



18

エコ賃貸を増やす政策を始めよう

小林 光

(慶應義塾大学教授・博士(工学) 元環境事務次官)

世界各地での異常気象の頻発を受け、折から進んでいる 2020 年以降の国際的な地球温暖化対策についての外交交渉にも当然熱がこもるものと期待される。国内においても、外交交渉の進展と並行して、中長期的なCO₂削減対策の再方向付け作業に拍車がかかっている。

ところで、大幅な削減の一つの鍵が、排出の伸びが著しい住宅家庭部門であることには異論がない。この住宅家庭部門を見た場合、対策が難しいのが賃貸住宅である。それは、供給側の大家・所有者には、環境対策を施すインセンティブが欠けているからである。住み手・借家人は、専ら賃借料に関心があって安い物件を望むため、大家・所有者側は、自らが利益を受けることのない環境設備については、資金投入を容易に惜しんでしまう。賃貸住宅は、住宅ストック全体の約 4 割を占めるという。この関係を変えることが、住宅家庭部門での対策を進展させる上での大きな課題である。

まずはやってみよう、と思う論者は、そこで、エコ賃貸に挑戦することにした。その環境スペックは、北東北並みの Q 値(熱損失係数)1.88、各所帯に専用の 2.8kW の太陽光発電パネルを付け、HEMS もあり、また給湯設備はエコジョーズ、といったものである。庭も思い切って広く取って緑化し、屋外のヒートアイランド化を避ける。さらに、環境と防災との両にらみの対策として、共用部分の電源用にも太陽光パネルと容量 7kWh 以上の蓄電池を設け、系統途絶時での電力利用を確保するほか、井戸のポンプもこの蓄電池経由で駆動させることとした。70 m²の広めの 2DK であるが、これだけの対策をすると、安全経営のためには、賃借料は 23 万円近く必要になる。

この計画を成り立たせるために関係者と調整を重ねるにつれ、大家がエコ賃貸を供給しない理由が、単に、住み手の無理解だけにあるのではないことが分かってきた。

図は、賃貸住宅の建築と経営に関係するステークホルダーのモチベーションである。図中の文言によりその内容は明らかなので詳述は避けるが、大家に対しては、不動産管理会社、建築請負会社、建築資金を貸す銀行から、寄ってたかって、低い家賃設定を求める圧力が掛かるのである。

逆に言えば、賃貸住宅の環境性能を引き上げる対策としては、単に、賃借人に対して教育をし、あるいは物件の環境性能情報を開示するだけではなく、それはもちろんとしても、例えば、銀行に対しては、環境物件の方が賃借人のデフォルト率が有意に低いことを示したり、不動産会社には、環境物件の方が空室リスクが低いことを示したりして、それぞれに、環境対策の経済性に関する不信を増幅させることを止めさせる必要がある。さらに、他人様を相手にした商売たる賃貸住宅であるからこそ、環境性能を規制してもよいであろうし、環境性能の表示の義務付けもあってよいと思うのである。

我がエコ賃貸の企画、そして政策の進展については、またいずれ報告しよう。

環境性能に優れた賃貸物件が乏しい背景

