

# 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

大阪市立大学 都市研究プラザ  
米野 史健

# 研究の目的

市場重視の住宅政策：消費者の行動を誘導するための補助・助成  
や融資、税制優遇等が施策の中心　　しかし効果は不明確

⋮

消費者の住宅選択・改善に関する意識及び行動に及ぼす影響を  
みることで、施策の効果に関する基礎的知見を得る

# 研究の方法　　戸建住宅に関するWEBアンケートを実施

## 政策テーマ

中古住宅流通  
住宅リフォーム  
耐震化  
省エネルギー化  
バリアフリー化  
長寿命化

×

## 施策

補助  
融資  
税制  
性能表示

×

## 対象者タイプ

(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

# 提示する施策の内容

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			
目的	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)			
種類	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・耐久性向上で増える建設費の3分の1		耐震・耐久性向上で、固定資産税などを軽減	耐震改修費用の2分の1		耐震改修費用の10%を所得税控除、固定資産税3年間半減	*		と同じ		*		*	と同じ		と同じ	と同じ	と同じ	と同じ
	省エネ性向上設備の費用の3分の1	耐震・耐久性向上, 省エネ化, バリアリゼーション住宅で、当初5年間の金利0.3%優遇	省エネ性向上設備の費用の2%を所得税から5年控除	*	耐震・耐久性向上, 省エネ化, バリアリゼーション改修の場合、金利0.1%優遇、限度額を2倍	*	*	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%他を所得税から5年控除	と同じ	と同じ	と同じ
	バリアリゼーション住宅建設に1件30万円		バリアリゼーション設備の費用の2%を所得税から5年控除	バリアリゼーション改修に1件100万円		バリアリゼーション改修費用の2%他を所得税から5年控除、翌年の固定資産税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

# 性能の向上を促す施策の影響

施策を使い性能向上したい人の割合  
 性能向上で増加してもよい金額  
 向上による使用(予定)額の上昇率  
 を質問し、回答を集計

## 行動の促進効果:

補助 > 税制 > 融資の順で高い

## 性能の向上度合:

融資の場合で相対的に高い

## 性能別の向上意欲:

耐震・耐久 > 省エネ > バリアフリー

## 対象者別の向上意欲:

新築実施・購入 > 中古購入・改修

対象者	施策種類 性能	補助	融資	税制
(A) 新築 実施	耐震 耐久	78.0% 285.0万円 (+11.5%)	64.8% 275.5万円 (+11.1%)	71.0% 230.5万円 (+9.3%)
	省エネ	78.8% 156.1万円 (+6.3%)		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% 458.9万円 (+11.8%)	71.4% 389.7万円 (+10.0%)
	省エネ			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% 583.1万円 (+22.8%)	/
	省エネ			/
	バリアフリー			/
(E) 改修 実施	耐震	64.0% 116.7万円 (+32.8%)	39.6% 189.3万円 (+53.2%)	49.6% 98.6万円 (+27.7%)
	省エネ	57.2% 102.7万円 (+28.9%)		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%)

# ストック活用を促す施策の影響

施策を使って改修を行う人の割合  
改修する際に支払ってもよい金額  
を質問し、回答を集計

## 改修の促進効果:

建替からの転換: いずれも低い  
未対応者の実施: 融資でも半分程

## 性能の向上度合:

融資 > 税制 > 補助の順

新築同等の性能表示の中古物件を選ぶかを質問

中古住宅購入の促進効果: 39.4%にとどまり効果は高くない

中古住宅を選ばない理由: 性能に関わらず新築を希望するため

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

## 本研究のまとめ

住宅の新築・購入・改修を行う人に対して、補助・融資・税制の施策は、性能の向上を促す一定の効果がある。

行動促進効果は補助、性能向上効果は融資 が相対的に高い  
向上意欲：耐震・耐久は高いが、バリアフリーは低い  
新築の方が、中古や改修の場合より、効果が高い

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。

改修よりも建替、中古よりも新築という意向は変わらない