

2022年8月24日

ストック対策の強化による住宅・建築物の省エネポテンシャルの開拓を  
：省エネ性能ラベル表示がもたらすインパクト

一般財団法人 日本エネルギー経済研究所  
環境ユニット 省エネルギーグループ マネージャー  
研究主幹 土井 菜保子

費用対効果の高い選択肢を有する省エネを「First Fuel（最初に取り組むべきエネルギー源）」として、エネルギー価格の高騰に直面する世界各国で対策が強化されている。日本国内においても、現下の電力需給逼迫を踏まえたポイント付与等による行動変容促進に向けた対策が実施されている。将来的にはカーボンニュートラル実現に向け、短期的な対策のみならず、長期的な対策として既存の住宅・建築物への対策強化が求められる。

欧州委員会は、建築物のエネルギー効率指令の改訂版案を昨年末に提示した。本改定案の最重要事項の一つが、エネルギー効率の悪い既築の住宅・建築物ストックの省エネ改修促進であった。本措置により欧州は気候変動対策のみならず、エネルギー安全保障対策としてロシアへの天然ガス輸入依存の低減、並びにエネルギー貧困世帯の電力・ガス料金支払い節減、さらには雇用の創出を狙う。

具体的には、各加盟国の住宅・建築物ストックのうち、最も性能の悪い下から15%を等級 G として位置付け、建築物では 2027 年までに改修し F へ、そして 2030 年までには E まで向上させる。住宅の場合は、2030 年までに F へ、そしてその後、2033 年までに E までの改善を目標とする。本措置の実現に向けて、ドイツでは、住宅・建築物の省エネ改修に対して、560 億ユーロの政府予算を拠出（2023-2026 年）する計画案を提示している。

ストック対策の前提として、欧州では Energy Performance Certificate (EPC) と呼ばれる A から G の 7 段階のラベル表示を行う等級評価が存在する。EPC は、住宅・建築物の新築、購入、賃貸、そして改修にあたってオーナーの取得が義務化されている。政府補助金を用いて実施された省エネ改修の場合でも、改修前後で性能向上の確認のために EPC の取得が求められる。

EPC は住宅・建築物の省エネ性能把握のみならず、高断熱化や空調・換気・給湯・照明等のリプレースによりどの程度住宅・建築物のエネルギー効率が改善できるかの情報をも提供する。デンマークの事例では、等級 D～G の省エネ

性能の低い住宅オーナーへの訴求効果が高く、これらの約 40%が何らかの改善策を実施したとのアンケート結果がある。

英国では、賃貸住宅を対象として踏み込んだ対策が既に実施されている。省エネルギー性能が低い等級 F 及び G の物件は賃貸を禁止する規制が 2020 年から導入されている。本規制は、すでに賃貸を行なっている物件並びに今後賃貸する予定がある物件のオーナーに対して適用されるもので、VAT を含み 3,500 ポンドを上限とした断熱改修等の対策が求められる。更なる深掘りとして、新規賃貸物件では 2025 年、既存の賃貸物件では 2028 年までにそれぞれ等級を C まで向上させる規制の導入が現在検討中である。

こうした規制の強化は不動産投資への影響が大きい。英国では賃貸を目途とした不動産売買のうち、同規制導入以前の 2019 年までは等級 A~C 物件の売買が 30%程度を占めていたのが、2020 年以降では 50%にまで拡大している。省エネ性能の高い物件への需要が増加しているのは事実である一方で、等級向上に関わる費用の賃料への転嫁が不可避であり、特に低所得者層への影響緩和を検討する必要がある。

日本の場合はどうか。「建築物省エネ法」では、販売または賃貸を行う事業者に対して、建築物についてのエネルギー消費性能の表示を行う努力義務が定められている。省エネ性能が必ずしも高くない不動産を販売または賃貸する事業者にとって、ラベル表示を取得するインセンティブは働かない。加えて、既存ストック物件での省エネ性能ラベル表示取得規制が存在しないため、性能に応じたきめ細かな対策が実施できない課題を有する。

将来に目を向けると、日本政府は 50 年カーボンニュートラル実現に向けて「ストック平均で Zero Energy House (ZEH) 及び Zero Energy Building (ZEB) 基準の水準の省エネ性能を確保」する目標を掲げる。しかし、筆者の推計では、業務建築物では新築床面積の 80%で ZEB 基準を今から満たさなければ、50 年のストック平均目標を達成できない。ZEB の供給割合が新築着工件数の 0.42%に留まる現状を踏まえると、大幅な ZEB 導入は非現実的で、新築以外の既築建築物への改修による ZEB 基準の普及を意味する。すなわち、動機付けとしての省エネ性能ラベル表示の付与義務化と規制の実施、改修促進に向けたデータベースの構築による現状把握、そして助成措置の実施等が求められる。こうした包括的なアプローチにより、エネルギー効率の高い不動産への投資を喚起することが不可欠である。