

令和7年度事業報告

(自 令和7年4月1日 至 令和8年3月31日)

1. 調査研究事業

(1) 令和7年度に新たにスタートした調査研究事業

(※印は令和7年度内に完了したもの)

1. 既存住宅における部分断熱・耐震改修に関する調査 (※)

(国土交通省提案調査)

既存住宅ストックの性能向上・活用は喫緊の課題となっているが、全面的な改修となる場合には費用や手間などの面で課題も多くストック性能向上・活用には至りにくい状況にある。既存住宅の耐震性能や省エネ性能などの基本性能をあげる手法として、耐震改修と併せて省エネ改修を部分的に実施することが有効だが、既存の知見が十分とはいえない。

このため、既存住宅の部分的な断熱性能や耐震性能の向上に資する改修の手法やその効果に係る実態の整理把握を行った。

2. 建築分野における中長期的なビジョン検討に係る基礎調査 (※)

(国土交通省提案調査)

社会資本整備審議会建築分科会では、令和7年4月より建築分野における中長期的なビジョンの必要性に係る検討が開始された。

このビジョンの策定にあたっては、住生活基本計画の見直しにおいて建築行政に求められている課題に合わせて、設計・施工・維持管理等の関係業界や特定行政庁・指定確認検査機関といった建築行政の担い手の意見を、適切に反映させる必要がある。このビジョンの検討は今後2年間かけて行われる予定であるが、本調査では、当該検討に必要な、ゼネコン等企業が公表している中長期ビジョンの内容、専門学校等での建築技術者教育状況の把握、既存ストック活用に関する国内外の取り組み等の基礎調査を実施し、資料を整備した。

3. 住宅市場の経済分析 (37)

(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

济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7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ている。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8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
"	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
"	佐藤 泰裕	東京大学大学院経済学研究科教授
"	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
"	堤 盛人	筑波大学システム情報系教授
"	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
"	中川 雅之	日本大学経済学部教授
"	中島 賢太郎	一橋大学イノベーション研究センター教授
"	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
"	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	藤原 健二	国土交通省住宅局住宅総合整備課企画専門官
"	角谷 大介	住宅局住宅企画官付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	玉水 重成	公益財団法人日本住宅総合センター研究部長
”	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 251 回 （令和 8 年 1 月）

(1) Social integration of immigrants in cities: theory and evidence from the European Social Survey

松山博幸 東京大学エコノミックコンサルティング

(2) How long do voluntary lockdowns keep people at home? The role of social capital during the COVID-19 pandemic

黒田雄太 東北大学大学院経済学研究科 講師

第 252 回 （令和 8 年 2 月）

(1) The impact of urban redevelopment for mitigating earthquake damage risk on land values

安田昌平 日本大学経済学部 専任講師

(2) Inheriting housing inequality: Parental homeownership and place of origin as key factors for homeownership in Japanese metropolitan areas

蕭耕偉郎 東京大学大学院工学系研究科 准教授

4. 定期借地権制度の活用等に関する調査研究（32）

（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 7 年度においては、令和 6 年度・令和 7 年度前期分の調査結果を公表している。

5. 在宅勤務の拡大に伴う移住に関する調査研究

（自主研究）

当センターが実施した、令和 3 年度自主研究事業「働き方の多様化と住宅市場の変化に関する調査研究」や令和 5 年度自主研究事業「新型コロナウイルスの住宅選好に及ぼす調査研究」では、コロナ禍で急増した在宅勤務を通じて勤務地への近接性に対する選好は弱まり、

対して住宅面積への選好が高まったことを明らかにした。しかしながら、イギリスの先行研究と同様に、日本においても在宅勤務を行っている者に限り、勤務地への近接性の選好が弱まり移住することが可能となるため、より良い住宅・地域環境のある地域へ移動できた可能性がある。

本調査研究では、コロナ禍が終息しても定着している在宅勤務が、在宅勤務者を中心に移住（居住地の変更）を促している可能性について検証することを目的として調査研究を行っている。なお、本調査研究は隅田和人・東洋大学教授、直井道生・慶應義塾大学教授、石野卓也・金沢星稜大学教授、伊藤翼・慶應義塾大学研究員との共同で進めている。

6. タワーマンションの固定資産税制変更が不動産市場に与えた影響に関する実態調査

（自主研究）

総務省の平成29年度税制改正の大綱において、住居を含む高さ60m以上の建築物、いわゆる「タワーマンション」の固定資産税制が改正され、平成29年1月以降に竣工されたタワーマンションについて、同じ建物でも高い階に所在する物件ほど税率が上昇し、階差による取引価格の差異が税負担に反映されるようになった。この税制改正は、当該タワーマンションの物件の取引や、周辺の住宅市場に影響を与えた可能性がある。

本調査研究は、従来のタワーマンションと新税制対象のタワーマンションとの比較分析を通じて、固定資産税制の改正が住宅市場に与える影響について、新たな知見を提供することを目的とし、実施している。本調査研究の実施にあたり、東日本レイズが所有する不動産取引データの利用を申請し、取得した。現在はデータの整理及び分析業務を行っている。また、タワーマンション契約者の関心や意向を調べるため、アンケート調査を実施した。なお、本研究は北村周平・大阪大学准教授との共同研究として行われている。

7. 治安に関する情報が都市の住宅市場に与える影響に関する実証研究

（自主研究）

高齢者を狙う匿名・流動型犯罪が、新たな潜在的治安リスクとして顕在化しており、対応が求められているが、治安改善には人々の良好な治安に関する支払い意思を考慮することが重要であり、実証的な知見が求められる。

本調査研究は、令和5年における匿名・流動型強盗犯罪に関する報道に注目し、犯罪不安を煽る情報ショックが東京都市圏の住宅市場に与えた影響を検証し、人々の良好な治安への支払い意思に関する実証的な知見を提供することを目的としている。匿名・流動型の強盗犯罪は郊外エリアや戸建てに住む高齢者を対象とする傾向があり、類似の属性を持つエリアや強盗事件が発生した周辺地域での住宅市場や犯罪率の変化を分析し、情報効果の妥当性を検討している。加えて、予防的なセキュリティ対策を講じることで、治安に関する情報ショックが発生した際に住宅市場が受ける影響を緩和できる可能性についても調査している。

本調査研究の実施にあたり、東日本レイズが所有する不動産取引データの利用し、現在は、データの整理、分析業務を進めている。なお、本調査研究は、鎌田拓馬・大阪大学准教授との共同研究として行われている。

8. 京都市における非居住住宅利用促進税及び特定空家等に対する措置の経済分析

(自主研究)

居住目的のない空き家は、平成15年から令和5年にかけて全国で約1.8倍増加しており、今後更なる増加が見込まれている。適正に管理されない空き家は防災、防犯、衛生など、地域の居住環境に負の外部性を与えることが指摘されており、良好な都市環境を形成する上で大きな課題となる。こうした背景を踏まえ、空家特措法（空家等対策の推進に関する特別措置法）が令和5年に改正されるなど、全国的に空き家対策の強化が進められている。

こうした中、京都市では、空き家発生の予防や適正管理、活用・流通等を促進するために、令和12年度ころを目途に、京都市内の非居住住宅に対する課税を予定しており、日本住宅総合センターでは、令和6年度から京都市と共同研究を行い、京都市の空き家・別荘に対する新税の認知や対応について、京都市の住宅所有者を対象にアンケート調査を行った。

本調査研究では、令和8年4月に京都市の新税に対するアンケート調査を引き続き行い、空き家に関する先進的な税制が、住宅所有者の行動や認識に与える影響について調査を行う。

9. 国内中古不動産の活性化検討のための研究（※）

(受託調査)

国内不動産市場では、住宅・業務分野共に中心市街地においては再開発等が進められてきたものの、昨今は適地が減少し開発余地も限られてきている。また急速に進む人口減少・少子高齢化社会においては、永続的に新しい不動産を生み出せば良い時代ではなくなり、持続可能な開発が求められると考えられる。

諸外国では不動産中古市場（住宅・業務）等が活況を呈している中、国内市場特に住宅では未だ新築が中心となっている。今後特に都心部においては前述の通り開発適地も限られる中で中古物件マーケットの活性化が大切になるのではないかと考えらえる。このため、不動産中古市場（住宅・業務等）を活性化するための後押しとなる施策、国内外の優良事例の収集等を行うことで、国内不動産業界における新たな事業軸を探ることを目的として調査研究を行った。

(2) 前年度から繰り越した調査研究事業

(※印は令和7年度内に完了したもの)

1. 住宅市場の経済分析(36)(※)

(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6年度事業として計6回の研究会を開催(令和7年において6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(31)(※)

(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6年度事業として、令和6年10月1日～令和7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. 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、レイン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、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、レインズデータと接続し分析用データの構築と実証分析を行っている。

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7年度においては、以下のとおりのセミナーを開催した。

【第113回】テーマ：「老朽化物件の現状と課題」

令和7年10月17日開催

- ・会場：AP市ヶ谷7階「会議室B」およびWEB配信
- ・参加者：150名（対面とオンラインを合わせて）
- 講演テーマ①：「空き家の現状と対策について」
講師：国土交通省 住宅局 原口統氏
- 講演テーマ②：「空き家問題と人口減少時代の住宅・土地制度」
講師：大阪経済法科大学 経済学部 教授 米山秀隆氏
- 講演テーマ③：「再現性の高い負動産流通実現の手法」
講師：(株) K L C 代表取締役 小林弘典氏

【第114回】テーマ：「外国人・外国資本と日本の住宅市場」

令和8年2月27日開催

- ・会場：AP市ヶ谷8階「会議室A」およびWEB配信
- ・参加者：150名（対面とオンラインを合わせて）
- 講演テーマ①：「不動産登記情報を活用した新築マンションの取引の調査について」
講師：国土交通省 不動産・建設経済局 片田一真氏
- 講演テーマ②：「不動産投資市場と外国資本」
講師：三菱UFJ信託銀行(株) 不動産コンサルティング部 船窪芳和氏
- 講演テーマ③：「賃貸住宅市場と外国人顧客」
講師：明海大学 不動産学部 原野啓氏

(2) センターのホームページによる情報発信

令和7年7月にリニューアルした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 2024年度調査結果、同2025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7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. 136 (春季号)

- 大学と地域と人間形成と
- 歴史を踏まえた分析で少子化での都市問題の解消を
- マンション設備の陳腐化・修繕・経年減価

- 賑わいある公園へのリニューアル効果の推定
- スマートメータを利用した賃貸共同住宅空室率と家賃との相関分析

令和7年4月
倉橋透
浅田義久
鈴木雅智
清水千弘
田中和氏
馬場弘樹
清水千弘

同上 NO. 137 (夏季号)

- 民泊まちづくり
- 住宅分野における脱炭素実現に向けた動向と課題
- ウォーカービリティと土地取引価格の関係

- 時空間地球統計モデルによるヘドニック不動産価格推定

- 東京都区部における住宅侵入盗と近隣社会経済的特性の関係

令和7年7月
浅見泰司
田辺新一
柴山多佳児
三輪哲大
田島夏与
武藤祥郎
菅澤翔之助
鈴木雅智
上杉昌也
樋野公宏

同上 NO. 138 (秋季号)

- ゆるやかに、くらしつながる
- 空き家ははたして問題なのか
- 東京のオフィス賃料と経費の減価

- 大規模オフィスの新規供給が近隣オフィス市場に与える影響

令和7年10月
石田優
饗庭伸
川井康平
吉田二郎
松尾和史
堤盛人
今関豊和

同上 NO. 139 (冬季号)

令和8年1月

- | | |
|--------------------------------|-------|
| ○住生活基本計画改定に向けて | 宿本尚吾 |
| ○（座談会） 「負動産」の有償取引サービスの現状と課題 | 岩田真一郎 |
| | 河合紀子 |
| | 小林弘典 |
| | 吉原祥子 |
| ○長寿命化・中古流通促進に係る住宅認証が成約価格に与える影響 | 鈴木雅智 |
| ○大都市の水害が不動産取引に与える影響 | 相場郁人 |

4. 関連事業

令和7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。

5. 運営体制の充実を図るための取組について

評議員会の運営に関しては、「評議員会規程」を、理事会の運営に関しては「理事会規程」を整備し、手続の法令遵守・意思決定の公正性を確保している。

業務執行に関しては、理事の役割と責任を明確にするため、「職務権限規程」を整備し、適切な業務分担のもと効率的な事業運営を行っている。

財産管理に関しては、「財産運用規程」を整備し、適切な財産運用・管理の体制を確保している。

監査体制に関しては、監事に対して、会計及び業務執行に関する情報を毎月提供するとともに、監事の理事会出席、定期的な役職員との面談等を通じて監査の有効性を確保している。

さらに、必要に応じて外部の専門的知見も活用し、ガバナンスの維持・充実に努めている。

「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7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5年度～令和7年度)

附属明細書4 令和7年度企画委員会開催記録

附属明細書1 令和7年度において新たに着手した調査研究事業

令和7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 既存住宅における部分断熱・耐震改修に関する調査	5,000	4,952	48	国土交通省提案調査 [(株)市浦ハウジング&プランニング]	R7年10月～R8年3月	R8.3.31
2 建築分野における中長期的なビジョン検討に係る基礎調査	10,000	10,010	-10	国土交通省提案調査 [(株)アルテック]	R7年10月～R8年3月	R8.3.31
3 住宅市場の経済分析(37)	9,400	3,284	6,116	自主研究	R7年10月～R8年9月	実施中
4 定期借地制度の活用等に関する調査研究	1,000	573	427	自主研究	R7年10月～R8年9月	実施中
5 在宅勤務の拡大に伴う移住に関する調査研究	7,000	840	6,160	自主研究	R7年10月～R8年9月	実施中
6 タワーマンションの固定資産税制変更が不動産市場に与えた影響に関する実態調査	3,000	2,477	523	自主研究	R7年10月～R8年9月	実施中
7 治安に関する情報が都市の住宅市場に与える影響に関する実証研究	300	406	-106	自主研究	R7年10月～R8年9月	実施中
8 京都市における非居住住宅利用促進税及び特定空家等に対する措置の経済分析	700	33	667	自主研究	R7年10月～R8年9月	実施中
9 国内中古不動産の活性化検討のための研究	3,000	2,752	248	受託調査 [委託元:三井不動産(株)]	R7年8月～R7年12月	R7.12.31
(合計:9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	調査の種類	期間	完了日
1 住宅市場の経済分析(36)	7,700	7,759	-59	自主研究	R6年10月～R7年9月	R7.9.30
2 定期借地制度の活用等に関する調査研究(31)	1,000	738	262	自主研究	R6年10月～R7年9月	R7.9.30
3 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	5,000	3,836	1,164	自主研究	R5年10月～R8年4月	実施中
(合計:3件)						

附属明細書3 令和7年度調査研究事業進行状況一覧(令和5年度～令和7年度)

調査調査事業進捗状況一覧(令和5年度～令和7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6年度上期					令和6年度下期					令和7年度上期					令和7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																									★
令和7年度	1 (国) 既存住宅における部分断熱・耐震改修に関する調査																								★	
	2 (国) 建築分野における中長期的なビジョン検討に係る基礎調査																								★	
	3 (自) 住宅市場の経済分析(37)																									
	4 (自) 定期借地権事例調査(32)																									
	5 (自) 在宅勤務の拡大に伴う移住に関する調査																									
	6 (自) タワーマンションの税制変更が与えた影響																									
	7 (自) 治安に関する情報が与える影響																									
	8 (自) 京都市における特定空家等に対する措置の経済分析																									
	9 (受) 国内中古不動産の活性化検討のための研究																								★	

附属明細書4 令和7年度企画委員会開催記録

(1) 開催日

令和7年7月9日（於：ホテル ルポール麴町 アクアマリン）

(2) 議 題

1. 令和7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7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	東京大学副学長・大学総合教育研究センター長
海堀安喜	三井不動産（株）専務執行役員
井上俊之	（株）日本建築住宅センター 代表取締役会長
岩田真一郎	神奈川大学経済学部経済学科 教授
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）

藤原健二	国土交通省住宅局住宅総合整備課 企画専門官
------	-----------------------