

1-2 住宅用建築物における省エネ対策のための財政支援

エコロジー・持続可能な開発・交通・住宅省
住宅・都市計画・景観局建築品質・持続的発展課長
ジャン・ピエール・バルディ

おはようございます。ジャン・ピエール・バルディと申します。

住宅における省エネ工事のための金銭的なインセンティブについてお話いたします。

昨日お話しましたように新築住宅についてはRT2010強い規制をかけることができ、実際にかけることになっておりますけれども、それから既存住宅における改修工事についての規制が存在していることも事実ですが、実際問題としてはなかなかそれをしてもらうのが難しいということをお話しました。ということで、既存住宅の持ち主に対して金銭的なインセンティブを導入することをフランス政府は決定しました。時間的に一番早く導入されたのは2005年の持続可能な発展のための税額控除制度です。所得税に対する税額控除ということで持ち主、これは集合住宅、戸建ていずれもです。それから集合住宅のオーナーに対して提供されるものです。省エネを実現できるような性能の良い建材、或いは設備を導入した際に適用されます。或いは再生可能エネルギー装置を導入した場合です。今お話しているのは既存住宅についてでございますが、この建材或いは設備を導入した際のそのコストにある%をかけて税額控除いたします。これは企業が行うもので個人が行うものではないわけですが、この断熱の場合、断熱材を除いて、それ以外の改修工事については地域材のコストのみが対象になります。断熱材の場合ですが、この場合は先程申しましたように、この25%のかかる対象が材料費プラス工事費になります。このような形式にいたしましたのは断熱材の場合には断熱材そのもののコストは非常に安いものであって、個人の方がはるかに負担が大きいからです。実際2005年にこの措置を導入したときには最初は建材、つまり断熱材だけを対象としたために、ほとんどインセンティブの効果が働かなかったという経験しております。それから再生可能エネルギー、太陽熱、或いは風力などを使った装置などは、その装置工事費の50%、太陽光発電については、これは25%になっております。ヒートポンプについては、その機種、或いは型によりまして25~40%の割合があります。ただしヒートポンプでもエアパイプ、これは対象にはもう入っておりません。なぜかと申しますと、このエアタイプのヒートポンプというのは、いわゆる冷房になんかに使われる傾向がありまして、暖房にはほとんど使われていなかったために対象から外されたわけです。現在フランスでは冷房はあまり普及しておらず、こういった措置の目標は冷房の導入を促進するというわけではありませぬので外したわけです。

既存の住宅、建物に対して、最近導入されたのは金利ゼロのエコ貸付です。民間住宅のエネルギーにかかる改修について金利ゼロの貸付をいたします。持家、所有者、及び集合住宅のオーナーが対象です。

このオーナーに対してはもう一つ別のシステムがあることをご紹介します。上限が2万ユーロ、これは2種類の工事を一括してやった場合、3種類の工事を一括してやった場合には3万ユーロまで。例えば戸建ての場合に屋根の断熱を行い、それから暖房システムを更新したというような場合に2種類の工事があつたとみなされます。3種類の工事の例としては、壁面の高断熱化、それから暖房装置、それから窓の高性能化ですね。

実際この金利ゼロの貸付を受けるためには条件があります。技術的な条件があります。

例えば断熱材、15センチは必要なのに2センチしか入れてない人に対して国が支援をする必要はないと考えるわけです。ということで、対象者になるためには今言ったように2種類、または3種類の、しかもしかるべき技術基準を満たす工事を同時に行うか、または総合的なエネルギー消費を計算するツールがあります。それによってあるレベルに達した場合。しかしながら個人の持ち主の場合には、やはりこの2種類、或いは3種類の工事を同時に行うというケースが一番多くなっております。

今度は同じエコ貸付ですけれども、社会住宅に関してです。15年間にして1.9%のものと、20年間で2.35%のものと2種類あります。先程この金利ゼロの貸付については申し忘れたんですけども、これは10年間を対象にしております。10年間の貸付です。と申しますのは、個人の場合はやはりその長期にわたる貸付を取得しようとしません。それに対して社会住宅のオーナーというか管理組織、所有者はより長期の貸付を使うことが多いからです。

改めて申しますが、社会住宅の貸し付けの場合には社会住宅を建設、所有している公的組織が対象です。1戸あたり1世帯あたり9,000ユーロから16,000ユーロになります。この9,000から16,000の開きというのは、実際に改修工事によって得られた成果をある約束ごとにとってエネルギー消費として計算したその成果によります。このような社会住宅の場合には戸建て等のような場合とは違いますし、個人でもないの、総合的な建物全体に対する省エネエンジニアリングがもつぱらとなります。この社会住宅向けの貸付の目的というのは2009年から2010年の間に、社会住宅、賃貸式の社会住宅の最もエネルギー効率の悪いところの10万戸をとにかく改修するためです。グルネル環境会議の際に、フランス国内には80万戸に上るエネルギー効率の非常に悪い社会住宅があることが調査でわかりまして、これを2020年までに解消するという目標を立てております。この80万戸の改修については、まだ取りついたらばかりと言えます。

もう一つの既存建物向けの金銭的なインセンティブとして、集合住宅のような場合にオーナーとテナントの間で管理運営費の浮いた分を折半するという方式です。これはそのオーナーが非常に性能の高い省エネ工事を実施した場合にテナント側からある程度賃貸料の増額を認めてもらうというものです。

テナントは賃貸料を払わないといけないわけですが、まずテナントにとっては賃貸料が第1ラインで、第2ラインがいわゆる管理費と呼ばれるもの。そしてその第3のラインとして省エネによる節約をある程度オーナーに返却するという考え方です。ただしこのテナント側が負担する分というのは期間として15年間に限られており、省エネによる節約分の50%を上限としております。ウィンウィンのシステムであると考えております。

この省エネ効果というのは計算手法が決まっております、この社会住宅のように複数の世帯が入っている場合には計算方式が決まっておりますけれども、自分のそのマンションの1室を貸すような所有主の場合には一括定額方式で省エネ効果が算出されます。

それから全国住宅エージェンシーというナショナルアークタクトエージェンシーというところによる支援制度もあります。これは民間住宅のみを対象としたものであり、対象はこのマンションの1戸の所有者でしかし、収入所得の少ない人、それからオーナー、それから非常に荒廃している場合の共同所有者もです。こういった住宅の場合に工事をした際のコストの20~50%が支援の対象になります。ただしコストに上限があります。個人の所有者、或いはごく少数の部屋を貸す程度のオーナーが対象ですので、然るべきエンジニアリング企業に支援を求めることを勧めています。

より最近の措置としてその暖房費にその後も支払えないような状況にある所有者に対する支援があります。具体的にいうと暖房費を払えない、或いは所得レベルからして暖房費が高過ぎる、そういう状況にある人を対象にしたものです。非常に所得水準が低い人を対象にしているので、1,100ないし1,600ユーロが提供されます。それ程工事コストとしては高くないと思いますけれども、経済的な省エネによる効果は間違いないというものであります。

例えば戸建ての場合に窓を取り替えるというようなことではなくて、この屋根の部分の断熱をするという程度のものが想定されています。このような金銭的インセンティブとしては今までお話しした既存の建物に対しての方が大きいわけですが、新築に対しても多少のインセンティブが導入されております。

まず第1番目は建物への不動産税というものがあって、これを地方自治体として免除するということが可能です。対象としては新築住宅、それも2009年の1月1日以降に完成したものであって、この低エネルギー住宅BBCのラベルの認定を受けているものです。このBBCと申しますのはRT2012を先取りするだけの内容をもっております。この免除をするかどうかというのはもっぱら当該の地方自治体に任せられているのであって、必ずその地方自治体が免除しなければならないというものではありません。それから持家取得に対して2010年、つまり今年の末までの措置というのはまだあります。

そもそも金利ゼロの貸付というのが存在しているわけですが、初めて持家を取得する人でそれほど収入レベルが高くない人に対して与えられます。もちろん主たる住宅の購入のためです。この貸付、金利ゼロの貸付をBBC認定の住宅を取得した場合には2万ユーロ増額されるということがあります。現在のところ、既存の規制による住宅に対してBBC認定を受けるのに必要なコスト増が大体2万ユーロと想定されているわけです。

それからやはり今年末までの処置として借入の利息に対する税額控除制度があります。一般的に主たる住宅を取得した場合に5年間適用されます。すなわち主たる住宅を取得した場合の利息に対する税額控除制度は元々存在していたのを5年から7年間適用するというのに、このBBCのラベルを受けている場合には7年間に延長されるという意味です。

それで今この金利ゼロ及び利息の税額控除制度は今年末までと申しました。この2つを代替する形で来年の1月1日から適用される新しい制度があります。すなわち新しい金利ゼロの貸付です。これも初めて住宅を取得する人を対象として、ただし収入レベルについては条件を外しました。それから、その金額、対象となる貸付金額は今までの措置に比べて高くなっております。それから適用年限も長くなっております。それで新築でBBC認定、或いは既存住宅で非常に性能の良いものについてはこの貸付のボーナスがあります。

新築に対するもう一つの措置として、賃貸住宅を新築することに対するインセンティブです。国民議会のセリエティが修正案を提出したためにその人の名前が付いております。この賃貸料がある金額以下に抑えたものを新築した場合のインセンティブですが、そういう場合には一般的にこの所得に対する税額控除が9年間に渡って適用されます。すなわちこの賃貸料を抑えた住宅を新築する、そういった面に導入されているインセンティブに対してBBCの認定が出ている場合にはさらに税額控除の%を上げるというものです。ご覧のようにBBC認定であるものとないものとの差が開いていきます。2012年には9%に対して18%出るという仕組みです。

ご清聴ありがとうございました。