

# 中古ビルのエネルギー効率向上策

2016/04/11

コラム

**山藤 泰**

Y Sエネルギー・リサーチ 代表



ネットゼロエネルギービルが新築のオフィスビルでは売りになるようになってきている。しかし、ストックとしては大きな量となる中小中古ビルは、断熱性も低く、空調設備などもエネルギー効率の低いものが使われているものが大半。これら中古ビルにオーナーの企業が入っていれば、エネルギー効率向上に向けた投資をすることでエネルギー消費を削減でき、投資額の回収は比較的短時間で実現できるので投資も行われやすい。だが、オフィスビルにテナントが入っている場合、ビル全体のエネルギー消費コストは、テナントの専有面積で案分されるようになっている契約がほとんどらしい。この場合、オーナーがエネルギー効率向上に向けた投資をしても、そのメリットはほとんどがテナントの懐に入るため、ビルのオーナーがビルの効率向上投資をする意欲を引き出せないことが多く、中古ビルのエネルギー消費削減が進まないという見方が多い。

これは欧米先進国でも長く問題視されていたが、近年、効率化投資をするオーナーにメリットが回るようにする施策が導入されている。これが遅れていたのが日本であるが、今年、国土交通省と環境省などが中古ビルの省エネ設備導入に伴う改修を後押しする方針を打ち出した。導入後の費用削減額をビル所有者と入居者が分配することを事前に契約書や覚書で確認する「グリーンリース」と呼ぶ賃貸契約の普及をめざし、2016年度に補助金制度を創設するというものだ。中古ビルの寿命を伸ばすとともに、温暖化ガスの排出を減らすことを狙っている。具体的には、例えば省エネ設備の導入によって、入居者の電気代が月10万円から8万円に2万円減った場合、差額を入居者とビル所有者の間で折半し、それぞれが1万円を節約できる賃貸契約を結ぶというもの。海外の事例では、ビルの床面積当たりエネルギー消費量が大きく下がった場合には、グリーン志向の優良企業がテナントとして入り、テナント料を引き上げることができることが多いと言われる。

この制度導入に先立ち、国交省などは契約書のひな型をつくり、国内の先行事例もまとめたというから、普及するのは案外早いかもしれない。環境省地球環境局地球温暖化対策課の資料に拠れば、

- 民間企業において中小ビルの省エネ改修を目的としたファンドの創設をモデル的に支援し、中小ビルの省エネ改修及び付加価値算定の支援をすることで、中小ビルの省エネ改修の市場評価の実績を一定数作り、中小ビルの省エネ改修ビジネスモデルの確立を図る。その際、1棟単体では回収が困難な、信用リスクの比較的低い物件も一定割合以上改修を行うこととする。
- また、改修後のテナントビルにおいては、テナントへの詳細情報の開示義務及び、テナントへの一定程度の省エネ協力を求めるグリーンリース契約を導入することを要件とし、オーナーテナント問題の解消を図る。  
(下記で資料は入手できる。)

<http://www.env.go.jp/guide/budget/h25/h25-gaiyo/034.pdf>

ここで言われている先行事例には、機器の効率向上に向けた取り替え・改修を行うケースが多いかもしれないが、個別の機器を対象とするものに留まらず、[前回本欄](#)で述べたようなビル全体の断熱性を上げるための投資をすることが重要であることを示すような先行事例も是非紹介してほしいと願っている。