

平成 22 年 5 月 28 日

環境省地球環境局市場メカニズム室 御中

社団法人不動産協会

中央環境審議会地球環境部会／

第四回国内排出量取引制度小委員会における各委員からの質問について（回答）

標記の件、下記の通りご回答申し上げますので、よろしくご査収くださいますようお願い申し上げます。

## 記

### 1. 大塚委員

(1) 東京都制度で、ビル単位でキャップがかかる場合に、オーナーとして苦勞する点は何か。

ビルのライフサイクルに応じた設備等の大規模改修のタイミングに合わせ環境性能向上を図っているが、環境性能向上のための追加投資分を賃料等に転嫁できる訳ではないので、投資採算性の点では難しい面もある。

また、対象が大型のビルに限定されている点、エネルギー消費の主体であるテナントの活動分までもオーナーに削減・排出量取引義務が付されている点、ビルの性能によっては二段階の緩和（トップレベル、準トップレベル）が考慮されているが、それでも一律の削減キャップが設定され、これによって環境性能の高い新築ビルであっても、一律の削減目標が課される点、国の制度（省エネ基準、事業者単位）とのダブルスタンダードである点、など問題が多いと考える。

(2) テナント側に排出削減に取り組ませるため、行っていることはあるか。

テナントと共同して省エネに取り組むことが大変重要であり、会員企業ではビル毎に「地球温暖化対策協議会」等をテナントと共同して設立し、法制度等の周知、ビル側の取組みやテナントの効果的な省エネ策の取組み事例の紹介などを通じてテナントの啓発に努めている例もある。

### 2. 影山委員

個々の物件の効率にバラツキがあるが個別の目標設定についてどう考えるか。

当協会が定めた「不動産業における環境自主行動計画」では、環境行動目標として、ビル等の新築に際しては省エネ法の基準を 10 ないし 20% 以上回る高い目標を設定し、積極的に排出削減に努めることとしている。

また既存ビルではビルのライフサイクルに応じた大規模改修等の時期に、当該ビルの環境性能や管理運営の実態に合わせた設備改修投資を行っている。

なお、今年度アクションプランで定めたように、今年度見込まれている省エネ基準の見直しに伴い、より高い目標値を設定し環境性能の向上を目指すこととしている。

いずれにしてもビル毎に築年数、用途、入居テナントに応じて排出量は異なることから、個別ビルの環境性能に応じた目標設定が不可欠であり、一律の目標設定は馴染まないと考える。

### 3. 則武委員

(1) 業界内で取組度合いが異なることもあるかと思うが、業界内で不公平という議論はないのか。

ビル毎に環境性能や取組が異なることから、従来より運用や改修などにより取り組んできたビルにもそうではないビルにも一律の削減率が課されるような制度に対しては業界内でも不公平であるという声は強い。

(2) インセンティブ措置の必要性を主張しているが、都内で再エネ導入が進んでいるのは排出量取引制度がインセンティブになっているのではないか。

近年太陽光発電や風力発電といった再生可能エネルギーのビルへの導入が行われているのは、環境共生への取組みがこれからの不動産業にとっての大きな戦略と認識されているからであり、ご指摘のような東京都の排出量取引制度がインセンティブとなっているとは考え難い。

### 4. 増井委員

2020年までのCo2削減目標を定めているか。

ビル等ではテナントの利用実態、エネルギー供給事業者の排出係数など各関係主体の影響が大きく、ビルオーナーのコントロールできる範囲が限定されていることから、排出量削減目標を一律に設定することは不可能である。

このため当協会では、新築ビルの環境性能向上を図るべく省エネ基準を10～20%上回る性能目標を自主行動計画の目標として設定しているが、今年度見込まれている省エネ基準の改定を見据え、さらなる環境性能向上を目指し目標数値の改訂を予定している。

### 5. 武川委員

ビルのオーナー、テナントどちらが頑張るべきなのかという観点で、削減ポテンシャルについてデータがあれば教えて頂きたい。

当協会の自主行動計画では会員企業の自社オフィスにおける省エネ目標は90年比5%削減を掲げており(2008~2012年平均値)、これはおそらく達成可能と考えるが、テナントの業種・業態によって消費エネルギーの差異が大きく一般論としてテナントの削減ポテンシャルがどの程度かという質問にはお答えし難い。

一方、当協会が昨年度行った「不動産協会地球環境対策研究会」では、会員企業、関連業界団体等の改修事例の調査を行ったが、既存ビルの環境性能改善策としては、従前の環境性能やライフサイクルに応じ、運用改善、設備改修、総合改修といった対策があり、比較的小規模の投資で行われる運用改善で数%から10%程度、また設備改修では15～30%、総合改修では30～40%の削減を達成した事例が報告されている。

以上