

19年度国土交通省技術研究補助金による
「住宅不動産価値評価と価値増殖技法」研究会

1. 研究テーマ

2006年から施行された住生活基本法時代の背景となる制度が、住宅債権の証券化（MBS）である。MBSが米国で発生したサブプライムローン事故を発生しないようにするには、

- (1) 住宅は年を追って資産価値が高くなるような都市熟成が実現できる住宅地経営
- (2) 住宅ローン絶対額を引き下げるとのリースホールドによる住宅地経営
- (3) 費用対効用を高めるために相違する需要者をサブマーケットとした住宅地経営（CID）
- (4) 営業費用を縮小するリレイションセールス 等

欧米の優れた住宅経営のシステム（CC&Rs）を、住宅地開発及び住宅地経営に採用する必要がある。

2. 研究の対象

福田首相による「200年住宅」の思想は、住宅建設計画時代のスクラップアンドビルドの政策から、その時代の文明に適合した生活に対応したりモデリングを繰り返すことで、住宅ストックを使い続けることを示唆するものである。

そのためには、日本の都市の住宅地の構成として、これまでは土地の高層高密度化を促進するあまり、破壊してしまった大都市の豊かな邸宅地の形成と勤労者階層のための豊かな共同住宅地の熟成を図るために、ハード及びソフト両面の開発が急がれる。前者の取り組みとしては、市街化区域内農地を低層低密度の邸宅地や緑農住宅地として開発することにより、都市の緑の健全管理と優れた住宅地の形成を図る。また、後者の取り組みとしては、共同住宅のリモデリングと一体化した住宅団地の管理システムとして、環境改善できない区分所有法の前面見直しと、日本的なコンドミニウム法による住宅地管理手法の導入に取り組む。

3. 研究の実施と効用

これまで7年間実施してきた研究成果をとおして、標記の研究テーマ及び研究対象については、既に欧米の状況や日本での実践について定性的には実現見込みができていますので、今年度はその成果をもとに、わが国で具体化する上での課題についての検討を行ない、研究会参加者がそれぞれの事業で実用化する上で、何が問題となり、如何に対処するかを研究する。

- (1) 参加研究員は、住宅生産性研究会が纏めた調査研究資料を会議資料とし討議を行なう。
- (2) 各回の研究会議事録は、次回開催時に参加研究会員全員に配布される。
- (3) 研究会では、主たる研究テーマと併せて、参加研究会員による関連報告を行なう。
- (4) 研究会成果は、参加研究会員は自由に業務に活用することができる。
- (5) 研究事業終了後、その成果を纏め、参加研究会員及び国土交通省に対し報告する。

4. 研究期間と実施体制

2007年度予算での研究会開催であるため研究期間は2008年3月末までであるが、実質上は2008年5月までの毎月1回（午後1時30分～4時30分）開催とする。

第1回：1月25日（金） 第2回：2月22日（金） 第3回：3月28日（金）

第4回：4月18日（金） 第5回：5月14日（水）

開催場所：株式会社三菱総合研究所（東京都千代田区大手町2丁目3番6号）

研究実施主体：（財）ハウジングアンドコミュニティ財団（港区赤坂1丁目5番11号）

運営事務局：NPO法人住宅生産性研究会（千代田区飯田橋2丁目13番3号）