

# 貸事務所業のベンチマーク の制定について

平成30年1月17日

資源エネルギー庁 省エネルギー課

# 貸事務所業のベンチマーク制定（案）

- 事業

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。

＜報告範囲について＞

当該事業の総賃借可能面積の過半数にあたる事業所の報告を求める。

ただし、初年度は入力負荷を鑑みた経過措置として事業所数の上限を15とする。

※賃借可能面積が大きい事業所から報告対象とする。

- ベンチマーク指標

当該事業を行っている事業所において、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（単位 パーセント）を事業所ごとの当該事業に要するエネルギー使用量により加重平均した値。

- 目指すべき水準

16.3%以下（初年度の報告をもって水準を見直す）

# ベンチマーク対象事業（1 / 3）

## ● 評価範囲

貸事務所業に該当する部分をベンチマークの評価範囲とする。

- 例) 貸事務所の単一用途ビルでの評価範囲 : **ビル全体**  
貸店舗を含む複合用途ビルでの評価範囲 : **「貸事務所」+「共用部」**  
区分所有ビルで貸事務所部のみを所有 : **「貸事務所」**

1 事業者が所有する貸事務所業（6911）に該当するビルの場合

貸事務所  
(執務室、会議室、電算室  
社員食堂、医務室等)

(エレベータ、通路、トイレ、階段室等)  
共用部

貸店舗の用途  
(飲食店等)

共用部  
(出入口、ロビー・ホール等)

共用部  
(地下駐車場、電気室、熱源機械室等)

この範囲は定期報告においては、  
・「貸事務所業（6911）」として、エネルギー管理権限に基づいたエネルギー使用量が報告される

貸事務所業のベンチマーク制度においては、  
・「貸事務所業」に該当する範囲（=評価範囲）  
・ベンチマーク指標の報告義務の有無を判断する範囲（この範囲のエネルギー使用量で1,500kl以上が条件）

## (参考) 省エネ法定期報告における区分所有ビルの報告方法

- 区分所有ビルの定期報告において、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」がある。
- 「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。

### 資源エネルギー庁平成20年度省エネ法改正にかかるQ & A (当該部分を抜粋)

#### 【Q4 - 5】

区分所有のビルであって、オーナーが複数いる場合は、どの範囲のエネルギー使用量を算入することになりますか？

#### 【A4 - 5】

区分所有している区画ごとにエネルギー使用量を把握し、各オーナーが算入する必要があります。また、区分所有している区画以外の共用部分については、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ますがあります。

#### 【Q4 - 7】

区分所有ビルの場合、【Q4 - 5】において、所有しているオーナーごとに各区画のエネルギー使用量を算入すると記載されていますが、区分所有ビルの入居者にて構成する管理組合が算入することは可能ですか？

#### 【A4 - 7】

管理組合が機能しており、かつ、当該ビルのエネルギー管理権原を実態的に有していると判断できる場合は、管理組合が算入することができます。管理組合が算入した場合、区分所有者は当該ビルについて算入する必要はありません。

# ベンチマーク対象事業（2 / 3）

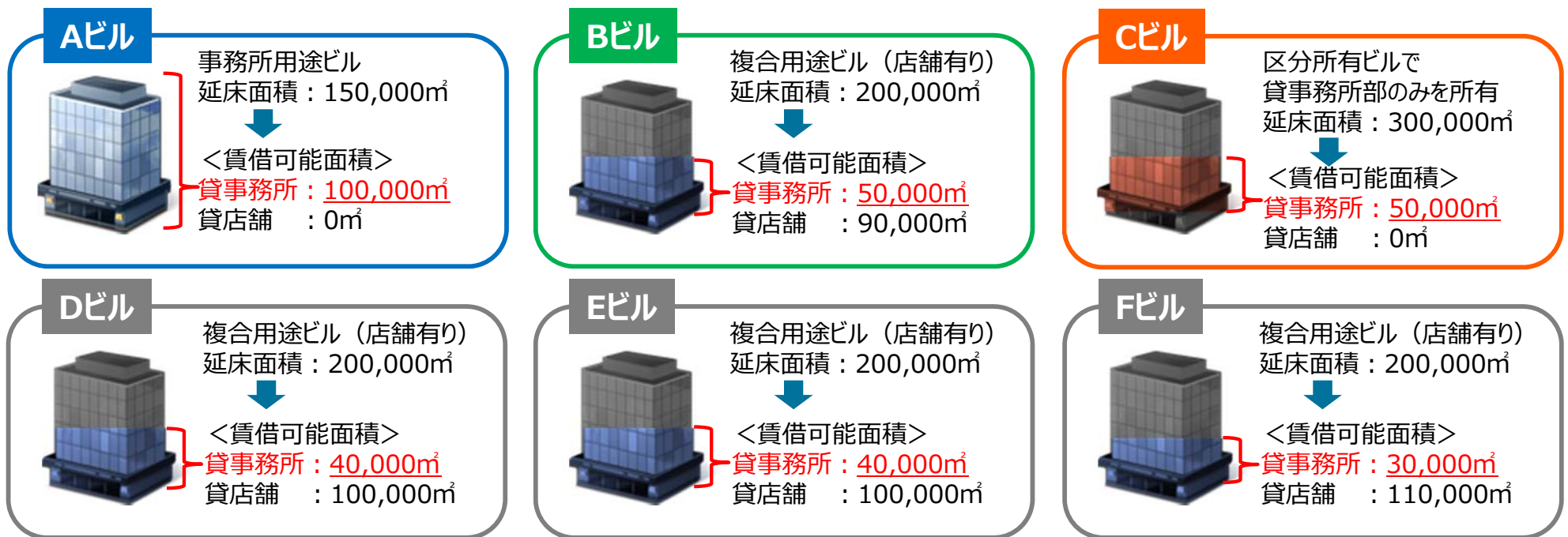
## ● 報告範囲

当該事業の総賃借可能面積の過半数にあたる事業所※の報告を求める。

ただし、初年度は入力負荷を鑑みた経過措置として事業所数の上限を15とする。

※賃借可能面積が大きい事業所から報告対象とする。

< 1事業者が当該事業について6事業所を所有する場合 >



総賃借可能面積 = 310,000㎡

総賃借可能面積の半数 = 155,000㎡

AビルとBビルとCビルの貸事務所面積の合計 = 200,000㎡ ( > 155,000㎡ )

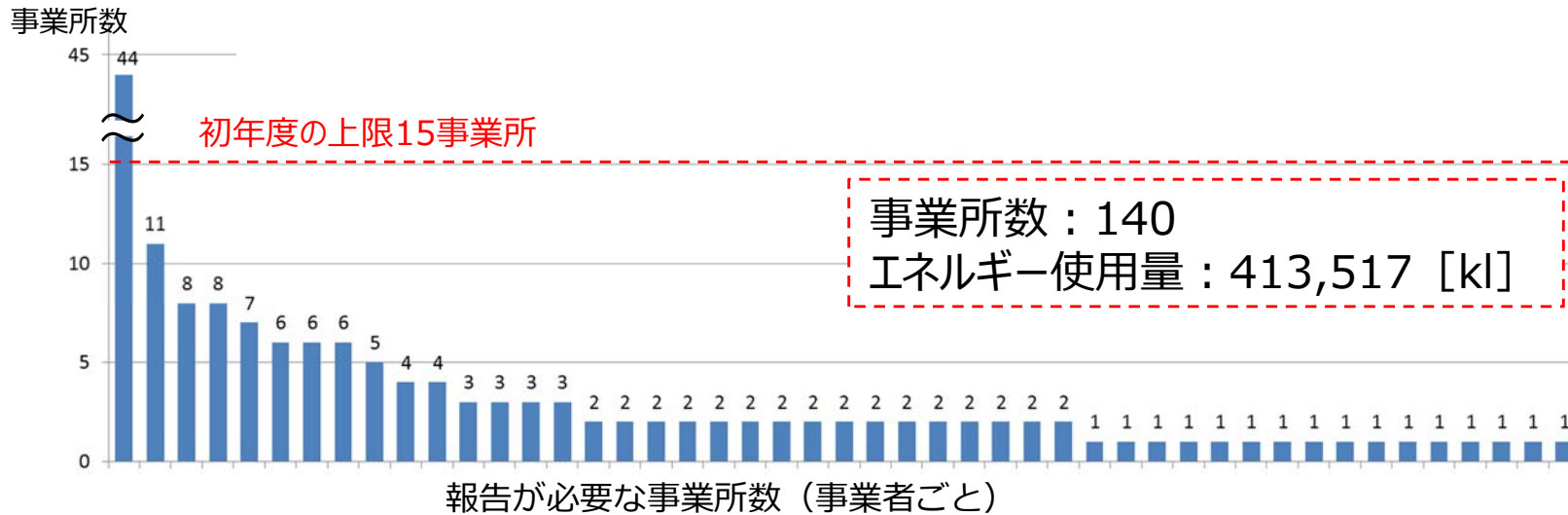
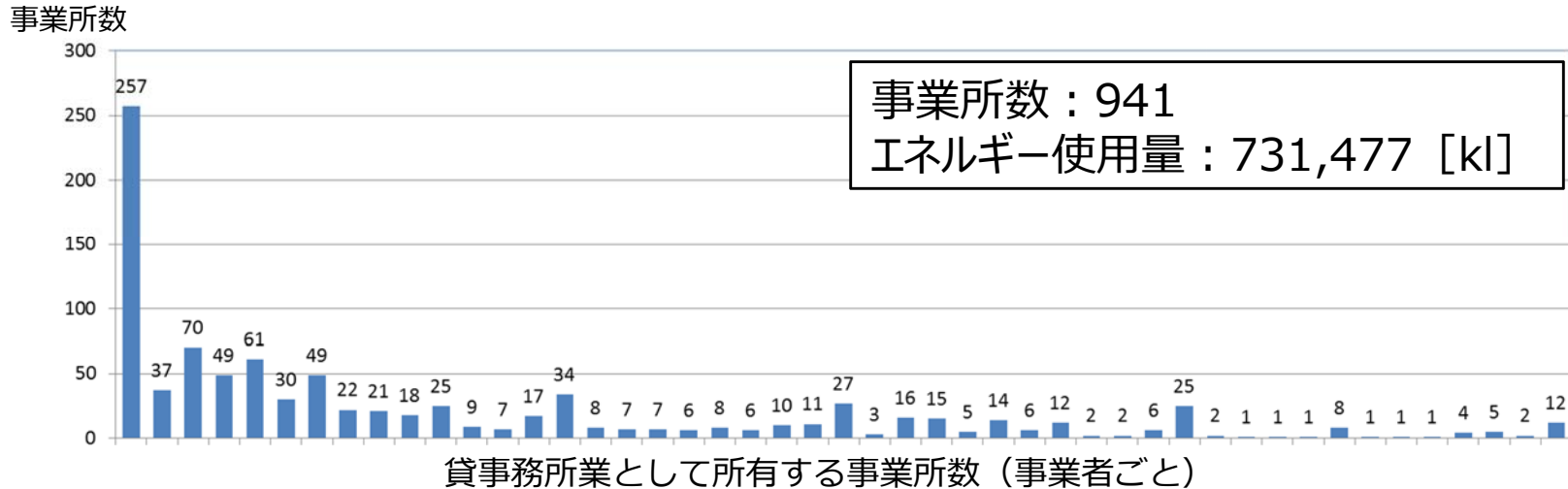
➡ 報告が必要なビルは、Aビル、Bビル、Cビルの3事業所における省エネ余地の加重平均。

# ベンチマーク対象事業 (3 / 3)

## ● 報告範囲

当該事業の総賃借可能面積の過半数にあたる事業所によるエネルギーカバー率の想定について。

<平成28年度に行った協会内アンケートによる想定>



アンケート回答の延床面積をもとに過半数にあたる事業所数を想定

エネルギー使用量の  
カバー率  
**56.5%**

# ベンチマーク指標

- 建物単位で省エネポテンシャル推計ツールを用いて算出
- 建物や設備の仕様・稼働状況、省エネ対策の実施状況を入力し、現状と省エネ対策を可能な限り実施した場合のエネルギー使用量の差から、省エネポテンシャルを算出

## 省エネポテンシャル推計ツール

現在の省エネ対策実施状況（実績）

No	設備種別	対策内容	実施	施	他
1	空調	冷暖房温度の緩和	○	○	○
2	空調	外気導入量の制御	×	○	○
3	空調	立上り運転時間の短縮	不可	○	○
4	照明	照明の使用時間の削減	○	○	○
5	給湯	ポンプ流量・圧力調整	○	○	○
20	...			×	

実施可能な省エネ対策実施後（推計）

No	設備種別	対策内容	実施	施	他
1	空調	冷暖房温度の緩和	○	○	○
2	空調	外気導入量の制御	○	○	○
3	空調	立上り運転時間の短縮	不可	○	○
4	照明	照明の使用時間の削減	○	○	○
5	給湯	ポンプ流量・圧力調整	○	○	○
20	...			×	

実施可能な対策を全て行った場合の省エネポテンシャルを推計

評価対象ビルの省エネポテンシャル

エネルギー消費量の  
実績値

省エネ対策実施後の  
エネルギー消費量推計値

この差が小さいほど、  
省エネ取組が進んだ  
ビルと評価される





# ベンチマーク指標の算出例

【算出例】（対象ビル：Aビル、Bビル、Cビル）

省エネポテンシャル推計ツールでビルごとに算出した省エネ余地をエネルギー使用量により加重平均した値を事業者の省エネ余地とする。省エネ余地の値が小さいほど省エネ取組が進んだ事業者となる。

**Aビル**



事務所用途ビル  
エネ使用量：7,000kl

↓

<ビル全体>  
エネ使用量：7,000kl  
省エネポテンシャル：30%

**Bビル**




複合用途ビル（店舗有り）  
エネ使用量：9,000kl

↓

<事務所+共用部>  
エネ使用量：3,000kl  
省エネポテンシャル：25%

**Cビル**



区分所有ビルで  
貸事務所部のみを所有  
ビルのエネ使用量：14,000kl

↓

<事務所>  
エネ使用量：3,000kl  
省エネポテンシャル：20%

$$\text{事業者の省エネポテンシャル} = \frac{30\% \times 7000\text{kl} + 25\% \times 3000\text{kl} + 20\% \times 3000\text{kl}}{(7,000\text{kl} + 3,000\text{kl} + 3,000\text{kl})} = \underline{\underline{26.5\%}}$$

## 定期報告におけるベンチマーク指標の報告

特定一第6表  
ベンチマーク指標の状況（該当する事業者のみ記入）

対象となる事業の名称 (セクター)	ベンチマーク指標の状況 (単位)	対象事業のエネルギー使用量 (原油換算 kl)
電炉による普通鋼製造業	0.1848kl/t	18,943

上記の場合の記載例

対象となる事業の名称 : 貸事務所  
ベンチマーク指標の状況 : 26.5%  
対象事業のエネルギー使用量 : 13,000kl



# 目指すべき水準

- 省エネポテンシャル推計ツールで5ビルを試算した結果。
- 1ビルが達成（上位20%）となる16.3%を目指すべき水準とする。

表 5ビルでの試算結果

ビル名	ビルA	ビルB	ビルC	ビルD	ビルE
所有形態	単独所有	単独所有	区分所有	単独所有	区分所有
延床面積	50,000m <sup>2</sup>	60,000m <sup>2</sup>	90,000 m <sup>2</sup>	110,000 m <sup>2</sup>	20,000 m <sup>2</sup>
竣工年	1980年代	1970年代	2000年代	1960年代	2010年代
省エネ対策の実施率	68.2%	84.0%	51.0%	47.8%	61.8%
省エネポテンシャル	29.5%	25.8%	27.1%	25.0%	<u>16.3%</u>