

平成29年度 住宅の省CO2対策関連要望

平成28年11月22日

一般社団法人 住宅生産団体連合会

1. 住宅の省CO2化に係る計画

- **パリ協定を踏まえた地球温暖化対策計画**(2016年5月23日 閣議決定)
 - ✓ 温室効果ガス削減目標 2030年度に2013年度比▲26%(家庭部門 ▲39%)
- **エネルギー基本計画**(2014年4月11日 閣議決定)
 - ✓ 2020年までに標準的な新築住宅で、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指す
- **第3回未来投資に向けた官民対話**(2015年11月26日 総理発言)
 - ✓ 2020年までに新築戸建の過半数をZEH化するとともに、省エネリフォームを倍増
- **日本再興戦略2016**(2016年6月2日 閣議決定)
 - ✓ 2020年までにハウスメーカー等の新築する注文戸建住宅の過半数がZEHとなることを目指す
 - ✓ 本年度からZEHへのインセンティブ付与の仕組みを見直す
 - ✓ 2020年までに省エネリフォームを倍増させるため、断熱改修や、高効率な給湯設備等への更新を支援
- **住生活基本計画**(2016年3月18日 閣議決定)
 - ✓ 省エネ性を充たさない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新

2. 住宅の省CO2化の効果

効果1 温室効果ガスの削減

- ✓ 一次エネルギー消費量が減少し、住宅からの温室効果ガスの発生を大幅に削減

効果2 健康長寿社会の実現・医療費等社会福祉コストの削減

- ✓ 各種疾病発症リスクの低減による要介護化の抑制、健康長寿社会の実現
- ✓ 介護費、医療費等の社会福祉コストの低減(断熱性の低い4000万戸の断熱性向上で年間2兆円削減)

効果3 住宅に関する新たな価値創造による内需拡大

- ✓ 省CO2という新たな価値の創造が住宅投資を誘発(産業全体への誘発効果は住宅投資額の約2倍)

効果4 レジリエンス性の向上

- ✓ 大災害等の非常時にも自律的に居住者の生活を維持

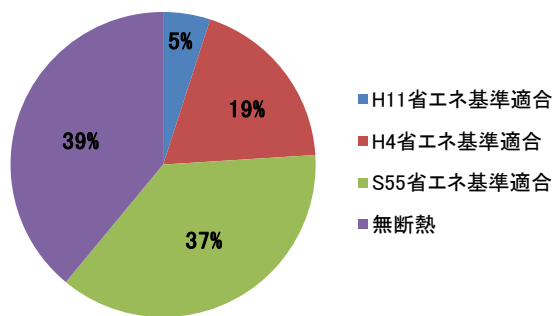
3. ZEH(Net Zero Energy House)とは

ZEHとは、高い断熱性能を有し、効率の高い省エネ・創エネ機器等を備え、再生可能エネルギーを活用することにより、年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロ又はマイナスである住宅。

- ① 省エネ基準よりも高い水準の断熱性能
- ② エネルギー消費量を省エネ基準よりも20%以上削減
- ③ 太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入
- ④ 年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロ又はマイナス

太陽光発電等による創エネルギー ≥ 消費エネルギー

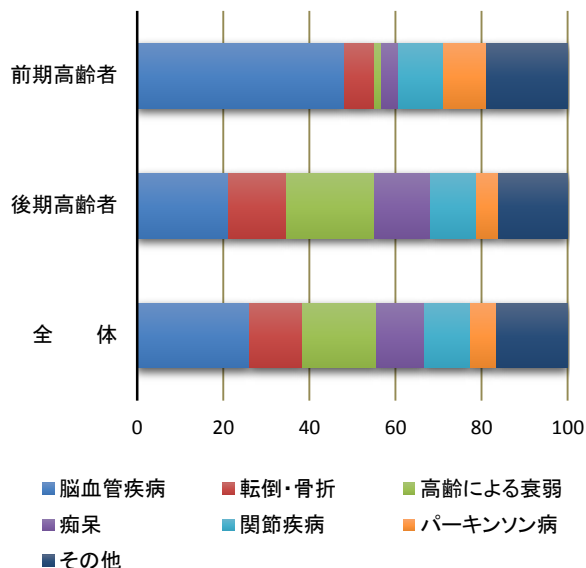
図1 既存住宅ストックの省エネ性能



	S55基準	H4基準	H11基準	
熱損失係数 (kcal/m ² h°C)	0.52	0.42	0.27	
断熱材厚さ※	天井	35mm	50mm	155mm
	壁	25mm	35mm	85mm
	床	20mm	20mm	80mm

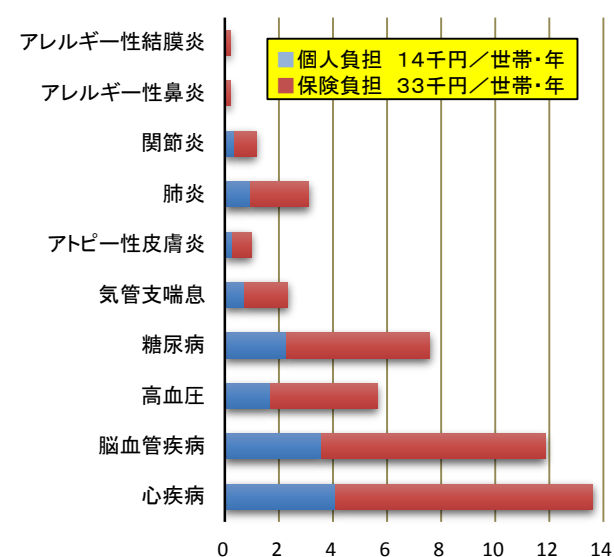
注:断熱材に住宅用ロックウールを使用した場合の厚さ

図2 要介護化の原因疾病



出典:産業医科大学 松田晋也教授

図3 住宅断熱化による医療費軽減効果



出典:東京大学村上周三名誉教授
慶應義塾大学伊香賀俊治教授

4. ZEH化のコスト

ZEHは高い断熱性の確保、高効率の省エネ・創エネ機器の設置が不可欠であり、一般的な住宅と比較して建築コストが割高。これからの機器の普及に伴う価格低下により、建築コストの低下が期待されるが、当面は効果的な誘導策なしにはZEHの普及は困難。

(参考)ZEHの建築コスト(床面積36坪程度の2階建て住宅の場合)

- プレハブ工法の長期優良住宅に比べ約400万円UP
- 一般的な在来工法の木造住宅の場合、更に数十万円～100万円程度UP

表4 ZEHに設置される機器

機 器	費 用
太陽光発電システム	180万円程度(4～5kW程度)
燃料電池エネファーム	140万円/台程度(0.75kW)
蓄電池	140万円/台程度(5～6kWh)

5. ZEH支援施策

	ハウスメーカー等向け	中小工務店向け
補助	ZEH支援事業(経済産業省) <ul style="list-style-type: none"> ● 補助額 125万円/戸(定額)+5万円/kwh(蓄電池) ● 28年度予算 180億円(補正予算を含む) 	地域型住宅グリーン化事業(国土交通省) <ul style="list-style-type: none"> ● 補助額 掛増し費用の1/2(限度額165万円/戸) ● 28年度予算 125億円の内数(補正予算を含む)

※地域型住宅グリーン化事業は、地域の中小工務店、流通事業者、建築士事務所等が連携して整備する良質な木造住宅が対象。

(参考)その他の関連諸制度

FIT	固定価格買取制度(33円/kwh)
税制	長期優良住宅の特例(省エネ性と併せて耐震性、耐久性等の性能を有していることが条件。記載の特例内容は一戸建て住宅に関するもの) <ul style="list-style-type: none"> ● 所得税:住宅ローン減税(控除額500万円)、投資減税型特別控除(掛増し費用の10%) ● 贈与税:住宅取得資金等に係る贈与税非課税枠(1200万円) ● 登録免許税:所有権保存登記(0.4%→0.1%)、所有権移転登記(2%→0.2%) ● 不動産取得税:控除額(1300万円) ● 固定資産税:1/2軽減(5年) 低炭素住宅の特例 <ul style="list-style-type: none"> ● 所得税・贈与税:長期優良住宅の特例と同等 ● 登録免許税:所有権保存登記(0.4%→0.1%)、所有権移転登記(2%→0.1%)
融資	フラット35S(当初5年間又は10年間の金利▲0.3%)

6. ZEH支援施策に関する問題点

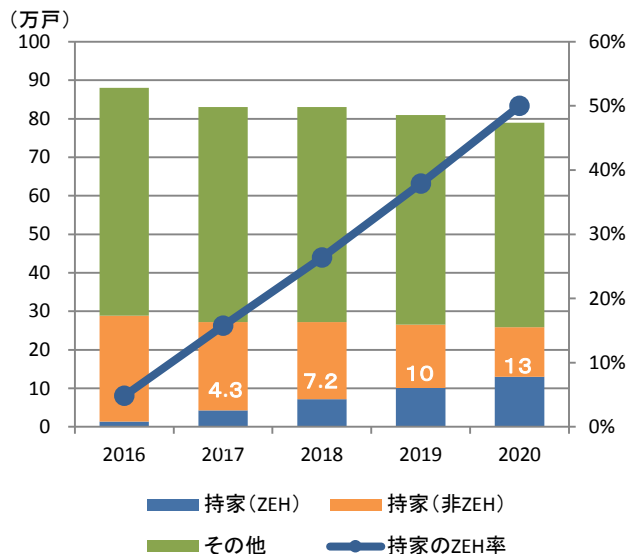
問題点1 予算額の不足

- ✓ ZEH支援事業の補助申請に対して予算が不足しているため、ZEH整備の取止めや遅延、ZEH支援事業の活用を躊躇する住宅事業者の発生等の問題が発生。
- ✓ 「2020年に新築戸建て住宅の過半数をZEH化」との目標の実現に向け、ZEH整備戸数を毎年約3万戸ずつ増やしていくと仮定した場合、今後の省エネ・創エネ機器等の製造コストの低下に伴う補助単価の引下げを想定しても、毎年500～800億円の予算が必要。

問題点2 民間住宅市場と不整合な補助要件

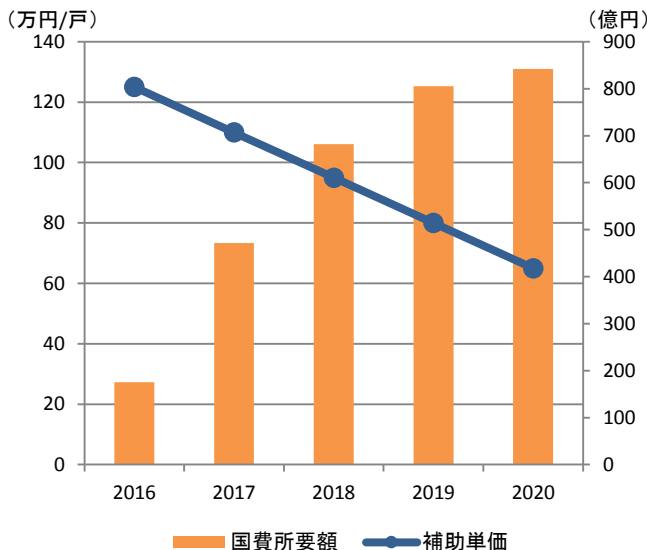
- ✓ ZEH支援事業は予算年度内の竣工を要件としているため、補助を受けられるのは年度初期に着工した住宅に限定されている。
- ✓ このため、年度の半ば以降に着工する住宅をZEH化に誘導するための効果的な施策となっていない。

図5 ZEH整備戸数とZEH率の推移(推計)



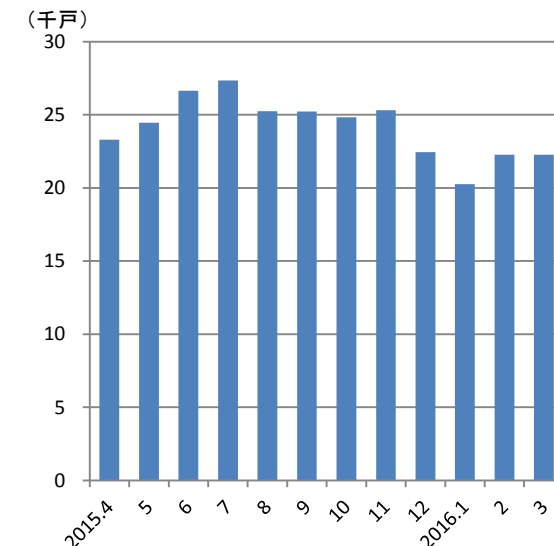
注: 住宅着工戸数は野村総合研究所推計値
持家着工戸数は過去10年間の新設住宅における持家のシェアを用いて推計

図6 ZEH補助単価と所要国費の推移(推計)



注: 補助単価(定額部分)が毎年15万円/戸ずつ引き下げられるものとして推計

図7 月別の持家の着工戸数実績



7. 2017年度 住宅の省CO2対策関連予算・税制改正要望

1. ZEH整備支援事業の継続と運用改善(経済産業省)

- 「2020年度に新築戸建て住宅の過半数をZEH化」との目標を達成できるよう、補助制度を継続し、所要予算を確保すること。
- 民間住宅市場における住宅着工の実態を踏まえ、以下の運用見直しを行うこと。
 - ① 年間を通じた随時の補助申請を可能とすること。
 - ② 年度内竣工の要件を緩和し、竣工が翌年度となるものも補助対象とすること。

2. エネファーム設置補助の継続(経済産業省)

- エネルギー基本計画及び日本再興戦略に掲げられた「2030年までにエネファームを530万台普及」との目標を達成し、既存住宅のZEH化を促進するため、補助制度を継続し、所要予算を確保すること。

3. 蓄電池設置補助の創設(経済産業省)

- 電力系統への負荷を抑制しつつ、既存住宅のZEH化を促進するため、家庭用蓄電池設置に対する補助制度を創設すること。

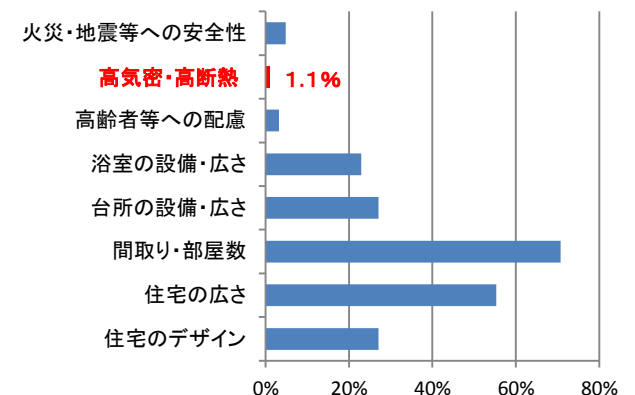
4. 賃貸住宅における省CO2促進モデル事業の継続と運用改善(環境省)

- 住宅ストックにおける賃貸住宅の割合は36%(戸数)を占めており、家庭部門の省CO2化を推進するため、本事業を継続し、所要予算を確保すること。
- 民間住宅市場における住宅着工の実態を踏まえ、ZEH整備支援事業と同様の運用見直しを行うこと。

5. 税制

- 省エネリフォームに対する特例措置の適用要件を緩和すること。
- 長期優良住宅化リフォームに対する特例措置を拡充すること。

図8 賃貸住宅選択理由(集合住宅・設備)



出展: 2015年度 住宅市場動向調査(国土交通省)

8. 地球温暖化対策計画(家庭部門)の着実な履行に向けた今後の課題

- ✓ パリ協定を踏まえた地球温暖化対策計画の履行は国家の責務。
- ✓ 家庭部門の温室効果ガス削減目標(2030年度に2013年度比▲39%)は容易には実現できない極めて高い目標。
- ✓ ZEH化のコスト等を勘案すると、新設住宅のZEH化や既存住宅の建替えやリノベーションによる省CO₂化・省エネ化は、国民の環境意識の高まりのみに依存して促進されるという段階には至っていない。
- ✓ 住宅はひとたび建設されると極めて長期にわたって存在し続けるものであるため、新設時や建替え時にZEH化されなければ、その後の極めて長い年月に及ぶ環境負荷を生むこととなる。
- ✓ これらのことを踏まえ、新設住宅のZEH化や既存住宅の建替えやリノベーションによる省CO₂化・省エネ化に対して国の腰を据えた取組が不可欠。



経済産業省、国土交通省及び環境省等の関係省庁が連携し、新設住宅のZEH化及び既存住宅の省CO₂化を促進して地球温暖化対策計画を着実に履行するため、民間住宅市場における住宅投資の実態を踏まえて補助・税制等の実効性のある支援措置を整備し、毎年度の所要予算を確保することが重要。
また、そのために必要であれば新たな法整備等も含めて検討すべき。