

【財団法人土地総合研究所よりのご報告】

当研究所は本年3月で設立6周年が過ぎ、草創期から発展期へとステップアップすべく、日々研究に邁進しております。

そこで、このほど策定させていただきました当研究所の長期ビジョンをここにご紹介させていただきます。

21世紀のオピニオンリーダーを目指して

～ 長期ビジョン ～

財団法人 土地総合研究所

はじめに

21世紀を目前に控え、経済の長期低迷が続く中、不動産市場もバブル崩壊の後遺症からいまだ完全に脱却しきれない厳しい状況にある。また、グローバル化の進展やいわゆる「日本版ビッグバン」のスタートにより、急速に国際化の流れが押し寄せており、過去の清算を行いつつ、新たな課題に向けての対応を迫られている。こうした現状を踏まえ、土地政策においては、それまでの地価の抑制から土地の有効利用へと大きな転換がなされ（「新総合土地政策推進要綱」平成9年2月閣議決定）、さらに経済対策の一環として土地・債権流動化策も重要な課題となっている。

一方、財団法人土地総合研究所においても、昨年、設立5周年を迎え、いわゆる「草創」の段階（経営基盤の確立など）を過ぎ、研究所としての「発展」の段階に入ったと捉えることができる。

このような不動産市場及び土地総研の現状を踏まえ、土地総研として、設立時の理念、寄附行為上の土地総研の目的を再認識し、今までの活動状況を再検討するとともに、将来の発展に向けて具体的な長期ビジョンを描くべき時期を迎えていると判断した。

長期ビジョンの策定に当たっては、土地総研の設立の趣旨、寄附行為に基づいた調査・研究活動を今後なお一層充実させていくに当たって実践すべきことを具体的に検討するとともに、将来の土地総研のあるべき姿、目指すべき方向を明確化することとした。

さらに、調査・研究の現状の再検討（充分達成できているもの、不十分と思えるもの）を通じて、今後どのような分野に注力すべきかを具体的に明示することとした。

I. 基本方針

1. あるべき姿（目指すべき方向）

調査・研究活動に当たっては、設立趣旨の十分な認識のもとに、2. 及び3. を実践し、「土地、不動産業等に関する権威ある調査・研究機関」、さらには「土地、不動産業問題等に関するオピニオンリーダー」となることにより、土地の適正かつ合理的な利用、健全な不動産市場の形成及び不動産業の発展に寄与することを目指すものとする。

2. 調査・研究活動の目標

調査・研究活動に当たっては、次の諸点を念頭に置くものとする。

- (1) グローバリゼーションの進展に対応し、国際社会の中でも評価されうるものであること。
- (2) 土地と建物、あるいは環境も含めて、総合的な視点を備えたものであること。
- (3) ハード、ソフトの一方に偏ることなく、それぞれの重要性を認識したものであること。
- (4) 現実的妥当性を有すると同時に、土地や不動産業のあり方、あるべき論をも視野に入れたものであること。

3. 重点留意事項

調査・研究活動に当たっては、次の諸点に留意するものとする。

- (1) 産・官・学の風通しの良い議論の積極展開及び議論の場の積極提供
- (2) 情報発信機能の強化・充実
- (3) 研究企画機能の強化・充実
- (4) 土地、不動産市場、不動産業に関する時事問題に対する積極的な取り組み 等

II. 基本方針達成の具体的手段

1. 調査・研究体系の再構築

寄附行為では、主な事業として、次の4つの大分野及びこれらに係る普及啓発活動が位置づけられている。

- A. 土地に係る諸問題の調査研究
- B. 不動産市場の調査研究
- C. 不動産業に関する調査研究
- D. 不動産事業の推進方策の調査研究

この寄附行為上の大分野をもとに、限られた経営資源（ヒト、モノ、カネ等）の効率的な活用を図るため、経営資源を優先投入すべき分野、将来の土地総研の得意分野とすべき「重点分野」を次のとおり抽出する。

A. 土地に関する諸問題

A-1 土地政策一般

(例) 新総合土地政策推進要綱の実現方策、開発利益に関する研究

A-2 土地と経済

(例) バブルと経済活動の相互関係の分析、地価の長期変動動向の分析

A-3 土地法制

(例) 比較土地法制研究

A-4 土地利用計画

(例) 市町村総合土地利用計画の研究

A-5 都市問題

(例) 都心部低未利用地に関する調査、首都機能分散に関する調査

A-6 土地税制

(例) 国際不動産税制比較調査

A-7 環境

(例) 環境負荷の小さな都市システムに関する研究

A-8 情報

(例) 土地基本調査、土地取引情報とGISに関する調査

B. 不動産市場

B-1 地価動向

(例) 短期地価動向調査、不動産価格動向調査(モニター調査)

B-2 事務所市場

(例) 事務所賃貸市場調査、オフィスビル市場調査

B-3 住宅市場

(例) 東京圏における新規マンション立地調査

C. 不動産業

C-1 不動産業

(例) 不動産業総合調査、不動産業業況等調査

D. 不動産事業

D-1 土地有効利用

(例) 定期借地権に関する研究、借家制度に関する研究

D-2 都市開発

(例) 分譲マンションの建替え方策に関する調査

今後は、自主調査・研究、受託調査・研究、情報収集活動等を通じて、上記重点分野における、資料の蓄積、人的ネットワークの構築を行うとともに、土地総研の調査・研究内容の質的向上を図る。

なお、上記重点分野については更に検討を加えていくものとする。

2. 調査・研究の充実

(1) 自主調査・研究の充実

①調査・研究結果の活用

自主調査・研究は、土地総研が外部に意見を発表したり、調査・研究成果をアピールする最良のツールである。外部に結果を問いかけることを原則とし、その積み重ねを通じて調査・研究の質的向上につなげ、その結果、実力や社会的地位を引き上げていくことを目指す。討議の経過やまとめた結果を用いて、講演会やシンポジウム、実務セミナー等へ活用するような展開も検討する。

②調査・研究に関する企画機能の充実

下記の「企画機能」に関する諸点は、担当者の自主性のみにかませるのではなく、組織的に対応することを検討する。

- a. 国内の土地問題の有識者、シンクタンクに関する情報の収集、整理
→ 諸調査・研究における委員、再委託者のデータベース化推進
 - b. 土地問題関連の書籍、調査・研究報告書、論文、CD等の収集と分析
 - c. 大学、各種協会・学会等の土地関係の情報収集、内容分析
 - d. 諸官庁の土地関連政策の情報収集、内容分析
 - e. 賛助会員、関連諸団体の研究ニーズの把握
 - f. 公開シンポジウム、研究会の情報収集、内容分析
 - g. 時事問題に対する基礎調査
- 等

(2) 受託調査・研究の充実

①受託先の多様化、共同研究等の実施（賛助会員、各協会との積極的交流）

賛助会員企業や各土地問題関連協会との交流を一層推進する。日々土地関連市場に直面している法人と向かい合い、真の市場の情報を得るとともに、そのニーズを探ることを通じて、新たな調査・研究テーマの発掘を行い、受託先の多様化を図る。

一方、シンクタンク、各協会等との共同研究を遂行したり、客員研究員を迎えたりすることにより、調査研究結果の充実を図ることも検討する。

(3) チーム、個人の担当分野制の導入

今後、調査・研究のレベルアップを目指していくためには、日常から地道な基礎資料の収集や人脈形成、時事問題に対する俊敏なアプローチ等が必要となる。よって、重点分野については自主及び受託調査・研究の有無に限らず、情報収集を中心とした日常活動を実施する。その収集責任を明確にするため、チーム又は個人ごとに担当分野制を実施する。

これにより次のような成果を狙う。

1. 調査研究の継続性を確保し、土地総研の専門性を深め、組織として実力を向上させることにつなげる。
2. 委託調査・研究の企画提案、自主調査・研究の選定の際の基礎資料とする。
3. 時事問題に対し、土地総研として時機を得たアプローチを行う。

(例) 研究員A氏

担当分野：土地税制（土地税制一般に関する調査研究、情報収集、整理）

担当テーマ：諸外国と日本の保有税制比較分析（委託研究）

税制が地価に与える短・長期的影響について（総研の自主研究）

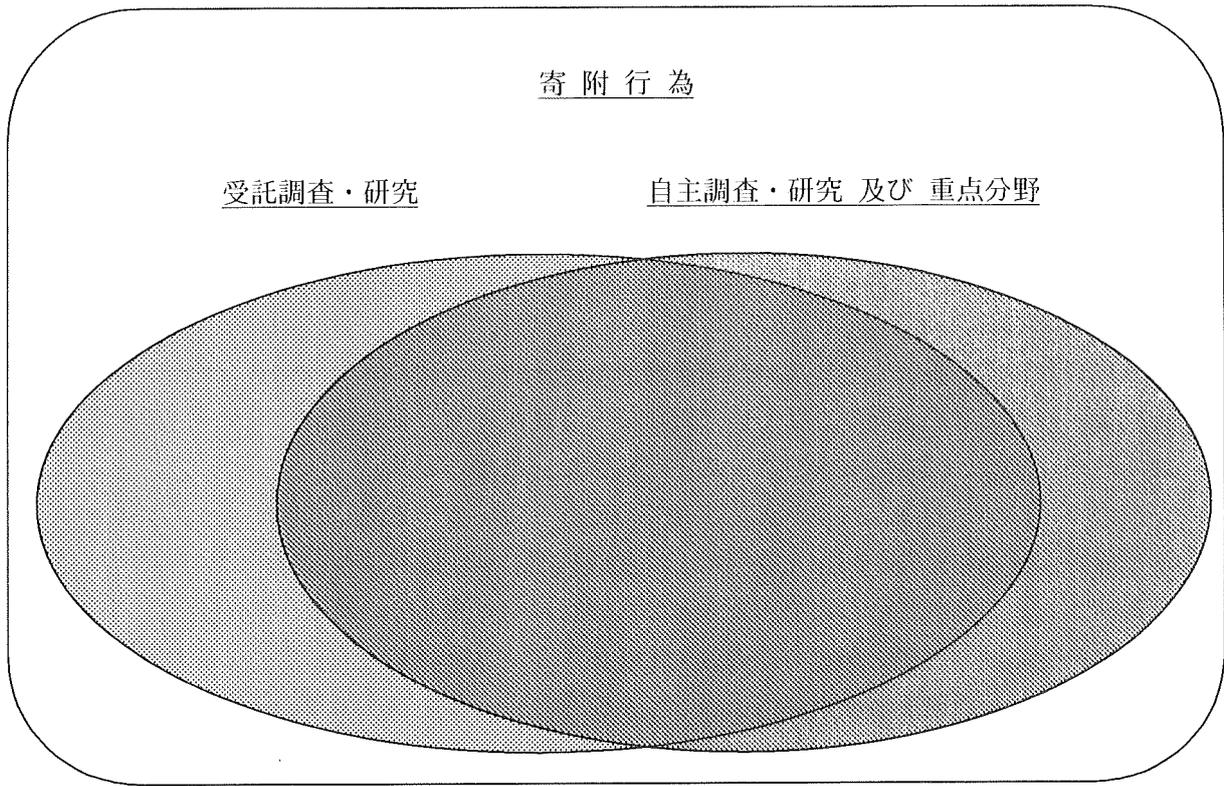
地価税の導入から凍結に至るまでの議論の分析（個人の自主的研究）

(4) その他

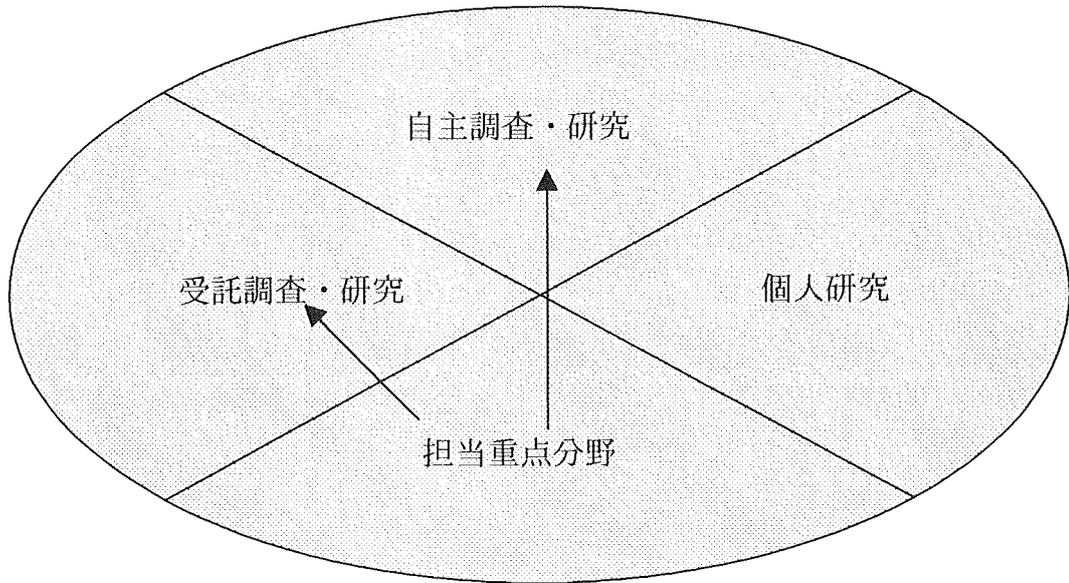
中期的には、調査・研究の一層の充実・蓄積を図るために、プロパー職員中心へと徐々に移行していくことも指向し、そのための環境、体制の整備を検討する。

以上

土地総研の調査・研究体系のイメージ



調査役・研究員の業務イメージ



※ 所属チームは4年ごとのローテーション