

# 住宅エコポイントの動向

## —伸び悩んだりリフォーム申請戸数—

研究員 安藤範親

### 1 低迷する住宅市場

わが国の住宅市場は、耐震偽装事件を受けて2007年6月に建築基準法が改正され、建築基準や罰則の強化、審査期間の長期化などにより新設住宅着工戸数が落ち込んだ。その後やや持ち直したが、08年6月のリーマン・ショックで、経済情勢が大きく悪化し、再び住宅着工戸数が減少した(第1図)。その結果、09年度は前年度比△25.4%と大幅に減少、住宅市場は厳しい状態が続いている。

### 2 税制、補助金による政策支援

住宅市場が低迷するなか、国土交通省では、住宅市場・住宅投資の活性化、中古住宅再生に向けてさまざまな支援策を打ち出している。

そのうち、住宅税制としては、①住宅ローン減税、新築長期優良住宅や省エネ・バリアフリー改修の所得税控除、②新築住宅や新築長期優良住宅、耐震・省エネ・バリアフリー改修を行った住宅に係る固定資産税の減額、③住宅取得等資金に係る贈与税の非課税、④住宅に係る登録免許税の軽減、⑤高齢者向け有料賃貸住宅供給促進のための固定資産税の減額などがある。

また、09年12月に閣議決定された「明日の安心と成長のための緊急経済対策」により、

10年2月には住宅金融支援機構の優良住宅取得支援制度(フラット35S)の金利引下げ幅が拡大、同3月には住宅エコポイント制度がスタートした。

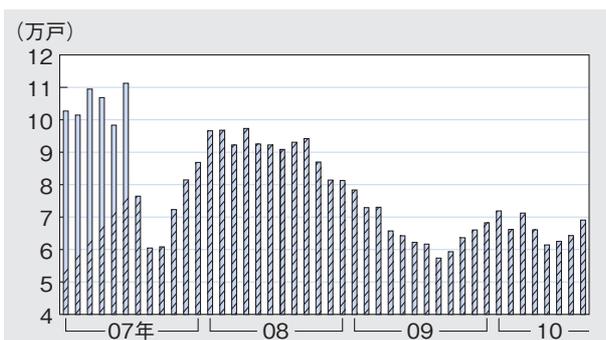
これら政府の住宅市場活性化策や日銀の低金利政策に支えられ、同8月の新設住宅着工戸数は前年比20.5%増の7万1,972戸となり、3か月連続増と住宅市場に持ち直しの兆しが見られる。

### 3 住宅エコポイントの申請状況

政策支援のなかでも、住宅エコポイント制度は、地球温暖化問題への対応が迫られるなか、環境分野への投資を通じた経済成長対策として注目されている。同制度は、省エネ住宅の新築や窓・外壁、屋根・天井、床等の断熱改修により、様々な商品・サービスと交換可能なポイントを発行する補助制度である。

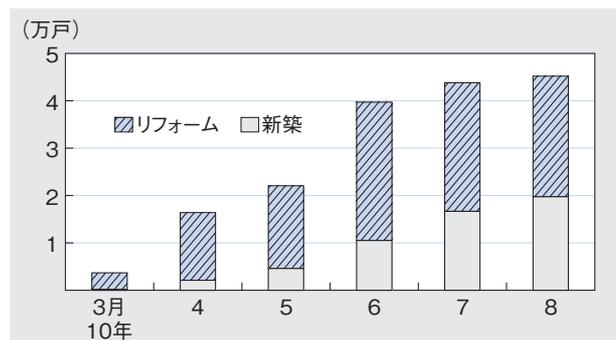
ポイント申請戸数を見ると(第2図)、10年8月は、新築が1万9,748戸(割合44%)、リフォームが2万5,430戸(56%)で合計4万5,178戸となり、前月比1,370戸増と伸びている。新築の申請状況を見ると、同制度に対応した住宅販売の増加により順調に伸びているが、リフォームの申請状況は6月以降伸び悩み、頭打ち傾向となっている。

第1図 新設住宅着工戸数



資料 国土交通省「建設住宅着工統計」

第2図 住宅エコポイント申請戸数の推移



資料 住宅エコポイント事務局「住宅エコポイントの実施状況」

#### 4 リフォーム申請戸数の伸び縮小

リフォーム申請戸数の伸び悩みの傾向は、同制度対象製品の出荷状況からも見てとれる。8月までに申請されたリフォームの内訳を見ると、窓の断熱改修が約73%に達しているが、その改修に使われる製品の9割以上が、内窓とリフォーム用ガラスで占められている。その出荷量を見ると(第3図)、同制度を導入したばかりの10年3~4月は、内窓の出荷量が大きく伸びたが、5月以降は縮小傾向にあり、リフォーム申請戸数の伸び縮小がうかがわれる。

#### 5 家計への影響

次に総務省の家計調査(第4図)を見ると、住宅の「設備修繕・維持」の項目が、同制度が始まった10年3月以降、前年、前々年比で支出が増加している月が多く、同制度でリフォーム需要が高まったと思われる。

また、第1表は設備修繕・維持を「消費支出」と「住宅エコポイント導入ダミー(導入前を0、導入後を1とした定数項ダミー)」を説明変数にして重回帰分析を行った結果である。

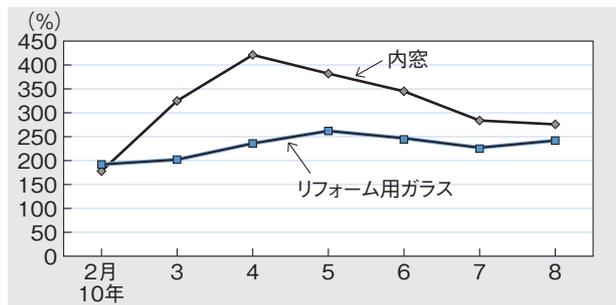
データ数が少なくあまり良い結果は得られなかったが、住宅エコポイント導入ダミーを見ると符号が正で、1%の水準で有意となっており、同制度の導入が支出を押し上げたという傾向がわかる。

#### 6 期待される制度改正効果

以上の結果より、リフォーム需要の一定の底上げ効果が見られるものの、リフォーム申請戸数は既に頭打ちの傾向を示していることがわかった。また、同制度は09年度に1,000億円、10年度に1,412億円の予算が増額されたが、10年9月末までの累計申請額は約246億円にとどまっている。

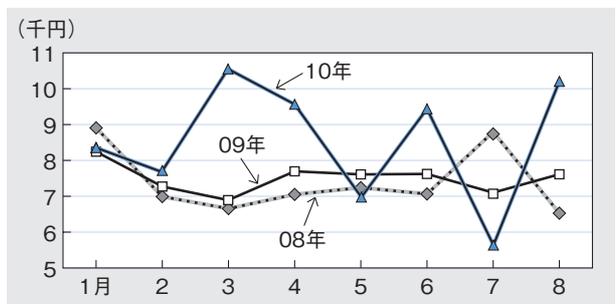
政府は、住宅市場活性化や消費拡大に効果が十分でない判断し、10年9月に同12月末までとしていた着工の対象期間を1年延長、同10月には、太陽熱利用システムや節水型便器、高断熱浴槽の3つをポイント付与対象品目に加えることを決めた。では、この制度改正で同制度の活用は広がるのだろうか。

第3図 内窓・リフォーム用ガラスの出荷量の推移(前年同月比・推計)



資料 経済産業省HPデータから筆者作成  
(注) 09年度の同月の出荷量を100%とした場合の今(10)年度の各月出荷量。内窓は枚数単位、リフォーム用ガラスは㎡単位。

第4図 家計調査「設備修繕・維持」消費支出(季調値)



資料 総務省「家計調査」

第1表 重回帰分析結果

(標本期間:07年7月~10年8月、被説明変数:設備修繕・維持)

説明変数	係数	t値
消費支出	0.0866164	2.49**
住宅エコポイント導入ダミー	1,513.21	3.35***
定数項	-18,053.75	-1.76*

資料 筆者作成  
(注) \*10%有意、\*\*5%有意、\*\*\*1%有意

国土交通省の08年住生活総合調査結果(確報)のリフォーム計画の工事内容(2つまで複数回答)を見ると、追加対象となる3品目の「トイレ・台所・浴室等の設備の改善、建具の取り替えを行う」が40.8%と、リフォーム意向が最も高い。今まで断熱改修の意向が低かったことを踏まえると、この制度改正で、来年以降はさらなるリフォーム需要の底上げが想定される。今後の動向に注目したい。

(あんどう のりちか)