

平成28年度事業報告

(自 平成28年4月1日 至 平成29年3月31日)

1. 調査研究事業

(1) 平成28年度に新たに着手した調査研究

平成28年度において新たに着手した調査研究は13件であり、このうち7件が年度内に完了し、残る6件については平成29年度において引き続き実施することとしている。

それらの概要は以下のとおりである。(※印は平成28年度内に完了したもの)

1. 空き家実態把握に向けた各種情報の利用可能性の検討調査

住宅局住宅政策課提案調査

平成28年3月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）では、空き家対策が基本的な施策方針として盛り込まれ、賃貸・売却用等以外のいわゆる「その他空き家」数を400万戸程度に抑える成果指標も設定された。

空き家対策の推進には、空き家の存在を把握することが大前提であるが、自治体における調査の現状では、空き家の判定は戸別の外観目視が中心で多大な時間と労力を要しており、この調査手法は大いに改善の余地があると考えられる。

そこで、本調査は、効率的で汎用性の高い空き家の調査手法を検証し、空き家の実態把握を進めることで、より有効な空き家対策の立案に資することを目的としている。

調査にあたっては、埼玉県川口市、神奈川県川崎市、同海老名市の3市7地区を対象に、住民基本台帳や水道使用情報等の「行政情報」や電気関連情報等の「民間情報」の収集を試み、空き家等実態把握に向けたそれらの利用可能性や課題について検討を行った。

その結果、まず「行政情報」については、その提供までに時間を要するものが多く、取得の難易度やデータ加工の容易性等について再検討が必要との結論を得た。

また、「民間情報」については、取得できたデータが一般に公開または販売されている一部のコンテンツに限られていることが判明したため、それらの情報種別ごとに取得できない理由や根拠を整理した。

今後は、取得できた情報に対して、現地調査結果との照合による確度評価や、データ処理分量による難易度評価などを行っていく。また、空き家判定データの組み合わせにより、空き家特定の確度が向上する組み合わせの検討も行うこととしている。

2. 東日本大震災が不動産市場に与えた影響に関する調査（Ⅲ）

自 主 研 究

わが国に未曾有の被害をもたらした東日本大震災および原発事故は、直接的な被害を受けた地域に限らず、人々のリスクに対する認識を大きく変化させたと考えられる。こうしたリスクに対する認識の変化が、居住行動の変化を通じて不動産市場にどのような影響を与えるかを検証するため、平成24年度から2か年にわたり、震災前後における不動産市場の変化を捉えることにより、東日本大震災と福島原発事故がもたらした影響の定量的な検証を行った。

それに続く28年度調査では、リスクに対する認識以外の具体的な震災の影響や人口動態を考慮したモデルを構築し、より包括的な分析を行うことを目的として実施している。

分析にあたっては、国土交通省「不動産の取引価格情報提供制度」データおよび、アットホーム(株)の震災前後の既存住宅および賃貸住宅の取引データを用い、以下のテーマについて検証を行った。

(1) 震災前後の人口動態が取引動向に与える影響の検証

震災前後の住宅取引動向全体の傾向を把握した上で、震災の影響の大きかった地域とそうでなかった地域の人口動態と実際の不動産取引を比較した。

(2) 震災の被害が取引動向や取引価格に与えた影響の検証

震災が中古マンション取引に与えた直接的影響を検証した。

(3) 各種リスク指標の認知度の変化についての検証

東京都が公表している建物倒壊危険度指標を基本に、従来公表されてきたリスク指標が不動産取引価格に与える影響の変化について検証した。

なお、本調査研究は、当センター研究部と川口大司・東京大学大学院教授および、直井道生・慶應義塾大学准教授と共同研究として行っている。また、分析に際しては、各種被害状況およびリスク指標について、地理情報システム（GIS：Geographic Information System）を利用している。

3. 住宅市場の経済分析（平成28年度）

自主研究

当センターでは、住宅・土地市場に関する経済学的研究を推進することを目的として、経済学者から構成される「住宅経済研究会」を設置しているが、平成28年度においては、以下のとおりの研究会を開催するとともに、その研究成果を季刊「住宅土地経済」に掲載し、一般研究者等に対して理論的、実証的な研究資料を提供した。なお、本研究会では、「住宅土地経済」を通した論文投稿の場を設けることで、若手研究者の研鑽の場を提供している。

研究会の構成および研究会開催記録は以下のとおりである。

【研究会の構成】

委員長	金本良嗣	政策研究大学院大学 教授
研究委員	浅田義久	日本大学経済学部教授
〃	浅見泰司	東京大学空間情報科学研究センター教授
〃	井出多加子	成蹊大学経済学部教授
〃	岩田一政	公益社団法人日本経済研究センター 理事長
〃	倉橋 透	獨協大学経済学部教授
〃	瀬古美喜	武蔵野大学経済学部教授
〃	瀬下博之	専修大学商学部教授
〃	中神康博	成蹊大学経済学部教授
〃	中川雅之	日本大学経済学部教授
〃	西村清彦	東京大学経済学部教授
〃	八田達夫	大阪大学経済学部名誉教授
〃	森泉陽子	神奈川大学経済学部教授
〃	山鹿久木	関西学院大学 准教授
〃	山崎福寿	日本大学経済学部教授
〃	吉野直行	慶應義塾大学経済学部教授
〃	吉田二郎	ペンシルベニア州立大学経営学部助教授
〃	直井道生	慶応大学経済学部准教授
〃	隅田和人	東洋大学経済学部准教授
協力委員	上田潤二	国土交通省住宅局住宅政策課 住生活サービス産業振興官
〃	豊嶋太朗	国土交通省住宅局住宅総合整備課 企画専門官
〃	立岩里生太	国土交通省住宅局住宅総合整備課 賃貸住宅対策室 室長
事務局	西村高志	公益財団法人日本住宅総合センター研究部長
〃	行武憲史	公益財団法人日本住宅総合センター研究部主任研究員
〃	原野 啓	公益財団法人日本住宅総合センター研究部主任研究員

【研究会開催記録】

第 197 回 (平成 28 年 6 月)

- (1) 建築基準法の規制強化が既存建築物の増築・建替えに与える影響について
野原邦治 政策研究大学院大学 まちづくりプログラム
- (2) The Effect of Housing Wealth on Fertility Decision: Evidence from Japan
水谷徳子 家計経済研究所 研究員

第 198 回 (平成 28 年 7 月)

- (1) IMPACT OF A DISASTER ON LAND PRICE: EVIDENCE FROM FUKUSHIMA NUCLEAR POWER PLANT ACCIDENT
田中健太 武蔵大学経済学部 准教授
- (2) Structure Depreciation and the Production of Real Estate Services
吉田二郎 ペンシルベニア州立大学 准教授

第 199 回 (平成 28 年 9 月)

- (1) CHILDCARE ACCESS AND EMPLOYMENT: THE CASE OF WOMEN WITH PRESCHOOL-AGED CHILDREN IN TOKYO
河端瑞貴 慶應義塾大学経済学部 教授
- (2) Uncertainty in a College-Town Housing Market: The Case of the University of Illinois at Urbana Champaign
定行泰甫 一般財団法人土地総合研究所

第 200 回 (平成 28 年 10 月)

- (1) How Inheritance Affects the Real Estate Market in an Aging Economy: Evidence from transaction and registry data
植杉威一郎 一橋大学経済研究所
水田岳志 一橋大学経済研究所研究員
- (2) 歴史地区の境界効果：分位回帰モデルによる米国アトランタの国家歴史登録財と地方政府登録財の検証
大庭哲治 京都大学大学院工学研究所都市社会工学専攻助教

第 201 回 (平成 29 年 1 月)

- (1) 借地借家法による空き家期間と機会費用の推定
鈴木雅智 東京大学大学院工学系研究科 博士課程
浅見泰司 東京大学大学院工学系研究科 教授
- (2) The Rent Term Premium for Cancellable Leases
隅田和人 東洋大学経済学部 准教授

第 202 回 (平成 29 年 3 月)

- (1) A search-theoretic model of the rental and homeownership markets
柏木 昌成 学習院大学国際社会学部 准教授
- (2) Inflation and Bubbles in the Japanese Condominium Market
永易 淳 東北大学大学院経済学研究科 教授

4. 住宅資産を活用した金融手法に関する調査 (※)

住宅局総務課民間事業支援調整室提案調査

良質な住宅ストックの世代間の循環や高齢者の住み替え等を促進する中古住宅流通市場の活性化等の観点から、住宅資産を活用した金融手法を整えることは重要である。これらの取り組みにより、GDP600兆円への経済成長引上げや社会保障費の削減といった効果も期待される場所である。

例えば、住宅売却時に住宅ローンに係る残債務が売主に残らないノンリコースローンや残価設定型住宅ローンは有力な手段と考えられる。また、高齢者の住み替え促進や住生活関連資金の確保等の観点から、高齢者が住み続けながら住宅資産を現金化することを可能とするリバースモーゲージも有力な手段と考えられる。

しかし、これらの金融手法については、住宅ローンとして商品化されていないか、商品化されている場合であっても商品性について不十分な面があり利用件数が伸びていない状況にある。

このようなことから、本研究では、リバースモーゲージを中心とする金融手法の普及促進に向け、下記のような検討を行った。

- ① 現行の制度の詳細についての把握
- ② 各金融手法の商品のあり方
- ③ 住宅政策における各金融手法の意義

具体的には、リバースモーゲージについて諸外国を含めた現行制度の概要と課題等を把握するとともに、それらを踏まえた商品設計のあり方や住宅政策として実施する政策的意義等について検討した。

住宅資産を活用した金融手法の実態を把握するため、商品展開が進んでいる地方銀行や信用金庫等によるリバースモーゲージ商品の状況について、インターネット検索による事前調査を行い、商品提供が確認できたものについてその概要を一覧として整理した。その中から、地域性や商品の特性を考慮した上で、複数の金融機関を抽出し、ノンリコースローンや残価設定型ローン等、他の金融手法の検討状況、商品開発状況もあわせて訪問ヒアリング調査を実施した。

さらに、海外で展開されているリバースモーゲージ商品や制度の状況の整理と、我が国のリバースモーゲージの市場規模推計を行った上で、住宅政策における金融手法の意義について検討した。

5. 市民会社によるコーポラティブ方式を活用した地方都市活性化方策に関する調査（※）

住宅局市街地建築課提案調査

活力の乏しい地方都市の地域では中心市街地の空洞化が懸念され、居住とサービスを回復する事業手法の確立が急務となっている。しかしながら、空き家・空き地など低未利用地が増加している地区においては、土地・建物の権利の細分化・複雑化や、入居者・テナント等の需要が不透明である等の事業リスクがあるため、民間事業者の参入が期待できない現状である。

そこで、入居予定者が検討段階から参入する「コーポラティブ方式」に着目し、民間の収益事業として成立し難いと言われている地方都市において、「市民会社」がソーシャルセクターとしての役割を担うことにより、事業をコーディネートして推進する事業スキームの可能性についての調査研究を行った。

平成27年度に実施した調査では、山口県宇部市中央町地区をモデル地区とし、まちづくり構想の提案や遊休地等を活用した公共空間の整備計画や、これらのまちづくり事業実現の支援等を担う市民会社の設立提案を行なったところである。

平成28年度調査では、具体的なまちづくりの動きとして、地区の生活環境向上とにぎわい創出を目的とした多世代交流スペースが行政により整備され、市民会社による管理・運営が開始されたことを踏まえ、市民会社の機能を持ったソーシャルセクターによるコーポラティブ型の住まい・まちづくり事業手法の事例調査を行うとともに、まちなか居住に関する市民や事業者のニーズ等の調査を行った。

事例調査では、

- ① NPOという組織形態でコープ事業のコーディネートを行う「NPO法人都市住宅とまちづくり研究会」の事業手法、
 - ② かつて東京都住宅供給公社が行ったコープ事業の事業手法、
 - ③ 鳥取市の南部町において設立されたまちづくり会社「NPO法人なんぶ里山デザイン機構」による既存ストック活用による移住定住促進事業、
- の3事例を調査した。

まちなか居住に関する社会的ニーズ調査では、ユーザーニーズ調査として、ワークショップ形式やグループヒアリング形式により多様な世代・属性を持つ市民のまちなか居住に関する意識を調査するとともに、高齢者福祉事業者やデベロッパーなどの事業者の意欲、意向をインタビュー形式により把握した。

6. 金融・税制を中心とした我が国の住宅政策の歴史的研究（フォローアップ調査）

自 主 研 究

当センターでは、複数年にわたって「金融・税制を中心とした住宅政策の歴史的研究」を実施してきたが、平成28年度においては、その研究成果として『日本の住宅政策－クロニクル&データ2017』を制作したところである。

本調査研究では、この『クロニクル&データ2017』について、金融・税制分野に比べなお拡充の余地のある土地政策、都市政策、借地借家法等の分野のさらなる内容の充実と2018年版の作成に向けたフォローアップ業務を行うことを目的としている。

具体的には、以下の4項目について調査研究を行う予定であるが、とくに「(2) データベース内容の充実」として、「住宅政策を中心としたデータベース」項目の拡充を目指している。

- (1) 2017年版データベースの見直し
- (2) 住宅政策を中心としたデータベース内容の拡充
 - ① 2017年版では対応していなかった「補助金」の検索項目を追加設定する。
 - ② 住宅供給やストック対策、セーフティネットの状況に応じた必須の政策事項について収集、整理する。
 - ③ 建築基準法、住宅の品質確保法、借地借家法など、過去の経緯が重要と判断される住宅政策項目について収集、整理する。
- (3) エクセルデータベースにおけるシステム課題の解消に向けた整備
- (4) 利用者が自分のニーズに応じて自由にデータの検索、編集が行えるようなシステムの開発可能性についての検討

7. 定期借地制度の活用等に関する調査研究 (23)

自 主 研 究

定期借地権制度を活用した分譲住宅供給事業について、物件の概要を住宅情報誌や事業者ホームページ等の公開情報から収集し、それらを整理してデータベースを作成した。このデータベースは、速報性の確保と利用者の利便性向上のため、上期分と通年度分の調査結果について当センターのホームページ上で公表している。

なお、平成28年度前期における概要は以下のとおりである。

(1) 戸建て住宅

平成28年度上期における戸建て住宅の収集事例数は、30件39区画である。

都道府県別にみると、第1位は愛知県の35区画、第2位は京都府の2区画、次いで第3位は東京都と長野県の1区画で、収集された事例の約90%が愛知県となっている。前年度までの傾向同様、愛知県での収集事例が目立つ。

また、土地面積については、最大面積が200㎡を超える事例は30件中8件と全体の26%となっており、収集された物件においては前年度（同シェア24%）とほぼ同様の水準であり、小規模物件のシェアが大きい傾向が続いている。

(2) マンション

マンションの収集事例数は6件386戸である。前年度同期は年間で7件161戸であるので、1件あたり戸数が多くなっており大規模なマンションが増えている。

都道府県別マンション発売戸数は、第1位が東京都の297戸、第2位が神奈川県44戸、第3位が埼玉県の30戸となっており、首都圏を中心に供給されている。

また、全6件の全てのマンションが最大専有面積80㎡以上のマンションであり、発売地域が大都市を中心としていることを考えると床面積の大きな物件が多くなっている。

8. 中古住宅の建物価格査定評価制度に関する調査研究

自 主 研 究

現在、中古住宅流通市場の改善は住宅政策の重要な課題となっており、政府はこれまでも多様な対策を実施してきているが、平成26年3月、国土交通省は「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を公開し、既存の戸建て住宅の建物評価のあり方について提言を行った。

これは、中古住宅を売却する際の住宅価格の査定手法が必ずしも確立されておらず、この点が中古住宅流通を低迷させている原因の一つであるとの認識に基づくものである。

このような流れは、公益財団法人不動産流通推進センターが策定している「価格査定マニュアル」の改訂や、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会による中古住宅の適正価格を査定する新しいシステム（JAREA-HAS）の開発を促すこととなった。

このような各方面における建物価格査定手法の変化は、今後の中古住宅流通に何らかの影響を及ぼす可能性が考えられる。

本調査は、この点に注目し、従来の建物価格査定方法（公益財団法人不動産流通推進センターの「価格査定マニュアル」）と、平成27年度に導入された建物価格査定手法（公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の「JAREA-HAS」）との評価手法について比較・整理を行い、こうした評価制度の改革が今後の中古住宅流通市場にどのような影響を及ぼす可能性があるのかを検証することとしている。

9. 不動産取得税に関する調査（※）

自主研究

流通税の典型である不動産取得税は、戦後、シャープ勧告により一旦は廃止されたが、昭和29年に、固定資産税の前取りの性格の税として、税率3%で復活した。

その後、昭和56年に、本則税率が4%に上げられた際、住宅および住宅敷地については実質的に3%に据え置く特例措置が講じられ、延長が繰り返され現在に至っている。

また、平成6年度の固定資産税評価替えにより、宅地の評価額が地価公示価格水準の7割とされたことに伴い、土地に係る不動産取得税の課税標準額は固定資産税評価額の1/2となり、さらに、平成15年度の地方税法改正において、本則税率が暫定的に3%に引き下げられた。そして、平成20年からは、非住宅の家屋の税率だけが4%に引き上げられ、すべての土地と住宅用家屋については3%に据え置かれている結果、住宅用家屋と非住宅用家屋との間で税負担に差が生ずる状態となっている。

このような不動産取得税が、土地取引市場に与える影響を検証するため、資本コストモデルや各種の統計データを用いた分析を行った。

なお、不動産取得税は固定資産税の前取りの性格の税として復活したこともあり、課税のタイミングは異なるものの固定資産税等と同様、需要サイドのコストとして影響する税であり、既存研究として蓄積のある固定資産税と不動産市場の関係についての先行研究が参考となると考えられるため、それらを参考としつつ、以下の実証研究を行った。

- ① 資本コストモデル等を用いた不動産流通諸税が不動産市場に及ぼす影響についての実証研究。
- ② 「道府県税の課税状況等に関する調」、「不動産取得税に関する調」（総務省自治税務局）や、「民事・訟務・人権統計年報」（法務省）等の各種の統計データを用いた不動産流通諸税の制度改正前後における不動産取引量の変化の実証。

なお、本研究は、一般社団法人不動産協会から受託した「不動産に係る多重課税に関する研究」（後記11）とも関連することから、同調査研究と連携しつつ実施した。

10. 民泊の実態に関する調査（Ⅱ）（※）

受託研究（委託者：三井不動産株）

観光目的等で来日する外国人が急増する中、ホテル等の従来型の宿泊施設以外に、いわゆる「民泊」を利用している者が相当数いると言われているが、その実態はほとんど把握されていないのが現状である。

平成27年度において実施した「民泊の実態に関する調査（Ⅰ）」では、民泊情報サイトより、民泊用に供給される物件（施設）の実態等について調査した結果を取りまとめた。

平成28年度調査では、民泊の利用者および利用意向者についてWEBアンケート調査を行い、民泊市場においてどのようなニーズが存在するのかを把握することを目的とした。

（1）調査内容

- ① 日本国内での民泊利用実態：日本人および海外（アメリカ・韓国）からの民泊利用者の民泊経験・利用頻度、利用方法、満足度等
- ② 日本国内での民泊利用意識・意向：民泊を利用する理由（価格が安い、立地が良い、ホテルが満室等）などの民泊利用の意識面
- ③ 日本国内で民泊を提供するホストの意向（提供理由、懸念事項）等

（2）調査方法

① 調査方法

インターネット調査（定量調査）

② 調査対象者

アメリカ、韓国：直近3年以内に訪日を経験した人（20～49歳 男女）

日本：日本国内での民泊経験者（20～49歳 男女）、ホスト経験者（20～59歳男女）

11. 不動産に係る多重課税に関する研究（※）

受託研究（委託者：一般社団法人不動産協会）

わが国では、不動産取引に関連して印紙税、不動産取得税、登録免許税等複数の税が課されており、これらの多重課税の是非については、従来から指摘されてきたところであるが、取引の際に一度だけ課税される税であり、また、住宅関係については各種の特例が設けられていることもあって、需要者には明確に認識されていない可能性がある。ただし、年間の土地・建物の総取引件数や総取引額は大きなものであるため、課税総額はそれなりの規模がある（例えば、平成26年度における土地の売買による所有権の移転登記件数は約111.8万件、税額は約2,216億円である）。

一方、登録免許税は、かつての地価高騰期に土地の移転登記の税負担引上げが行われており（昭62.11～平元.3）、また、不動産取得税についても、本則税率の引上げ時（昭56.7）に住宅及びその敷地に対する軽減措置が講じられている。これは、登録免許税、不動産取得税といった流通税は土地取引需要を抑制する可能性があることと認識されていることを示すものである。異常な地価高騰が沈静化した現在でも、不適切な課税が継続していることによって土地取引市場がゆがめられ、経済活力の低下や産業政策推進上の弊害をもたらしているとすれば問題である。

以上の観点から、登録免許税、不動産取得税を中心とした流通税の負担とその変更が住宅流通市場にどのような影響をもたらしているかについて、以下の項目について調査研究を行った。

- (1) 流通税の改正経緯及び当時の議論の整理
- (2) 有識者ヒアリング（敬称略）

横浜国立大学法科大学院教授	岩崎 政明
日本大学スポーツ科学部教授	清水 千弘
元・神戸大学経済学部教授	青野 勝広
元・筑波大学大学院ビジネス研究科教授	品川 芳宣
慶應義塾大学法科大学院教授	佐藤 英明

- (3) 欧米4ヶ国の住宅・不動産関連流通税の国際比較
- (4) 登録免許税、不動産取得税に関する実証分析

12. 諸外国の新築・既存中立型住宅政策に関する研究（※）

受託研究（委託者：一般社団法人不動産流通経営協会）

近年、空き家問題が深刻化する中で、既存住宅市場の活性化はその大きな柱とされているものの、不動産流通経営協会（F R K）による「既存住宅流通量推計」によると、最近の既存住宅流通比率は平成24年の34.9%から平成25年では34.4%に低下した。平成28年3月に閣議決定された「住生活基本計画」でも、既存住宅取引数は平成20年の16.7万戸から平成25年の16.9万戸と伸び悩みが指摘されている。

新築住宅中心の市場から既存住宅活用型市場への転換するためには、優良な住宅ストックを形成すること、およびそうしたストックを円滑に市場に流通させるための環境整備と制度設計が求められており、「住生活基本計画」では、税制、金融、財政支援といった政策手段を適切に組み合わせつつ、必要な措置を講じていく必要性が提示されている。

本調査の目的は、既存住宅流通が住宅市場の中心的な役割を担っている諸外国における各種住宅政策の状況を精査し、中長期的な視点から既存住宅流通のための住宅政策の望ましいあり方を多角的に検討することである。

そのため、諸外国における、住宅・土地税制、住宅金融、住宅補助といった住宅政策を新築住宅市場と既存住宅市場への中立性を焦点として整理し、我が国における住宅政策について議論している。具体的には、住宅政策の現状の把握に先立ち、各国の住宅市場の状況を概観したのち、各国の住宅政策の特徴をハードとソフト、新築と既存住宅の双方の軸に基づき分析を行った。これらの政策・施策の調査対象は、住宅・土地税制、住宅金融、利子補給を含む住宅補助等とした。

なお、調査の実施にあたり、諸外国の住宅政策の現状については、現地調査機関への一部委託及び各国の住宅政策監督庁や住宅融資機構、国税庁等のウェブ検索や文献調査に基づいて実施した。また、米国については日本大学経済学部・中川教授及び一般社団法人日米不動産協力機構、英独仏についてはニッセイ基礎研究所がそれぞれ調査を行い、当センター研究部とニッセイ基礎研究所が全体のとりまとめを行った。

13. 中国・韓国における不動産市場および法制度に関する調査（※）

受託研究（委託者：日本大学経済学部中川研究室）

アジアは世界の成長センターといわれており、アジア経済との結びつきを通じて日本経済の成長促進を図ろうとする試みが広がりつつある。この試みは、製造業、サービス業だけでなく、不動産業においても同様である。

こうした状況にあって、世界の投資家や不動産事業者が、アジアの不動産市場の中長期的な見通しを共通認識として持つことは、ビジネス戦略を策定する意味で重要である。また、各国の経済において、不動産バブルのような過激な資産価格変動を発生させないという効果も期待できる。この意味において、人口構造などの長期的な要因が、住宅市場をはじめとする不動産市場に及ぼす影響を分析することが求められている。

しかしながら、この地域は世界から必ずしも十分な投資を惹きつけていないという指摘があり、その原因の一つとして、この地域の不動産投資環境に関する十分な事前のデータが提供されていないことがあげられている。

そこで、日本大学経済学部の中川教授の研究室では、国、都市ごとの商習慣、法律制度の相違による不動産市場の多様性を、市場の成熟度（market maturity）として捉えることで、アジア地域における不動産市場の現状・将来像について調査を行い、その調査結果をもって不動産業のビジネス環境改善に資することを目的とした研究を実施した。

当センター研究部では、上記の研究目的を達成する際に必要な調査の一部として、中国（北京）および韓国における不動産市場および法制度の実態について、実際に現地調査（ヒアリング）を行い、その調査結果を報告書としてとりまとめた。

(2) 前年度から繰り越した調査研究

前年度より繰り越していた12件の調査研究事業を引き続き実施し、うち10件を完了させた。それらの概要は以下のとおりである。(※印は平成28年度内に完了したもの)

1. 東日本大震災が不動産市場に与えた影響に関する調査(Ⅱ)(※)

東日本大震災前後における不動産市場の変化を捉えることにより、震災が人々に与えたりリスクに対する認識の変化を定量的に検証することを目的として、震災前後の賃貸住宅および中古住宅の取引データ(アットホーム㈱の価格データ、国土交通省「不動産取引価格情報」等)を用い、居住形態(持家居住と借家居住)の違いがリスク許容度や賃料水準等にもたらす差異についての分析を行い、結果を取りまとめた。

2. 用途規制の例外許可のあり方に関する調査(平成26年度調査)(※)

特定の建築物用途が周囲に与える影響を明らかにし、用途規制における例外許可の運用に必要な知見を得るため、既往調査から得られた知見に基づいて、世田谷区・大田区の両者を統合して分析するためのモデルを構築し、同時に分析結果を通じてモデルの検証を行った。

3. 用途規制の例外許可のあり方に関する調査(最終調査)(※)

平成23年度から開始している「市街地環境改善における建築物例外許可の円滑化に関する調査研究 ― 騒音と土地価格に関する実証分析 ―」について、これまでの研究成果をふまえ、住宅地における騒音等環境に対する評価を把握するとともに、各種用途施設が住宅地に与える影響を把握し、最終的な報告書としてとりまとめた。

4. 住宅市場の経済分析(平成27年度)(※)

経済学者を中心に構成されている住宅経済研究会において、平成27年度(事業期間:平成27年10月~28年9月)は、計6回にわたり各種の研究成果の報告・発表、討論を行うとともに、そこで発表された研究論文および各界の研究者による特別論文を季刊「住宅土地経済」の誌上で公開した。

5. 中古住宅取引における媒介契約と取引価格に関する調査研究(Ⅱ)

都内マンションを過去10年以内に売却したことがある個人を対象としてWEBアンケート調査を実施し、売却した住宅属性、世帯属性、売却時の媒介契約等に関する回答を得た。それらのデータを分析し、媒介契約の種類が取引価格にどのような影響を及ぼしているのか、どのような世帯属性が媒介契約の選択に影響を及ぼしているのかについて分析を行っている。

6. 空き家、空き地の利活用を含むまちづくり、コミュニティ形成・維持に関する調査(※)

近時、人口減少や若年層の流出による空き家、空き地の増大が問題となっているが、地域によっては、特性を生かしたまちおこし・地域おこし活動が若年層の新たな流入、定住人口の増加につながっている事例も見られる。

本調査では、既存資料を用いて多くの地域おこし事例について、そのテーマ・活用資源等のパターンを整理するとともに、「地域おこし協力隊」として実際に活動した者へのアンケートにより、関係者（行政、地元住民、NPO、商工会等）の連携ほか地域おこしを進める際の課題を抽出した。さらに、地域おこしの現場での関係者へのヒアリング実施し、これらを踏まえた報告書を取りまとめた。

7. 金融・税制を中心とした住宅政策の歴史的研究（Ⅴ）（※）

これまでに、昭和20年代後半以降からの土地・住宅政策関連事項、住宅金融関係事項、住宅・土地税制関係事項及び社会経済状況全般について、整理および試作版DVDの作成を行ってきたが、平成28年度においては、エクセルのマクロ機能を活用したデータベース内容の調整・校正・追加の実施、参考文献リストの作成、税制改正大綱等の参考資料PDFファイルの打ち直し作業、および時系列データに関連する図の作成作業を行った。

あわせて、商品化にあたって著作権の問題を解決するため、弁護士の参加を得て所要の法律上の対策を講じた上、最終的に、カード型USBメモリー「日本の住宅政策ークロニクル&データ2017」として完成させた。

8. 家計における居住行動と住宅政策 ～ 日・英・豪の比較分析（Ⅱ）（※）

平成27年度調査においては、3か国における個票データ（日本：慶応義塾家計パネル調査、オーストラリア：HILDA、英国：BHPS）についての整理を行い、各国の家計住宅キャリアに与える共通の要因についての検証を行った。

なお、本調査は、神奈川大学経済学部森泉陽子教授、慶應義塾大学経済学部直井道生准教授、メルボルン大学 Piyush Tiwari 教授、同 Joyti Rao 氏、アバディーン大学 Norman Huchison 教授、ノッティンガムトレント大学 Alla Koblyakova 氏と協力して研究を進めたものである。

9. 定期借地制度の活用等に関する調査研究（22）（※）

定期借地権の設定された分譲物件についての物件概要、価格等に関する事項を公開情報から収集してデータベース化し、平成27年度分の集計として公表した。

10. 高齢社会における住宅資産の活用 ～ Asset-Based Welfare の可能性（※）

高齢化社会において誰が長期的な介護費用の負担をするのかという議論の中で、多くの先進国では、個人の資産をベースとした福祉政策（ABW:Asset-based welfare）に注目が集まっている。資産をベースとした福祉政策は、若年期における資産形成を援助する政策と、高齢期における資産活用政策に大きく分けられ、いずれの場合においても住宅資産は家計の中心的な役割を果たすことが期待される。本研究では、ABWの概念について整理を行い、諸外国や我が国における取り組みをまとめ、ABWが持つ可能性と問題点についてとりまとめた。

11. 既存住宅の省エネ性能向上促進の実態に関する調査（Ⅱ）

平成28年度は、非木造（主にRC造）の既存の共同住宅を対象とした省エネ性能向上促進

の実態に関し、既往文献の調査、住宅事業者等を対象とした調査を実施した。

また、既存の共同住宅の省エネ性向上のために行う断熱や窓等の改修については、通常は、区分所有者が個別に実施しているが、実施例は少ないものの大規模修繕工事時において管理会社も参画する住棟全体の断熱改修を行う事例が確認されていることから、今後、さらにマンション建設業者、管理会社、大規模修繕工事関連事業者等と調整をはかり、ヒアリング調査等を通じて、既存共同住宅の省エネ性向上促進についての留意事項、課題等を整理していくこととしている。

12. 固定資産税が不動産市場に及ぼす影響の分析（※）

固定資産税は、市町村の主要かつ安定的な税源となっている一方、所有者にとっては負担感の大きな税目であり常に大きな議論となってきた。とくに、現行の特例や負担軽減措置については、財源確保の観点からそれらの縮減、廃止も毎年のように議論されている。

本研究では、固定資産税と住宅市場や実体経済の関係について検証し、とくに、固定資産税における特例および負担軽減措置が持つ問題点を明らかにすることを目的としている。

また、資本コストモデルによる固定資産税の制度変化が住宅市場にもたらす影響についてシミュレーションを行った。検証の結果、特例の適用要件である面積制限が住宅市場に歪みをもたらししていることが示された。

2. 普及啓発活動

(1) 住宅・不動産セミナーの開催

当センターでは、各種の研究成果や政策情報を広く一般に提供することを目的とした「住宅・不動産セミナー」を実施している。

平成28年度においては、不動産市場の現状と見通しについて、それぞれ専門分野からの講師を招き、以下のとおりのセミナーを実施するとともに、講演要旨を当センターホームページ上で公開した。

第99回 (平成28年8月5日開催)

講演テーマ: イギリスのEU離脱と日本の不動産市場 ― 潮目はかわるか ―

講師: 一般財団法人 日本不動産研究所不動産エコノミスト 吉野 薫 氏

参加人員: 204名

開催場所: 千代田区平河町 都市センターホテル「オリオン」

第100回 (平成29年2月24日開催)

講演テーマ: 住宅市場の中期的見通し ― 2030年までの住宅着工、住宅流通及びリフォーム市場、空き家戸数等 ―

講師: 株式会社野村総合研究所 コンサルティング事業本部 グローバルインフラコンサルティング部 上級コンサルタント 榊原 渉 氏

参加人員: 172名

開催場所: 千代田区平河町 都道府県会館「101 大会議室」

(2) センターのホームページによる情報発信

当センターホームページにおいて、調査研究レポートの新刊及びバックナンバーの紹介、調査研究成果のデジタルコンテンツ（定期借地調査）の公開、調査研究活動報告等の情報を更新し公開した。

3. 出版事業

当センターでは、毎年度において行った各種調査研究の成果を報告書として印刷し、国会図書館はじめ関係官庁、公共団体、主要大学研究室等を含む諸機関に配布するとともに、政府刊行物サービスセンター等を通じ、業界関係者や一般研究者等に広く頒布している。

平成28年度において刊行した出版物は以下のとおりである。

(1) 調査研究レポート

- ① 用途規制の例外許可に関する調査研究Ⅱ 平成29年3月
— 世田谷区と大田区におけるケーススタディ —

(2) 定期刊行物

季刊「住宅土地経済」No.100(創刊100号記念号) 平成28年 4月

- 100号記念シンポジウム
 - 基調講演「人口減少社会における地方居住の可能性」 八田 達夫
 - パネルディスカッション「不動産と住生活のこれから」 和泉洋人・金本良嗣・西村清彦・八田達夫・山崎福寿
- 「季刊住宅土地経済」が果たしてきた役割 中川 雅之
- 住宅・土地の価格動向とマクロ経済 瀬下 博之
- 住宅土地政策および都市政策 岩田真一郎
- 住宅と土地利用の効率性 山鹿 久木

同 上 No.101号(夏季号) 平成28年 7月

- 空き家資産論 三橋 博巳
- 住宅市場と住宅投資の動向 宇南山 卓
- 長屋と共同住宅の規制の違いが地域環境に与える影響 高田 班
- 中古住宅流通と住宅金融公庫 原野 啓・瀬下 博之

同 上 No.102(秋季号) 平成28年10月

- 住宅を時間軸で考える 深尾 精一
- アジアの住宅価格と海外資本流入、為替制度、資本規制との関係 大野 早苗
- 親の介護を誰がするか? 小川 光・古村 聖
- 建築基準法規制強化が既存建築物の増築・建替えに与える影響 野原 邦治

同上

No.103(冬季号)

平成29年 1月

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| ○ 座談会「新たな住生活基本計画について」 | 浅見泰司・中川雅之
深尾精一・和田康紀 |
| ○ 福島原発事故の地価への影響 | 田中健太・馬奈木俊介 |
| ○ 京町屋を考慮した木造住宅密集地域の外部費用の推定 | 安田昌平・宅間文夫 |

4. その他関連事業

平成28年度も引き続き、(社)日本住宅協会会員として「住生活月間」事業推進のための実行委員会に参画するとともに、(社)日本不動産学会、日本不動産ジャーナリスト会議その他関連諸団体の有意義な催しへの協賛、援助等を行った。

「事業報告の内容を補足する重要な事項」

(一般社団法人及び一般財団法人に関する法律施行規則第34条第3項に規定する附属明細書)

附属明細書 1 平成28年度において新たに着手した調査研究事業

附属明細書 2 前年度から繰り越した調査研究事業

附属明細書 3 平成28年度企画委員会開催記録

資料 1 - 1

平成28年度において新たに着手した調査研究事業 (No.1)

平成29年3月31日現在

調査研究の名称	予算額 千円	既支出額 千円	未支出額 千円	調査の種別 (再委託先)	実施(予定)期間	完了日
Ⅲ 住宅・宅地市場および価格に関する調査研究						
1 空き家実態把握に向けた各種情報の利用可能性の検討調査	5,000	2	4,998	国土交通省提案調査 (ランドブレイン(株))	H28.8.15 ～H29.6.30	実施中
2 東日本大震災が不動産市場に与えた影響に関する調査(Ⅲ)	2,000	360	1,640	自主研究	H28.8.15 ～H29.7.31	実施中
3 住宅市場の経済分析(平成28年度)	7,700	3,676	4,024	自主研究	H28.10.1 ～H29.9.30	実施中
Ⅳ 住宅・宅地供給に関する調査研究						
4 住宅資産を活用した金融手法に関する調査	5,000	5,015	0	国土交通省提案調査 (株式会社総合研究所)	H28.9.1 ～H29.3.31	H29.3.23
5 市民会社によるコーポラティブ住宅方式を活用した地方都市活性化方策に関する調査(Ⅲ)	5,000	5,002	0	国土交通省提案調査 (コーポラティブハウス推進協)	H28.8.31 ～H29.3.31	H29.3.27
Ⅴ 住宅・土地並びに都市政策に関する歴史的研究並びに国際比較研究						
6 金融・税制を中心としたわが国の住宅政策の歴史的研究(フォローアップ調査)	4,000	113	3,887	自主研究	H29.3.15 ～H30.3.31	実施中
Ⅵ 都市再開発、その他土地・住宅等に関する調査研究						
7 定期借地制度の活用等に関する調査研究(23)	1,000	200	800	自主研究	H28.10.4 ～H29.9.30	実施中
8 中古住宅の建物価格査定システムに関する調査研究	3,500	141	3,359	自主研究	H28.9.1 ～H29.6.30	実施中
9 不動産取得税に関する調査研究	2,500	462	0	自主研究	H29.2.15 ～H29.3.31	H29.3.30

平成28年度において新たに着手した調査研究事業 (No.2)

平成29年3月31日現在

調査研究の名称	予算額 千円	既支出額 千円	未支出額 千円	調査の種別 (再委託先)	実施(予定)期間	完了日
VII 受託調査研究						
10 民泊の実態に関する調査(Ⅱ)	3,240	2,700	0	三井不動産㈱ 〔㈱マクロミル〕	H28.4.1 ～H28.4.30	H28.4.30
11 不動産に係る多重課税に関する研究	3,240	3,243	0	㈱不動産協会 〔㈱ニッセイ基礎研究所〕	H28.7.31 ～H29.3.30	H29.3.30
12 諸外国の新築・既存中立型住宅政策に関する研究	6,000	4,472	0	㈱不動産流通経営協会 〔㈱ニッセイ基礎研究所・ ㈱日米不動産協力機構〕	H28.11.1 ～H29.3.31	H29.3.28
13 中国・韓国における不動産市場および法制度に関する研究	350	350	0	日本大学経済学部 中川研究室	H29.2.7 ～H29.3.31	H29.3.30
(合計: 13件)	48,530	25,736	18,708		(実施: 13 件)	完了: 7件)

資料2-1

前年度から繰り越した調査研究事業 (No.1)

平成29年3月31日現在

調査研究の名称	予算額 千円	既支出額 千円	未支出額 千円	調査の種別 (再委託先)	実施(予定)期間	完了日
Ⅲ 住宅・宅地市場および価格に関する調査研究						
1 東日本大震災が不動産市場に与えた影響に関する調査研究(Ⅱ)	2,000	1,157	843	自主研究	H25.8.1 ～H26.7.31	H28.8.15
2 工場等から発生する騒音等の環境阻害要素の周囲への影響を考慮した用途規制の例外許可のあり方に関する調査	5,000	5,000	0	国土交通省提案調査 (社会空間研究所)	H26.3.1 ～H26.9.30	H28.8.21
3 工場等から発生する騒音等の環境阻害要素の周囲への影響を考慮した用途規制の例外許可のあり方に関する調査(H26年度分)	5,000	5,000	0	国土交通省提案調査 (社会空間研究所)	H27.3.1 ～H27.9.30	H29.2.12
4 住宅市場の経済分析(平成27年度)	7,700	7,867	0	自主研究	H27.10.1 ～H28.9.29	H28.9.29
5 中古住宅取引における媒介契約と取引価格に関する調査研究(Ⅱ)	3,000	2,111	889	自主研究	H27.3.1 ～H27.9.30	継続中
Ⅳ 住宅・宅地供給に関する調査研究						
6 空き家、空き地の活用を含むまちづくり、コミュニティ形成・維持に関する調査研究	2,500	2,577	0	自主研究	H28.3.31 ～H28.9.30	H29.2.23
Ⅴ 住宅・土地及び都市政策に関する歴史的研究並びに国際比較研究						
7 金融・税制を中心としたわが国の住宅政策の歴史的研究(V)	6,000	4,030	0	自主研究	H27.11.25 ～H28.6.30	H29.2.23
8 家計における居住行動と住宅政策～日・英・豪の比較分析(Ⅱ)	2,500	1,328	0	自主研究	H28.2.1 ～H29.1.31	H29.3.30
Ⅵ 都市再開発、その他土地・住宅等に関する調査研究						
9 定期借地制度の活用等に関する調査研究(22)	1,000	727	0	自主研究	H27.10.1 ～H28.9.30	H28.9.30

前年度から繰り越した調査研究事業 (No.2)

平成29年3月31日現在

調査研究の名称	予算額 千円	既支出額 千円	未支出額 千円	調査の種別 (再委託先)	実施(予定)期間	完了日
VI 都市再開発、その他土地・住宅等に関する調査研究						
10 高齢者社会における住宅資産の活用についての研究 ～ Asset-Based Welfareの可能性	2,000	737	0	自主研究	H26.8.4 ～H27.7.31	H29.3.29
11 既存住宅の省エネ性能向上促進の実態に関する調査(Ⅱ)	4,000	1,202	2,798	自主研究	H28.3.1 ～H28.10.31	継続中
12 固定資産税が不動産市場に及ぼす影響の分析	3,000	2,500	0	自主研究	H27.10.1 ～H28.9.30	H29.3.23
(合計：12件)	43,700	34,236	4,530		(実施：12件 完了：10件)	

附属明細書3 平成28年度企画委員会開催記録

第50回企画委員会 (平成28年7月8日 於: ホテルニューオータニ 16階LAPIS 3)

(1) 議 題

1. 平成28年度国土交通省提案調査研究事業について
(原案どおり承認)
2. 平成28年度センター自主研究事業等について
(原案どおり承認)

(2) 出席者

企画委員	金本 良嗣 (委員長)	電力広域的運営推進機構理事長
	八田 達夫	公益財団法人アジア成長研究所所長
	川本正一郎	三井不動産(株)専務執行役員
	井上 俊之	一般財団法人ベターリビング理事長
	浅見 泰司	東京大学空間情報科学研究センター教授
	大柿 晏己	公益財団法人日本住宅総合センター専務理事
特別参加委員	豊嶋 太朗	国土交通省住宅局住宅総合整備課企画専門官
出席理事	牧野 徹	代表理事理事長
	道村 聡	業務執行理事常務理事