

令和7年度事業計画

(自 令和7年4月1日 至 令和8年3月31日)

我が国経済は日本銀行が目標としてきた2%程度のインフレ傾向が定着しつつあり、経済の成長、賃金上昇等の好転の兆しも見えてきた。長く続いた日本銀行によるマイナス金利政策は解除された。

不動産市場においては、円安等による建設資材の価格や人件費の高騰を背景に都心近郊を中心に住宅価格が上昇しており、富裕層を中心に売れ行きは好調な一方、交通や生活の利便性が低いエリアでは採算が合わず、地域間の二極化が見られている。中古住宅市場でも同様に価格の二極化が生じている。コロナ禍下ではテレワークの急速な進展等のライフスタイルの変化により住宅選択の優先要素に変化が見られたが、今後の経済情勢の変化に伴う住宅ローン金利の上昇等の要因も勘案して、住宅需要者の住宅取得行動の変化と家主等供給者側の行動の変化を探っていく必要がある。

2025年は75歳以上の後期高齢者が3653万人に達すると見込まれており、マンションの居住者の高齢化と高経年マンションの増加の2つの古い問題と人口減少に伴う空家の急増が指摘されている。マンション対策としては、建替要件の緩和等の区分所有法等の関係法令の改正が検討されており、総合的なマンション対策の推進が求められている。また、空き家対策としては先進地方公共団体等の取組を参考にし、空家の活用促進、除却への支援や民間主体の郊外型住宅団地の再生支援を強化すること等が考えられる。

能登半島地震では多数の住宅の倒壊や大規模市街地での火災の発生、ライフラインの途絶など甚大な被害が発生したことから、被災地の早期復興を図ることが喫緊の課題だが、我が国の防災・減災、国土強靱化を図るため、住宅・建築物の耐震化支援の強化等の耐震化の加速と防災公園等の整備等による災害へのレジリエンスの向上による住まい・くらしの安全確保、安全・安心なまちづくりが必要である。

また、少子高齢化の加速や単身高齢者の増加などを背景に誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保に向け、「こども・子育て対策」や低廉化対象世帯を対象とした住宅セーフティネット機能の確保、既存建築物の改修等によるバリアフリーの推進も必要である。

2050年カーボンニュートラルを目標に、GXの実現に向けた取り組みが行われている。住宅・建築物に関しては、ストック全体の省エネ性能の向上のため、既存住宅・建築物ストックの省エネリフォームの促進等が必要であり、まちづくりに関しては、都市のコンパクト・プラス・ネットワークの推進等とあわせて、生物多様性確保等の観点から、民間投資の促進等を通じて自然豊かな都市空間づくりを目指すまちづくりGXや都市の緑化等が求められている。

都市開発・まちづくりの効率化のためのDXとして、建築BIM、都市の空間・計画情報の3次元デジタル化を図るPLATEAU、これらの情報と官民の様々なデータとの連携のキーとなる不動産IDを一体的に進める「建築・都市のDX」が進められている。特に、住宅分野においてDXを更に普及させるためには、現場を担う中小事業者への支援が不可欠である。

なお、令和7年度末は現行住生活基本計画（全国計画）の中間に当たり、住宅ローン減税等の住宅税制の見直しも想定されることから、これまでの住宅政策・税制の効果の検証等を行って行く必要がある。

当センターは各種の経済分析を通じて政策の有効性の検証やあるべき制度の研究を行ってきたが、今後とも新しい局面、新しい時代に即した研究テーマを模索していくとともに、過去における住宅政策、都市政策の成果の検証等を行っていく必要があるとの認識の下、調査研究事業のほか普及啓発事業、出版事業および関連事業について以下のとおり実施していくこととしたい。

I 公益目的事業

1. 調査研究事業

現在わが国が直面している諸課題の解決に向けて、当センター独自の問題意識と視点に基づく自主研究を推進するほか、住宅政策関係当局と連携し、当面の政策課題に関連する調査研究プロジェクトを新たに採択し、実施する。

また、経済学者を中心として構成される「住宅経済研究会」において、住宅に関する各種の理論的、実証的研究成果の発表を行う「住宅市場の経済分析」を本年度も引き続き実施するとともに、研究会を若手研究者の研鑽、育成の場として活用する。

2. 普及啓発事業

各種の研究成果や政策情報等を研究者や実務者等に提供するため、関係業界団体とも協力して、インターネットも活用する等広く一般に公開した「住宅・不動産セミナー」を実施する。

また、当センターの研究成果をホームページ上で無料公開するシステムを活用し、各般の研究者の研究活動に資するものとする。

3. 出版事業

住宅・宅地に関する調査研究の成果を広く提供するため、研究結果を「調査研究レポート」シリーズ等として刊行するとともに、定期刊行物である「季刊住宅土地経済」の出版等を行う。

あわせて、これら出版物を国会図書館はじめ、各種研究機関、主要な大学研究室、自治体の資料室等へ提供するなど情報・資料の対外的な提供・交換体制を継続する。

4. 関連事業

住生活月間への協力を引き続き行う等、関係諸団体の実施する有意義な事業に対して、参加・協賛・援助を行う。

II 収益目的事業

外部団体等からの研究依頼について、当センターの設立趣旨にそって選択した上、積極的に実施する。

以 上