

# SC環境対策ガイドライン

～改正省エネ法、改正東京都環境確保条例への対応～

<第一版>

平成22年3月



社団法人 日本ショッピングセンター協会

環境対策委員会  
SC経営士会

## 目 次

I. はじめに	3
1. SCと環境問題	3
2. ガイドラインの目的及び位置づけ	4
II. SCを取り巻く環境規制	5
1. 「温暖化対策推進法（温対法）」の改正ポイント	6
2. 「エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）」 の改正ポイント	7
3. 「東京都環境確保条例」の改正ポイント	9
III. SCにおける温対法・省エネ法、東京都環境確保条例の対応	12
1. 基本的考え方	12
2. SCとしての対応ガイドライン	13
(1) 温対法・省エネ法におけるSC所有者等とテナント協力	13
(2) 東京都環境確保条例におけるSC所有者等とテナント協力	19
1) 「温室効果ガス削減計画及び報告書制度」への年間対応	20
2) 新規テナント入居までの都条例等への対応	31
3) 共益費等の算定について	33
資料1（建物の貸借）重要事項説明書	35
資料2 モデル出店契約書（要約）	42
資料3 営業管理規則（骨子）	43
資料4 テナント設計指針の規定項目	45

## SC環境対策ガイドライン

### ～改正省エネ法、改正東京都環境確保条例への対応～

#### I. はじめに

##### 1. SCと環境問題

1997年、京都で開催された気候変動枠組条約第3回締約国会議（COP3）で採択された「京都議定書」で、わが国は温室効果ガスを2008年～2012年の5年間で1990年比**6%削減**をすることが義務化され、目標達成のために官民一体となって環境対策に取り組んでいる。

現在、国連では2013年以降の温室効果ガス削減のあらたな目標（ポスト京都議定書）が気候変動枠組条約締約国会議で討議されている。2009年9月、国連気候変動首脳会合（気候変動サミット）において鳩山首相は「鳩山イニシアチブ」構想も提唱し、日本の温室効果ガス削減の中期目標について「2020年までに1990年比で25%削減を目指す」と表明した。

環境問題は、CO<sub>2</sub>削減、ヒートアイランド、ゴミの減量化など幅広い分野に及ぶが、特に温室効果ガスの大部分を占めるCO<sub>2</sub>の削減は急務であり、政府も温室効果ガスの6%削減目標の達成に向けて様々な施策を実施している。

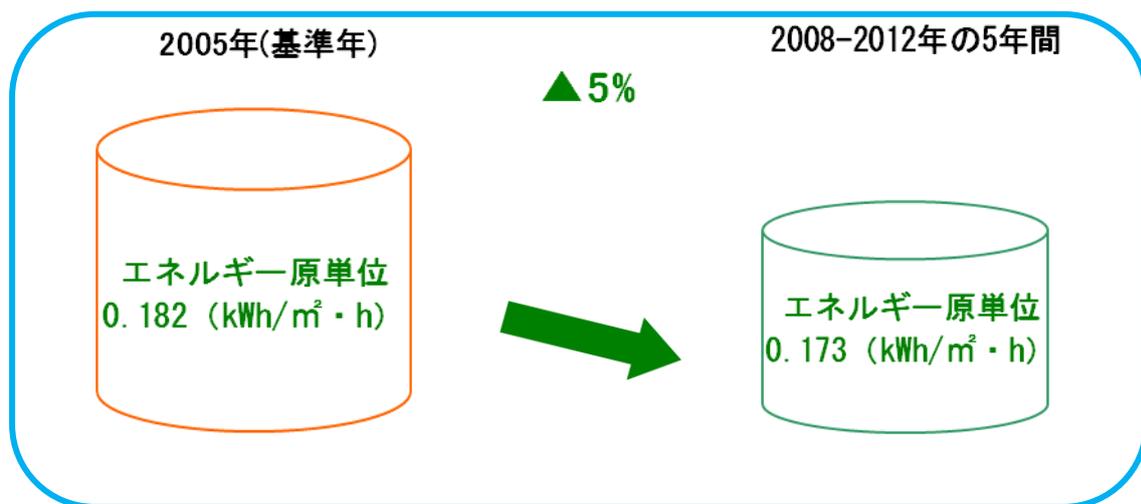
こうした状況下、(社)日本ショッピングセンター協会は2008年を「環境元年」と位置づけ、環境対策委員会を新たに設置し、本格的に環境問題への取り組みを開始した。また、同時に、政府が推進している温室効果ガス（CO<sub>2</sub>）削減のための産業別自主行動計画にも参画し、2008年～2012年で5%削減（2005年比）の目標を内外に公表し、達成に向けた活動を行っている。

2010年4月「温暖化対策推進法（温対法）」と「エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）」、さらには「東京都環境確保条例」が改正施行

されるが、この法律・条例改正はS C経営に大きな影響を与える要因となっている。

この度、環境対策委員会とS C経営士会が共同してS Cの環境経営の一助とするため、改正省エネ法、改正東京都環境確保条例への対応のためのガイドラインの策定に取り組んだ。

#### < (社) 日本ショッピングセンター協会のCO2削減目標 >



## 2. ガイドラインの目的及び位置づけ

本ガイドラインは、改正省エネ法、改正東京都環境確保条例に対するS Cとしてのスタンダードな考え方を示すことにより、ディベロッパーの経営者やマネージャー、テナントの経営者や店長、さらには関連するステークホルダーがCO2削減を実践するにあたっての実務的な指針となることを目的としている。

従って、本ガイドラインは、各S Cが環境問題への取り組みを立案・実施するうえでの個別・具体的対応方法を示すものではなく、基本的な参考資料として位置付けるもので、S C協会としての指導要綱であったり、法的な強制力を有するものではない。

また、S Cのステークホルダーが、本ガイドラインに則って適切な環境問

題への取り組みを採っているか否かを検証できることを目指している。

さらに、本ガイドラインを活用することにより、S Cの環境問題への取り組み向上にも資するものである。

なお、本ガイドラインは、刻々と変化する省エネ法や東京都環境条例への対応について、その具体的対応策、ディベロッパーとテナント間のきめ細かな取り決め、共益費のモデル・負担基準などの情報が収集出来次第、別途追加していく予定である。

## II. S Cを取り巻く環境規制

改正温対法・省エネ法、改正東京都環境確保条例は、共に、平成22年4月1日から施行される。CO2削減を目的に政府や東京都が法的規制を加えるものであるが、その手法については、下記の通り異なっており、それぞれの内容をディベロッパー、テナント共に十分に理解し、互いに協力しあいながら対応する必要がある。

<改正温対法・省エネ法、改正東京都環境確保条例対比表>

	改正温対法・省エネ法	改正東京都環境確保条例
対象	エネルギー使用量（注1）が原油換算で年間1,500kℓ以上の事業者（注2）	特定温室効果ガス使用量（注5）が原油換算で年間1,500kℓ以上の事業所
削減責任者	エネルギー使用者（特定事業者又は特定連鎖化事業者（注3））	対象となる事業所の所有者（注6）
削減単位	エネルギー使用原単位	排出総量
削減目標	努力義務	義務
目標値	中長期で年1%以上の削減	5年間（2010～2014）で原則年8%の削減
削減手段	自ら削減	自ら削減または排出量取引で削減
目標未達成に対する罰則等	指導・助言	措置命令、罰金・公表、不足分費用負担
対象地域	全国	東京都

届出先	本社所在地の経済産業局	東京都環境局
実施時期	平成 22 年度	平成 22 年度

## 1. 「温暖化対策推進法（温対法）」の改正ポイント

- (1) 正式名称：「地球温暖化対策の推進に関する法律」（平成 10 年 10 月制定・平成 20 年 6 月改正）
- (2) 法律の趣旨：京都議定書に掲げる目標達成のためにすべき計画を策定する。  
具体的には、地球温暖化対策推進の基本的方向、各主体（国・都道府県・市町村）の講ずべき対策を定める。
- (3) 具体的施策：「温室効果ガス排出量の算定・報告・公表制度」
- (4) 改正法の適用年度：平成 22 年度報告（平成 21 年度排出量）
- (5) 新旧対照表

### ポイント

- 報告義務の対象範囲が拡大
- テナントには、全てのエネルギー使用量の報告義務が生じたため、オーナーは、テナント専用部のエネルギー使用量の情報提供が必要

改正前	改正後
<p>一定規模以上の事業所について温室効果ガスの排出量を算定し、国に報告することを義務付け、国がデータを集計・公表。</p> <p>* 一定規模以上の事業所とは、CO2 排出量が原油換算エネルギー使用量合計で 1,500k1/年以上となる事業所</p>	<p>対象範囲を拡大し、事業者・フランチャイズチェーン単位（特定排出者）で温室効果ガスの排出量を算定し、国に報告することを義務付け、国がデータを集計・公表。</p> <p>* 特定排出者とは、全ての事業所の CO2 排出量が原油換算エネルギー使用量合計で 1,500k1/年以上となる事業者</p>
<p>テナントビルのエネルギー使用量の報告範囲は、「テナント専用部のうち、</p>	<p>テナントビルのエネルギー使用量の報告範囲は、「テナントはエネルギー管</p>

<p>テナント側にエネルギー管理権原がある設備のエネルギー使用量はテナント側に報告義務があり、オーナー（デベロッパー）は、テナント専用部以外の部分について報告義務がある。」</p> <p>*エネルギー管理権原とは、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</p>	<p>理権原の有無に関わらず、テナント専用部の全てのエネルギー使用量について報告義務があり、オーナー（デベロッパー）は、テナント専用部以外の部分について報告義務がある。」となり、従って、オーナー（デベロッパー）は、テナントに対し、テナント専用部のエネルギー使用量について可能な範囲で情報提供が必要となる。</p>
---	--

## 2. 「エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）」の改正ポイント

- (1) 正式名称：「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（昭和 54 年制定、平成 20 年 6 月改正）
- (2) 法律の趣旨：もともとは、石油危機を契機としてエネルギー資源の有効活用を目的に、工場や建築物、機械器具についてエネルギー使用の合理化に関する措置について定めた法律である。その時々の商品化された製品のうちもっともエネルギー効率の優れているものの性能水準に配慮して省エネ基準を設定するトップランナーの導入促進を促す。  
 温対法の「温室効果ガス排出量の算定・報告制度」で特定排出者が報告する CO2 の報告は、省エネ法の定期報告書を使用できるなど、温対法と省エネ法は、一対の法律と考えられる。
- (3) 具体的施策：「温室効果ガス排出量の算定・報告・公表制度」
- (4) 改正法の適用年度：平成 22 年度報告（平成 21 年度エネルギー使用量）
- (5) 新旧対照表

### ポイント

- エネルギー管理は、事業場等の管理から企業単位へ
- 特定事業者等は、エネルギー管理統括者とエネルギー企画推進者をそれぞれ 1 名選任する

改正前	改正後
<p>燃料・熱・ガス・電気などのエネルギーを一定規模以上使用する工場・事業場は、その年間のエネルギー使用量（原油換算値）を<u>工場・事業場ごとに国に届け出て、エネルギー管理指定工場の指定</u>を受ける。</p> <p>* 原油換算エネルギー使用量合計で3,000k1/年以上：第一種エネルギー管理指定工場</p> <p>* 原油換算エネルギー使用量合計で1,500k1/年以上：第二種エネルギー管理指定工場</p>	<p>対象を拡大し、工場・事業場ごとのエネルギー管理から、<u>企業単位</u>となる。企業全体（本社、工場、視点、営業所など）の年間のエネルギー使用量（原油換算値）が合計して1,500k1以上であれば、そのエネルギー使用量を企業単位で国に届け出て、<u>特定事業者の指定</u>をうける。</p> <p>また、コンビニ等のフランチャイズチェーン本部が行っている事業について、約款等の取り決めで一定の要件を満たし、かつ、加盟店を含む企業全体のエネルギー使用量（原油換算値）が合計して1,500k1以上であれば、そのエネルギー使用量を<u>フランチャイズチェーン本部が国に届け出て、特定連鎖化事業者の指定</u>をうける。</p> <p>なお、改正前のエネルギー指定管理工場の制度は、変更なく存続している。</p>
<p>エネルギー管理指定工場は、エネルギー管理者やエネルギー管理員の選任、エネルギーの使用の状況等の定期報告書や中長期計画書の提出、設備ごとのきめ細かな現場でのエネルギー管理を工場・事業場単位で行うことを義務付け。</p>	<p>特定事業者及び特定連鎖化事業者は、<u>エネルギー管理統括者（企業の経営に発言権を持つ役員クラス）とエネルギー管理企画推進者（エネルギー管理統括者を実務面で補佐する者）</u>をそれぞれ1名選任することが義務付けられている。</p>

年間エネルギー使用量が1,500k1以上となる事業者の目安

小売店舗	約3万㎡以上	コンビニエンスストア	30～40店舗以上
オフィス・事務所	約600万kwh/年以上	ファーストフード店	25店舗以上
ホテル	客室数300～400規模以上	ファミリーレストラン	15店舗以上
病院	病床数500～600規模以上	フィットネスクラブ	8店舗以上

### 3. 「東京都環境確保条例」の改正ポイント

- (1) 正式名称：「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 12 月制定、平成 20 年 7 月改正）
- (2) 法律の趣旨：旧東京都郊外防止条例を全面的に改正した条例で、都民の安全な生活環境の確保を図ることを目的にしている。工場郊外関連規制や化学物質の適正管理、建築物の環境負荷低減、自動車公害対策の規制を盛り込んでいる。
- (3) 新旧対照表

#### ポイント

##### ■温室効果ガス排出総量削減義務

(義務違反)

第一段階 削減する措置命令

第二段階 措置命令違反の場合

- ・ 罰金（上限 50 万円）
- ・ 氏名公表
- ・ 知事が必要量を調達し、その費用は違反者に請求

##### ■排出量取引制度の創設と活用

##### ■ビルオーナー（デベロッパー）が削減義務対象の基本

- ①すべてのテナントに、オーナーの削減対策に協力する義務、
- ②特定のテナント事業者は、テナント事業者独自の対策計画書を作成・提出し、対策を推進する義務

##### ■中規模事業所の「地球温暖化対策報告書制度」による提出義務

改正前	改正後
エネルギー使用の多い事業者は、二酸化炭素等の温室効果ガスの排出抑制を目標とした地球温暖化対策計画書を知事に提出し、自ら公表する。	(1) 大規模事業所向け「温室効果ガス排出総量削減義務と排出量取引制度」 温室効果ガスの排出量が相当程度大きい事業所の所有者は、基準となる

<p>*燃料等の使用量が原油換算で年間1,500k1以上又は年間600万kw時以上の事業者</p>	<p>排出量に対して、削減期間中の排出量を一定程度以上削減する義務が生じる。</p> <p>また、削減義務の履行手段としては、自らの削減以外に<u>排出量取引の活用</u>を認めている。</p> <p>さらに、<u>削減義務が未達成の場合は、第一段階として不足分を削減する措置命令（義務違反による加算分を含む）が、第二段階として措置命令違反の場合には罰金（上限50万円）、氏名公表、知事が代わって必要量を調達し、その費用は違反者に請求される。</u></p> <p>*温室効果ガスの排出量が相当程度大きい事業所とは、<u>燃料、熱及び電気の使用量が、原油換算で年間1,500k1以上の事業所</u></p>
	<p>テナントビルにおいては、ビルオーナー（デベロッパー）を義務対象の基本とするが、</p> <p><u>①すべてのテナント事業者には、オーナーの削減対策に協力する義務、</u></p> <p><u>②特定のテナント事業者には、テナント事業者独自の対策計画書を作成・提出し、その計画に基づき対策を推進する義務が生じる。</u></p> <p>*特定のテナント事業者とは、毎年5月末時点において、延床面積5,000㎡以上を使用しているテナント事業者、又は、延床面積にかかわらず、前年6月1日からの1年間の電気の使用量が600万kwh以上の事業者。</p>
	<p>(2) 中規模事業所向け「地球温暖化対策報告書制度」</p> <p>本制度は、同一事業者が都内に設置している中規模事業所等（前年度の原油換算エネルギー使用量が30k1以上1,500k1未満の事業所等）の前年度の原油換算エネルギー使用量の合計が年</p>

	<p>間 3,000k1 以上になる場合、報告書を取りまとめて提出し、公表する義務が生じる。また、フランチャイズチェーン等の連鎖化事業者も一定に条件に該当する場合には、報告書提出の義務が生じる。</p> <p>*一定条件とは、</p> <p>1) 加盟店から燃料等の使用状況に関する報告をうけることができる。</p> <p>2) 約款などに加盟社が用いる機器について以下の定めがある</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空気調和設備の機種、性能又は使用方法</li> <li>・冷凍機器又は冷蔵機器の機種、性能又は使用方法</li> <li>・照明器具の機種、性能又は使用方法</li> <li>・調理用機器又は加熱用機器の機種、性能又は使用方法</li> </ul>
--	--

第 1 期削減期間・削減義務率など			
削減計画期間	5 年間 第一計画期間：2010～2014 年度 第二計画期間：2015～2019 年度 以後、5 年間ごとの期間		
削減義務の開始	2010（平成 22）年 4 月		
基準排出量	2002-2007 年度までの間のいずれか連続する 3 カ年度の平均排出量から設定		
削減義務率	区 分	削減義務率	
	I-1	オフィスビル等（*1）と地域冷房施設 （区分 I-2 に該当するものを除く）	8 %
	I-2	オフィスビル等（*1）の内、地域冷房を多く利用している（*2）事業所	6 %
	II	区分 I-1、I-2 以外の事業所（工場等（*3））	6 %
<p>*1 オフィスビル、官公庁庁舎、商業施設、宿泊施設、教育施設、医療施設等</p> <p>*2 事業所の全エネルギー使用量に占める地域冷暖房から供給されるエネルギーの割合が 20%以上</p> <p>*3 工場、上下水施設、廃棄物処理施設等</p>			

	削減に向けた対策の推進の程度が特に優れた事業所については、削減義務率を 1/2 又は 3/4 に軽減
--	--

### Ⅲ. SCにおける温対法・省エネ法、東京都環境確保条例の対応

#### 1. 基本的考え方

SCにとって環境問題、特にCO2削減への取り組みは法的規制がないとしても重要な課題であるが、平成22年度から改正・施行される「温対法・省エネ法、東京都環境確保条例」は、ディベロッパ・テナントの経営に大きな影響を与えるため、喫緊の問題として対応する必要がある。

従って、改正法・条例の施行後、ディベロッパー又はSCマネジメント会社におかれては、この「ガイドライン」に沿って、速やかにテナント会や店長会を通じて「説明会」を開催することをお勧めする。

#### ポイント1

- (1) 改正温対法・省エネ法の新たな課題としては、かなりの数のテナントが特定排出者（特定事業者）となることである。これによって、各テナントは自店で使用するエネルギー量を把握し、主務官庁に報告しなければならない。テナント部分のエネルギー量の把握についてはディベロッパーの協力が必要となる。

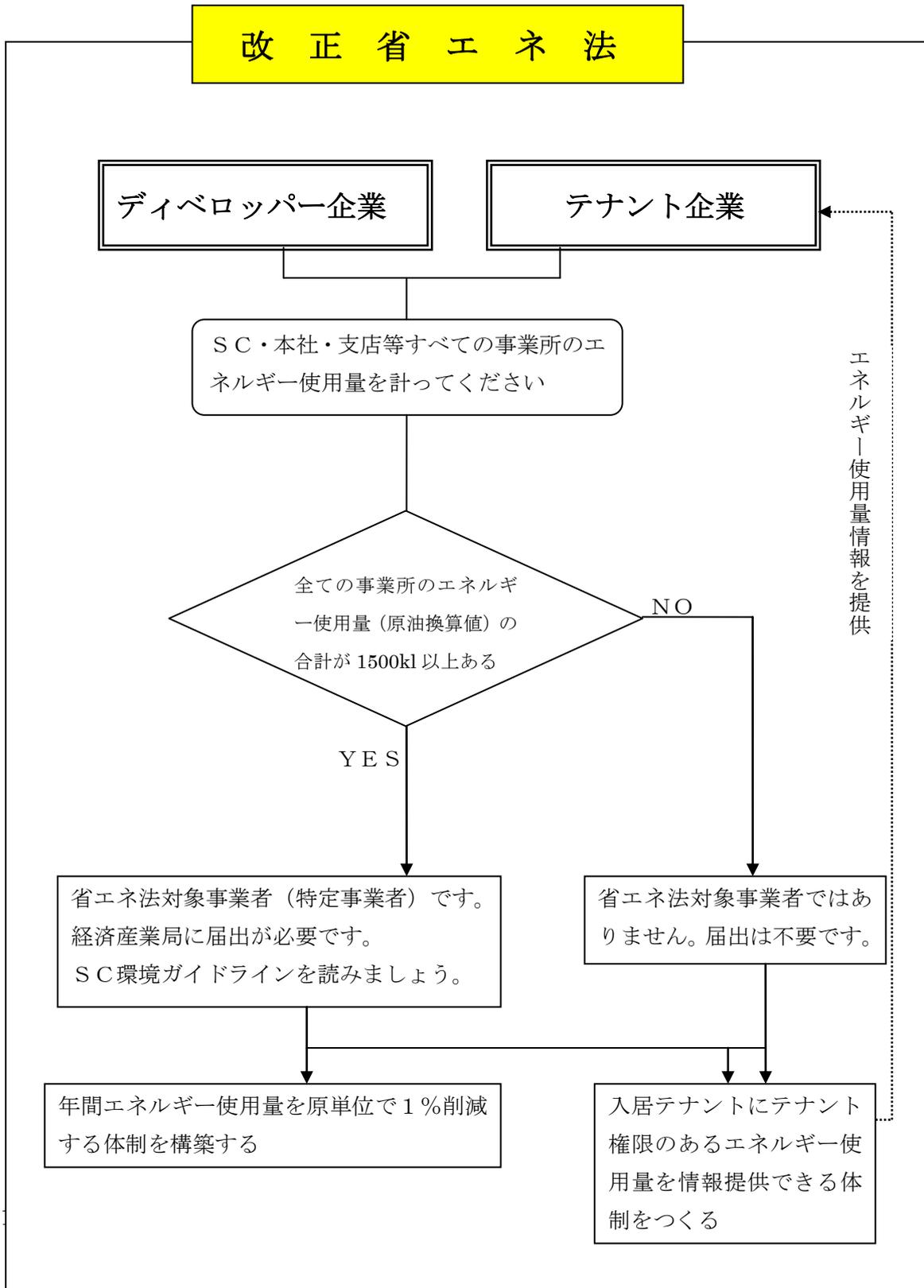
#### ポイント2

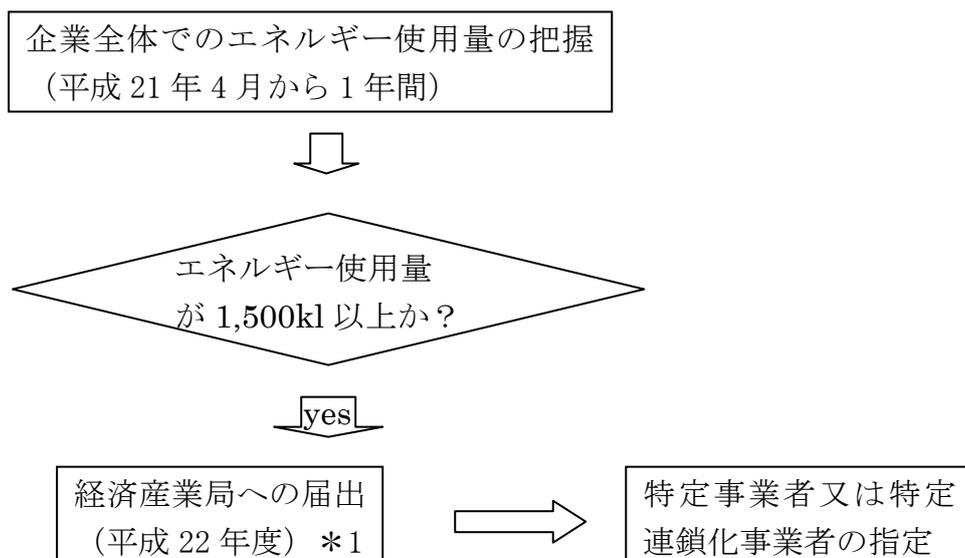
- (2) 一方、改正東京都環境確保条例の新たな課題としては、CO2削減はテナント専用部分を含んでビル全体で行わなければならない。さらに、決められた削減量を達成できなければ、罰則がディベロッパーに課せられる。そのため、CO2削減対策を講じるに当たっては、入居テナントの協力が必

要となる。

## 2. SCとしての対応ガイドライン

### (1) 温対法・省エネ法におけるSC所有者等とテナント協力





【\*1 届出をしなかった場合、又は虚偽の届出をした場合、50 万円以下の罰金】

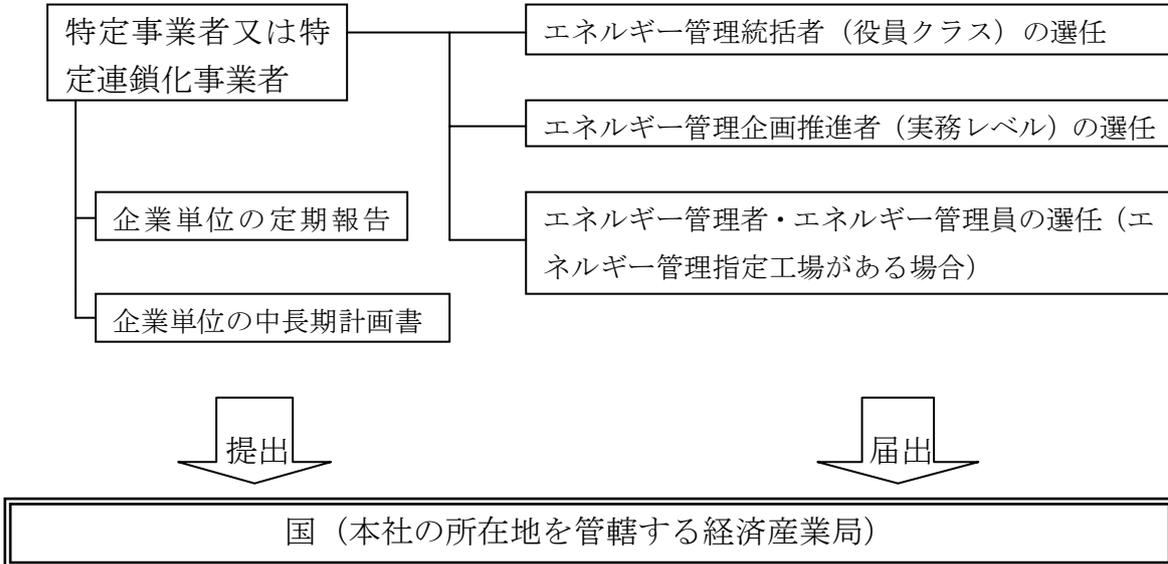
ポイント 1 : エネルギー使用量の把握の仕方

1)平成 21 年 4 月から、1 年間、すべての工場・事業所のエネルギー使用量（原油換算値）を把握する。（例：電気・ガスについては、毎月の検針票に示される使用量を把握）

2) エネルギー使用量を次の考え方で、原油換算値へ換算する。

- ①使用した燃料・熱・ガス・電気ごとに全社の年間の使用量を集計する。
- ② ①の使用量に燃料の発熱量、熱の系数、電気の換算系数を乗じて熱量（GJ）を求めた後、合計して年間に使用したエネルギー量（熱量合計、GJ）を求める。
- ③ ②の年間の使用熱量合計（GJ）に 0.0258（原油換算 kl/GJ）を乗じて年間のエネルギー使用量（原油換算値）を求める。

ポイント2：届出等の手続き



\*注1：エネルギー管理統括者等とは、

選任すべき者	役割		選任・資格要件	選任時期
	事業者単位のエネルギー管理	工場等単位のエネルギー管理		
エネルギー管理統括者	①経営的視点を踏まえた取組の推進 ②中長期計画のとりまとめ ③現場管理に係る企画立案、実務の統制	-	事業経営の一環として、事業者全体の鳥瞰的なエネルギー管理を行い得る者（例えばCSR担当役員等）	選任すべき事由が生じた日以後遅滞なく選任
エネルギー管理企画推進者	エネルギー管理統括者を実務面から補佐	-	エネルギー管理士 <sup>③</sup> 又はエネルギー管理講習修了者 <sup>④</sup>	選任すべき事由が生じた日から6ヶ月以内に選任（エネルギー管理企画推進者のみ平成22年度は指定後9ヶ月以内）
エネルギー管理者	-	第一種エネルギー管理指定工場等に係る現場管理（第一種指定事業者を除く）	エネルギー管理士 <sup>③</sup>	選任すべき事由が生じた日から6ヶ月以内に選任（エネルギー管理企画推進者のみ平成22年度は指定後9ヶ月以内）
エネルギー管理員	-	第一種エネルギー管理指定工場等に係る現場管理（第一種指定事業者の場合） 第二種エネルギー管理指定工場等に係る現場管理	エネルギー管理士 <sup>③</sup> 又はエネルギー管理講習修了者 <sup>④</sup>	選任すべき事由が生じた日から6ヶ月以内に選任（エネルギー管理企画推進者のみ平成22年度は指定後9ヶ月以内）

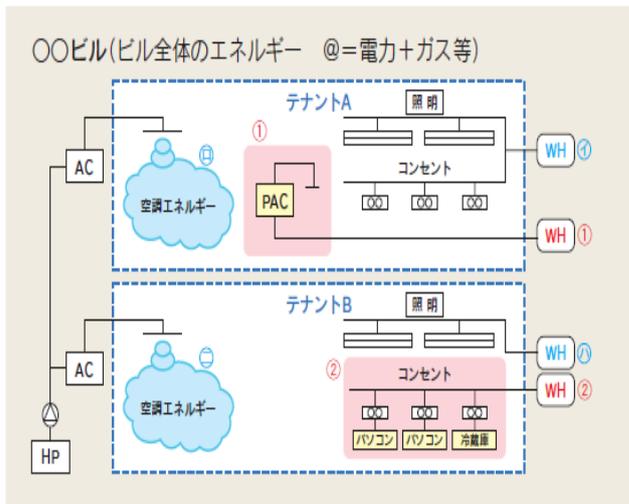
選任すべき者	事業者の区分	選任数	
エネルギー管理統括者	特定事業者又は特定連鎖事業者	1人	
エネルギー管理企画推進者	特定事業者又は特定連鎖事業者	1人	
エネルギー管理者	① 第一種エネルギー管理指定工場等のうち、 コークス製造業、電気供給業、ガス供給業、 熱供給業の場合  ② ①を除く、第一種エネルギー管理指定工場 等の場合	10万kℓ/年未満	1人
		10万kℓ/年以上	2人
		2万kℓ/年未満	1人
		2万kℓ/年以上5万kℓ/年未満	2人
		5万kℓ/年以上10万kℓ/年未満	3人
10万kℓ/年以上	4人		
エネルギー管理員	第一種指定事業者	1人	
	第二種特定事業者	1人	

ポイント3：事業者が遵守すべき判断基準

努力目標／事業者ごとに原単位年平均1%以上の低減  
業種ごとのベンチマーク

ポイント4：テナントビルの報告対象

ビルにおける報告対象のイメージ



■ テナントの設備 □ オーナーの設備 ■ テナントにエネルギー管理権原がある設備

WH:電力計 HP:ヒートポンプ AC:空調機 PAC:パッケージエアコン(持込型空調機)

(補足1)PAC、パソコン、冷蔵庫はテナントが持ち込んだ設備 (補足2)照明はオーナー所有の設備 (補足3)@はビル全体のエネルギー使用量(オーナーのみ把握)

**改正前**

オーナーは「@-①-②」を報告、  
テナントAは「①」を報告、テナントBは「②」を報告。

↓

**改正後**

オーナーは「@-①-②」を報告(改正前と同様)、  
テナントAは「④+①+③」を報告(③はオーナーからテナントに情報提供)、  
テナントBは「④+②+③」を報告(③はオーナーからテナントに情報提供)

## テナントの空調エネルギーを算出する手法

推計手法については、あくまで事業者がその状況に応じ、最も適切かつ合理的な手法を選択することが求められます。以下に推奨手法を示します

※テナントの空調エネルギーを算出する場合には、以下3つの手法が考えられます。  
※可能な限り、BEMS等を用いて計量を行い、正確な値を用いることが望ましいのですが、計量器がない場合については、手法2又は3を用いることとなります。

### 手法1

計量する手法（計量手法）

### 手法2

ビル全体のエネルギー使用量からテナント情報を考慮して案分する手法（案分手法）

### 手法3

テナントやビルの情報を考慮して推計する手法（テナント推計手法）

### 手法2の詳細

手法2-1：テナントの活動情報を考慮して案分  
手法2-2：テナントの面積を用いて案分

※可能な限り正確な値を求めるためには、手法2-1を用いることが望ましいと考えられます。  
※手法2-1については、下記の推計ツールをご活用頂くことも可能です。  
<推計ツールのダウンロードサイト>  
<http://www.eccj.or.jp/bldg-actool/index.html>

### 手法3の詳細

手法3-1：テナントの活動情報を考慮して推計  
手法3-2：類似の業態のテナントの原単位を用いて推計

※手法2-1で用いたツールをご活用頂くことも可能です。  
※手法3-2については、同様の業態の事業を行うテナントの原単位を把握している場合に、その値を用いて推計するといった手法です。例えば、同一事業者内において同様の事業を行っている場合は、そのテナントの原単位を用いることも一案となります。

## ポイント5：温対法・省エネ法におけるSC所有者等とテナント協力

特定事業者又は特定連鎖化事業者となるテナントは

エネルギー管理権原の有無に関わらず、テナント専用部の全てのエネルギー使用量を把握して届出る義務がある。オーナー（デベロッパー）は、テナントに対し、テナント専用部のエネルギー使用量について可能な範囲で情報提供が必要となる。

テナントがエネルギー管理権原を持つ、電気量、ガス量などの直接費（個別メーター管理）

+

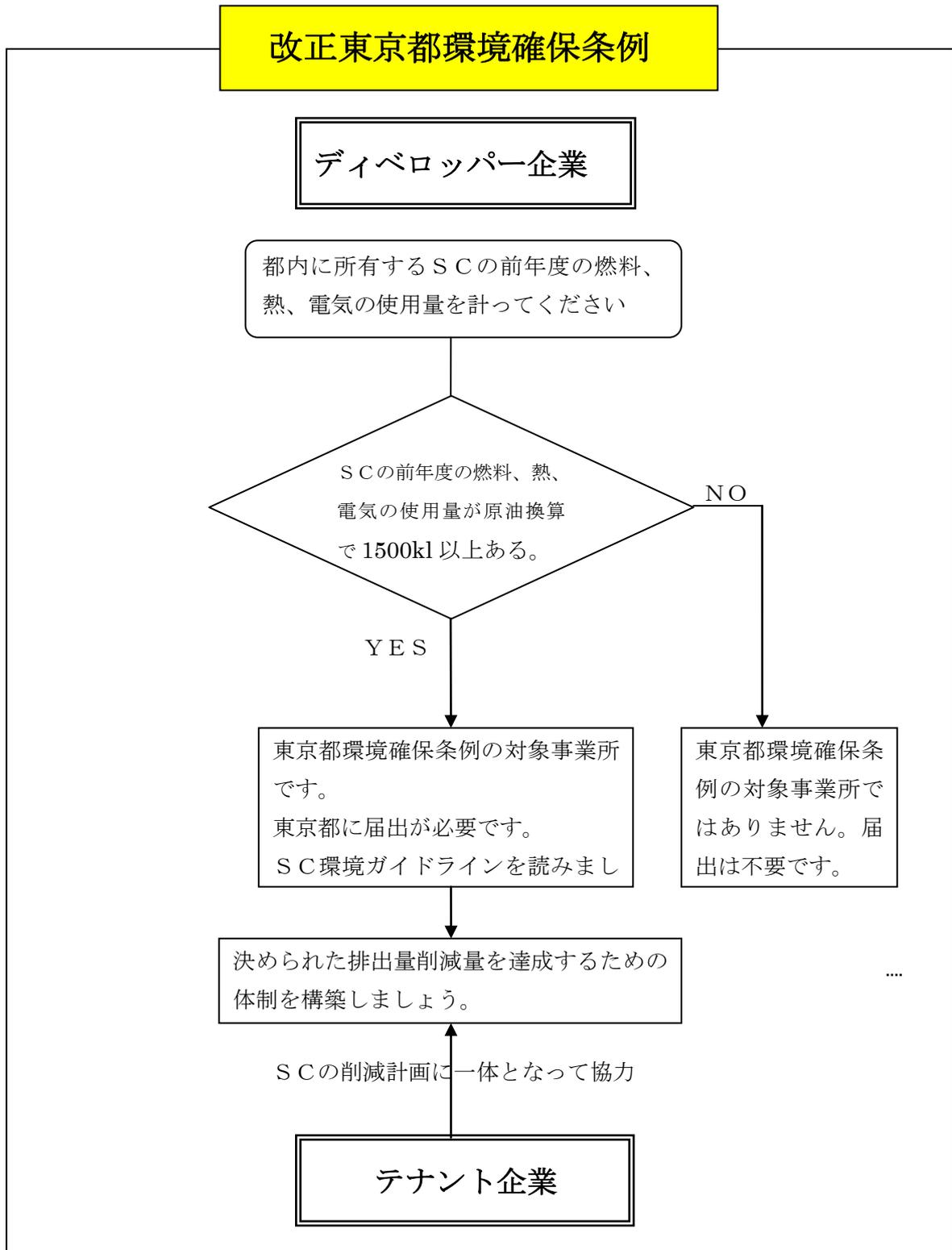
主として共益費に含まれる電気量、空調に係るエネルギー量など

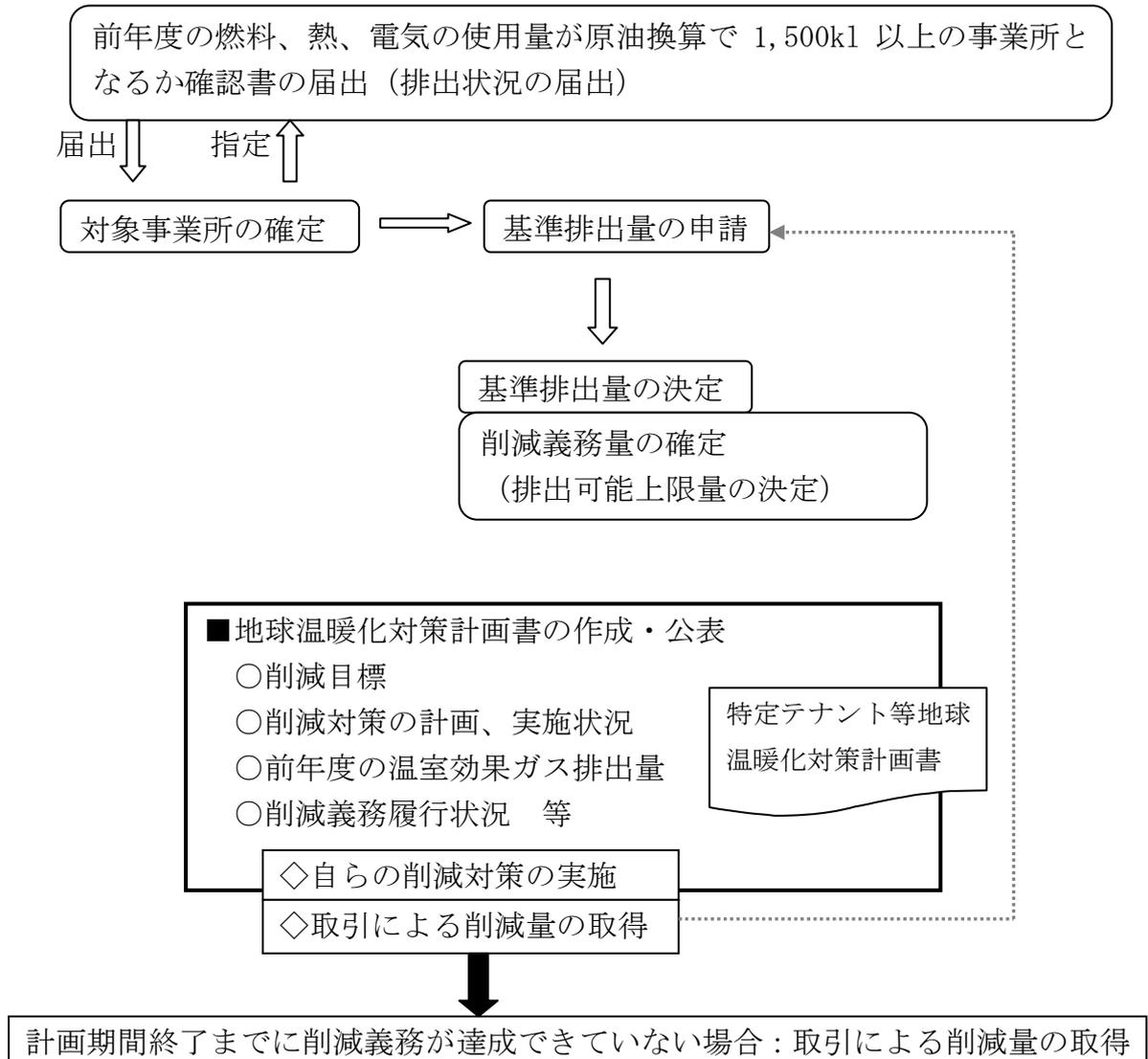
### ◆◇チェックポイント◆◇

1. ディベロッパーがテナントの直接費を個別メータで管理し、テナントから電気料、ガス料などを徴収し、電力会社など一括して支払う場合、テナントへの請求の際は、料金だけではなく使用量も記載することが必要。
2. 共益費に含まれる電気量、空調に係るエネルギー量については、按分方式等についてテナントとディベロッパーの間で、明確な取り決めが必要。
3. テナントがディベロッパーのCO<sub>2</sub>削減に協力すると共に、テナント各社のCO<sub>2</sub>削減に協力するためには、それぞれの削減計画を開示し、情報共有し、実行する体制を構築することが必要。
4. SC所有者等が特定事業者でない場合でも、テナントが特定事業者又は特定連鎖化事業者の時は、テナント専用部のすべてのエネルギー使用量の情報を開示できるような体制を整えることが必要。

## (2)東京都環境確保条例におけるSC所有者等とテナント協力

東京都環境確保条例におけるSC所有者等とテナント協力という観点から、大きく1)「温室効果ガス削減計画及び報告書制度」への年間対応と、2)新規テナント入居までの対応とに分けて整理することとした。





### 1) 「温室効果ガス削減計画及び報告書制度」への年間対応

SCとしては、改正省エネ法及び改正都条例の施行に伴い、削減計画期間において、毎年SC所有者等とテナントが協力しながら目標達成に向けて努力することになる。ここでは、所有者等とテナントが、どのように年間計画を作成するか、また、計画の提出、実行、検証機関による検証を受ける等一年間に実施すべき内容と手順についてのスケジュールとこのスケジュールを遂行するにあたっての主要なポイントを取りまとめた。

「温室効果ガス削減計画及び報告書制度」への年間対応

	SC所有者又はマネジメント会社	テナント
各SCでの対応策決定 (参考:ガイドブック)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エネルギー管理企画推進者の選任</li> <li>・温室効果ガス排出総量削減計画(前年度の排出量を登録検証機関に検証を受ける)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定のテナント事業者は、独自の対策計画書を作成</li> </ul>
↓		
テナント説明会開催 (協力要請)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナント専用部のエネルギーを含めて報告</li> <li>・専用部のエネルギー使用量について可能な範囲で情報提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・SC所有者の対策に協力する義務</li> </ul>
↓		
計画書の提出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・温室効果ガス排出総量削減計画提出</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定のテナント事業者は、独自の対策計画書提出</li> </ul>
↓		
中間評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・削減計画の進捗状況、課題整理</li> </ul>	
↓		
報告書の作成・提出 実績の確定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・報告書の作成・提出</li> <li>・実績及び課題整理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・独自の報告書の作成・提出</li> <li>・実績及び課題整理</li> </ul>
↓		
翌年度計画の策定 (説明会・協力要請)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前年度課題を踏まえ、目標・計画作成前年度の排出量を登録検証機関に検証を受ける)</li> <li>・実績及び目標・計画説明、意見交換</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・独自の対策計画書提出</li> </ul>

## ポイント1：総量削減義務の対象者

### 削減義務者

- 対象となる事業所の所有者（原則）
- 下記の事業者が、都に届け出た場合には、所有者に代わって、又は所有者と共同で義務を負うことが可能

- ・大規模設備改修を実施する権限を有している事業者
  - ・区分所有物件における管理組合法人
  - ・信託物件における受益者（特定目的会社、合同会社、投資法人などを含む。）
  - ・投資法人、特定目的会社等の所有物件について管理処分業務等の委託を受けた者
  - ・信託物件について指図の権限の委託を受けた者
  - ・PFI 事業における特別目的会社
  - ・特定テナント等事業者☆
  - ・事業所の排出量の5割以上を排出しているテナント事業者☆
  - ・複数のテナント事業者（事業所の排出量の1割以上を排出している者に限る。）が合計で事業所の排出量の5割以上を排出している場合の、その複数のテナント事業者☆
- \*：☆を付けた者は、所有者と協働の義務者となる場合に限る。

## ポイント2：削減義務量の考え方

$$\boxed{\text{基準排出量}} \times \boxed{\text{削減義務率}} \Rightarrow \boxed{\text{削減義務量}}$$

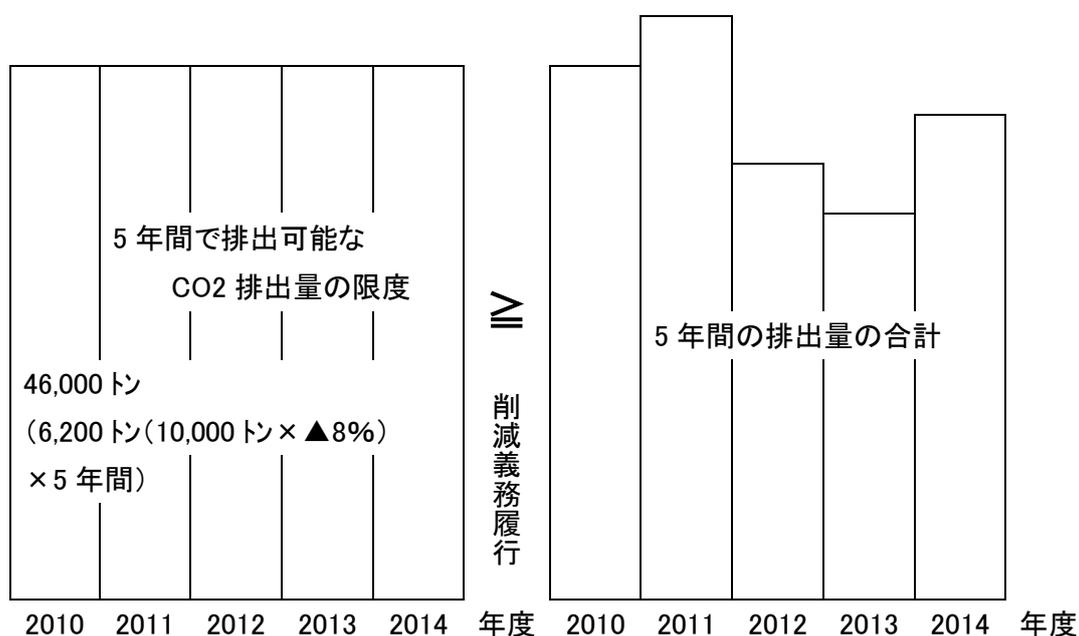
\*5年間（2010～2014年度）の排出量を、上記で定めた排出可能上限量以下に！

基準排出量とは、

原則、2002年度から2007年度までの間のいずれか連続する3カ年度の平均とする。（どの3カ年度とするかは、事業者が選択できるが、排出量については東京都登録検証機関の検証が必要になる）

【削減義務量の考え方：例】

- 基準排出量：10,000 トン
- 第1計画期間の削減義務率：▲8%削減



ポイント3：総量削減手段

基本は、高効率なエネルギー消費設備・機器への更新や運用対策の推進などによる削減

+

排出量取引

- ①超過削減量：対象事業所が義務量を超えて削減した量
  - ②都内中小クレジット：都内中小規模事業所の省エネ対策による削減量
  - ③再エネクレジット：再生可能エネルギー環境価値（グリーンエネルギー証書、生エネルギー電力等を含む）
  - ④都外クレジット：都外の大規模事業所の省エネ対策による削減量
- ☆①～④の量は、検証を経て、都に認定されることが必要（グリーンエネルギー証書を除く）

## ポイント4：推進体制の整備

対象事業所は、推進体制を整備するために

1. 地球温暖化対策統括マネージャーの選任（必須）＜1名＞
2. 地球温暖化対策テクニカルアドバイザーの選任（任意）
3. 推進責任者、推進員の選任（必須）

が必要です。

### ●地球温暖化対策統括マネージャー

#### 1) 要件

統括マネージャーは、総務、財務、環境等の部署の責任者から選任し、東京都が実施する地球温暖化対策管理者講習会の修了者でなければならない。

#### 2) 役割

- ①温暖化対策の計画のとりまとめとその実施に関する責任者
- ②設備投資を伴う削減対策の実施に関する判断を行う。
- ③推進責任者に計画の作成、対策の実施等を指示し、温暖化対策を推進する。
- ④計画作成、計画の見直しにテクニカルアドバイザーを参画させる。

### ●地球温暖化対策テクニカルアドバイザー

#### 1) 要件

省エネルギー診断を行う能力を有する者のうち、つぎの2つの要件をすべて満たす者

- ①級建築士、技術士、エネルギー管理士、建築設備士の技術資格のいずれかを有する者
- ②東京都が実施する地球温暖化対策管理者講習会の修了者

## 2) 役割

- ①統括マネージャー等に技術的な助言を継続的に行う。
- ②技術責任者として、推進責任者や推進員に対し、計画作成、計画の見直し、対策の実施に際し以下を行う。
  - ・事業所の設備・施設の稼動条件等を踏まえた対策の実施可能性の判断等
  - ・各設備機器のエネルギー使用量の把握や推計、対策効果の推計、費用の算定、対策効果の検証等についての提案、技術的な精査、指導・助言

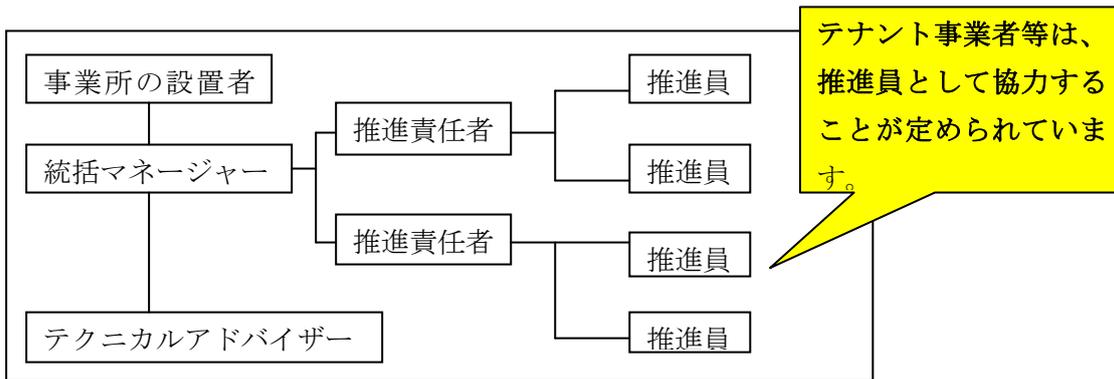
## 3) その他

テクニカルアドバイザーは、統括マネージャーが兼務することができる。また、都に登録した「地球温暖化対策ビジネス事業者」等、要件を満たす事業者に外部委託することもできる。

### ●推進責任者、推進員

推進責任者、推進員は、統括マネージャーの下で、以下を行う。なお、推進責任者は担当部門における温暖化対策の責任者であり、事業所の実情にもよるが、管理職が相当する。

- ①当部門における計画の作成、対策の実施と進捗状況の把握
- ②適切な設備機器の運転・保全とエネルギー管理
- ③対策効果の把握・検証、計画の見直し
- ④普及啓発、教育活動の実施



ポイント5：温室効果ガス排出総量削減計画

(1) 計画書作成の流れ

1. 基準排出量の算定

計画期間前の3ヵ年度（基準年度）におけるエネルギー使用量から、温室効果ガスの排出量を算出し、その平均を基準排出量とする。
2. 基本方針の策定

対象事業所は、地球温暖化対策を推進する上での基本的な方針を定める。
3. 推進体制に整備

温暖化対策の統括責任者である地球温暖化対策統括マネージャーの選任など、温暖化対策を推進する組織体制を整備
4. 削減対策の選定

「点検表」等に基づき現状を把握し、実施可能な削減対策（基本対策、目標対策）を選定
5. 削減目標の選定

削減効果（見込み）を算定しつぎの2つの目標を設定  
 計画削減率・・・基本対策及び目標対策による削減効果  
 目標削減率・・・目標対策による削減効果

地球温暖化対策計画書の主な記載事項

- a) 地球温暖化対策事業者等の概要【公表対象】
- b) 計画期間、温室効果ガスの総基準排出量【公表対象】
- c) 地球温暖化の対策の推進に関する基本方針等、推進体制【公表対象】
- d) 工場・事業場の設備等に係る温室効果ガスの排出状況【公表対象】
- e) 工場・事業場の設備等に係る温室効果ガスの排出の抑制に係る目標、措置【公表対象】
- f) 事業所内で実施する温室効果ガスの排出の抑制に係るその他の措置【公表対象】
- g) 自動車等に係る温室効果ガスの排出の状況等【公表対象】
- h) 事業所外で実施する温室効果ガスの排出の抑制に係るその他の措置【公表対象】
- i) 温室効果ガスの排出の抑制に係る措置の計画状況に関する自己評価【公表対象】
- j) 工場・事業場の設備等に係る温室効果ガスの排出の抑制に係る措置のスケジュール
- k) 地球温暖化の対策の推進体制等に関する事項

(2) 削減対策の分類

<b>【基本対策】</b> 事業所が基本的に取り組むべき対策として、都が指針別表第4で定めた対策（具体例は点検表等を参照）	運用対策	設備・機器の運用改善に関する対策
	設備導入等対策	投資回収年数が、概ね3年以内の一般的に取り組み可能な対策
<b>【目標対策】</b> 都が定めた基本対策以外の対策で、事業所が積極的に取り組む対策	事業所独自の対策や先進的な対策 再生可能エネルギーを活用した対策 エネルギー起源CO <sub>2</sub> 以外の温室効果ガスの削減対策	

(3) 中間報告書

- 1 計画書を提出した事業所は、計画期間の中間年度（3年度目）の6月末までに中間報告書を提出
- 2 事業所は、中間報告書をインターネットなどで公表

中間報告書の主な記載事項

- a) 地球温暖化対策事業者等の概要
- b) 計画期間
- c) 温室効果ガスの総排出量の状況
  - ①計画初年度から前年度までの温室効果ガスの排出量の推移
- d) 工場・事業場の設備等に係る温室効果ガスの排出状況と削減対策の実施状況（総括）
  - ①基本対策、目標対策の進捗状況
  - ②目標対策の推計実績削減率（A B-2 5ページ参照）
- e) 自動車等に係る温室効果ガスの排出状況及び削減対策の実施状況（総括）
- f) 削減対策の実施状況等に関する自己評価
- g) 工場・事業場の設備等に係る削減目標の達成状況（個表）
- h) 事業所内で実施するその他の削減対策の実施状況
- i) 自動車等に係る削減対策の実施状況及び目標の達成状況（個表）
- j) 事業所外で実施する削減対策の実施状況
- h) 工場・事業場の設備等に係る削減対策のスケジュール及び実施状況（個表）
  - ①完了した対策ごとの削減量(t)
  - ②対策ごとの計画に対する達成度
  - ③計画通りに実施できなかった対策の延期理由、今後の実施予定、取りやめの理由

ポイント6：第三者機関による検証

各SCが、「地球温暖化削減計画書」を提出するに当たっては、下記の3点について東京都が指定した登録検証機関（第三者機関）の検証が必要となる。（有料）

- ①過去3年分のエネルギー使用量（指定に係る確認書の届出）
- ②基準排出量（基準排出量の申請）
- ③前年度の排出量（毎年の計画書）

<登録検証機関の検証が必要な事項>

(1) 排出量に関する検証

義務	時期	検証の対象	主な検証のポイント		想定費用
			事業所の範囲、監視点	エネルギー使用量、CO2排出量	
○	初めて制度の対象になるとき*1(指定に係る確認書の提出)	対象事業所の規模要件（最大で過去3年度分のエネルギー使用量） （平成21年度より対象となる事業所は過去1年分のみ）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業所の範囲が適正であること</li> <li>・監視点が網羅されていること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エネルギー使用量等の値が伝票等の記録と一致していること</li> </ul>	合わせて50万円程度の見込*2
			図面や現場調査で確認	電気料金請求書等で確認	
○	削減義務開始時（基準排出量の申請）	基準排出量（基準年度の各年度の特定温室効果ガスの排出量）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・（状況の変更がないか）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エネルギー使用量の値が伝票等の記録と一致していること</li> <li>・CO2排出量への換算に計算誤りがないこと等</li> </ul>	
○	毎年度（計画書の提出）	前年度の排出量（特定温室効果ガスのみ）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・（状況の変更がないか）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エネルギー使用量の値が伝票等の記録と一致していること</li> <li>・CO2排出量への換算に計算誤りがないこと等</li> </ul>	20万円程度の見込*2
△	その他ガスの削減量を総量削減義務に利用するとき	その他ガス削減量	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他ガスの排出原の特定</li> <li>・その他ガスの排出に係る計測が精度の高いものであること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他ガスの排出に係る値が伝票等の記録と一致していること</li> <li>・CO2排出量への換算に計算誤りがないこと等</li> </ul>	上記以外のコストを要する見込

義務欄の○：提出義務 △は希望者のみ

\*1：2009年度の提出書類に限っては、検証結果の添付は不要。2010年度以降は検証結果の添付が必要。

\*2：使用する燃料の種類の数、対象事業所内における帳票の整理状況等により、検証費用は増減する。

## (2) 優良特定地球温暖化対策事業所の認定に関する検証

義務	時期	事項	主な検証ポイント
△	優良事業所として申請するとき	優良事業所の基準に該当すること	・優良事業所の基準に定める運用対策を実施しているか ・優良事業所の基準に定める設備機器を導入しているか など

## (3) クレジット（都内中小クレジット・再エネクレジット（電気等環境価値保有量）・都外クレジット）の認定に関する検証

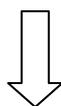
義務	時期	事項	主な検証ポイント
△	クレジット発行申請時	クレジット発行基準に該当すること	・電気量の測定が適正に行われていること など

\*なお、検証に要する費用（料金）は、それぞれの登録検証機関が設定するものであり、都は公定価格を設定しない方針

### ポイント7：テナントが協力すべき事項

テナントビルとは、

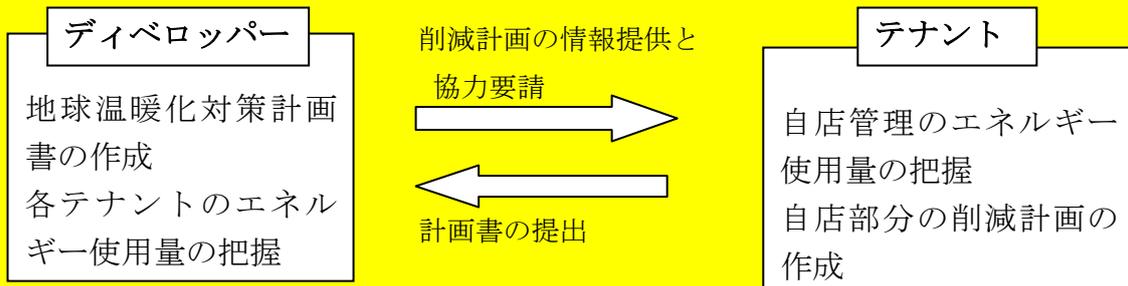
建物の設置者又は管理者以外の事業者がその一部を使用する建物（以下「テナントビル」という。）については、テナントビル全体を一事業所とします。



テナントの責務とは、

- 1 テナントビルの温暖化対策には、テナント事業者の協力が不可欠
- 2 環境確保条例は、ビルオーナーの温暖化対策へのテナント事業者の協力義務を規定
- 3 テナント事業者は、テナントビルの推進組織に推進員として参画
- 4 大規模なテナント事業者は、自らの計画書等を作成し、ビルオーナーの提出する計画書に添付

◆◇ディベロッパーとテナントの協力関係構築チェックポイント◆◇



ディベロッパーは、SC全体のエネルギー量の把握と各テナント別エネルギー量の把握を行い、それを基に作成した削減目標と削減計画を作成し、テナントに提示。



テナントは、ディベロッパーの削減計画を基に自店の削減計画を作成し、ディベロッパーに提出する（自店で管理するエネルギー使用量の把握を含む）



ディベロッパーは中間報告書作成時に、削減実績と計画のズレをチェックし、全体把握とテナント各店ごとの実績と計画のズレをチェック。テナントに情報開示



テナントは、ディベロッパーから開示された情報を基に、自店の実績と計画をチェックし、修正がある場合には、ディベロッパーと協議

<留意点>

1. テナント会、店長会を活用し、ディベロッパーのCO2削減計画の徹底と情報開示・共有を行い、協力体制を構築する。
2. テナント店舗のCO2削減に有効な技術や設備・機器情報を提供し、店舗の設備更新等の促進を図る。
3. 店長会などを通じ、CO2削減教育を行う。

4. 出店契約書（重要事項説明書を含む）、営業管理規則、内装設計指針や覚書で、エネルギー量削減を図るための条項を設ける。
5. 制度対応のために必要なコスト（例えば、検証機関に支払う費用、電気使用量などを把握するための機器導入費用）の負担方法などについて取り決めることが必要。

#### <テナント専用部分の削減方法の考え方>

テナント専用部分の削減方法の主たるものは、照明等に係る電気量と考えられる。

1. LED 照明の導入等、高効率照明設備や機器の導入・更新
2. 営業時間外（開店前・閉店後）の照度調整
3. 開店前準備・閉店後片付け時間の短縮
4. 営業時間の柔軟化（アイドルタイムの導入）

#### 2) 新規テナント入居までの都条例等への対応

新しく入居するテナントに対して、SCとして温室効果ガスの削減計画や法制度、SCとしての取り組み、テナントの協力義務等について事前に説明するとともに協力体制について説明する必要がある。以下、入居するまでの手続きについて整理したので、SCの個別事情に応じての対応をお勧めする。

### 新規テナント入居までの都条例等への対応

出店申込書の提出		
↓		
出店申込受諾		
↓		
重要事項の説明	SC所有者又はマネジメント会社 ・重要事項説明書の作成 ・重要事項説明の実施 (ガイドブック内容の説明)	テナント ・重要事項説明の承諾 (ガイドブックの手渡し)
↓		
賃貸借契約書の締結	・賃貸借契約書の作成 ・重要事項説明書との連動 ・テナント会規則、運営規則の改定 (ガイドブックとの連動)	・賃貸借契約書記載内容の承諾
↓		
内装設計協議・承認	・設計指針書の作成、説明 ・基本設計の承認 ・実施設計の承認	・設計指針書の承諾 ・基本設計図書作成 ・実施設計図書作成
↓		
内装工事監理・完了	・内装工事監理 ・竣工検査 ・竣工図面の保管	・内装工事の実施 ・竣工図面の保管

#### ①重要事項説明書の作成及び実施

テナントの入居が決定し、賃貸借契約締結に先立ち重要事項説明を行う際に、「重要事項説明書」に必要事項を記載するとともにこのガイドブックに沿って、所有者等からテナントに対し重要事項として説明を実施する。

但し、ここでいう「重要事項の説明」は、温対法、省エネ法改正、条例改正に伴い、宅建業法 35 条(重要事項の説明等)・施行令3条1項2号により、宅地建物取引業者に説明する義務が課されることとなったものではなく、共益費の算定・負担基準・負担額、罰金、排出削減義務違反、所有者等やテナントの協力

義務など、後日のトラブルを事前に防止する観点からの重要説明であることをご理解いただきたい。(資料1参照)

#### ②賃貸借契約書の条文追加等と諸規則及びガイドブックとの連動

上記「重要事項説明」に従い、賃貸借契約書に条文として記載するとともに、契約内容を営業管理規則やガイドブックまたは各SC独自の環境対策規則に連動させる。(資料2参照)

#### ③営業管理規則の修正、説明

「資料3」として「標準的な営業管理規則」記載項目を整理したが、この項目に追加、修正することが望まれるポイントを指摘したので、これを参考に各SCの営業管理規則の見直しを検討する。

また、これらの規則についての説明はもとより、日常管理業務として計画目標の達成状況や評価等について、店長会、従業員教育・研修において説明、報告、対策の検討をすることにより、SCとしての環境問題への取り組み意識向上に役立てる。

#### ④設計指針書の作成、説明

テナント入居が決定した後、所有者等としてSCの内装設計の指針をテナントに説明することになるが、設計指針の規定項目のうち、温室効果ガス削減の取り組みに対する考え方や基本方針を示すとともに、内装関連事項や設計基準規定に明示する。また、設計段階で所有者等とテナントが協議して排出量削減の努力をすることが必要である。(資料4参照)

### 3) 共益費等の算定について

共益費の算定にあたって、次のような要素を検討する必要があるが、SCの

「共益費の方式」が複雑であることに加え、排出量取引制度等の考え方や負担基準・負担額等について、それぞれのS Cの取り扱い方が異なることが想定される。従って、現段階において、このガイドラインでは共益費のモデルを示さず、共益費の増加となる要素を示すにとどめることとした。共益費は事例を収集するとともに、別途情報提供の方法を検討する。

(共益費を増加させる要素)

エネルギー管理統括者等の設置や体制整備に要する費用、事務経費、検証に要する費用、罰金、温室効果ガス排出総量削減義務違反に対するペナルティ、排出量取引制度等共益費等

資料 1

( 建 物 の 貸 借 )  
重 要 事 項 説 明 書

平成 年 月 日

借 主 様

次頁記載の不動産について、宅地建物取引業法第35条および第35条の2の規定に基づき、次のとおりご説明いたします。この内容は重要ですから、十分理解されるようお願いいたします。

※説明要領

本書面には説明内容をあらかじめ印刷した事項があり、説明文の冒頭の□欄に■印をつけた記載内容が下記の不動産について該当する説明です。

■印のない□欄、又は線で抹消した説明等は、関係ないことを示します。

取引態様	<input type="checkbox"/> 代理	<input type="checkbox"/> 媒介	
免許証番号	県 第 号	免許年月日	平成 年 月 日
主たる事務所の所在地			
商号又は名称			
	電話番号		
代表者の氏名			

説明をする宅地建物取引主任者

登録番号	( ) 第 号	氏名	Ⓜ
業務に従事する事務所		電話番号	

1. 供託所等に関する事項

宅地建物取引業保証協会の名称及び所在地	社団法人 不動産保証協会 東京都千代田区紀尾井町 3-30 全 日会館	所属地方本 部の名前及 び所在地	社団法人 不動産保証 協会 本部
弁済業務保証金の 供託所及び所在地	東京法務局 東京都千代田区九段南 1-1-15 九段第 2 合同庁舎		

## 2. 不動産の表示

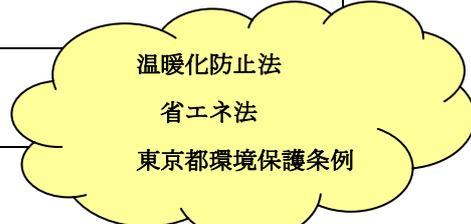
建物の名称		部屋番号	階	号室	
住居表示		登記所在地			
用途	( )	種類			
建物の構造		階建			
床面積	m <sup>2</sup>	間取り	<input type="checkbox"/> LDK	<input type="checkbox"/> DK	<input type="checkbox"/> K

## 3. 貸主の表示

住所	
氏名	

## 4. 登記記録に記載された事項 (平成 年 月 日 現在)

登記上の所有者	<input type="checkbox"/> 貸主と同じ	<input type="checkbox"/> 異なる (下記住所、氏名又は名称を参照下さい)
住所		
氏名		
所有権にかかる権利に関する事項	<input type="checkbox"/> 有	
	<input type="checkbox"/> 無	
所有権以外の権利に関する事項	<input type="checkbox"/> 有	
	<input type="checkbox"/> 無	



## 5. 法令に基づく制限の概要

法令名	<input type="checkbox"/> 新住宅市街地開発法	<input type="checkbox"/> 新都市整備法	<input type="checkbox"/> 農地法	( )
制限の内容	計画作成・削減義務率・届出義務など簡潔に記入			

## 6. 当該建物の存在する区域

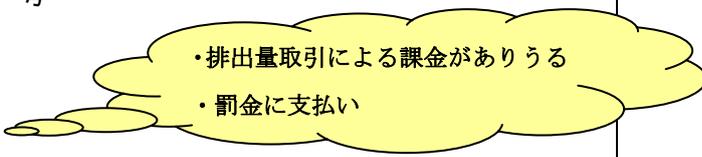
土砂災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 外 <input type="checkbox"/> 内	造成宅地防災区域	<input type="checkbox"/> 外 <input type="checkbox"/> 内
----------	---	----------	---

## 7. 飲用水・電気・ガスの供給施設の整備状況

	直ちに利用可能な施設	整備予定・負担金	備考
飲用水	<input type="checkbox"/> 公営水道 <input type="checkbox"/> 私営水道 <input type="checkbox"/> 井戸	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (平成 年 月頃) 円	
ガス	<input type="checkbox"/> 都市ガス <input type="checkbox"/> プロパン <input type="checkbox"/> 集中個別	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (平成 年 月頃) 円	
電気	<input type="checkbox"/> 電力(株)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

		(平成 年 月頃)	
排水	<input type="checkbox"/> 公共下水 <input type="checkbox"/> 個別浄化槽 <input type="checkbox"/> 集中浄化槽 <input type="checkbox"/> 汲取式	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 (平成 年 月頃) 円	

### 8. 借賃および借賃以外に授受される金額

授受の目的	金額	支払い時期	支払い方法
①・賃料	月額 円	毎月 日まで(翌月分を)	<input type="checkbox"/> 持参 <input type="checkbox"/> 振込 <input type="checkbox"/> 口座 <input type="checkbox"/> 振替
②共益費(管理費)	月額 円	備 考	
③敷金	円		
④礼金	円		
⑤保証金	円		
	円		

### 9. 契約解除に関する事項

- 1 貸主は借主において次のいずれかの事由が生じた場合 相当の期間を定めてその履行等を催告したうえで本契約を解除することができる。
- ①賃料・管理・共益費等を支払わなかった場合
  - ②借主が本契約に違反した場合
  - ③入居の申込みをする際の内容について虚偽の申し出をしたと認められた場合
- 2 貸主は借主において本物件を使用するにあたり次のいずれかの事由が生じた場合なんらの催告を要せず即時本契約を解除することができる。
- ①借主またはその同居人の行為が本物件の共同生活の秩序を著しく乱すもの、または近隣に著しく迷惑をかけるものと認められた場合
  - ②借主またはその同居人に警察の介入を生じさせる行為があった場合
  - ③借主が貸主へのなんらの通知なしに1ヶ月以上の長期にわたり所在不明となった場合
  - ④借主またはその同居人に暴力団もしくは極左・極右団体の構成員またはこれらの支配下にあるものを本物件に反復継続して出入りさせたり近隣居住者の平穏を害するおそれのある行為があった場合
  - ⑤借主またはその同居人が本物件を暴力団もしくは極左・極右団体の事務所等として使用した場合あるいは第三者に同様の目的で使用することを許諾した場合
- 3 本契約は天災・地変・火災などにより本物件を通常の用に供することができなくなった場合または将来都市計画等により本物件が収用または使用を制限され賃貸借契約を継続することができなくなった場合には当然に消滅する。

### 10. 損害賠償額の予定または違約金に関する事項

定 め	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ⇒
-----	---

### 1 1. 宅地造成の工事完了時における形状・構造等（未完成物件のとき）

本物件は未完成物件に	<input type="checkbox"/> 1 該当します（別添の資料をご参照ください）
	<input type="checkbox"/> 2 該当しません

### 1 2. 建物建築の工事完了時における形状・構造等（未完成物件のとき）

本物件は未完成物件に	<input type="checkbox"/> 1 該当します（別添の資料をご参照ください）
	<input type="checkbox"/> 2 該当しません

### 1 3. アスベスト(石綿)使用調査の内容に関する事項

アスベスト(石綿)使用調査の有無と内容等	<input type="checkbox"/> 有	本物件のうち建物について、アスベスト(石綿)使用の有無に関する調査結果の記録が保存されているかについて、売主(管理組合、貸主・管理会社)に問い合わせたところ、別添の通り、売主(貸主)の依頼に基づき行われた調査の記録が保存されています。
	<input type="checkbox"/> 無	本物件には石綿含有建材または吹き付け石綿等が使用されている可能性があります。売主において専門業者による調査は行っておりませんので、その使用の有無については不明とのことです。本物件に上記建材等が使用されていた場合、将来的な増改築またはリフォーム工事および建物解体工事などの際に、これらの石綿を飛散させないよう「石綿障害予防規則(平成17年厚生労働省令第21号)」等の関係法令等に則り専門業者による適切な工事・施工管理および産業廃棄物の処理が必要となります。したがって、その処理にかかる費用が発生するため、通常の施工費にくらべ過大となる可能性があります。

### 1 4. 耐震診断に関する事項

耐震診断の必要性	<input type="checkbox"/> 該当します	昭和56年5月31日以前に新築工事に着工した建物は対象
	<input type="checkbox"/> 該当しないので説明を省略します	
耐震診断の内容等	本物件のうち建物について、耐震診断の記録の有無を売主(貸主・転賃借における所有者)に問い合わせたところ、別添の通り、診断機関名の耐震診断結果(住宅性能)評価書の写しが保存されています。	
	診断機関名	

### 1 5. 契約期間および更新に関する事項

契約期間	<始期>	年	月	日	年間	終身建物賃貸借契約
------	------	---	---	---	----	-----------

	<終期> 年 月 日	
更新に関する事項	居住用建物賃貸借契約書第2条を参照下さい	

### 16. 専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約等の定め

制限項目	1) 用途制限	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有⇒ <input type="checkbox"/> 住居専用 <input type="checkbox"/> 事務所専用 <input type="checkbox"/> 店舗専用 <input type="checkbox"/> ( )
	2) ペット飼育の制限	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有⇒
	3) 改修工事等の制限	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有⇒
	4) 音響機器等の制限	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有⇒
	5)	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有⇒
備考		

### 17. 金銭貸借の斡旋

斡旋の有無	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	斡旋内容	
金銭貸借が成立しないときの措置			

### 18. 支払金または預り金の保全措置の概要

保全措置を講じるかどうか	<input type="checkbox"/> 講じる <input type="checkbox"/> 講じない
保全措置の内容	

### 19. 建物の設備の整備の状況（完成物件のとき）

建物の設備	有 無	型式・内容等	備 考
電気	<input type="checkbox"/> 有	100V ( ) メータ (専用・ )	
ガス	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	メータ (専用・ )	
コンロ	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> ガス <input type="checkbox"/> 電気	
台所	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	流し・調理台・オープン・換気扇・レンジ フード	
トイレ	<input type="checkbox"/> 有	水洗・汲取り (下水管・浄化槽) 浴室と (一 体・別)	
浴室	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	シャワー ( <input type="checkbox"/> 付 <input type="checkbox"/> 無 )	
洗面所	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	洗面器・鏡	
給湯	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 有 (厨房・浴室・洗面・洗濯・ ) <input type="checkbox"/> 無 個別給湯器 ( <input type="checkbox"/> 電気 <input type="checkbox"/> ガス )	
冷暖房	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	配管スリーブ ( <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 ) エアコン ( 台 ) ・セントラルヒーティ ング	
照明	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
備付家具	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	下駄箱・クローゼット・冷蔵庫	

エレベーター	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	( )人乗り ( )基	
電話設置	<input type="checkbox"/> 可 <input type="checkbox"/> 不可		
インターネット	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
ケーブルテレビ	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
BS・CS放送	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
共聴設備	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	TV アンテナ (VHF・UHF・BS・CS・ )	
駐車場	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	利用 ( <input type="checkbox"/> 可月額 円・ <input type="checkbox"/> 不可)	
駐輪場	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	利用 ( <input type="checkbox"/> 可月額 円・ <input type="checkbox"/> 不可)	
地デジ対応	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		
	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		

## 20. 管理の委託先等

管理の形態	<input type="checkbox"/> 全部委託管理 <input type="checkbox"/> 一部委託管理 <input type="checkbox"/> 自主管理	
管理の委託先	商号または名称	
	マンション管理業者登録番号	
	主たる事務所の所在地	
	取扱支店・営業所	
	電話番号	( )
	管理業務内容	管理委託契約書を参照下さい

## 21. 敷金およびその他の一時金の精算に関する事項

	
2.	7.
3.	8.
4.	9.
5.	10.
備考	

宅地建物取引主任者から宅地建物取引主任者証の提示を受け、宅地建物取引業法第35条および第35条の2の規定に基づく重要事項の説明を受けました。上記重要事項の内容については、理解し承いたしました。

平成 年 月 日

借主住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 印

第1条（出店契約の場所）	契約面積・添付図面赤斜線表示
第2条（出店場所の変更）	リニューアル計画に協力
第3条（営業種目及び取扱商品）	営業種目及び取扱商品の品目
第4条（出店場所の使用法）	営業管理規則に従う
第5条（出店契約の期間）	期間満了6ヶ月前までに意思表示
第6条（使用料）	定額使用料・変動使用料
第7条（共益費等の諸経費）	使用料の外の費用を負担
第8条（敷金）	敷金の預託
第9条（売上げ預かり金）	売上金および預かり金の内容
第10条（売上げ預かり金の精算）	毎月15日および末日に締め切り
第11条（禁止事項）	権利譲渡・営業種目等の無断変更など
第12条（甲の承諾を要する事項）	造作、設備、模様替え等原状を変更等
第13条（規則の遵守）	営業管理規則および諸規程に従い営業
第14条（乙が甲に届出をなすべき事項）	代表者、商号、店名、住所、営業目的 店長、支配人等の変更
第15条（営業及び決算内容の報告義務）	営業の状態、業務の処理、経理内容等についていつでも報告を求めることができる
第16条（乙の管理責任）	共用部分、共用施設等の善管注意義務
第17条（修繕）	通知義務、費用負担等
第18条（内装工事・模様替）	内装工事は工事区分表に基づき実施
第19条（損害賠償の義務）	
第20条（立入り検査等）	出店場所への立入り検査等
第21条（免責）	地震・火災・風水害・盗難・偶発事故等
第22条（契約の消滅）	天災地変その他不可抗力
第23条（解約の申入れ）	解約申入れは6ヶ月前
第24条（契約の解除）	履行を催告期限と契約解除
第25条（明渡及び原状回復義務）	出店場所の明渡返還等
第26条（公租公課）	公租公課の負担
第27条（損害保険の付保）	出店場所内の火災保険・賠償責任保険付保
第28条（金銭債務の遅滞による損害金の支払義務）	遅滞金額に対し年14パーセントの割合
第29条（連帯保証人）	契約に定めのない事項
第30条（裁判管轄）	
第31条（契約事項外の事項）	

営業規則に詳細規定

諸費用を規定

内装指針に基づく協力義務

総 則	
目 的	出店者相互の秩序維持・全体の発展
規律の遵守	出店者の従業員・取引業者等に対する規則の遵守
相互協力	〇〇ＳＣの信用向上と発展の協力
行事等への参加	行事等への積極的参加
営 業 管 理	
営業方針	〇〇ＳＣの理念に基づき、誠実に営業する。顧客対応。
営業日・営業時間	別に定め、出店者は変更してはならない
店舗の営業	店舗区画においてのみ営業 管理会社の指示に従うこと
店舗名称	店舗名称の承認・看板、社名掲示等の承認
営業の種類 取り扱い品目	営業の種類・取り扱い品目の遵守 取り扱い品目の追加・変更の承認
広告・宣伝広告 販促活動 取材対応	別に定める規定に従う 販促活動等の協力 数店協共同販促、独自の販促承認 是正または中止
名称等の使用	マーク、シンボル等の使用承認
放送等	テレビ、ラジオ、拡声器等の店内設置承認
勧告・指示	関係官庁からの指示等
遺失物・拾得物	防災センター・「遺失物・拾得物規定」
不審物の取り扱い	防災センターへ連絡・指示
迷子の取り扱い	防災センターに連絡
急傷病者の取り扱い	救急車の要請・防災センターへの連絡
苦情処理報告	事後速やか報告
鍵の管理	IDカード・ロッカー等の鍵の管理
物品の搬出入	搬出入の際の遵守事項 指定配送業者 指定配送業者以外の場合のルール遵守
従 業 員	
授業員等の届出	氏名、責任者、防火管理者、食品衛生責任者等
従業員の就業	届出により就業できる
IDカードの交付	届出、再交付、紛失、返還等

排出量削減の協力

〇〇ＳＣへの入退出、就業上の禁止事項	従業員用出入口、入退出時間、時間外
	政治活動、デモ、共用通路でのチラシ配布、迷惑行為 酒気帯び、危険物の持ち込み、不法就労等
従業員の教育	出店者の教育指導義務、管理会社の講習受講等
従業員の服装	コンセプトにふさわしい服装
保健衛生	従業員の保健衛生、伝染病患者の届出、法令順守等
施 設 管 理	
安全管理	店舗開閉時の安全確認、届出等
火災予防	防火管理者、行事参加、火元責任者の安全確認、障害物排除 共同防火組織等
火気使用	事前承認、故障または異常発見、タバコの吸殻とごみ処理
消火器の設置	法令に従い出店者の費用で消火器設置
危険物の持ち込み	届出、事前承認
非常時の措置	火災・盗難の届け、店舗内への立ち入り等
盗難防止等	万引き、置き引き等の連絡・対応
保安警備	共用部分の警備等
環 境 衛 生 <span style="float: right;">排出量削減の協力</span>	
温室効果ガスの排出量削減	専用区画及び共用部分の温室効果ガス排出量削減努力
環境衛生	法律に基づく調査
清掃	共用部分の清掃、店舗内の清掃、飲食店の清掃
ごみ処理	出店者の遵守事項、ごみ処理場、リサイクル、一般ごみの搬送 生ごみ・特別ごみ等
防虫・防鼠	出店者の消毒作業参加
工 事 <span style="float: right;">排出量削減の努力</span>	
内装工事	内装設計指針に基づく工事区分に従う
店舗造作の変更	管理会社に届け出る、統一デザインの遵守
工事監査	承認が得られていない工事などの改善勧告等
経 理 ・ 監 督	
売上高の把握	売上高の報告義務等
監査	出店者への監査または指導 売上高、商品の価格・品質・表示、保健衛生、従業員教育、 商品の陳列・広告、防災、安全管理等
雑 則	
本規則に定めのない事項	疑義の処理、規則の改定（理事会・管理会社）、
附則	本規則の施行

資料 4

テナント設計指針の規定項目

1. 施設概要	・ 建築概要・設備概要
2. リニューアル概要	・ リニューアルコンセプト ・ 施設構成 ・ ゾーニング
3. 体制・連絡先	・ 体制・連絡先
4. スケジュール	
5. 内装関連事項	・ 実施計画図・最終設計図書 ・ 施工説明会と手続き ・ 竣工検査 ・ 商品搬入と陳列・ディスプレイ
6. 工事区分	・ A・B・C工事 ・ 建築工事 ・ 設備工事
7. 設計基準規定	内装設計 ・ 関連法規 ・ 防災規定 ・ 一般規格 ・ 飲食店舗の規制事項 ・ シックハウス対策関連 設備設計 ・ 電気設備 ・ 給排水 ・ 衛生 ・ ガス設備 ・ 空調設備 ・ 非常照明設備 ・ 誘導灯 ・ 自動火災報知設備 ・ 非常放送設備 ・ ガス漏れ火災警報装置 ・ スプリンクラー設備
8. 使用建築材料表	
9. 提出図書	・ 提出図書実施計画図書最終設計図書竣工図 (サイズ・部数) ・ 提出図書様式 ・ 提出先
10. 諸費用	・ B工事費・現場協力金・その他
11. 提出書類一覧および書式	・ 内装設計者選任届 ・ B工事施工依頼書 ・ 店名ロゴタイプ ・ インデックス ・ 質疑応答書

排出量削減

排出量削減項目の明示

排出量削減の明示