

■ 海外の環境不動産に関する規制

欧米では、不動産の環境価値に関する規制（EPBD(EU)、EPC(英国)、AB32(カリフォルニア州)など）が制定されており、環境不動産の普及を促進しています。

米国連邦政府	
EPAct（Energy Policy Act: エネルギー政策法）	<p>2005年のEPActは、「エネルギー効率」について、①連邦政府の建物のエネルギー効率を段階的に引き上げ、2015年にはエネルギー消費を20%抑制する、②Energy Star ProgramもしくはFederal Energy Management Programの基準に適合するエネルギー消費機器を積極的に調達する、③サマータイムを1ヶ月延長するとしている。</p> <p>「再生可能エネルギー」については、一般規定において、連邦政府の年間電力消費量のうち、2007年時点で3%、2010年時点で5%、2012年時点で7.5%以上がバイオマス、太陽、風力、海洋等の再生可能エネルギー由来の電力により構成されること、再生可能エネルギーを導入する消費者に対してリベートを提供する目的で、2006-2010年の5年間で10億ドルの予算を認める。</p> <p>（第109項）新規に建築された連邦政府の建物は、ライフサイクルの費用対エネルギー効率を採用した技術のレベルに準拠してASHRAE基準または国際エネルギー基準(International Energy Conservation Code)の30%未満となるよう設計されていること。更に、持続可能な設計原則(Sustainable design principles)は新規建築物または建替え等の建築物に適用すること。</p> <p>（第131項）2005年12月31日以降の新築の建築物に対して、屋内の照明、冷暖房、通風及び温水システムの年間のエネルギー・電力コストがASHRAE基準よりも50%以上低い場合、1平方フィート当たり\$1.80の税額控除を行う。連邦、州または地方政府による商業施設への税控除を行う制度を施行。</p>
ITC (Investment Tax Credit : 投資税額控除)	<p>再生可能エネルギー(太陽光発電、風力発電等)の導入に対するインセンティブであり、機器の導入にあたっては、連邦政府から購入費用の30%の補助金が提供され、残りの購入費用についても通常よりも短縮して減価償却を行うことができる。</p>
政府の建築物のLEED取得義務	<p>連邦政府各省庁は、それぞれが管理する建築物について、新築・改築がなされる場合、規模等に応じてLEEDの認証取得を義務化、または推奨している。(例:環境省(Department of Environment)では、建設費が5百万米ドル以上の建築物の新築・改築の場合、LEED Goldの取得を義務づけている。また、環境省がリースする建築物については、LEED Goldが取得されていることが望ましいとしている。)</p>

米国各州政府	
電力会社に対する規制 (RPS : renewable portfolio standards)	<p>再生可能エネルギー使用基準(RPS: renewable portfolio standards)を州ごとに策定している。州のRPS政策では再生可能エネルギーの一定量を購入することが電力小売事業者に求められており、これらのプログラムは米国で再生可能エネルギーが導入される上で最も重要な推進要因の一つになっている。RPS政策は現在25の州とワシントンDCで実施されており、米国の総電力負荷量の50%弱にRPSが適用されている。2007年には、新たに4つの州がRPSに参加。</p>

カリフォルニア州	
CSI (California Solar Initiative : カリフォルニア州ソーラー・イ ニシアチブ)	<p>カリフォルニア公益事業委員会(California Public Utilities Commission, CPUC)によって 2006 年 1 月に採択された太陽光発電に対する 11 カ年で包括的なインセンティブプログラムに 28 億ドルの奨励金を提供する計画。州の上院法案 100 万戸ソーラー・ルーフ法案 (Million Solar Roofs Bill:SB1)と関連している。</p> <p>カリフォルニア州における太陽光発電導入に対するインセンティブ (新築の住宅用建築物以外)で、太陽光発電設備の設備費用のリベートプログラム。最終的な目標である 1,750MW を 10 段階に分け、その段階に応じてインセンティブをシフトしていく。インセンティブは、導入のアンクル、傾き及びロケーション等のパフォーマンスによってインセンティブレベルが決まる。CSI は、太陽光発電の電力ユーザーに対して、小規模のシステムはインセンティブを一度に支払い(50kw 以下、Expected Performance-Based Buy-Down, EPBB)、大規模なシステムは 5 年間にわたって支払う(Performance Based Incentive, PBI)仕組み。</p>
AB1103 (下院(州議会)法案 1103 号)	<p>(非住宅建築物のエネルギー消費量に関する法案(2007 年 10 月))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2009 年 1 月より、電力及びガス事業者は、サービスを提供している全ての非住宅建築物のエネルギー消費量のデータを維持管理する。 ・ 2010 年 1 月より、非住宅建築物のオーナー又は管理者は Energy Star Portfolio Manager のベンチマーキングデータ及び格付けを将来の購入者、借主、貸主に開示する。
AB32 (下院(州議会)法案 32 号)	<p>カリフォルニア州地球温暖化対策法</p> <p>2020 年までに GHG の排出量を 1990 年と同等の水準まで削減することを目指す。2008 年 6 月、カリフォルニア大気資源局の目標達成に向けた”Climate Change Draft Scoping Plan”を発表。削減目標達成手段として、下記の手段を組み合わせることとしている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 現行の省エネプログラム、建物と設備性能基準の拡大強化 ・ RPS (Renewable Portfolio Standard)を 33%にまで拡大 ・ 西部気候イニシアティブ(WCI)参加州のプログラムとリンクするようなキャップ&トレード型排出量取引制度の導入 ・ 車の燃費基準、物品の適切な輸送、低炭素燃料基準などの現行の州法や政策の実施
ネット・メータリング	<p>発電施設を有する消費者が電力会社に余剰電力を供給する場合には、供給した分だけ電気メーターを戻すことを認めるもので、消費者に小売価格で余剰電力の販売を認めることを意味する。カリフォルニア州では 2002 年にネット・メータリングを認める法律を制定。</p>

EU	
EPBD (Energy Performance of Buildings Directive : 建築物のエネルギー性能に関わる欧州指令)	<p>新築および既存を含む全ての建築物を対象に、建築物のライフサイクルを通じたアプローチや、建築物所有者のインセンティブを活用した省エネ推進方を提示している。</p> <p>EPBD は大きく以下の5つの枠組みからなる。</p> <p>①計算方法: 建築物のエネルギー性能を統合的に評価できる計算方法を開発</p> <p>②エネルギー性能要求事項: 新築時、および大規模改修時に、エネルギー性能要求事項の最低基準の適用 を義務化</p> <p>③エネルギー性能評価証書: 建築物のエネルギー性能の評価・認証制度の構築</p> <p>④ボイラー・空調システムの検査: ボイラー・空調システムの定期的審査</p> <p>⑤専門家制度: 建築物のエネルギー性能の評価・検査ができる専門家の育成</p>
20/20/20 by 2020 20-20-20 気候変動目標 (EUによる気候変動と新エネルギー利用に関する政策パッケージの名称)	<p>欧州連合(EU)加盟 27 カ国が合意した温室効果ガス削減対策</p> <p>2020 年までに、「①温室効果ガス排出量を 1990 年レベルから 20%削減する、②最終エネルギー消費量に占める再生可能エネルギーの割合を 20%まで引き上げる、③エネルギー効率を向上させることで一次エネルギー消費を 20%削減する、④交通分野のバイオ燃料の割合を 10%まで引き上げる」ことなどを目標としている。</p>

英国	
Climate Change Act (気候変動関連法)	<p>英国で 2008 年 11 月制定された法律。法的拘束力のある数値目標の設定: 「1990 年比で、2050 年までに温室効果ガス排出量を少なくとも 80%削減、2020 年までに CO₂ 排出量を少なくとも 26%削減する」、Carbon Budget (炭素排出キャップ)の設定、気候変動委員会(政府に対する独立した専門的顧問機関)の創設等を定めている。</p>
CRC (Carbon Reduction Commitment: 炭素削減コミットメント)	<p>英国内の義務的排出量取引制度。年間 6,000MWh 以上の電力消費のあった企業等(約 5,000 社)が対象となり、2010 年から政府に電力消費量を報告、毎年の CO₂ の排出量分のクレジットを期初に購入、期末に精算して、余剰分は売却でき、不足分は購入することが義務づけられる。</p>
EPC (Energy Performance Certification : エネルギー効率パフォーマンス証明書)	<p>英国では、2008 年 10 月よりほとんどすべての建築物の購入、売却、建築並びに賃貸借の建物には、EPC による証明が必要となる。</p> <p>EPC では A~G の 7 段階でエネルギー効率を評価し、改善のための勧告を行う。</p>