

令和元年度事業報告

(自:平成31年4月1日 至:令和2年3月31日)

1. 調査研究事業

(1) 令和元年度に新たにスタートした調査研究事業

1. マンションの保有・利用に関する新たな権利形態の可能性に関する実態調査 (国土交通省提案調査)

わが国における居住用マンションは、複数の区分所有者が所有し、共同で管理されることにより各区分所有者の権利が保護されているが、そのことが逆に、所在不明者や少数の反対者の存在のため、マンション全体にとって最適な時期における建替えや通常必要とされる維持・管理が実現できない状況が発生する要因ともなっている。今後、建替えが必要な高経年マンションの増加が見込まれる中で、このような区分所有マンションの適正な管理・再生方策の検討が急務である一方、根本的、将来的な課題として、マンションの保有・利用に係る新たな権利形態の可能性についても検討することが求められる。

このような観点から、マンションの保有・利用に係る権利形態について、様々な事例、類例を収集し、これらと従来型の区分所有権による保有・利用との比較を行うことにより、マンションの適正な管理や再生を円滑にする新たな権利形態の可能性を追求する調査を行った。

具体的には、居住用マンションと同様の形態を有する建築物において従来型の区分所有権以外の権利が設定されている事例として、① 信託受益権、② 短期滞在を目的とするリゾートマンション、③ 定期借地権付きマンションの3類型を調査対象とし、それぞれの類型を権利形態に着目していくつかのタイプに分類したうえ、管理の適正化や円滑な再生という視点から、従来型の区分所有権との相違点の比較を行った。

また、わが国のマンションと同様の居住形態に係る諸外国の法制度の動向等についても把握する必要があることから、必要項目を整理したうえ、欧州各国および米国の区分所有建物の維持管理問題の研究論文の著者(鎌野邦樹・早稲田大学法科大学院教授ほか数名)へのヒアリングを実施し、それにより得られた情報および既往文献やウェブ情報をもとに、各国のマンション所有関係および維持管理関係の制度等を比較した資料を作成した。

2. 賃貸住宅入居者の負担軽減に関する研究（国土交通省提案調査）

単身高齢者、障害者、新婚・子育て世帯等の住宅確保要配慮者増加等を背景に、民間賃貸住宅入居者に対する負担軽減への要請が高まっていることを受け、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（いわゆる住宅セーフティネット法）」が改正され、平成29年10月から、物件登録制度の創設および登録住宅の改修費補助や低所得者の家賃・家賃債務保証料低廉化補助制度がスタートしている。しかしながら、改修費補助や家賃等低廉化補助のための所要額算定の困難さ等により、その利用は低調である。

このような状況を踏まえ、賃貸住宅入居者の負担軽減、とくに家賃等補助を行う際の制度あり方や課題等についての調査研究を実施した。

まず、当センターが平成24年12月にとりまとめた「欧米主要国における家賃補助制度および公共住宅制度等に関する調査研究」に掲げられている調査項目のうち、受給者の状況および制度等について、ウェブ情報や最新文献の収集、現地研究機関への再調査委託等を通じて最新情報に更新した。

また、わが国の地方公共団体による家賃助成制度に関する最新情報について、一般社団法人移住・交流推進機構による「知らないと損する地方自治体支援制度（2018年度版）」の「住まい」の項を参照し、最新の状況を把握すると共に、平成21年12月～22年1月に国土交通省が全市町村・全特別区向けに実施したアンケート調査結果を再分析した。

これらの調査結果は、「賃貸住宅入居者の負担軽減に関する研究」として、当センターのホームページ上で公開する予定となっている。

3. 狭あい道路解消のための拡幅事業における優良事例に関する調査（国土交通省提案調査）

市街地における道路は、通行の場である他、災害時の避難路、日照や通風等の確保など安全で良好な環境を形成する上で重要であり、国土交通省においても、平成21年度より、狭あい道路整備等促進事業を創設し、地方公共団体が行う道路情報の整備や道路の拡幅整備に対して支援を行っているところである。さらに、令和元年度予算において本事業の事業期限が延長され、延長期間中の狭あい道路の解消に向けたより一層の取り組みの推進が急務となっている。

そのため、国土交通省住宅局市街地建築課が平成元年5月に実施した狭あい道路の拡幅整備に係る実態調査を踏まえ、事業の実施に積極的な地方公共団体に対して追加ヒアリングを行い、狭あい道路解消に向けた取組みを分析した。

その結果、他の地方公共団体が狭あい道路の拡幅整備を行う際の参考となり得る事例（12自治体、18事例）についてその取組みを分析し、それらを事例集としてとりまとめた。

4. 住宅市場の経済分析 (31) (自主研究)

昨年度に引き続き、本年度も、住宅・土地市場に関する経済学的研究を整理し、理論的、実証的な研究を推進することにより住宅・土地政策立案の基礎的検討に貢献していくことを目的として、経済学者等による「住宅経済研究会」において、年数回の研究報告および討論を行い、その成果を「住宅土地経済」の誌上等で公開した。

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	電力広域的運営推進機構理事長
研究委員	浅田義久	日本大学経済学部教授
〃	浅見泰司	東京大学大学院工学系研究科教授
〃	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
〃	植杉威一郎	一橋大学経済研究所教授
〃	河端瑞貴	慶應義塾大学経済学部教授
〃	倉橋透	獨協大学経済学部教授
〃	定行泰甫	早稲田大学政治経済学術院講師
〃	鈴木雅智	東京大学空間情報科学研究センター特任教授
〃	隅田和人	東洋大学経済学部准教授
〃	瀬古美喜	武蔵野大学政経学部教授
〃	瀬下博之	専修大学商学部教授
〃	宅間文夫	日本大学経済学部准教授
〃	直井道夫	慶応大学経済学部准教授
〃	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	公益財団法人アジア成長研究所(AGI)理事長・所長
〃	原野啓	明海大学不動産学部准教授
〃	森泉陽子	神奈川大学経済学部名誉教授
〃	山鹿久木	関西学院大学教授
〃	山崎福寿	日本大学経済学部教授
〃	行武憲史	日本大学経済学部准教授
〃	吉田二郎	ペンシルベニア州立大学経営学部准教授
〃	吉野直行	慶應義塾大学経済学部名誉教授
協力委員	勝又賢人	国土交通省住宅局住宅総合整備課企画専門官
〃	下田平和貴	国土交通省住宅局住宅政策課課長補佐
〃	岡村雅人	国土交通省住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室長
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
〃	安田昌平	公益財団法人日本住宅総合センター研究員
〃	菅澤武尊	公益財団法人日本住宅総合センター研究員

【研究会開催記録】

第215回（令和元年7月）

- (1) Property Tax Reform and Land Use: Evidence from the 1990s reforms in Japan (1990年代の税制改正が土地利用に与えた影響)

宮崎 智視 神戸大学大学院 経済学研究科 准教授

- (2) Value of urban views in a bay city: Hedonic analysis with the spatial multilevel additive regression (SMAR) model (景観が住宅価格に与える影響についての実証分析)

山形 与志樹 国立環境研究所気候変動リスク評価研究室 主席研究員

第216回（令和元年11月）

- (1) Housing features and rent: estimating the microstructures of rental housing (住宅の詳細な特徴が賃貸住宅価格に与える影響)

西 颯人 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 博士課程

- (2) 大都市圏から地方圏への移住行動の個人的・環境的要因

對間 昌宏 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 博士課程

第217回（令和元年12月）

- (1) Shared amenities' impacts on condominium resale values (マンションの共有スペースが再販価格に与える影響)

田島 夏与 立教大学経済学部 教授

- (2) The future of agriculture in the shrinking suburbs: The impact of real estate income and housing costs (郊外における不動産所得と農業の関係)

八木 洋憲 東京大学大学院農学生命科学研究科 准教授

第218回（令和2年2月）

- (1) Factors and tendencies of housing abandonment: An analysis of a survey of vacant houses in Kawaguchi City, Saitama (地域の空き家増加要因についての実証研究_埼玉県川口市の事例)

馬場 弘樹 東京大学大学院 工学系研究科

- (2) The externality of a mortality incident within an apartment building: cases of homicide, suicide and fire deaths (事故物件が賃貸価格に与える外部不経済についての研究)

定行 泰甫 早稲田大学政治経済学術院 講師

なお、本年3月に予定していた第219回の研究会は、新型肺炎感染症の状況深刻化により延期を余儀なくされた。

5. 定期借地権制度の活用等に関する調査研究（26）（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、令和元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

戸建て住宅の収集事例数は、41件74区画である。

都道府県別にみると、第1位は愛知県の53区画、第2位は京都府の7区画、次いで大阪府、岡山県の4区画であり、収集された事例の約72%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41件中9件と全体の約22%となっている。収集された物件においては前年度同期（約12%）よりは上昇したものの、平成23年以降同シェアは減少傾向にあり、比較的小規模な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11件178戸である。前年度同期の11件312戸と比較すると、1件あたり戸数が約28戸から約16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67戸、第2位が愛知県の47戸、第3位が大阪府、埼玉県の31戸となっており、東京都と愛知県で約64%を占める。

6. 外国人向け賃貸住宅市場実態調査（自主研究）

国内の深刻化する人手不足への対応を背景として、新たな在留資格「特定技能」の創設とともに、特定分野における外国人材受け入れ拡大を図るための入管法の改正が行われたことにより、今後、外国人による賃貸住宅ニーズの増加が見込まれている。

しかしながら、法務省の調査（「外国人住民調査報告書」）によれば、過去5年の間に日本で住宅を探した経験のある外国人のうち「外国人であること」を理由に入居を断られた経験があるとの回答者が4割に達する等、外国人が賃貸住宅に入居する際に様々な障害が存在していることも実態と考えられる。

このような現状を踏まえ、以下の2つの観点からの調査を行っている。

PART 1 外国人居住に積極的な事例に関する調査

わが国の賃貸住宅市場は、人口・世帯数の減少により日本人向けの大幅な需要増大は期待できない。そのため、外国人の賃貸住宅入居に積極的に取り組む事業者や、外国人の入居時の障碍（日本人保証人が必要等）を除去するサービスを提供する事業者も登場している。

本研究では、このような事業者やオーナーの動向および外国人に供給されている賃貸物件の特徴等を調査し、今後、外国人の賃貸住宅入居を円滑に進めるための参考資料を作成する。

PART 2 外国人の入居時における実態に関する調査

外国人が賃貸住宅に入居しづらい状況は各種の調査や報道等により確認されているものの、実際に日本人と比較してどれほど入居が困難かについての定量的な分析は行われていない。

そこで本研究では、フィールド実験の手法を用いて、東京都23区内の不動産業者を対象にメール調査を行なうとともに、日本人と外国人（中国人・韓国人）を対象にグループインタビューを実施し、日本で生活する外国人の生活状況の実態を調査した。不動産業者を対象としたメール調査では、賃貸住宅への入居希望者が外国人であった場合、日本人と比べて不動産事業者からの対応が消極的である（問合せ等のメールに対して返信がなされる確率が有意に低下する）という結果が得られている。

なお、欧米やイスラム圏から日本に移住する外国人も増加傾向にあり、出身国の違いが賃貸住宅市場の反応にどう影響するかを検証するため、今後、調査対象の拡大を検討している。

7. 都市防災に係る整備の効果に関する調査研究（自主研究）

近年、東京都においては、とくに都市防災の強化に関して都市計画道路整備、老朽木造住宅の建替え促進等により、積年の課題であった木造住宅密集地域の解消が進捗する等、安全性の向上がみられる。本来、政策の実行は EBPM（Evidence-Based Policy Making）に基づく必要があるとされているが、都市防災に係る施策の評価はあまり積極的には行われていない。

そこで、本研究では、東京都が5年おきに公表している地域危険度と地価公示価格パネルデータを用いて、危険度が下がった地域の地価変動を推定することにより防災に係る都市整備の効果を測定することとしている。また、危険度を下げる要因となる空地の割合、準耐火・耐火建築物の割合等の地価への影響を推定することにより詳細な施策の評価を行うとともに、近年大幅に解消された木密地域について、その解消効果を推定する。

また、本調査では GIS（Geographic Information Systems）を活用して分析を進めることとし、そこでの GIS による分析手法を整理したうえ、実務者が GIS を用いた詳細な EBPM を行うための手引書として活用し得るレポートに作成する予定である。

本年度においては、空間計量経済学に関する最先端の研究内容の整理、地価公示価格パネルデータの作成および、空間計量経済モデルの構築を行った。

なお、本調査は河端瑞貴・慶應義塾大学教授、および直井道生・慶應義塾大学准教授との共同研究として行っている。

8. 都市の緑化政策が周辺の住宅環境に与えた影響に関する調査（自主研究）

緑地は景観保全、ヒートアイランド現象の緩和等の重要な役割を果たしているが、首都圏においては昭和40年から平成15年の間に農地・都市公園等の緑地が約22%減少しているとのデ

一タもあり、緑地の減少は良質な住環境を確保する上で大きな損失となる。

こうした問題意識のもと、平成20年に愛知県名古屋市が緑化の一層の推進を目的として「緑化地域制度条例」を全国に先駆けて制定したのをはじめ、東京都世田谷区、神奈川県横浜市、愛知県豊田市等でも同様の動きがみられる。これは一定規模以上の敷地を有する建築物の新築・増築を行う際に緑化を義務付ける制度であるが、このような緑化政策の推進は、景観の向上や空気の浄化等の生活環境の改善を通じて周辺地域の住宅地価格に影響を与えると考えられる。

ところで、森林公園等の緑地資源が周辺の賃貸価格に影響することについては先行研究があるが、緑化地域制度による緑地の増加が住宅の売買・賃貸価格に与える影響を厳密に検証した研究はまだ存在しない。また、緑地からの距離の増加や農地・林地といった緑地の種類による影響の違いについても十分な知見は得られていない。

そこで、本研究では、緑化地域制度による緑地の増加効果や、緑地量の変化が住宅の売買・賃貸価格に与える影響を推定することとしている。

令和元年度においては、東京23区の緑地量に関する GIS データおよび関東1都3県の住宅地価格に関するレインズデータを取得し、整理した。また、緑地が周辺住民の厚生に与える影響を調べるためのアンケート調査を設計した。なお、本調査は黒田雄太・東北大学助教との共同研究として行っている。

9. 相続税制が賃貸住宅市場に与えた影響に関する実証分析（自主研究）

現行の相続税制は、金融資産での相続でなく不動産、とくに賃貸住宅による相続の節税効果が大きく、個人が賃貸住宅を建設する大きなインセンティブとなっている。しかしながら、こうした賃貸住宅は必ずしも市場の需要に応じた供給ではないため、このような供給が増加した場合には市場家賃に対して負の影響を与え、住宅市場を歪める可能性が生じる。とくに、平成25年度税制改正で決定された基礎控除縮減等の相続税強化が平成27年から実施されているが、このような場面においては節税行動がより顕著になると予測される。

そこで本研究では、公益財団法人東日本不動産流通機構の協力を得て民間賃貸住宅に関するデータを収集し、首都圏の一部地域における一定期間の「家賃」及び「賃貸住宅着工件数」の動向を分析し、相続税強化による節税インセンティブが住宅市場に与える影響を検証することとしている。

令和元年度においては、相続税対策を行うインセンティブの高い地域の家賃とそうでない地域の家賃の比較を行い、相続税対策による賃貸住宅の建設が周辺家賃に与える影響を定量的に分析した。なお、本調査は行武憲史・日本大学准教授との共同研究として行っている。

10. マンション管理上の諸問題に関する調査研究 — 欧米の実態を中心に (受託研究)

近時、マンションに関して、建物の老朽化及び居住世帯の高齢化、管理組合の担い手不足といった問題があるほか、今後、管理費の滞納等によって適正な水準の維持・管理が困難となるケースが顕在化してくることも予想される。

そこで、本調査では、今後の我が国の維持管理実務のあり方の参考とするため、欧米におけるマンション等（コンドミニアムやコーポラティブ等を含む共同建ての持家）の維持管理業務の現場における実態を把握することとした。

具体的には、米国とドイツにおけるマンション等の維持管理業務の実態につき、両国の関係業界団体等へのヒアリングを行い、① マンション等の維持管理の形態や仕組み、② 管理組合の活動と責任の所在、③ 管理会社や管理人の業務範囲、④ 維持補修や大修繕の状況、⑤ 管理費や修繕積立金の状況、⑥ 所有者の管理費滞納や破綻時の対応などに関する情報を取得整理している。

なお、別途実施した「マンションの保有・利用に係る新たな権利形態の可能性に関する実態調査」で得られた欧米諸国の管理に関する法制度や管理実態の情報についても適宜参照した。

(2) 前年度から繰り越した調査研究事業

1. 住宅市場の経済分析(30) (自主研究)

本調査研究事業は、毎年、10月1日から翌年9月30日までを事業期間として実施しているが、平成30年度においては、計6回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。

2. 主観的リスクの更新メカニズムと防災対策に関する研究 (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（建物の耐震化や早期避難、地震保険加入等）を促す目的があるが、この目的達成には、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。しかし、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。

そこで本調査では、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が目的である。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を明らかにすることが目的である。

令和元年度においては、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、アンケートの回収を行った。

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。

なお、本研究は、平成29年度事業として実施していた「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」とも密接に関連することから、両者を統合して実施することとしている。

3. 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）

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大幅に拡大していった。

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って決定されるため、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。また、土地・住宅政策は規制と税制を用いたものにわけられるが、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、市場に歪みをもたらす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数や住宅の質にどのように影響するか分析している。これに加えて、土地・住宅に係る種々の税制（流通税、保有課税、譲渡課税等）による影響も分析することとしている。

令和元年度においては、新築・中古マンション購入者を対象としたアンケート調査を実施し、住宅ローン減税のほか、補助金制度利用の有無、取得価額や取得資金の構成等について調査し、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。

4. 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、過去に当センターが実施した「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、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、築後年数とは無関係に既存住宅であることだけで下落するという、いわゆる「新築プレミアム」が存在し、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示されている。

このような観点から、わが国におけるこうした新築直後の急速な住宅価値下落が恒常的、全般的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、米国、韓国等の既存住宅取引とわが国の既存住宅取引を比較する研究を行っている。

5. 定期借地権事例調査（25）（自主研究）

本調査研究事業は平成6年度以来14年にわたり継続しているものであるが、平成30年度事業として、平成30年10月1日～令和元年9月30日の期間について、定期借地権制度を活用した分譲住宅供給事業の物件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、整理してデータベースを作成し、調査結果を当センターのホームページ上で公表した。

6. 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（自主研究）

本調査は、被災地域と非被災地域に注目し、それぞれの地域で客観的リスクに対する反応がどのように異なるのかを検証する目的で実施している。被災地域と非被災地域では、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からである。

本年度においては、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、アンケート調査を実施した。

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。

7. 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調査（自主研究）

近時、既存住宅市場の活性化策として、「既存住宅性能表示制度」をはじめとして「情報の非対称性の是正」を目的とした施策が推進されているが、情報の非対称性以外にも、例えば、旧住宅金融公庫融資の既存住宅融資や住宅減税における既存住宅の築後経過年数要件等、新築と既存で差異を設けている制度的要因が既存住宅市場に大きく影響を与えていた可能性が高い。

そのため、① 住宅ローン減税制度、② 登録免許税の軽減税率特例、③ 不動産取得税の課税標準控除特例、④ 直系尊属からの住宅取得等資金贈与特例、⑤ 居住用財産買換え特例について、それら特例の改正の経緯とその当時に行われた諸議論を調査し、新築住宅と既存住宅の特例内容や要件の相違点を整理することにより、各種の住宅取得に係る税制特例が新築住宅市場及び既存住宅市場に与えた影響の検証に活用できる資料を作成している。

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。

令和元年度においては、急増する外国人と賃貸住宅、オリンピック後の住宅市場の展望について、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105回 (令和元年12月12日開催)

講演テーマ: 今後の外国人向け賃貸住宅ビジネスの可能性

— 「特定技能制度」の概要、急増する外国人の受け入れ方法 —

講師: 【講演1】 在留資格「特定技能」について —住宅確保支援等

(公財)国際研修協力機構講習業務部講習課課長代理 羽入田 有香 氏

【講演2】 急増する外国人とその受け入れ方法 —入居と管理ノウハウ

(公財)日本賃貸住宅管理協会あんしん住宅研究会会長 荻野 政男 氏

参加人員: 103名

開催場所: 千代田区麴町 スクワール麴町

第106回 (令和2年2月20日開催)

講演テーマ: オリンピックイヤー後の住宅市場の展望

— 三大都市圏における新築・中古の需要・価格はどうか —

講師: (株)東京カンテイ上席主任研究員 井出 武 氏

参加人員: 194名

開催場所: 千代田区平河町 都道府県会館

(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の公開（WEBレポート）を行ったほか、調査研究活動報告等の情報を更新し公開した。

なお、平成元年度において公開したWEBレポートは以下のとおり。

- ① 定期借地事例調査(2018年度)
- ② 民間賃貸住宅の供給実態調査 — 供給主体やサブリース事業者の関与を中心に —
- ③ 定期借地事例調査(2019年度前期)

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。

令和元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 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報告書 令和元年5月
- ② 木造住宅密集地域解消対策に関する調査 ― 京都市の取り組み 令和元年10月
- ③ 2033年までに必要となる住宅戸数の推計 ― 新築・リフォーム・空き家活用 ― 令和2年3月

(2) 定期刊行物

季刊「住宅土地経済」 No.112(春季号)

- 地方創生とポータルランド
- 福島原子力発電所事故が住宅地に与えた損害の計測
- 自然災害とコミュニティ崩壊
- 縮小都市の住宅市場と土地利用

令和元年4月

中村良平
川口大司・行武憲史
庄司匡宏・赤池孝行
鈴木雅智・浅見泰司

同 上 No.113(夏季号)

- これからのオフィスのあり方と都市の競争力
- 東京圏への転入者の仕事・収入・Uターン志向
- 高速鉄道の建設が居住地価格に与えた影響
- 自動車からのCO2排出量と都市の線引き

令和元年7月

内田要
太田聰一
牛島光一
岩田和之

同 上 No.114(秋季号)

- ESG 投資と不動産開発・運用
- 被災地の人口移動要因に関する経済分析
- 地理的市場占有率と不動産価格

- 学校の質が不動産市場に与える影響

令和元年10月

内藤伸浩
川脇康生
岩田真一郎・隅田和人・
藤澤美恵子
黒田雄太

同 上 No.115(冬季号)

- (座談会)働き方改革と暮らし方、住まい方

- 女性就業と通勤時間の地域差
- Value of views から Value of experience の評価に向けて

令和2年1月

青木由行・安部由起子・
安藤至大・菊川航希・中
川雅之
河端瑞貴
山形与志樹・吉田崇紘

4. 関連事業

令和元年度も引き続き、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 令和元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 令和元年度調査研究事業進行状況

附属明細書 4 令和元年度企画委員会開催記録

資料 1

令和元年度において新たに着手した調査研究事業

令和2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)	調査の種類別 〔調査協力機関等〕	実施(予定)期間	完了日
1 マンションの保有・利用に関する新たな権利形態の可能性に関する実態調査	5,000	1,502	3,498	国土交通省提案調査 〔ニッセイ基礎研究所(株)〕	R元.9.4 ~R2.1.31	R2.3.31
2 賃貸住宅入居者の負担軽減に関する研究	5,000	1,502	3,498	国土交通省提案調査 〔ニッセイ基礎研究所(株)〕	R元.9.4 ~R2.3.31	R2.3.15
3 狭あい道路解消のための拡幅事業における優良事例に関する調査	5,000	1,502	3,498	国土交通省提案調査 〔日本能率協会総合研究所〕	R元.9.18 ~R2.3.31	R2.3.16
4 住宅市場の経済分析(31)	7,700	500	7,200	自主研究	R元.10.1 ~R2.9.30	実施中
5 定期借地制度の活用等に関する調査研究(26)	1,000		1,000	自主研究	R元.10.2 ~R2.9.30	実施中
6 外国人向け賃貸住宅市場実態調査(PART1・PART2)	5,500	2	5,498	自主研究	R元.11.1 ~R2.7.31	実施中
7 都市防災に係る整備の効果に関する調査研究	3,000	180	2,820	自主研究	R元.8.5 ~R2.7.31	実施中
8 都市の緑化政策が周辺の住宅環境に与えた影響に関する調査	3,000	212	2,788	自主研究 〔楽天インサイト〕	R元.8.6 ~R2.7.31	実施中
9 相続税制が賃貸住宅市場に与えた影響に関する実証分析	2,000	161	1,839	自主研究	R元.8.5 ~R2.7.31	実施中
10 マンション管理上の諸問題に関する調査研究(欧米の実態を中心に)	2,700		2,700	【受託調査】 (委託者:三井不動産企画調査部)	R元.10.31 ~R2.3.31	実施中
(合計:10件)	39,900	5,561	34,339	(実施:10件 完了:3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

前年度から繰り越した調査研究事業

令和2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 (調査協力機関等)	実施(予定)期間	完了日
1 住宅市場の経済分析(30)	7,700	7,245	0	自主研究	H30.10.1 ~R元.9.30	R元.9.30
2 主観的リスクの更新メカニズムと防災対策に関する研究	3,000	2,818	182	自主研究	H30.11.1 ~R元.10.31	実施中
3 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	2,726	274	自主研究	H30.11.1 ~R元.10.31	実施中
4 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
5 定期借地制度の活用等に関する調査研究(25)	1,000	692	0	自主研究	H30.10.1 ~R元.9.30	R元.9.30
6 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	3,360	640	自主研究	H29.8.3 ~H30.7.31	実施中
7 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	1,898	102	自主研究	H30.2.15 ~H30.12.31	実施中
(合計:7件)	24,700	19,363	4,574		(実施:7件)	完了:2件)

附属明細書3 令和元年度調査研究事業進行状況

ゴシックは国交省提案調査、★は完了、⇨は延長継続

年度	No. 調査研究の名称	平成30年度下期					令和元年度上期					令和元年度下期					令和2年度上期								
		10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
平成29年度	1 高齢者向け住宅のB/C分析	■	★																						
	2 住宅市場経済分析(29年度)	★																							
	3 京都市木密解消方策の評価	■	■	■	■	■	★																		
	4 災害リスク行動分析調査	■	■	■	■	■		⇨						⇨											
	5 民間賃貸住宅実態調査	■	■	■	■	■	★																		
	8 クロニクル&データ2018	■	★																						
	9 定期借地権分譲事例調査(24)	★																							
	10 新築・既存の住宅税制研究	■	■	■	■	■		⇨						⇨											
	11 (受託)米国既存住宅市場	■	★																						
	12 (受託)新規供給量長期推計①	★																							
	平成30年度	1 市町村住宅政策データ活用手法研究	■	■	■	■	■	★																	
		2 郊外住宅団地再整備手法研究(Ⅱ)	■	■	■	■	■	★																	
3 大工・工務店実態調査		■	■	■	■	■	★																		
4 住宅市場経済分析(30)		■	■	■	■	■							★												
5 定期借地分譲事例調査(25)		■	■	■	■	■							★												
6 主観的リスク更新メカニズム分析		■	■	■	■	■								⇨											
7 住宅ローン減税の変遷と支援効果		■	■	■	■	■								⇨								★			
8 海外中古住宅取引実態調査		■	■	■	■	■								⇨											
9 住宅関連統計データ活用留意点		■	■	■	■	■	★																		
10 (受託)新規供給量長期推計②		■	■	■	■	■	★																		
令和元年度	1 マンションの新たな権利形態研究																				⇨	★			
	2 狭あい道路解消優良事業研究																						★		
	3 賃貸住宅入居者負担軽減研究																							★	
	4 住宅市場経済分析(31)																								
	5 定期借地権分譲事例調査(26)																								
	6 外国人向け賃貸住宅実態調査																								
	7 都市防災整備の効果の研究																								
	8 緑化政策の住宅環境への影響分析																								
	9 相続税制と賃貸住宅市場分析																								
	10 (受託)海外マンション管理実態調査																						⇨		

附属明細書4 平成元年度企画委員会開催記録

(1) 開催日時

令和元年7月4日（於：グランドアーク半蔵門3階ガーネット）

(2) 議 題

1. 令和元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. 令和元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(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	勝又 賢人	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 聰	業務執行理事常務理事
	大藤 朗	業務執行理事