

# 平成29年度事業報告

(自 平成29年4月1日 至 平成30年3月31日)

## 1. 調査研究事業

### (1) 平成29年度に新たに着手した調査研究

平成29年度において新たに着手した調査研究は13件であり、このうち3件が年度内に完了し、残る10件については平成30年度において引き続き実施することとしている。

それらの概要は以下のとおりである。(※印は平成29年度内に完了したもの)

### 1. 高齢者向け住宅の社会的費用および便益の推計手法検討調査

国土交通省住宅局安心居住推進課提案調査

サービス付き高齢者向け住宅は、平成23年度に創設されて以来、約5年が経過し、登録戸数も約22万戸と順調に増加しているが、近年、建設される場所の妥当性や医療・介護サービスとの連携不足等、整備のあり方についての課題も指摘されるようになってきている。

このため、サービス付き高齢者向け住宅の今後の効果的な整備のあり方を検討する際の参考資料とする目的で、サービス付き高齢者向け住宅を供給する場合の「費用と便益」の推計手法等に関する調査研究を行っている。

具体的には、

- ① コスト等の把握（文献調査および業界団体・事業者に対するヒアリング調査等）、
- ② 便益の把握（文献調査および便益項目、便益計測手法（代替法、消費者余剰法、ヘドニック法、コスト/ベネフィット分析等）の比較検討等）、
- ③ 費用及び便益の算定方法の検討等、

を行うとともに、それらの検討結果に基づいて、サービス付高齢者向け住宅における費用便益分析のケーススタディを行っている。

今後は、ケーススタディにより得られた問題点・課題を整理し、これからの高齢者向け住宅供給方策についての検討を行うこととしている。

なお、調査では必要に応じて、有識者等の意見やアドバイスを受けながら進めている。

## 2. 住宅市場の経済分析（平成29年度）

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、平成29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、若手研究者の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	電力広域的運営推進機構理事長
研究委員	浅田義久	日本大学経済学部教授
〃	浅見泰司	東京大学空間情報科学研究センター教授
〃	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
〃	倉橋透	獨協大学経済学部教授
〃	瀬古美喜	武蔵野大学経済学部教授
〃	瀬下博之	専修大学商学部教授
〃	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	東京大学経済学部教授
〃	八田達夫	大阪大学経済学部名誉教授
〃	森泉陽子	神奈川大学経済学部教授
〃	山鹿久木	関西学院大学 准教授
〃	山崎福寿	日本大学経済学部教授
〃	吉野直行	慶應義塾大学経済学部教授
〃	吉田二郎	ペンシルベニア州立大学経営学部助教授
〃	直井道生	慶応大学経済学部准教授
〃	隅田和人	東洋大学経済学部准教授
〃	行武憲史	日本大学経済学部准教授
〃	定行泰輔	早稲田大学環境経営研究所研究員
協力委員	田中 和	国土交通省住宅局住宅政策課 推進官
〃	豊嶋太朗	国土交通省住宅局住宅総合整備課 企画専門官
〃	立岩里生太	国土交通省住宅局住宅総合整備課 賃貸住宅対策室 室長
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
〃	原野 啓	公益財団法人日本住宅総合センター研究部主任研究員
〃	安田昌平	公益財団法人日本住宅総合センター研究部研究員

### 【研究会開催記録】

#### 第203回（平成29年6月）

- (1) 環境性能表示義務はマンションの環境性能を上げるか？～広告時の性能見える化と企業の行動変容に関する実証分析～

宮森剛

政策研究大学院大学 まちづくりプログラム

- (2) 担保価値と資金制約-東日本大震災後の企業データを用いた分析-  
植杉威一郎 一橋大学経済研究所 教授

**第204回（平成29年7月）**

- (1) Economic Valuation of Environmental Quality Using Property Auctions Data: A Structural Estimation Approach（不動産競売データを利用した環境質の経済的評価）  
星野匡郎 東京理科大学経営学部 講師
- (2) Dissatisfaction with Dwelling Environments in an Aging Society: an Empirical Analysis of the Kanto Area in Japan（高齢化社会における住環境への不満）  
石川路子 甲南大学経済学部 准教授

**第205回（平成29年10月）**

- (1) 工業等制限法による工場立地規制に関する実証研究—工業統計パネルデータを用いた横浜市臨海部における事例-  
小谷将之 日本大学経済学研究科
- (2) 過熱が続く狭小貸家建設とその抑制策  
安井洋輔 内閣府政策統括官付参事官補佐  
江尻晶彦 内閣府政策統括官付参事官付

**第206回（平成29年12月）**

- (1) 最近の米国の住宅市場混乱期における空き家・空き地問題: 市場メカニズムとランドバンク  
藤井康幸 みずほ情報総研
- (2) The asymmetric housing wealth effect on childbirth.”,Review of Economics of the Household,2017,Published online（出生率における非対称な住宅価格の効果）  
直井道生 慶応大学経済学部准教授

**第207回（平成30年2月）**

- (1) Demographic Change and Housing Vacancy in Japan（日本における人口動態と空き家）  
渡邊正太郎 森トラスト株式会社
- (2) The Expanding Empire and Spatial Distribution of Economic Activities: The Case of Japan's Colonization of Korea during the Pre-war Period（帝国主義の拡大と経済活動の空間的分布）  
中島賢太郎 一橋大学イノベーション研究センター 准教授

**第208回（平成30年3月）**

- (1) 少子高齢化社会における人口移動の停滞  
唐渡広志 富山大学経済学部 教授  
山鹿久木 関西学院大学経済学部 教授
- (2) 長期未着手都市計画道路が建物更新に与える影響～長崎市を事例として～  
片山稔夫 政策研究大学院大学 まちづくりプログラム

### 3. 木造住宅密集地域解消対策の評価 ～ 京都市の取り組み

自主研究

木造住宅密集地域の解消は多くの自治体にとって長年の課題であるが、いわゆる木密と呼ばれる地域には、接道不良、敷地狭小、建物老朽、権利関係輻輳等の深刻な悪条件が重層的に存在しているため、道路拡幅のための用地買収を伴うような面的な再開発は、合意形成や権利調整に長大な時間を必要とし、計画が一向に進捗しないのが現状である。

ところで、京都市は、随所に歴史的に貴重な景観を有しているため、木密地域解消にあっても従来型の面的再開発が困難である。そこで、京都市では、接道義務の緩和として「3項道路指定」や「6項道路指定」を行い、通り抜けできない細街路（幅員4m未満の道路）に関しては緊急避難路の整備、間口の拡張等を行う細街路対策に力を入れている。また、細街路を「歴史細街路」「一般細街路」「特定防災細街路」に3分類し、それぞれの細街路に適した対策を行っている。

このような京都市が進めている接道義務緩和手法は、住民の自主的な建て替えを促し、地域の建物の耐震性、耐火性を高める方法としてきわめて現実的な方法であると考えられることから、これらの対策の効果を定量的に評価することを目的とした研究を行っている。

具体的には、物件価格（アットホーム株式会社の登録物件のポイントデータ）と道路データとをマッチングさせ、前面道路の状態による価格変化をヘドニックアプローチにより分析し、細街路の外部性を推定することとしている。

平成29年度においては、昨年6月に京都市にヒアリングを行い、細街路対策に関する木密地域のデータ整備を調査するとともに、「3項道路指定」を行った地域を現地調査した。

現在、アットホーム株式会社と登録物件データの抽出方法を検討中であり、今後、それらと京都市のデータと合わせて分析を進めていく予定である。

なお、本調査は宅間文夫・明海大学准教授との共同研究として行っている。

### 4. 被災地域と非被災地域の災害リスクに対する反応に関する研究

自主研究

近年、大地震や台風による水害等、大きな被害を伴う災害が多発し、様々な災害リスクが再認識されているが、各自治体においてもハード面の施策のほかにソフト面の施策に力を入れ、ハザードマップの公表など災害リスクの周知徹底につとめている。

しかしながら、ハザードマップ等の客観的なリスクと、人々が実際に認識する主観的リスクの間にはバイアスがあるといわれており、これら客観的なリスク情報が人々の実際に認識する主観的リスクに影響しなければ、人々は最適な行動をとるとは限らず、災害リスクの公表の効果も望めないことになる。そのような場合には、ハザードマップ等の周知方法の再検討も含め、なんらかの対策を講ずることが必要であろう。

本調査は、客観的リスクと主観的リスクの関係を整理し、客観的リスクに対する人々の行動を分析することにより、ハザードマップ等の公表が、耐震補強や建替え、地震保険加入等、人々の防災対策行動にどのように影響するかを検証することを目的として行っている。

平成 29 年度においては、慶應義塾大学の日本家計パネル調査(JHPS/KHPS)、大阪大学グローバルCOEの「くらしと好みの満足度」調査を基に、田村輝之氏・慶應義塾大学先端研究センター特任助教にアンケートの設計等についてヒアリングを行い、アンケートの質問項目を作成した。

今後、先行研究をまとめるとともに、アンケート調査を実施し、その結果を基に、統計分析を行っていくことにしている。とくに、被災地域と非被災地域とでは災害に関する情報量に差があるため、客観的リスクに対する反応が異なる可能性があることから、被災地域と非被災地域の災害リスクに対するそれぞれの反応についてまとめる予定である。

なお、本調査は直井道生・慶應義塾大学准教授との共同研究として行っている。

## 5. 民間賃貸住宅の供給実態に関する調査研究 ～ 供給主体・事業者関与の実態を中心に

自主研究

最近、需要があまり見込めない地域において、民間賃貸住宅の過剰な建設が行われているという指摘があり、日銀も様々な形で懸念を表明しているが、これが将来の空き家の増加要因になるとすれば住宅政策の観点からも大いに問題であろう。

このような民間賃貸住宅の供給増加の背景には、建設業を主たる事業とするサブリース業者等の勧誘により、市街化区域内農地所有者が相続税対策のために賃貸アパートを建設する事例が多いといわれているが、その実態は必ずしも明らかではない。

本調査は、そのような民間賃貸住宅の供給の実態及び問題点等を把握することを目的として実施している。

具体的には、「住宅・土地統計調査」等の統計を用いて民間賃貸住宅の立地状況を分析し、アンケートの調査対象として適したエリアを選定したうえ、

- ① 民間賃貸住宅の立地状況分析（駅からの距離、棟・戸数、住戸規模等、民間賃貸住宅の供給実態等）
- ② 民間賃貸住宅オーナーへのアンケート調査（民間賃貸住宅の供給主体、供給目的等）
- ③ 住宅関連事業者へのヒアリング調査（民間賃貸住宅の供給手法、供給実績、今後の意向等）

等を行うこととしており、現在、調査エリアの選定とアンケート調査の設計を進めている。

なお、本調査は太田秀也・麗澤大学特任教授との共同研究として行っている。

## 6. 郊外住宅団地の再生に向けた整備手法のあり方に関する調査（※）

国土交通省住宅局市街地建築課提案調査

かつての大都市への人口集中期にそれを吸収する役割を担ってきた郊外住宅団地は、現在では、空き地・空き家の増加や土地利用需要との乖離の課題が顕在化しており、今後は、空き地・空き家を積極的に活用した社会福祉施設・生活利便施設の建設や、宅地の緑地化、農地への転換、個々の画地規模の拡大等によって地域の活力の維持と新たな魅力を創出するこ

とが求められている。

本調査では、土地の集約化や交換分合、限られた人数での維持管理等を可能とする簡易な仕組み、既存の交通インフラを含めた地域内移動ネットワークの再構築等について、現在の課題の抽出と整理を行った。主な研究作業は以下のとおりである。

#### ① 関係者ヒアリング

広島市担当者、宮本茂氏（公益社団法人中国地方総合研究センター主席研究員）、大月敏雄氏（東京大学大学院教授）、中西正彦氏（横浜市立大学国際総合科学部准教授）、間野博氏（福島大学客員教授）にヒアリングを行い、郊外住宅団地の調査研究の方向性や、今後の郊外住宅団地のあり方をまとめた。

#### ② 現地視察および先進事例の調査

問題を抱えている広島市内の 14 団地について、その現状を視察し、空き家・空き地の実態、傾斜地等の各団地の特徴に起因する問題点等を調査するとともに、それらの団地における各自治会、社会福祉協議会等にヒアリングを行い、空き家・空き地等を活用した住民のコミュニティスペースの確保・運営、相続や法律についての相談会開催等の実態を把握し、団地の中心的な担い手としての取り組み事例をとりまとめた。

#### ③ 郊外住宅団地の再生上の問題点整理

前記の調査結果を踏まえ、①公共交通サービスの削減や廃止、団地内のスーパーの撤退、医療福祉施設の不足等、コミュニティサービスの低下が高齢者にとって深刻な問題となっていること、②空き家・空き地の増加により、防犯性や防災性の低下、家屋の劣化・崩壊など住環境の質の低下がみられること、さらには、③通勤や日常生活上の利便性の低さ、子育て施設の維持困難性等から若年層が流出していること等の問題点を整理した。

## 7. 住宅等の構法等の変遷に関する歴史的研究（※）

国土交通省住宅局建築指導課提案調査

人口減少という社会構造の新たな局面を迎える中で、空き家等の既存ストックをレストランやホテル等へと用途変更し、地域の新たな魅力を創り出していくことは、地方創生を進めるうえでも重要と考えられる。

また、近年、古民家や町家、近代洋館などの歴史的価値を有する住宅・建築物の活用に対するニーズが高まっている状況にあるが、他方、こうした住宅・建築物は、建築年代や地域によりその構法等が異なるため、今後、保存・活用を図っていく際には、それぞれの歴史的な特徴や重要性を踏まえて実施する必要がある。

本調査は、これら歴史的価値を有する住宅・建築物についてその特徴を踏まえた活用を促進するため、建築年代や地域による住宅・建築物の構法等の変遷を整理することを目的として行ったものである。とくに、明治期には海外から様々な技術・文化が持ち込まれ、構法等に大きく影響を及ぼしたことから、明治期を中心として、当時の建築家や建築史家にも着目しつつ、研究を進めた。

具体的には大学、省庁、研究機関等が保有する資料及び文献を収集、整理するとともに、建築に関する専門家（大学教授、建築家等）へのヒアリング等を行って得た情報を整理し、

①建築年代や地域による住宅・建築物の構法等の変遷、②明治期の近代化が建築物の構法等に対して与えた影響を中心に取りまとめを行った。

なお、本調査は、森美術館が主催する「建築の日本展：その遺伝子のもたらすもの」とも連携して実施しており、研究成果は同展示会における出版書籍として、本年5月に刊行する予定である。

## 8. 金融・税制を中心とした我が国の住宅政策の歴史的研究(クロニクル&データ 2018 への更新)

自主研究

当センターでは、これまで複数年にわたり「金融・税制を中心とした住宅政策の歴史的研究」を実施してきたが、平成28年度にはその研究成果を『日本の住宅政策～クロニクル&データ 2017』として制作し、販売したところである。

平成29年度においては、この更新版として制作予定の『クロニクル&データ 2018』の内容の充実、操作性の向上等を目的として、以下の作業を行っている。

### (1) 2017年版データベースの見直し

- ① 金融、税制、住宅政策、宅地政策、都市計画等のテーマごとに掲載しているデータ量に大きなバラつきがあるため、極端に少ないものについては他の項目と併合し、極端に多いものは項目を分離する等により、バラつきの解消を図る。
- ② 複数のテーマにわたって掲載されている同一内容のデータについて、その記述等の整合性の確保を図る。
- ③ 2017年版の制作後に行われた税制改正等、新年度分のデータを追加する。

### (2) 住宅政策を中心としたデータベース内容の拡充

2017年版では必ずしも十分ではなかった住宅政策の分野を充実させるとともに、金融、税制関連の過去の資料を追加する。

### (3) 拡張性の向上等に向けたシステム改編

USBメモリー等に記憶させたデータベースのマクロ・プログラム設定の見直し、データの格納位置情報である「Path」をすべて記号化する等、データ量の増加に対応した拡張性の向上、操作上の安全性確保に向けたシステム改編処理を行う。

## 9. 定期借地権事例調査 (24)

自主研究

定期借地権制度を活用した分譲住宅供給事業について、物件の概要を事業者ホームページ等の公開情報から収集し、それらを整理してデータベースを作成した。このデータベースは、速報性の確保と利用者の利便性向上のため、前期分と通年度分の調査結果について当センターのホームページ上で公表している。なお、平成29年度前期における概要は以下のとおり。

### (1) 戸建て住宅

戸建て住宅の収集事例数は、33件58区画であり、都道府県別にみると、第1位は愛知県の

49区画、第2位は大阪府の5区画、次いで静岡県 of 3区画であり、収集された事例の約8割強が愛知県であった。また、敷地面積については、200㎡を超える事例が33件中4件と全体の12%となっており、前年度同期（26%）よりも低下している。なお、敷地面積の大きい物件のシェアは平成23年度以降減少傾向にある。

## （2）マンション

マンションの収集事例数は9件369戸である。前年度同期の6件386戸と比較すると、1件あたり戸数が約64戸から41戸となり、小規模化している。都道府県別マンション発売戸数は、第1位が東京都の139戸、第2位が大阪府の136戸、第3位が愛知県の49戸となっており、東京都と大阪府で74%を占める。

今回の集計対象物件の専有面積は最低でも71.5㎡で、平均は93.7㎡である。東京都や大阪府といった大都市で供給されたことを考えると、専有面積が広い物件が多い。

また、公益財団法人東日本不動産流通機構から提供を受けたデータを中心に、定期借地権付分譲物件（マンション）の既存住宅市場における現状について整理した。その結果、現在、既存住宅市場に供給されている定期借地権付分譲物件は、利便性が高い地域に立地し、専有面積の大きな物件であること、築後年数が同じ場合、定期借地権付分譲物件は所有権分譲物件に比較して価格の下落幅が大きいこと等が示された。

## 10. 新築住宅と既存住宅に対する住宅税制の相違に関する調査研究

自主研究

近時、「既存住宅性能表示制度」や「インスペクションの重要事項説明への追加」等、様々な既存住宅流通活性化方策が実施されている。これらは既存住宅市場における「情報の非対称性」の是正を目指しているが、既存住宅市場の低迷は必ずしもそれだけが原因で生じているわけではないと考えられる。

平成23年度に当センターが自主研究として実施した「旧住宅金融公庫融資と中古住宅市場に関する調査研究」においては、旧住宅金融公庫融資が既存住宅流通市場に対して差別的であったことが検証されている。

このような新築住宅供給を優先する政策的スタンスは、住宅税制においても同様であったと考えられる。例えば、住宅ローン減税は、既存住宅に対する適用要件として築後経過年数要件を設定しているが、これが既存住宅市場に歪みを生じさせていた可能性は高い。

しかしながら、具体的な住宅税制特例において、新築住宅と既存住宅との間で、どのような差異が、どのような議論の下に、何時から導入されたのかを時系列的に整理した資料は存在しない。

そのため、①登録免許税、②不動産取得税、③住宅取得等資金贈与特例、④住宅ローン減税制度、⑤居住用財産の買換え特例を対象に、新築住宅と既存住宅の適用要件の差違およびその改正経緯等を調査・整理することを目的とした研究を実施している。

なお、税制改正の根拠条文の収集・整理だけでなく、税制改正当時の議論やその背景に関する資料の収集も行っている。



## 11. インバウンド投資と不動産価格に関する調査研究(※) (受託調査)

委託者：日本大学経済学部

アジアは世界の成長センターといわれており、アジア経済との結びつきを通じて日本経済の成長促進を図ろうとする試みが広がりつつある。この試みは、製造業、サービス業だけでなく、不動産業においても同様である。

こうした状況にあって、国や都市ごとに商習慣や法律制度の相違がもたらす不動産市場の多様性を「市場の成熟度」として捉え、人口構造等の長期的な要因も踏まえて、アジア地域における不動産市場の現状と将来像について調査研究することは、不動産業のビジネス環境改善に資すると考えられる。また、世界の投資家や不動産業者が、アジアの不動産市場の中長期的な見通しを共通認識として持つことは、不動産バブルのような大きな価格変動を発生させないという効果も期待できる。

本調査研究では、アジアを含む世界 46 カ国の不動産価格を含むマクロデータの収集（期間は 2004 年～2016 年）とそれに基づくデータベースの作成を行った。

なお、不動産市場の多様性については、国際的コンサルティング企業ジョーンズ・ラング・ラサールが実施している「グローバル不動産透明度調査」の指標を利用している。

## 12. 米国の既存住宅流通市場の現状と新展開に関する調査研究 (受託調査)

委託者：(一社) 不動産流通経営協会

近年、米国の既存住宅流通市場においては、従来から全米リアルター協会（NAR）が運営していた業者間情報交換システム（MLS）に加え、一般公開型の物件情報提供サイト、いわゆる「ポータルサイト」が急速にそのシェアを拡大させる等、大きな変化が起っている。

その形態も、情報提供と仲介業務を兼営するポータルサイト（Redfin）や、消費者が直接リスティングを行えるポータルサイト（FSBO）が登場する等、多様化しており、さらに、かつて業者間での情報交換に限られていた MLS も、最近では、一般需要者向けの情報提供を行っているといわれている。

本調査は、これらのポータルサイトの競合や統合が米国の流通市場にどのような変革をもたらすかを分析し、今後のわが国の既存住宅市場に関する示唆を得ることを目的として行っているものである。

調査対象地域は、カリフォルニア州（ロサンゼルス市）及びニューヨーク州（ニューヨーク市）とし、主な調査項目は以下のとおりである。

### (1) MLS やポータルサイトの最新動向

NAR の MLS の現状を再調査するとともに、他のポータルサイトとの連携、MRIS の新システムを含む新たな動向等を調査する。

### (2) 米国仲介業者の新たなビジネス展開

リアルター大学（シカゴ）等による流通業の将来ビジョンや各種講習プログラム・資格における他業種との連携課題等を調査し、米国流通業者による日々の対応や、今後目指している新たな方向性等を調査する。

### (3) フォークロージャー物件の流通実態

住宅ローン滞納により金融機関等に差し押さえられたフォークロージャー物件（差押さえ物件）に関し、流通のボリューム、価格、取引の流れの実態等を調査する。

### (4) 既存住宅取引に係る費用

米国の既存住宅取引に登場するインスペクション、エスクロー等の各業者の役割及び報酬、依頼者の負担の実態等を調査する。

### (5) 既存住宅取引に係る公租公課

既存住宅の取引時に課税される不動産移転税や登記料、抵当権設定税、売上税等について、納税義務者、課税主体、税負担軽減特例等を調査する。

なお、本調査は、米国の既存文献やウェブからの情報を収集するとともに、日米不動産協力機構（JARECO）、NAR 加盟の現地事業者等の協力者を得ながら進めている。

## 13. 良好な住宅ストック形成に必要な新規住宅供給量に関する調査研究（I）（受託調査）

委託者：三井不動産㈱企画調査部

少子・高齢化に伴う人口・世帯数の減少傾向が顕著になる中、住宅は量の確保から質の確保・向上が求められる時代になっているが、国土交通省の推計によれば、現に人が居住している約 5,200 万戸の住宅ストックの中には耐震性に問題ありとされるものが約 900 万戸存在しており、また、耐震性の劣悪な住宅以外にも、省エネ性能とバリアフリー性能のいずれも備えていない住宅が約 2,200 万戸あることが指摘されている。

これら耐震性の確保を含む住宅性能の向上は新築住宅については比較的实现しやすいものの、既存住宅についてはリフォームだけで対応するのには自ずと限界があり、やはり、建て替えによる新規供給を一定数確保することで実現していかざるを得ない。

そこで、今後概ね 20 年間で対象として、良好な住宅ストック形成に必要な新規住宅供給量に関する推計を行っている。

本調査は、第Ⅰ期（平成 30 年 3 月～6 月）、第Ⅱ期（平成 30 年 7 月～9 月）に分けて行う。

平成 29 年度事業である第Ⅰ期は、住宅・土地統計調査の最新値をもとに、建築時期別・属性別のストックに関するコンディションを分析し、概ね 20 年間で建替えの対象となりうる住戸数を推計することとしている。

## (2) 前年度から繰り越した調査研究

前年度より繰り越していた8件の調査研究事業を引き続き実施し、うち7件を完了させた。それらの概要は以下のとおりである。(※印は平成29年度内に完了したもの)

### 1. 空き家実態把握に向けた各種情報の利用可能性の検討調査 (※)

国土交通省住宅局住宅政策課提案調査

空き家対策の推進には、まず空き家の存在を把握することが大前提となるが、外観目視を中心とした現状の調査手法では自ずと限界がある。

そのため、より効率的で汎用性の高い空き家の判定手法の開発に向けて、住民基本台帳や水道使用情報等の「行政情報」、電気関連情報等の「民間情報」から空き家の存在を発見する手法の実現可能性や課題について検討を行った。

その結果、水道使用情報等「行政情報」については、その提供までに時間を要するものが多く、取得の難易度やデータ加工の容易性等について再検討が必要であること、また、電気・ガス使用情報等の「民間情報」については、個人情報保護の観点もあって、取得可能なデータがごく一部のものに限定されていることが判明し、それらの情報種別ごとに取得できない理由や根拠を整理した結果を取りまとめた。

### 2. 東日本大震災が不動産市場に与えた影響に関する調査 (Ⅲ) (※)

自主研究

本調査は、震災前後における不動産市場の変化を捉えることによって、東日本大震災が人々に与えたリスクに対する認識の変化を定量的に検証することを目的として実施したものである。

東日本大震災の前後に取引された住宅の価格と賃貸住宅の家賃へのリスクの影響の変化を比較し、両者の間におけるリスク認識度の違いについて検証を行った結果、中古住宅市場、賃貸住宅市場のいずれにおいても、震災後には危険な地域ほど価格が上昇していることが明らかになった。このことは、震災前では、危険な地域において震災リスクを過大に評価していたが、実際に震災が起こったことにより、震災リスクを下方に修正した可能性があることを示唆するものと考えられる。

なお、本調査研究は、当センター研究部と川口大司・東京大学大学院教授および、直井道生・慶應義塾大学准教授と共同研究として行った。

### 3. 住宅市場の経済分析 (平成28年度) (※)

自主研究

経済学者を中心に構成されている住宅経済研究会において、平成28年度(事業期間:平成28年10月~29年9月)は、計6回にわたり各種の研究成果の報告・発表、討論を行う

とともに、そこで発表された研究論文および各界の研究者による特別論文を季刊「住宅土地経済」の誌上で公開した。

#### 4. 中古住宅取引における媒介契約と取引価格に関する調査研究

自主研究

都内マンションを過去 10 年以内に売却したことのある個人を対象として Web アンケート調査を実施し、売却した住宅属性、世帯属性、売却時の媒介契約等に関する回答を得た。

現在、それらのデータを分析し、媒介契約の種類が取引価格にどのような影響を及ぼしているのか、どのような世帯属性が媒介契約の選択に影響を及ぼしているのかについて分析を行っている。

#### 5. 金融・税制を中心とした住宅政策の歴史的研究（フォローアップ調査）（※）

自主研究

本調査は複数年にわたり実施しているが、平成 28 年度調査では、既に販売している『クロニクル&データ 2017』の改訂版作成に必要な資料・データの追加および加筆・修正を行った。

また、データベースの操作上の利便性をいっそう高めるため、検索した年表だけを別のエクセルファイルとしてデスクトップ等へ書き出す機能を新たに追加した。

#### 6. 定期借地権事例調査（23）（※）

自主研究

定期借地権の設定された分譲物件についての物件概要、価格等に関する事項を事業者ホームページ等の公開情報から収集してデータベース化し、平成 28 年度分の集計として公表した。

#### 7. 中古住宅の建物価格評価制度に関する調査研究（※）

自主研究

木造戸建て住宅の建物価格について、公益財団法人不動産流通推進センターの「価格査定マニュアル」による査定価格と、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の開発した査定システム（JAREA-HAS）による査定価格、および取引事例の建物価格（取引総額から土地の鑑定評価額を控除したもの）の 3 種類を比較して、築年数の経過と建物価格との関係についての分析を行った。

分析の結果、JAREA-HAS による査定価格は、築後経過年数による価格下落の推移を従来

よりも正確に査定していることが確認されたが、査定価格と取引事例価格との乖離がみられる等、いわゆる「新築プレミアム」の存在を推測させるものであった。

## 8. 既存住宅の省エネ性向上促進の実態に関する調査（Ⅱ）（※）

自 主 研 究

近年、既存住宅の温熱環境の改善・省エネルギー化を推進するための基準等の整備、制度の創設等が進んでいるものの、既存住宅の温熱環境・エネルギー性能の実態及び性能を改善する方策等の情報の整備、提供はいまだに不十分である。

こうした状況を踏まえ、本調査では、既存住宅のうち非木造の集合住宅（マンション）を対象に、省エネ性能向上に関連する施策等（制度・基準等）を整理するとともに、既存住宅リフォームにおける断熱構工法及び省エネ設備等に係る対応状況を住宅事業者への事例調査を通じて入手し、実施に困難が伴うといわれる共用部の改修促進のための技術的及び運用上の留意事項や課題等についての報告書を取りまとめた。

## 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。

平成29年度においては、不動産市場の現状と見通しについて、それぞれ専門分野からの講師を招き、以下のとおりのセミナーを実施するとともに、講演要旨を当センターホームページ上で公開した。

#### 第101回 (平成29年11月24日開催)

- 講演テーマ: 既存住宅は最初の選択肢になるのか—住宅状況調査、安心R住宅 etc  
潮目の変化を事業成長につなげる方法
- 演 題: 既存住宅流通の促進に向けた安心できる取引環境整備の取組み
- 講 師: 国土交通省 土地・建設産業局 不動産課課長補佐 角谷 大介 氏
- 演 題: 住宅政策と消費者変化を活用した既存住宅の最新集客戦略
- 講 師: 株式会社リクルート住まいカンパニー SUUMO 編集長 池本 洋一 氏
- 参加人員: 150名
- 開催場所: 千代田区平河町 都道府県会館 101 大会議室

#### 第102回 (平成30年3月9日開催)

- 講演テーマ: 2018年不動産・住宅市場の最新動向—事業環境の大転換は起こるか
- 講 師: みずほ証券株式会社 市場情報戦略部上級研究員 石澤 卓志 氏
- 参加人員: 155名
- 開催場所: 千代田区五番町 AP市ヶ谷 8Aルーム

### (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（定期借地調査）の公開、調査研究活動報告等の情報を更新し公開した。

### 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。

平成29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

- ① 住宅資産を活用した金融手法に関する調査 平成29年 11月

#### (2) 単行本

- 米国連邦所得税に関するキャピタル・ゲイン特例弁護論 平成29年 6月

#### (3) 定期刊行物

季刊「住宅土地経済」 No.104(春季号) 平成29年 4月

- 持続可能な都市づくりへの簡易アセスメント 原科 幸彦
- 環境不動産の特性と取引価格との関係 吉田二郎・杉浦綾子
- 住宅価格の変化と出生行動 水谷 徳子
- 住宅市場に内在する不確実性の費用 定行 泰甫

同 上 No.105号(夏季号) 平成29年 7月

- 人口減少時代におけるコンパクト・シティと生活の質 井出 多加子
- 保育所アクセスと母親の希望就業 河端 瑞貴
- 相続が不動産市場に及ぼす影響の実証分析 植杉威一郎・清水千弘
- 借地借家法による空き家期間と機会費用の推定 水田 岳志  
鈴木雅智・浅見泰司

同 上 No.106(秋季号) 平成29年 10月

- 証券化と不動産市場の変化 植松 丘
- 日本のマンション市場におけるインフレとバブル 永易 淳
- 中途解約可能な賃貸借契約の賃料期間構造 吉田二郎・瀬古美喜
- パソコン対応型資料集『日本の住宅政策クロニクル&データ2017』 隅田和人  
クロニクル&データ事務局

同 上 No.107(冬季号) 平成30年 1月

- (座談会) 空き家・空き地問題について 浅見泰司・上田真一  
山口敏彦・山崎福寿
- 担保価値と資金制約 内田浩史・宮川大介・植  
杉威一郎・小野有人・  
細野薫
- 環境性能表示義務はマンションの環境性能を上げるか? 宮森 剛

## 4. 関連事業

平成 29 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 平成29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 平成29年度企画委員会開催記録

資料 1 - 1

平成29年度において新たに着手した調査研究事業

平成30年3月31日現在

調査研究の名称	予算額 (千円)	既支出額 (千円)	未支出額 (千円)	調査の種別 (再委託先)	実施(予定)期間	完了日
<b>I 居住水準・居住実態に関する調査研究</b>						
1 高齢者向け住宅の社会的費用及び便益の推計手法検討調査	5,000	1,502	3,498	国土交通省提案調査 (株式会社空間研究所)	H29.8.15 ～H30.3.31	実施中
<b>III 住宅・宅地市場および価格に関する調査研究</b>						
2 住宅市場の経済分析(29)	7,700	0	7,700	自主研究	H29.10.1 ～H30.9.30	実施中
3 木造住宅密集集地域解消対策の評価～京都市の取組み	2,500	89	2,411	自主研究	H29.8.3 ～H30.7.31	実施中
4 被災地域と非被災地域の災害リスクに対する反応に関する調査研究	4,000	0	4,000	自主研究	H29.8.3 ～H30.7.31	実施中
5 民間賃貸住宅の供給実態に関する調査研究 ～供給主体・事業者関与の実態	3,500	0	3,500	自主研究	H30.3.26 ～H30.9.30	実施中
<b>IV 住宅・宅地供給に関する調査研究</b>						
6 郊外住宅団地の再生に向けた整備手法のあり方に関する調査研究	5,000	5,000	0	国土交通省提案調査 (株式会社計画研究所)	H29.9.4 ～H30.3.31	H30.3.22
<b>V 住宅・土地並びに都市政策に関する歴史的研究並びに国際比較研究</b>						
7 住宅等の構造等の変遷に関する歴史的研究	5,000	5,000	0	国土交通省提案調査 (森ビル株式会社)	H29.9.1 ～H30.3.31	H30.3.26
8 金融・税制を中心としたわが国の住宅政策の歴史的研究 (クロニクル&データ2018年度版)	1,000	0	1,000	自主研究	H30.2.1 ～H30.6.30	実施中
<b>VI 都市再開発、その他土地・住宅等に関する調査研究</b>						
9 定期借地制度の活用等に関する調査研究(24)	1,000	200	800	自主研究	H29.10.1 ～H30.9.30	実施中
10 新築住宅と既存住宅に対する住宅税制の相違と変遷に関する調査	2,000	0	2,000	自主研究	H30.2.15 ～H30.12.31	実施中
(合計: 10件)						
						(実施: 10件 完了: 2件)

## 平成29年度において新たに着手した調査研究事業(受託研究)

平成30年3月31日現在

調査研究の名称	予算額 (千円)	既支出額 (千円)	未支出額 (千円)	調査研究の委託者	実施(予定)期間	完了日
<b>VII 受託研究事業</b>						
1 インバウンド投資と不動産価格に関する調査研究	1,000	900	0	日本大学経済学部	H30.1.26 ～H30.3.14	H30.3.15
2 米国の既存住宅流通市場の現状および新展開に関する調査研究	7,560	2	7,558	(一社)不動産流通経営協会	H30.2.19 ～H30.6.29	実施中
3 良好な住宅ストック形成に必要な新規住宅供給量に関する調査研究(I)	3,240	2	3,238	三井不動産㈱企画調査部	H30.3.29 ～H30.6.30	実施中
(合計 : 3件)	11,800	904	10,796		(実施:3件 完了:1件)	

資料2

前年度から繰り越した調査研究事業

平成30年3月31日現在

調査研究の名称	予算額 (千円)	既支出額 (千円)	未支出額 (千円)	調査の種類別 (再委託先)	実施(予定)期間	完了日
<b>Ⅲ 住宅・宅地市場および価格に関する調査研究</b>						
1 空き家実態把握に向けた各種情報の利用可能性の検討調査	5,000	5,000	0	国土交通省提案調査 (ランドブレイン㈱)	H28.8.1 ～H29.6.30	H29.9.27
2 東日本大震災が不動産市場に与えた影響に関する調査研究(Ⅲ)	2,000	720	0	自主研究	H28.8.15 ～H29.7.31	H30.3.1
3 住宅市場の経済分析(28)	7,700	6,582	0	自主研究	H28.10.1 ～H29.9.30	H29.9.30
4 中古住宅取引における媒介契約と取引価格に関する調査研究(Ⅱ)	3,000	4	2,996	自主研究	H27.3.1 ～H27.9.30	実施中
<b>Ⅴ 住宅・土地及び都市政策に関する歴史的研究並びに国際比較研究</b>						
5 金融・税制を中心としたわが国の住宅政策の歴史的研究 (フォローアップ調査)	4,000	3,463	0	自主研究	H29.3.15. ～H30.3.31	H30.3.31
<b>Ⅵ 都市再開発、その他土地・住宅等に関する調査研究</b>						
6 定期借地制度の活用等に関する調査研究(23)	1,000	679	0	自主研究	H28.10.1 ～H29.9.30	H29.9.30
7 中古住宅の建物価格査定システムに関する調査研究	3,500	692	0	自主研究	H28.9.1 ～H29.6.30	H29.9.1
8 既存住宅の省エネ性能向上促進の実態に関する調査(Ⅱ)	4,000	4,000	0	自主研究	H28.3.1 ～H28.10.31	H30.3.27
		30,200	21,140	2,996	(実施:8件 完了:7件)	
		(合計:8件)				

附属明細書3 平成28年度企画委員会開催記録

第51回企画委員会 (平成29年7月10日 於：グラントアーク半蔵門3階ガーネット)

(1) 議 題

1. 平成29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. 平成29年度センター自主研究事業等について  
(原案どおり承認)

(2) 出席者

企画委員	金本 良嗣 (委員長)	電力広域的運営推進機構理事長
	八田 達夫	公益財団法人アジア成長研究所所長
	川本正一郎	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	豊嶋 太朗	国土交通省住宅局住宅総合整備課企画専門官
出席理事	風岡 典之	代表理事理事長
	道村 聰	業務執行理事常務理事