

平成29年度事業計画

(自 平成 29 年 4 月 1 日 至 平成 30 年 3 月 31 日)

当センターは、本年3月をもって設立40年の節目を迎えることとなった。昭和52年の設立以来、「住宅・宅地に関する調査研究を通じ、首都圏をはじめとする大都市地域における良好な市街地形成と国民の住生活向上に資する」との設立趣旨に基づき、毎年度、国土交通省住宅局等の提案による政策立案のための調査研究事業や、当センター独自の視点と問題意識による自主研究事業を実施してきた一方、住宅・都市問題を専門領域とする研究者による「住宅経済研究会」の運営、各種情報を広く一般に提供する「住宅・不動産セミナー」の開催等の広範な活動を行ってきた。

いま改めて振り返ってみて、当センター設立以来の40年間でわが国の住宅問題の様相が大きく変化したことを実感している。かつては、大都市圏への人口流入と継続的な地価上昇に起因する住宅難に対し新規供給で対処することが住宅政策の主眼であった。しかし、現在では、人口・世帯数の減少傾向、高齢化の進展、環境問題への意識の高まり等の様々な要因により、「新規供給重視から良質なストックの形成、維持」へと住宅政策の方向が転換しつつある。

例えば、昨年度からスタートした新しい「住生活基本計画（全国計画）」においては、「住宅循環システムの構築」が柱の一つとして掲げられ、住宅取得後の適切な管理やリフォームによって住宅の質を維持しつつ、価値ある資産として中古住宅流通市場で円滑に流通させ、次の世代に承継していく「新たな流れ」を創出するとの考え方が示されている。そして、昨年度において、インスペクション（建物状況調査）の活用促進を目的とした宅地建物取引業法の改正が行われるとともに、住宅ストック循環支援事業の予算措置が講じられるなど中古住宅流通市場活性化のための施策が着実に進められている。また、これらに先んじて税制面においては、宅地建物取引業者が中古住宅を買取り、住宅性能の向上を図る一定の改修工事を行って再販売する、いわゆるリノベーション住宅の取得に係る登録免許税の優遇措置等も講じられたところである。

折しも、最近の業界誌の報道によれば、平成28年中に首都圏において成約した中古マンションの戸数は、同時期に販売された新築マンションの戸数を上回ったとのことである。この傾向が、今後、常態化するかどうかは未知数であるが、少なくとも首都圏のマンション市場に限ってみれば、新築と中古の取引件数が逆転したわけである。新築にこだわらないという住宅需要者の意識の変化とも相まって、中古住宅は、もはや新築住宅の代替品ではなく、むしろ、立地によっては新築住宅よりも魅力ある資産となっていると言える。中古住宅流通市場の整備は、今後、一層その重要性を増していくであろう。

以上の基本的認識の下、本年度においても、新たな住宅政策の基本理念に対応した調査研究をはじめ住宅・宅地問題に関する調査研究活動を積極的に推進するとともに、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

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。

また、前年度より繰り越された研究プロジェクトの早期完了を目指すとともに、住宅需給メカニズムに関する経済分析、各種の施策が住宅市場や住宅投資に与える効果の実証分析等を中心とした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。

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、広く一般に公開した「住宅・不動産セミナー」等の啓発活動を実施する。

また、過去の研究成果物を電子化するとともに、それらを当センターのホームページ上で広く公開す

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、調査研究レポート等を印刷物として刊行するとともに、定期刊行物として「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受託について、当センターの設立趣旨にそって選別した上、積極的に実施する。

以 上