

令和8年度事業計画

(自 令和8年4月1日 至 令和9年3月31日)

我が国経済は長く続いたデフレから脱却し、金利のある世界へと完全に移行し、賃金と物価の好循環に向けた正念場を迎えている。不動産市場においては、資材価格の高騰と深刻な労働力不足により価格高騰が一段と鮮明になっている。特に都市部では金利上昇が重なり、価格が需要者の購買能力を大幅に上回り、住宅取得の郊外化や中古住宅への需要シフトといった行動変容が加速している。また、外国人による都心部での住宅取得が影響を与えている可能性も指摘されている。反面、人口の減少、高齢化の進展により使用目的のない空き家が急増しており、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という「2つの老い」も指摘されている。

こうした構造変化が住生活の安定に及ぼす影響を分析し、新時代に即した政策を提示することが急務である。これまで新築、リフォーム時等の一時点での政策は概ね整備されてきたが、経年変化を前提にし、時間軸を内包した施策体系の整備が必要となってきた。

先ず既存住宅流通市場の活性化のため、維持管理による住宅の長寿命化、住宅ストックの循環の促進を図るとともに、マンションの長寿命化のための総合的な対策、既成住宅地の活用・再生へ取り組みの強化が必要となる。特にマンション管理に関しては、工事費高騰に伴う積立金不足等が「二つの老い」に拍車をかけており、改正区分所有法の円滑な施行により合意形成スキームを定着させていく必要がある。加えて空き家についてはその利用促進とともに、利用できない空き家の除却への支援が必要である。

誰もが安心して暮らせる多様な住まいの確保には、価格高騰の影響を強く受ける子育て世帯や若年層への支援は不可欠である。住居費負担が少子化に与える影響を検証し、セーフティネットと連動した多様な選択肢を検討する。また、単身高齢者世帯の増加への対応も必要である。

ハード面では、2050年カーボンニュートラル実現に向け、住宅ストック全体の省エネ性能の引き上げや建築物のライフサイクルカーボンの削減を図るため、省エネ・耐震性能等の付加価値が適切に評価される環境を整備する必要がある。

また、南海トラフ巨大地震の新被害想定等を踏まえ、災害対策の強化、レジリエンスの向上等を図っていく必要がある。

3月には住生活基本計画（全国計画）も見直しされ、令和8年度税制改正では住宅ローン控除の延長等が行われるが、変化する経済環境とそれに伴う住宅政策、税制等の動きに的確に対応していかななくてはならない。

まちづくりに関しては、都市のコンパクト・プラス・ネットワーク強化のため、まちなかにおける業務施設等の立地促進を図るとともに、景観や歴史的建造物等の地域資源を活かし、民間主体の持続的なまちづくりの推進のためにエリアマネジメントへの支援、担い手の育成等を強化する必要がある、

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」については更に強化していく必要がある。

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。この認識の下、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、

時宜に適した開催方法で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