

令和2年度事業報告

(自 令和2年4月1日 至 令和3年3月31日)

1. 調査研究事業

(1) 令和2年度に新たにスタートした調査研究事業

1. 気候変動など災害等の多様化に対応した災害後の住宅確保方策に関する調査

(国土交通省提案調査)

近年では、激甚化する風水害による住宅被害、感染症拡大に起因する失業・収入減による住宅喪失など、これまでの地震による被害を主とした住宅確保の対策では不十分となる事態が頻発しており、その対応は喫緊の課題である。一方で、以前に国土交通省が作成した『災害住宅必携(2001)』については地震以外の災害に対する記述が十分でなく、このため、災害による住宅喪失時の住まいの確保について整理を行う必要がある。

多様な要因からなる住宅喪失後の住まいの確保に関して、主として公営住宅の活用・復旧・整備に関する課題とその対応を整理し、多様な災害等に対して国及び自治体が行うべき住宅確保の対策の考え方を提示することとし、大雨・地震等による被害を主とした従来の住宅確保の対策のレビュー、近年発生した災害等の際に取られた対策と課題、国が実施する災害に関わる補助金申請方法等について整理を行った。

本研究成果は、今後の災害時に自治体の円滑な災害対応に寄与することを狙いとし、国土交通省を通じて全国の自治体に共有される予定である。

2. 高齢者が暮らし続けられる住まいのあり方に係る検討

(国土交通省提案調査)

高齢者など単身世帯の増加、IT 活用の普及等、様々な状況が変化する中、サービス付き高齢者向け住宅制度の導入から約10年、また新たな住宅セーフティネット制度の施行から間もなく約5年を迎え、施行状況等を踏まえた制度の点検が必要な時期になった。

高齢者等の住まいに関しては、特に

- (1) 要介護に至る前の、住宅内での事故や虚弱化(フレイル)への対応、
- (2) 要介護となつてからの、医療・介護や看取りへの対応、
- (3) 低所得の高齢者等の住宅の確保、

など様々な課題が存在しており、その解決に向けた方策の検討を行うこととした。

2 カ年度調査の初年度である令和2年度は、上記(2)の在宅における看取りに重点を置き、医師、看護師、ケアマネジャー等へのヒアリングを通じて、①在宅看取りの全体的な課題整理、②特に高齢者向け住まい(サ高住・住宅型)での看取りの課題整理、③在宅における看取りの「ハード面」での課題整理等を行った。

次年度は現状の我が国におけるライフステージに応じた住まい方のパターンを身体機能や介護等の視点から整理するとともに、諸外国における高齢者向けの住まい体系・供給状況、低所得者施策事例を把握することとしている。

3. 住宅団地における自動運転、MaaS、自家用有償旅客運送の導入の円滑化に関する調査研究

(国土交通省提案調査)

高齢化の進展に伴い、いわゆる交通弱者の増加が懸念される。公営住宅やUR賃貸住宅などの公的賃貸住宅団地や昭和30年代に開発された戸建て住宅団地においては、特に高齢化が進んでおり、住生活の向上を図るためには、自動運転、MaaS、自家用有償旅客運送も含め、都市交通・地域交通との連携が必要である。

他方、自動運転、MaaS、自家用有償旅客運送については、実証的な取組が徐々に進み、法整備がなされてきているものの、住宅団地において導入するに当たっては、様々な支障があると考えられる。

本調査では、住宅団地において自動運転、MaaS、自家用有償旅客運送に関する先導的な取り組み事例の収集や、導入する際に関連する規制・手続き等の整理を行い、高齢者をはじめとする交通弱者の住生活の向上につながる交通手段の円滑な導入に資する情報の提供を目的とする調査を行った。

具体的には、

- ①自動運転、MaaS、自家用有償旅客運送の各交通手段について、ニュータウン等既存の市街地・交通事業者と連携した実証実験等の事例を収集、事業概要や効果、団地再生に向けた示唆等を整理、
- ②各交通手段の実証事業等の実施に係る規制・手続き等について標準的な手続きのフロー図を作成、関連する法規制や行政支援策について整理、
- ③多摩、大阪泉北、高蔵寺の各ニュータウンにおける実証事業を取り上げ、文献調査及び都市再生機構(UR)へのヒアリングを通じたケーススタディを行い、課題の抽出・整理等を行った。

4. 住宅市場の経済分析(32)

(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、令和2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客員教授
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	成城大学経済学部准教授
〃	鈴木雅智	東京大学不動産イノベーション研究センター特任助教
〃	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	明海大学経済学部准教授
〃	直井道生	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	政策研究大学院大学特別教授
〃	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
〃	武藤祥郎	東京大学不動産イノベーション研究センター特任教授
〃	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
〃	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	松井康治	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総合整備課 賃貸住宅対策室長
〃	三浦紘平	国土交通省住宅局住宅政策課 課長補佐
〃	田中和氏	国土交通省不動産・建設産業局土地政策課 公共用地室 室長
〃	公文美貴	国土交通省不動産・建設産業局土地政策課 課長補佐
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
〃	小谷将之	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219回（令和2年7月）

- (1) Welfare effects of floor area ratio regulation on landowners and residents with different levels of income（容積率規制の主体別厚生改善：土地所有者と所得階層別住民に関する分配面の分析）

河野 達仁 東北大学大学院情報科学研究科 教授

- (2) Was the Expansion of Housing Credit in Japan Good or Bad?（住宅ローンの拡大は良いことだったのか、悪いことだったのか？）

チャールズ・ウヅ・ホカ 神戸大学経済経営研究所 教授

第220回（令和2年9月）

- (1) Peer effects in employment status: Evidence from housing lotteries（被災者の就業再開における近隣住民からのピア効果の検証）

近藤 絢子 東京大学社会科学研究所 教授

- (2) Spatial unconditional quantile regression: application to Japanese parking price data（空間分位点回帰の日本の駐車場価格データへの適用）

瀬谷 創 神戸大学大学院工学研究科 准教授

第221回（令和2年10月）

- (1) Shrinking housing market, long-term vacancy, and withdrawal from housing market（住宅市場の収縮、長期空き家、住宅市場からの撤退に関する研究）

鈴木 雅智 東京大学空間情報科学研究センター 特任助教

- (2) House price dispersion in boom-bust cycles: evidence from Tokyo（景気循環モデルを用いた住宅価格分散の推定 東京都を事例にして）

渡辺 努 東京大学大学院経済学研究科 教授

第222回（令和2年12月）

- (1) Housing wealth and consumption among elderly Japanese（高齢者における住宅資産と消費の関係）

行武 憲史 日本大学 経済学部 准教授

- (2) Preliminary study on transit-induced residential gentrification in Nagoya, Japan（交通インフラ整備と居住者の高級化との関係について）

三輪 富生 名古屋大学未来材料・システム研究所 准教授

第223回（令和3年1月）

- (1) Land prices and agglomeration: Theory and evidence from the Tokyo metropolitan area（東京都市圏における地価と集積との関係）

福田 紫 慶應義塾大学大学院 経済学研究科 博士課程

- (2) Land use policies considering a natural ecosystem（生態系を考慮した土地利用政策モデル）

吉田 惇 九州大学工学研究院附属アジア防災研究センター 一助教

5. 定期借地権制度の活用等に関する調査研究(27)

(自主研究)

平成 6 年以降、自主研究として、定期借地権付住宅の分譲事例についてデータの集積と分析を行っている。平成 21 年度調査から、データ利用の利便性と速報性を重視して、それまで報告書に掲載してきた図表類および集約表などを当センターホームページ上で紹介している。

インターネット上に掲載された公開情報を元に全国で供給される定期借地権付き住宅(戸建て、マンション)の事例を収集し、供給戸数(全国・圏域別・都道府県上位)、敷地面積(戸建て住宅)、専有面積(マンション)等に関する調査結果を、各年度および年度半期の期間で取りまとめて公表しており、令和 2 年度においては、令和元年度・令和 2 年度前期分の調査結果を公表した。

6. 外国人向け賃貸住宅市場の実態調査(2)

(自主研究)

改正入管法により新たな在留資格である特定技能が創設され、これにより5年間で最大 34 万人の外国人労働者の受け入れが想定されるなど、日本における外国人居住者は今後増加していく可能性がある。

しかし、当センター令和元年度調査研究事業『外国人向け賃貸住宅市場の実態調査』では、東京 23 区の賃貸住宅市場において、外国人は日本人と比べて、入居を希望した住宅を紹介される確率が、入居審査プロセスの入り口の段階で約 13%低下したとの結果が得られた(外国人は中国人と韓国人を対象)ことから、日本の賃貸住宅市場においては外国人の受け入れが進んでいるとはいえない状況と考えられる。

本年度調査では、特に東南アジア系住民、欧米系住民、中東系住民に注目し、賃貸住宅仲介事業者ごとの管理リスクの有無を考慮したうえで、日本人との対応の違いを検証する手紙調査を行なった。分析の結果、外国人の名前を書いた問い合わせメールは、日本人の名前を書いたものと比べて入居に好意的な返信を受け取る確率が約 17%低下するとの結果が確認された。また、仲介に加え管理業務まで行う場合、事業者の外国人への返信率はより低下する傾向がみられた。さらに、外国人調査協力者から 5 名を抽出し、これまでの日本での家探し経験についてインタビューを行なった。

なお、本研究は、原野啓・明海大学准教授との共同研究として行なっている。

7. 詳細地理情報を活用した外部性を持つ住宅の立地及び影響の決定要因

(自主研究)

近年、各種のビッグデータの蓄積や情報公開法の改正によって地理・不動産情報の利用環境が飛躍的に向上したことにより、様々な地域要因が住宅価格に与える影響を検証することが可能

となった。このような状況を踏まえ、本研究では、外部性をもつ住宅として特に空き家と事故物件に着目し、外部経済・不経済をもたらす住宅についての政策提言に有用な推計手順の開発や、外部性をもたらすと考えられる住宅の立地分析と影響の検証を行うこととしている。

本年度は、東日本レインズから提供されたデータについて、既存の空き家データや事故物件データと接続するための整理作業を行なった。

なお、本研究は定行泰甫・成城大学准教授、矢島猶雅・早稲田大学研究助手との共同研究として行なっている。

8. 固定資産税の特例措置が住宅市場に与える影響に関する調査研究

(自主研究)

現行の固定資産税には、住宅建設の促進等の目的で、新築住宅について新築後一定期間税額を1/2に減額する特例(以下、「新築住宅特例」)が講じられている。しかしながら、この特例の政策オプションとしての影響の有無や程度、方向性については、これまでのところ定量的な観点から十分に検証されているとは言い難い。そこで、本調査では、国土交通省「建築着工統計」、総務省「住宅・土地統計調査」等の住宅関連統計を用いて自治体パネルデータを構築し、個別の自治体における固定資産税の減免措置を対象とした定量的な検証を行うものとする。

具体的には、東京特別区部において 2000 年から実施された独自の追加的新築特例を自然実験とし、統計的因果推論の手法のひとつである合成対照法(Synthetic Control Method)により、住宅供給の固定資産税に対する反応の政策効果を推定する。本年度は関連するデータの収集、パネルデータの構築及び記述統計の整理を行った。また固定資産税と住宅建設の関係を示す先行研究の整理も進めている。

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実施している。

9. 住まいへの目的の多様性による需要に関する調査分析 (I)

(受託調査)

働き方改革の考え方の浸透や新型コロナ危機を契機に、テレワークが急速に普及したことに伴い自宅および自宅周辺で過ごす時間が増加するなど、人々の生活様式に変化が見られる。

これにともない、人々が住宅や住環境に求める要素についても、通勤利便性や生活利便性など従来から重視されているもの以外にも、住宅に求めるものとして、ワークスペースを確保できることや、自宅や自宅周辺でより快適に生活を送ることを可能にする要素が重視されるようになる可能性がある。

これまでは年齢階層や世帯構成によるマーケットセグメントにより、「住まう」ことを目的とした住宅需要や住環境需要の分析を行ってきたが、これに加え、上記のような「住まう」こと以外の日常生活を成立させ、その質を向上させるための住宅需要を捉える必要がある。

このため、本調査では、住宅購入時の住まいの選択要素の重要度、既存ストックの活用の視点から消費者を対象としたアンケート調査を実施し、その実態・意向を通して、多様な住宅需要の分析を行うとともに、それに対応する現行税制の確認を行い、改善の方向性について検討を行うものとする。

本調査は2カ年度で行うことし、工期を次の二つのフェーズに分け、令和2年度はフェーズ1の工程を実施している。

フェーズ1:調査全体のフレーム設計を行い、調査を行うにあたって重要となるアンケート調査の設計及び実査を行う。さらに一次集計を行い提出する。

フェーズ2:本調査のテーマに即した詳細な分析を行い、得られた情報から住まい選択時の要素やストック活用に関する取りまとめを行う。さらにその結果をもとに、現行の税制度をマッチングさせ、今後の税制の方向性について検討を行う。

(2) 前年度から繰り越した調査研究事業

1. 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、東京都においてはオリンピックに向けて都市整備が急速に進みつつあるが、とくに、都市防災の強化に関しては、都市計画道路整備、老朽木造住宅の建替え促進等により、長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、明らかに安全性の向上がみられる。ところで、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中、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、本調査では、地価公示価格パネルデータを用いて、都市防災に係る施策の評価を行うことを目的として実施した。

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、空間計量経済学のモデルを用いて、都市防災整備の効果を推計した。その結果、密集市街地の解消による便益を推計すると、約1,210億円～1,410億円の便益が発生することが明らかになった。また、これらの研究成果は、日本経済学会 2020年度秋季大会、応用地域学会 第34回 研究発表大会、東京大学大学院経済学研究科 都市経済学ワークショップにて報告を行った。

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実施した。

2. 相続税制が賃貸住宅市場に与える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、特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。こうした賃貸住宅は必ずしも市場の需要に応じた供給となっていないため、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。

本研究では、平成27年度の相続税改正や地価の上昇局面における「家賃」及び「賃貸住宅着工件数」の動向を分析し、相続税に対す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を目的としている。

本年度においては、相続税制が賃貸住宅市場に与える影響について、再開発を契機とした地価上昇局面を利用した分析と、相続税改正による相続税負担増を契機とする分析を行った。実証分析の結果、再開発の影響を受ける地域の家賃は、再開発の完了時にその他の地域に比べて成約賃料と地価の比率が低くなることが明らかになった。これは、節税対策の賃貸住宅の供給が増加したことで、再開発エリアの家賃が低下したことを示唆する結果であった。さらに、軽量鉄骨構造の賃貸住宅の家賃は、相続税制改正の影響により、およそ630円下落することが明らかになった。

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実施した。

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(建物の耐震化や早期避難、地震保険加入など)を促す目的がある。この政策目的は、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される。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した。

本年度においては、アンケートデータを用いて、第一の分析として主観的な地震リスクの認知が防災対策実施におよぼす影響を、第二の分析として客観的な災害リスク情報の提供が主観的リスク認知の更新におよぼす影響を分析した。その結果、主観確率が10%ポイント上昇すると、地震保険への加入確率がおおよそ1.2~1.3%ポイント上昇し、地震保険への支払意思額がおおよそ520~630円高くなることが明らかになった。さらに、提示される都道府県の発生確率が10%上昇すると、事後的な主観確率は3%程度上昇することが明らかになった。また、これらの研究成果は、日本経済学会2020年度秋季大会、応用地域学会第34回研究発表大会にて報告を行った。

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実施した。

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)

土地・住宅政策は大きく分けて、規制と税制を用いたものである。特に、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。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、さらに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。

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、市場をゆがめ、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た。また、土地・住宅にかかる様々な税制(所得時、保有時、売却時)による影響も分析した。

本年度においては、住宅ローン減税の変遷をまとめ、住宅保有にかかる資本コストを試算した。さらに、資本コストが住宅投資に与える影響について実証分析を行った。

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実施した。

5. 「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している。現在までに、日本と韓国のデータ分析を終了している。

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、それらの地域で客観的リスクに対する反応が異なるのかを検証する。これらの地域では、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。

本年度においては、アンケートデータを集計し、アンケートデータの特徴をまとめた。その結果、主観的確率は、提示した都道府県別の平均地震確率が高くなるにつれて上昇する傾向が確認できた。また、防災対策の実施については、追加情報提供後に実施する意思がある人が増加することが明らかになった。

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)

戦後から長期にわたり継続してきた新築住宅供給を優先する政策スタンスは、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、住宅需要者支援税制の典型である住宅ローン減税制度について、新築住宅と既存住宅の適用要件の差異等を中心として、制度改正経緯とその背景となった当時の議論の調査・整理を行った。

8. 外国人向け賃貸住宅市場実態調査

(自主研究)

今後、わが国において外国人による賃貸住宅ニーズのいっそうの増加が見込まれているが、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碍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た。

PART1 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において、人口・世帯数の減少により日本人向けの大幅な需要増大が期待できない中、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。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ことに資する目的で実施した。

外国人向け賃貸住宅については、入居契約時や入居中だけでなくその前後の幅広い段階でビジネス展開が行われており、それらに取り組む事業者のビジネスモデルの特徴を整理した。また、外国人向け賃貸住宅として供される、一般賃貸住宅、シェアハウス、マンスリーション、サブスクリプション型住宅について、それぞれの料金体系やサービス内容の特徴を整理した。

PART2 外国人の入居時における実態に関する調査

外国人の賃貸住宅入居が日本人と比較してどれほど困難かについて、定量的な分析はこれまで行われていない。そこで、日本人顧客と外国人顧客とでの賃貸住宅事業者の対応の違いを検証するため、東京23区の賃貸住宅物件を対象として、同一物件に対して日本人と外国人(中国人と韓国人)がそれぞれ入居希望の問い合わせメールを事業者(481社)に送信する調査を行ったところ、外国人が送信した問い合わせは日本人と比べて、希望した物件を紹介される確率が約13%低下するという結果を得た(再掲)。また、調査期間中、新型コロナウイルス感染拡大以後の2020年1月以降では、外国人への返信率が、日本人と比べて有意に低くなる結果を得ている。

本年度は、調査によって得られた結果をもとに、日本経済学会2020年度秋季大会、応用地域学会第34回研究発表大会において報告を行なった。なお、本研究は原野啓・明海大学准教授との共同研究として行なった。

9. 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)

一定規模以上の敷地を有する建築物に対して緑化を義務付ける名古屋市の「緑化地域制度条例」をはじめ、複数自治体が進める緑化推進政策は、景観の向上や空気の浄化等の生活環境の改善を通じ、周辺地域の住宅の売買・賃貸価格や地価に影響を与える可能性がある。

当研究は、ヘドニックアプローチを用いて、都市における緑化が周辺の住宅売買・賃貸価格や地価に与える空間的な影響について分析を行っている。また、これまでに実施された緑化推進政策によって、実際に緑化が推進されたかどうかも合わせて観察している。

本年度は、東日本レインズから提供を受けた住宅売買・賃貸の成約データと、国土交通省や各地域が提供する緑地データについて整理作業を進めた。また、緑地に関わる GIS データについて分析作業を行い、緑化推進政策による地域への影響を観察した。

なお、本研究は黒田雄太・大阪市立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) 与えた影響に関する調査

(自主研究)

マンションは、都市部を中心に、わが国における持家の居住形態として重要な役割を果たしてきたが、建物の老朽化及び世帯の高齢化、管理組合の担い手の欠如といった問題が顕在化し、今後の維持管理業務は大きな課題に直面している。このため、現行の区分所有法などのあり方も問われており、今後の状況変化に即した制度の見直しも必要と考えられる。

本調査では、今後の維持管理実務の参考に資することを目的として、欧米(米国・ドイツ)におけるマンション等(コンドミニウムやコーポラティブ等を含む共同建ての持家)に係る区分所有法や関係法を概観した上で、米独における管理会社や管理人へのヒアリング事例に基づき、①建替え問題への対応、②管理組合の運営、③長期修繕計画有無や管理費・修繕積立金滞納への対応、等の維持管理の実態を調査し、その結果を取りまとめた。

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。

令和2年度においては、長期優良住宅法等の一部改正法案について、国土交通省担当官を講師に招き、以下のとおりのセミナーを開催した。

第107回（令和3年3月26日から配信）

講演テーマ:「長期優良住宅法等の一部改正法案について」

— 長期優良住宅制度におけるマンション住棟単位認定の導入等 —

講師:国土交通省住宅局住宅生産課

企画専門官 三島 梨加 氏

参加人員: 203名

開催方式: WEB動画配信

(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、令和2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(2019年度)
- ② 定期借地事例調査(2020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2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 地域が担う郊外住宅団地の活性化事例レポート 令和2年9月
- ② 地域木造住宅生産の担い手の現状と動向 -工務店・建材流通店調査から見る地域の実態- 令和3年1月

(2) 定期刊行物

季刊「住宅土地経済」 No. 116 (春季号) 令和2年4月

- 産業、家族、社会保障の変化と住居の姿 橘木俊詔
- 固定資産税と土地利用 宮崎智視
- 住宅設備と賃料 西颯人・浅見泰司・清水千弘
- 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

同 上 No. 117 (夏季号) 令和2年7月

- 高齢化社会と住宅市場 瀬古美喜
- 人口減少下の大都市郊外における農業継続と住居コスト 八木洋憲
- マンション共用施設が住戸の中古取引価格に与える影響 田島夏与
- 事故物件の外部性分析 定行泰甫

同 上 No. 118 (秋季号) 令和2年10月

- 区分所有建物の現下の問題と区分所有法の改正の方向性 鎌野邦樹
- 容積率規制が所得水準の異なる住民と土地所有者に与える厚生変化 河野達仁
- 住宅ローンの供給拡大の是非を問う チャールズ ユウジ
- 多面的な要因からみた空き家の管理不全傾向 ホリオカ・新見陽子 馬場弘樹

同 上 No. 119 (冬季号) 令和3年1月

- (座談会)コロナ禍とまちづくり 朝比奈一郎・加藤藤康・島原万丈・中川雅之・光安達也
- 人口動態と住宅価格 西村清彦
- 被災者の就業再開における近隣住民からのピア効果の検証 近藤絢子

4. 関連事業

令和2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2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2年度調査研究事業進行状況

附属明細書4 令和2年度企画委員会開催記録

附属明細書1 令和2年度において新たに着手した調査研究事業

資料1

令和2年度において新たに着手した調査研究事業

令和3年3月31日現在

調査研究の名称	予算額	既支出額	未支出額	調査の種類 (調査協力機関等)	実施(予定)期間	完了日
1. 気候変動など災害等の多様化に対応した災害後の住宅確保方策に関する調査	5,000	5,002	0	国土交通省提案調査 (市浦ツツグ & アソソニック)	R2.10.1 ～R3.2.28	R3.2.26
2. 高齢者等が暮らし続けられる住まいのあり方に関する検討	5,000	5,002	0	国土交通省提案調査 (日本総合研究所)	R2.10.21 ～R3.3.3	R3.3.29
3. 住宅団地における自動運転、MaaS、自家用有償旅客運送の導入の円滑化に関する調査研究	5,000	5,002	0	国土交通省提案調査 (EY新日本有限責任監査法人)	R2.10.9 ～R3.3.31	R3.3.31
4. 住宅市場の経済分析 (32)	7,700	4,286	3,414	自主研究	R2.10.1 ～R3.9.30	実施中
5. 定期借地権事例調査 (27)	1,000	250	750	自主研究	R2.10.1 ～R3.9.30	実施中
6. 外国人向け賃貸住宅市場の実態調査 (2)	4,000	3,805	195	自主研究	R2.10.1 ～R3.9.30	実施中
7. 詳細地理情報を活用した外部性を持つ住宅の立地及び影響の決定要因	3,000	1,231	1,769	自主研究	R2.10.1 ～R3.9.30	実施中
8. 固定資産税の特例措置が住宅市場に与える影響に関する調査研究	3,000	156	2,844	自主研究	R. 10.28 ～R.10.29	実施中
9. 住まいの目的の多様性による需要に関する調査分析	3,000	900	2,100	【受託調査】 (委託者：三井不動産企画調査部)	R3.3.17 ～R3.5.31	実施中
(合計：9件)	36,700	25,634	11,072	(実施：9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3年3月31日現在

調査研究の名称	予算額	既支出額	未支出額	調査の種類 (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(31)	7,700	7,500	200	自主研究	R1.10.1 ～R1.9.30	R2.9.30
2.定期借地権事例調査(26)	1,000	707	293	自主研究	R1.10.1 ～R1.9.30	R2.10.7
3.被災・非被災地域の災害リスク反応研究	4,000	3,460	540	自主研究	H29.8.3 ～H30.7.31	R3.3.25
4.新築・既存住宅の住宅税制変遷調査	2,000	1,897	103	自主研究	H30.2.15 ～H30.12.31	R3.3.26
5.主観的リスクの更新メカニズムと防災対策研究	3,000	2,818	182	自主研究	H30.11.1 ～R1.10.31	R3.3.17
6.住宅ローン減税の変遷と需要者支援効果の研究	3,000	2,766	234	自主研究	H30.11.1 ～R1.10.31	R3.3.17
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 ～R1.6.30	実施中
8.外国人向け賃貸住宅市場に関する実態調査(Ⅰ部)(Ⅱ部)	5,500	5,268	232	自主研究	R1.11.1 ～R2.7.31	R3.3.31
9.都市防災に係る整備の効果に関する調査研究	3,000	2,689	311	自主研究	R1.8.5 ～R2.7.31	R3.3.24
10.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	656	2,344	自主研究 [楽天インサイト]	R1.8.6 ～R2.7.31	実施中
11.相続税制が賃貸住宅市場に与える影響に関する実証分析	2,000	1,061	939	自主研究	R1.8.5 ～R2.7.31	R3.3.29
12.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)	3,000	2,702	298	【受託調査】 [委託者:三井不動産企画調査部]	R1.11.1 ～R2.3.31	R2.6.8
(合計:12件)	41,200	32,148	9,052	(実施:12件 完了:10件)		

附属明細書3 令和2年度調査研究事業進行状況

ゴシックは国土交通省提案調査、★は完了、⇨は継続

年度	No. 調査研究の名称	令和元年度下期			令和2年度上期			令和2年度下期			令和3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30年度	1 災害リスク行動分析調査				⇨						⇨						★								
	2 主観的リスク更新メカニズム分析				⇨						⇨						★								
	3 新築・既存の住宅税制研究				⇨						⇨						★								
	4 住宅ローン減税の変遷と支援効果				⇨						⇨						★								
	5 海外中古住宅取引実態調査										⇨														
	6 住宅市場経済分析(30)	★																							
	7 定期借地分譲事例調査(25)	★																							
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 海外マンション管理実態調査(三井不)										⇨	★													
令和2年度	1 気候変動等災害後住宅確保策調査																★								
	2 高齢者が暮らし続けられる住まい検討																★								
	3 住宅団地の自動運転導入円滑化調査																★								
	4 住宅市場の経済分析(32)																								
	5 定期借地権分譲住宅事例調査(27)																								
	6 外国人向け賃貸住宅市場(2)																								
	7 詳細地理情報活用住宅立地要因分析																								
	8 固定資産税特例措置住宅市場影響																								
	9 (受託)住まいへの目的多様化分析																								

附属明細書4 令和2年度企画委員会開催記録

(1) 開催

書面による開催(令和2年9月)

(2) 議題

1. 令和2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2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) 委員等

(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)

松井 康治	国土交通省住宅局住宅総合整備課企画専門官
-------	----------------------

(参加理事)

風岡 典之	代表理事理事長
大藤 朗	業務執行理事