

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701
http://www.kitakei.co.jp/

テーマ：住宅版エコポイントで需要開拓

2009年度の補正予算の目玉である「住宅版エコポイント制度」がスタートした。昨年5月からはじまった省エネ家電のエコポイント制度は、この半年で薄型テレビの販売台数を前年同期比56.4%増加させた。今回の住宅版エコポイント制度では、これを有効に活用し、省エネ改修を中心とした需要を開拓することが工務店・住宅会社の大きな課題であり、その方策を検討した。（*制度詳細は、国土交通省ホームページにて掲載中）

1. 住宅ストックにおける省エネ化が課題

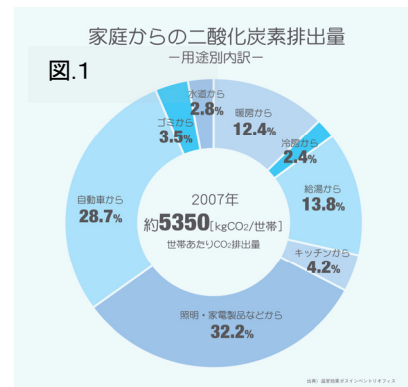
◆住宅の断熱化の狙い

住宅版エコポイント制度は、景気対策という側面のほかに、省エネ対策としての側面が大きい。

わが国の二酸化炭素排出量は13億トン。うち家庭部門は13.8%を占め約1億8000万トン（二次排出）であり電化製品の普及によって家庭部門の排出量は、産業部門や運輸部門に比べて増加傾向にある。

家庭部門の世帯あたりの排出量は5350kgで、自動車28.7%、照明・電気32.2%、暖房・冷房は14.8%の791kgである。（図.1）

「日本の1990～2007年度の温室効果ガス排出量データ」
（2009.4.30発表）



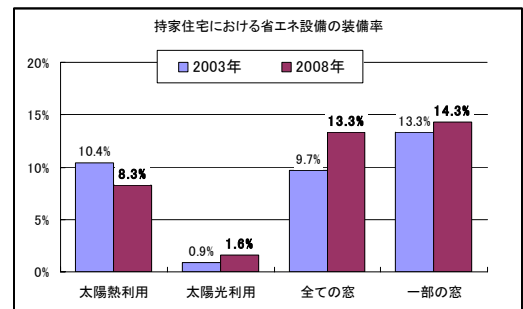
◆既存住宅の省エネ化に大きなチャンス

住宅土地統計（総務省 2008年）によると、約3000万戸の持家住宅のストック総数のうち、二重サッシや複層ガラスの設置されている住宅は、27.6%となった。

住生活基本計画では、断熱化住宅を全住宅の40%（2008年時点で全住宅の21%）にまで高めることを目標としており、既存住宅の断熱化が大きな課題になっている。

また、太陽光発電が設置されている住宅は、495,700戸で前回の調査時点から比べると238,700戸増加しているが、装備率は1.6%でしかない。

この意味において、今回の住宅版エコポイント制度を活用した既存住宅のリフォーム改修需要に期待が集まっている。



◆住宅ストックにおける省エネ設備の装備率 住宅土地統計より 単位：戸数

		総数	太陽熱利用		太陽光発電		二重サッシ又は複層ガラス					
			あり	装備率	あり	装備率	小計	装備率	全ての窓	装備率	一部の窓	装備率
2003年	総数	46,862,900	3,088,200	6.6%	275,800	0.6%	8,433,300	18.0%	3,829,800	8.2%	4,603,500	9.8%
	持家	28,665,900	2,976,800	10.4%	257,000	0.9%	6,612,700	23.1%	2,788,600	9.7%	3,824,100	13.3%
2008年	総数	49,614,800	2,625,500	5.3%	521,100	1.1%	10,444,100	21.1%	5,257,800	10.6%	5,186,300	10.5%
	持家	30,365,000	2,518,800	8.3%	495,700	1.6%	8,389,800	27.6%	4,043,900	13.3%	4,345,900	14.3%
増減	総数	2,751,900	-462,700	-1.3%	245,300	0.5%	2,010,800	3.1%	1,428,000	2.4%	582,800	0.6%
	持家	1,699,100	-458,000	-2.1%	238,700	0.7%	1,777,100	4.6%	1,255,300	3.6%	521,800	1.0%

2. 住宅版エコポイントの活用

「住宅版エコリフォームは空振りになる」(日経ビジネス 1 月 25 日号)という見方もあるが、住宅会社・工務店は、この制度を活用し、自ら需要開拓する気構えが大事であろう。

住宅版エコポイント制度の対象は、エコリフォームなどわかりにくい面もあり、OB 施主や地域のお客様を対象に、「住宅版エコポイント説明会」を開催するなど積極的な取り組みが期待される。

(1) 新築よりお得なエコリフォーム

エコポイントの付与は、省エネ家電の場合、価格の 5～10%の還元率があるのに対して、新築では 1 戸あたり 30 万ポイント。2000 万円の住宅でも 3000 万円の住宅でも 30 万ポイントなので、還元率は 1.5% から 1%前後となる。半面、エコリフォームは新築より高い還元率となる。

エコリフォームの工事は、「窓の断熱工事」・「外壁・天井(屋根)・床の断熱」・「付随するバリアフリー工事」だが、中程度の大きさの内窓の設置と外窓の交換工事を事例として考えると、お得度合い、還元率は倍以上変わる。これは、工事の方法(価格)ではなく、窓の面積によってポイントが決められているためである。以下の試算では、商品代は定価で計算しているが、実際には 30%前後の値引きが普通であり、還元率は 30%程度期待できる。

工事の内容	費用	ポイント(還元率)	内訳
内窓 1 ヶ所の設置	約 60,000 円	12000 ポイント(20%)	商品代 52,500 円 工事費 8,000 円
外窓 1 ヶ所の交換	約 135,000 円	12000 ポイント(9%)	商品代 85,000 円 内外工事費 50,000 円

(※一般的な参考事例で地域や業者によって異なる)

消費者にとって、エコカーの補助金や省エネ家電と異なって、断熱化や省エネリフォームは、なじみがなく分かりにくいいため、具体的なモデルで説明することが肝要になる。また、お客様の予算に応じて、さまざまな提案が可能になるというメリットがある。

(2) 光熱費などの削減効果もアピールする

一般的な住宅では、冬は 50%の熱が窓から逃げ、夏場は 70%の熱が窓から侵入する。窓の断熱化は省エネ効果も高い。エコポイントのメリットに加えて、光熱費の削減効果も大きく、年間 3 万円の節約になるとされている。

また、住宅の断熱化により二酸化炭素の削減、省エネ化と同時に、暖かい温度差の少ない住空間にすることで、家庭内における高齢者の不慮の事故防止にも繋がることを忘れずに提案したい。

窓の省エネ・リフォームによる冷暖房費の比較 (東京でのシミュレーションモデル)

対象地区 東京(延床面積 147m²)

暖冷房の効率 COP 3.00

リフォーム前 アルミサッシ(単板ガラス)

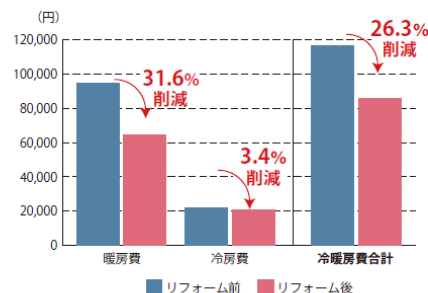
リフォーム後 アルミサッシ(単板ガラス)+樹脂製内窓(複層ガラス)

(単位 円/年)

	リフォーム前	リフォーム後	差額	低減率
暖房費	94,413	64,568	29,845	31.6%
冷房費	21,785	21,053	732	3.4%
計	116,198	85,621	30,577	26.3%

※電気料金 22.34 円/kWh

出典 樹脂サッシ普及促進委員会「快適窓学」より



(3) エコリフォーム以外の工事とセットで提案

エコポイント制度は、取得したポイントを、水まわりなどの同時に施工する工事費に充当できる。キッチンやお風呂の住宅リフォームの提案に際しては、エコリフォームと一緒に提案することで、30万ポイントを活用して更に付加価値の高い商品をお勧めすることができる。エコリフォームだけでなく、お客様のライフスタイルやニーズに応じて、トータルな提案を心がけることが求められる。

(4) 省エネリフォームの優遇税制(所得税控除、固定資産税減額)も利用できる

省エネリフォームに関する優遇税制は、エコポイント制度と併用して利用できる。この点もお客様にアピールすることによって、需要開拓に繋げたい。

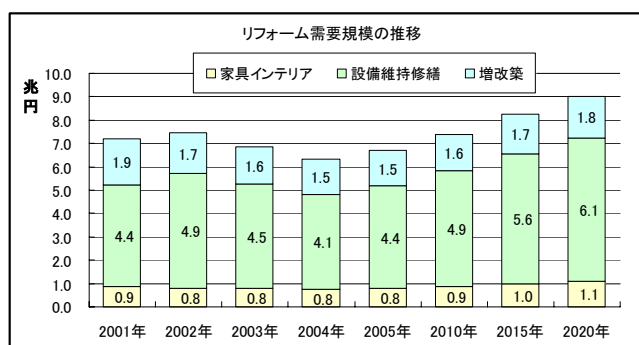
- ローン型所得減税制度
住宅ローンを使った省エネ改修(30万円超 1000万円まで)5年間、年末残高の2%~1%を所得税を控除
- 投資型減税
省エネリフォームを自己資金でおこなった場合、工事費(30万円超 300万円まで)の10%を所得税控除する。1年のみ。
- 固定資産税の減額
省エネリフォームをおこなった家屋の固定資産税(120㎡分)を3分の1減額する。

◆エコポイント制度の概要

		エコリフォーム	エコ住宅の新築
エコポイントの発行対象		・窓の断熱改修 ・外壁、屋根、天井・床の断熱改修	省エネ基準を満たす住宅
工期の条件	着工	2010年1月1日から 2010年12月31日	2009年12月8日から 2010年12月31日
	完了ポイントの申請期限	2011年3月31日	2011年6月30日
発行ポイント数		工事内容によって付与窓なら最大18000ポイント バリアフリー工事にも加算 上限30万ポイント	1戸あたり30万ポイント
交換商品		商品券、プリペイドカード、地域産品、省エネ商品、追加のリフォーム工事など	

(5) エコポイント制度を機会に、リフォーム需要開拓への取り組み強化

矢野経済研究所による住宅リフォームの需要は、今後の高齢化対応などによって設備の修繕、維持管理の需要を中心として、2020年には、9兆円を超えると予測されている。新築需要が期待されない中で、リフォーム事業への本格的な取り組みが求められる。

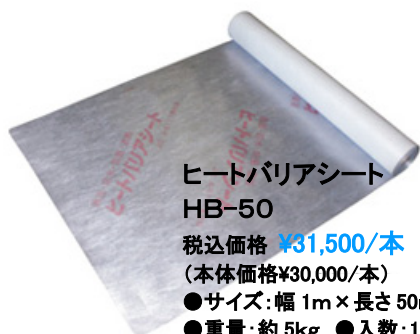


キタケイの提供するプライベートブランド
 環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロウトユニバーサル ”
 企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします



www. sprout-univ. com

ヒートバリアシート



ヒートバリアシート
 HB-50

税込価格 ¥31,500/本

(本体価格¥30,000/本)

●サイズ:幅 1m×長さ 50m巻

●重量:約 5kg ●入数:1 本梱包

●ネーム入れもできます(50 本単位/版代別途)

アルミ蒸着透湿・防水・遮熱シート

おすすめPOINT

優れた遮熱性

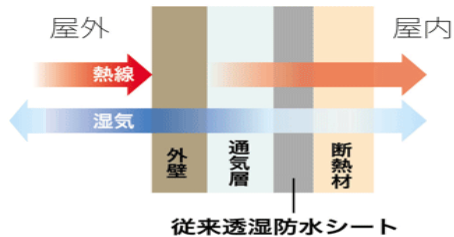
透湿・防水シートにアルミを蒸着させ、外壁から屋内へ伝わる熱エネルギーを遮熱し、効果的に反射します。

優れた透湿性

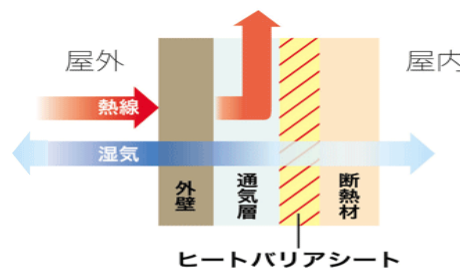
空気を通す特殊フィルムを使用し、湿気を外に逃がし、快適な住空間を実現します。

優れた防水性

外からの水の浸入を防ぎ、住宅寿命をアップします。

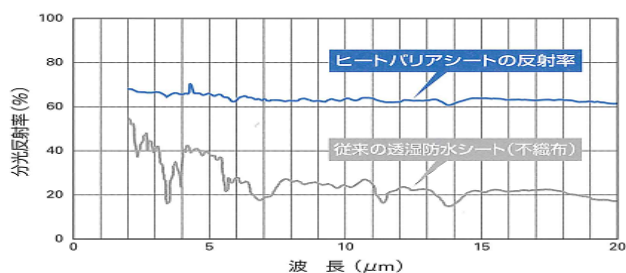


外壁から発生した輻射熱が室内側に伝わります。

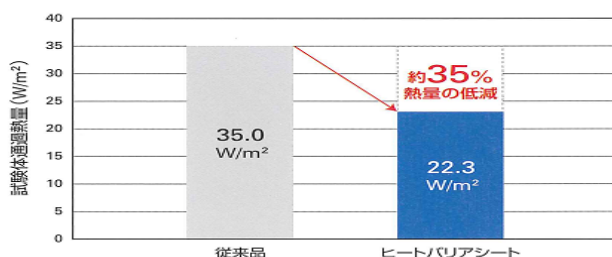


外壁からの輻射熱を「ヒートバリアシート」が反射して室内への侵入を低減します。

遮熱性



遮熱効果(通過熱量差)



室内進入熱量比 1:0.64 = 約35%の熱量を低減

透湿防水性

(他社との比較データ)

	ヒートバリアシート	A社	B社	C社	JIS規格	
					一般家屋向け(A)	冷寒地向け(B)
透湿抵抗 (m ² ・s・Pa μg)	0.10	0.12	0.12	0.12	0.19以下	0.13以下
防水性 (KPa)	40	17	47	34	10以上	

※(財)日本化学繊維検査協会の測定結果に基づくものです