

令和6年度事業報告

(自 令和6年4月1日 至 令和7年3月31日)

1. 調査研究事業

(1) 令和6年度に新たにスタートした調査研究事業

(※印は令和6年度内に完了したもの)

1. 住宅税制の効果検証・EBPMの手法に関する調査研究(※)

(国土交通省提案調査)

住宅ローン減税や固定資産税の軽減等の住宅税制については、住宅取得者の購入意欲や住宅需要など住宅市場に影響を与えているが、近年、適用対象が広く、かつ、減収額も大きい住宅ローン減税等について、その効果を検証することが強く求められている。令和8年度税制改正要望時には住宅ローン減税を含めた住宅基幹税制の多くが適用期限を迎えるため、令和7年度には住宅税制のEBPM(エビデンス・ベースト・ポリシー・メイキング)手法を決定する必要がある。そこで、住宅税制の特性を踏まえた効果検証手法やそれを踏まえたEBPMのあり方、実施にあたっての課題等について基礎的な調査を行った。

住宅ローン減税や新築住宅の固定資産税減免措置の制度概要や、これまで行った効果検証事例を整理するとともに、国土交通省住宅局が主催する「住宅税制のEBPMに関する有識者会議」の委員のコメントを受けながら、利用可能な税制効果の評価手法やデータを整理し、税制効果検証のためのロジックモデルを作成した。

2. 地方都市における市街地再開発事業等のあり方に関する検討調査(※)

(国土交通省提案調査)

地方都市における市街地再開発事業等については、近年、国や地方公共団体の補助金に依存した事業が多く、マスコミの批判も増加しており、人口縮小・少子高齢化時代のまちづくりにあった手法の検討が喫緊の課題となっている。そこで、人口縮小・少子高齢化時代のまちづくりに沿った形で地方都市における市街地整備・再開発を進めるための手法を検討することを目的とした調査を実施した。

竣工から10年前後経過した地方都市(北海道富良野市、長野県長野市、愛知県豊田市)における市街地再開発事業等の実態(事業後含む)をヒアリング調査し、市街地再開発事業の効果が長期的・広域的に発現するための要因について分析・検討した。また事業に至るまでの経緯・背景の整

理、各事業計画・資金計画の検討段階での調整状況の確認・分析、社会経済情勢の変化を踏まえた固有の取組、選択した事業手法の効果検証等を行った。

3. 戸建て住宅団地マネジメントの実態及び課題に関する調査(※)

(国土交通省提案調査)

本調査は、人口・世帯減少や単身高齢者世帯の増加、地域コミュニティ衰退といった社会経済情勢の中で 豊かな住生活を確保するため、戸建住宅団地を持続可能な形で管理していくための方策検討に向けた課題を整理することを目的としている。

特に地方部の住宅地（1970～80 年代の整備、人口減少の最前線等）において、戸建て住宅団地の適切な維持・管理が課題と考えられ、地縁血縁に頼ることが難しい現代の戸建て住宅団地管理をどのように持続可能な仕組みとして進めていくか、先行的な事例や関連制度の現状と課題、関係する事業者の取組や関心の実態を把握するため、既往の文献の収集・整理、有識者ヒアリング、自治体・自治会へのフィールド調査を実施した結果をとりまとめた。

有識者ヒアリングは、地域における自治会の機能や自治会と行政との関係等を研究している学者 4 名に対して行った。フィールド調査は、人口減少や少子高齢化が顕著な地方部の計画的戸建住宅団地を調査対象とすべく、人口規模も考慮して群馬県前橋市、太田市、神奈川県相模原市を抽出し、自治体担当部署及び自治会をセットで調査し、それぞれの役割分担、活動範囲、担い手の問題等に関し、現在の取り組みや将来的課題などを整理した。

4. 住宅ストック社会の形成に向けた既存住宅の維持管理・リフォームにおける DX・RX等新技術の活用実態調査(※)

(国土交通省提案調査)

戸建て木造住宅の建設・リフォーム工事や維持管理での DX・RX 技術の導入は、小規模であるがゆえに導入メリットが見出しにくく、導入にかかる費用負担、高齢化した技術者の IT リテラシーといった課題を抱えている。

ヒアリング調査によると、小規模事業者であっても、写真や図面の共有、相互コミュニケーション、顧客管理や受発注等の間接業務などの場面で DX 技術が徐々に導入され始めており、まずは、導入効果が分かり易い DX 技術からスモールスタートし、徐々に基幹システムへとつなげていくことが有効であることが分かった。

間接業務の負担を減らして本当に必要な現場業務に時間がかけられること、エビデンスを残すことで将来の維持管理のしやすさやリスク回避ができること、社員教育をナレッジ共有できること等が DX 技術利用の有効性であり、地域に根付いて活動する住宅・リフォーム事業者が抱えている人材不足の解消、適切な工事進捗と品質担保、将来の持続的な受注確保等の課題解決につながる可能性がある。

5. 住宅市場の経済分析(36)

(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6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】

(令和7年3月31日時点)

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	日本大学経済学部特任教授
〃	浅見泰司	東京大学大学院工学系研究科教授
〃	井出多加子	成蹊大学経済学部客員研究員
〃	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
〃	上野賢一	一般社団法人日本電設工業協会常勤理事
〃	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	横浜市立大学データサイエンス学部准教授
〃	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名誉教授
〃	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教授
〃	田島夏与	立教大学経済学部教授
〃	直井道生	慶應義塾大学経済学部教授
〃	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	東京大学大学院経済学研究科特任研究員
〃	森泉陽子	神奈川大学経済学部名誉教授
〃	安田昌平	日本大学経済学部専任講師
〃	山鹿久木	関西学院大学経済学部教授
〃	行武憲史	日本大学経済学部教授
〃	吉田二郎	ペンシルベニア州立大学経営学部教授
〃	吉野直行	慶應義塾大学経済学部名誉教授
協力委員	渡邊峰樹	国土交通省住宅局住宅総合整備課企画専門官
〃	野口知希	国土交通省住宅局住宅生産課 住宅企画官付住宅産業適正化調整官
〃	吉田元紀	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

＃	明石征也	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	玉水重成	公益財団法人日本住宅総合センター研究部長
＃	水村陽一	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 245 回（令和 7 年 1 月）

- (1) Hedonic real estate price estimation with the spatiotemporal geostatistical model.

武藤幸郎 東京大学大学院経済学研究科 特任研究員

- (2) A Spatial Analysis of the Effects of Neighborhood Socio-economic Status on Residential Burglaries in Tokyo: Focusing on the Spatial Heterogeneity and the Interactions with Built Environment.

上杉昌也 福岡工業大学社会環境学部 准教授

第 246 回（令和 7 年 3 月）

- (1) Spillover Effect of Large Building Construction on Neighborhood Office Rents.

松尾和史 筑波大学 博士後期課程

- (2) How property rents and expenses depreciate: A case of Tokyo Office Properties.

吉田二郎 ペンシルバニア州立大学 教授

川井康平 コリアーズ・インターナショナル・ジャパン(株)シニアディレクター&ヘッド

6. 定期借地権制度の活用等に関する調査研究(31)

(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6年度においては、令和5年度・令和6年度前期分の調査結果を公表した。

7. 賃貸住宅市場の供給実態と家主の供給行動に関する調査

(自主研究)

日本における賃貸住宅市場の事態を把握するうえで、需要者である居住者に対しては「住宅土地

統計調査」をはじめ多くのデータの蓄積やそれに対する研究の蓄積もある一方で、供給者である家主を対象にした公的統計をはじめとするデータは少なく、定量的な研究の蓄積はそれほど多くない。そこで、本研究では、賃貸住宅の供給や供給後の管理に対して、家主の動機やその属性、地域特性や制度的要因がどのように影響するかを明らかにするため、その基礎となる情報を収集し、特に家主が賃貸経営を行う動機については税制や法制度、地域属性といった影響を強く受けると考えられている。

調査においては、レイズデータを用いて市場全体のボリュームと地域ごとの傾向を分析した。また、今後は個別の家主の行動や属性を計測する調査を行うため、WEB 調査会社のモニターなどから家主を抽出し個別の情報を収集し、レイズデータと接続し分析用データの構築と実証分析を行う。

8. COVID-19 による偏見が住宅価格に影響を及ぼす可能性について

(自主研究)

COVID-19 感染症の影響は、不動産市場にも影響を及ぼした可能性が多くの研究で指摘されている。特に、在宅勤務などによる生活様式の変化が住民の住宅選好を変えた影響は確認されており、住宅価格は都市部ほど下落し、都市部から郊外への移住が明らかになった。しかし、その影響は一時的なものであり、感染症が収束していく中で都市部に回帰していったことが確認されている。

本研究では、令和 3、5 年度の自主研究を引き継ぎ、COVID-19 感染症における不動産市場への影響について、COVID-19 感染症の流行時(2020 年～2021 年)の郊外への移住と感染症収束時(2022 年～)の都市部への回帰における不動産市場への地域ごとの不均一な影響を検証する。

不均一な影響としては、都市公園、商業施設、病院、教育施設等の地域のアメニティと想定して、各地域のアメニティ指標の作成し、クラスター発生の有無や COVID-19 感染症の影響度(感染者数、死者数など)と合わせ、レイズデータおよび国土交通省の「不動産取引価格情報」のデータと比較して、住宅賃料や価格への影響の比較検証を行う。

先ず、病院での COVID-19 クラスター発生の有無とレイズデータより病院周辺の住宅取引データを結合し分析を行ったが、今後は、他のアメニティなども含め、COVID-19 クラスターが発生した病院周辺の影響が賃料や住宅価格への影響を分析する。また、病院以外にクラスターが発生した施設として教育施設についても取り上げて、検証していく。

9. 都市開発・建築規制政策とその規制強度が都市の不動産市場に与える影響

(自主研究)

立地適正化計画等による特定の区域への人口誘導や、災害リスクの高い地域に建築基準を課す等の都市開発・建築規制政策は、良質な都市空間を形成するにあたって重要な役割を有しているが、その規制強度はさまざまである。本研究では、都市開発・建築規制の設定状況が、規制の強制力の強弱や設定主体によって異なるかどうかに注目しながら整理を行っている。また、新たな開発・建築規制政策への都市の不動産市場の反応が、規制強度の大きさによって異なるかどうかを、ヘド

ニックアプローチを用いて検証する。

令和6年度は、都市開発・建築規制政策として、立地適正化計画等の人口誘導政策に注目し、全国の事例整理を行った。また、東日本レインズが収集する不動産取引データを取得し、データを整理した。今後は、人口誘導政策や建築規制政策の整理や効果を、人口データや不動産取引データ等を用いて検証する。

10. 地域の放置空き家是正の取り組みが住民厚生に与える影響に関する実態調査

(自主研究)

全国的に空き家数は増加傾向であり、平成5年から令和5年の間の30年間で約2倍になった。そうした中、京都市では、空き家発生の予防や適正管理、活用・流通の促進等の対策を規定するために、空き家条例（京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例）が平成25年に制定された。発生予防としては、居住される見込みがない住宅については固定資産税の住宅用地特例の解除をすることで、管理不全状態の解消を促している。また、適正管理については、倒壊リスクや道路等への危険性があると判断された空き家を対象に、是正勧告や命令を発出している。こうした取組により、令和4年度末時点で2,394件の管理不全空き家が解消された。

本研究では、京都市と共同研究契約を締結し、地域の放置空き家是正の取り組みが住民厚生に与える影響を検証している。具体的には、京都市への固定資産税納税義務者に対するアンケート調査を実施し、物件属性や納税者属性による物件利活用傾向の違いや、令和11年度から実施予定の京都市内の非居住住宅に対する課税の認知傾向を調査する。また、今後は京都市が行った管理不全空き家等への是正勧告の指定状況などについてのデータを取得し、負の外部性をもたらす住宅の解消が周辺の住民厚生に与える影響を調査する。

11. 民間賃貸市場における定期借家制度の利用状況に関する調査(※)

(自主研究)

「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別処置法」(平成12年3月施行)に基づき創設された定期借家制度は、多様な賃貸住宅の供給促進や既存住宅の流通促進を促すと期待されたものの、現状では広く普及しているとは言い難い状況にある。そこで、現在の定期借家制度の利用状況や認知度等を改めて整理し、定期借家の普及を阻害する課題を分析するとともに、定期借家契約を積極的に活用している事例等の整理を行うことにより、今後の賃貸住宅施策の検討に活かすことを目的とした調査を実施した。

調査内容は、①定期借家制度に関する既往の統計データや文献調査の整理、②モデル地域(江東区)におけるケーススタディ、③事業者(供給事業者・仲介事業者)ヒアリングを行い、賃貸住宅市場における定期借家のボリューム、定期借家が利用される物件の特性、活用場面、制度や運用の問題点等について整理した結果をまとめた。

12. 米国不動産市場視察に向けた事前調査(※)

(受託調査)

(一社)不動産流通経営協会が米国不動産流通市場視察を実施(11月)するにあたり、視察調査を実効的にするために訪問地域の不動産市場の状況や不動産流通の制度・仕組み、昨今の不動産流通取引における課題などを事前の調査し、視察団員に対する調査結果内容の事前説明を行った。

主な調査内容は、米国全般、ダラス市(テキサス州)、オーランド市(フロリダ州)、ニューヨーク市(ニューヨーク州)における不動産流通市場の現況及び課題についての整理するもので、具体的には、①全米各州における既存住宅取引価格の伸び率、アメリカ主要都市圏の中古住宅・中位価格等のデータを整理し、②訪問先のダラス、オーランド、ニューヨークの不動産流通市場の現況については、ローカルデータを収集整理した。また、③米国不動産中通市場の課題として、不動産仲介業務や報酬に関する慣行が司法問題化していることや、同問題への対抗を含むNAR(全米リアルター協会)、REBNY(ニューヨーク不動産協会)が取り組む課題や最新の動向を整理した。さらに、④米国における不動産取引の流れ、⑤不動産取引における取引費用や公租公課、⑥ポータルサイトの最新動向について、各情報を整理した。

なお、視察団帰国後に、現地からの最新情報に基づき、事前報告書の内容を見直し、最終報告を取りまとめている。

13. 住宅産業の経済効果・雇用状況に関する調査(※)

(受託調査)

令和8年度税制改正要望時には、住宅基幹税制の一つである「住宅ローン減税」が適用期限を迎えるため、その継続の可否を判断する必要がある、その判断資料の一つに国土交通省の「建設部門分析用産業関連表」第2部分分析編があげられる。そこには住宅建設に伴う「当初需要額」や「生産誘発額」、「雇用誘発数」が記載されており、住宅産業の経済波及効果などが確認できるが、現存のものは2018年ベースと古い。まずはこの「建設部門分析用産業関連表」を直近データに置き換えて最新の資料としてリニューアルする。また住宅産業が全産業の中でどのポジションにあるのかを調査し住宅産業の立ち位置を把握する。

具体的には①「住宅建設10万戸」の経済効果、②「既存住宅流通10万戸」の経済効果、③住宅産業に関わる就業者数と住宅産業以外の主要な産業における就業者数の調査を行った。

14. マンション内の多目的施設や公開空地等を活用したエリアマネジメントに関する調査(※)

(受託調査)

本調査は、2022年から2023年にかけて行われた「住宅エリアマネジメント事例及び地域コミュニティに関する調査((一社)不動産協会内勉強会)」の取りまとめ内容を受けて、調査対象とされた調住

宅エリアマネジメント事例に関する情報の強化と、今後の住宅エリアマネジメントのあり方に関する情報整理及び示唆について取りまとめ、最終報告書とすることを目的としている。

具体的には、①調査対象とされた8事例について、情報の強化を行った上で再整理、②住宅エリアマネジメントに関して、安定的で持続可能な管理運営のあり方の検討に資する各種情報（関連制度等）の整理し、③今後の住宅エリアマネジメントのあり方に関する示唆の整理を行い、これらを反映した最終報告書を取りまとめた。

(2) 前年度から繰り越した調査研究事業

(※印は令和6年度内に完了したもの)

1. 住宅市場の経済分析(35)(※)

(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、令和5年度事業として計6回の研究会を開催(令和6年において5回)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. 定期借地権事例調査(30)(※)

(自主研究)

本調査研究事業は平成6年度以来継続しているものであるが、令和5年度事業として、令和5年10月1日～令和6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。

3. 新型コロナウイルスの住宅選好に及ぼす調査研究(※)

(自主研究)

本調査では、ワクチン接種率を利用し、新型コロナウイルスが不動産価格に与える影響を検証した。マンション取引を対象とした分析からは、価格はワクチン接種キャンペーン前後の新型コロナウイルスのリスクとの関係性を見いだせなかったが、戸建住宅を対象とした分析によると、キャンペーン前は、価格が新型コロナウイルスのリスクと負の相関を示したが、キャンペーン後は、有意な負の相関は消失した。

2021年4月からのワクチン接種キャンペーンによる感染リスクの低減は、住宅価格、特に戸建住宅価格の下落を抑制していることが明らかになった。しかしながら、この結果は、2021年7月23日から8月8日まで開催された東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の影響を受けている可能性があるため、これを今後の分析課題とした。

4. 居住者属性を考慮した都市緑地の価値評価分析(※)

(自主研究)

本研究では、都市緑地に対する人々の多様な選好を理解するため、調査協力会社を通じてアンケート調査を行い、世帯構成や立地情報など地域住民に関する情報を取得し、居住者属性を考慮したうえで、都市緑地が住宅価格・賃料に与える影響を検証した。有効回答 3,108 件の町丁レベル住所と、東日本レインズデータを組み合わせたところ、売買で 376 件、賃貸で 384 件のサンプルが得られた。また、推定の結果、周辺の散在緑被率が上昇することで、分譲住宅の価格が上昇することが示された。一方で、賃貸住宅の賃料や回答者の主観的生活満足度は、周辺緑地から有意な影響を受けていなかった。緑地は売買住宅市場の中でアメニティとして評価されている一方で、住民に意識される生活満足度には影響していない可能性がある。

5. 都市の防音政策が住宅市場に与える影響に関する実態調査(※)

(自主研究)

本研究では、都市騒音が周辺の不動産市場に与える影響を明らかにするため、2020 年 3 月の羽田空港の南風時着陸用新ルートの使用開始とそのアナウンスが、直下の不動産市場に与える影響を、ヘドニックアプローチを用いて検証した。羽田空港の南風時着陸用新ルートは、東京上空を滑走路までまっすぐに飛行することから、外生的な騒音発生事例と解釈することができる。分析の結果、羽田空港の着陸用新ルートの使用開始後に、飛行経路の直下では住宅価格が約 4.5%低下していたが、新ルート導入開始後 2 年程度で有意でなくなった。一方で、住宅賃料は、平均的には新経路から影響を受けていなかった。

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。

令和6年度においては、以下のとおりのセミナーを開催した。

第111回(令和6年10月17日開催)

講演テーマ① 『今後のマンション政策のあり方』

講師 国土交通省住宅局参事官付 企画専門官 歌代純平 氏

講演テーマ② 『マイナス金利解除はマンション価格に影響する?』

講師 株式会社ニッセイ基礎研究所金融部 准主任研究員 渡邊布味子 氏

参加者 52名

会場 AP市ヶ谷 8階「Aルーム」

第112回(令和7年3月4日開催)

講演テーマ① 『「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』

講師 国土交通省不動産・建設経済局不動産課 課長補佐 西尾祐香 氏

講演テーマ② 『事故物件の経済学的影響』

講師 成城大学経済学部 准教授 定行泰甫 氏

講演テーマ③ 『事故物件の回復 その付加価値と希少性』

講師 株式会社カチモード 代表取締役 児玉和俊 氏

参加者 200名以上(対面とオンラインをあわせて)

会場 AP市ヶ谷 6階「Cルーム」および WEB 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、以下の調査研究成果のデジタルコンテンツの公開等を行った。

○定期借地権事例調査 2023 年度調査結果、同 2024 年度前期調査結果

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6年度において刊行した出版物は以下のとおりである。

(1) 定期刊行物

季刊「住宅土地経済」NO.132(春季号)

令和6年4月

- マンション建替え等による安心・安全なまちづくり
- 輸送網の整備が都市の空間構造に及ぼす影響の研究
- 住宅資産デフレがコンパクトシティ推進の新たな障壁となる可能性
- 都市部に散在する緑の価値
- 働き方の多様化と住宅市場の変化に関する研究

吉田淳一
高橋孝明
宇都正哲
中川雅之
黒田雄太
菅澤武尊
石井健太郎
小谷将之

同上 NO.133(夏季号)

令和6年7月

- 花博に寄せて
- 「集中」と「分散」を巡るラブソディ
- 賃貸住宅市場における市場シェアと家賃の関係
- 自動運転車の普及と住居地選択
- 災害リスク情報と地域間人口移動

河村正人
谷口守
鈴木雅智
清水千秋
平松燈
直井道生

同上 NO.134(秋季号)

令和6年10月

- 社会の変革期の不動産流通を見据えて
- 居住政策としての新たな視点の必要性
- 土地利用規制が地価に与える影響の分析

太田陽一
齊藤広子
中島賢太郎

- 高速鉄道がもたらす経済的影響とその地域格差

兪善彬
熊谷惇也

同上 NO.135(冬季号)

令和7年1月

- 住生活基本計画の見直し
- (座談会) 住宅の省エネ、再エネ対策
- 後方屈折する労働供給と住宅立地

楠田幹人
秋元孝之
中川雅之
槇原章二
田淵隆俊

- 地球統計パネルモデルを用いた都道府県別空き家率の将来予測

武藤祥郎
菅澤翔之助
鈴木雅智

4. 関連事業

令和6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6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 調査研究事業進行状況一覧(令和4年度～令和6年度)

附属明細書4 令和6年度企画委員会開催記録

附属明細書1 令和6年度において新たに着手した調査研究事業

令和6年度において新たに着手した調査研究事業

(単位:千円)						
調査研究の名称	予算額	既支出額	未支出額	調査の種別	期間	完了日
1 住宅税制の効果検証・EBPMの手法に関する調査研究	4,000	4,000	0	国土交通省提案調査 [(株)日本総合研究所]	R6年8月～R7年3月	R7.3.31
2 地方都市における市街地再開発事業等のあり方に関する検討調査	4,000	4,000	0	国土交通省提案調査 [(株)日本設計]	R6年8月～R7年3月	R7.3.31
3 戸建て住宅団地マネジメントの実態及び課題に関する調査	4,000	4,002	-2	国土交通省提案調査 [(株)市浦ハウジング&プランニング]	R6年8月～R6年12月	R6.12.25
4 住宅ストック社会の形成に向けた既存住宅の維持管理・リフォームにおけるDX・RX等新技術の活用実績	3,000	2,993	7	国土交通省提案調査 [(株)市浦ハウジング&プランニング]	R6年8月～R7年3月	R7.3.31
5 住宅市場の経済分析(36)	7,700	3,415	4,285	自主研究	R6年10月～R7年9月	実施中
6 定期借地制度の活用等に関する調査研究(31)	1,000	488	512	自主研究	R6年10月～R7年9月	実施中
7 賃貸住宅市場の供給実績と家主の供給行動に関する調査	5,000	540	4,460	自主研究	R6年10月～R7年9月	実施中
8 COVID-19による偏見が住宅価格に影響を及ぼす可能性について	3,500	983	2,517	自主研究	R6年10月～R7年9月	実施中
9 都市開発・建築規制政策とその規制強度が都市の不動産市場に与える影響	3,500	1,064	2,436	自主研究	R6年10月～R7年9月	実施中
10 地域の放置空き家は正の取り組みが住民厚生に与える影響に関する実態調査	3,000	440	2,560	自主研究	R6年10月～R7年9月	実施中
11 民間賃貸住宅市場における定期借家制度の利用状況に関する調査	3,500	3,502	-2	自主研究	R6年9月～R7年3月	R7.3.26
12 米国不動産市場視察に向けた事前調査	2,715	2,717	-2	受託調査 委託元:(一社)不動産流通経営協会]	R6年8月～R6年12月	R7.3.28
13 住宅産業の経済効果・雇用状況に関する調査	3,000	2,785	215	受託調査 [委託元:三井不動産(株)]	R6年11月～R7年1月	R7.1.31
14 住宅エリアマネジメントのあり方に関する検討業務	3,000	2,980	20	受託調査 [委託元:(一社)不動産協会]	R6年12月～R7年3月	R7.3.26
(合計:14件)						

附属明細書2 前年度から繰り越した調査研究事業

前年度から繰り越した調査研究事業

(単位:千円)

調査研究の名称	予算額	既支出額	未支出額	調査の種別	期間	完了日
1 住宅市場の経済分析(35)	7,700	7,607	93	自主研究	R5年10月～R6年9月	R6.9.30
2 定期借地制度の活用等に関する調査研究(30)	1,000	742	258	自主研究	R5年10月～R7年9月	R6.9.30
3 新型コロナウィルスの住宅選好に及ぼす調査研究	2,000	1,694	306	自主研究	R5年10月～R7年1月	R7.1.15
4 居住者属性を考慮した都市緑地の価値評価分析	3,500	3,465	35	自主研究	R5年10月～R6年9月	R6.9.30
5 都市の防音政策が住宅市場に与える影響に関する実態調査	2,500	1,871	629	自主研究	R5年10月～R6年9月	R6.9.30
(合計:5件)						

附属明細書3 令和6年度調査研究事業進行状況一覧(令和4年度～令和6年度)

(国):国土交通省提案調査、(自):自主研究、(受):受託調査、★:完了

年度	No 調査研究名称	令和5年度上期							令和5年度下期					令和6年度上期					令和6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	2	3
令和4年度	1 (国)住宅・建築分野のDX基礎調査	★																							
	2 (国)米国アフォーダブル住宅供給検討調査	★																							
	3 (自)住宅市場の経済分析(34)							★																	
	4 (自)定期借地権事例調査(29)							★																	
	5 (自)都市・居住機能のコンパクト化施策に関する調査													★											
	6 (自)居住支援制度が外国人賃貸物件入居への影響調査							★																	
	7 (受)マンション建替え事例に関する調査												★												
令和5年度	1 (国)賃貸住宅市場における民間と公的の比較													★											
	2 (国)中間・完了検査でのDX活用													★											
	3 (国)持続的な建築行政のあり方検討													★											
	4 (自)住宅市場の経済分析(35)																		★						
	5 (自)定期借地権事例調査(30)																		★						
	6 (自)新型コロナウイルスの住宅選好への影響																						★		
	7 (自)居住者属性考慮した都市緑地価値評価																		★						
	8 (自)都心マンション価格高騰の住宅取得行動影響													★											
	9 (自)都市の防音政策の住宅市場への影響																		★						
	10 (受)諸外国の海外子育て支援策												★												
令和6年度	1 (国)住宅税制の効果検証・EBPMの手法に関する調査																							★	
	2 (国)地方都市における市街地再開発事業等のあり方調査																							★	
	3 (国)戸建て住宅団地マネジメントの実態及び課題の調査																						★		
	4 (国)既存住宅の維持管理・リフォームにおけるDX・RX化調査																							★	
	5 (自)住宅市場の経済分析(36)																								
	6 (自)定期借地権事例調査(31)																								
	7 (自)賃貸住宅市場の供給実績と家主の供給行動調査																								
	8 (自)COVID-19による偏見の住宅価格への影響																								
	9 (自)都市開発・建築規制政策とその規制強度が与える影響																								
	10 (自)地域の放置空き家は正の取り組みが与える影響																								
	11 (自)民間賃貸住宅市場における定期借家制度の利用状況																							★	
	12 (受)米国不動産市場視察に向けた事前調査																							★	
	13 (受)住宅産業の経済効果・雇用状況に関する調査																							★	
	14 (受)住宅エリアマネジメントに関する調査																								★

附属明細書4 令和6年度企画委員会開催記録

(1) 開催日

令和6年7月22日(於:霞山会館 青花)

(2) 議 題

1. 令和6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6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
浅見泰司	東京大学大学院工学系研究科教授
海堀安喜	三井不動産(株)専務執行役員
八田達夫	公益財団法人アジア成長研究所(AGI)理事長・所長
大藤朗	公益財団法人日本住宅総合センター専務理事

(特別参加)

渡邊峰樹	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
------	---------