



16

賃貸住宅をエコにする手はないか

小林
光

（前）慶義塾大学
環境事務次官

2013年以降（ポスト京都）の地球温暖化対策の当面の国内目標が決まると、地域での実行計画の改訂が視野に入ってくる。この流れを見越して、各自治体では、民生部門のCO₂対策のステップアップがどのようにして可能になるのか、事前検討に余念がない。筆者も、いくつかの自治体の作業に加わっているが、その時の大きなネックとして、賃貸住宅のエネルギー消費を減らすのに有効な手がない、という声をよく聞く。

それは、賃貸住宅を作る大家さんには、賃料の熾烈な価格競争を考えると、初期投資を少しでも節約し、見掛けの家賃額を低く設定できるようにするのが得策だというバイアスが掛かっているからである。家からの排出量は、我が家での実感では、半分は建物躯体や設備の環境性能の良し悪しで決まってしまうので、多くの人が実際に賃貸住宅に住んでいることを考えると、このままではいけない、と思わざるを得ない。

そうした中で、昨年度から環境省では国土交通省の参加も得て、エコ賃貸に関する検討会を立ち上げている。その落ちは、欧州で07年頃から一斉に始まった建物の環境性能に関する強制的な表示制度、特に英国で実際に行われている「標準光熱費」を含んだ「エネルギー性能証書」であって、不動産取引に際してはその取得が義務付けられているような証書制度づくりではないかと思われる。（掲載されているのは、この証書の一例。英国コミュニティ・自治省のHPから転載）

仮にこうした制度が導入されれば、これから家を借りようとする人は、家賃に、標準光熱費を加えた額で、アパートやマンションの実負担額を考えるようになるので、現在の状況よりは、大家さんは省エネ対策をしやすくなる（省エネ性能のない建物は、当面は大幅な賃料ダンピングに迫られ、収益性がなくなるので、長い目では駆逐されよう）。北九州の、芝浦ホールディンググループが供給する、各戸に1.5kWの太陽光発電パネルが付いた賃貸マンションは、光熱費がゼロになるマンションとして評判で、空室がなく、大家さんとしては、むしろ大いに引き合っているそうである。

これから住もうとする賃貸住宅の光熱水費が低いことは、CO₂減らしという公益にとってもありがたいが、住み手にとってもありがたい。なぜなら、環境省の検討作業の一環で行った賃貸の住み手へのアンケート調査では、住む前には気にならなかったが、住んでから気になった事項の筆頭格として、光熱水費が上げられていた、と聞くからである。

実は、筆者も、エコ賃貸事業に挑戦しようと思っている。自宅エコハウスでは相当に経験を積んだので、次は、他人様にエコハウスに暮らしていただくことを事業としてできないかと思い、今まさに建物の設計段階にある。当初、多くのハウスメーカーをヒアリングに呼んだが、数社を除いて、なんとQ値すら説明ができなかった（Q値は建物の断熱性能のイロハのイである）。それは、自宅用の建物の営業部隊は、省エネ性能や太陽光発電設備の付帯がセールスポイントになることを熟知しているものの、賃貸用建物の営業部隊は、専ら、安い建設費と、期待収益の説明に習熟してしまっているからである。なるほど、大家さんは、こういう状況に置かれているのかと印象深かった。我がエコ賃貸は、次世代基準をはるかに下回るQ値1.8～1.9、借り手も個別に太陽光発電が使える、庭は大きく取って緑化する、という好条件を実現し、そうしたことを評価できる借り手を見つけようと思っている。この事業の進捗は、稿を改め、また報告しよう。

