

令和3年度事業報告

(自 令和3年4月1日 至 令和4年3月31日)

1. 調査研究事業

(1) 令和3年度に新たにスタートした調査研究事業

(※印は令和3年度内に完了したもの)

1. 将来目指すべき市街地の姿に関する調査(※)

(国土交通省提案調査)

わが国ではこれまで、市街地環境の維持や改善を目的として開発圧力をコントロールすることや、公共施設の整備や建築物の更新による市街地整備が市街地政策の主眼であった。しかし、社会環境は大きく変化し、総世帯数の減少、高齢化、ライフスタイルの変化等が進み、さらに2020年に発生したコロナ禍によりその動きは加速化している。また、自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められている。

そこで、本調査では社会環境の変化や自然災害の頻発・激甚化、特にコロナ禍を踏まえた「将来目指すべき市街地の姿」を検討し、建築基準法の集団規定や補助制度等の企画立案に活用することを目的とした調査を行った。

具体的には、「将来目指すべき市街地の姿」について、建築・住宅分野の有識者や実務者と①新住宅市街地(集合住宅団地・戸建住宅団地)の再生、②中心市街地の再生・コンパクトシティの推進、③地震や風水害等を踏まえた市街地のレジリエンス性の強化等のテーマについての意見交換を行い、意見の取りまとめを行った。

2. 住まいに困窮する者に対する支援の効果把握と効果的な支援のあり方に関する調査 (※)

(国土交通省提案調査)

昨今、新型コロナウイルス感染症の影響等により、住居確保給付金の受給者が大幅に増加するなど、住まいに困窮する者が増加しており、住まい確保に向けた支援の重要性は一層高まっている。

一方で、家賃低廉化等の補助制度や、住宅相談や見守り等の居住支援については、その効果が分かりにくく、取り組む自治体は限定的である。また、住まいに困窮する者に支援や情報が行き届いていない、大家にとってインセンティブとなっていないなどの課題も指摘されている。

本調査は、住宅セーフティネット制度等の自治体等への普及啓発を図るとともに制度の運用改善に資することを目的とし、家賃低廉化補助、家賃債務保証料等低廉化の対象となっている住宅居住者の属性、生活支援ニーズ、居住支援法人の関与および自治体による雇用・保健・福祉施策の利用状況、連携上

の課題等を把握するためのアンケート調査を、自治体に対して行なった。

3. 住宅の資産価値の評価の実態を踏まえた多様な金融手法の実現可能性に関する調査(※)

(国土交通省提案調査)

本調査は、残価設定型住宅ローンを中心に新たな金融商品について、需給両面の情報を収集・整理し、借家も含めた多様な住まい方の中での課題や位置づけ、効果を発揮するシチュエーションの検討を通じて、住宅政策としての関与のあり方や、社会への定着可能性について検討するものである。

新たな金融商品としては、住宅のリースバック、住宅取得のためのリバースモーゲージ、残価設定型住宅ローンを取り上げ、特に残価設定型住宅ローンについて、需要の存在や定着の可能性について探ることとした。

持家・借家双方の需要については文献調査により整理し、残価設定型住宅ローンについてはアンケート調査及びヒアリング調査の需給両面からのアプローチによる分析を行い、その他の金融商品については、供給サイドのヒアリング調査を中心に行った。

調査全体を踏まえ、新たな金融商品について、居住期間や終身性などに着目し、住宅市場での位置づけを整理した。

特に残価設定型住宅ローンについては、現時点の課題として、商品の認知度が低いことや、住宅資産価値を長期にわたって維持・評価することの難しさなどが挙げられるが、それらを踏まえ、政策的対応課題として、わかりやすい情報提供を行うことや、長期優良住宅などの高品質住宅の供給が利用の後押しになる可能性があると考えしている。

4. 住宅市場の経済分析(33)

(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3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
〃	岩田真一郎	神奈川大学経済学部教授
〃	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	熊本学園大学経済学部准教授
〃	田島夏与	立教大学経済学部教授
〃	直井道生	慶応大学経済学部教授
〃	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	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
〃	大澄佳緒里	国土交通省住宅局住宅政策課 住宅産業適正化調整官
〃	九鬼令和	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
〃	北村隆幸	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 227 回（令和 3 年 11 月）

- (1) Impacts of high-speed rail construction on land prices in urban agglomerations: Evidence from Kyushu in Japan. (九州新幹線開通が地価・都市集積に与えた影響)

岡本千草 中央大学経済学部助教

- (2) The impact of the rise and collapse of Japan's housing price bubble on households' lifetime utility. (住宅価格バブルが家計の生涯効用に与える影響)

菅史彦 九州大学経済学研究員経済工学部門准教授

第 228 回（令和 4 年 2 月）

- (1) The financialization of real estate in Japan: the formation of a core periphery structure. (中心・周辺構造からみる不動産の資本化)

菊池慶之 島根大学法文学部准教授

- (2) 住宅取引における広告掲載価格と成約価格の関係性について

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

5. 定期借地権制度の活用等に関する調査研究(28)

(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 3 年度においては、令和 2 年度・令和 3 年度前期分の調査結果を公表した。

6. 働き方の多様化と住宅市場の変化に関する調査研究

(自主研究)

働き方改革等の施策に加え、新型コロナウイルス拡大によって、働く場所と住む場所の選択が大きく変化している。一定時間の在宅勤務が定着し、テレワーク型の業務割合が増加することで、通勤時間や住宅機能に対する個人の価値観は一層多様化しているという指摘がある。こうした変化は住宅・不動産市場に変化をもたらす可能性がある。

上記のような昨今の住宅選択の環境変化を踏まえ、本研究では、都心で働く人々の通勤時間及び住宅の機能に対する選好の変化について定量的な検証を行っている。具体的には、コロナ禍前

後の変化を観察するために東日本レインズのマンション賃料のデータ等を用いて、記述統計分析を行っている他、通勤時間や住宅の機能(床面積、構造、駐車場の有無等)に対する選好の変化をヘドニックアプローチに基づく回帰分析により分析している。今後、シェアオフィスの拡大が住宅の属性価格にどのような影響を与えているかも検証する予定である。また既存文献及びインターネットを通じた資料収集を基に、働き方改革から始まるテレワーク政策の経緯や住宅市場の変化に関する既知のデータを整理している。

なお、本研究は日本大学浅田研究室との共同研究としている。

7. 固定資産税の小規模住宅用地特例と放置空き家の問題に関する調査研究

(自主研究)

宅地に適用される優遇措置である小規模住宅用地の特例(宅地が 200 m²までは課税標準額が 1/6 に、200 m²以上は住宅の床面積の 10 倍の面積まで課税標準額が 1/3 に減額される特例)は、建物を除却し更地にすると土地の固定資産税については特例が適用されなくなることから、結果として管理不全のまま放置される空き家が増加する一因になっていると指摘されている。一方で、空き家増加は固定資産税だけではなく、既存住宅の流通、相続問題など複合的な要因で決まるものであり、小規模宅地の特例がどの程度空き家増加に影響しているかは実証的な課題である。

本研究では、小規模住宅用地の特例が都市部の放置空き家の増加にどれほど寄与しているかを実証的な観点から分析を試みている。具体的には埼玉県川口市等における個々の宅地面積と空き家実態調査等に基づく空き家の特定を行い、地積 200 m²を閾値とする放置空き家率や空き家期間の変化を回帰分析により推定する。また、既存資料に基づき小規模住宅用地特例と空き家放置問題の関係に関する論点を整理する。

なお、本研究は日本大学・行武研究室との共同で進めているほか、国土交通省住宅局及び地方公共団体の空き家担当部局からの協力を得て進めている。

8. 水害リスク情報が居住地選択に与える影響に関する調査

(自主研究)

近年の水害の多発に伴い、水害リスク情報の公開および周知が行われており、自助や共助による事前の防災対策が重要視されている。本研究課題は、水害リスク情報公開によるリスク認知の変化に焦点を当て、リスク情報の提供が、主観的リスク認知にどのように影響するのかを不動産価格を介して検討する。

具体的には、複数年の住宅賃料データと、浸水想定区域データおよび浸水被害データを用いて、ヘドニックアプローチにより、

- ① 新たに水害リスク情報が公表された場合に水害リスク認知がどのように変化するのか
- ② 実際の浸水被害によって水害リスク認知がどのように変化するのか

について、分析を行っている。本研究は、これらの分析を通じて事前の水害対策を促すような効果的なリスク情報公開の在り方を明らかにすることを目標としている。令和 3 年度は、平成 27 年 9 月豪雨が茨城

県常総市などの被災地域周辺で住宅賃料に与えた影響を分析し、その結果を応用地域学会研究発表大会で報告した。

なお、本研究は安田昌平・日本大学助教との共同研究として行なっている。

9. 公営住宅・公団住宅への外国人居住状況に関する実態調査

(自主研究)

当センターは令和元年度・2年度調査研究事業として『外国人向け賃貸住宅市場の実態調査 (1)・(2)』を実施し、東京都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有意に低下することを示した。また、外国人が不利になる要因として、入居後の管理コストを事業者が考慮している可能性が示唆された。

本年度調査では、営利を主たる目的としない公営住宅・UR 賃貸住宅においては、入居後の管理コストが民間賃貸ほど考慮されない結果、審査プロセスにおいて外国人が不利になる傾向が緩和される可能性を踏まえ、

- ① 地域の公営住宅・UR 賃貸住宅割合と外国人居住者割合の関係の実態把握
- ② 不動産仲介・管理会社に対するメールを用いたアンケート調査
- ③ 公営住宅・UR 賃貸住宅政策に関する資料の整理

を実施し、外国人への住まい提供に公営住宅・UR 賃貸住宅が与える影響を明らかにすることを目指している。令和3年度は、株式会社 RJC リサーチに委託し、UR 賃貸住宅に問い合わせた場合と民間住宅に問い合わせた場合とで外国人対応が異なるかどうかを識別するアンケート調査を実施した。また、UR 都市機構担当者、UR 賃貸住宅に居住する外国人住人へのヒアリングを実施した。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っている。

10. 定期借地権マンションに関する考察

(自主研究)

定期借地権が設定されたマンションは、定期借地期間満了後に建物を収去して地主に返還することが原則となっている。

都市部の好立地を中心に一定量の定期借地権マンションが供給され続けており、その実績については当センターの定期借地権分譲事例調査をはじめ、いくつかの調査結果が存在するが、期間満了後の取り扱いについては、必ずしも詳細に把握されていない。

そこで、今後、順次定期借地期間満了を迎える定期借地権マンションについて、

- ・ 期間満了後の予定、
- ・ 制度開始当初から現在に至るまでの物件の特性や契約内容の変化、
- ・ 定期借地権の残存期間の長さとの関係

等を調査するとともに、住宅市場における定期借地権マンションの動向について調査研究を行う。

当センター「定期借地権事例調査」を活用するほか、調査会社(不動産経済研究所)との提携により得

られるデータを基に、定期借地期間満了までの期間、解体準備金などについて集計・整理する。また、二次市場での評価については、レインズデータ又は民間調査会社のデータ活用を検討している。

定期借地期間満了後の扱いに関し、地主や居住者の意向等の実態について、関係者(マンション管理会社、管理組合等)へのヒアリングを予定している。

また、分譲時から解体を予定していない等の特徴ある定期借地権マンションについて情報収集し整理することとしている。

11. 住まいへの目的の多様性による需要に関する調査分析(Ⅱ)(※)

(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。

本調査研究では、上記背景を踏まえ、消費者アンケート調査を通して、住まいへの多様な需要の把握と、それに対応する税制・必要追加費用等の整理を行い、税制やサービスの改善の方向性について検討を行うこととした。

本調査は、令和2年度、3年度の2カ年度で行い、令和2年度は、需要者アンケートの実施及び一次集計を行った。

令和3年度においては、①住宅性能に関する重要視度、②買増し需要、③空き家を活用したサービスの利用意向、の3項目について、回答者のセグメント化を行ったうえで、より詳細な分析を行い、

- ①住宅性能のうち、ZEHについては費用負担が大きく、それへの支援が重要であるとともに、需要者の理解度が低いことが課題であるので更なる啓蒙が必要と考えられる
- ②テレワークや趣味など多様な目的に対応するための買増し需要がみられるが、セカンドハウスローンが使いにくいとする者が一定数あり、専ら居住の用に供する一住居に対する現行税制優遇の要件緩和が、多様なライフスタイルの実現を後押しする可能性がある
- ③空き家を活用したサービスについては、利用を躊躇させている衛生面の解消等が課題であり、また、利用意向の低い高齢者層は自治体との連携が図られることで利用が促進される可能性がある等の支援策の方向について整理した。

12. 建物の品質評価制度の現状及び今後の展開に向けた調査研究

(受託調査)

現在、既存住宅性能評価、既存住宅状況調査等をはじめとして、複数の建物品質評価制度が運営されており、その趣旨・目的、運営主体、証明取得の効果等はそれぞれ異なるものの、調査項目や評価手法においてかなりの重複がみられる状況にある。

また、一部の検査会社等においては、複数の調査を統合した総合調査(パッケージ商品)の提供も行われつつあるが、不動産業界団体から主張されている「公的裏付けのある統一的なプラットフォームを用いたワンストップ化」までには至っていない。

このような現状を踏まえ、各種建物品質評価制度の統一・再編の実現のため、現在の各種住宅検査や診断等の実施状況等を調査するとともに、既存の評価制度を統合した制度の実施可能性等について整理することとする。

調査方法は、既存の評価制度の実態把握及び整理を行うこととし、既存住宅性能評価、既存住宅状況調査、既存住宅瑕疵保険のための検査、フラット35適合証明のための診断、長期優良住宅化リフォームのための検査等の既存の評価制度について、比較表としてとりまとめ、現行制度の無駄の所在を確認し、省力化の可能性について整理する。

また、既存の各種検査や評価等の年間実施件数等について、国土交通省、住宅金融支援機構等が提供する情報から把握する。

さらに、現時点で既に導入されている検査会社等の総合診断(パッケージ商品)の内容について、国土交通省調査やその他の既存調査、専門家ヒアリング等を通じて、その現状を整理する。また、海外の事情が参考になると考えられることから、アメリカやフランスにおける既存住宅取引時の住宅検査に関する情報を収集整理することとする。

(2) 前年度から繰り越した調査研究事業

(※印は令和3年度内に完了したもの)

1. 「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、こうした現象は必ずしも普遍的な現象ではないと思われる。しかし、他国において住宅の資産価値が築年数の経過によりどのように変化するかは明らかではない。

本研究では、日本の不動産市場との比較をするために、韓国(ソウル市)の共同住宅市場を対象として築年数の経過と不動産の市場価値との関係について、セミパラメトリック手法を用いて実証的に分析を行った。分析の結果、ソウル市全体でも築年数の経過とともに資産価値が下落する傾向がみられた。ただし、築年数20年ごろを境に、資産価値の下落は終わり、それ以降は上昇に転じることが示された。また、ソウル市中心部に位置する都心4区を対象として同様の分析をしたところ、資産価値の上昇傾向はより顕著であり、中古住宅であっても新築住宅以上の価格で取引されていることが示された。この分析結果は、築年数が古い住宅は余剰容積率があること、また都心部では再開発の可能性があるので、単位面積当たりの地価がその分だけ高く評価されているために生じている可能性が考えられる。このように、築年数の経過による資産価格の下落は日本とは全く異なることが示された。今後、さらなる研究により、日本の不動産市場の特徴を把握することが求められる。

2. 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の新築・増築を行う際に緑化を義務付ける世田谷区の「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・賃貸価格や地価に外部性を与える可能性がある。

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賃貸価格に与える影響を推定した。1都3県(東京、埼玉、千葉、神奈川)の都市緑地立地データについて、空間的偏りを確認するとともに、東日本レインズの賃貸物件データについて、物件周辺の緑地が住宅賃料に正の影響を与えることを明らかにした。また、平成20年、平成25年の東京都世田谷区周辺の緑地分布を衛星画像データから抽出し、住宅賃料・価格に与える正の影響を識別した。なお、本研究は黒田雄太・大阪公立大学准教授との共同研究として行った。

3. 外国人向け賃貸住宅市場の実態調査(2)(※)

(自主研究)

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。ここで、賃貸住宅市場で外国人が受けている不利益が市場の効率性を歪めるものであるかどうかを判断するにあたっては、外国人への差別的対応を引き起こしている要因を特定することが重要である。

本調査では、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、問合せ物件の管理業務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事業者の場合、外国人への返信率はより低下する傾向がみられた。管理業務が事業者の外国人対応に影響する理由の分析は、今後の課題として残される。

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。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。

4. 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。これにより、特定のアメニティ(ここでは住環境に影響を与える施設)がどういった場所に出現するのか(立地分析)、周辺の住環境にどういった影響を及ぼすのか(外部性の大きさ、継続期間とその範囲等の分析)について、より詳細な検証が可能となった。

本研究では、アメニティの影響が及ぶ空間範囲等を推計する分析手法を構築し、事故物件等の周辺住宅に外部性をもちうる住宅について、住宅賃料に与える影響を検証した。具体的には、「大島てる」から提供いただいた事故物件情報と、「東日本レインズ」から提供いただいた不動産賃貸・売買情報の整理を行い、周辺事故物件が住宅賃料に与える影響を定量的に分析した。分析の結果、飛び降り自殺や交通事故など情報が強く拡散されうる死は周辺の住宅賃料を低下させる一方で、自然死や室内での自殺などの事例は周辺に有意な影響を与えなかった。また、豊島区の空き家データを用いて、空き家が周辺の住宅賃料・価格に与える影響についても分析を行った。分析の結果、短期的な予測に基づくと考えられる住宅賃料は周辺の空き家から負の外部性を受け一方で、長期的な予測に基づくと考えられる住宅価格は、周辺空き家から有意な影響を受けていないことが明らかになった。

5. 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。昨年度は建築着工統計の東京都23区及び全国市町村レベルのパネルデータを構築し、政策効果の試験的分析を行った。分析結果の一部を2021年度の日本経済学会及び外部セミナーで発表し、外部有識者からのコメントを得た。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・日本大学教授との共同研究として実施している。

6. 住まい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)

(※調査趣旨等は前掲「住まいの目的の多様性による需要に関する調査分析(Ⅱ)」参照)

本調査は、令和2年度、3年度の2カ年度で行い、令和2年度は、WEBによる需要者アンケート調査を実施し、①直近1年間で住替えによる住宅購入の予定があるもしくは購入した者、②直近1年間で自宅以外の住宅を購入する予定があるもしくは購入した者を対象に、

- ・住宅選択にあたり重視する性能やそれに対して支払っても良いと考える金額
- ・2戸目の居住拠点に関する意向
- ・空き家のシェアサービスに関する利用意思や利用目的

などの項目を調査した結果を取りまとめた。〔再掲〕

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3年度においては、国土交通省が、令和3年10月に策定した「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」について、弁護士の熊谷 則一氏を講師に招き、以下のとおりのセミナーを開催した。

第108回（令和3年11月29日から配信）

講演テーマ:「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」

— 基準の内容と不動産売買・賃貸実務における留意点 —

講師: 弁護士 熊谷 則一 氏

参加人員: 426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3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(2020年度)
- ② 定期借地事例調査(2021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3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

災害リスクと地価のパネルデータ分析 報告書

令和3年6月

(2) 定期刊行物

季刊「住宅土地経済」 No.120（春季号）

令和3年4月

- 立地適正化計画によるエリア価値の変化と空家対策の推進策
- 空間無条件分位点回帰モデルによるコインパーキングの価格競争の分析
- 縮小都市の住宅市場

島田明夫
瀬谷創・カイ アクス
ハイゼン・カ石真
鈴木雅智・浅見泰司

- 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
- 山崎福寿先生 人と業績

浅田義久・行武憲史
金本良嗣・瀬下博之・浅田義久・井出多加子・原野啓・定行泰甫

同上 No.121（夏季号）

令和3年7月

- ウォークアブルな都市空間の形成
- 鉄道建設にともなう沿線住民の変化について
- 住宅資産と高齢者の消費行動
- 東京圏における人口分布の構造変化

浅見泰司
三輪富生・王莉莎・姜美蘭
岩田真一郎・行武憲史
福田紫

同上 No.122（秋季号）

令和3年10月

- 日米の不動産・住宅価格の動きの比較とコロナのもとでの現状分析
- 生態系保全を考慮した最適土地利用政策
- 家計の居住用不動産が株式保有に及ぼす影響
- 住宅価格関数の「幻想」と市場分割アルゴリズム

吉野直行・永井秀樹
吉田惇・河野達仁
祝迫得夫・小野有人・齋藤周・徳田秀信
西颯人・浅見泰司・清水千弘

同 上 No. 1 2 3 (冬季号)

- (座談会)防災を意識したこれからのまちづくり

- ソーティングと地域間賃金格差
- 高次元性を考慮した介護サービスの効果検証

令和4年1月

木内望・堤洋介・中
井検裕・山鹿久木
中島賢太郎
菅原慎矢

4. 関連事業

令和3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3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3年度調査研究事業進行状況

附属明細書4 令和3年度企画委員会開催記録

附属明細書1 令和3年度において新たに着手した調査研究事業

資料1

令和3年度において着手した調査研究事業

調査研究の名称	予算額	既支出額	未支出額	調査の種類別 〔調査協力機関等〕	実施(予定)期間	完了日
1. 将来目指すべき市街地の姿に関する調査	5,000	5,002	0	国土交通省提案調査 〔計画技術研究所〕	R3.10.11 ～R4.3.31	R3.3.31
2. 住まいに困窮する者に対する支援の効果把握と効果的な支援のあり方に関する調査	5,000	5,002	0	国土交通省提案調査 〔みずほリーチ&テクノロジー株式会社〕	R3.10.18 ～R4.3.31	R3.3.31
3. 住宅の資産価値の評価の実態を踏まえた多様な金融手法の実現可能性に関する調査	5,000	5,002	0	国土交通省提案調査 〔価値総合研究所〕	R3.10.1 ～R4.3.31	R3.3.23
4. 住宅市場の経済分析(33)	7,700	3,446	4,254	自主研究	R3.10.1 ～R4.9.30	実施中
5. 定期借地権事例調査(28)	1,000	250	750	自主研究	R3.10.1 ～R4.9.30	実施中
6. 働き方の多様化と住宅市場の変化に関する調査研究	2,000	1,013	1,000	自主研究	R3.10.11 ～R4.9.30	実施中
7. 固定資産税の小規模住宅用地特例と放置空き家の問題に関する調査研究	1,500	260	1,240	自主研究	R3.10.1 ～R4.9.30	実施中
8. 水害リスク情報が居住地選択に与える影響に関する調査	2,500	401	2,099	自主研究	R3.10.11 ～R4.9.30	実施中
9. 公営住宅・UR 賃貸住宅への外国人居住状況に関する実態調査	3,500	3,021	479	自主研究	R3.10.1 ～R4.9.30	実施中
10. 定期借地権マンションに関する考察	2,500	1	249	自主研究	R3.3.23 ～R3.8.31	実施中
11. 住まいの目的の多様性による需要に関する調査分析(Ⅱ)	3,000	3,002	0	【受託調査】 〔委託者:三井不動産企画調査部〕	R3.7.30 ～R3.8.31	R3.9.29
12. 建物の品質評価制度の現状及び今後の展開に向けた調査研究	4,895	1,784	3,111	【受託調査】 〔委託者:(一)不動産流通経営協会〕	R3.12.1 ～R4.9.30	実施中
(合計:12件)	38,700	3,050	7,200		(完了:4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

調査研究の名称	予算額	既支出額	未支出額	調査の種類別 〔調査協力機関等〕	令和4年3月31日現在	
					実施(予定)期間	完了日
1.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	R4.3.31
2.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	2,943	57	自主研究 〔楽天インサイト〕	R1.8.6 ～R2.7.31	R4.3.31
3.外国人向け賃貸住宅市場の実態調査(2)	4,000	3,894	106	自主研究	R2.10.1 ～R3.9.30	R3.9.29
4.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	2,972	28	自主研究	R2.10.1 ～R3.9.30	R4.3.31
5.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	375	2,625	自主研究	R2.10.28 ～R3.10.29	実施中
6.住まいの目的の多様性による需要に関する調査分析(Ⅰ)	3,000	3,000	0	【受託調査】 〔委託者:三井不動産企画調査部〕	R3.3.17 ～R3.5.31	R3.8.4
7.住宅市場の経済分析(32)	7,700	7,755	0	自主研究	R2.10.1 ～R3.9.30	R3.10.6
8.定期借地権事例調査(27)	1,000	714	286	自主研究	R2.10.1 ～R3.9.30	R3.10.6
合計:8件	28,700	19,964	11,791		(完了7件)	

附属明細書3 令和3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2年度上期					令和2年度下期					令和3年度上期					令和3年度下期						
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
平成30年度	1 海外中古住宅取引実態調査	⇨					⇨					⇨					⇨ ★						
令和元年度	1 住宅市場経済分析(31)	■					★																
	2 定期借地権分譲事例調査(26)	■					★																
	3 外国人向け賃貸住宅実態調査	■					⇨					★											
	4 都市防災整備の効果の研究	■					⇨					★											
	5 緑化政策の住宅環境への影響分析	■					⇨					⇨					⇨ ★						
	6 相続税制と賃貸住宅市場分析	■					⇨					★											
	7 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 I											■					★						
令和3年度	1 将来目指すべき市街地の姿に関する調査																■ ★						
	2 住まい困窮者への効果的な支援調査																■ ★						
	3 住宅資産価値を踏まえた金融手法調査																■ ★						
	4 住宅市場の経済分析(33)																■						
	5 定期借地権分譲住宅事例調査(28)																■						
	6 働き方の多様化と住宅市場の変化調査																■						
	7 固定資産税小規模住宅用地特例と空置空き家調査																■						
	8 水害リスク情報の居住地選択影響調査																■						
	9 公営住宅・公団住宅への外国人居住状況調査																■						
	10 定期借地権マンションに関する考察																■						
	11 (受託)住まいへの目的多様化分析 II											■					★						
	12 (受託)住宅評価制度に関する調査																■						

附属明細書4 令和3年度企画委員会開催記録

(1) 開催

書面による開催(令和3年8月)

(2) 議題

1. 令和3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3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)	政策研究大学院大学客員教授
八田 達夫	公益財団法人アジア成長研究所理事長
海堀 安喜	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	常務理事