http://www.nochuri.co.jp/

分析レポート

国内経済金融

住宅エコポイント復活は住宅業界の追い風となるか

安藤　範親

住宅エコポイント復活へ

9月16日の閣議後会見で、前田国土交通相が、「被災地域の復興とその地帯の住宅・建築物のゼロ・エネルギー化を進めたい」と述べ、被災地復興支援と省エネの観点から、今年7月末の着工分で終了した「住宅エコポイント」を復活させる方針を表明した。11月21日の閣議において、住宅エコポイント制度が11年度第3次補正予算案に盛り込まれ、提出される見通しとなった。

住宅エコポイントとは、省エネ住宅の新築や省エネリフォームをした人が、様々な商品・サービスと交換可能なポイント（1ポイント1円相当）をもらえる制度である。省エネルギー性能が高い住宅の普及による地球温暖化対策と同時に住宅市場を活気付け、経済の活性化を図ることを目的として昨年3月に始まった。

しかし、当初の想定以上の申請によって、用意していた約2,400億円の予算を上回る見通しとなり、12月末の期限を5ヶ月前倒しして打ち切られた。

制度の概要

従来の制度におけるポイント付与対象は、新築の場合、木造なら99年に改正された次世代省エネルギー基準（注1）を満たす住宅、非木造ならトップランナー基準相当（注2）の住宅となっている。リフォームの場合、（1）窓の断熱改修、（2）外壁、屋根、天井、床の断熱改修、（3）手すりの設置、段差解消、廊下幅等の拡張などのバリアフリー改修、（4）太陽熱利用システムの設置、（5）節水型トイレの設置、（6）高断熱浴槽の設置となっている。

それぞれ一定の基準を満たしたものに対し、規定のポイントが還元される。例えば、内窓設置の場合、面積2.8㎡以上のもので1.8万ポイントとなっている。ただし、1戸あたり最大30万ポイントまで、新築は一律30万ポイント（太陽熱利用システムを設置した場合32万ポイントまで）である。

今回、第3次補正予算案に盛り込まれた金額は1,446億円と国の財政事情の厳しさから従来に比べ低くなっている。そのため、東日本大震災の被害が大きい岩手、宮城、福島県などでは従来の制度と同様に最大30万ポイントをつけるが、それ以外の地域の新築時には15万ポイントに半減される。

また、新たにリフォームでは、耐震改修工事を行う場合に15万ポイントが、リフォーム瑕疵保険に加入する場合に1万ポイントが付与されることとなった。このうち耐震改修工事については、省エネリフォームの上限30万ポイントと別途加算され、最大で45万ポイントが付与される。

ただし、ポイント交換については、被災地支援が重視され、全国型の商品券やプリペイドカードがなくなり、ポイント利用の半分は被災地の産品、製品、商品券に限定された。

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載･複製を禁じます

住宅エコポイントの発行工事対象期間は、新築は、補正予算案を閣議決定した10月21日の着工から、リフォームは11月21日の工事着手からとなり、期限はいずれも12年10月31日までとなった。

住宅エコポイントの効果

「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住宅エコポイントが始まった昨年3月以降、7万戸前後となっている。対して、住宅エコポイント新築分申請戸数は、着実に増加し、本年4月には5万戸を超える水準に達している。省エネルギー性能が高い住宅の普及を目的とする同政策の効果が表れていると言えよう（図表1）。

また、ポイントが付与される最終月となった7月の新設住宅着工戸数は8万3,398戸の前年同月比21.2%増と二桁の大幅増加となった。国土交通省では、着工戸数の大幅な増加について、「住宅エコポイントの駆け込み需要による一時的な影響が大きい」とみている。

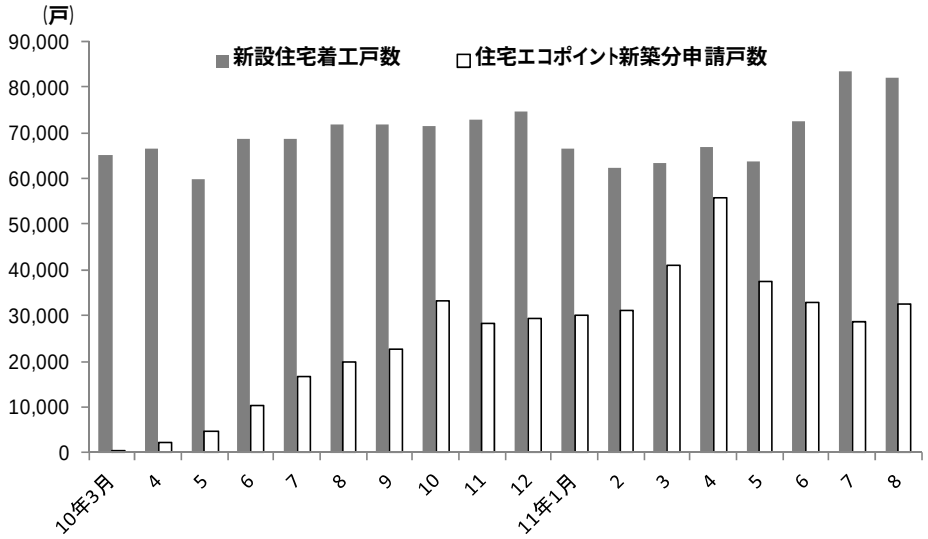
当初は、新築住宅建設費に対して30万ポイントでは、住宅購入の動機付けには弱いと見られていたが、一定程度の押し上げ効果があったと言える。

第3次補正予算案では、9月末に終了した住宅金融支援機構の住宅ローン「フラット35S」の金利優遇が復活、さらに、災害復興住宅融資の金利引き下げやサービス付き高齢者向け住宅の供給促進、木造長期優良住宅の供給推進、住宅・建築物のゼロ・エネルギー化推進などの予算が計上された。今回の住宅エコポイント制度ではポイントが半分となったものの、住宅ローン減税やこれらのさまざまな住宅関連支援制度との併用により、住宅需要の喚起が期待されよう。

（注1）省エネ法（エネルギーの使用の合理化に関する法律）に基づく断熱や気密、冷暖房に関する住宅の省エネルギー性能の基準。

（注2）省エネ法に基づき、注1の次世代省エネルギー基準を満たす外壁、窓等を有する住宅に、08年時点での一般的な設備（冷暖房や給湯設備等）を備えた場合のエネルギー消費量と比べ、概ね10%の削減に相当する設備等を備えた住宅が該当。

（図表1）新設住宅着工戸数と住宅エコポイント新築分申請戸数の推移



（資料）国土交通省統計資料をもとに筆者作成

ここに掲載されているあらゆる内容の無断転載・複製を禁じます