特集 不動産の環境対策と身近な取り組みの効果【論説】

住宅エコポイント施策の効果と課題

The Effects and Issues of Eco-point incentive program for housing

Norichika ANDO : Norinchukin Research Institute Co., Ltd. Economist

安藤 範親*

1 住宅エコポイントの効果検証

2015年3月、「住宅エコポイント」が2年半ぶりに「省エネ住宅ポイント」として復活した。「住宅エコポイント」とは、省エネ法に定められた基準に従う住宅の新築やリフォームを行った人が、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。

家庭部門のエネルギー消費は40年前に比べ2倍以上になっており、エネルギー対策や地球温暖化対策を促進することが求められている。「住宅エコポイント」は、断熱性能や気密性能を向上させた省エネルギー性能が高い住宅の普及と同時に住宅市場の活性化を図ることを目的に導入された。

「住宅エコポイント」は今回で3度目の導入であり過去の事業では、住宅の省エネ化や住宅市場の活気づけといった効果がみられた。さらなる省エネルギー住宅の普及に向けては、同事業の効果を分析・検証することが必要であろう。本稿では、「住宅エコポイント」の概要と実施状況を踏まえたうえで、新築住宅市場とリフォーム市場に同事業が与えた影響を分析し今後の課題を検証する。

2 住宅エコポイントの概要と実施状況

「住宅エコポイント」は、10年3月（予算2,442

億円）、11年10月（予算1,446億円）、15年3月（予算905億円）の過去3回にわたって導入された。いずれもポイント利用のお得さから予算消化が早まったため、制度利用期間が短縮されている。

1) 住宅エコポイントの概要

「住宅エコポイント」は、10年3月から申請受付が開始され、総額2,442億円の予算が計上された。ポイントの発行対象となる工事着手期間は新築の場合09年12月8日～11年7月末までとされた^(注1)。

ポイントの付与は、一定の省エネ基準を満たしたものに対して発行され、例えば内窓設置の場合、面積2.8m²以上のもので1.8万ポイント発行される。ただし、1戸あたりの最大発行ポイント数は30万ポイントまでとされた。

2) 復興支援・住宅エコポイントの概要

「住宅エコポイント」は、ポイント対象期間終了後の3ヶ月後となる11年10月に被災地復興支援と省エネの観点から11年度第3次補正予算に盛り込まれ復活した。新たな名称は「復興支援・住宅エコポイント」である。制度全体の枠組みは従来のものを踏襲するが、補正予算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前回

安藤 範親*（あんどう のりちか）（株）農林中金総合研究所 基礎研究部研究員

^(注1) 制度開始当初の工事着手期間は11年12月末までの予定であったが、制度利用の高まりから予算消化が早まったため5ヶ月短縮された。なお、申請手続きは工事完了後に行う。予算は、住宅エコポイントの創設にあたり、09年度第2次補正予算において、1,000億円を計上。期間延長にあたり10年度経済危機対応・地域活性化予備費において1,412億円を計上。さらに、対象拡充にあたり、10年度補正予算において30億円を計上している。

と比べ低い。

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30万ポイントを付与するが、それ以外の地域の新築時には15万ポイントへと半減された。なお、耐震改修をポイント発行対象にしたこと、ポイントの半分は被災地の産品や商品券への交換に利用を限定したことなどの変更がある。

ポイントの発行対象となる工事着手期間は、新築の場合11年10月21日～12年10月31日までとされた。ただし、12年5月からはポイント申請手続きが変更された。これまではポイント発行対象の期間に工事着手することが求められたが、ポイント事業利用の予定だった工事が予算の早期消化による申請期間の前倒しなどで利用できずに打ち切られる懸念があった。そこで、ポイント利用意向者に対するより確実なポイント発行のために、工事着手前の契約締結直後に予約申請できるように制度が変更された^(注2)。

3) 省エネ住宅ポイントの概要

「省エネ住宅ポイント」は、14年の消費税増税の影響から低迷する住宅市場の喚起とともに、17年の消費税再増税に備えるために、緊急経済対策として15年3月からの導入が決まった。発行ポイント数は1戸あたり最大30万ポイントまで、リフォームでは同時に耐震改修を行うとさらに15万ポイント加算される点は前回までの事業と変更はない。ただし、再開にあたっては内容が一部見直され、前回は新築も対象だった賃貸住宅はリフォームのみとなった。また、省エネ性能を確保した完成済みの新築住宅を購入する場合もポイント発行の対象となった。さらに、リフォームでは従来の制度対象だった窓の断熱改修、外壁や屋根、天井、床の断熱改修に加えて水回りの設備リフォームだけでもポイントが取得できるように

なった。

ポイントの発行対象となる工事着手期間は、14年12月27日～15年11月末までとされたが、計上された905億円の予算消化が早まったため1ヶ月短縮され10月21日で予約申請受付は終了した。

4) ポイントの申請状況

「住宅エコポイント」および「復興支援・住宅エコポイント」の申請戸数は、累計で新築101万戸、リフォーム80万戸で、ポイント総発行数は約3,400億ポイントであった。

「省エネ住宅ポイント」の申請戸数は、15年9月末時点で新築15万戸、リフォーム18万戸、ポイント発行数は約530億ポイントである。「省エネ住宅ポイント」では、前回までの制度に比べて新築よりもリフォームの申請戸数の割合が高い。リフォーム市場が拡大傾向にあることや制度変更によりポイント獲得対象となる設備が拡充されたことで、リフォームの利用割合が高まったと考えられる(図1)。

3 新築住宅市場への影響

新築住宅に占める「住宅エコポイント」の利用割合は全国で24%であったが、ポイント事業の導入は、「住宅性能表示制度」の普及率上昇に寄与したと考えられる。なお、ポイントを活用した事業者は、マンション等の共同住宅を開発する大手企業の利用に偏らず、中小企業を含めた地域のさまざまな事業者にも活用されたとみられる。

1) 新設住宅着工戸数に占める住宅エコポイントの利用割合

「住宅エコポイント」および「復興支援・住宅エコポイント」の新築のポイント累計発行戸数は109万戸であった。ポイント発行の対象となる09年12月から発行申請終了となる14年12月までの新

(注2) 制度開始当初の工事着手期間は12年10月末までの予定であったが、予約受付の開始により予算消化が早まったため被災地以外の地域については、4か月前倒しされ12年7月4日に予約受付が終了している。

図1 住宅エコポイント申請戸数の推移

資料：国土交通省、省エネ住宅ポイント事務局より作成

表1 新設住宅着工戸数に占めるポイント利用割合
(09年12月～14年12月集計値)

資料：国土交通省「住宅着工統計」より作成

北海道	20%	石川県	25%	岡山県	28%
青森県	24%	福井県	26%	広島県	27%
岩手県	23%	山梨県	23%	山口県	25%
宮城県	28%	長野県	22%	徳島県	24%
秋田県	25%	岐阜県	26%	香川県	24%
山形県	22%	静岡県	26%	愛媛県	23%
福島県	29%	愛知県	28%	高知県	21%
茨城県	34%	三重県	28%	福岡県	19%
栃木県	34%	滋賀県	28%	佐賀県	22%
群馬県	29%	京都府	20%	長崎県	17%
埼玉県	28%	大阪府	19%	熊本県	23%
千葉県	32%	兵庫県	24%	大分県	20%
東京都	21%	奈良県	28%	宮崎県	18%
神奈川県	25%	和歌山県	26%	鹿児島県	16%
新潟県	29%	鳥取県	28%	沖縄県	8%
富山県	28%	島根県	23%	全国	24%

設住宅着工戸数447万戸に占めるポイントの利用割合は24%である（表1）。東日本大震災の住宅被害を多く受けた地域で利用割合が高く、比較的温暖で地震の少ない九州地方で利用割合が低い。その他の地域では利用割合に大きな差がなく、全国各地で利用された。

2) 住宅性能表示制度の利用を押し上げ

「住宅エコポイント」におけるポイント付与対

象は、新築の場合99年に改正された次世代省エネルギー基準を満たす住宅であり、「住宅性能表示制度」^(注3)では等級4に相当する。この表示制度の普及率は09年度19.1%だったが「住宅エコポイント」開始後の13年度には23.5%へと上昇している^(注4)。新設住宅着工戸数に占めるポイントの利用割合と「住宅性能表示制度」の利用割合は比較的近く、「住宅エコポイント」の導入が消費者の住宅に対する省エネ意識を喚起し、同制度の普及率押し上げに寄与したと考えられる。

3) 建築物の大小にポイント利用差なし

「住宅性能表示制度」は、大規模な建築物ほど利用割合が高い。新築住宅における省エネ判断基準適合率（推計値、等級4に該当）をみると（図2）、20%前後であった適合率が、「住宅エコポイント」開始以降は40%台に上昇しており、同事業の導入が省エネ判断基準への適合性を大きく改善している。しかし、300m²～2,000m²未満は徐々に29%にまで低下しており、申請受付終了の影響と考えられる^(注5)。

一方で、延べ床面積300m²を下回る戸建て住宅における「住宅性能表示制度」の利用割合は低い。

(注3) 次世代省エネルギー基準は、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である。「住宅性能表示制度」は、00年から省エネ性能を等級表示するために導入されている。「住宅品質確保法」に基づき、4段階に分けて性能表示するもので、「99年基準」を満たすものが等級4となる。

(注4) 普及率は一般社団法人住宅性能評価表示協会統計資料による。なお、等級4を採用している事業者の割合は、一般社団法人住宅生産団体連合会「平成26年住宅性能表示制度等取組実態調査報告書」によると、年間着工戸数に関係なく7割以上と高い。

図2 新築住宅における省エネ判断基準適合率(推計値*)の推移

戸建て住宅は、住宅の設備について消費者の意向が反映されやすく、住宅の省エネルギー化による建設費の増加が受け入れられないのが現状である。「『住宅性能表示制度』の利用状況に関する事業者向けのアンケート調査結果」によると(住宅性能評価・表示協会制度普及委員会2014)、「お客様の要望や制度利用のメリット等があれば利用を考える」との回答が、85.1%を占め、「住宅性能表示制度」が消極的にとらえられていることが窺える。

以上より新築住宅における「住宅エコポイント」の利用は、「住宅性能表示制度」の利用割合の高い大規模な建築物に偏ったのではないかと想定される。新築住宅において省エネ措置の届出等の義務を強いられる面積の広い共同住宅は、新築住宅に占める棟数の割合は低いものの、戸数では4割を占める(表2)。

共同住宅等の大規模建築の多くは大手ハウスメーカーや地域パワービルダーによるところが大きく、これら住宅供給業者は、政府の方針に沿って次世代省エネルギー基準の導入を進めている。

しかしながら、北海道や東京、神奈川、大阪、

表2 新築住宅の建て方別、敷地面積別の分布

新築住宅の建て方別、敷地面積別の分布

戸数計	床面積計(万㎡)	一戸・長屋建戸数	床面積	共同住宅戸数	床面積
880,470	7,401	515,930	5,360	364,540	2,041
	割合	59%	72%	41%	28%
棟数計	敷地面積計(万㎡)	敷地350㎡以下		敷地350㎡以上	
		棟数	敷地面積	棟数	敷地面積
441,926	11,439	372,791	6,539	69,135	4,900
	割合	84%	57%	16%	43%

資料: 国土交通省2011年度「住宅着工統計」「建築物着工統計」より作成。棟数は「建築物着工統計」の新築着工建築物のうち、A居住専用住宅、B居住専用準住宅、C居住産業併用建築物として計上されたものの合計値。

福岡、沖縄などの住宅着工戸数に占める共同住宅の割合が5割超と高い地域において「住宅エコポイント」の利用割合が他地域よりも高い傾向は見られなかった(表1)。「住宅エコポイント」は、大手企業の利用に偏らず中小企業を含めた地域のさまざまな事業者にも活用されたと考えられる(注6)。

4 リフォーム市場への影響

リフォームでは、窓の断熱改修の利用が最も多く、特に寒さの厳しい日本海側や東山地方で活用された。また、家計調査のリフォームに関する支出を見ると、住宅エコポイント導入後は前年同期比2桁のペースで増加するなど、ポイント事業導入がリフォーム市場を押し上げたといえよう。住宅関連企業からも受注増につながったとの声が聞かれた。

1) リフォームにおける利用状況

「住宅エコポイント」および「復興支援・住宅エコポイント」のリフォームの累計発行戸数は79万戸、発行件数は75万件であった。その内訳は(表3)、窓の断熱改修が最も多く、次にバリアフリー改修が続く。また、住宅ストック数に対するポイント利用の割合を都道府県別にみると、東北の秋田県や山形県、北陸4県、鳥取県、島根県な

(注5) 省エネ措置の届出等の義務付けを柱とする「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」により、新築・増改築時には06年度より第一種特定建築物(2,000㎡以上)が、10年度より第二種特定建築物(300㎡~2,000㎡)が省エネルギーの取組に関する届けを提出することが義務付けられている。

(注6) 「住宅エコポイント」の利用にあたり大手企業の中には、予算の早期消化に伴う申請期間の前倒しにより顧客がポイント利用できないことを懸念し、ポイント事業を積極的に推進しない企業もあった。

申請戸数	793,097	
申請件数	745,942	
窓の断熱改修※	736,093	62.9%
外壁、屋根・天井又は床の断熱改修※	43,475	3.7%
バリアフリー改修※	217,101	18.5%
太陽熱利用システムの設置※	118	0.0%
節水型トイレの設置※	85,779	7.3%
高断熱浴槽の設置※	82,758	7.1%
リフォーム瑕疵保険への加入※	403	0.0%
耐震改修※	5,235	0.4%
合計※	1,170,962	100%

※各リフォームの内容を含む申請の件数。(1件の申請で複数の内容のリフォームを行った場合の重複を含む。)一括申請をする場合は1件の申請で複数の住戸の申請が可能。

資料：国土交通省「住宅エコポイントの実施状況(平成27年1月末時点)」より作成

表3 「住宅エコポイント」および「復興支援・住宅エコポイント」の実施状況

どの日本海側地域のほか、長野県、岐阜県における利用割合が高く、寒さの厳しい地域での断熱改修の利用が目立った。

一方、「省エネ住宅ポイント」では、水回りの設備改修などのポイント発行対象工事が充実したことから、節湯水栓や高断熱浴槽の設置が利用され、窓の断熱やバリアフリー改修の申請割合が低下している。

2) 拡大傾向にあるリフォーム市場

国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査」によると、住宅に関わるリフォーム・リニューアル市場(工事受注高)は、09年度2兆9,557億円、10年度3兆217億円、11年度3兆706億円、12年度3兆3,582億円、13年度4兆8,238億円、14年度3兆7,838億円と、消費税増税前の駆け込みと増税後の反動減があるものの拡大傾向にある。5,200万戸の既存住宅のうち90年以前の築年数25年以上が経過した住宅は46%を占め、今後もリフォーム市場は着実な需要が見込まれる。

3) リフォーム市場に活気

リフォームは、住宅設備等の維持・修繕といったメンテナンスのための小規模な工事から、建替えに近いスケルトンリフォームまで、工事内容・規模はさまざまであるが、リフォーム内容の内訳は(図3)、劣化や壊れた部位の修繕といった小

図3 リフォーム工事受注件数の推移と内訳(全数推定、複数回答)

資料：国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」

図4 家計消費支出に占める設備修繕・維持費の対前年同期比の推移

資料：総務省「家計調査」より作成

規模な工事が全体の6割強を占める。「住宅エコポイント」の主な工事対象となる省エネルギー対策は全体の1割弱でありリフォームの件数に占める割合は低い。

とはいえ、家計のリフォーム支出を示す家計調査の設備修繕・維持の項目からは(図4)、「住宅エコポイント」が始まった09年第4四半期以降、前年同期比10%前後伸びている。家計の消費支出からもリフォーム消費の盛り上がりが見られ、住宅の省エネ化が促されたと言えよう。ただし、10年度第4四半期から11年度第1四半期にかけては、東日本大震災の影響などで下げた。それ以降は制度利用終了前の駆け込みや震災復興などの需要で堅調な推移となった。14年度以降は消費税増税後の反動減の影響が出ている。なお、15年度第2四

表4 大手住宅関連企業の15年度第1四半期決算（4～6月）の売上高前期比

資料：各社IR資料より作成

企業名	三井ホーム	長谷工コーポレーション	LIXIL	TOTO	東急不動産ホールディングス	住友林業	積水ハウス	ミサワホーム	Panasonic	積水化学工業	住友不動産
売上高前期比											
リフォーム	29%	19%	12%	11%	7%	4%	-2%	-2%	-10%	-19%	-20%
新築	-17%	0%	-6%	-1%	-13%	-14%	-9%	-33%	-7%	-38%	-21%

半期は、15年9月分の家計調査（二人以上の世帯、速報）によると増加に転じる見込みであることから、「省エネ住宅ポイント」により消費が喚起されたと考えられる。

4) 住宅関連企業の回復を後押し

大手住宅関連企業の15年第1四半期決算は（表4）、リフォームの売上高が半数の企業で前期比増となっている。その要因として、各社とも「省エネ住宅ポイント」で受注が好調だったとの見解を示している。一方で、消費税増税後の反動減や、固定価格買取制度の変更による太陽光発電市況悪化の影響で不調が残る企業もあった。

新築は、前期の消費税増税前の駆け込み需要の影響が残り、売上高は前期比を下回る事業者が多く見られたが、各社とも住宅事業については持ち直しの動きが見られるとの見解であった。

5 住宅エコポイントに残る課題

「住宅エコポイント」の導入により、新築住宅では、省エネ住宅の基準を満たす「住宅性能表示制度」の普及率上昇に寄与したと考えられる。リフォームでは、家計のリフォーム支出の増加などから、リフォーム市場の押し上げにつながった。「住宅エコポイント」は、各地のさまざま住宅関連事業者に活用されており、特に寒さの厳しい地域では省エネのための窓の断熱改修などに利用された。

1) リフォーム推進と共に中古住宅市場の整備が必要

政府は、エネルギー基本計画のなかで、20年までに住宅に対してZEH（ネット・ゼロ・エネル

ギー・ハウス：省エネルギーと再生可能エネルギーの導入により電力系統からの電力使用量を差引ゼロとする住宅）を標準的な新築住宅とし、既築住宅の省エネリフォームを現在の2倍程度まで増加させることを目指している。

住宅の省エネ対策はコスト増となることから、政府は規制強化と合わせて「住宅エコポイント」以外にも減税や助成、融資等の様々な支援策を打ち出している。また、地方自治体や地域金融機関なども独自の補助や金融商品を展開している。

しかしながら、住宅の一次取得者層の大部分を占める30歳代の平均年収、金融資産が減少傾向にある状況において、住宅取得時のコストアップにつながる省エネルギー設備の導入は難しい。

世帯数に対する住宅ストック戸数が飽和しつつあることを踏まえ、今後は新築よりも安価な中古住宅を最大限活用するリフォームにより、住宅需要を補完しつつ省エネ性能を強化することが求められる。

2) ポイント消費を地方へ

発行されたポイントは、主に追加工事費用への即時交換のほかギフトカード等の商品券に交換されている。ポイントの申請件数は必然的に人口の多い大都市圏に集中することを踏まえると、その利用は大都市圏の消費を促すにとどまる。消費者がポイントを自由に使える魅力は大きいですが、政府の助成制度の効果をより幅広く発揮するために地方創生の観点からポイントの利用先をいくらかでも地域産品に限定することが望ましい。農山漁村といった地方経済への経済波及効果が期待されよう。