

住宅取得支援制度と 省エネ住宅の方向性

～“省エネ”が今後の住宅市場のキーワード～

2009年12月、政府の緊急経済対策の1つとして創設された「住宅エコポイント制度」(以下、「旧住宅エコポイント」)は、10年3月の申請受付開始以降、当初の想定を大きく上回る申請がなされたことから、ポイント発行の対象となる工事の着工・着手期限が予定より5カ月間前倒しされ、11年7月31日までとなりました。その後、11月に「平成23年度第3次補正予算」が成立し、地球温暖化対策の推進に資する住宅の省エネ化、住宅市場の活性化、東日本大震災の被災地復興支援を目的にした「復興支援・住宅エコポイント」として住宅エコポイント制度の再開が決定されました。

また、11年12月に閣議決定され現在関連法案が国会で審議中の「平成24年度税制改正大綱」では、省エネ住宅の取得の促進を目的に住宅借入金等特別控除の対象となる借入限度額を一般住宅と比べて拡大した「認定省エネルギー住宅(仮称)」の創設が明記される等、今後省エネ住宅関連の優遇税制は拡充される予定です。

今回は、復興支援・住宅エコポイントや住宅関連税制等の住宅取得支援制度の概要についてご紹介した上で、国土交通省が実施する「住宅・建築物省CO₂先導事業」に採択された事例を通して、日本における省エネ住宅の方向性を考察します。

復興支援・住宅エコポイントの概要

復興支援・住宅エコポイントとは、旧住宅エコポイントを引き継ぐ形で、国土交通省、環境省の2省合同事業(協力：経済産業省)として11年10月から約1年間の期間限定で創設された制度であり、1,446億円が予算計上されています。

ポイントの発行対象が「エコ住宅の新築」及び「エコリフォーム」である点や、1ポイント＝1円相当でポイント交換対象商品との交換が可能な点は旧住宅エコポイントと同様ですが、大きな違いとして、被災地と被災地以外で発行されるポイントの上限が異なる点や、ポイント交換にあたっては、今回新設された「被災地支援」(被災地への義援金・募金、被災地産品、被災地の商品券等)にポイントの半分以上を充当する必要がある点等が挙げられます(表1)。また、ポイントの交換の際は、住宅エコポイント事務局宛に申請が必要ですが、旧住宅エコポイントと復興支援・住宅エコポイントは別制度である為、それぞれの「申請書」や「工事証明書」の流用が出来ない他、旧住宅エコポイントで新築申請を行いポイント発行された住宅に対し復興支援・住宅エコポイントでリフォーム申請を

表1:住宅エコポイントと復興支援・住宅エコポイントの概要

		旧	新
通称 (目的)		住宅エコポイント (住宅の省エネ化、住宅市場の活性化)	復興支援・住宅エコポイント (住宅の省エネ化、住宅市場の活性化、被災地復興支援)
ポイント発行対象	新築	エコ住宅の新築:30万ポイント (全国一律)	エコ住宅(※1)の新築:被災地(※2)30万ポイント、被災地以外15万ポイント
	リフォーム	窓の改修、外壁、屋根、天井、床の改修 + バリアフリー改修 + 省エネ住宅設備の設置 (上限30万ポイント)	窓の改修、外壁、屋根、天井、床の改修 + バリアフリー改修 + 省エネ住宅設備の設置 + リフォーム瑕疵保険加入 + 耐震改修 (上限30万ポイント ※耐震改修を含む場合は45万ポイント)
ポイント交換商品	・様々な商品との交換や追加工事の費用等に交換		・「環境」と「被災地支援」に重点化 ・「被災地支援」にポイントの半分以上を充当
	省エネ・環境配慮商品	環境寄附	被災地支援 被災地への義援金・募金 + 被災地支援
	全国型の地域特産品	都道府県型の地域特産品	被災地の商品券等
	商品券・プリペイドカード	地域型の商品券	エコ 省エネ・環境配慮商品 + 環境寄附
	被災地への義援金・募金	追加工事への即時交換	即時交換 追加工事への即時交換

(出所)国土交通省発表資料を基にふくおかフィナンシャルグループ作成
 ※1対象となる住宅:①省エネ法に基づくトップランナー基準相当の住宅、②省エネ基準(平成11年基準)を満たす木造住宅
 ※2被災地の定義:「東日本大震災に対処するための特別の財政援助及び助成に関する法律」に基づく「特定被災区域」10県221市町村
 赤字:旧住宅エコポイントからの変更箇所

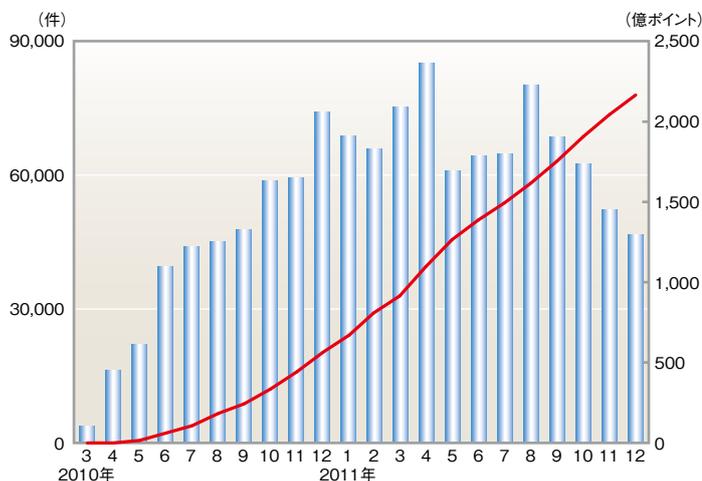
旧住宅エコポイントの発行状況および効果

行うことは出来ない等の制約もあることから、注意が必要です。

旧住宅エコポイントの新築・リフォームを合わせたポイント発行累計(申請件数累計)については、申請受付開始から約1年が経過した11年3月末時点で921億5,482万ポイント(57万3,773件)となりました。その後もポイント発行対象工事期間が短縮されるという報道や、東日本大震災以降の節電意識の高まり等により申請受付は順調に増え、同年12月末時点のポイント発行累計は、2,161億513万ポイント(117万9,504件)と、同年3月末比でポイント発行累計は2.3倍、戸数累計は2.1倍となっています(図1)。

次に旧住宅エコポイントによる効果について見てみます。国土交通省が毎月発表している「建築着工統計調査報告」によると、全国の新設住宅着工戸数は旧住宅エコポイントの申請が始まった10年3月以降、概ね6万戸/月以上で推移しており、11年12月までの新設住宅着工戸数の合計は152万5,765戸となっています。その内、旧住宅エコポイントの新築分申請戸数は、同年12月末時点で61万8,669戸となる等、同期間中の新築住宅に

図1:住宅エコポイント申請件数(棒グラフ・左軸)、発行ポイント累計(折れ線グラフ・右軸)

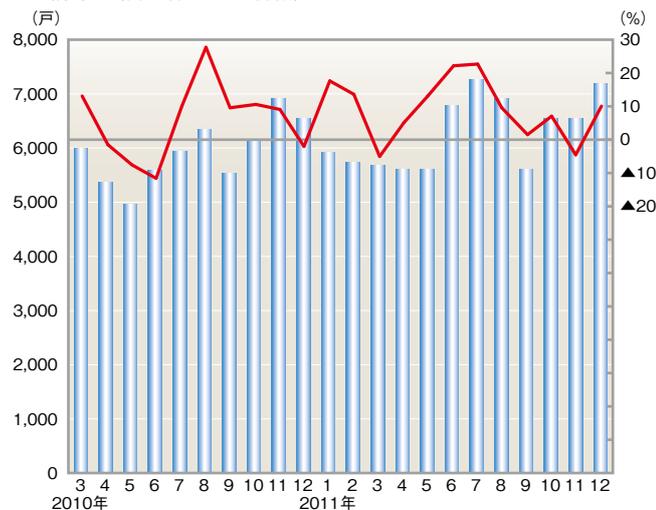


(出所)国土交通省

占める省エネ住宅の普及割合は約4割となっています。

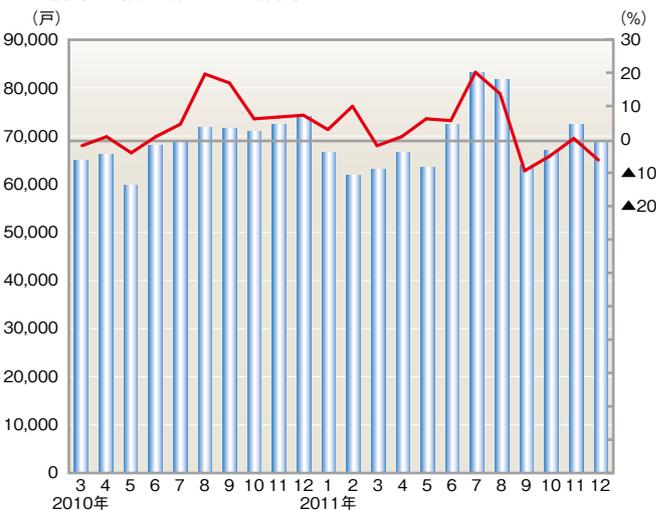
また、旧住宅エコポイントの申請受付開始以降の新設住宅着工戸数は、ほぼ前年同月比プラスと高い水準で推移しており、特にポイント発行対象工事の期限となった11年7月の全国の新設住宅着工戸数は、前年同月比21.2%増の8万3,398戸と大きく前年を上回りました。九州における新設住宅着工戸数についても、同年5月から3ヵ月連続で前年同月比二桁増となる等、旧住宅エコポイントによる住宅購入の動機付けは、一定の押し上げ効果があったと言えます(図2、3)。

図3:九州の新設住宅着工戸数(棒グラフ・左軸)、前年比(折れ線グラフ・右軸)



(出所)国土交通省

図2:全国の新設住宅着工戸数(棒グラフ・左軸)、前年比(折れ線グラフ・右軸)



(出所)国土交通省

平成24年度住宅関連税制のポイント

次に、平成24年度住宅関連税制について、主なポイントを見ていきます。

まず住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除については、一般の住宅では住宅借入金等の年末残高の限度額は3,000万円(控除額は、10年間で最大300万円)ですが、今回新たに創設予定の「認定省エネルギー住宅(仮称)―(省エネ法に基づくトックランナー基準(※1)相当の住宅を想定)を取得する場合、これまでの認定長期優良住宅と同様の措置により住宅借入金等の年末残高の限度額が4,000万円に拡大され、10年間で最大400万円の控除が可能となる見込みです。また、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置についても、省エネ性や耐震性を備えた良質な住宅は、非課税限度額が500万円拡大され1,500万円となる予定です。

税制改正大綱が盛り込まれた関連法案が国会で可決されれば、先述の復興支援・住宅エコポイントとの相乗効果により、住宅需要の喚起は引き続き期待出来るものと考えられます。

※1..省エネ法で定める「住宅事業建築主の判断基準」の別称。次世代省エネ基準(平成11年省エネルギー基準)を満たす住宅に、一般的な設備(エアコン、照明、給湯器など)を設置した場合と比べてエネルギー消費量をおおむね10%削減する水準のこと。

省エネ住宅の方向性

住宅・建築物省CO₂先導事業に見る省エネ性能に優れた住宅

現在、経済産業省、国土交通省、環境省の連携により、有識者、実務者等から構成された「低炭素社会に向けた住まいと住まい方の推進会議」が設置されており、省エネ・省CO₂を推進していく上で住まいのあり方や住まい方(暮らし方)について検討がなされています。その中では、CO₂排出削減対策の基本的方向を①住宅・建築物の省エネ化②既存ストック対策③再生可能エネルギーの導入④ライフサイクル全体を通じたCO₂排出削減と示しています。

それでは、どのような住宅が省エネ性能に優れた住宅なのでしょうか。ここでは、08年4月から国土交通省が実施している「住宅・建築物省CO₂先導事業」において「新築の戸建住宅」部門で採択を受けた内容を通じて、今後の省エネ住宅の方向性を考察します。

まず、「住宅・建築物省CO₂先導事業」とは、省CO₂の実現が可能な優れた住宅・建築プロジェクトを公募によって募り、補助金交付等により支援することで、住宅・建築物の省CO₂対策を強力に推進すること等を

目的として、08年度から国土交通省が毎年2回実施している事業です（評価は独立行政法人建築研究所が実施）。なお、本事業内容の詳細は、左記ホームページにも掲載されていますので、ご参照下さい。

●独立行政法人建築研究所

「住宅・建築物省CO₂先導事業」

<http://www.kenken.go.jp/shouco2/index.html>

過去、8回の住宅・建築物省CO₂先導事業の審査結果総評を見ると、1〜3回目までは、「従来の技術の踏襲や高効率設備の導入に留まる」や「普及性・波及性がある提案とは言えない」といったコメントも見られ、「省CO₂対策を強力に推進」出来るような技術提案は多くありませんでした。

しかし、回を重ねるごとに、それまで積み重ねてきたノウハウ等が反映され、提案内容のレベルも上がっています。例えば、住宅の省CO₂対策推進については、住宅の省エネ性能向上による消費エネルギーの削減に加え、太陽光、地中熱といった再生可能エネルギーの活用が可能な設備（エネルギー創出設備）等を備えることで、年間を通して一次エネルギー（※2）消費量が概ねゼロとなる「ゼロ・エネルギー住宅」（図4）に関連した提案や、「ライフサイクルカーボンマイナス（LCCM）住宅

（※3）」の実現にまで踏み込んだ提案も増加しています。併せて、日射熱の利用や遮蔽、光取得（利用）、通風といった自然エネルギーを最大限活用する「パッシブデザイン」を取り入れた提案も見られます。

このように省エネ設備等のハード面についての提案以外にも、HEMS（ホームエネルギーマネジメントシステム）導入により家庭内電力を「見える化」しながら省エネに関する住まい手の意識向上と行動実現に向けて長期的なコンサルティングにも取り組む等、ソフト面についての提案も見られました。

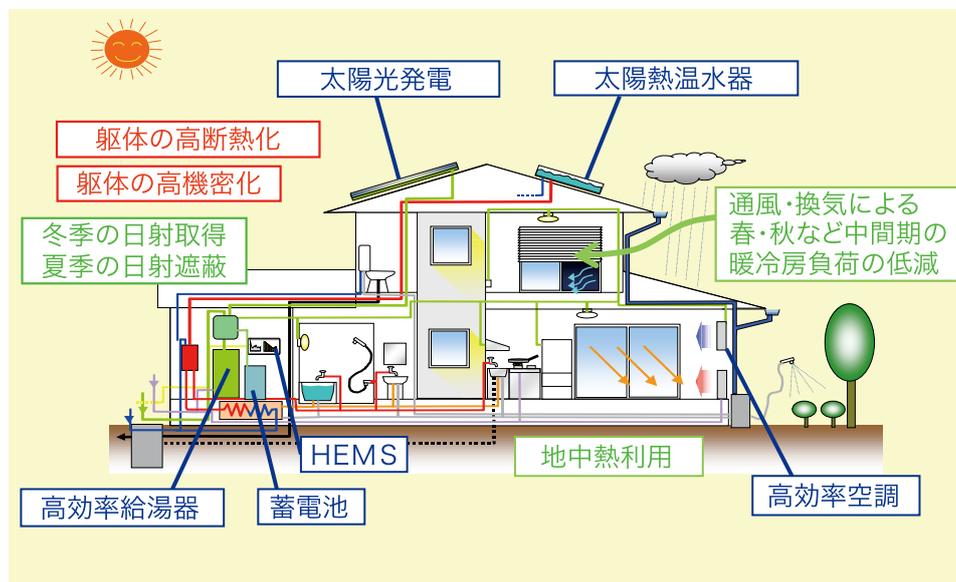
※2…石油や天然ガス、太陽光等、自然界にあるままの形状で得られるエネルギーのこと

※3…資材の製造や運搬時、建設時、解体時のCO₂排出量の削減を図り、且つ創エネルギー住宅（マイナスイネルギー住宅）を建築することで、建築から解体・廃棄という住宅のライフサイクル全体でのCO₂排出量をマイナスにすることを目指す住宅

■地元企業の取り組み

ここで、09年度から地域工務店として全国で唯一3年連続で同事業の採択を受けているエコワークス株式会社（本社・福岡市・新産住拓株式会社（本社・熊本市）のグループ会社）の取り組みを紹介します。なお、新産住拓グループの詳細は、小報11年10月号「トップに聞く」にて紹介しておりますので、併せてご参照下さい。

図4:ゼロ・エネルギー住宅のイメージ



(出所)国土交通省

●FFG調査月報2011年10月号 トップに聞く
 「新産住拓株式会社」
<http://www.fukuoka-fg.com/tyosa/201110/top.pdf>

では、同社の提案概要を見てみます。キーワードとして挙げられるのは「パッシブデザイン」と「LCCM」です。同社は、夏季の日射遮蔽や通風促進等の九州地域の気候風土

に配慮した設計手法”によりパッシブデザインを実現しています。また“重油ボイラーを使用しない国産天然乾燥木材の安定供給体制の構築”や“地産地消による輸送距離の低減”等により建築段階の省CO₂対策を実施しています。更に“高効率設備等の導入”により省エネ、創エネ住宅を建築した上で“電力の見える化により住まい手の省CO₂に向けた意識の向上”を図り、LCCMの実現を目指しています。

しかし同社は、これまでの先導事業等の分析結果から、住まい手のライフスタイルの違い等により“住宅の省CO₂化の取り組み”と“住宅の一次エネルギー消費量は必ずしも比例しないと考え、省エネ住宅の性能向上に向けた取り組み”以外に、同社が建築した住宅における“ゼロエネルギーライフの実現のサポート”を指すべく省エネコンサルティングの専門家の育成にも取り組まれています。

その取り組みの1つが、家庭での地球温暖化対策を推進する為に環境省が提案する「うちエコ診断」（11年度に環境省から公募された「家庭エコ診断推進基盤整備事業 民間企業等試行実施事業」）事業への参加です。同社は「うちエコ診断」におけるノウハウを蓄積することで、住まい手のライフサイクルを通じた省エネ実効性を確保するビジネスモデルの構築も図っています。

■今後の省エネ住宅

住宅取得予定者には、前段で紹介した様々な住宅取得支援制度等のように、省エネ住宅取得に対しインセンティブが働く取り組みが実施されています。

一方で、前述の「低炭素社会に向けた住まいと住まい方の推進会議」において、20年までに標準的な新築住宅でのゼロ・エネルギー住宅化を実現する為、現在は適合規制がない300㎡未満の住宅についても、“省エネ基準”を段階的に義務化することが示されています。

このような観点からも、今後もゼロ・エネルギー住宅の普及促進に向けての政府の施策が見込まれます。しかしながら、一般住宅と比べ断熱材の利用等により建築費が高額となる他、エネルギー創出設備等の導入費用も発生することから、建築業者は設備投資額と光熱費の軽減額との比較等により、施主に分かり易くメリットを確認して貰えるような配慮が必要とされています。また、省エネ性能が高い住宅であっても、住まい方次第でその住宅の省エネ（一次エネルギー排出量の削減）が左右されると言っても過言ではありません。

“省エネ性能の高いゼロ・エネルギー住宅やLCCMに配慮した創エネ住宅”を建築した上で、住まい手にHEMSや省エネコンサルティング等により“住まい方の改善や省エネ意識の向上”を図る等、建築業者がハードとソフト両面での提供を行うことが、今後の省エネ住宅の1つの方向性と言えます。

ふくおかフィナンシャルグループの住宅関連の取り組み

ふくおかフィナンシャルグループの3行（福岡銀行、熊本ファミリー銀行、親和銀行）では、お客様の住宅建築・購入および改築のご要望に際し、住宅ローンやリフォームローンでのお手伝いをさせて頂いております。

また、福岡銀行では、昨年7月、福岡銀行本店中2階に「住まいるギャラリー」を新設し、専門知識が豊富な建築士を配置して、土地・戸建て・マンション・中古住宅等のご購入やリフォームを検討中のお客様のご相談を無料で承っております。

ふくおかフィナンシャルグループでは、今後もお客様のご要望にお応え出来るサポート体制の充実に努めて参ります。

（大野 哲）