

グリーンプレミアムは本当に存在するのか？ 住宅市場におけるグリーン認証政策の実証分析

金沢大学人間社会研究域 藤澤美恵子

CO2 排出量の削減は世界的な課題であり、グリーン認証は不動産市場における省エネ政策の一つとして期待されている。グリーン認証に関する政策立案には、市場での認証制度の認知度向上が不可欠である。本研究では、この認証政策の住宅市場への影響を計測するため、シンガポールの新築住宅販売と再販に関するデータを分析する。シンガポールでは、2008 年から建物や住宅の省エネ性能を示すグリーンマーク (GM) 認証制度が義務付けられている。GM 認証は、4 段階の認証・ゴールド・ゴールドプラス・プラチナの認証があり、それぞれの効果を推定する。分析結果から、GM 認証のグリーンプレミアムが確認された。各 GM 認証レベルは、特に既存住宅市場で相応のグリーンプレミアムを獲得しており、最も高いプレミアムは最も省エネ性能の高い認証に付与されている。この傾向は傾向スコアマッチング分析でも一貫して観察されている。しかし、グリーンプレミアムは一定ではなく、COVID-19 の影響や政府の政策の影響を受けることが確認された。GM 認証に対する消費者の評価が時間とともに変化することも明らかになった。このことにより、ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス (ZEH) をはじめとするエネルギー効率の高い住宅への政策誘導の実現性が示唆された。例えば、ZEH 認証など、プラチナ認証よりも上位の認証制度の導入も実現できる可能性がある。本研究の分析結果は、認証制度が未整備の国々にとって実証的なエビデンスとなり得る。本研究の成果は、アジアにおけるエネルギー効率の向上と不動産からの CO2 排出量削減に関する政策議論に資するものである。

キーワード：グリーンプレミアム・グリーンビルディング政策・グリーンマーク・エネルギー証明書