

貸事務所業ベンチマーク制度 目標値の見直しについて

令和 2 年 1 月 1 5 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度

- 貸事務所業のベンチマーク制度は、平成30年度に導入され、今年度が報告初年度。
- 指標は、他の業種と異なり、「省エネポテンシャル推計ツール」を用いて算出する。
- 目標値は16.3%以下としているが、初年度報告をもって水準を見直すこととしていた。

<貸事務所業のベンチマーク制度の概要>

- 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。

- 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。

ベンチマーク指標の算出方法（概要）

- 省エネポテンシャル推計ツールを用いて、建物や設備の仕様・稼働状況、エネルギー消費量の実績値、省エネ対策の実施状況等を入力する。
- 現状のエネルギー消費量（実績値）と、省エネ対策を可能な限り実施した場合のエネルギー消費量（推計値）との差から、省エネ余地を算出する。

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	地
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余地を推計

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	地
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	...			×	×

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

評価対象ビルの
省エネ余地

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



導入当初（H30年度）における目指すべき水準

- 省エネポテンシャル推計ツールで試算できたサンプル数が少なかったため（5ビル）、1ビルが達成（上位20%）となる水準である「16.3%」を目指すべき水準として暫定的に設定し、初年度の報告をもって水準を見直すこととしていた。

導入当初の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	50千㎡	60千㎡	90千㎡	110千㎡	20千㎡
竣工年	1980年代	1970年代	2000年代	1960年代	2010年代
省エネ対策項目の実施割合	68.2%	84.0%	51.0%	47.8%	61.8%
省エネ余地※	29.5%	25.8%	27.1%	25.0%	<u>16.3%</u>

※省エネ対策項目の実施割合は同じでも、事業所・省エネ対策ごとに重みづけされるため、省エネ余地は異なる

報告初年度のベンチマーク指標の実績

- 目指すべき水準の見直しを行うため、2019年11～12月に貸事務所事業者を対象として「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」を実施。
- 貸事務所業として定期報告を提出した210事業者※のうち、80事業者（254事業所）より有効回答が得られた。回答率は38%。

※令和2年1月10日時点

<調査結果の概要>

➤ 回答状況の詳細

	事業者数
貸事務所業ベンチマーク制度対象事業者	210者
有効回答事業者※	80者 (回答率：38%)
分析対象事業所	254事業所

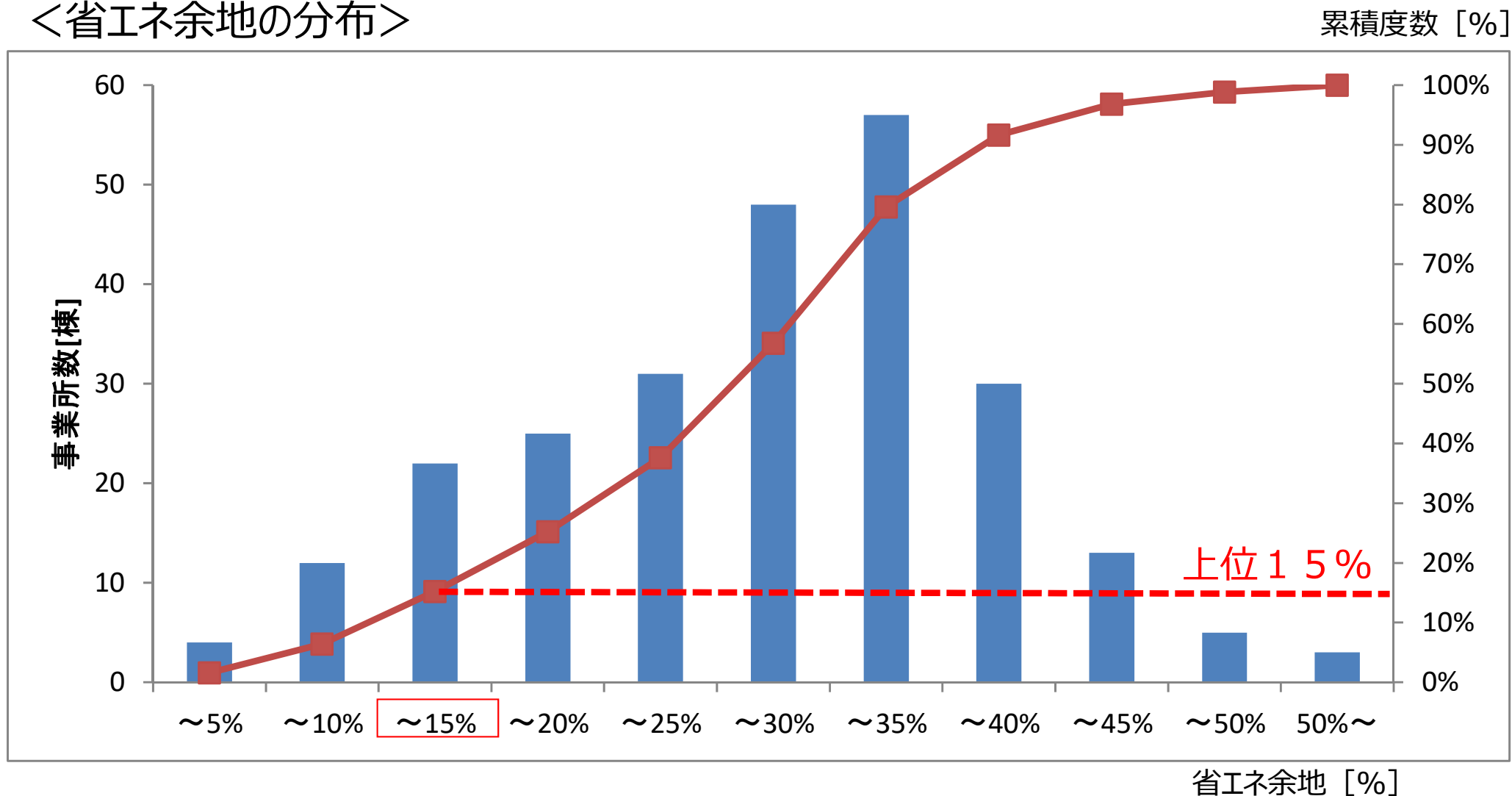
➤ 簡易集計の結果（ビル単位）

項目	結果
延床面積（評価対象部分）の 平均値（N:254）	44,783.3 m ²
年間エネルギー使用量（評価対象部分） （N:254）	2,329.8 原油換算kl
省エネ余地の平均値 （N:254）	27.0 %
現行の目指すべき水準 （16.3%値）の達成事業所数	45 事業所 （17.7 %）

新たな目指すべき水準

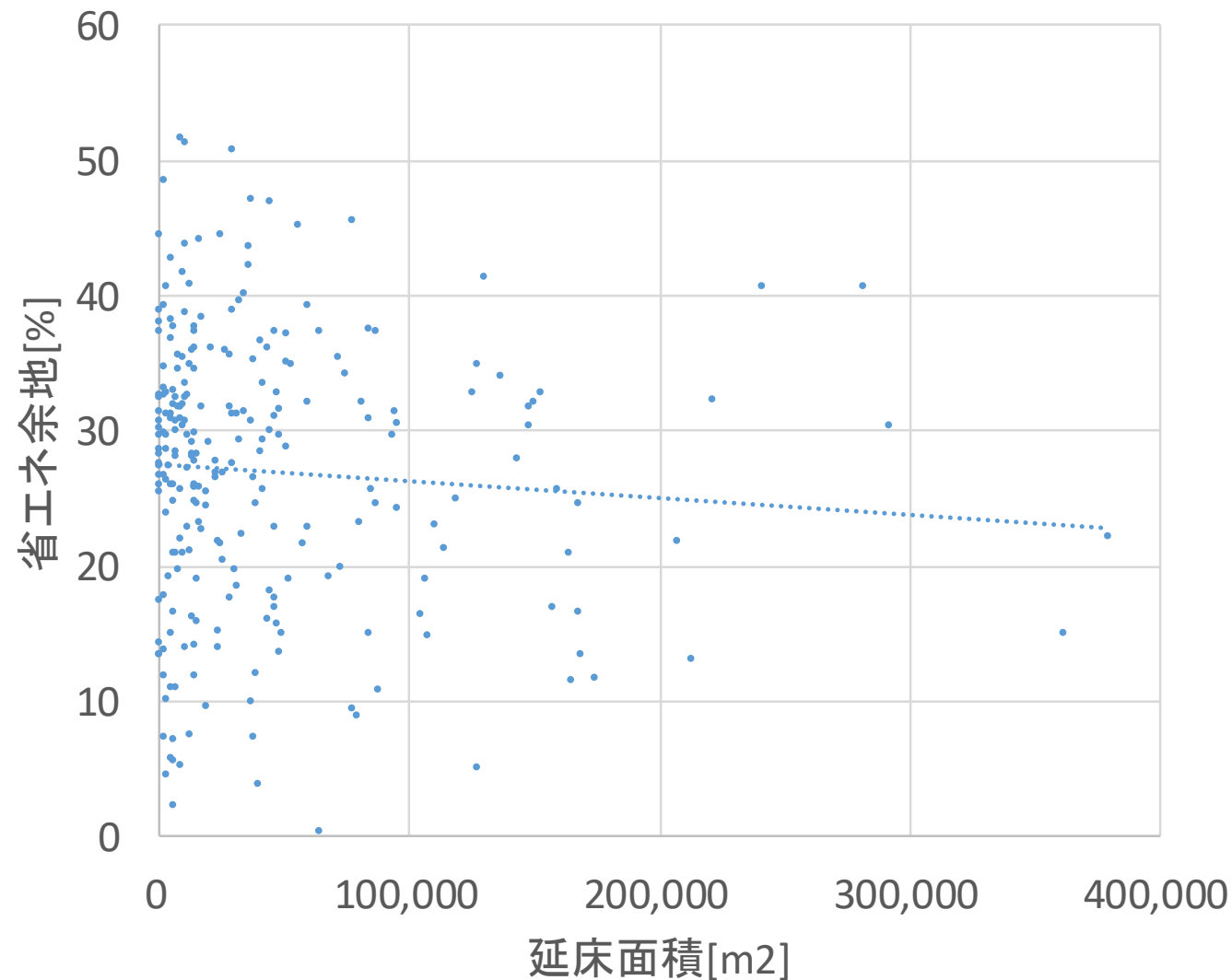
- 分析の結果、上位15%の水準は、『**15.0%**』となる。(38ビル/254ビル)
上記を令和2年度以降の新たなベンチマーク目標としたい。

＜省エネ余地の分布＞



(参考) 延床面積と省エネ余地の関係

- 延床面積と省エネ余地の分布は以下の通り。両者には、相関は見られない。



(参考)
相関係数=-0.073

アンケート調査で得られた事業者のご意見（ベンチマーク制度の課題）

- 貸事務所業のベンチマーク制度の課題として、事業者から以下の意見が得られた。
- 事業者の制度に関する理解促進等を今後進めてまいりたい。

分類	意見
対象	<ul style="list-style-type: none">● 自らの保有施設が、<u>制度の対象か否かの判断が難しい</u>。● 区分所有や複合用途ビルの場合、<u>評価対象部分の判断が難しい</u>。● 評価対象範囲について、所有区分ごと（共同所有、区分所有等）の詳細説明があるとよかった。● 初年度の報告は、入力負荷を考慮して事業所数の上限が15となっていたが、この条件がなくなると、作業負荷が大きくなる。見直しをお願いしたい。
指標	<ul style="list-style-type: none">● 従来の定期報告書、中長期計画書に加えて、省エネポテンシャル推計ツールによるベンチマーク指標の算出は作業負荷が大きい。● ベンチマーク指標の算出プロセスが他業種に比べて複雑。<u>簡素化が必要ではないか</u>。このままではベンチマーク指標値の改善ではなく、ツールへの入力が目的化してしまう。

アンケート調査で得られた事業者のご意見（推計ツールの課題）

- 省エネポテンシャル推計ツールの課題として、事業者からは以下のような意見が得られた。
- 今年度、これらの意見を踏まえてツール及びマニュアル類等の改善を実施する（資料1-2参照）。

分類	意見
評価	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>入力内容と評価結果の関係性が分からない</u> ● <u>熱源更新等、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</u>
システム面	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>ソフトウェアのエラーやパソコンの処理能力の超過によりソフトウェアが止まった</u> ● <u>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</u> ● <u>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</u>
入力方法・負荷	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>専門的な入力項目が多く、自力での入力が難しい</u> ● <u>設備仕様の選択肢が限られており、該当する設備がない</u> ● <u>情報収集や入力に時間を要した</u>
運営方法	<ul style="list-style-type: none"> ● <u>4月のリリースから7月の報告までの間に複数回のバージョン更新があり、対応が追い付かなかった</u> ● <u>附属資料や問合せ窓口で確認を行っても疑問が解決しないことがあった</u> ● <u>入力方法の説明会を開催して欲しい</u>

(参考) ベンチマーク制度対象業種

区分	事業	ベンチマーク指標 (要約)	ベンチマーク目標	導入年度	平成30年度定期報告における達成事業者数
7	コンビニエンスストア業	当該事業を行っている店舗における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	平成28年度	9/19 (47.7%)
8	ホテル業	当該事業を行っているホテルのエネルギー使用量を当該ホテルと同じ規模、サービス、稼働状況のホテルの平均的なエネルギー使用量で除した値	0.723以下	平成29年度	39/234 (16.7%)
9	百貨店業	当該事業を行っている百貨店のエネルギー使用量を当該百貨店と同じ規模、売上高のホテルの平均的なエネルギー使用量で除した値	0.792以下	平成29年度	19/81 (23.5%)
10	食料品スーパー業	当該事業を行っている店舗のエネルギー使用量を当該店舗と同じ規模、稼働状況、設備状況の店舗の平均的なエネルギー使用量で除した値	0.799以下	平成30年度	-
11	ショッピングセンター業	当該事業を行っている施設における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	平成30年度	-
12	貸事務所業	当該事業を行っている事務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	16.3%以下	平成30年度	-
13	大学	当該事業を行っているキャンパスにおける当該事業のエネルギー使用量を、①と②の合計量にて除した値を、キャンパスごとの当該事業のエネルギー使用量により加重平均した値 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	平成31年度	-
14	パチンコホール業	当該事業を行っている店舗におけるエネルギー使用量を①から③の合計量にて除した値を、店舗ごとのエネルギー使用量により加重平均した値 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0.061を乗じた値	0.695以下	平成31年度	-
15	国家公務	当該事業を行っている事業所における当該事業のエネルギー使用量を①と②の合計量にて除した値を、事業所ごとの当該事業のエネルギー使用量により加重平均した値 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	平成31年度	-

(参考) ベンチマーク対象事業

● 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) ベンチマーク対象事業

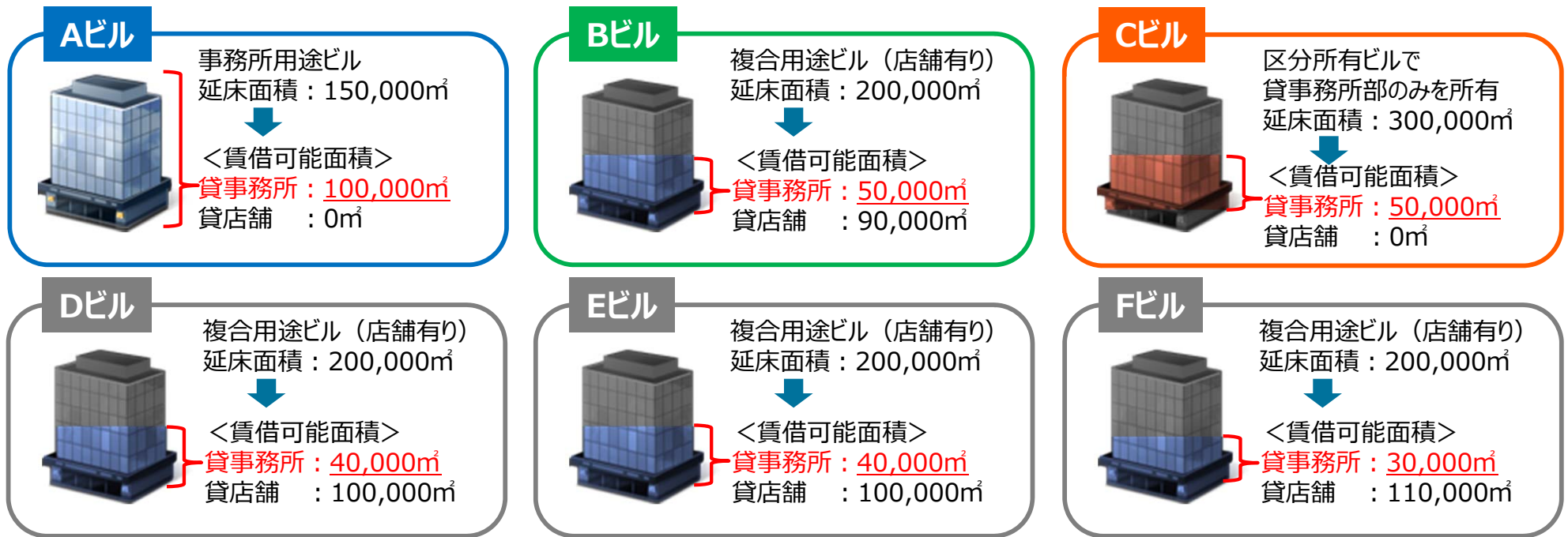
● 報告範囲

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 = 310,000m²

総賃借可能面積の半数 = 155,000m²

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

➡ 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。

【参考】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
省エネ余地：30%

Bビル

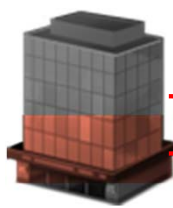


複合用途ビル（店舗有り）
エネ使用量：9,000kl

↓

<事務所+共用部>
エネ使用量：3,000kl
省エネ余地：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
省エネ余地：20%

$$\text{事業者の省エネ余地} = \frac{30\% \times 7000\text{kl} + 25\% \times 3000\text{kl} + 20\% \times 3000\text{kl}}{(7,000\text{kl} + 3,000\text{kl} + 3,000\text{kl})} = \underline{\underline{26.5\%}}$$

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