者が業態区分を判断するための定義をつくる必要がある
②ベンチマーク指標	【評価の公平性に対する懸念】 <ul style="list-style-type: none">・各事業者の省エネ取組を反映できる指標を設定できるかどうか。	【進め方】 <ul style="list-style-type: none">・事業者ごとのエネルギー原単位を調査・分析して会員企業の状況把握をする必要がある。

平成28年度においては、資源エネルギー庁と現地調査・アンケート等についての打ち合わせを実施した。また、環境小委員会において同内容についての意見交換を行った。来年度においても、本制度に関する会議体の設置も含めて検討を重ねていく。