

EUに見る移行社会への対応状況：住宅・建築部門での省エネ促進戦略

小林 浩史

地球温暖化の影響が世界的に顕在化しつつある中、各国は具体的な対応を加速させている。現在顕著にみられる動きは一次エネルギー部門や産業部門、交通部門であるが、民生部門もエネルギー消費量のかなりを占めており、取り組みの強化が求められている。

そうした中、EUでは住宅・建築物分野を中心とした民生部門での省エネの実現に向けた取り組みを総合的に講じようとしている。2020年10月に打ち出された「リノベーション・ウェーブ戦略」¹において、コロナ対策として確保した欧州復興基金から既存住宅・建築物の省エネ改修へ重点的に予算を充当することを表明している。これは地域対策の側面をも有しており、改修投資余力が小さい中・東欧の地方部や脱炭素の影響を大きく被ると見られるエリアを対象として、省エネ改修工事に伴う雇用効果や地方経済への波及効果を狙ったものといえる。「リノベーション・ウェーブ戦略」では、2030年までに16万人の雇用創出効果が中小建設業を中心として見込めるとしている。

民生部門でのエネルギー消費は大きく分けて電気消費と熱エネルギー消費であり、前者は省エネ器具・設備の導入や、供給サイドからのアプローチとして再エネの割合を高めることで脱炭素に結び付けることが可能となる。他方、住宅・建築物における暖房や給湯に用いられる熱源はボイラーや化石燃料経由が多く、需要サイドからのアプローチが必要となる。省エネ住宅・建築物の普及促進は我が国でも進展しており、ZEH(ゼロエミ住宅)やZEB(ゼロエミビル)の導入が進みつつある。一方、圧倒的多数を占める既存ストックでの対応は進んでおらず、既存住宅・建築物の省エネ改修をどう誘導するか、が民生部門での温暖化対策のカギを握っている。

EUが今回打ち出した「リノベーション・ウェーブ戦略」では、既存ストックの大規模改修を重点施策としており、重点的な予算配分、各種公的融資による支援、及び省エネ基準の強化など、講じうる手段を総動員してパリ目標の実現を達成するという野心的な方針を示している。2021年までに建築物エネルギー効率指令や再エネ促進指令を改定し、既存建築物へも省エネ要求基準を課すほか、熱源に占める再エネの割合も規定する予定としている。

住宅・建築物部門での省エネの促進にあたっては、所有者自らが投資判断をする必要があり、そのための誘導政策・情報政策が求められる。これに関して興味深い研究事例が、英国イングランド銀行から出されている²。エネルギー効率が高い住宅と従来型住宅について、モーゲジのデフォルト率に違いが見られるかどうかを検証した研究であり、両者の間には有意な差が見られたという結論を得ている。分析では、省エネ住宅では光熱費が大きく改善されるため、毎月の住宅コスト(ローンの返済と光熱費などの維持費)が軽減され、そうでない場合に比べてデフォルトに陥るリスクが低減される、としている。

これに対して、購買力の違いが要因ではないかという反論が想定されるが(所得水準が高い層が省エネ住宅を購入しているためではないかという議論)、この分析では購入者の所得や住宅価格などをコントロールした後であっても、有意な差異が見られたとしている。

現在、政策的優遇金利を受ける場合は別として、省エネ住宅かどうかで民間ローン金利に違いはないが、この分析ペーパーでは、リスクプレミアムに違いを設けてもよいのではないかとしている。仮にそうした動きが一般化すれば、住宅購入者にとってもかなりのインセンティブとなっていくものと期待される³。

以上の分析事例は新築住宅の購入者についてのものであるが、既存住宅の省エネ改修についても、投資に見合う光熱費の軽減効果が明示されれば、投資を呼び込む効果が期待できると思われる。現在、国交省では取引市場での省エネ住宅の普及促進に向けて、光熱費の軽減度合いを数値化して消費者に分かりやすく提示する方策を検討中である⁴。この点でもEUが先行しており、省エネ表示指令や省エネ性能格付け制度が2010年代に整備され、既存、新築を問わずすべての住宅・建築物の取引に省エネ表示が義務づけられ、省エネ格付けに加え光熱費の目安も提示されている。我が国においても、ZEH認定や省エネ性能の格付けなどの認証制度に加え、毎月の光熱費へのメリットといったわかりやすい指標を充実させていくことで、民生部門での脱炭素化への動きが加速化していくことを期待したい。

¹ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/eu_renovation_wave_strategy.pdf COM(2020)662final

² <https://www.bankofengland.co.uk/-/media/boe/files/working-paper/2020/does-energy-efficiency-predict-mortgage-performance.pdf>

‘Does Energy Efficiency Predict Mortgage Performance?’ Benjamin Guin and Perttu Korhonen(2020).

なお、このペーパーは当時イングランド銀行総裁だったマーク・カーニー氏の示唆に基づいて始められたと記載されている。

³ 「EU リノベーション・ウェーブ戦略」では、大規模省エネ改修のような持続可能性に貢献する案件について、独立のリスク評価ルールを定めることをEBA(欧州銀行監督局)が検討中であるとしている。

⁴ 国交省「住宅の省エネ性能の光熱費表示検討委員会」

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000176.html