

平成30年度事業報告

(自 平成30年4月1日 至 平成31年3月31日)

1. 調査研究事業

(1) 平成30年度に新たに着手した調査研究

平成30年度において新たに着手した調査研究は10件（国土交通省提案調査3件、自主研究6件、外部からの受託研究1件）であり、このうち5件が年度内に完了し、残る5件については平成31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30年度内に完了したもの）

1. 市町村住宅政策の企画・立案のための統計データ活用手法に関する調査（※）

(国土交通省住宅局住宅政策課提案調査)

人口減少・高齢化といった課題を解決するための住宅政策が国・都道府県レベルで行われてきたが、地域ごとの特性を考慮した課題解決の必要から、市町村レベルでの住宅政策にも関心が集まっている。

人口構成や住宅問題に関する特徴・課題は地域ごとに異なるため、市町村レベルの住宅政策の実施は課題解決に有効と考えられるが、住宅政策の策定を牽引できる人材や経験を持たない市町村も多い。

こうした課題から、既に行われている市町村レベルの住生活基本計画に注目し、その企画・立案にあたって生じた課題や用いられたデータを整理し、新たに住宅政策を策定する市町村の参考となる資料の作成を行った。

具体的には、既に住生活基本計画を策定した市町村を対象にアンケート調査を行い、策定にあたって苦労した点や計画の改善点等について整理したほか、アンケート調査を行った市町村の中から、人口規模の小さい市町村において計画策定にあたって用いた統計データについてもまとめている。

小規模な自治体はとくに統計データへのアクセスの制約が強く、利用可能な資料のリスト化は、小規模市町村による新たな計画策定の助けになると考えられる。

なお、参考資料として、当調査をもとに作成され、各自治体に配布されたマニュアルの詳細版を報告書の巻末に掲載している。

2. 住宅市場の経済分析（平成30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30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」を通じた論文投稿の場を設けることで、若手研究者に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
〃	宅間文夫	明海大学不動産学部准教授
〃	行武憲史	日本大学経済学部准教授
〃	定行泰輔	早稲田大学環境経営研究所研究員
協力委員	中村英理奈	国土交通省住宅局住宅政策課課長補佐
〃	勝又賢人	国土交通省住宅局住宅総合整備課企画専門官
〃	川合紀子	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
〃	原野啓	公益財団法人日本住宅総合センター研究部上席主任研究員
〃	安田昌平	公益財団法人日本住宅総合センター研究部研究員

【研究会開催記録】

第209回 (平成30年7月)

- (1) Measuring the spatial effect of multiple sites: An application to housing rent and public transportation in Tokyo, Japan (複数の駅への距離が住宅家賃に与える影響)
定行泰甫 早稲田大学政治経済学術院講師
- (2) Estimating the residential land damage of the Fukushima nuclear accident (福島第一原発事故が周辺の地価に与えた影響とその持続)
行武 憲史 日本大学経済学部准教授

第210回 (平成30年10月)

- (1) Shrinking metropolitan area : Costly homeownership and slow spatial shrinkage”, Urban Studies (空き家コストを考慮した人口分布の理論モデル)
鈴木雅智 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻
- (2) 応急仮設住宅における社会的孤立—福島県の事例—
庄司匡宏 成城大学経済学部准教授

第211回 (平成30年12月)

- (1) 東京圏への人口移動と地域間賃金の実証分析
太田總一 慶応義塾大学経済学部教授
- (2) The Impact of a High-speed Railway on Residential Land Prices (リニア中央新幹線の建設計画発表が地価に与えた影響)
牛島光一 筑波大学システム情報系社会工学域助教

第212回 (平成30年2月)

- (1) Can Land Use Regulations and Taxes Help Mitigate Vehicular CO2 emissions? : Empirical analysis of Japanese cities (都市の居住地選択誘導政策がCO2排出量に与える影響)
岩田和之 松山大学経済学部准教授
- (2) Economic Analysis of Population Migration Factors Caused by the Great East Japan Earthquake and Tsunami (経済状況が地域間人口移動に与える影響—東日本大震災被災者の事例—)
川脇康夫 関西国際大学基盤教育機構教授

3. 主観的リスクの更新メカニズムと防災対策に関する調査研究

(自主研究)

現在、様々な自然災害リスクが顕在化している中、ハザードマップ等の作成・公表による災害リスクの周知徹底が行われている。ハザードマップの公表は、予想される被害やその被害が起こる確率等を示すことで、最適な事前の防災対策（建物の耐震化や地震保険加入、早期避難など）を促す目的がある。この政策目的の達成は、ハザードマップの公表によって、主観的なリスクの認知が的確に更新されることが前提となるが、主観的なリスクの認知にはバイアスがあることが明らかにされており、ハザードマップの公表がリスクの認知の更新にどのように影響しているのかは定かではない。

そこで本研究では、アンケート調査を行い、客観的なリスク情報の提供が人々の主観的リスクの認知にどのように影響しているのか直接的に検証することを目的としている。アンケートでは、ランダムにサンプルを分け、各グループに異なるリスク情報を与え、リスク認知がどのように更新されるのか分析する。これによって、どのような追加的情報が人々の主観的リスクを更新させ、効率的に防災対策を促すことができるのか明らかとなる。

平成30年度においては、リスク認知バイアスについての先行研究の収集と整理を行い、リスク認知の更新について類型化を行い、アンケートの設計を行った。

なお、本調査は直井道生・慶應義塾大学准教授との共同研究として行っている。

4. 住宅ローン減税制度の変遷と需要者支援効果に関する研究

(自主研究)

現行住宅ローン減税制度は、創設以来かなりの変遷を経ながら典型的な住宅需要者支援税制として大きな役割を果たしてきた。とくに平成9年度以降、住宅建設促進が内需拡大の柱として位置づけられてからは、経済対策の一環として減税額も急速に拡大していった。一方で、平成18年度の国税から地方税への税源移譲の結果、本制度は十分な効果が挙げられていないとの指摘もある。また、過去2度にわたる消費税率引上げの際、消費税の負担増回避の観点から、税額控除の最高限度額の引上げが行われたが、本制度の減税額はもっぱら住宅ローンの年末残高により決定されるため、税額控除の最高限度額の引上げは多くの住宅需要者にとって恩恵となっていないことが考えられる。さらに、経済学の観点からは、住宅ローン減税は間接的な補助金政策と考えられるため、市場に対し非中立的で効率的な資源配分を阻害しているという指摘もある。

そこで、本調査では現在価値モデルを用いて、住宅ローン減税が住宅着工戸数や住宅の質にどのように影響するか分析することになっている。また、土地・住宅に係る種々の税制（取得時、保有時、売却時）による影響も分析する。

平成30年度は、マンション購入者を対象にアンケート調査を行い、減税や補助金制度利用の有無、取得費・取得資金等について調査し、集計作業を進めた。なお、本調査研究は、日本大学経済学部浅田義久教授、行武憲史准教授との共同研究として行っている。

5. 郊外住宅団地の再生に向けた整備手法のあり方に関する調査研究（Ⅱ）（※）

（国土交通省住宅局市街地建築課提案調査）

かつての大都市への人口集中期にそれを吸収する役割を担ってきた郊外住宅団地は、現在では、空き地・空き家の増加や土地利用需要との乖離の課題が顕在化しており、今後は、空き地・空き家を積極的に活用した社会福祉施設・生活利便施設の建設や、宅地の緑地化、農地への転換、個々の画地規模の拡大等によって地域の活力の維持と新たな魅力を創出することが求められている。

本調査では、土地の集約化や交換分合、限られた人数での維持管理等を可能とする簡易な仕組み、既存の交通インフラを含めた地域内移動ネットワークの再構築等について、現在の課題の抽出と整理を行った。主な研究作業は以下のとおりである。

① 関係者ヒアリング

㈱トータテ都市開発、三井ホーム㈱中国支店、三井不動産リアルティ中国㈱及びNPO湯来里守機構の各担当者、柴田建・大分大学准教授、中西正彦・横浜市立大学准教授にヒアリングを行い、それぞれの立場から見た団地の課題と今後の方向性、空き地・空き家活用の取り組み事例とその課題についてまとめた。

② 現地調査

問題を抱える福岡県、広島県、大分県、神奈川県の14団地について、その現状を視察し、空き地・空き家の実態、各団地の特性に起因する問題点等を調査するとともに、各地の持続可能なまちづくりに取り組む新たな事例を把握し、現時点の課題とそれに対する具体的な取り組み事例をとりまとめた。

③ 課題の整理と団地再生の方向性の整理

現地調査、ヒアリングによって明らかになった課題を整理し、実際に各団地で行われている施策を類型化することで、各施策における取組方針や担い手による特徴を明らかにし、各課題に対する解決策の方向性を整理した。また、各地の団地再生に係る施策について、可能な限り調査し、資料集としてまとめた。

6. 大工・工務店による住宅建設における生産の実態把握に関する調査（※）

（国土交通省住宅局住宅生産課提案調査）

わが国における住宅供給の約3分の1は在来木造の戸建て住宅であり、さらにその半数は、いわゆる中小の大工・工務店によって担われているとされる。一方、建設業における就業者の高齢化、人手不足は、近年、ますます深刻化し、とくに大工職の高齢化、後継となるべき若年就業者の減少が顕著となっており、工務店の数そのものも減少傾向にある。これまでの住宅の供給体制を今後とも維持、継続していくためには、何らかの施策を早急に講ずる必要があるが、その前提として、大工・工務店の生産実態の把握が不可欠である。

そのような観点から、既往調査を通じた中小の大工・工務店による住宅生産状況の分析を行うとともに、地域工務店の団体等に対するヒアリングを基に設計したアンケート調査を、同団体を通じて全国各地域の工務店を対象に実施した。

なお、本調査を進める過程で、建材流通店が人材、技術情報等の面で大工・工務店を支援するケースが多い実態が判明し、また、建材流通店自体が工務店化する傾向も見られることから、建材流通店を対象としたアンケート、ヒアリングも追加的に実施した。

具体的には下記の調査を行い、地域工務店の就業者の高齢化、新規入職者の減少により生産力が低下するなかで、住宅の供給・維持管理を担える体制確保に向けた取組の基礎資料とする観点から、大工・工務店の生産性の実態把握と課題の抽出を行った。

1. 既往調査（平成28年工務店実態調査等）に基づく地域別の住宅生産状況の分析
2. 関係方面へのヒアリング及びアンケート調査
 - (1) 建材流通店等の事業者へのヒアリング調査による工務店の住宅生産体制の動向把握
 - (2) 一般社団法人全国住宅産業地域活性化協議会の会員工務店へのアンケート調査（回答数 714 社）を通じた工務店の生産体制・生産手段の確保の動向把握
 - (3) 同協議会の地域事務局の建材流通店へのアンケート調査（回答数 46 社）を通じた各地域の工務店の動向、建材流通店の工務店支援の動向の把握
3. 上記 2. を踏まえた以下の分析考察
 - (1) 工務店特性（規模、所在地域等）と生産力確保の方法
 - (2) 工務店、建材流通店の人材育成の意向・取組体制
 - (3) 既往調査（平成28年工務店実態調査等）の類似項目との比較考察

7. 海外主要国における中古住宅取引に関する実態調査

（自主研究）

わが国の住宅の資産価値が築年数の経過とともに下落することは一般に認識されているところであるが、当センターが平成27年度に実施した「中古住宅の建物価格査定評価制度に関する調査研究」では、既存建物に対する査定価格および実際の取引価格は新築された直後において急速に乖離し、その乖離が築年数の経過後も同じように継続していることが観察されている。

この結果は、住宅の資産価値は築後年数の経過による通常の下落だけではなく、築年数とは無関係に既存住宅であるということだけで下落する、いわゆる「新築プレミアム」が存在することを示しており、これらの二つの要素が重なって資産価格の低下をもたらしている可能性が考えられる。

このような観点から、わが国におけるこうした既存住宅価値の下落が実際に生じているのかどうか、もし生じているとすればそれがわが国特有のものであるのかどうか等について検証するため、他の国との既存住宅取引価格等を比較することによりその実態を明らかにするべく実証分析を行っている。

現段階では、日本および韓国（ソウル市）それぞれの住宅市場において築年数と建物価格の関係について分析を行っている。

8. 定期借地制度の活用等に関する調査研究 (25)

(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、前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30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30年度前期における戸建て住宅の収集事例数は、28件49区画であった。

都道府県別にみると、第1位は愛知県の24区画、第2位は神奈川県10区画、次いで埼玉県の6区画であり、収集された事例の約50%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28件中4件と全体の14%となっており、前年度同期(12%)と比べほぼ横ばいである。なお、平成23年以降、同シェアは減少傾向にあり、小規模な物件のシェアが増え続けている。

(2) マンション

マンションの収集事例数は11件312戸である。前年度同期の9件369戸と比較すると、1件あたり戸数が41戸から28戸となり、前年度から減少傾向にある。都道府県別マンション発売戸数は、第1位が東京都の212戸、第2位が愛知県の29戸、第3位が兵庫県の10戸、第4位が大阪府の8戸となっており、収集された事例の約68%が東京都であった。

また、今回集計した11件のうち、専有面積は最低でも67.86㎡で、平均は89.98㎡であった。東京都や大阪府といった大都市を中心に販売されたことを考えると、比較的専有面積が広い物件が多い傾向にあった。

9. 住宅関連基礎的統計データの活用上の留意点に関する研究 (※)

(自主研究)

住宅・宅地問題に関する経済学的研究の推進にあたっては、その基礎となる各種の統計データの分析が不可欠である。これら統計データには、その代表例である総務省の「住宅・土地統計調査」をはじめ、「将来人口推計」(国立社会保障・人口問題研究所)、「民事・訟務・人事統計年報」(法務省)、「不動産取得税に関する調」、「固定資産税の価格等の概要調書」(いずれも総務省自治税務局)、「国税統計年報」、「民間給与実態統計調査」(いずれも国税庁)等、多種多様にわたっているが、これらは、それぞれ固有の調査目的により実施されているため、調査ごとに定義や分類が異なるのが実情であり、それらデータを利用する場合には、一定の係数により数値を再集計したり、補完データにより代替したりする作業が必要になることがある。

そのような観点から、住宅分野の研究に用いられる頻度の高い他の各種統計データに関して、それらの基本的内容および調査頻度、対象等を整理した上で、活用上の留意点を取りま

とめ、今後の住宅分野の研究の参考に供することを旨とした研究を行った。

本研究では、住宅・土地統計調査等の公的データを用いて、良好な住宅ストック形成に必要な新規住宅供給量推計に関するケーススタディを行うことを通して、データ活用上の留意点や課題等について整理を行った。

また、公的データ以外にも、マンション販売戸数や、建物ストックデータなど、民間が提供しているデータも存在し、それらも住宅分野の研究に有用である可能性があることから、収集・整理の対象に加えデータの存在についても確認し、それらの特徴や活用上の留意点等について整理した。

10. 良好な住宅ストック形成に必要な新規住宅供給量に関する調査研究（Ⅱ）（※）

（受 託 研 究）

需要サイドと供給サイドの両面からアプローチを行うことにより、今後20年間における建替え対象戸数の推計を行った。

具体的には、①一世帯一住宅をみたすだけの住宅供給量を必要最低限の供給量と仮定し、将来の世帯数推計値と住宅ストック残戸数推計値の差分を求め、②将来世帯数推計値については、国立社会保障人口問題研究所の推計値を使用し、住宅ストック残戸数については、「住宅・土地統計調査」（総務省）のデータを基に推計したうえ、③前記差分のうち、建替えによる供給戸数を推計することとした。その場合、現状の住宅コンディションから、建替えに誘導すべきと判断される住宅ストック戸数を求め、その中から優先度の高いものを抽出し、今後20年間における建替えによる新規供給戸数を推計した。

推計作業の結果、リフォームや適正管理による建物利用の長期化、老朽建物更新の機会となる相続発生確率、空き家ストックの再利用の可能性等について一定のシナリオを設定し、それに基づいた場合、今後20年間において一世帯一住宅をみたすだけの必要な新規供給量は約1,390万戸であり、このうち空き家の再利用分を除いた新規供給量は年間平均で約67万戸程度であるとの結論を得た。

(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調査研究事業11件（国土交通省提案調査1件、自主研究8件、外部からの受託研究2件）について引き続き実施した結果、うち9件を完了させ、残る2件についても早期完了に向け現在作業中である。

それらの概要は以下のとおりである。（※印は平成30年度内に完了したもの）

1. 高齢者向け住宅の社会的費用および便益の推計手法検討調査（※）

（国土交通省住宅局安心居住推進課）

サービス付高齢者向け住宅は、創設以来8年が経過し、登録戸数は順調に増加しているが、その建設や運営には様々な補助がなされているため、適切な財政支出が求められている。そこで、サービス付高齢者住宅の効率的な整備のあり方を検討する際の参考資料として、こうした住宅を整備することの社会的費用と社会的便益の推計手法について整理を行い、モデルケースにおける費用便益比の算出を行った。

2. 住宅市場の経済分析（平成29年度）（※）

（自主研究）

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29年度（事業期間：平成29年10月～30年9月）は、計5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。

3. 木造密集地域解消対策の評価 ～ 京都市の取り組み（※）

（自主研究）

木造住宅密集地域の解消は多くの自治体にとって長年の課題である。本調査は、接道義務の緩和を目的とした細街路対策を実施している京都市を分析対象とし、その施策の効果を定量的に評価することを目的としたものである。具体的には、アットホーム㈱の登録物件のポイントデータと道路データをマッチングすることで、前面道路の状態によって物件の価格がどのように変化するのか、ヘッドニックアプローチを用いて分析を行った。

その結果、細街路が賃貸アパートにのみ負の影響をもたらしていること、とくに袋路に関する負の影響が明らかになった。このことから、京都市の細街路対策において非道路に対する施策は便益ベースで評価することができ、とくに袋路対策は効果のある施策であることが示唆された。

なお、本調査は宅間文夫・明海大学准教授との共同研究として実施した。

4. 被災地域と非被災地域の災害リスクに対する反応に関する研究

(自主研究)

大きな災害の被災地域と非被災地域とでは、災害に関する情報量が異なるため、同様の客観的リスクを提示したとしても、それに対する反応は地域間で異なる可能性がある。本調査ではその点に注目し、それらの地域で客観的リスクに対する反応が異なるのか検証している。

平成30年度においては、慶應義塾大学の日本家計パネル調査(JHPS/KHPS)、大阪大学グローバルCOEの「くらしと好みの満足度」調査を基に、アンケートの質問項目を作成した。

今後、先行研究をふまえてアンケート設計を精査したうえで、アンケート調査を実施し、その結果を基に統計分析を行い、被災地域と非被災地域の災害リスクに対する反応についてまとめる予定である。

なお、本調査は直井道生・慶應義塾大学准教授と共同研究として行っている。

5. 民間賃貸住宅の供給実態に関する調査研究(※)

(自主研究)

近時、民間賃貸住宅建設戸数が高水準で推移している中で、需要を伴わない過剰供給となっていることが懸念され、日銀からも地銀等の賃貸住宅建設資金の融資姿勢に警鐘が鳴らされている。

このような民間賃貸住宅の供給増加の背景には、建設業を主たる事業とするサブリース業者等の勧誘により、市街化区域内農地所有者等が相続税対策のために賃貸アパートを建設する事例が多いといわれているが、その実態は必ずしも明らかではない。

そこで、① 民間賃貸住宅の供給主体、② 民間賃貸住宅建設の動機・目的、③ 民間賃貸住宅の供給におけるサブリース業者の関与等に焦点をあて、民間賃貸住宅オーナーを対象とした Web アンケート調査を実施し、その分析結果を取りまとめた。

6. 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)(※)

(自主研究)

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、売却した住宅の属性、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た結果、売主の職業が不動産関連業種である場合、一般媒介契約を選ぶ確率が高くなることが確認された。他方で、媒介契約類型の相違と成約価格との間で有意な相関は検証されなかった。

7. 金融・税制を中心とした我が国の住宅政策の歴史的研究(クロニクル&データ 2018) (※)

(自 主 研 究)

本調査は複数年にわたって実施しているものであるが、平成30年度においては「クロニクル&データ 2018」の改定版の作成と販売を行った。

新しく販売を開始した「クロニクル&データ 2018」では、年表データの追加の他に、税制・金融等の新規資料の追加および加筆・修正を行った。また、検索した年表だけを CSV 等の別ファイルとしてデスクトップに抽出する機能を新たに設定し、データベースの利便性の向上を図った。

8. 定期借地制度の活用等に関する調査研究 (24) (※)

(自 主 研 究)

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事業者ホームページ等の公開情報から収集してデータベース化し、平成29年度分の集計として公表した。

9. 新築住宅と既存住宅に対する住宅税制の相違と変遷に関する研究

(自 主 研 究)

戦後から長い間継続してきた新築住宅供給を優先する政策的スタンスは、既存住宅流通市場に少なからぬ影響を与えてきた可能性がある。これを検証することは今後の住宅市場を考察するうえで有用な研究と考えられるが、住宅税制において、新築住宅と既存住宅との間で、どのような差異があったのかを時系列的に整理した資料は存在しない。

そこで、本研究では、新築住宅および既存住宅に関する住宅税制（住宅ローン減税制度、登録免許税特例、不動産取得税特例、住宅取得等資金贈与特例、居住用財産買換え特例）の改正経緯とその背景となった当時の議論等を調査・整理している。

10. 米国の既存住宅流通市場の現状及び新展開に関する調査研究 (※)

(受 託 研 究)

近年、米国の既存住宅流通市場においては、従来から全米リアルター協会（NAR）が運営していた業者間情報交換システム（MLS）に加え、一般公開型の物件情報提供サイト、いわゆる「ポータルサイト」が急速にそのシェアを拡大させる等、大きな変化が起っている。

その形態も、情報提供と仲介業務を兼営するポータルサイト（Redfin）や、消費者が直接リスティングを行えるポータルサイト（FSBO）が登場する等、多様化しており、さらに、かつて業者間での情報交換に限られていた MLS も、最近では、一般需要者向けの情報提供を行っているといわれている。

このような状況を踏まえ、これらのポータルサイトの実態を調査するとともに、NAR 担当者に対するヒアリングを行い、これらポータルサイトの競合や統合が米国の流通市場にどのような変革をもたらすかを分析した。

11. 良好な住宅ストック形成に必要な新規住宅供給量に関する調査研究（I）（※）

（受 託 研 究）

少子・高齢化に伴う人口・世帯数の減少傾向が顕著になる中、住宅は量の確保から質の確保・向上が求められる時代になっているが、国土交通省の推計によれば、現に人が居住している約5,200万戸の住宅ストックの中には耐震性に問題ありとされるものが約900万戸存在しており、また、耐震性の劣悪な住宅以外にも、省エネ性能とバリアフリー性能のいずれも備えていない住宅が約2,200万戸あることが指摘されている。

これら既存住宅の耐震性の確保を含む住宅性能の向上についてはリフォームだけで対応するには自ずと限界があり、やはり、建て替えによる新規供給を一定数確保することで実現していかざるを得ない。

そのような観点から、今後概ね20年間を対象として、良好な住宅ストック形成に必要な新規住宅供給量に関する推計を行った。

2. 普及啓発事業

(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30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103回 (平成30年12月6日開催)

- 講演テーマ： 不動産テックが不動産・住宅業界にもたらすもの ～ 住宅・不動産業界の構造変化、米国・中国・日本の不動産テック事例 ～
- 講師： 株式会社 野村総合研究所 グローバルインフラコンサルティング部・上席コンサルタント 榊原 渉 氏
- 参加人員： 205名
- 開催場所： 千代田区平河町 都道府県会館 101 大会議室

第104回 (平成31年3月7日開催)

- 講演テーマ： 改正民法が不動産取引に及ぼす影響と実務上の留意点 ～ 売買・仲介・賃貸業務における正しい理解、(附)民法・相続編改正法への対応 ～
- 講師： 弁護士 松田 弘 氏
- 参加人員： 290名
- 開催場所： 千代田区麴町 スクワール麴町 錦華

(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（定期借地権事例調査）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無償配布するとともに、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30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 高齢者向け住宅における社会的費用および社会的便益に関する調査研究 平成31年1月
- ② オランダ「KUUB（クブ）」等の参加型住まい・まちづくりに学び 平成31年1月
地方都市の新たな“まちなか再生法”を探る
— 宇部市〈まちなか再生プロジェクト〉の取り組みを通して —
- ③ 中古住宅取引と建物価格査定制度 平成31年2月

(2) 定期刊行物

- 季刊「住宅土地経済」 No.108(春季号) 平成30年4月
安藤朝夫
安井洋輔・江尻晶彦
中西勇人
小谷将之
- 応用都市経済学
 - 狭小貸家建設と潜在需要
 - 不動産競売データの利用による環境評価
 - 首都圏臨海部における工業等制限法の効果
- 同上 No.109(夏季号) 平成30年7月
篠原二三夫
岩田真一郎・直井道生
石川路子・福重元嗣
渡邊正太郎
- 住宅税制の今後についての一考察
 - 住宅価格の参照価格からの上昇と下落が出生行動に与える非対称な影響
 - 転居希望の実態とその要因分析
 - 日本の人口動態の変化が及ぼす空き家率への影響の実証分析
- 同上 No.110(秋季号) 平成30年10月
三井康壽
唐渡広志・山鹿久木
中島賢太郎
藤井康幸
- 東日本大震災住宅復興の課題
 - 移動世帯の特徴と移動先での社会環境の変化
 - 市場近接性と経済活動
 - 米国の空き家・空き地問題対処
- 同上 No.111(冬季号) 平成31年1月
饗庭伸・宇野善昌・
中川雅之・羽藤英二
定行泰甫
片山稔夫
- (座談会) 人口減少時代の都市・地域像を探る
 - 複数のアメニティがもたらす空間的影響の推計
 - 長期未着手都市計画道路が建物更新に与える影響

4. 関連事業

平成30度も引き続き、一般社団法人日本住宅協会の会員として「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、公益社団法人日本不動産学会、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30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30年度企画委員会開催記録

資料1-1

平成30年度において新たに着手した調査研究事業

平成31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)	調査の種類 〔再委託先〕	実施(予定)期間	完了日
I 居住水準・居住実態に関する調査研究						
1 市町村住宅政策の企画・立案のための統計データ活用手法に関する調査	5,000	5,000	0	国土交通省提案調査 〔ランドブレイン(株)〕	H30.8.1 ～H31.3.31	H31.3.26
III 住宅・宅地市場および価格に関する調査研究						
2 住宅市場の経済分析(30)	7,700	3,746	3,954	自主研究	H30.10.1 ～R元.9.30	実施中
3 主観的リスクの更新メカニズムと防災対策に関する調査研究	3,000	150	2,850	自主研究	H30.11.1 ～R元.10.31	実施中
4 住宅ローン減税制度の変遷と需要者支援効果に関する研究	3,000	2,066	934	自主研究	H30.11.1 ～R元.10.31	実施中
IV 住宅・宅地供給に関する調査研究						
5 郊外住宅団地の再生に向けた整備手法のあり方に関する調査研究	5,000	5,000	0	国土交通省提案調査 〔㈱現代計画研究所〕	H30.8.1 ～H31.3.31	H31.3.15
V 住宅・土地並及び都市政策に関する歴史的研究並びに国際比較研究						
6 大工・工務店による住宅建設における生産の実態把握に関する調査	5,000	5,000	0	国土交通省提案調査 〔㈱現代計画研究所〕	H30.9.14 ～H31.3.29	H31.3.26
7 海外主要国における中古住宅取引に関する実態調査	4,000	624	3,376	自主研究	H30.9.1 ～R元.6.30	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						
8 定期借地制度の活用等に関する調査研究(25)	1,000	250	750	自主研究	H30.9.1 ～R元.9.30	実施中
9 住宅関連基礎的統計データの活用上の留意点に関する研究	3,000	2,993	0	自主研究	H30.9.1 ～H31.3.30	H31.3.26
(合計：9件)						(実施：9件 完了：4件)

平成30年度において新たに着手した調査研究事業(受託研究)

平成31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)	調査研究の委託者	実施(予定)期間	完了日
VII 受託研究事業						
1 良質な住宅ストック形成に必要な新規住宅供給量に関する調査研究(Ⅱ)	3,240	2,918	0	三井不動産㈱企画調査部	H30.7.27 ～H30.9.30	H30.9.30
(合計：1件)	3,240	2,918	0		(実施：1件)	完了：1(件)

附属明細書2 前年度から繰り越した調査研究事業

資料2-1

前年度から繰り越した調査研究事業

平成31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)	調査の種類 (再委託先)	実施(予定)期間	完了日
I 居住水準・居住実態に関する調査研究						
1 高齢者向け住宅の社会的費用及び便益の推計手法検討調査	5,000	5,000	0	国土交通省提案調査 (株式会社空間研究所)	H29.8.18 ～H30.3.31	H30.10.25
III 住宅・宅地市場および価格に関する調査研究						
2 住宅市場の経済分析(29)	7,700	6,778	0	自主研究	H29.10.1 ～H30.9.30	H30.9.30
3 木造住宅密集地域解消対策の評価 ～ 京都市の取り組み	2,500	2,412	0	自主研究	H29.8.3 ～H30.7.31	H31.3.25
4 被災地域と非被災地域の災害リスクに対する反応に関する調査研究	4,000	360	3,640	自主研究	H29.8.3 ～H30.7.31	実施中
5 民間賃貸住宅の供給実態に関する調査 ～ 供給主体、事業者関与の実態	3,500	3,681	0	自主研究	H30.3.26 ～H30.9.30	H31.3.28
6 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	2,248	0	自主研究	H27.3.1 ～H27.9.30	H31.3.13
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 (クロニクル&データ2018年度版)	1,000	168	0	自主研究	H30.2.1 ～H30.6.30	H30.10.24
VI 都市再開発、その他土地・住宅等に関する調査研究						
8 定期借地制度の活用等に関する調査研究(24)	1,000	764	0	自主研究	H29.10.1 ～H30.9.30	H30.9.30
9 新築住宅と既存住宅に対する住宅税制の相違と変遷に関する研究	2,000	1,884	116	自主研究	H30.2.15 ～H30.12.31	実施中
(合計:9件)	29,700	23,295	3,756	(実施:9件 完了:7件)		

前年度から繰り越した調査研究事業(受託研究)

平成31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)	調査研究の委託者	実施(予定)期間	完了日
VII 受託研究事業						
1 米国の既存住宅流通市場の現状および新展開に関する調査研究	7,560	6,823	0	(一社)不動産流通経営協会	H30.2.19 ～H30.6.29	H30.10.25
2 良好な住宅ストック形成に必要な新規住宅供給量に関する調査研究(Ⅰ)	3,240	2,918	0	三井不動産㈱企画調査部	H30.3.29 ～H30.6.30	H30.6.29
(合計 : 2件)	10,800	9,741	0		(実施:2件 完了:2件)	

附属明細書 3 平成30年度企画委員会開催記録

(1) 開催日時

平成30年6月14日（於：グランドアーク半蔵門3階ガーネット）

(2) 議 題

1. 平成30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30年度センター自主研究事業等について

(原案どおり承認)

(3) 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㈱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	風岡 典之	代表理事理事長
	道村 聡	業務執行理事常務理事