

長期優良住宅の普及促進に向けた要因分析

40114026

大屋 奈生

長崎大学環境科学部 [環境政策コース] 卒業研究

2017 年度

指導教員：松本健一

要旨

我が国では、高度経済成長に伴う人口の増加と大都市への人口流入により住宅不足の問題に直面した。住宅不足解消のために高度経済成長期以降に低品質の住宅が建てられた結果、負の遺産となった。2006年に住生活基本法が制定され、住宅の量の確保から質の向上へ政策の転換が明確化された。作って壊すフロー型社会から、良いものを長く大切に使うというストック型社会への転換の中で生まれたのが住宅の長寿命化に向けた動きである。住宅長寿命化に向けた動きの1つとして、2009年に長期優良住宅促進法が制定された。成熟社会である日本では人と環境に配慮した長期優良住宅の普及促進が必要である。

本研究では、長期優良住宅の普及促進に効果的な優遇・支援制度と、支援制度以外で長期優良住宅の建築戸数に影響を与える要因を明らかにすることを目的とした。この目的を達成するために、都道府県・8年間のパネルデータを用いて分析した。まず、長期優良住宅に対する支援・優遇制度の効果を分析するために、長期優良住宅に対する支援制度のみの場合（タイプ1）と、長期優良住宅も対象に含まれる支援を含めた場合（タイプ2）について分析した。次に、都道府県別支援制度の支援タイプごとの効果を明らかにするために、タイプ2で用いた都道府県別支援制度の変数を補助金タイプの支援制度とその他のタイプに分類し、国が実施する支援制度も補助金タイプとその他のタイプに分類して分析した（タイプ3）。

分析の結果、支援制度に関しては、都道府県の支援制度も国の支援制度も補助金タイプの方が長期優良住宅の普及促進に寄与しており、補助金以外の制度では、住宅エコポイントが長期優良住宅の普及促進に寄与していることが明らかとなった。支援制度以外の変数に関しては、新築戸数、世帯数、および住宅地地価が長期優良住宅の建築戸数に影響を与えていることが示された。分析の結果を踏まえて、今後、長期優良住宅を普及促進していくためには、補助金タイプの支援制度の補助額を引き上げ、支援制度を簡素化することが効果的であると考えられる。補助額引き上げの財源に関しては、有意と示されなかったその他のタイプの予算を減らし、その分を財源に当てることを提案している。支援制度の簡素化に関しては、長期優良住宅に対する支援制度も、ポイント制やキャッシュバック制等、一般消費者にメリットが分かりやすい支援制度にすることを提案している。本研究では、長期優良住宅の認知度を向上させる取り組みが長期優良住宅選択の意思決定に与える影響を分析すること、全ての制度を数値化した分析を行うこと、加えて、省エネ住宅ポイント等の全ての制度を含めた分析を行うことが課題として残されている。

目次

第1章 序論.....	1
1-1 背景・論点.....	1
1-2 目的・意義.....	6
1-3 論文の構成.....	6
第2章 研究方法.....	7
2-1 長期優良住宅に対する支援制度.....	7
2-1-1 国による長期優良住宅に対する支援制度.....	7
2-1-2 都道府県による長期優良住宅に対する支援制度.....	10
2-2 分析モデル.....	11
2-3 データ.....	13
第3章 研究結果・考察.....	17
3-1 タイプ1の分析結果と考察.....	17
3-2 タイプ2・3の分析結果と考察.....	19
第4章 結論.....	23
4-1 本論文のまとめ.....	23
4-2 結論.....	24
4-3 今後の課題.....	24
参考文献.....	27
謝辞.....	31
付録	

図表目次

図 1-1	住宅戸数と既存住宅流通シェアの国際比較.....	1
図 1-2	建築時期別の住宅ストックシェアの国際比較.....	2
図 2-1	国が実施する支援制度の変遷.....	9
表 2-1	長期優良住宅に対する税の特例措置.....	7
表 2-2	長期優良住宅に対する住宅ローン減税の特例措置.....	8
表 2-3	説明変数の選定理由.....	13
表 2-4	各変数の基本統計量.....	15
表 3-1	タイプ 1 分析結果.....	18
表 3-2	タイプ 2、タイプ 3 分析結果.....	19

第1章 序論

1-1 背景・論点

終戦直後の日本は 420 万戸の住宅不足の問題に直面した（国土交通省，2000）。そして、その後の高度経済成長に伴う人口の増加と大都市への人口流入により住宅不足はさらに深刻化したため、政府は 1966 年に住宅建設計画法とそれに基づく住宅建設五箇年計画を制定し住宅の量の確保を急いだ。日本でも戦前は良質な住宅を建築し、手入れを施しながら長期間利用する習慣があった。しかし、高度成長期以降、多くの住宅が低品質・低コストで建設されたため、日本の住宅寿命は非常に短くなった（野村，2015）。

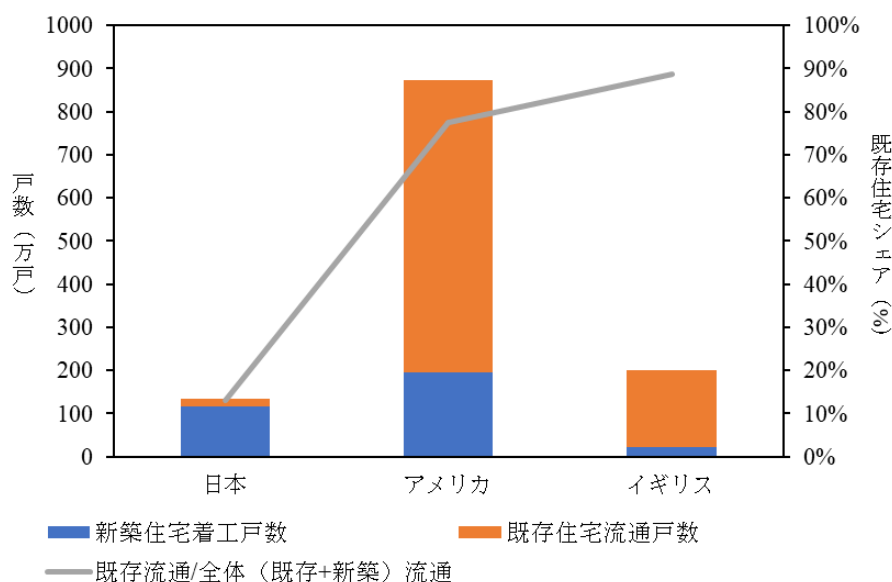


図 1-1 住宅戸数と既存住宅流通シェアの国際比較（リクルート住宅総研（2009）に基づき筆者が作成、データは 2003 年時点のもの）

日本の住宅寿命を他の先進国と比較すると、地形・地質・気象等の国土・自然条件や、地理的条件の違いから単純には比較できないものの、日本の住宅寿命は 30 年と、アメリカの 55 年やイギリスの 77 年と比較すると短い（国土交通省，2008）。加えて、日本の住宅市場における既存の住宅流通戸数のシェアは 13.1%に過ぎず、70%～80%程度の欧米に比べて著しく低い（図 1-1）。

図 1-2 は、建築時期別の住宅ストックの比率を示している。この図によると、日本では 1970 年以降に建築された住宅だけで全体の約 80% を占めており、築年数が短い住宅ほど比率が高くなっている。一方、1950 年以前に建築された住宅は 5% にも満たない。これに対して、アメリカでは 1970 年代以降に建築された住宅は 48.9%、イギリスでは 1965 年以降でみても 40% しかない。築年数の浅い住宅が占める割合が高いことも、日本の住宅市場の特徴である。

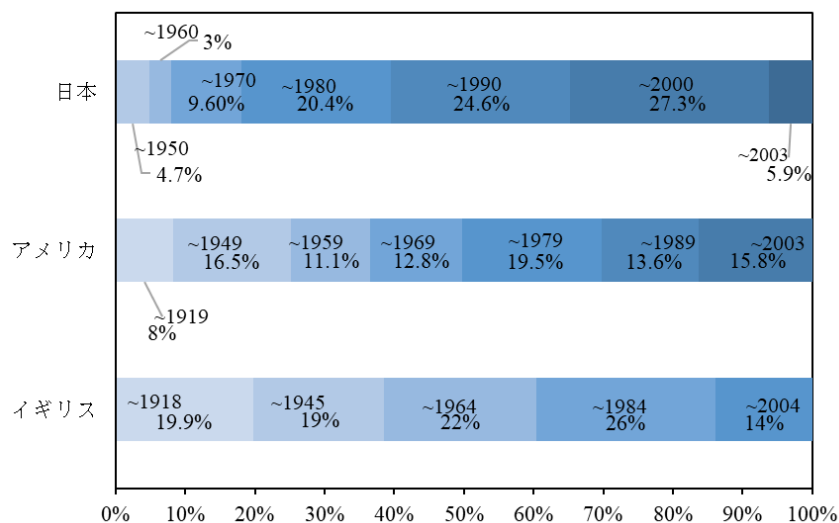


図 1-2 建築時期別の住宅ストックシェアの国際比較（クー・佐々木（2008）に基づき筆者が作成）

戦後、我が国において住宅の長期利用の概念が定着しなかった理由として、以下の 3 つが考えられる（リクルート住まい研究所，2009）。1 つ目は、前述したように戦後の住宅市場において低品質な住宅が大量に供給されたことにより、その後の住宅設備の発達や居住面積の拡大等から新築住宅の方が住み心地が良いという認識が一般化してしまったことである。2 つ目は、戦後の日本ではバブルのピークまで続いた地価や賃金の上昇が新築住宅の需要を促進したこと、さらにバブル崩壊後の地価下落局面では、マンションを中心に住宅供給の都心回帰の動きが強まり、古くなった住宅は売却して便利な場所に住み替えるといった意識が醸成されたことである。3 つ目は、新築住宅建築を推奨するような住宅政策が連綿と続けられてきたことである。新しい住宅を「建てては壊す」を繰り返す住宅市場のビジネスモデルが日本を好景気へと導いたため、新築住宅の取得を促進するための施策

がいくつも打ち出された。なかでも住宅取得促進税制（住宅ローン控除）が不景気のたびに拡充されてきたのはその典型例である。世代やライフスタイルの変化に合わせて住宅が買い替えられることで住宅コストが我々の生活を逼迫させてきたと言える。

住宅建設五箇年計画を定めた住宅建設計画法が 2006 年 3 月に廃止されたことに伴い、2006 年 6 月に「住生活基本法」が制定された。住生活基本法は、国民の豊かな住生活を実現するため、住生活の安定および向上に関する施策について、その基本理念や国等の責務を定めたものである。住生活基本法の成立を受けて 2006 年 9 月に住生活基本計画が策定され、住宅の量の確保から住宅の質の向上へ政策の転換が明確化された。作って壊すフロー型社会から、良いものを長く大切に使うというストック型社会への転換の中で生まれたのが住宅の長寿命化に向けた動きである。2007 年には自由民主党政務調査会住宅土地調査会（以下、住宅土地調査会）は、200 年住宅ビジョンを提言した（横関，2009）。200 年住宅ビジョンはその後の福田政権で政策として具現化された。そして、国土交通省と社会資本総合整備審議会での調整を経て「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（以下、長期優良住宅促進法）が制定された。

長期優良住宅とは、長期優良住宅促進法で定められている耐久性や省エネルギー性等の認定基準項目を満たし、長期にわたり良好な状態で使用するための以下の措置が講じられた優良な住宅をいう（国土交通省，2014a）。

1. 長期に使用するための構造及び設備を有していること
 - (a) 劣化対策
 - (b) 耐震性
 - (c) 維持管理・更新の容易性
 - (d) 可変性
 - (e) 高齢者対策
 - (f) 省エネルギー対策
2. 居住環境等への配慮を行っていること
3. 一定面積以上の住戸面積を有していること
4. 維持保全の期間、方法を定めていること

上記のうち 1 は耐久性や省エネルギー性等住宅性能表示制度の基準が準用されている。これらの基準を満たし、所管行政庁で認定を受けた長期優良住宅は減税等の優遇制度を受けることができる。

政府は長期にわたり使用可能な質の高い住宅が整備され、普及することのメリットとして以下の3点を挙げている（社会資本整備審議会，2008）。

1. 環境負荷の低減：資源の消費と産業廃棄物を抑制させる
2. 国民負担の軽減：建替え費用を削減し、住宅関連の費用負担を軽減させる
3. 国民資産の向上：住宅に係る資産を向上させる

加えて、長期優良住宅の認定基準である住宅の高断熱化は省エネルギーのみならず、ヒートショックリスク¹の低減といった福祉面における効果も期待される。東京都健康長寿医療センター研究所（2013）は、2011年に全国で約1万7000人がヒートショックで亡くなったと発表した。この数字は交通事故による死亡者数4611人の3倍以上であり、そのうち高齢者は1万4000人にも及ぶ。日本では欧米と比べて全館暖房が施された個人住宅は少なく、住宅の高断熱化の浸透も遅れている。このため日本では浴室と脱衣所の温度差でヒートショックを起こしやすいと考えられる（野村総合研究所，2015）。そこで、長期優良住宅が求める高い水準の高断熱化を図ることにより温度差を縮め、ヒートショックリスクを軽減することができる。高齢化社会の日本においては人にも環境にも優しい長期優良住宅の普及促進が必要であると言える。

長期優良住宅や長寿命住宅²に関してさまざまな観点から研究がなされてきた。まず、住宅寿命に関する研究として野村（2015）と川本・安藤（2009）が挙げられる。野村（2015）は、地域としての持続可能性の観点から、適正な住宅寿命と住宅全体に占める長寿命住宅の適正な割合を算出するために、シミュレーション分析を行った。そして、地域で適正な住宅数を確保するためには、住宅寿命をおよそ65年とする必要があり、全体の半数程度を長寿命住宅とすることが適切であることを示した。また、長寿命住宅を普及促進するために、住宅市場において中古住宅を安心して購入できるよう、住宅診断評価システムを提案している。川本・安藤（2009）は住宅寿命に係る問題を検討する際に役立てるため、所得等の地域格差や住宅ストックの地域特性等を考慮したシステムダイナミクスモデルを構築し、将来の住宅寿命を正確に算出する方法を提案している。

¹ ヒートショックとは温度の急激な変化で血圧が上下に大きく変動する等によって起こる健康被害である。失神、心筋梗塞や不整脈、脳梗塞を起こす事があり、特に冬場に多く見られる。また、高齢者に多いのが特徴である。

² ここでいう長寿命住宅は長期優良住宅と本質的に同じものである。

次に、住宅の環境負荷に注目した研究として、坂本他（2015）は長寿命住宅のライフサイクル・コストおよび環境負荷の低減効果を分析し、長寿命住宅を普及する上で住宅コストの世代間格差の解消が今後の課題であるとした。また、吉岡（1993）も省エネ住宅の環境負荷について分析を行った。シミュレーション分析の結果、省エネ住宅化により日本全体で1年間に排出される全CO₂排出量の2.0%~2.2%が削減されることを明らかにした。

住宅の長寿命化や省エネ化に関する政策効果を分析した研究として、丹呉他（2011）は、住宅長寿命化政策の効果を明らかにするために、家計の住環境に対するニーズの変化や新築志向、中古住宅市場の取引キャパシティの制約等を考慮した住宅市場のマッチングモデルを構築した。そして、数値シミュレーションの結果、長寿命化政策は、耐久年数超過住宅の減少や取り壊し住宅の減少といった社会厚生水準を増加させる可能性が高いことが示された。加えて、住宅長寿命化政策をより望ましい政策にするためには、環境負荷の低減や資産価値の上昇等の多数の政策目標を同時に達成できるよう中古住宅市場の活性化が必要だということを示した。藤澤（2013）は、省エネ住宅普及促進のため、石川県の省エネパスポート制度についてアンケート調査を用いて政策効果を分析した。そして、省エネパスポート制度は住宅産業の意識改革や省エネ知識の増進に貢献していることを明らかにした。

住宅の長寿命化を技術面から分析した研究として、堤（2003）は住宅の長寿命化を実現するために機能的な側面から建築物の建て替え要因を分析し、住宅の設計上の留意点を示した。

このように、長寿命住宅や省エネ住宅に関しての研究は上記のように多くみられたが、長期優良住宅に関する先行研究は非常に少ない。以下、長期優良住宅に関する研究について述べる。鈴木他（2010）は、長期優良住宅先導的モデル事業³を質的に分析し、ストック型社会に適した住宅供給を考察した。そして、長期優良住宅の普及には新築部門⁴の採択が重要だが、持続的な利用をしていくには適正な住宅流通を消費者に提供し、円滑な住み継ぎが課題だとした。長谷川他（2010）は、長期優良住宅に適した良好な居住環境を確保するための敷地条件と建築協調ルールの在り方についてケーススタディにより検討している。

³ 住宅の長寿命化に向けたモデル事業の提案を国が公募により募り、優れた提案に対して、予算の範囲内において、事業の実施に要する費用の一部を補助するものである。

⁴ 長期優良住宅先導的モデル事業の応募部門は「住宅の新築」、「既存住宅等の改修」、「維持管理・流通システムの整備」、「技術の検証」、「情報提供および普及」の5部門である。

長期優良住宅の認定基準である「居住環境」の基準は、長期優良住宅が備えるべき居住環境についての積極的な規定とはなっていないとして、特に日照に着目し、居住環境の現状を定量的に分析した。そして、長期優良住宅の今後の課題としては、認定基準である居住環境の目標水準を定量的に設定する必要があるとした。椎本・金多（2010）は、日本の住宅問題の構造を整理し、その対策としての長期優良住宅の関わりや位置づけを論じている。加えて、今後、生涯費用の低減等の面において、長期優良住宅が従来型の住宅に対して優位になるよう研究開発が必要だとした。

省エネ住宅や長寿命住宅の環境影響を調査する研究や、長寿命化住宅の適正な在り方を分析する研究は見られる。しかし、どの要因が長期優良住宅の建築戸数と関係があるのか、また長期優良住宅に対する優遇・支援制度の効果を分析した研究は見られない。丹呉他（2011）と藤澤（2013）は政策効果を分析するという点では本研究と同じであるが、本分析では優遇・支援制度が住宅の戸数に与える影響を定量的に分析するという点で異なる。今後、長期優良住宅を効率的に普及促進していくためには、どの要因に着目して政策を実施していくべきかを明らかにすることが重要であると考えられる。そこで本研究では、長期優良住宅に対する国、および都道府県が実施する優遇政策の効果を中心に、長期優良住宅の建築戸数に影響を与える要因をパネルデータ分析により明らかにする。

1-2 目的・意義

本研究では、長期優良住宅の普及促進に効果的な優遇・支援制度と、支援制度以外で長期優良住宅の建築戸数に影響を与える要因を明らかにすることを目的とする。本研究の意義は、本分析より明らかとなった長期優良住宅に対する効果的な政策方針が、今後の長期優良住宅の普及促進に寄与することである。

1-3 論文の構成

本論文の構成は以下の通りである。

第2章では研究方法と分析に用いたデータについて述べる。第3章では、分析結果と考察を示す。そして第4章では、第3章までのまとめ、本研究の結論、および今後の課題について述べる。

第2章 研究方法

本研究では、長期優良住宅に対する優遇・支援制度や新築戸数等の要因が各年度の長期優良住宅の戸数に与える効果を 47 都道府県・8 年間（2009～2016）のパネルデータを用いて分析をする。

2-1 長期優良住宅に対する支援制度

長期優良住宅の支援制度には、国が実施するものと都道府県が実施するものがある。

2-1-1 国による長期優良住宅に対する支援制度

長期優良住宅促進法第三条は、「国及び地方公共団体は、長期優良住宅の普及を促進するために必要な財政上及び金融上の措置その他の措置を講ずるよう努めなければならない」と定めている。この条文のための取り組みの一環として、2008 年税制改正の際に、住宅の長寿命化促進税制が創設された（表 2-1）。これは、長期優良住宅の建設コストが一般住宅の建設コストの 1.2 倍になることを前提に、建設コスト増加に伴い増加する登録免許税、不動産取得税、および固定資産税の負担額を一般住宅の負担額以下にしようとするものである（横関，2009）。また、2009 年の税制改正の際には、長期優良住宅における住宅ローンの減税額が大幅に引き上げられた（表 2-2）。併せて、長期優良住宅を新築または取得した場合に、標準的な性能強化相当額の 10%に相当する額を、その年の所得税額から控除する制度も創設された。

表 2-1 長期優良住宅に対する税の特例措置

		一般住宅	長期優良住宅
登録免許税	所有権保存登記	0.15%	0.1%
	所有権移転登記	0.3%	0.2%
不動産所得税		1200 万円控除	1300 万円控除
固定資産税		2 分の 1（3 年間）	2 分の 1（5 年間）

政府は税の特例措置以外に長期優良住宅に対して補助金による支援制度を実施している。2009 年には「長期優良住宅普及促進事業」が実施された。長期優良住宅普及促進事業

は、住宅供給の主要な担い手である地域の中小住宅生産者に対して助成を行い、中小住宅生産者による長期優良住宅への取り組みを促進する補助事業である。長期優良住宅普及促進事業は2010年から「木のいえ整備促進事業」と名称が変更され2011年まで実施された。そして、木のいえ整備促進事業の後継プロジェクトが「地域型住宅ブランド化事業」（2012～2014年）である。木のいえ整備促進事業との違いは、工務店ごとに申請するのではなく、原木供給者、製材業者、プレカット工場、建材流通事業者、建築士事務所、および中小工務店10社の合計15社以上がグループになり、グループ申請が必要な点である。そして、地域型住宅ブランド化事業と住宅のゼロ・エネルギー化推進事業⁵を統合させた事業として「地域型住宅グリーン化事業」が2015年から現在まで実施されている。地域型住宅グリーン化事業は、地域における良質な木造住宅の生産体制を強化するための支援制度である。対象となる住宅には、ブランド化事業において対象となっていた長期優良住宅に加えて、認定低炭素住宅およびゼロ・エネルギー住宅が加わった。

表 2-2 長期優良住宅に対する住宅ローン減税の特例措置

居住 開始年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年～ 2014年度	2015年度 ～ 2021年	
長期優良 住宅	控除対象 借入限度額 (万円)	5000	5000	5000	4000	3000	5000
	控除期間			10年間			
	控除率		1.2%			1.0%	
	最大控除額 (万円)	500	500	400	300	200	400
一般住宅	控除対象 借入限度額 (万円)	5000	5000	4000	3000	2000	4000
	控除期間			10年間			
	控除率			1.0%			
	最大控除額 (万円)	500	500	400	300	200	400

注：グレーの網掛けは一般住宅と異なる点を示している。

⁵ 住宅の省エネルギーをさらに促進するため、住宅供給の主要な担い手である中小工務店中小工務店に対して行う補助制度である。

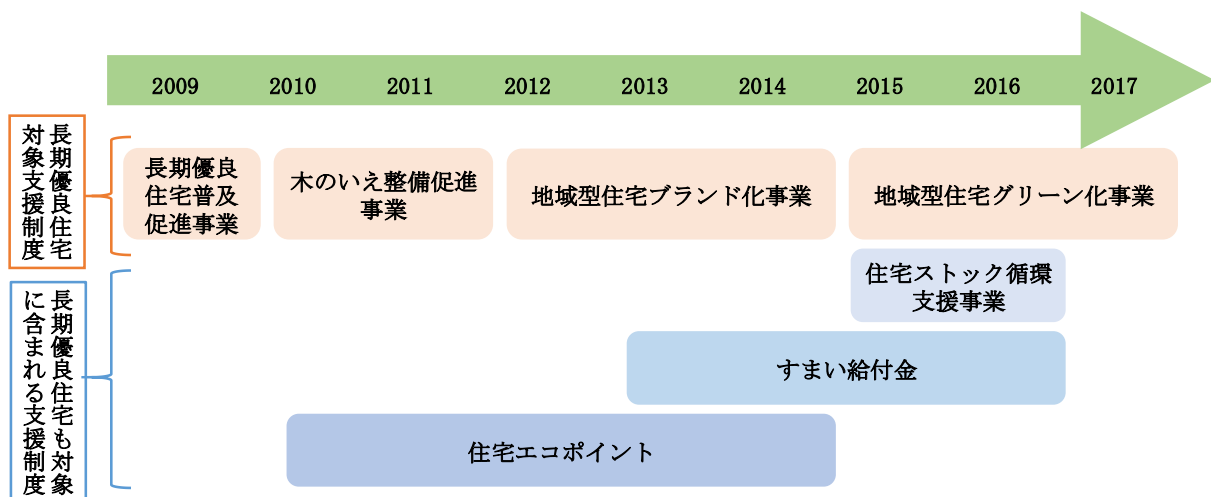


図 2-1 国が実施する支援制度の変遷

長期優良住宅のみを対象に実施している優遇・支援制度の他にも、長期優良住宅も認定基準を満たし優遇を受けることができる制度がある。これらは、耐久性や省エネルギー性等、長期優良住宅の認定基準にも規定されている項目が認定基準に設定されている支援制度である（以下、長期優良住宅も対象に含まれる支援制度）。国が実施する長期優良住宅も対象に含まれる支援制度として、「住宅ストック循環支援事業」、「すまい給付金」、および「住宅エコポイント」が挙げられる。住宅ストック循環支援事業は、良質な既存住宅の市場流通を促進すること、耐震性・省エネ性の高い良質な住宅ストックを形成することを目的とした補助金制度である。2016年から実施されており、現在も継続している。住宅ストック循環支援事業は、良質な既存住宅の購入、住宅のエコリフォーム、およびエコ住宅への建替えの3つの取り組みに対して支援を行っている。このうち、エコ住宅への建替えに対する支援は住宅を長期優良住宅等、省エネ性の高い住宅に建替えた場合にさらに支援金額が高くなる。すまい給付金は、消費税率の引き上げによる住宅取得者の負担を軽減するために2014年から現在まで実施されている制度である。長期優良住宅を新築する際にも利用することができる。2010年から2014年まで実施された「住宅エコポイント」は、省エネ基準⁶を満たす住宅に対してポイントを付与する制度である。このポイントは、環境配

⁶ ここで言う省エネ基準は、平成11年度基準（次世代省エネ基準）である。また、省エネ基準は2013年に更に高い水準である平成25年基準が設けられ、この基準は2015年より義務化された。長期優良住宅は2014年2月から2015年3月まではどちらの基準でも認定申請が可能であったが、2015年4月からは長期優良住宅も平成25年基準を満たすことが要件となった。

慮製品や商品券等環境へ配慮された商品や経済の活性化につながる商品と交換できる。また、エコ住宅の建築費用にポイントを充てることもできる。所管行政庁で発行した長期優良住宅建築等計画認定通知書を提出することにより制度を受けることができる。図 2-1 は、国が実施する支援制度の変遷を示している。国が実施する支援制度の詳細に関しては付録の表 A-1 に記載する。

2-1-2 都道府県による長期優良住宅に対する支援制度

福岡県では、国が行う支援制度とは別に、県独自で長期優良住宅に対して支援・優遇制度を実施している。長期優良住宅のみに対しての制度を実施しているのは福岡県だけであるが、長期優良住宅も対象に含まれる支援制度を実施している都道府県がみられる。まず、長期優良住宅のみに対しての制度としては福岡県が実施する「ふくおか型長期優良住宅推進プロジェクト⁷」が挙げられる。ふくおか型長期優良住宅推進プロジェクトは、県と民間金融機関とが協力して長期優良住宅の供給促進に取り組む制度である。ふくおか型長期優良住宅のメリットは住宅ローンの金利引き下げや融資手数料の割引等であり、優遇内容は金融機関によって異なる。

次に、都道府県が実施する長期優良住宅も対象に含まれる支援制度はいくつかあるが、ここでは、その例として「しずおか住宅ローン優遇制度」、「福岡県快適な住まいづくり推進助成制度」、「信州健康エコ住宅推進事業」、および「岐阜県省エネ住宅建設資金利子補給制度」について説明する。なお、都道府県別支援制度の詳細に関しては付録の表 A-2 に記載する。まず、静岡県が実施するしずおか住宅ローン優遇制度は、県内の金融機関と協力して住宅ローンの優遇措置を受けられる制度である。県民の住宅取得を支援し、併せて木造住宅の耐震化促進と県産木材の普及を図るため、2006 年 4 月より開始した。2008 年 10 月には良質な住宅ストックの形成を図るため、優遇対象に住宅性能表示型を追加した。そして、2009 年 6 月、長期優良住宅促進法の施行に伴い、県内の住宅の長寿命化を推進させるため優遇対象に長期優良住宅型を追加した。優遇内容は金融機関によって異なる。

⁷ ふくおか型長期優良住宅とは、2009 年 6 月より開始された国の認定制度による長期優良住宅の基本性能に加えて、耐震性能、バリアフリー性能、フレキシブル性能、3 世代対応、県産材の使用、防犯性能のいずれかの性能等のうち 1 つ以上についてグレードアップさせた住宅を言う。

次に、福岡県が実施する福岡県快適な住まいづくり推進助成制度は、県産木材を活用し、環境にやさしく耐久性にも優れた優良な木造住宅の普及促進を図るため、一定の基準を満たした住宅を新築する者に対して補助金を交付する制度である。主な交付基準の1つに長期優良住宅促進法第六条にもとづく認定を受けていることがある。

長野県が実施する信州健康エコ住宅推進事業は、2010年から2015年に実施されていたふるさと信州・環の住まい助成金の後継制度である。地域の工務店が建築する環境と身体に優しい住宅の普及促進を目的としている。

最後に、岐阜県が実施する岐阜県省エネ住宅建設資金利子補給制度は、環境に配慮した省エネ性能の高い住宅の建築を促進するための制度である。省エネ性能の高い住宅を新築もしくは購入する際、民間の金融機関の住宅ローンを利用する者に対し、ローンの返済額のうち1.0%の利子に相当する額を、最初の5年間は県が補助する制度である。認定基準としては劣化対策等級2以上⁸であることが求められる。

2-2 分析モデル

本研究では、47都道府県・8年間のパネルデータを用いて、特に国と都道府県が実施する支援制度に着目し、長期優良住宅の建築戸数に影響を与える要因を分析する。パネルデータ分析の利点は以下のようにまとめられる（北村，2006）。

1. クロスセクションデータや時系列データと比べた場合、観察点が格段に増加するので推定精度が上がるのが期待される
2. 観察不可能な経済主体間の違いを固定効果として抽出することが可能になる
3. パネルデータは時系列データの性質も持っているため、経済主体がある時点の経済変動や政策に応じて、どのような反応を見せるかがわかる

本研究では、長期優良住宅の建築戸数を目的変数として、説明変数である各要因が長期優良住宅の建築戸数に与える影響を分析する。本研究では、最初に長期優良住宅のみを対

⁸ 長期優良住宅の認定基準は劣化対策等級3である。劣化対策等級2は、通常想定される自然条件・維持管理条件の下で2世代（50年～60年程度）まで長持ちするように対策が講じられている水準を指す。劣化対策等級3は、3世代（75年～90年程度）まで長持ちするように対策が講じられている水準を指す。

象とする支援制度の効果を分析し（式（1））、次に長期優良住宅も認定基準に含まれる支援制度を加えて、制度の効果を分析する（式（2））。さらに、都道府県別支援制度の支援タイプごとの効果を明らかにするために、式（2）で用いた都道府県別支援制度の変数を補助金タイプとその他のタイプに分類して分析する（式（3））。同分析では、これに合わせるため、国が実施する支援制度も補助金タイプとその他のタイプに分類して分析に用いる。

$$lqh_{it} = a_1nwh_{it} + a_2hus_{it} + a_3pec_{it} + a_4rlv_{it} + a_5hli_{it} + a_6D_pss1_{it} + a_7L_lqh_{it} + a_8L_hlt_{it} + a_9L_ivt_{it} + C + \mu_i + \varepsilon_{it} \quad (1)$$

$$lqh_{it} = b_1nwh_{it} + b_2hus_{it} + b_3pec_{it} + b_4rlv_{it} + b_5hlt_{it} + b_6D_pss2_{it} + b_7L_lqh_{it} + b_8L_hlt_{it} + b_9L_ivt_{it} + b_{10}A_hsw_{it} + b_{11}A_hpw_{it} + b_{12}A_hep_{it} + C + \mu_i + \varepsilon_{it} \quad (2)$$

$$lqh_{it} = c_1nwh_{it} + c_2hus_{it} + c_3pec_{it} + c_4rlv_{it} + c_5hlt_{it} + c_6D_pss3_{it} + c_7D_pss4_{it} + c_8S_gss1_{it} + c_9T_gss_{it} + C + \mu_i + \varepsilon_{it} \quad (3)$$

lqh ：長期優良住宅戸数（戸）、 nwh ：新築戸数（戸）、 hus ：世帯数（世帯）、 pec ：1人当たり県民雇用者報酬（千円）、 rlv ：住宅地地価（円/m²）、 hli ：住宅ローン金利（%）、 D_pss1 ：長期優良住宅に対する都道府県別支援制度ダミー変数、 D_pss2 ：長期優良住宅も基準を満たす都道府県別支援制度ダミー変数、 D_pss3 ：長期優良住宅も基準を満たす都道府県別支援制度補助金タイプダミー変数、 D_pss4 ：長期優良住宅も基準を満たす都道府県別支援制度その他のタイプダミー変数、 L_lqh ：住宅供給者支援制度（万円）、地域型住宅グリーン化事業（万円）、 L_hlt ：住宅ローン減税（万円）、 L_ivt ：投資型減税（万円）、 A_hsw ：住宅ストック循環支援事業（万円）、 A_hpw ：住まい給付金（万円）、 A_hep ：住宅エコポイントダミー変数、 S_gss ：国の支援制度補助金タイプ（万円）、 T_gss ：国の支援制度その他のタイプ（万円）、 C ：定数項、 μ ：固定効果、 $a_1 \sim a_9$ 、 $b_1 \sim b_{12}$ 、 $c_1 \sim c_9$ ：係数、 ε ：誤差項、 t ：年、 i ：都道府県

分析には、統計解析ソフト R、およびそのパッケージである **plm** を用いる。説明変数の選定理由は表 2-3 に示す通りである。

表 2-3 説明変数の選定理由

説明変数	選定理由
<i>nwh</i> (新築戸数)	新築戸数が多いほど、住宅に対する需要が高く、長期優良住宅の建築戸数も増加すると考えられるため。
<i>hus</i> (世帯数)	世帯数が多いほど、住宅に対する需要が高まり、長期優良住宅の建築戸数が増加すると考えられるため。
<i>pec</i> (1人当たり県民雇用者報酬)	所得が増加するほど、住宅を建築する際の家計における経済的負担が軽減され、長期優良住宅の建築戸数が増加すると考えられるため。
<i>rlv</i> (住宅地地価)	地価が安いほど、住宅を建築する際の家計における経済的負担が軽減され、長期優良住宅の建築戸数が増加すると考えられるため。
<i>hli</i> (住宅ローン金利)	住宅ローン金利が低いほど、住宅を建築する際の経済的負担が軽減され、長期優良住宅の建築戸数が増加すると考えられるため。
<i>D_pssl</i> ~4 (都道府県別支援制度)	支援制度の実施により、建築コストが低下し、長期優良住宅の建築戸数が増加すると考えられるため。
<i>L_lqh</i> 、 <i>L_hlt</i> 、 <i>L_ivt</i> 、 <i>A_hsw</i> 、 <i>A_hpw</i> 、 <i>A_hep</i> 、 <i>S_gss</i> 、 <i>T_gss</i> (国が実施する支援制度)	支援制度の実施により、建築コストが低下し、長期優良住宅の建築戸数が増加すると考えられるため。

2-3 データ

本分析に用いるデータは、式 (1) ~ (3) に用いる各変数 (都道府県別で 2009~2016 年) である。サンプル数は 376 である。分析に用いるデータの内容と出典を以下に記す。また、目的変数と各説明変数の基本統計量は、表 2-4 に示すとおりである。

- *lqh*: 長期優良住宅の認定戸数は、国土交通省 (2017a) により所管行政庁で長期優良住宅の認定を受けた住宅のうち新築一戸建ての戸数を年度別・都道府県別に集計したものを取得した。所管行政庁による長期優良住宅の認定制度は、建築される住宅が長期優良住宅の要件を満たすことを確認するとともに、完成後も適切に維持保全され、その品質性能が確保されることを目的とするものである。認定を受けるか受けないかは任意とされている。なお、長期優良住宅建築等計画の認定の基準として、次のような要件に合致することを求めている。
 1. 住宅が長期優良住宅であること
 2. 住宅の規模が国土交通省令で定める規模以上であること
 3. 維持保全に関して以下 3 つの条件を満たすこと
 - (a) 維持保全の方法が当該住宅を長期にわたり良好な状態で使用するために誘導すべき国土交通省令で定める基準に適合するものであること

- (b) 維持保全の期間が 30 年以上であること
- (c) 資金計画が長期優良住宅の建築及び維持保全を確実に遂行するため適切なものであること

国、もしくは都道府県が行う優遇・支援制度を受けるためには所管行政庁による認定が必須である。したがって、本研究では長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定制度の認定を受けた住宅戸数データを用いる。

- *nwh* : 統計局 (2017b) より年度別・都道府県別に集計したものを取得した。
- *hus* : 統計局 (2017c) より年度別・都道府県別に集計したものを取得した。
- *pec* : 内閣府 (2014) から年度別・都道府県別に集計したものを取得した。なお、2015 年以降のデータが得られなかったため 2015 年と 2016 年に関しては 2014 年のデータを用いた。
- *rlv* : 国土交通省 (2016) より東京を 100 とする価格指数一覧を用いて「東京都の住宅地の平均価格×都道府県別平均価格指数/100」により年度別に算出した。
- *hli* : 三井住友銀行 (2017) より月別に集計されたデータを用いて平均値を算出した。
- *D_pss1*~4: 各都道府県のウェブサイトまたは担当部署への問い合わせにより取得した。本研究では、長期優良住宅のみを対象とした支援制度であるふくおか型長期優良住宅推進プロジェクトを都道府県別支援制度ダミー変数 (*D_pss1*) とする。長期優良住宅に対する支援制度と長期優良住宅も対象に含まれる支援制度を合わせたダミー変数を、長期優良住宅も基準を満たす都道府県別支援制度ダミー変数 (*D_pss2*) とする。長期優良住宅も対象に含まれる支援を補助金タイプ (*D_pss3*) と住宅ローン金利優遇タイプ (*D_pss4*) とに分類する。*D_pss1*~4 に含まれる制度は、表 A-2 に示すとおりである。住宅ローン金利優遇タイプの支援制度はしずおか住宅ローン優遇制度、ふくおか型長期優良住宅推進プロジェクトのみである。
- *L_lqh* : 国が実施する住宅供給者に対して金銭的な支援を行う制度をまとめた変数である。長期優良住宅普及促進事業・木の家整備促進事業・地域型住宅ブランド化事業・地域型グリーン化事業は、名前と多少の制度内容は変化しつつも前制度を引き継いだ支援制度であるため、1 つの変数としてまとめた。各制度のウェブサイトより取得した。
- *L_hlt*・*L_ivt* : 国土交通省 (2017c) より取得した。

- A_{hsw} : 国土交通省 (2017a) より取得した。
- A_{hpw} : 国土交通省 (2017d) より取得した。
- A_{hep} : 国土交通省 (2014c) より取得した。
- S_{gss} 、 T_{gss} : 国が実施する長期優良住宅に対する支援制度を補助金タイプ (S_{gss}) と税の優遇タイプ (T_{gss}) とに分類する。各年における補助金額、税の優遇額の最大値をデータとして扱う。

表 2-4 各変数の基本統計量

変数名	最小値	最大値	平均値	標準偏差
lqh (長期優良住宅戸数)	46.00	14002.00	2101.70	2244.73
nwh (新築)	2057.00	153621.00	18859.89	24384.93
hus (世帯数)	225096.00	6889913.00	1167783.85	1248171.28
pec (一人当たり県民雇用者報酬)	3150.00	6386.00	4277.94	504.98
rlv (住宅地地価)	13644.80	332800.00	51351.53	51746.50
hli (住宅ローン金利)	2.88	3.49	3.26	0.19
D_{pss} (都道府県別支援制度)	0	1.00	0.04	0.20
L_{lqh} (住宅供給者支援制度)	100.00	150.00	109.07	19.32
L_{hlt} (住宅ローン減税)	300.00	600.00	500.00	100.00
L_{ivt} (投資型減税)	0	65.00	24.38	31.47
A_{hsw} (住宅ストック循環支援事業)	0	50.00	6.25	16.54
A_{hpw} (すまい給付金)	0	30.00	11.25	14.52
A_{hep} (住宅エコポイント)	0	1.00	0.63	0.48
S_{gss} (国の支援制度補助金タイプ)	100.00	150.00	109.07	19.32
T_{gss} (国の支援制度税の優遇タイプ)	300.00	600.00	500.00	100.00

以上の変数以外に国が実施する支援制度には登録免許税と不動産所得税の軽減と固定資産税の軽減がある。しかし、これら3つの制度は分析対象期間中は制度内容が一定であるため、分析に用いることができない。

第3章 研究結果・考察

本研究では、まず長期優良住宅に対する支援制度のみの場合（タイプ1、式（1））と、長期優良住宅も対象に含まれる支援を含めた場合（タイプ2、式（2））について分析した。次に、都道府県別支援制度の支援タイプごとの効果を明らかにするために、タイプ2で用いた都道府県別支援制度の変数を補助金タイプの支援制度（ D_pss3 ）とその他のタイプ（ D_pss4 ）に分類し、同時に国が実施する支援制度も補助金タイプ（ S_gss ）とその他のタイプ（ T_gss ）に分類して分析した（タイプ3、式（3））。

3-1 タイプ1の分析結果と考察

本分析では、プーリングモデル、支援制度のみを説明変数に用いた固定効果モデル、および全変数を用いた固定効果モデルの計3つの分析を行った。ただし、プーリングモデルでは都道府県の固有の効果が考慮されておらず、支援制度のみのモデルでは政策以外の要因の効果が考慮されていないため、都道府県別の固有の効果と支援制度以外の要因が与える影響を考慮した固定効果モデル（全変数）の結果を主に考察する。

まず、タイプ1では、説明変数を9変数としてパネルデータ分析を行った（表3-1）。固定効果モデル（全変数）において、新築戸数は有意（0.1%水準）な結果となった。偏回帰係数がプラスであることから、新築戸数が増加すると長期優良住宅も増加することを示している。偏回帰係数がプラスとなった理由は、新築住宅に対する需要が高まることは、同時に長期優良住宅が選択される可能性も高くなるからであると言える。新築戸数と同様に、世帯数も有意（0.1%水準）、かつ偏回帰係数がプラスであったことから、世帯数が増加すると長期優良住宅も増加することが明らかとなった。世帯数が増加するということはその分、住宅への需要が高まり、長期優良住宅が選択される可能性も高くなるためであると言える。住宅地地価は、有意（0.1%水準）かつ偏回帰係数がマイナスであったことより、住宅地地価が高くなるほど長期優良住宅は減少する。地価が高騰することで建築の際の経済的負担が増加し、長期優良住宅が選択される可能性が低くなると言える。長期優良住宅の建築コストは一般住宅と比べて高く（横関，2009）、高い建築コストは長期優良住宅を選択する意思決定の阻害要因の1つと言える。つまり、地価の高騰による建築コストの増加は長期優良住宅が選択される可能性を狭めると考えられる。

表 3-1 タイプ 1 分析結果

説明変数	プーリングモデル	固定効果モデル (支援制度のみ)	固定効果モデル (全変数)
<i>nwh</i>	0.006 (0.175)	—	0.055 (0.013)***
<i>hus</i>	5.84E-04 (3.05E-04)	—	0.003 (0.001)***
<i>pec</i>	0.569 (0.251)	—	0.273 (0.470)
<i>rlv</i>	0.004 (0.004)	—	-0.085 (0.012)***
<i>hli</i>	-519.960 (1201.4)	—	94.292 (452.901)
<i>D_pssl</i>	5335.400 (367.45)***	—	—
<i>L_lqh</i>	-1.049 (6.781)	3.639 (2.100)	1.485 (2.821)
<i>L_hlt</i>	-1.476 (1.167)	-1.972 (0.284)***	0.171 (4.572)
<i>L_ivt</i>	-4.891 (4.906)	1.050 (1.218)	-4.553 (1.863)*
F 値	66.201	19.304	24.661
Adj-R ² (自由度調整済 み決定係数)	0.608	0.020	0.290

注 1：表中の上段の数値は偏回帰係数を、下段カッコ内は標準誤差を示す。

注 2：表中の“****”は 0.1%水準、“***”は 1%水準、“**”は 5%水準で有意であることを示す。

注 3：グレーの網掛けは、*D_pssl* である長期優良住宅のみに対する支援制度を実施している都道府県が福岡県のみであったために分析できなかったことを示している。

次に、支援制度の効果に関して結果と考察を述べる。国が実施する支援制度に関して、投資型減税は固定効果モデル（全変数）において有意（5%水準）と示された。しかし、偏回帰係数がマイナスより、投資型減税が実施されることによって長期優良住宅の建築戸数は減少する。プーリングモデルを除いて都道府県別支援制度は分析結果が得られなかった。これは、都道府県別支援制度ダミー変数に含まれる制度が、福岡県が実施するふくおか型長期優良住宅推進プロジェクトのみであるため分析できないからである（表 A-2）。ただし、プーリングモデルでは有意（0.1%水準）かつ偏回帰係数がプラスであることから、都道府県別支援制度が実施されることにより長期優良住宅の建築戸数が増加する傾向があると考えられる。

3-2 タイプ2の分析結果と考察

次に、タイプ2では説明変数を12変数としてパネルデータ分析を行った。(表3-2)この分析では、全変数を用いた固定効果モデルの結果だけを示す。

表3-2 タイプ2・3分析結果

説明変数	タイプ2	タイプ3
<i>nwh</i>	0.050 (0.012)***	0.062 (0.013)***
<i>hus</i>	0.002 (7.094)**	2.08E-03 (7.41E-04)**
<i>pec</i>	0.419 (0.433)	0.265 (0.473)
<i>rlv</i>	-0.055 (0.012)***	-0.075 (0.011)***
<i>hli</i>	86.805 (910.640)	991.400 (328.050)
<i>D_pss2</i>	375.760 (175.670)*	—
<i>D_pss3</i>	—	433.720 (192.140)*
<i>D_pss4</i>	—	16.836 (356.210)
<i>L_lqh</i>	13.030 (2.957)***	—
<i>L_hlt</i>	0.362 (0.733)	—
<i>L_ivt</i>	-3.352 (3.043)	—
<i>A_hsw</i>	-1.775 (4.970)	—
<i>A_hpw</i>	—	—
<i>A_hep</i>	560.460 (73.122)***	—
<i>S_gss</i>	—	3.990 (2.724)**
<i>T_gss</i>	—	-0.565 (0.368)
F値	27.541	21.706
Adj-R ²	0.402	0.271

注1：表中の“***”は0.1%水準、“**”は1%水準、“*”は5%水準で有意であることを示す。

注2：表中の上段の数値は偏回帰係数を、下段カッコ内は標準誤差を示す。

長期優良住宅も基準を満たす都道府県別支援制度ダミー変数は有意(5%水準)な結果となった。加えて、偏回帰係数がプラスであることから、支援制度が実施されることによって長期優良住宅の建築戸数も増加することが示された。国が実施する支援制度に関しては、住宅供給者支援制度と住宅エコポイントが有意な結果となった。住宅供給者支援制度は有

意（0.1%水準）、かつ偏回帰係数がプラスであったことから、住宅供給者支援制度が実施されることで長期優良住宅の建築戸数が増加する。

住宅エコポイントは有意（0.1%水準）、かつ偏回帰係数がプラスであったことから、住宅エコポイントが実施されることで長期優良住宅の建築戸数も増加することが明らかとなった。住宅エコポイントが有意であった理由としては認知度の高さが挙げられる。住宅金融支援機構（2011）によると、インターネット調査会社のモニター120万件に対してアンケート調査を行った結果、住宅エコポイントを知っている回答者の割合は64.1%であり、そのうち、エコポイントが取得できる期間内にエコ住宅を新築する回答者の割合は38.8%であった。また、その認知度を支える要因としては、ポイント制というのが一般消費者にも分かりやすかったことが挙げられる（じゅうたま、2015）。したがって、住宅エコポイントの認知度が高いために、住宅エコポイントが実施されることで長期優良住宅の建築戸数が増加したと考えられる。

制度以外の変数に関して、タイプ1と同様に、タイプ2においても新築戸数、世帯数がプラスに有意（0.1%水準）、住宅地地価がマイナスに有意（1%水準）な結果となった。

3-3 タイプ3の分析結果と考察

次に、タイプ3では説明変数を10変数としてパネルデータ分析を行った（表3-2）。この分析でも、全変数を用いた固定効果モデルの結果だけを示す。

タイプ2では長期優良住宅も基準を満たす都道府県別支援制度ダミー変数は有意な結果となったが、長期優良住宅に対する支援制度を補助金タイプとその他のタイプとに分類した場合、補助金タイプのみがプラスで有意（1%水準）となった。したがって、タイプ2で長期優良住宅も基準を満たす都道府県別支援制度ダミー変数が有意な結果であったのは、補助金タイプの効果と言える。また、その他のタイプが有意な結果とならなかった理由としては、住宅ローン金利優遇制度（その他のタイプ）が、既定の額が受け取れる補助金制度やポイントを商品と交換できる住宅エコポイント等の制度に比べて内容が分かりにくいからだとと言える。金利は常時変動し、また金利優遇制度から得られるインセンティブは長い目で見て予想しなければならないため、一般消費者にとって損得の判断が容易でないからである。国が実施する支援制度も都道府県の支援制度同様、補助金タイプのみがプラスで有意（1%水準）となった。以上の結果から、都道府県の支援制度も国の支援制度も、補

助金タイプの方がその他のタイプの支援制度より長期優良住宅の普及促進に効果が高いと言える。住宅ローン減税もタイプ2・3ともに偏回帰係数がプラスであることから、多少なりとも長期優良住宅の普及に貢献している可能性がある。投資型減税に関してはタイプ2・3では有意な結果ではなかったものの、全てのタイプにおいて係数がマイナスである。

制度以外の変数に関して、タイプ1・2と同様に、タイプ3においても新築戸数、世帯数がプラスに有意（0.1%水準）、住宅地地価がマイナスに有意（1%水準）な結果となった。

第4章 結論

本章では、まず第3章までのまとめを述べる。そして、本研究の結論と今後の課題を述べる。

4-1 本論文のまとめ

我が国では、高度経済成長に伴う人口の増加と大都市への人口流入により住宅不足の問題に直面した。住宅不足解消のために高度経済成長期以降に低品質の住宅が建てられた結果、負の遺産となった。2006年に住生活基本法が制定され、住宅の量の確保から住宅の質の向上へ政策の転換が明確化された。作って壊すフロー型社会から、良いものを長く大切に使うというストック型社会への転換の中で生まれたのが住宅の長寿命化に向けた動きである。住宅長寿命化に向けた動きの1つとして、2009年に長期優良住宅促進法が制定された。成熟社会である日本では人と環境に配慮した長期優良住宅の普及促進が必要である。

本研究では、長期優良住宅の普及促進に効果的な優遇・支援制度と、支援制度以外で長期優良住宅の建築戸数に影響を与える要因を明らかにすることを目的とした。この目的を達成するために、都道府県・8年間のパネルデータを用いて分析した。まず、長期優良住宅に対する支援・優遇制度の効果を分析するために、長期優良住宅に対する支援制度のみの場合（タイプ1）と、長期優良住宅も対象に含まれる支援を含めた場合（タイプ2）について分析した。次に、都道府県別支援制度の支援タイプごとの効果を明らかにするために、タイプ2で用いた都道府県別支援制度の変数を補助金タイプの支援制度とその他のタイプに分類し、国が実施する支援制度も補助金タイプとその他のタイプに分類して分析した（タイプ3）。

分析の結果、支援制度に関しては、都道府県の支援制度も国の支援制度も補助金タイプの方が長期優良住宅の普及促進に寄与しており、補助金以外の制度では、住宅エコポイントが長期優良住宅の普及促進に寄与していることが明らかとなった。支援制度以外の変数に関しては、新築戸数、世帯数、および住宅地地価が長期優良住宅の建築戸数に影響を与えていることが示された。

4-2 結論

本研究の分析より、長期優良住宅の普及促進には補助金タイプの支援制度が有効であることが結論付けられる。加えて、補助金以外の制度でも、住宅エコポイントは有効な手段である。

本分析より、今後、長期優良住宅を普及促進していくためには、次の2つの政策を導入することが効果的であると考えられる。1 つめは、補助金タイプの支援制度の補助額を引き上げることである。そのための財源に関しては、有意と示されなかったその他のタイプの支援制度の予算を減らし、その分を財源に当てれば良いのではないかと考える。例えば、福岡県では、福岡県快適な住まいづくり推進助成制度（補助金タイプ）とふくおか型長期優良住宅推進プロジェクト（その他のタイプ）を実施している。福岡県快適な住まいづくり推進助成制度の1件あたりの補助金額を増やし、その財源はふくおか型長期優良住宅推進プロジェクトの予算を減らして補えば良い。国の制度についても、補助金タイプが長期優良住宅の普及促進に貢献しており、補助金タイプの中でも特に、供給者支援制度が貢献している。したがって、国は、供給者支援制度の補助額を引き上げることで、より長期優良住宅を普及促進できると言える。例えば、投資型減税は全ての分析タイプにおいてマイナス有意であったことから、投資型減税の予算を財源に当てれば良いであろう。

2 つめは、支援制度の簡素化である。3-2 節でも述べたが、住宅エコポイントが有効であった理由は認知度の高さである。その認知度を支える要因としては、ポイント制が一般消費者にも分かりやすかったことが挙げられる。したがって、3-3 節でも述べたように、長期優良住宅に対する支援制度も、ポイント制やキャッシュバック制等、一般消費者にメリットが分かりやすい支援制度にすることで、長期優良住宅の普及促進に効果があると考えられる。

4-3 今後の課題

本研究では、長期優良住宅についての認知度を考慮していない。そのため、反映できなかった金銭的な支援制度以外の取り組み等、数値化できないデータを用いた分析を行う必要がある。例えば、国や都道府県が実施する、長期優良住宅の周知活動について問い合わせたうえで、認知度を向上させる取り組みが長期優良住宅選択の意思決定に与える影響を分析することが挙げられる。

また、都道府県別支援制度に関しては、住宅ローン金利優遇タイプの支援制度は金融機関ごとに優遇内容が異なること、また具体的な金額ではなく金利での優遇であるため、数値化することができなかった。全ての支援制度を数値化して分析を行うことが本研究の課題である。加えて、本研究では、住宅エコポイントの後継事業である省エネ住宅ポイントについて考慮できなかった。データ期間が短かったため、分析に含めることができなかったためである。全ての制度を含めて分析を行うことが、課題として残されている。

参考文献

- 1) 川本聖一・安藤正雄（2009）住宅・土地統計調査から算出した日本の住宅寿命に関する考察．日本建築学会計画系論文集，74(635)，pp.209-216.
- 2) 北村行伸（2006）パネルデータの意義とその活用-なぜパネルデータが必要になったのか-. 日本労働研究雑誌，48(6)，pp.6-16.
- 3) クー・リチャード・佐々木雅也（2008）なぜ日本は豊かになれないのか 日本の住宅事情からの考察．知的資産創造，10，pp.64-80.
- 4) 国土交通省（2000）建設白書〈2000〉活力と美しい環境を創造し、安全を支える国土づくり・まちづくりへの挑戦．ぎょうせい，p.548
- 5) 国土交通省(2008)国土交通白書2009 私たちの暮らしを支える国土交通行政の展開．ぎょうせい，p.322
- 6) 国土交通省（2011）平成23年度木のいえ整備促進事業の募集開始について<http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000242.html>，2017-10-05.
- 7) 国土交通省（2014a）長期優良住宅（新築）認定基準の概要<<http://www.mlit.go.jp/common/001214060.pdf>>，2017-05-01.
- 8) 国土交通省（2014b）地域型住宅ブランド化事業の拡充<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000095.html>，2017-09-05.
- 9) 国土交通省（2014c）住宅エコポイントの概要について<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000017.html>，2017-10-01.
- 10) 国土交通省（2016）都道府県地価調査 住宅地の都道府県別価格指数<<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-chousa>>，2017-09-01.
- 11) 国土交通省（2017a）住宅ストック循環支援事業<<https://stock-jutaku.jp/about/>>，2017-10-01.
- 12) 国土交通省（2017b）長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況について（平成29年3月末時点）都道府県別認定実績【新築】<http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000731.html>，2017-11-28.
- 13) 国土交通省（2017c）長期優良住宅のページ 新築の認定に係る特例措置<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html>，2018-01-11.
- 14) 国土交通省（2017d）すまい給付金<<http://www.sumai-kyufu.jp/>>，2017-10-01.

- 15) 坂本圭・岡本久人・松本亨（2015）長寿命住宅の環境負荷低減効果等に関する研究＜https://www.fudousan-kanteishi.or.jp/wp/wp-content/uploads/2015/06/ppc-1_6..pdf＞， 2017-12-05.
- 16) 椎本浩和・金多隆（2010）日本の住宅問題と長期優良住宅の関わり．日本建築学会学術講演梗概集，2010，pp.1375-1376.
- 17) 社会資本整備審議会（2008）社会資本整備審議会答申 長期にわたり使用可能な質の高い住宅を整備・普及させていくための方策について＜<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/07/070225/01.pdf>＞， 2017-11-29.
- 18) 住宅金融支援機構（2011）平成 22 年度民間住宅ローン利用者の実態調査【民間住宅ローン利用予定者偏】（第 3 回）＜http://www.jhf.go.jp/about/research/loan_user.html＞， 2018-01-16.
- 19) じゅうたま（2015）住宅エコポイント制度が復活～総予算 805 億円を充当～＜<http://www.kengakukai.net/2015/01/805.html>＞， 2018-01-25
- 20) 鈴木智大・坂口大輔・足立啓（2010）「長期優良住宅先導モデル事業」からみたストック型社会における住宅の一考察．日本建築学会近畿支部研究報告集計画系，50，pp.177-180.
- 21) 丹呉充・横松宗太・石倉智樹（2011）住替え行動と中古住宅取引を考慮した住宅長寿命化政策の分析．土木学会論文集，67(4)，pp.495-509.
- 22) 地域型住宅グリーン化事業（2017）地域型グリーン化事業（評価）＜<http://chiiki-grn.jp/>＞， 2017-09-05.
- 23) 堤洋樹（2003）戸建住宅の寿命と建て替え要因に関する研究．早稲田大学大学院理工学研究科博士論文.
- 24) 東京都健康長寿医療センター研究所（2013）冬場の住居内の温度管理と健康について＜http://www.tmgig.jp/J_TMIG/release/pdf/press_20131202.pdf＞， 2017-06-01.
- 25) 統計局（2017a）建築着工統計調査報告時系列一覧【住宅】都道府県別戸数 時系列＜http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020103.do?_toGL08020103_&listID=000001179884&requestSender=search＞， 2017-08-01.
- 26) 統計局（2017b）住民基本台帳に基づく人口，人口動態及び世帯数調査＜http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/GL08020102.do?_toGL08020102_&tclassID=000001028704&cycleCode=7&requestSender=estat＞， 2017-08-01.

- 27) 内閣府（2014）県民経済計算＜http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/data/data_list/kenmin/files/contents/main_h26.html＞， 2017-08-01.
- 28) 野村総合研究所（2015）諸外国における住宅の節水・省エネ基準の動向（第2回）住宅省エネ基準の国際比較と更なる省エネ化に向けて．NRI パブリックマネジメントレビュー， 138， pp.1-10.
- 29) 野村浄坪（2015）長寿命戸建住宅の普及を促進するための方策の検討．慶應義塾大学大学院システムデザイン・マネジメント研究科修士論文.
- 30) 長谷川洋・長岡篤・高山宏・近角真一（2010）長期優良住宅の良好な住環境を確保するための敷地条件と建築協調ルールに関する研究～その1 研究の視点と具他地区でのケーススタディによる長期優良住宅に適した敷地の実態分析～．日本建築学会学術講演梗概集（北陸）， 2010， pp.1387-1388.
- 31) 藤澤美恵子（2013）石川県の省エネ住宅普及政策～いしかわ住まいの省エネパスポート制度について～．金沢星稜大学論文集， 47(1)， pp.45-53.
- 32) 三井住友銀行（2017）住宅ローン金利水準推移（新規）＜http://www.smbc.co.jp/kojin/jutaku_loan/shinki/kakokinri.html＞， 2017-11-01
- 33) 横関洋一（2009）長期優良住宅普及促進法の成立と課題～「200年住宅」構想から住宅の長寿命化を考える．立法と調査， 289， pp.154-168.
- 34) 吉岡完治・早見均・池田明由・管幹雄（1993）省エネ住宅の環境負荷に対するシミュレーション分析～環境分析用産業関連表の応用～．Keio Economic Observatory Occasional Paper， 32.
- 35) リクルート住宅総研（2009）住宅長寿命化大作戦 リクルート住宅総研の200年住宅論＜<http://www.jresearch.net/house/jresearch/choujumyoutu/index.html>＞， 2017-11-15.

謝辞

本論文を締めくくるにあたり 2 年間指導教員として親身にご指導してくださいました松本健一先生には心からの感謝を申し上げます。松本先生は出張等でご多忙の中、貴重な時間をさいて私たちゼミ生の指導にあたってくださいました。また、卒業論文のことだけでなく、就職活動等についてもアドバイスをくださり、先生には大変お世話になりました。心から感謝の意を表します。

そして同じゼミ生である小川絢子さん、徳久晶さん、橋口采和さんにはいつも親切にしてくださいました。就職活動が苦しかった時期にもゼミナールの和気あいあいとした時間はとても楽しく、気分転換になりました。皆さんと同じゼミになれたことを、嬉しく思います。ありがとうございました。

本研究を進めるにあたり、お忙しい中、制度に関しての問い合わせに丁寧なご対応をいただきました各都道府県庁の担当者様、研究に関してアドバイスをくださったり、お会いするたびに温かいお言葉をかけてくださった西久保先生や山本先生にも心より感謝申し上げます。

最後に、これまで私を育て大学にも通わせてくれた両親、4 年間苦楽を共にした友人にも感謝の意を表したいと思います。皆様の温かい応援により、大変充実した大学生活を送ることができました。この 4 年間に経験したこと、学んだことは今後の人生に大きな影響を与えたいと思います。思う存分やりたいことをやることができたという恵まれた環境に感謝しながら、今後は自分自身が社会に貢献できるよう精進して参ります。

皆様、本当にありがとうございました。

大屋 奈生

付 録

目次

付録 A 支援制度一覧.....	1
------------------	---

図表目次

表 A-1 国が実施する支援制度一覧.....	1
表 A-2 都道府県別支援制度一覧.....	2

付録 A 支援制度一覧

表 A-1 国が実施する支援制度一覧

年度		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
補助金	長期優良住宅普及促進事業	100	×	×	×	×	×	×	×	×	http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000076.html
	木のいえ整備促進事業	×	100	100	×	×	×	×	×	×	http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000242.html
	地域型住宅ブランド化事業	×	×	×	100	100	100	×	×	×	www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_uk4_000095.html
	地域型住宅グリーン化事業	×	×	×	×	×	×	130	150	150	http://chiiki-gm.jp/
	住宅ストック循環支援事業	×	×	×	×	×	×	×	50	50	https://steck-jutaku.jp/about/
	住まい給付金	×	×	×	×	×	30	30	30	30	http://sumai-kyufu.jp/
税	住宅ローン減税 所得税	600	600	600	400	300	500	500	500	500	http://www.relief-club.jp/help/fpcalc/h_fpz17.aspx?v=exp
	投資型減税 所得税	×	×	×	×	×	65	65	65	65	http://www.mlit.go.jp/common/001158175.pdf
	登録免許税の税率軽減	○	○	○	○	○	○	○	○	○	http://www.mlit.go.jp/common/001158176.pdf
	不動産所得税の軽減	39	39	39	39	39	39	39	39	39	http://www.mlit.go.jp/common/001158177.pdf
	固定資産税の軽減	○	○	○	○	○	○	○	○	○	http://www.mlit.go.jp/common/001158178.pdf
その他	住宅エコポイント	×	○	○	○	○	○	×	×	×	http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_uk4_000017.html

注1：枠内の数字は金額を表す（万円）

注2：制度内容を数値化することができないものに関しては○か×かで制度の有無を示す。

○は制度があったことを，×は制度がなかったことを示す。

注3：長期優良住宅のみを対象とする支援制度を青で、長期優良住宅も対象に含まれる支援制度をグリーンで示す。

表 A-2 都道府県別支援制度一覧

都道府県	制度名	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	D_pss1	D_pss2	D_pss3	D_pss4	取得方法
北海道		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
青森県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
岩手県	住みたい岩手の家づくり促進事業	×	20	20	20	20	20	20	×	○	○	×	×	http://www.pref.iwate.jp/kenchiku/kojin/hojo/008608.html
宮城県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	http://www.pref.miyagi.jp/soshiki/saisei/smartenergy-h29.html
秋田県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	http://www.pref.akita.lg.jp/pages/archive/4016
山形県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
福島県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
茨城県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
栃木県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
群馬県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
埼玉県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
千葉県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
東京都		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
神奈川県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
新潟県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	http://www.pref.niigata.lg.jp/toshiseisaku/1356780208390.html
富山県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	http://www.pref.toyama.jp/cms_sec/1507/kj00011829.html
石川県	エコ住宅整備促進補助金	×	×	×	15	15	15	10	10	×	○	○	×	http://www.pref.ishikawa.lg.jp/ontai/pp/ecojuutaku_seibi.html
福井県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
山梨県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
長野県	ふるさと信州・環の住まい助成金	×	100	100	50	50	50	50	×	×	○	○	×	http://www.pref.nagano.lg.jp/kenchiku/kurashi/sumai/shien/ninte/sedo-02/index.html
	信州健康エコ住宅推進事業	×	×	×	×	×	×	×	30	×	○	○	×	http://www.pref.nagano.lg.jp/kenchiku/kenkoeco/index.html
岐阜県	ぎふ省エネ住宅建設支援事業費補助金	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	http://www.pref.gifu.lg.jp/kurashi/jutaku/sumai/11659/syouenehojyokin.html
	岐阜県省エネ住宅建設資金利子補給制度	×	×	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	4.62	×	○	○	×	
静岡県	しずおか住宅ローン優遇制度	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	○	http://www.pref.shizuoka.jp/kenmin/km-310a/garden/yuuguuseido.html
愛知県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
三重県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
滋賀県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
京都府		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
大阪府		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
兵庫県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	http://www.pref.hyogo.lg.jp/kenchiku/sumai/sumai.html
奈良県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
和歌山県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
鳥取県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
島根県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	http://www.pref.shimane.lg.jp/kenchikujuutaku/shienseido/
岡山県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
広島県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
山口県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/kurashi/sumai/juutakushisaku.html
徳島県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	http://www.pref.tokushima.jp/jutakusodan/index1.html
香川県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
愛媛県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
高知県	こうち健康・省エネ住宅推進事業費補助金	×	×	×	×	×	×	50	50	×	○	○	×	http://www.pref.kochi.lg.jp/soshiki/171901/2017050800014.html
福岡県	福岡県快適な住まいづくり推進助成制度	47	47	47	47	47	47	47	47	×	○	○	×	http://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/kaitekinasumaidukuri.html
	ふくおか型長期優良住宅推進プロジェクト	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	×	○	http://www.pref.fukuoka.lg.jp/contents/renove-hojo.html
佐賀県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
長崎県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
熊本県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
大分県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
宮崎県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
鹿児島県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
沖縄県		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

注1：表内の数字は金額を表す（万円）

注2：制度内容を数値化することができないものに関しては○か×かで制度の有無を示す。○は制度があったことを、×は制度がなかったことを示す。

注3：長期優良住宅のみを対象とする支援制度を青で、長期優良住宅も対象に含まれる支援制度をグリーンで示す。

注4：取得方法に関して空白の欄はウェブサイトまたは問い合わせにより制度がないことを確認。