

住宅市場の整備・誘導施策が消費者の意識・行動に及ぼす影響

正会員 米野 史健

住宅市場 施策 消費者 意識 行動 影響

1. 研究の目的

近年の住宅政策は市場重視で進められており、市場の環境を整備するための制度や評価システム等が構築されるほか、消費者の行動を誘導するための補助・助成や融資、税制優遇等も実施されているが、これら施策の効果は明確に示されていない。実施されてからの期間が短く結果が表れにくいこと、及び効果を検証するための統計データが十分に把握できていないことが主な原因と言えるが、今後の施策の方向性を検討する上では、これまでの施策を早い段階で評価することが必要である。

そこで本研究では、住宅市場の整備・誘導を行う施策が、個々の消費者の住宅選択・改善に関する意識及び行動にどのように影響するかを把握する調査を実施し、施策の効果に関する基礎的知見を得ることを目的とする。

2. 調査の方法

近年の住宅政策で主要な課題とされる「中古住宅流通」「住宅リフォーム」「耐震化」「省エネルギー化」「ユニバーサルデザイン化(バリアフリー化)」「長寿命化(耐久性向上)」の6つのテーマに関して、住宅市場の整備・誘導を行うための「補助」「融資」「税制」及び「性能表示」の施策が、消費者の住宅取得・選択に及ぼす影響、住宅の改善行動に及ぼす影響を把握するため、WEBアンケート調査を実施した。

調査は、持ち家の戸建て住宅に関して、[表1]に示す(A)~(E)の行動を最近2年以内に行ったあるいは今後2年以内に行う予定の人、及び(F)上記行動を行っていないが改善を希望している人の、計6タイプを対象とし、各タイプで500名(計3000名)へのアンケートを2008年2

表1 対象者のタイプと基本属性

対象となる行動	(A)更地に注文住宅を建てる	(B)古い住宅を壊して建替える	(C)新築の住宅を購入する	(D)中古の住宅を購入する	(E)現在の住宅の改修工事を行う	(F)未対応だが住宅は改善したい	
回答者数(名)	500	500	500	500	500	500	
性別	男性	72.4%	63.0%	70.0%	72.8%	75.8%	69.6%
	女性	27.6%	37.0%	30.0%	27.2%	24.2%	30.4%
平均年齢(歳)	42.2	46.9	40.2	43.6	50.8	48.9	
世帯主か ⁽²⁾	はい	74.0%	54.2%	72.8%	78.6%	69.4%	67.4%
	いいえ	26.0%	45.8%	27.2%	21.4%	30.6%	32.6%
都道府県 ⁽³⁾	三大都市圏	49.6%	60.2%	80.2%	61.4%	48.4%	51.6%
	その他	50.4%	39.8%	19.8%	38.6%	51.6%	48.4%
対象行動	行った	56.8%	69.6%	41.0%	43.8%	64.2%	
	行う予定	43.2%	30.4%	59.0%	56.2%	35.8%	

月に実施した⁽¹⁾。回答者の基本属性を[表1]に示す。

質問では、「耐震・耐久」「省エネ」「バリアフリー」に関する性能向上と、「中古住宅購入」「住宅の改修」という既存ストック活用を促す目的で行われる、「補助」「融資」「税制」及び「性能表示」の4種類の施策について、現行の施策を元にして内容を仮想的に設定・提示し、そのような施策が利用できる場合に、性能向上またはストック活用行動を選択するかについて回答を求めた。対象タイプ毎に提示した施策の種類及び内容は、[表2]に示す通りである。

それぞれの施策の種類と対象となる性能の組み合わせに関して、国・自治体・公的機関が行う現行の施策が該当する場合はその内容と適用の条件を、類似するものがある場合は内容と適用条件を妥当な形に調整した上で、提示している⁽⁵⁾。「融資」に関しては、複数の性能条件が満たされる場合に優遇されるケースが多いことから、一括して扱っている。また、回答する際に施策で得られる利益がある程度イメージできるように、標準的な場合の補助・融資・控除額の値を参考として示している。

表2 対象者のタイプ別に提示した施策の種類と内容

対象者	(A)新築実施者			(B)建替実施者			(C)新築購入者			(D)中古購入者			(E)改修実施者			(F)未対応者				
	性能の向上 (高性能な住宅の新築)			ストック活用 (従前建物を建替えず改修)			性能の向上(高性能な住宅の購入)			ストック活用 (中古の購入)			性能の向上(高性能な住宅へ改修)			ストック活用 (改修の実施)				
目的	補助	融資	税制	補助	融資	税制	補助	融資	税制	性能表示	補助	融資	税制	補助	融資	税制	補助	融資	税制	
施策提示内容	耐震・耐久性の向上で増加する建設費の最大3分の1	耐震・耐久化、省エネ化、バリアフリー化した場合、当初5年間の金利を0.3%優遇	耐震・耐久性向上の場合、登録免許税・不動産所得税・固定資産税を軽減	耐震改修費用の2分の1	耐震・耐久性向上、省エネ化、バリアフリー化改修の場合、金利0.1%を優遇、融資額限度を2倍に	耐震改修費用の10%を所得税から控除、固定資産税を3年間2分の1減額	*		と同じ			*	*	と同じ						
	省エネ性を高める設備の費用・工事費の最大3分の1		省エネ性を高める設備の費用・工事費の2%を所得税から5年控除	*		*	と同じ	と同じ		住宅性能表示によって、中古住宅の質や性能が新築と同等であると示される	*	と同じ	*	と同じ	と同じ		省エネ改修費用の2%他 ⁽⁴⁾ を所得税から5年控除	と同じ	と同じ	と同じ
	バリアフリー住宅建設に対して1件最大30万円		バリアフリー設備の費用・工事費の2%を所得税から5年控除	バリアフリー改修に1件最大100万円		バリアフリー改修費用の2%他 ⁽⁴⁾ を所得税から5年控除、翌年の固定資産税を3分の1減	*		と同じ			*	*	と同じ			と同じ	と同じ	と同じ	と同じ

* : 現行の施策で該当・類似するものがないなどの理由で、設問を設定しなかった項目

3. 調査の結果

(1) 性能の向上を促す施策の影響

対象者(A)(C)(D)(E)に対して行った、性能向上を促す施策に関する質問では、「提示した施策を使って性能を向上させたいか」、向上させる場合に「費用がどの程度なら増加してもよいか」を聞いている。これらの回答結果と、別途質問した住宅の建設・購入・改修に「実際に使った額」または「使う予定の額」の回答との関係をまとめたのが、[表3]である。

これより施策の種類別では、施策を使って性能を向上したいと答えた人の割合が多く、行動の促進効果が最も高いと想定される施策は「補助」であり、次いで「税制」「融資」となるといえる。特に(E)改修実施の場合には、「補助」による向上割合は他の2つと比べて高い。

性能向上のために増加してもよい額をみると、「融資」の場合が大きく、(A)新築実施では建設(予定)額の平均値2487.2万円を「補助」と同等の約11%上昇させており、(E)改修実施の場合は改修(予定)額の平均値355.6万円を約5割押し上げて「補助」よりも割合が高い。これより、「融資」は行動自体を促進する効果は低いものの、性能を向上させる割合は高いとみることが出来る。

個々の性能別では、「耐震・耐久性」の向上意欲が最も高く、次いで「省エネ」であり、「バリアフリー」への関心は相対的に低い。[表1]より対象者の平均年齢は40-50歳であり、まだバリアフリー対応の必要性を感じていない年齢層が多いためといえる。

対象者間で比較すると、(A)新築実施や(C)新築購入の方が、(D)中古購入・(E)改修実施よりも、性能を向上したいと考える人の割合は大きいことから、新築の方が施策による行動の促進効果は強く現れると考えられる。

(2) ストック活用を促す施策の影響

対象者(B)(F)には「改修に対する施策が使える場合に、(建替ではなく(Bの場合))改修を行おうと思うか」、及び改修する場合に「どの程度の費用を支払ってもよいか」を質問、対象者(C)には「性能表示で新築同等とされた中古物件なら、購入してもよいと思うか」を聞いており、これらの回答結果をまとめたのが[表4]である。

表3 性能の向上を促す施策の影響

対象者	施策種類	補助		融資		税制	
		割合	金額(万円)	割合	金額(万円)	割合	金額(万円)
(A) 新築実施	耐震・耐久	78.0%	285.0万円 (+11.5%)	64.8%	71.0%	230.5万円 (+9.3%)	
	省エネ	78.8%	156.1万円 (+6.3%)	275.5万円 (+11.1%)	67.2%	131.6万円 (+5.3%)	
	バリアフリー	59.6%	82.2万円 (+3.3%)	49.0%	94.2万円 (+3.8%)		
(C) 新築購入	耐震・耐久			70.2%	71.4%	389.7万円 (+10.0%)	
	省エネ			458.9万円 (+11.8%)	66.6%	291.0万円 (+7.5%)	
	バリアフリー			46.6%	279.7万円 (+7.2%)		
(D) 中古購入	耐震・耐久			56.0%			
	省エネ			583.1万円 (+22.8%)			
	バリアフリー						
(E) 改修実施	耐震	64.0%	116.7万円 (+32.8%)	39.6%	49.6%	98.6万円 (+27.7%)	
	省エネ	57.2%	102.7万円 (+28.9%)	189.3万円 (+53.2%)	40.8%	96.5万円 (+27.1%)	
	バリアフリー	51.8%	67.9万円 (+19.1%)	35.2%	78.8万円 (+22.2%)		

% : 施策を使って性能を向上したいと答えた人の割合
 万円 : 施策を使って性能を向上させることで増加してもよい金額の平均
 (+%) : 増加してもよい額を加えた際の、実際に使った(使う予定の)額の上昇率

(B)建替実施者の場合、施策を受けて改修を選択すると答えた人の割合は、「補助」「融資」「税制」のいずれも低い値であり、ストック活用を促す十分な効果はみられない。(F)未対応者でも、改修するとの回答が最も多い「補助」でも半数程度に過ぎず、誘導効果は大きくはない。

改修に支払ってもよい額では、「融資」の場合の金額が他と比べて高いのは(1)と同じであるが、「税制」が「補助」より大きいのが特徴的であり、ストックを対象とする場合には「税制」が一定の効果を持つといえる。

性能別では、全体としては「耐震」「省エネ」「バリアフリー」の順で関心が高い様子が見られる。

(C)新築購入者で新築同等の性能が示された中古物件を選ぶ人は4割にとどまり、「性能表示」が中古住宅流通を促進する効果は高くはない。選ばない理由としては、「性能に関わらず新築を希望する」との回答が多い。

4. まとめ

以上の調査結果より、「補助」「融資」「税制」の施策は、住宅の新築・購入・改修を行う人に対して、性能の向上を促す一定の効果があるといえる。しかし、「性能表示」の施策も含めて、ストックを活用する方向へ行動を変化させるだけの、十分な誘導効果はみられないといえる。

本稿は、国土交通省国土技術政策総合研究所住宅研究部の在籍時に筆者が実施した、平成19年度政策研究基礎調査「市場整備・誘導施策が消費者の住宅選択・改善行動に及ぼす影響に関する調査」による研究成果を、筆者個人の観点から独自にまとめたものである。

補注:

- (1)アンケートの実施はネットリサーチ会社に委託した。計92000名のモニタに事前調査を依頼し、回答のあった44412名から各タイプの条件に該当する対象者800~1000名を抽出した上で、タイプ毎に設計された本調査への協力を依頼、回答の得られた各500名を分析対象としている。なお、対象者の抽出にあたっては、20~60歳代及び60歳以上の各年齢層が必ず含まれるように抽出方法を設定している。
- (2)世帯主でない場合でも、「住まいの決定に関わるか?」との別の質問で「関わる」とした人のみを分析対象としており、回答の結果は住まいに関する実際の判断や考えに基づくものであると考えられる。
- (3)東京圏:埼玉,千葉,東京,神奈川、大阪圏:京都,大阪,兵庫,奈良,名古屋圏:愛知、の都道府県に居住する回答者を「三大都市圏」としている。
- (4)ここでの「他」とは、性能向上の改修と同時に「その他の改修工事の費用の1%」を指し、性能向上の改修費用と合わせて控除される。
- (5)適用条件としては、満たすべき性能の水準や工事の内容に関してが規定されており、設問ではこれらの内容を概略的に示している。なお、適用を受ける世帯の所得等や住宅の属性・立地等についての条件もみられるが、不特定多数が対象であるため、ここでは省略している。

表4 ストック活用を促す施策の影響

対象者	施策種類	補助		融資		税制	
		割合	金額(万円)	割合	金額(万円)	割合	金額(万円)
(B) 建替実施	耐震	27.2%	295.4万円	24.4%	24.2%	239.1万円	
	省エネ			408.0万円			
(F) 未対応者	バリアフリー	31.6%	156.5万円		21.2%	210.4万円	
	耐震	51.8%	143.8万円	34.6%	41.2%	147.5万円	
(F) 未対応者	省エネ	49.4%	136.9万円	289.4万円	37.8%	143.1万円	
	バリアフリー	42.6%	82.4万円		27.6%	103.6万円	

% : 施策を使って(建替ではなく)改修を行うと答えた人の割合
 万円 : 改修する場合に支払ってもよいと考える金額の平均

対象	施策種類	性能表示
(C) 新築購入		39.4%

%:中古物件を購入してもよい人の割合