

特定テナント等事業者の評価基準

2023（令和5）年5月

東京都環境局

はじめに

総量削減義務と排出量取引制度におけるテナント事業者の役割

総量削減義務と排出量取引制度（以下「本制度」という。）における削減義務は、テナント事業者のCO₂排出量も含め、原則として、建物所有者（オーナー）を対象としており、テナント事業者自身は削減義務の対象ではありません。

しかしながら、テナントビルにおける効果的なCO₂排出量削減を推進するためには、オーナーのみに限らず、テナント事業者も含めた双方の取組が必要不可欠となります。

そのため、本制度では、全てのテナント事業者に対し、オーナーの削減対策に協力する義務を課しています。また、特定テナント等事業者（使用床面積が5,000㎡以上又は年間電気使用量が600万 kWh 以上の大規模なテナント事業者）においては、テナント独自の削減対策の計画書（＝特定テナント等地球温暖化対策計画書）を作成・提出し、その計画に基づき対策を推進する義務を設けています。

テナント事業者における省エネ対策推進の必要性

第2計画期間以降、削減義務率が強化される中、テナントビルにおける義務履行に向けては、より一層のテナント事業者の省エネ対策の推進及びオーナーとの関係強化が求められております。テナント事業者の中にも、計画に基づき省エネ対策を推進している事業者がいる一方、省エネに関するノウハウや人材が不足している事業者も存在しております。そのため、本制度では対策推進の後押しを目的に、「特定テナント等事業者における地球温暖化の対策に係る取組を評価・公表する仕組み」を、平成26年度（2014年度）から導入しております。

本評価基準は、テナントの取組を評価・公表する仕組みにおける特定テナント等事業者の評価基準について示したものです。

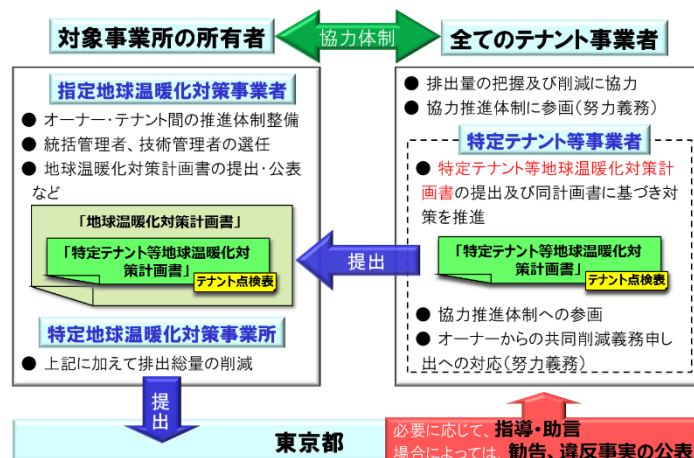


図1. オーナーとテナント事業者の役割

目 次

特定テナント等事業者の評価基準	1
1 目的等.....	1
2 点検表による評価.....	1
3 特定温室効果ガス年度排出量による評価.....	3
4 総合評価.....	5
5 公表.....	8

特定テナント等事業者の評価基準

1 目的等

(1) 目的

この基準は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号。以下「条例」という。）第8条の2第1項及び東京都地球温暖化対策指針（平成21年東京都告示第989号）第1編第6 5の規定に基づき、特定テナント等事業者の地球温暖化の対策に係る取組における評価の基準を定めることを目的とする。

(2) 定義

この基準において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次に定めるとおりとする。

- ア 特定テナント等事業者 条例第7条第2項に規定するテナント等事業者をいう。
- イ 特定テナント等地球温暖化対策計画書 規則第4条の26に規定する事項を記載した計画書をいう。
- ウ 特定温室効果ガス 条例第5条の7第2号に規定する温室効果ガスをいう。

(3) 基本的考え方

- ア 特定テナント等地球温暖化対策計画書に添える点検表に掲げる対策項目の取組状況及び特定テナント等地球温暖化対策計画書にて報告する特定温室効果ガス年度排出量の削減率の大きさを総合的に評価する。
- イ 評価基準は、特定テナント等事業者の地球温暖化の対策に係る取組の進展に合わせて、見直しを行うものとする。

2 点検表による評価

(1) 評価の考え方

特定テナント等事業者は、点検表に掲げる対策項目について、(4)に示す評価点算定方法に従い、当該事業者の地球温暖化対策の推進の取組状況の評価を受けるものとする。

(2) 点検表の種類

点検表は特定テナント等事業者の実態に則した取組状況の評価するため、次のア～エに示す種類の点検表を設けている。

特定テナント等事業者は、事業所の主たる用途（複合用途の場合は、最も面積の大きい用途）に応じて、ア～エに示す点検表の種類を選択し作成する。

- ア 事務所版
- イ 商業版
- ウ 宿泊版
- エ データセンター版

なお、ア～エの種類に該当しない業種の事業所においては、アの点検表を使用する。

(3) 評価項目

評価項目は、点検表に掲げる対策項目となり、表1に示す地球温暖化の対策の推進体制の整備に関する事項と事業所及び設備の運用・導入対策に関する事項の評価区分に分類して構成される。

なお、具体的な評価項目の内容は、別表1の対策項目の欄に掲げる。

表1. 評価区分の構成

評価区分	事務所版	商業版	宿泊版	データセンター版
推進体制の整備	12項目	13項目		6項目
運用・導入対策	18項目	バックヤード・事務所		事務所・共用部
		4項目		5項目
		売場	接客エリア	サーバルーム
		13項目	13項目	19項目
計	30項目			

(4) 評価点算定方法

評価点は、アからウまでに示す方法で算定した得点（小数点以下第1位の数値を四捨五入して得た数値）とする。

ア 配点

評価区分に対し、表2のとおり配点を定める。

なお、各評価項目における配点については、別表1による。

表2. 点検表の分類別配点

評価区分	事務所版	商業版	宿泊版	データセンター版
推進体制の整備	30点			15点
運用・導入対策	40点	バックヤード・事務所		事務所・共用部
		9点		11点
		売場	接客エリア	サーバルーム
		31点	31点	44点
計	70点			

イ 評価点

各評価項目における評価点については、各評価項目に対する取組状況の程度に応じて別表1に掲げる配点にウに定める評価点調整により算定した数値とする。

ウ 評価点調整

各評価項目について、事業所において該当しない項目がある場合は、別表1に掲げる評価点調整により、該当しない項目の配点を他の項目に割り振るものとする。

なお、評価点調整が適用される評価区分は表3による。

表3. 評価点調整の対象区分

評価区分	事務所版	商業版	宿泊版	データセンター版
推進体制の整備	—	調整対象		—
運用・導入対策	調整対象	バックヤード・事務所		事務所・共用部
		—		—
		売場	接客エリア	サーバールーム
		調整対象	調整対象	調整対象

3 特定温室効果ガス年度排出量による評価

(1) 評価の考え方

特定テナント等事業者は、自ら排出した特定温室効果ガス年度排出量について、(3)に示す評価点算定方法に従い、当該事業者の特定温室効果ガス年度排出量の削減状況の評価を受けるものとする。

(2) 評価項目

評価項目は、特定テナント等地球温暖化対策計画書「その4様式」の「7 温室効果ガス排出量」にて報告する「特定温室効果ガス」及び「延べ面積当たり特定温室効果ガス年度排出量」(以下「原単位」という。)とする。

(3) 評価点算定方法

特定テナント等(相当)事業者が該当してから、排出実績が2年分ある事業所が評価対象となる。

評価対象となった特定テナント等事業者は、アに定める方法に従い基準年度(評価するに当たって基準となる年度をいう。以下同じ。)を設定し、イに定める計算式により算出される基準年度に対する特定温室効果ガス年度排出量の削減率に応じて、ウに定める評価点を付与する。

なお、特定温室効果ガス年度排出量の削減率がマイナス値(=排出量が増加)であって、原単位が基準年度値以下である事業者においては、エに定める原単位補正を適用する。

ア 基準年度の設定

特定温室効果ガス年度排出量の削減率を算定するため、原則特定テナント等(相当)事業者が該当した年度を基準年度として設定する。

なお、一度設定した基準年度は、翌年度以降変更できないものとし、本年度が評価2年目以降の場合は、前年度までに設定した基準年度を適用する。

【基準年度の設定例】 <今回が評価可能となる場合⇒評価1年目>

提出年度:2023年度

7 特定温室効果ガス排出量

(1) 特定温室効果ガス排出量の推移

単位: t (二酸化炭素換算)

2021年度に特定テナント等(相当)事業者該当

第3計画期間様式

単位: t (二酸化炭素換算)

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
特定温室効果ガス (エネルギー起源CO ₂)	1,100	1,200	1,150		

特定テナント等(相当)事業者としての排出実績(通年)が2年分ある
 ※特定テナント等(相当)事業者指定される前(2020年度)の実績は通年分とみなさない

⇒2021年度を基準年度に設定

イ 削減率算出式

特定温室効果ガス年度排出量の削減率は次に掲げる計算式により算出する。

$$\text{削減率} [\%] = \left(1 - \frac{\text{評価年度における温室効果ガス年度排出量}^{\ast 1} [\text{t-CO}_2]}{\text{基準年度における温室効果ガス年度排出量}^{\ast 2} [\text{t-CO}_2]} \right) \times 100$$

※1 計画書に記載する前年度実績値

※2 アに定める方法に設定した基準年度の実績値

ウ 評価点

イに定める計算式により算出された削減率に応じて、表4のとおり評価点を定める。

表4. 削減率に応じた評価点

削減率						
20%以上	10%以上～ 20%未満	10%未満	0%	-10%未満	-10%以上～ -20%未満	-20%以上
30点	25点	20点	15点	10点	5点	0点

エ 原単位補正

イに定める計算式により算出された削減率がマイナス値(=排出量が増加)であって、原単位が基準年度値以下である事業者においては、ウに定める削減率0%と同等の評価点に置き換えるものとする。

4 総合評価

評価結果は、点検表による評価点及び特定温室効果ガス年度排出量による評価点の合計点に応じて表5のとおり、地球温暖化の対策の体制・取組に関する評価区分に分類し、総合評価を行うものとする。

表5. 総合評価における評価区分

評価区分		合計点
S	〔体制・取組が極めて優れた 特定テナント等事業者〕	90点以上
AAA	〔体制・取組が優れた 特定テナント等事業者〕	80点以上
AA	〔体制・取組が良好な 特定テナント等事業者〕	70点以上
A	〔体制・取組が進んでいる 特定テナント等事業者〕	60点以上
B	〔体制・取組が今一歩な 特定テナント等事業者〕	40点以上
C	〔体制・取組が不十分な 特定テナント等事業者〕	40点未満

◆評価区分の確認

評価区分は、特定テナント等地球温暖化対策計画書に添付している『特定テナント評価シート』により、確認することができます。

■ 特定テナント評価シート

特定テナント等事業者の氏名： 株式会社〇〇

① 評価対象となるテナント事業所の判定

●特定テナント等事業所の使用開始時期
事業所の使用開始年月日

2010 年 3 月 ① ⇒ 判定 評価対象

【解説：評価対象の有無】

特定テナント等事業者としての排出実績が2年分ある事業所が評価対象となります。

① 特定テナント等地球温暖化対策計画書その2様式(4)より自動転記され、評価対象の有無の判定が行われる。

② 特定温室効果ガス排出実績による評価

●基準年度(=比較対象年度)の設定

評価2年目以降 ②

② 評価対象となった年数についてプルダウンメニューから選択する。

★前回提出時までに設定した、基準年度の「排出実績」等の数字を入力してください。

	排出実績	原単位
基準年度	2010 ③ 600 t	80.0 kg/m ² ・年
当該年度	2021 537 t	53.7 kg/m ² ・年

※ 排出実績：「特定温室効果ガス」

※ 原単位：「延べ面積当たり特定温室効果ガス年度排出量」

④

③ 3(3)アに基づき設定する基準年度とその年度排出実績と原単位について、特定テナント等地球温暖化対策計画書その4様式7(1)から排出実績を、同様式7(2)より原単位を入力する(必須)。

●あなたの事業所の削減状況

	排出実績 削減率	原単位 削減率
当該年度/基準年度	10.5%	32.9%

●排出実績による評価

排出実績 評価点 25 点 ⇒ 原単位による 配点補正 無 ⇒ 排出実績 評価点 25 点

補正前 補正の有無 補正後

④ 特定テナント等地球温暖化対策計画書その4様式7(1)、(2)、並びに基準年度との比較年度となる当該年度の排出実績及び原単位が自動転記され、排出実績による評価が自動で算出される。

【解説：排出実績の評価点】

・当該年度/基準年度での排出実績の削減率より次のように配点

削減率(%)						
20以上	10以上 ~20未満	10未満	0	-10未満	-20未満	-20以上
30点	25点	20点	15点	10点	5点	0点

【解説：原単位による配点補正の有無】

・当該年度/基準年度での排出実績と原単位の削減率より次のように補正

排出実績	原単位	補正の有無
増加	増加	無
増加	同等 or 減少	有(削減率0%と見做す)
同等 or 減少	増減問わず	無

③ 省エネ対策の評価

●点検表による評価

点検表 評価点 50 点

⑤ テナント点検表を作成すると、評価点数が自動転記される。

総合評価

●排出実績評価点 + 点検表評価点

総合 評価点 75 点

●評価区分

評価結果 AA

⑥ ④、⑤による評価点の合計点とそれに応じた評価区分が自動算出される。

【解説：評価区分】

S	体制・取組が極めて優れたテナント	総合評価点：90点以上
AAA	体制・取組が優れたテナント	総合評価点：80点以上
AA	体制・取組が良好なテナント	総合評価点：70点以上
A	体制・取組が進んでいるテナント	総合評価点：60点以上
B	体制・取組が今一歩なテナント	総合評価点：40点以上
C	体制・取組が不十分なテナント	総合評価点：40点未満

◆記入例

特定テナント評価シート

特定テナント等事業者の氏名： **株式会社〇〇**

■ 特定テナント評価シート

① 評価対象となるテナント事業所の判定

●特定テナント等事業所の使用開始時期
事業所の使用開始年月日
2010年3月 ⇒ **判定** **評価対象**

【解説：評価対象の有無】
特定テナント等事業者としての排出実績が2年分ある事業所が評価対象となります。

② 特定温室効果ガス排出実績による評価

●基準年度（＝比較対象年度）の設定
評価2年目以降

その1、その6シートを記入すると自動計算されます。

★前回提出時までに設定した、基準年度の「排出実績」を入力してください。

	基準年度	排出実績	原単位
基準年度	2010	600	80.0 kg/m ² ・年
当該年度	2021	537 t	53.7 kg/m ² ・年

※ 排出実績：「特定温室効果ガス」
※ 原単位：「延べ面積当たり特定温室効果ガス年度排出量」

●あなたの事業所の削減状況

	排出実績_削減率	原単位_削減率
当該年度/基準年度	10.5%	32.9%

●排出実績による評価

排出実績 評価点 **25** 点 ⇒ 原単位による配点補正 **無** ⇒ 排出実績 評価点 **25** 点

【解説：排出実績の評価点】
・当該年度/基準年度での排出実績の削減率より次のように配点

削減率(%)	
20以上	30点
10以上～20未満	25点
10未満	20点
0	15点
-10未満	10点
-10以上～-20未満	5点
-20以上	0点

【解説：原単位による配点補正の有無】
・当該年度/基準年度での排出実績と原単位の削減率より次のように補正

排出実績	原単位	補正の有無
増加	増加	無
増加	同等 or 減少	有(削減率0%と見做す)
同等 or 減少	増減問わず	無

③ 省エネ対策の評価

●点検表による評価

点検表 評価点 **50** 点

総合評価

●排出実績評価点 + 点検表評価点

総合 評価点 **75** 点

●評価区分

評価結果 **AA**

【解説：評価区分】

S	体制・取組が極めて優れたテナント	総合評価点：90点以上
AAA	体制・取組が優れたテナント	総合評価点：80点以上
AA	体制・取組が良好なテナント	総合評価点：70点以上
A	体制・取組が進んでいるテナント	総合評価点：60点以上
B	体制・取組が今一歩なテナント	総合評価点：40点以上
C	体制・取組が不十分なテナント	総合評価点：40点未満

特定テナント等地球温暖化対策計画書

(4) 特定テナント等事業所の使用開始時期
事業所の使用開始年月 **2010** 年 **3** 月

(5) 計画書作成の担当部署
名 称 **〇〇本部△△室**
連絡先(電話番号等) **03-〇〇〇〇-〇〇〇〇**

7 特定温室効果ガス排出量
(1) 特定温室効果ガス排出量の推移 単位：t(二酸化炭素換算)

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
特定温室効果ガス(エネルギー起源CO ₂)	540	537			

(2) 特定テナント等事業所の延べ面積当たりの特定温室効果ガス年度排出量の状況 単位：kg(二酸化炭素換算)/㎡・年

	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
延べ面積当たり特定温室効果ガス年度排出量	54.0	53.7			

その4シートへ転記してください。

テナント点検表

テナント点検表【事業所別】

No.	対象区分	対象項目	取組状況	評価	備考(取組内容)
1	テナント等事業者の温室効果ガス削減率	削減率(%)	削減率(%)	1	
2	テナント等事業者の削減率	削減率(%)	削減率(%)	1	
3	削減率	削減率(%)	削減率(%)	2	
4	削減率	削減率(%)	削減率(%)	3	
5	削減率	削減率(%)	削減率(%)	4	

50

5 公表

総合評価が「A」以上となった特定テナント等事業者について、優良事業者として評価結果を公表する。

公表事項は、業種・評価区分ごとに、テナント等事業者の氏名（法人にあつては名称）及び事業所の名称並びに、指定地球温暖化対策事業所の名称及び指定番号とする。