

# 実績値表示に係る主な論点

---

# 実績値の特徴(強み・弱み)

## 実績値の持つ強み

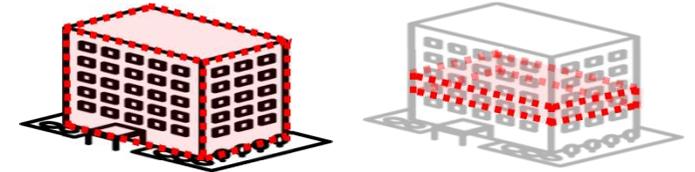
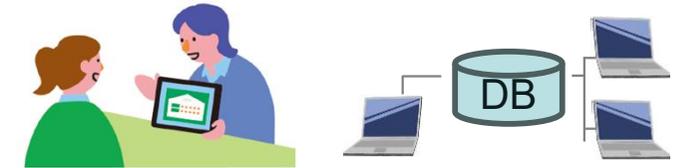
- (設計性能が不明な) 古いストックでも実績値は把握可能
- 運用面の努力も反映できる可能性がある (例: 設備のチューニング、こまめなON/OFF)
- シミュレーションの結果ではなく、リアルな値である。設計の良し悪し・設備の実性能の検証につながる。
- 同一建築物での改善度合いをみること (経年評価) が可能 (例: 省エネ法定定期報告)。

## 実績値の持つ弱み

- 建築物・設備の使われ方に大きく依存する。建築物間での比較が難しい。
- 外的要因の影響を受けやすい (例: 冷夏や暖冬など)。
- 特殊な用途があった場合の影響が大きい (例: サーバー、MRIなどの医療機器)。
- 消費エネルギーがどの設備で使用されたかの判別が困難。
- エネルギー消費量の削減が設計によるものか、運用によるものかの判別が困難。
- 把握・集計に手間がかかる場合がある。
- 実績値自体が秘匿性の高い情報である場合がある。

# 実績値表示に係る主な論点

- ・ 論点①： 実績値表示の **目的**
- ・ 論点②： 実績値表示の **対象建築物等**
- ・ 論点③： 実績値の **算定方法**
- ・ 論点④： 実績値の **表示方法**
- ・ 論点⑤： 実績値表示の **実施時期**
- ・ 論点⑥： 実績値表示の **信頼性の確保**
- ・ 論点⑦： その他



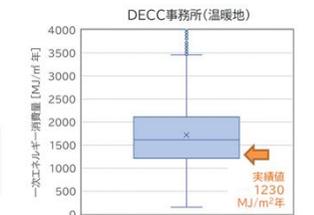
\*\*\*\* kWh  
 \*\*\*\* MJ  
 → \*\*\* MJ/m<sup>2</sup>

\*\*\* MJ/m<sup>2</sup>  
 or



●●●●年●月  
 電気使用料金明細書  
 ￥■■■■■-

運用実態を踏まえて補正して表示



# 論点①:実績値表示の目的

エネルギー消費量の実績値を表示することにより何をを目指すのか。

- 省エネ性能の把握が難しい非住宅の既存建築物について、
  - 販売・賃貸時にエネルギー消費量の実績値表示することにより、**運用時のエネルギー消費量が低い建築物が、市場において選ばれやすい環境を形成する。**
  - エネルギー消費量の削減状況が見える化されることにより、建築物所有者による**運用時の省エネの取組（改修やコミッションング(Cx)等）が促進される。**



非住宅の既存建築物の省エネ性能向上

## 論点②:実績値表示の対象建築物等

実績値表示の対象・算定範囲をどのように想定するか。また、建築物で消費されるエネルギーのうち、どの範囲までを算定の対象とするか。

- 実績値表示の対象建築物をどのように想定するか。
  - 他の表示方法では対応困難な非住宅の既存建築物を対象とする。将来的に既存住宅や新築建築物への対象拡大も検討。
  - 当面は、一般に販売・賃貸されている用途等※に絞って運用を開始。その後ニーズを踏まえて対象を拡大。
    - ※テナントビル（主としてオフィス）、物販店舗、飲食店、クリニック、学習塾など
    - 注）用途については、非住宅建築物の環境関連データベース（DECC）との整合も考慮。  
事務所/電算・情報センター/官公庁/デパート・スーパー/その他物販/コンビニ/飲食店/ホテル・旅館/病院/福祉施設/幼稚園・保育園/小・中学校/高校/大学・専門学校/研究機関/劇場・ホール/展示施設/スポーツ施設/複合施設/家電量販店/郊外大型店舗/一般小売
- 実績値の算定範囲をどうするか。
  - 建築物全体（棟単位）とするか、部分（階・テナント単位）も想定するか。
- 特殊な室用途や非常用の設備等を対象外としてよいか。
  - 建築物省エネ法の設計性能の評価では、特殊な室用途（工場の生産エリア、データセンター等）や非常用の設備等は計算対象から除外。
  - 省エネ法のベンチマーク制度（貸事務所）では、データセンター・貸研究施設は除外可能。

## 論点③：実績値の算定方法

建築物で実際に使用される電気・ガス等のエネルギー消費量をどのように収集・集計し、表示制度で用いる実績値として数値化するか。

### (1) 根拠データ

- 光熱費明細を基本とする。
- ビル管理やエネマネ事業者からの情報を活用できるか。
- また、BEMS等による計測データや他制度（省エネ法等）の申請情報を活用できるか。

### (2) 計測・算定期間

- 何年分のデータを利用するか（直近1年あるいは複数年）。
  - 複数年分の情報があれば、気象条件（異常気象）による差を平準化が可能。
  - ただし、複数年分のデータが揃うまでは評価が困難。

### (3) 補正

- 実績値そのものを使用するか、何らかの補正を行うか。
  - 仮に補正をする場合は、何を補正すべきか（逆に、補正すべきでない要素は何か）。  
（用途、規模、営業時間、設備運転時間、契約電力、PC台数、気象条件（異常気象）  
検針日（データ取得の開始時設定）…）
  - 補正をせずに、使用時間や評価時期等を付記する方法もある。  
※用途については、カテゴリを細分化することも考えられる。

### (4) 自家発電等の扱い

- 太陽光発電やコジェネレーション等による自家発電・自家消費がある場合の扱いをどうするか（余剰分の売電、グリーン電力の購入等の取扱等）。

## 論点④：実績値の表示方法

算定した実績値をどのように表示するか。

- どのような表示方法とするか。
  - 実績値の数値そのものを表示する方法
  - ベンチマーク（用途毎の目標値など）を定め、当該指標と比較する方法（例：省エネ法ベンチマーク制度）
  - 多段階評価による方法（母集団の中で上位●%等の閾値を設定）

## 論点⑤:実績値表示の実施時期

実績値表示を「誰が」「いつ」行うか。

- 建築物の**販売・賃貸**を行う事業者が、**販売・賃貸時**に実績値を表示する。  
(建築物省エネ法上の努力義務)
- **建築物所有者**が**改修やコミッションング実施後**又は**定期的 (●年毎等)**に実績値を表示する。  
(省エネ化の取組の市場への訴求)

## 論点⑥:実績値表示の信頼性の確保

実績値表示の**信頼性**をどこまで**確保**していくか。

- 当面は、普及の観点や新築等の他の表示制度と同様に、**自己評価でも実施可能な制度**とすべきではないか。
  - ※**優良誤認のないような措置**の検討が必要。
- 第三者評価も可能とすべきではないか。
  - ※第三者評価は、省エネ適判機関や住宅性能評価機関等の活用が想定される。
  - ※**第三者評価を受けた場合は、その旨を表示**できるようにする。

# 【参考】貸事務所業のベンチマーク制度(資源エネルギー庁)

- エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）における貸事務所業のベンチマーク制度では、当該事業のエネルギー使用量が一定以上の事業者に対して、ベンチマーク指標の状況について毎年の報告を求めている。

		原単位方式	記載項	
指標		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）	P.6-7	
目指すべき水準		1.00以下		
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 <b>1,500kl/年以上</b> の者	P.8-9	
	対象事業所	● <b>2,000㎡以上</b> 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	P.10-11	
	対象用途	● <b>事業所全体</b> ※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用途は除外可		
評価の方法	エネルギー使用量	特殊な使用用途	● <b>データセンター及び貸研究施設は除外可</b>	P.12
		テナントに管理権原があるコンセント等	● 対象に含める（エネルギー管理権原の有無によらない）	P.13
		複合用途ビルの共用部	● 対象に含める（代表1者がまとめて報告し、案分しない）	P.14
	算定期間	● 延床面積：報告年度の <b>4/1時点</b> の入居テナント ● エネルギー使用量：報告年度の <b>4/1時点</b> の入居テナントの前年度実績	P.15	
制度の運用	省エネ取組の評価	● 下記の取組については、省エネ法の執行において勘案される －省エネポテンシャル推計ツールにより算出された省エネポテンシャル値 －省エネルギー性能に係る認証の取得	P.16-17	
	定期報告書・中長期計画書への記入関連資料の在り処	● ベンチマーク指標の算出に当たり、 <b>根拠となる情報の記載が必要</b> （面積区分ごとのエネルギー使用量・延床面積、特殊なエネルギー使用用途） ● ベンチマーク指標の状況に関し、 <b>参考となる情報を記載可</b> （省エネポテンシャル値、省エネルギー性能に係る認証）	P.18-20	

# 【参考】貸事務所業のベンチマーク制度(資源エネルギー庁)

- エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）における貸事務所業のベンチマーク制度では、当該事業のエネルギー使用量が一定以上の事業者に対して、ベンチマーク指標の状況について毎年の報告を求めている。

## 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は、以下のとおりです。

**貸事務所業のベンチマーク指標**：「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、以下のとおりです。

$$\text{目指すべき水準} = 1.00 \text{以下}$$