

Topic117 グリーンビルディング・デュー・デリジェンス

3月11日に発生した平成23年東北地方太平洋沖地震において被害にあわれた地域の皆様に、謹んでお見舞い申し上げますとともに、被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

生産性は保ちつつ建物のエネルギー消費量はできる限り押さえる、ということは供給電力量の逼迫する現在各組織が抱える課題です。個別の建物のエネルギー性能を把握することも大切ですが、他の建物との比較を行う(peer check)ことにより建物のエネルギー性能を改善することも今後重要になってくるかも知れません。米国では既に、グリーンビルディング・デュー・デリジェンスという言葉が使われています。今回は、建物エネルギー性能を評価・分析するために必要な新しい米国の規格について紹介します。

1. ASTMの新実務規格

グリーンビルの評価項目のうち、もっとも定量的に評価できると考えられているのが“エネルギー消費量”である。しかし、実際には「データがそろっていない」、「データの分析の方法が各社バラバラ」、「そもそもどういうデータをどのようにそろえたら良いかわからない」、などという理由により容易に比較のため指標として使えないことが関係者の認識であった。加えて、市場、法規制双方から建物のエネルギー性能を評価することが求められている昨今、“建物のエネルギー性能を評価するために必要な情報の収集・分析などに関する共通の仕組み”が求められていた。

このような背景のもと、ASTM (American Society for Testing and Materials)がこの2月に、“E2797-11 Standard Practice for Building Energy Performance Assessment for a Building Involved in a Real Estate Transaction: 不動産取引に関わる建物の建物エネルギー性能評価のための実務規格(以下 BEPA)”を発行した。BEPAの目的は、次の5つである⁽¹⁾。

- (1) 商業不動産取引における建物のエネルギー性能に関する情報を収集し、とりまとめ、分析するために必要な商業的に有用な仕組みを定める。
- (2) 商業不動産取引にかかわる建物のエネルギー性能に関連する情報の収集、とりまとめ、分析の方法に一貫性を持たせる。
- (3) E2018(注: 建物状況調査のための ASTM 規格)や E1527(注: 土壌 Phase I 評価のための ASTM 規格)の補足とする。
- (4) 建物エネルギー性能情報のデータ収集、とりまとめ、分析のための、透明性があり実際的で妥当なプロセスを提供する。
- (5) 商業不動産取引にかかわる建物の BEPA 実施のための業界基準を提供する。

BEPA において“建物エネルギー性能”とは、「建物における暖房、冷房、電力、あるいはその他の関連する使用に対するエネルギー使用量及びコストの年総量」と定義されている。分析の結果を表す数値としては、①見積もり年間 EUI (単位面積・期間当りエネルギー使用量: Energy Use

Intensity: kBtu/SF-年 (or 月)注: Btu= British Thermal Unit, SF= Square Foot)、②見積もり年間総エネルギー費用、③月当り EUI の上限値、下限値、平均値、④年間総エネルギー費用の上限値、下限値、平均値、などがある⁽¹⁾。

2. グリーンビルディング・デュー・デリジェンス⁽²⁾

米国においては、商業用不動産の売買、賃貸借、資金調達に関連するデュー・デリジェンスの過程においてエネルギー消費量の記録を盛り込むことについては、市場及び法規制双方から従わざるを得ないプレッシャーが増し続けている。このような状況のなか、グリーンビルディング・デュー・デリジェンス(GBDD)という言葉も広がり始め、金融機関は既に、“不動産価値”及び“法規制の遵守”双方における影響という観点から、GBDD をエネルギーリスクを特定するための手段としてみなしている。

また、現在の政治的及び経済的環境からすると、エネルギー課題に取り組む米国の政治家たちにとって、エネルギーの効率性を高めることが好ましい状況が続くと思われる。よって、エネルギーの開示、ラベリング、ベンチマーキングに関する法規制が広まり続けるとすると、BEPA は取引関係者にとって信頼できる第一歩となるとともに、開示義務に対するセーフ・ハーバー(諸規制や税法などにおいて、その規定を順守していれば違反(違法)にはならない範囲を明確化した基準)にもなると考えられている。

* ERS グリーンビル研究チームでは、BEPA の発行とともに勉強会を開始しました。BEPA についての疑問・質問がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

出典

- (1) ASTM (2011), E2797-11 Standard Practice for Building Energy Performance Assessment for a Building Involved in a Real Estate Transaction.
- (2) <http://www.bepinfo.com/ViewArticle.aspx?aid=110323001&from=gateway&cce=188156>
(2011/4/4)

(村上の独り言)

北関東に出張中に地震が発生した。帰宅困難者となり某市の公民館で一晩過ごし、翌 3 月 12 日にバスと徒歩とで電車の動いている大宮までなんとかたどり着き、東京の西の方にある我が家に戻った。帰宅困難者の当事者であったときは自宅から 100km 程離れた土地勘のほとんどない場所で帰る手段を失って途方に暮れたが、家に帰り着いてはじめて東北地方の被害の大きさを目の当たりにし、自分の帰路など苦労したうちに入らないことを知った。

帰宅するまでのことを思い返してみると、帰宅困難者に開放された某市の公民館とそれを管理する教育委員会の方々や、某市の情報を入手する際にお世話になった駅前の交番のおまわりさん、といった平常時は別の用途で使われているインフラ・組織に随分と助けられた。

そこで、あるBCP (Business Continuity Plan)のシンポジウムで、“災害時用の特別なインフラや組織を整備するのではなく、日ごろ使っているものを非常時に活用する仕組みを備えていることが重要”という趣旨の話を聞いたことを思い出した。今回お世話になった某市のような帰宅困難者支援に限らず、かなりの自治体や組織は非常時の備えが整っていて様々な事態に冷静に対応したのだろうと思うと心強かった。

このような対応ができるのも過去の経験から積み重ねた知識と知恵があるからこそだ、などと改めて考えていたら、地震から数日後に流れていたBBC (British Broadcasting Corporation)のラジオから聞こえてきた以下の言葉が心に残った。

「現代社会において“知識”は重要な要素であり、日本は明らかに優れた“知識”を有する国であるから今回の震災からも賢く復興するはずである。悲観的になりすぎずに楽観的であることが、新しい日本の黄金時代の始まりを促すであろう」

バックナンバーはこちらからどうぞ！

「ERS Sustainable Site」: <http://www.brown-green.com/>

 チャレンジ
未来が変わる。
日本が変わる。
25
イー・アール・エスはチャレンジ25キャンペーンに参加しています。