

東京都 キャップ&トレード制度

第4回 「削減義務実施に向けた専門的事項等検討会」

意見表明（補足資料）

2023年2月1日

一般社団法人 不動産協会

「一般社団法人 不動産協会」 ～企業行動理念：新たな価値創造による経済・社会への貢献～

- 設立：昭和38年（1963年）
- 団体加盟企業数：**157社**（2022年10月5日時点）
- 理事長：菰田 正信（三井不動産(株) 取締役社長）

＜副理事長会社＞

三菱地所(株)、住友不動産(株)、東急不動産ホールディングス(株)、東京建物(株)、野村不動産(株)、森ビル(株)、阪急阪神不動産(株)

不動産協会は、主に大規模な都市開発や、分譲マンション・賃貸マンションの開発、オフィスビルの開発・運営、その他商業施設や物流施設・ホテル等を手掛ける大手不動産デベロッパーを中心とした会員数157社の業界団体

業界全体の規模		業界団体（不動産協会）の規模	
不動産業 企業数	347,791社 (内、資本金10億以上321社、0.1%)	団体加盟 企業数	155社 ※以下の数字は156社時点で算出 (全体の約0.5%、資本金10億円以上48.6%)
市場規模 不動産業売上高	453,835億円 (内、資本金10億円以上128,205億円、36.9%)	団体企業 不動産部門売上高	107,653億円 (全体の22.7%、資本金10億円以上の84.0%)
全国 事務所・店舗 (RC/SRC/S)	81,030万㎡	団体企業 オフィスビル ストック	88社 2,988万㎡ (3.7%)
主要都市 オフィスビル ストック	13,021万㎡ (令和2年1月1日現在。3大都市+9主要都市+75地方都市 延床面積3,000㎡以上対象)		88社 2,988万㎡ (22.9%)
分譲マンション 供給戸数	61,379戸 (三大都市圏)	団体企業 分譲マンション 供給戸数	36,227戸 (三大都市圏の供給戸数59.0%)

※上記データは、分譲マンションは令和2年度、その他は令和元年度のデータ

出典（一社）不動産協会「環境フォローアップ調査（2021年度版）」

1. 東京都キャップ&トレード制度【第3回資料④、第2回資料④】

- (1)削減義務率・削減余地・履行手段拡充（P3～P13）
- (2)削減義務率の緩和措置（P14～P22）
- (3)排出量取引（P23～P29）
- (4)評価向上に向けた公表内容の充実（P30～P33）
- (5)再エネ利用に係る目標設定・取組情報の報告・公表の義務付け【第2回資料④】(P20～)

2. トップレベル事業所認定制度【第3回資料⑤】

3. 地球温暖化対策報告書制度【第3回資料⑥】 ※1.(4)(5)に統合

1. 東京都キャップ&トレード制度【第3回資料④、第2回資料④】

(1)削減義務率・削減余地・履行手段拡充（P3～P13）

意見要旨

- ①**実排出係数**の採用、**義務履行手段の拡充は賛同**
- ②一方、対象事業所の多くは既に一定の削減対策済であり、合理的な設備更新周期・対策余地等を鑑みると、バックキャストでの次期削減義務率50%は高いハードルと思料。
- ③義務率達成に向けた後押し、及び積極的な取組を更に加速しうる**規制・支援一体型**の政策実行を要望（**履行手段の拡充、改修支援メニューの拡充等**）

補足説明



- 義務履行手段を利用拡大する案については賛同。また、CDP、SBT、RE100といった**国際認証との整合**を踏まえた手段の整合・拡充を要望（グリーンエネルギー証書＋再エネ指定非化石証書＋再エネ電力/熱由来のJクレジット等）。また、今後の再エネ調達・証書市場等の状況等に応じた**履行手段の柔軟かつ継続的な見直し**も要望（事業所努力が及びにくい部分）
 - 次期削減率は都の野心的な目標（カーボンハーフ）へのバックキャストを前提とし、省エネ余地・再エネ利用等による達成の蓋然性も示されているが、既に一定の削減対策を講じている既存事業所については物理的・経済合理性を鑑みた対策を慎重に選択する必要があり、相応に高いハードルと思料（設備機器の更新サイクル・テナント入居中の改修・投資予見性）
- ⇒削減義務履行に向けて各事業所に「更なる省エネ化への対応」を期待するのあれば、対象となる大規模非住宅建築物への“都独自”の改修促進（加速のための）支援策の創設・拡充も提示頂きたい
（例：部分改修に係る支援、複数年度/通年受付。オフサイトからの再エネ調達・施設整備への支援継続等）

1. 東京都キャップ&トレード制度【第3回資料④、第2回資料④】

(2)削減義務率の緩和措置 (P14~P22)

意見要旨

- ①DHC・CGSを活用する算出区分I-2の事業所における**削減義務率48%は極めて高い水準**と思料
- ②**熱供給事業者等の排出係数改善余地**を踏まえた柔軟な検討と、**履行手段拡充（CNガス等）を要望**
- ③削減難易度の高い複合用途である場合や、権利者が複数となり主たる**事業者の一存では削減策を進めることが困難な事例**が多数存在することを踏まえた措置検討を要望
- ④直近の新規参入事業所は竣工当初より省エネ性能の高い設備機器の導入、再エネ活用等が講じられており、以後の削減余地は限定的と思料。例：省エネ性能に応じた削減義務率の設定等も検討を要望

補足説明

- ①②
 - 熱源設備やDHCの汎用設備の容量割合からして▲2%の差は極めて少ない。I-2において「事業所の全エネルギー使用量に占める地域冷暖房等から供給されるエネルギーの割合が20%以上の事業所」と定義されていることから、**20%もしくはそれに相当する一定程度の割合での緩和を要望**（事業所の削減努力が及ぶにくい領域+熱供給事業者の係数削減余地にも限度）
 - また、既存のみならず、計画中の新規事業所でも**省エネ（エネルギー全体の効率化）とレジリエンス（BCP）を両立**する観点から、CGSの導入及びDHCからの熱供給受入を検討している物件が多く存在する。その為、DHCが各拠点に存在し、CGSを導入する大規模事業所が多く存在する「東京」だからこそその先導的試みとして、メタネーションへの移行期間にむけた暫定的な対応として、「**CN都市ガス**」を**削減義務率の履行手段として加える**検討を要望（一定条件付）
- ③④
 - 今回の削減義務率の大幅な引上げに伴い、各事業所は省エネ対策及び再エネ活用のレベルを数段上げる対応が必要となるが、物理的・経済的要因により主たる事業者（の負担・判断）のみで実現可能な削減履行には限度があるため、事業所の置かれている状況・備えている性能に応じた**柔軟な義務率の設定**を要望

1. 東京都キャップ&トレード制度【第3回資料④、第2回資料④】

(3)排出量取引 (P23~P29)

意見要旨

- ① **超過削減量の発行上限引き上げは賛同**。なお、超過削減量の創出対象としては省エネ・再エネ（オン・オフ）に限定する案となるが、**再エネ電力調達、再エネ由来非化石証書**についても一定の条件を満たすものは**創出対象とする**検討を要望
例：RE100との整合確認。自社他事業所の削減手段としては充当可とする等
- ② 超過削減量として創出されたクレジットの**取引活性化**、有効期間制限の**撤廃**



補足説明

- ① 削減のインセンティブとしての「超過削減量の発行上限引き上げ」に賛同するが、**超過削減量に見込める「再エネの範囲」**については**拡充**の検討を頂きたい。
※証書 = 追加性無しと一律で判断するのではなく、**追加性を重視する趣旨に適合する一定条件の証書は可とする** 等
例：非化石証書 + 個別合意契約あり。電気・価値の使用者自ら、発電所開発に貢献（=費用負担等）している証書
発電開始から15年以内の証書は認める、等。
- ② 排出量取引のマーケットが成熟しておらず、かつ手続きに多大な時間とコストがかかることから、削減達成手段として見込まれる排出量取引が実質的な削減方法になり得るかとの懸念の声もあり、**市場取引の活性化策**が必要。
また、**超過削減量を活用できる期間の制限撤廃、超過削減クレジットの創出対象拡充・有効活用**を要望
※期間制限撤廃 = 事業者の削減努力が期間経過で消え、削減策を早期に実現するモチベーションが上がらない点を憂慮
※その他、**非化石証書による(超過)削減量**も、次期繰越 + **同事業者の事業所の削減には充当することが可能とする**、等

1. 東京都キャップ&トレード制度【第3回資料④、第2回資料④】

(4)評価向上に向けた公表内容の充実 (P30~P33)

意見
要旨

○公表内容の拡充が、実際にどの程度投資家の評価や建物選択に活用されるかは不確実である状況下において、**事業者の報告負担増とならない制度設計を要望**
(例：改正省エネ法定定期報告との平仄合わせ等)

(5)再エネ利用に係る目標設定・取組情報の報告・公表の義務付け【第2回資料④】(P20~)

要
旨

○再エネ活用・導入は、事業所の規模を問わず、導入に関して中長期的な「目標設定」の難易度が高いことに配慮した制度設計を要望

補足説明



○事業者に多くの情報の報告を求めることで削減義務達成に向けた事業所の取組意識向上を図る事、また、それを広く公表することで、気候変動に関連した情報開示に積極的に取組む事業所の取組を後押し、投資家等からの評価に繋げること等を企図しているとの説明であるが、①**既に情報開示に積極的な事業者は自ら公表をしていること(差別化)** ②**詳細すぎる情報は情報過多を招き、本質が捉えづらくなるおそれがあること**(ex.原単位情報が投資判断に活用されるか) ③**各事業所(事業者)の報告業務に係る人的リソースは限られていること**、等を踏まえ、いかに**事業所にとって事務負担が少なく、また公開される情報が適切かつ実質的に活用されうる制度**とするかについて、引き続き慎重に検討頂きたい

3.地球温暖化対策報告書制度の見直しについては、より事業者のノウハウ・リソースが限られる為、単純な負担増加にならぬよう留意を願いたい

2. トップレベル事業所認定制度【第3回資料⑤】

(トップレベル事業所認定制度)

意見要旨

- ① 認定に係るハードル(基準・手間)に対する認定取得メリットの不足感から、認定数が低水準に留まって推移しているものと思料（近年、ESG関連の認証は他にも多数存在）
- ② 制度の実効性を保持する為には、手続きの更なる合理化に加え、極めて高い認定基準をクリアした前提での認定取得インセンティブの拡充検討を要望（削減義務率軽減の維持、超過削減量創出手段拡充等）

補足説明



- ① 暦年の認証実績の推移、次ページの大手事業者のヒアリング結果からみても、今回の制度見直しに依る部分はあるものの、現時点において、各事業所（事業者）が積極的に目指す認証としての感度は低い傾向にあり、他の認証との比較論において制度の形骸化が懸念される。
 - ② 制度見直しにより、事業所・審査側の手続き負担軽減（他制度連携・記入負担及び書類確認の簡素化等）が検討されているが、一方で既存評価項目の見直しや新規評価区分の追加もあり、実質的な負担軽減に繋がるかは未知数と捉えている。
 - ② トップレベル認証取得インセンティブについて
 - (a) 「削減義務率軽減の廃止」し、「超過削減量の上限を撤廃する」案が示されているが、今回の削減義務率引上げにより超過削減量捻出の難易度が高まることも踏まえ、「削減義務率軽減」のメリットは残し、認定事業所による「選択制」としてはどうか。
 - (b) TL認証は、省エネ対策等において既に極めて高い基準をクリアしていることから、非TL認証物件との比較において、**超過削減量の創出手段は限定しない（証書等も可）、等のインセンティブを拡充しても良いのではないか。**
- 認証の質は担保しつつ、更なる手続き負担の軽減を検討頂くと共に、認証取得インセンティブを充実することにより、各事業所(者)が「TL認証を目指したい」（＝結果として、都が求める高性能な建築物の増・削減量増加）と前向きに舵をきれる制度設計について引き続き検討頂きたい。

2. トップレベル事業所認定制度 ※参考：簡易アンケート結果

●過去の認定実績の有無		理由・課題
A	なし（検討後見送り）	● 認証取得により削減義務率が1/2となっても大きなメリットが見いだせず、また新築の設計時から取得を計画する場合でも、準トップが精一杯となる等、取得のハードルが非常に高く見送り。
B	あり（現在は無し）	● 取得に係る手間、得られるメリット比較より、近年は取得するモチベーションが見当たらない状況と認識。
C	なし（検討後見送り）	● 事業所のCO2削減は、本制度がなくても社会的義務として取組んでいる。人的リソースが限られるなかで、認定取得を目指す利点に乏しいため。
D	あり（現在は無し）	● 本認証はGRESBでの評価に使えるが、他の認証でもカバーできること、認定手続きの相当な手間と釣り合うメリットがないこと等で本認証が活用されていない事態は残念。本来は義務率引上に合わせて、本認証を積極的に目指す事業所が増えるような改正が検討されるべきところ、義務率軽減のインセンティブが事実上消滅する事態に至ることは極めて残念。
E	あり（現在は無し）	● 過去にある程度の事業所数で取得したが、認証取得にかかる手間と得られるメリットを勘案した結果として、継続取得を見送り。制度設計上の意義は理解するものの、非常に手間を要する仕組みとなっていると考える。
F	あり（現在は無し）	● 認定取得にかかる作業負担が大きいため。
G	あり（現在は無し）	● 過去に認定を取得したが、手間やコスト負担の大きさに比べて、メリットが小さい。（認証取得の合理性）

●改正後の取得意欲		理由・背景
A	メリットが上回れば	● 評価項目等の制度詳細が公表されてから検討したい。インセンティブによるメリット、評価項目の実現可能性、取得にかかる負担、取得による投資家等への訴求力等を総合的に判断したい。
B	取得予定なし	● 新たに設定される超過削減量上限撤廃だけでは取得動機には至らない。物件価値向上の観点であれば他の認証制度の活用の方がメリットがあると考え（認定手続き含む）
C	取得予定なし	● 人的リソースが限られるため、 <u>認定取得のメリットが見いだせれば</u> 取得を検討する。
D	メリットが上回れば	—
E	取得予定なし	● 手間が過度となっている以上、積極的な取得検討には至らないと考えている。
F	メリットが上回れば	● 現状はより広範に環境性能等を図ることができるDBJグリーンビル認証等で事足りている。 <u>手続き面等の今後の改正等を踏まえて、適宜取得是非を検討</u>
G	取得予定なし	● 1度実務に触れた感想として、相当作業負担が軽減されないと、積極的にTL認定を取得を目指すことはないと思料。他の取組に人やコストのリソースを割き、削減義務を達成を目指すことになる。

以上、ご清聴ありがとうございました。