

9. エネルギースター関係制度

エネルギースターにおいては、エネルギースター適合住宅の普及促進のために、エネルギースター適合住宅の購入者に対して、住宅ローン、金利等に関する優遇制度（エネルギースターローン）を提供している。

以下に、エネルギースターローン制度の概要を示す。

9.1 エネルギースターローンの背景

エネルギースターローンは、連邦住宅局（Federal Housing Administration : FHA）等が提供するエネルギー効率ローン（Energy Efficiency Mortgage: EEM）を基本とするものであり、エネルギースター適合住宅の購入者に対する融資優遇制度である。

EEM は、連邦の住宅エネルギー効率評価システムである HERS（5.1.3 項参照）の開発に関連して、1992 年に制定されたエネルギー政策法（Energy Policy Act）によりエネルギー効率の高い住宅（MEC 適合住宅）の購入者に対する融資優遇制度として導入された。

EEM は、1993 年から連邦住宅局（FHA）により 5 つの州（アラスカ、アーカンソー、カリフォルニア、バーモント及びバージニア）で試験プロジェクトとして導入され、1995 年からは全米規模で試験的に導入されるようになった。現在米国の省庁（FHA 及び復員軍人局（Department of Veterans Affairs : VA））に加えて、Fannie Mae, Freddie Mac 等の連邦政府系の保険・金融機関も EEM を提供している。EEM は MEC 基準を満たす住宅に対して（新築住宅及び中古住宅のエネルギー効率改善を施す場合）適用されるが、住宅エネルギー効率評価方法としては HERS が適用されている⁽¹⁾。

FHA 等が提供する一般的な、EEM には次の特徴がある。

- ・ 通常の住宅ローンとは別に、エネルギー効率改善工事の費用をローンに追加することができる（ただし、エネルギー効率改善工事の費用が 4,000 ドルあるいは住宅評価額の 5% を超えない場合で、どちらか金額の大きい方（最大 8,000 ドル）が認められる）。
- ・ エネルギー効率改善工事費用を除いたローンの最大借り入れ可能額（Loan To Value: LTV）は、住宅評価額の 97.75% まで認められる。
- ・ エネルギー効率の高い住宅を購入する場合、最大 2% のローンの割増融資⁽²⁾を受けることができる。

9.2 エネルギースターローンの特徴

エネルギースターローンでは、エネルギースター適合住宅の購入を奨励するために、FHA 等が提供する通常の EEM に対して、さらに次の 1 つ以上の特典を追加することができる。

- ・ 住宅購入にともなう手数料等の割引

⁽¹⁾ BOP は、エネルギースター適合住宅について EPA が開発した評価方法であり、EEM には適用されない。

⁽²⁾ EEM の適用を受ける前の住宅購入者の毎月のローン返済額の割合が毎月の所得に対して 30% である場合、所得に対して最大 32% に相当するローン融資を受けることができる。

- ・ 住宅評価（HERS または BOP 評価）費用の無料化（資金提供機関が支払う）
- ・ 金利の割引
- ・ ローン割増融資額の増額（最大 4%のローンの割増融資）⁽¹⁾

エネルギースターローンはエネルギースター適合住宅（新築住宅）に対してのみ適用可能である。融資機関（ホームプログラム参加事業者）ごとに、提供するエネルギースターローンの内容は若干異なるが、エネルギースターローンには光熱費の節約が盛り込まれているため、購入する住宅が HERS または BOP 評価者により適合住宅であると査定されると、基本的には、融資機関から所得に対して 2～4%以上のローンの割増融資を受けることができる。これにより、通常の住宅を購入した場合よりも金額の大きいローンを設定することができる。

また、エネルギースター適合住宅の資金提供機関により、エネルギー効率が高い住宅であるという資産価値を得られ、適合住宅を転売する際には有利な条件で売却することができる。

⁽¹⁾ エネルギースターローンの適用を受ける前の住宅購入者の毎月ローン返済額の割合が毎月の所得に対して 30%である場合、所得に対して最大 34%（EEM の場合は最大 32%）に相当するローン融資を受けることができる。