

排出量取引制度についての意見

ー業務部門における課題提示等を中心にー

2010年5月25日

社団法人不動産協会

はじめに(不動産協会のご紹介)①

○協会会員企業の概要

- 会員事業概要：
マンション・一戸建て住宅の建設・分譲、ビルの建設・経営・管理等の不動産事業を実施する会員企業により構成。都市開発等を通じて魅力的なまちづくりを展開する会員企業が積極的・効果的に事業を推進できるよう、関連諸制度への政策提言や調査・研究に取り組んでいる。
- 会員数：174社（平成22年4月27日現在）
- 会員企業が保有するオフィスビル床面積は約2,200万㎡で、日本全体の約3%。

○環境問題への取り組み

- 環境自主行動計画（1997年4月～）
 - 2008年3月 オフィスビルの省エネ性能について数値目標を設定
 - 2009年2月 新築分譲マンションの数値目標を設定
- 不動産協会低炭素型まちづくりアクションプラン（2010年4月）
 - 2009年度に産官学を交えた「不動産協会地球環境研究会」を実施
 - 環境と経済の両立に向けた行動計画等について検討し、2010年4月に「不動産協会低炭素型まちづくりアクションプラン」を策定
 - 2010年度を「低炭素型まちづくり元年」と位置付け環境行動を加速させる

はじめに(不動産協会のご紹介)②

環境自主行動計画

新築オフィスビル

- ① 不動産協会会員企業は、ビル等の新築に際し、長寿命化を重視するとともに最新の省エネルギー設備・機器を積極的に導入し、トップレベルの省エネルギー性能を念頭に置いた設計を推進する。
 具体的には、オフィスビルを新築する際には原則として省エネ法の定める「建築主の判断の基準」を1割程度以上上回るレベル(PAL、ERRでそれぞれ10%程度以上低減するレベル)とする。さらに、大規模なオフィスビルの建築に際しては、設備・機器の省エネルギーについてより高い目標(ERRで20%程度以上低減するレベル)を設定し、積極的にCO₂等排出の削減に努める。
 改修、設備更新等に際しては、上記の新築時の基準を考慮しつつ、長期的観点を踏まえ計画的・積極的に対策を講じていく。
- ② 不動産協会会員企業が自らの業務でビルを使用するに当たっては、日常的な省エネルギー行動の推進、省エネルギー機器の導入などにより、床面積当たりのエネルギー消費量(エネルギー消費原単位)について、2008年度から2012年度の平均値が1990年度水準より5%下回ることを目指す。

新築分譲マンション

- ① 基本方針
 不動産協会の会員企業は、新築分譲マンションを供給する際には、「建設段階」から「運用段階」まで環境性能が高いものを設計・企画する。具体的には、CASBEE-新築(2008年版)の、「ライフサイクルCO₂」が、標準的とされる「参照値(100%)」より環境性能が良いものとする。
- ② さらなる取り組み
 - － 「運用段階」の設計性能については、地域特性をふまえ、給湯設備や断熱、共用部設備の性能向上、新エネルギーの導入などに取り組む。
 - － 5年後を目途に、CASBEE-新築(2008年版)の「運用段階」の「参照値」より5%程度以上環境性能が高い水準を目指す。
 - － これよりさらに環境性能が高い物件の供給や、先進的な取り組みについても積極的に進める。

低炭素型まちづくりアクションプラン①

I 基本方針

1. 2010年を「低炭素型まちづくり元年」として環境への取組みを加速

- 2010年はCOP16(メキシコ・カンクン)に向けた「ポスト京都議定書」の温室効果ガス削減のための国の「中期目標」の取組みが開始され、国の新成長戦略における「グリーン・イノベーションによる環境・エネルギー大国戦略」が展開される
- 不動産協会は2010年を「低炭素型まちづくり元年」と位置づけ、不動産業界の「リーディンググループ」として、実効性、波及性のあるアクションプランを強力に推進するとともに、民生部門のCO₂削減をリードする。

2. 「環境」を新たな時代の価値創造として位置づけ

- 「環境」を不動産業の次世代成長戦略テーマとして位置づけ、国内不動産市場の活性化を図るとともに、環境・建築技術やまちづくりノウハウをパッケージ化して海外に提供することで世界の環境にも貢献する。

低炭素型まちづくりアクションプラン②

Ⅱ 民生部門におけるCO₂排出削減に向けての留意点

1. 関係する全ての主体が努力し協力することが不可欠

- 民生部門は、事業者、テナント、住宅購入者などの施設利用者、エネルギー供給事業者など関係者が多数存在する。
- オフィスビルにおいては、床面積の増加とテナントのOA利用の高度化や長時間化などにより、排出量が増加した。この削減のためには、
 - ① 電力排出係数の改善、
 - ② 新築・建替え促進による性能向上と既存建物の改修効果、
 - ③ 運用管理面の改善、
 を推進していく必要がある。
- このように、削減のためには、関係主体全てが役割の重要性を認識したうえで努力し、相互に協力することが不可欠である。

低炭素型まちづくりアクションプラン③

Ⅱ 民生部門におけるCO₂排出削減に向けての留意点

2. 長期的時間軸で累積的削減を着実に実行することが重要

- 日本全体で建物が新築される割合（対ストック比）は、オフィスビルで年約2%、マンションで年約1%とされる。このため民生部門は、建替え等の改善効果は時間経過とともに累積的に現れる。オフィスビルでは、新築・建替えや、築後15~20年程度、30~40年程度に迎える既存ビルの改修を進めることにより徐々に累積し、時間の経過とともに大きな効果が現れる。
- 今後、建替えや都市・地域再生を加速させることも重要である。また、オフィスビルでは、OA利用の高度化や24時間化などワークスタイルの変化など活動量によってCO₂が一斉に増加しやすい一方、削減効果は個々の建物の建替えや改修などハード面のスポット的な改善によるため、一度増加した排出量を削減するには時間を要することになる。
- こうした民生部門の特性をふまえ、足元では実効性が高いインセンティブ施策により早期に対応可能な対策を講じつつ、抜本的削減に向けては、長期的な視点に立って革新技術の研究開発・普及を進めるとともに、施設利用者サイドのワークスタイル・ライフスタイルの変革を誘導していく。

低炭素型まちづくりアクションプラン④

Ⅱ 民生部門におけるCO₂排出削減に向けての留意点

3. 不動産業界の裾野の広さと建築物による環境性能の差異

- オフィスビル・マンションは、建物ごとの個別性が高く、環境性能にも大きな差異がある。
- また、環境性能でトップレベルのビル・マンションはごく一部であり、現状をふまえた、環境性能毎のきめ細かな施策によって、環境性能の平均値の底上げを図ることが重要である。

低炭素型まちづくりアクションプラン⑤

Ⅲ 国の中期目標とインセンティブ施策について

1. 国の中期目標について

- 国の中期目標の策定にあたっては、そのために必要となる国民生活の負担や、日本経済に与える影響、具体策、政策的裏付けなどが明示され、そのことについて国民的コンセンサスの形成を図ることが必要不可欠である。
- 特に民生部門については、国民生活に直結するため、
 - ① 民生部門の特性や現状をふまえた分野別目標、真水割合や対策の決定がなされること
 - ② 民間のチャレンジを可能とする十分なインセンティブ策が図られること
 - ③ 部門、主体間の負担がバランスのとれたものとなること
 が必要である。
- COP16に向けての国際交渉においては、「すべての主要排出国による公平かつ実効性のある国際的枠組の構築および意欲的な合意」を前提として、日本の中期目標が設定されるべきである。

低炭素型まちづくりアクションプラン⑥

Ⅲ 国の中期目標とインセンティブ施策について

2. インセンティブ施策等について

- 過度な規制や義務づけは、民生部門の特性にそぐわず日本経済へ影響が大きい。
このため現状を十分ふまえ、きめ細かな施策の検討が必要である
- インセンティブ策は、事業の現場の課題を把握し、事業者とユーザー双方にメリットが実感できる制度の構築が必要である。
 - ① CO₂削減のための、建築物・住宅の建替え・改修の際の追加コストの軽減に向けた大胆な支援措置
 - ② 環境性能に応じた容積割増や、再生可能エネルギー利用スペースの容積不算入等規制緩和の拡充や強化
 - ③ マンションの特性をふまえた、使いやすいインセンティブ制度(助成、税制措置)の充実や強化

低炭素型まちづくりアクションプラン⑦

IV アクションプラン

1. 環境行動の取組みの加速と新たな数値目標の策定

- 2010年を「低炭素型まちづくり元年」として環境への取組みを加速するために、現在の環境自主行動計画(オフィス編、新築分譲マンション編)をアクションプランの中に位置づけ、会員企業のさらなる実行を推進。
- 会員企業の東京都環境確保条例、改正省エネ法への対応状況を検証し、アクションプランへフィードバック。
- 2013年以降の「ポスト京都議定書」に向けて、環境性能のさらなる向上についての検討にただちに着手し、国の省エネ基準の見直し等を見据えて2011年にはオフィスビルについての、2012年には新築分譲マンションについての新たな数値目標を設定。
- 日本経済団体連合会との連携による「PDCAサイクル」の推進。

2. 革新技術の導入とワークスタイル・ライフスタイル変革に向けた主体間連携強化

- グリーンイノベーションパートナーシップ(日本ビルディング協会連合会、建築業協会、東京電力、東京ガス等との連携)により、ゼロエミッション建築物の研究や優れた革新技術の実用化、普及への取組みを推進。
- 温暖化防止のための国民運動に積極的に参加・協力。
- 現在配布している「住まいのエコガイド(マンション編)」に加え、オフィスビルのテナント向けエコガイドを作成。さらに、ホームページに掲載し社会に広く発信するなど環境啓発活動の充実強化。

低炭素型まちづくりアクションプラン⑧

IV アクションプラン

3. 先進的な対策の共有化による環境行動の推進

- ・ 会員企業の先進事例（オフィスビルの新築・改修事例、マンションへの環境設備導入事例など）や関連業界（日本ビルディング協会連合会、建築業協会等）の優れた取組みを広く共有し、積極的に情報発信することで「低炭素型まちづくり」を推進。

4. インセンティブ施策の積極的活用

- ・ 環境行動の推進と市場活性化の両面から、各種インセンティブ施策を積極的に活用しCO₂削減に貢献。

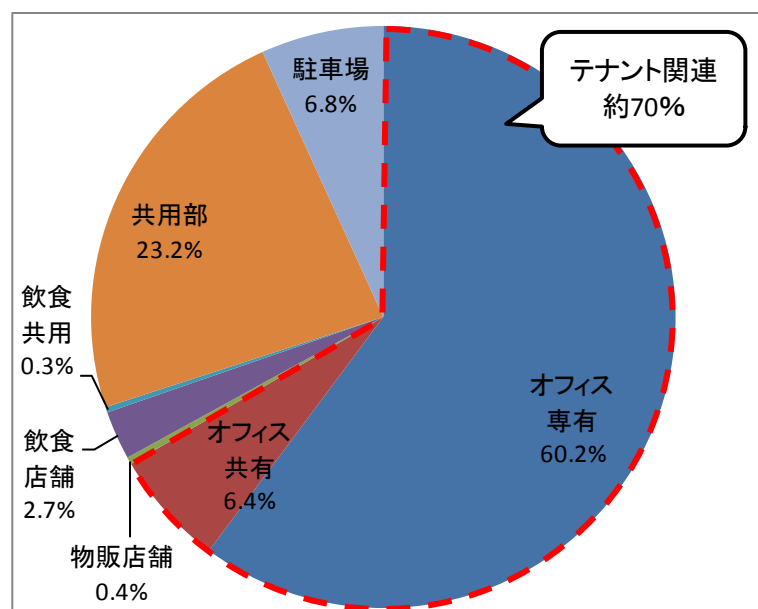
5. 不動産業における「環境」成長戦略具現化への取組み

- ・ 緑化や景観にも配慮した魅力的な「低炭素型まちづくり」を業界を挙げて推進し、不動産事業の成長を目指す。
- ・ 不動産業の新たな成長戦略として、日本の強みである高い環境技術、都市再生や街づくりのノウハウをパッケージ化して東アジア地域に提供し、地球環境問題に貢献。

業務部門におけるCO₂削減への取組みポイント①

(「アクションプラン」に関わる検討等も踏まえて)

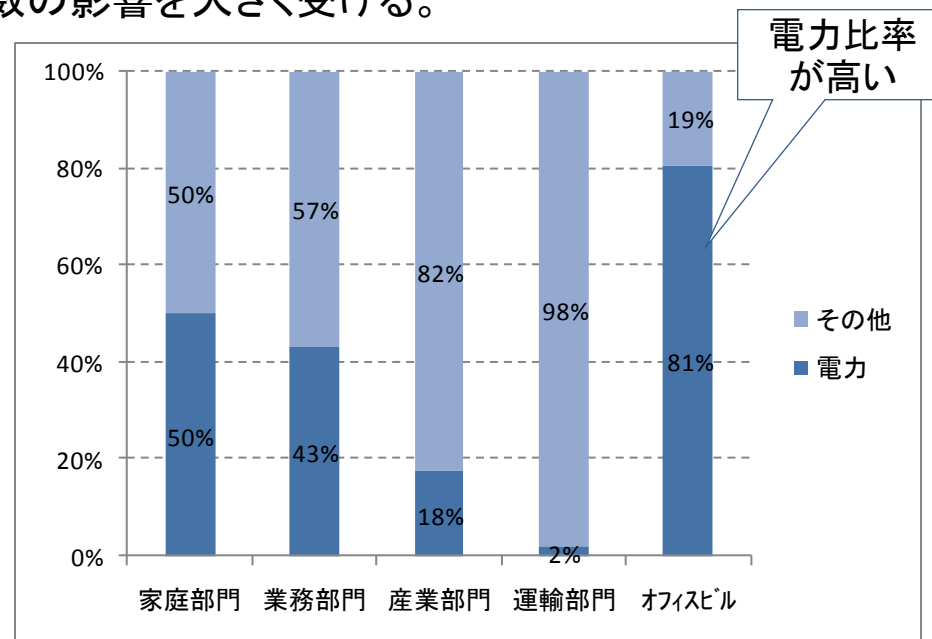
- 関係する全ての主体(事業者、テナントなどの施設利用者、エネルギー供給事業者)が努力、協力することが必要
 - テナント関連のエネルギー消費量が約7割を占め事業者だけの取組みでは限界がある。
 - 電力比率が高いため、電力の排出係数の影響を大きく受ける。



オフィスビルのエネルギー消費使途内訳

出所: 省エネルギーセンター

※ 「オフィス共有」とはトイレ・エレベータ・会議室・休憩室・応接室等で消費された一次エネルギーを表す。



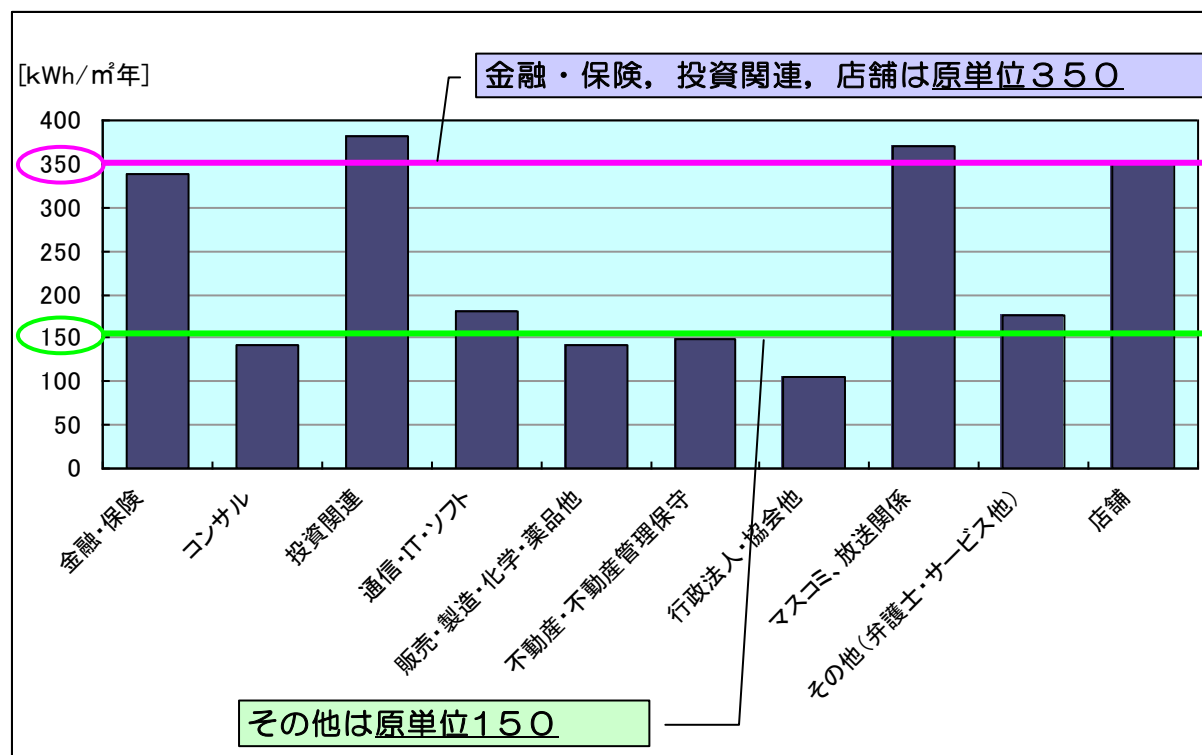
部門別最終エネルギー消費量内訳

出所: 家庭～運輸部門については経済産業省「総合エネルギー統計」2008年度
オフィスビルについては会員企業の主要ビルにおける内訳

業務部門におけるCO₂削減への取組みポイント②

(「アクションプラン」に関わる検討等も踏まえて)

- － オフィスにおいても、テナント業種等によってエネルギー消費原単位は大きく異なる



テナント業種別エネルギー消費原単位

※森ビル(株)所有ビル6棟の内3,000㎡以上賃貸しているテナントについて、
合計年間電力消費量／合計貸室面積を業種ごとに算出(2006年度実績)

出所: 森ビル株式会社 調査結果

業務部門におけるCO₂削減への取組みポイント③

(「アクションプラン」に関わる検討等も踏まえて)

- 長期的な時間軸の中で累積的な効果を積み重ねていくことが必要
 - 実効的、抜本的な省エネ措置は、新築、大規模改修時に実施することが経済合理的
 - 日本全体で建物が新築される割合(年間新築件数、対ストック比)は、オフィスビルで約2%、マンションで約1%に相当する。
 - 主な大規模改修のタイミングは概ね築15～20年後、30～40年後程度
- 不動産業界は(事業者、建物の双方の観点から)裾野が極めて広く、全体的、平均値としての底上げを図ることが必要
 - 大手事業者、大規模ビルの占める割合は極めて限定的

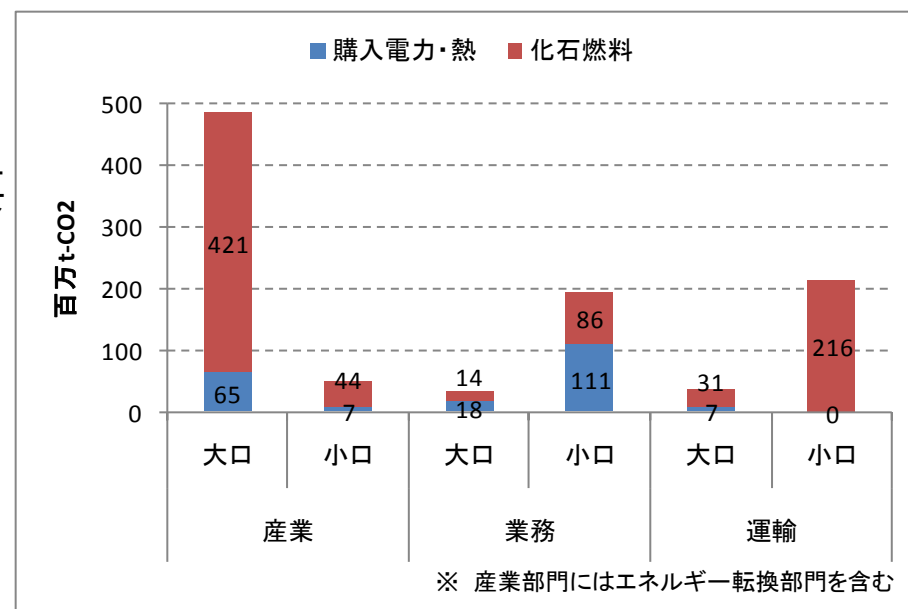
※ 大口とは、温対法の算定・報告・公表制度の対象者で以下のいずれか。

①原油換算エネルギー使用量が1,500kL以上

②省エネ法の特定輸送事業者(貨物車両で200台相当)及び特定荷主(貨物の輸送量3,000万トンキロ以上)

③エネルギー起源CO₂を除くGHGの合計排出量がCO₂換算で3,000トン以上

※ 大口による排出量は2008年度の事業所単位の算定・報告・公表制度データから算出したカバー率を用いた概算推計値。

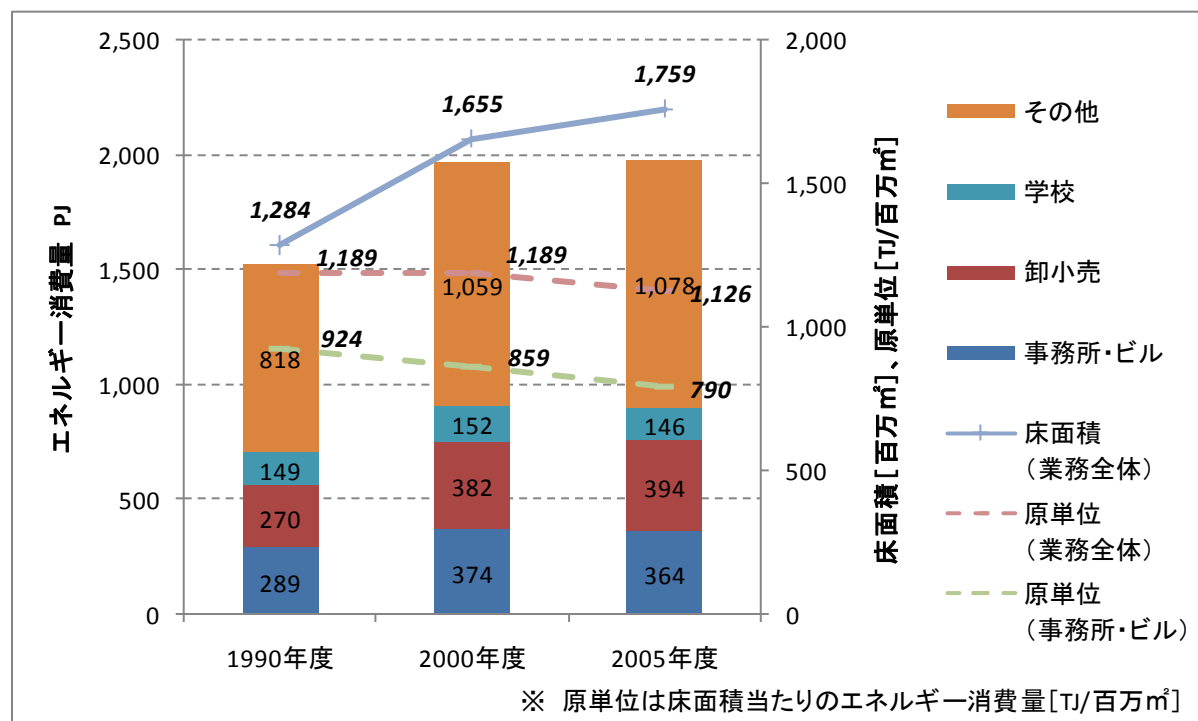


我が国のセクター別CO₂排出量の概況

出所: 国立環境研究所インベントリオフィス、算定・報告・公表制度データより推計

業務部門におけるCO₂削減への取組みポイント④ (「アクションプラン」に関わる検討等も踏まえて)

- 業務部門には、オフィスだけでなく、商業、学校等様々な施設が存在し、それぞれにおいてエネルギー消費構造、関係主体構成等は大きく異なる。
 (日本全体という意味では、オフィス以外の用途の方がボリューム大)

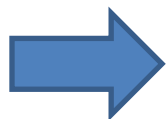


建物用途別エネルギー消費量

出所: エネルギー・経済統計要覧

業務部門における排出量取引制度に対して

- 業務部門への排出量取引制度導入は、民生部門の特性にそぐわず、日本経済へ影響が大きい(EU-ETSでは業務部門は対象外)。
- オーナー、テナント、エネルギー供給事業者等の多様な主体が関係するビル等の事業構造においては、取組みの実効性、負担の公平性を確保できるか疑問。
- ビル等の更新、改修による、経済合理的で効果的な省エネ措置を、総合的な政策として検討すべき。



業務部門については排出量取引制度の対象外とすべき

業務部門における温室効果ガス排出量削減施策の議論にあたっては、以下の点に十分な配慮が必要

「業務部門は2020年までに現行から約半減」という過大な中期目標は、日本経済と社会に大きな混乱、負担をもたらすおそれ

- 一律の総量削減目標設定ではなく、ビルの環境性能や過去の実績に応じた公平な目標設定がなされるべき
- ビルオーナーが全てのエネルギー消費をコントロールできない現実に鑑み、テナントビルにおいては原因者負担の原則によるべき
- 国、自治体の諸制度、また、ビル等の省エネに関わる関連政策との整合を図るべき
 - 国の成長戦略に資するべき都心部のオフィスビルの更新は、床面積増加やビルグレードの向上、用途の複合化を伴い、また入居テナントの活動長時間化やIT化の一層の進展によるエネルギー消費の増加は避けられない側面も
- インセンティブ策は事業者とユーザー双方にメリットが実感できる制度の構築が必要
 - 建替え・改修の際の追加コストの軽減に向けた大胆な支援措置、評価制度
 - 環境性能に応じた容積割増や、再生可能エネルギー利用スペースの容積不算入等規制緩和の拡充や強化
 - エコビルへの入居や、省エネ行動の促進につながる措置(テナントへの税優遇、補助)