



足元から
69
賃貸でも大活躍の太陽光、物件
検索サイトに表示しては



小林 光

東京大学総合文化研究科客員教授
工学博士・元環境事務次官

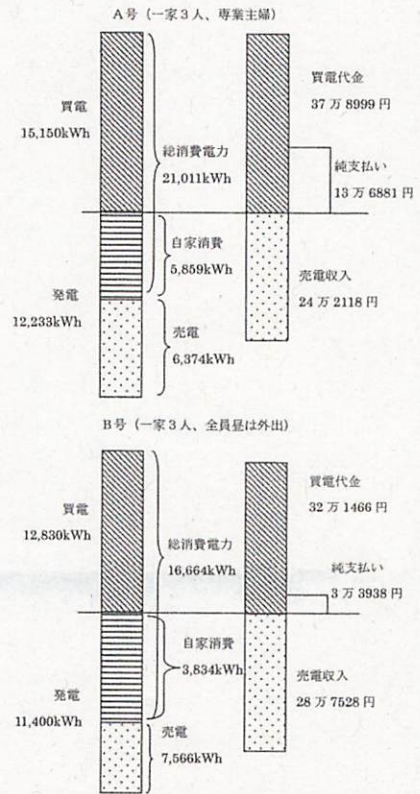
我が家の隣には、2所帯が住む賃貸住宅、羽根木テラスB I Oがある。本欄第22回（2014年5月1日・15日号）に詳述のとおり、論者の本宅をしのぐ断熱・省エネ性能や発電性能、そして広い緑地による高い環境親和性を持っている。集合賃貸住宅に住む人々にもエコハウスの良さを体験してもらおう、そして、住宅のボリュームゾーンである賃貸住宅にエコハウスが普及していくきっかけになれば、という思いで建てた。暮らしが始まって5年近くが経ち、各戸に備えられたH E M S（本宅同様の京セラ製）にはだいたいデータが貯まった。15年から19年6月末までの計4年半分の電力関係の数値などにより、エコ賃貸の可能性を考察したい。

図で見るように、2所帯が各々専用する2.8kWの太陽光パネルは大いに活躍した。4年半でそれぞれおよそ12000kWhを発電し、見かけの電力自給率（総消費電力量に対する発電量の比）では、A号が58.2%、B号が68.4%となった。電力代に係る家計の節約率はさらに顕著である。電力消費量の全量を系統から購入したら支払っていたであろう代金（買電平均単価を総消費電力量に乗じて推計）のうち、純支払額を除いた残りの、支払わなくて済んだ額の割合は、A号で74%、B号で92%であり、それぞれ絶対額で見ると、太陽光発電の使えない賃貸に比べて、両所帯とも奇しくもほぼ同額の年間8万5000円強（月額約7100円）の家計費減になっていた。住み手側の評価は、2例の少ない声だが、ともに、太陽光発電の恩恵は大いに感じるとのことであった。

この建物のQ値は実測1.79。法定の推奨値よりも熱貫流率は3分の1程度と保温性能が高い。そこで、室内の住み心地と断熱性に対する評価も併せて聞いてみた。評価は、それぞれ前に住んでいた賃貸に比べ、良い、あるいは大いに良いとし、仮に転居するなら、できるならエコハウスが良い、という好意的なものだった。

住み手による高評価は嬉しいが、高い環境性能や快適性は必ずしも高家賃に跳ね返らない。羽根木テラスB I Oの場合、環境関連の各種投資額は各戸当たり概ね200万円位だったので、粗利10%程度、借入金利を年単利1%と簡略化すると、月額1万7500円程度の家賃積み増しが欲しい。しかし、前述のとおり、住み手において生じる利益は太陽光発電だけに限れば月額7000円程度に過ぎず、家賃の1万7500円もの高値化は、その利益をなくしてしまうのみならず、エコハウスに付随する他のメリットの金銭評価額の大半を相殺してしまいかねない。オーナー住宅であれば投資家と受益者は一致しているの、そうであっても何も問題ない。しかし、賃貸は違う。実際、羽根木テラスB I Oで聞いたところでは、1所帯は、エコハウスの家賃は賃貸の相場並みであって欲しい、ということだった。他所帯は、1万円の積み増しを是認したが、儲け本位のオーナーでは食指が動かないだろう。

論者が思うには、世間の賃貸ストックの増加、そして空室率の高まりを考えると、オーナーは、住み手の心地よさに直結する環境対策が空室回避の有効策だと認識し、空室に伴う逸失利益を生じさせないために投資すべきであろう。エコハウスの存在や良さを住み手に分ってもらう工夫も同時に必要だ。Q値などを示しても専門家外には分からないので、せめて、複層ガラス断熱窓の割合、高性能湯沸かし器の有無、太陽光発電パネルの有無や能力などを、賃貸物件検索サイトに直接表示したらどうだろう。賃貸ストックの増加と供給面の競争激化は、エコ賃貸に向けた淘汰の好機になるに違いない。



羽根木テラスB I O各号の4年半太陽光実績