

3.1.4.3 不動産評価への防災災害リスクの導入

目次

(1) 業務の内容

- (a) 業務題目
- (b) 担当者
- (c) 業務の目的
- (d) 5ヵ年の年次実施計画（過去年度は、実施業務の要約）
- (e) 平成16年度業務目的

(2) 平成16年度の成果

- (a) 業務の要約
- (b) 業務の実施方法
- (c) 業務の成果
 - 1) 既存木造住宅耐震化促進に向けた社会システムの検討
 - 2) 木造住宅の耐震化促進を目的とした動機付けと市場形成のための「住宅耐震検査制度」導入に関する試案の考察
 - 3) 建物固定資産税の減免が不動産価格に及ぼす影響の検証
- (d) 結論ならびに今後の課題
- (e) 引用文献
- (f) 成果の論文発表・口頭発表等
- (g) 特許出願，ソフトウェア開発，仕様・標準等の策定

(3) 平成17年度業務計画案

(1) 業務の内容

(a) 業務題目 不動産評価への防災災害リスクの導入

(b) 担当者

所属機関	役職	氏名	メールアドレス
日本大学理工学部	教授	根上 彰生	negami@arch.cst.nihon-u.ac.jp
日本大学理工学部	教授	小嶋 勝衛	kojima@arch.cst.nihon-u.ac.jp
日本大学理工学部	教授	三橋 博巳	mitsuhashi@arch.cst.nihon-u.ac.jp
日本大学理工学部	助教授	宇於崎 勝也	uozaki@arch.cst.nihon-u.ac.jp
(株)不動産市場科学研究所	所長	浅利 隆文	t-asari@resi.co.jp
(社)東京都宅地建物取引業協会	課長	生田目 裕	namatame@tokyo-takken.or.jp
(NPO)環境・防災対策研究所	副理事長	中村 八郎	nakamura@iedm.ecnet.jp
(株)全国不動産鑑定士ネットワーク	常務取締役	池田 太一	zaiken@mctv.ne.jp
日本大学大学院理工学研究科不動産科学専攻	大学院生	加藤 竜一	
日本大学大学院理工学研究科建築学専攻	大学院生	立唐 寛之	
日本大学大学院理工学研究科不動産科学専攻	大学院生	中村 豪	
日本大学大学院理工学研究科建築学専攻	大学院生	羽場 なつみ	

(c) 業務の目的

不動産評価に災害リスクを導入することにより、既存木造住宅の地震防災対策に市場原理を働かせることを目的とし、そのための手法と可能性について検討し、それを推進するための政策、制度の提案を試みる。

(d) 5カ年の年次実施計画

- 1) 平成14年度：不動産評価、不動産流通、都市防災等の専門家、実務家によるブレインストーミングを中心に、不動産評価に災害リスクを導入するための問題点を整理し、研究課題を明確化した。
- 2) 平成15年度：ヒアリング、アンケート調査により不動産流通市場の実情について分析し、不動産評価への災害リスク導入の可能性、具体的問題点を明らかにした。
- 3) 平成16年度：実態把握を基に、木造中古住宅の不動産評価に災害リスクを導入する現実的な社会システムについて検討し、それを推進するための政策、制度の提案を試みる。
- 4) 平成17年度：提案した社会システムについて、それを導入するための問題点と効果について具体的に検証する。

5) 平成18年度：プロジェクト全体の成果を受けて提案の調整と結果の取り纏めを行う。

(e) 平成16年度業務目的

平成15年度の研究結果から、流通市場をとおして木造中古住宅の耐震診断・耐震補強工事を促進する可能性が示され、その条件、問題点が明らかになった。その成果を踏まえ、具体的な制度、政策提案の第1段階として、既存木造住宅耐震化促進に向けた社会システムについて検討し、その試案を示すとともに、試案を検証するための基礎的な検討を行うことを目的とする。

(2) 平成16年度の成果

(a) 業務の要約

1) 目的

既存木造住宅耐震化促進に向けた社会システムについて検討し、その試案を示すとともに、試案を検証するための基礎的な検討を行う。

2) 実施方法

昨年までの研究成果を再整理し、ブレインストーミングにより既存木造住宅耐震化促進に向けた社会システムの大まかなイメージを試案としてまとめる。その試案実現のための基礎的な検討として、第1に既存木造住宅の耐震化促進の動機付けと市場形成のための「住宅耐震検査制度」について提案する。第2に耐震補強工事促進のための税制上のインセンティブとして、建物固定資産税の減免が不動産の理論価格に及ぼす影響について検証する。

3) 成果

①既存木造住宅の耐震化促進に向けた社会システムについて試案を示した。②「住宅耐震検査制度」について提案した。③建物固定資産税の減免が不動産の理論価格を上昇させることを検証し、耐震補強工事促進要因になりうることを示した。

(b) 業務の実施方法

昨年までの研究成果を再整理し、ブレインストーミングにより既存木造住宅耐震化促進に向けた社会システムの大まかなイメージを試案としてまとめる。その試案実現のための基礎的な検討として、第1に既存木造住宅の耐震化促進の動機付けと市場形成のための「住宅耐震検査制度」について提案する。第2に耐震補強工事促進のための税制上のインセンティブとして、建物固定資産税の減免が不動産の理論価格に及ぼす影響について検証する。

(c) 業務の成果

1) 既存木造住宅耐震化促進に向けた社会システムの検討

既存木造住宅耐震化促進に向けた社会システムの大まかなイメージとして、図1を作成した。まず、昨年度のアンケート調査結果等から、現状では統一的な耐震診断評価基準がなく、既存木造住宅の耐震性に関する情報流通が不足しているとの問題認識により、統一的な耐震診断基準の確立と、その格付け機関および木造耐震診断資格者制度の導入、定期的な耐震診断の義務付け、不動産取引の重要事項説明書必須事項等に耐震性能表示を義務

づけることにより、情報流通を促進させることを狙う。耐震補強工事促進の前段階として、このような情報流通による国民的コンセンサスの形成が重要との認識から、ここまでの過程を「住宅耐震検査制度」として提示、その意義や効果等について2)で検討する。

次に、耐震補強工事促進のための助成制度、税制上の措置の導入、拡充について検討する。税制上の措置については、建物固定資産税の減免に着目し、その不動産の理論価格に与える影響について3)で検証する。

これらを通し、市場原理による既存木造住宅の耐震診断、耐震補強工事を促進する。

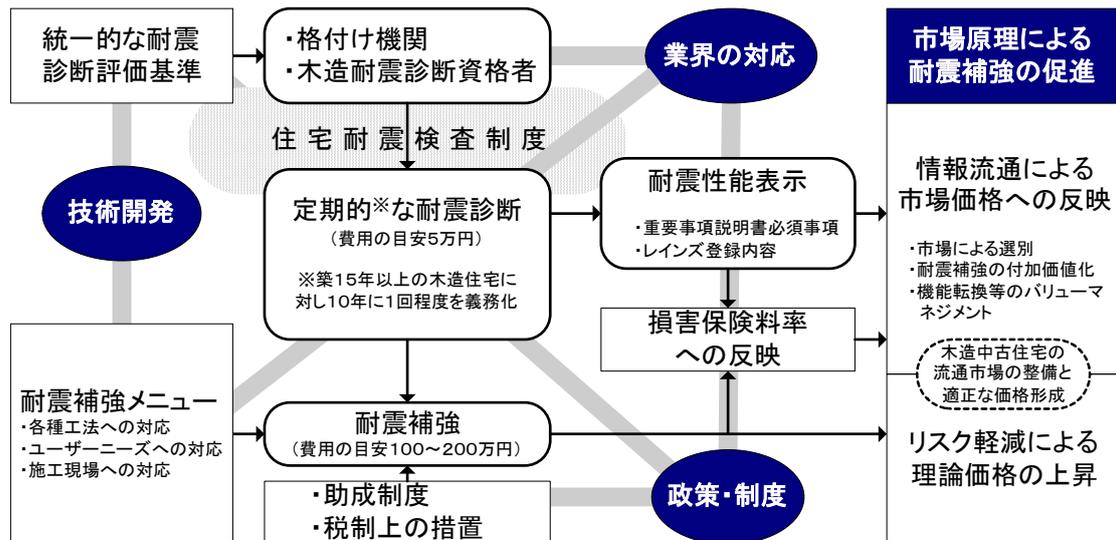


図1 既存木造住宅の耐震化促進に向けた社会システムのイメージ

2) 木造住宅の耐震化促進を目的とした動機付けと市場形成のための「住宅耐震検査制度」導入に関する試案の考察

(i) 制度導入の視点

① 住宅耐震情報の社会化：住宅の耐震補強・改修対策は、その特性から公益性の社会的確認と市場原理導入の可能性とが相俟ってはじめて可能になると考えられる。現在、住宅の耐震補強対策は主として民間ベースにより個別的に耐震診断と補強工事が連続一体的に取り扱われており、結果として潜在需要に比して円滑に進んでいない。その要因として、ユーザー・オーナー及び自治体における動機付けの弱さ（認識の弱さと政策上の不備）、及び明確な市場が形成されていない点がある。こうした中でその公益性の理由から実状の社会化と市場形成の必要性から需要の顕在化が重要であり、これには総体としての住宅耐震性能の把握（耐震診断と結果情報）が要件となる。

② 耐震診断と耐震補強対策の制度上の分離：住宅耐震課題における診断行為と補強対策は一对の事象ではあるが、耐震診断は経済的負担が少なく（昨年度調査からはほぼ5万円程度と想定される）、市場原理がほとんど期待できないこと、診断情報の共有化がなされていない中での耐震補強対策の促進要件には多くの整備すべき課題があり、その整備には準備期間を要するなど社会的性格を異にすることから、耐震診断と耐震補強対策を連続一体

的に促進環境の制度化を図るのではなく、先ず耐震診断環境を整備して公益性の社会的確認と市場原理の導入を可能にした上で補強改修のための環境整備を促進する。

(ii) 「評価情報」の必要性

① 現状では、昭和 56 年以前（非新耐震基準建築物）の住宅棟数（あるいは、これに一定の係数倍した棟数）を「既存不適格」と見なして耐震補強対策の対象と見なしているが、これらは地域格差等を考慮しない推測に過ぎない。昭和 56 年以前の建物であっても十分な構造的余裕を持ち、管理の行き届いた建物は耐震性を十分備えている場合もあるし、昭和 57 年以降に建築された住宅であっても既に 20 年以上を経過しており、管理不足や立地条件によっては耐震性の低下が想定される。従って、全国あるいは地域毎の「要耐震化住宅」の実態（棟数及び性能度合）を把握するには、全住宅を対象とした統一基準による耐震診断検査が必要である。

② 住宅の耐震補強対策は市場原理を通じて推進することが避けられないことから、市場形成に不可欠な需要の見積もりが必要である。耐震診断による「要耐震化住宅」の実態（棟数及び性能度合）の把握は需要を顕在化させ、不動産、損害保険、そして住宅建設等の業界の市場戦略（提供する商品内容や価格）を可能とする。従って、市場原理を活用した耐震化の推進には耐震診断検査を通じた需要の顕在化が不可欠な要件である。

③ 住宅の耐震化促進には、自治体による啓蒙・普及、工事費用の公的支援などの誘導的役割が重要となるが、地震災害被害想定（被害総量把握）や地域危険度（定性的危険把握）に関する災害予測において耐震診断検査結果を活用し精度の向上が図れることから、それぞれの自治体の防災対策における住宅耐震対策に係わる重要度、緊急度が判断できる。

(iii) 「評価情報」の社会化の意義

① 住宅の耐震性(安全度合)を科学的知見と統一診断基準によって評価することにより、評価内容への信頼が確保できる。

② 耐震評価への信頼性は住宅のユーザ、オーナーに対する補強・改修の動機付けとなりうる。

③ 住宅の品質が向上し中古住宅取引が増大する傾向にある不動産市場において、住宅の価格形成要素として耐震性（評価結果）を導入する道筋となりうる。

④ 統一基準による耐震評価は、住宅の全壊率と出火率の相関関係も認められることから、地震保険に関する損害保険料率の算定要素として根拠になり得る。

⑤ 耐震診断結果は要耐震補強住宅の需要を顕在化させることから、住宅市場における耐震事業戦略（規格化によるコストダウン、地域別対応等）が可能となる。

⑥ 地域別に耐震評価が把握できること、被害想定調査に反映できることなどから、住宅の耐震補強施策を自治体の地域防災対策あるいは都市防災対策における重点対策化の判断根拠となる。

(iv)耐震診断検査の制度化のための環境整備

住宅の耐震検査を制度化するためには様々な環境整備が必要となるが、特に以下の点に関して適切に整備することが重要となる。

① 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正等

現行の同法は特定建築物（多数のものが利用し、一定規模以上で建築基準法等の耐震関係規定に適合しない建築物）についての耐震診断と耐震改修に関する規定となっているが、

同法の一部改正により住宅建築物（所有者）の定期的耐震診断の実施義務と耐震評価結果の届出を規定する。また、建築基準法「住宅耐震診断規定」の追加など必要な関連法の改正が必要である。

②技術上の整備

住宅には様々な工法があり見合った診断手法による統一的な診断法（基準）の設定が必要である。また同時に新たに「耐震診断資格者」制度を設けて技術水準の維持と統一を図る必要がある。一方、耐震診断結果の評価情報が行政を始め様々な民間部門でも活用することから『耐震評価書』の基準化を図る必要がある。

③体制上の整備

全国的な検査制度として機能させるには人的検査体制が必要であり、関係学会や業界が主導する形での耐震診断資格者（検査士）の養成が必要となる。また、同時に検査費用に関しては単価基準を設定して診断料の標準化を図る必要がある。

④自治体における条件整備

自治体（建築事務担当等）における耐震診断窓口の設置が不可欠である。ここでは市民への情報提供や啓発事務、検査士の登録受付と閲覧、診断費用の公的補助事務、耐震評価書の受付（台帳整備）と閲覧事務などが主たる事務となる。

(v)「住宅耐震検査制度」の仕組み

以上の住宅の耐震診断検査制度としては、図2に示す仕組みを整備し、耐震補強・改修の普及のための促進条件を整備していくことを考える。

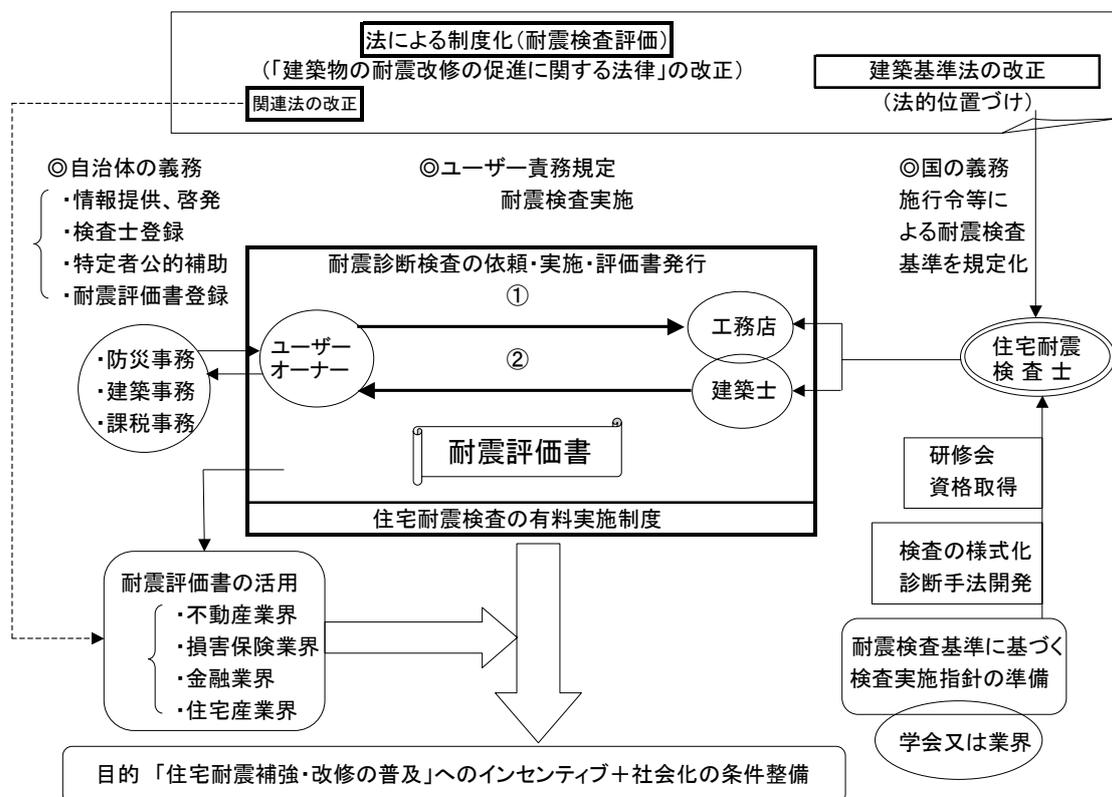


図2 住宅耐震検査制度の仕組み

3) 建物固定資産税の減免が不動産価格に及ぼす影響の検証

(i) 検証の狙い

耐震診断・耐震補強の遅れの一因として、建物所有者の費用負担の大きさが考えられるが、その低減を図るためには、耐震補強費用を安価にする技術開発を進めるとともに、行政によるサポート体制の強化が重要と考えられる。最近の耐震補強工事の事例では、概ね100万円程度の費用を建物所有者は負担しなければならない。この金額が、耐震補強工事促進の足枷となっていることは明らかである。しかし、仮に耐震補強工事に要した費用の半額が、耐震補強を行った住宅（不動産）価格の上昇として顕在化し、その建物所有者に帰属するのであれば、耐震補強を促進させる要因となる。そこで、本稿は耐震補強工事を促進させる行政のサポート体制のひとつとして、建物の固定資産税に着目し、耐震補強工事後の一定期間その減免措置を図ることで、耐震補強工事を促進させる要因となることを不動産評価の観点から検討する。

(ii) 検証の目的と方法

建物固定資産税を一定期間減免することが、不動産価格を上昇させる要因であるとの仮説のもと、これを耐震補強工事促進のための行政のサポート方策として位置づけるために、耐震補強工事を促進させる要因になることを、不動産評価の観点から検証する。なお、現実の不動産価格は、具体の取引価格として顕在化するもので、実際に建物固定資産税の減免を伴う取引価格を把握し、その減免のない不動産の取引価格と比較することは極めて困難である。そこで本稿は、不動産の収益価格（すなわち、収益還元法にもとづく収益価格（以下、「不動産の理論価格」という）の面から、建物固定資産税の一定期間減免により不動産の理論価格が上昇することを示す。なお、社会的には不動産の収益価格は、現実の取引価格にも影響を与えている事実がある。

手順として、同一の不動産について、①建物固定資産税の減免のない不動産の理論価格を求める。次に、②耐震補強工事に要する費用を100万円と想定し、その半額（概ね50万円）の不動産の理論価格を上昇させるために、建物固定資産税を何年間減免させれば良いかを把握し、③耐震補強工事後の一定期間、建物固定資産税の減免措置を図ることが、耐震補強工事を促進させる要因となることを、不動産評価の観点から明らかにする。

なお、本稿で不動産の理論価格を求めるにあたって、将来の建物固定資産税の減免が、不動産の理論価格への影響する度合いを分析する目的から、収益還元法のうち、将来キャッシュフロー予測に優れるDCF法（ディスカунテット・キャッシュ・フロー法）を採用する。

検証の前提条件は、想定不動産として表1の前提をおき、建物固定資産税の減免を除く共通の賃貸条件等として表2の前提をおく。

表 1 想定不動産

土地	所 在	東京都世田谷区中町二丁目
	用途地域	第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%、容積率100%)
	前面道路	幅員 6 m
	敷地面積	120 m ²
建物	建物構造	木造2階建て 戸建住宅
	再調達原価	165,000 円/m ²
	延面積	115 m ²
	耐用年数	主体25年 設備15年
	経過年数	5 年
	価格構成割合	主体 80% 設備 20%

表 2 賃貸条件等

賃貸条件	月額支払家賃	2,350円/m ²
	一時金	敷金2か月 礼金2か月
経費	維持管理費	年間賃料の 3%
	修繕費	総収入の 5%
	土地公租公課	固定資産税＝課税標準×1.4% 都市計画税＝課税標準×0.3%
	建物公租公課	固定資産税＝積算価格×0.5×1.4% 都市計画税＝積算価格×0.5×0.3%
	損害保険料	再調達原価×0.1%
	還元利回り	6.50%
利回り	最終還元利回り	6.50%
	割引率	6.50%
	一時金運用利回り	0.50%
	その他	価格時点

(iii) 理論価格算出結果の分析

①建物固定資産税に減免のない場合

DCF 法により、建物固定資産税に減免のない場合（通常の場合）の不動産の理論価格として、表 3 のキャッシュフローにもとづき 41,584 千円と求められる。

②建物固定資産税に減免のある場合

DCF 法により、概ね 50 万円の不動産の理論価格の上昇を伴う期間の分析を行い、6 年間建物固定資産税に減免(建物固定資産税は免税)を行った場合、不動産の理論価格は 42,135 千円と求められる（表 4）。すなわち、建物固定資産税に減免のない場合の不動産の理論価格に比べ、551 千円の価値の増加が認められる。

③固定資産税減免の効果に関する考察

以上の分析をとおして、本稿の前提条件にもとづいた場合、100 万円の耐震補強工事費の概ね半額の不動産の理論価格の上昇を伴う建物固定資産税の減免(免除)期間は、概ね 6 年間であることが明らかとなった。すなわち、建物所有者は、100 万円を支出したものの、その半額は、自己が所有する不動産価格の上昇として回収したことになる。これは不動産

評価からの分析であるが、不動産の理論価格の上昇は、耐震補強工事を促進する要因になるものといえる。

さらに、耐震補強工事を行い、それを市場が適切な情報として伝達できるようになれば、建物倒壊等リスクの低減の帰結として「還元利回り」の低下として認識され、さらなる不動産の理論価格の上昇につながるものと考えられる。

表3 減免がない場合のキャッシュフロー

(金額単位:千円)		0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	千円			
総収入	テナント	戸建	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	純収益現在価値合計	19,431	
	可能総収入		3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	復帰価格現在価値	22,153	
	空室損失		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	収益価格	41,584	
	貸倒損失		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	一時金残高		-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540			
	一時金運用益		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2			
	更新料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	権利金・礼金		540	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	合計		3,786	3,245	3,245	3,245	3,245	3,245	3,245	3,245	3,245	3,245	3,245			
	総費用	運営支出	維持管理費	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97		
修繕費			189	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162			
公租公課			264	264	264	264	264	264	264	264	264	264	264			
損害保険料			18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18		
テナント募集費			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
その他		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
運営支出合計			569	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542			
OER			15.00%	16.70%	16.70%	16.70%	16.70%	16.70%	16.70%	16.70%	16.70%	16.70%	16.70%			
資本的支出			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
合計			569	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542			
純収益		3,216	2,702	2,702	2,702	2,702	2,702	2,702	2,702	2,702	2,702	2,702				
純収益合計		-												27,029		
複利現価率		1	0.939	0.8817	0.8279	0.7773	0.7299	0.6853	0.6435	0.6042	0.5674	0.5327				
純収益現在価値		3,216	2,538	2,383	2,237	2,101	1,972	1,852	1,739	1,633	1,533	1,439				
純収益現在価値合計		-												19,431		

表4 減免を行った場合のキャッシュフロー

(金額単位:千円)		0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	千円			
総収入	テナント	戸建	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	純収益現在価値合計	19,987	
	可能総収入		3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	3,243	復帰価格現在価値	22,148	
	空室損失		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	収益価格	42,135	
	貸倒損失		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	一時金残高		-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540	-540			
	一時金運用益		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2			
	更新料		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	権利金・礼金		540	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
	合計		3,786	3,245	3,245	3,245	3,245	3,245	3,245	3,245	3,245	3,245	3,245			
	総費用	運営支出	維持管理費	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97	97		
修繕費			189	162	162	162	162	162	162	162	162	162	162			
公租公課			264	148	148	148	148	148	148	264	264	264	264			
損害保険料			18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18		
テナント募集費			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
その他		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
運営支出合計			569	427	427	427	427	427	427	543	543	543	543			
OER			15.00%	13.20%	13.20%	13.20%	13.20%	13.20%	13.20%	16.70%	16.70%	16.70%	16.70%			
資本的支出			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
合計			569	427	427	427	427	427	427	543	543	543	543			
純収益		3,216	2,818	2,818	2,818	2,818	2,818	2,818	2,702	2,702	2,702	2,702				
純収益合計		-												27,718		
複利現価率		1	0.939	0.8817	0.8279	0.7773	0.7299	0.6853	0.6435	0.6042	0.5674	0.5327				
純収益現在価値		3,216	2,646	2,484	2,333	2,190	2,056	1,931	1,739	1,632	1,533	1,439				
純収益現在価値合計		-												19,987		

(d) 結論ならびに今後の課題

平成16年度の成果は以下の3点である。

- ①既存木造住宅の耐震化促進に向けた社会システムについて試案を示した。
- ②「住宅耐震検査制度」の必要性、意義について検討し、耐震評価情報（耐震評価書）の発行、活用により、評価情報を社会化することで耐震補強促進のための条件整備を行うシステムを示した。
- ③建物固定資産税の減免が不動産の理論価格を上昇させることを具体的に検証し、耐震補強工事促進要因になりうることを示した。

今後の課題としては、ここで試案として示した社会システムを実現化する上での問題点、課題を整理し、その効果についても検証し、実現可能な政策、制度提案へと結びつけることを考えている。

(e) 引用文献

なし

(f) 成果の論文発表・口頭発表等

著者	題名	発表先	発表年月日
根上彰生, 浅利隆文, 池田太一, 宇於崎勝也, 中村八郎, 生田目裕, 三橋博巳	不動産流通業者の意識調査をとおした木造中古住宅の耐震化促進策の検討 －不動産評価への防災災害リスクの導入に関する研究－	日本大学理工学部学術講演会講演論文集	平成16年11月17日
根上彰生, 浅利隆文, 池田太一, 宇於崎勝也, 中村八郎, 生田目裕, 三橋博巳	不動産流通の実情を踏まえた既存木造住宅の耐震化促進に関する検討 －東京圏の不動産流通事業者を対象としたアンケート調査の分析－	日本地震工学会大会－2004梗概集	平成17年1月13日
浅利隆文, 池田太一, 宇於崎勝也, 中村八郎, 生田目裕, 根上彰生, 三橋博巳	既存木造住宅の耐震補強促進に資する不動産評価からの一考察－建物固定資産税の減免が及ぼす価値の増加を通して－	日本地震工学会大会－2004梗概集	平成17年1月13日
中村八郎, 浅利隆文, 池田太一, 宇於崎勝也, 生田目裕, 根上彰生, 三橋博巳	木造住宅の耐震化促進を目的とした動機付けと市場形成のための「住宅耐震検査制度」導入に関する試案の考察	日本地震工学会大会－2004梗概集	平成17年1月13日

(g) 特許出願, ソフトウェア開発, 仕様・標準等の策定

1) 特許出願

なし

2) ソフトウェア開発

なし

3) 仕様・標準等の策定

なし

(3) 平成17年度業務計画案

平成16年度においては、既存木造住宅の耐震化促進のための社会システムの全体像を示し、その第1段階として耐震評価情報を社会化し耐震化促進のための環境整備を目的とする「住宅耐震検査制度」について提案、一方で耐震補強工事促進のインセンティブとして税制上の措置の有効性について検証した。平成17年度においては、最近、既存木造住宅の耐震性に対する社会的関心が急速に高まっていることから、その環境変化について把握し、平成16年度に試案として示した社会システムを再検討するとともに詳細化を図り、また、それを実現化する上での問題点、課題を整理し、その効果についても検証し、実現可能な政策、制度提案へと結びつけることを考えている。

実施方法としては、過去3年と同様に研究チーム内でのブレインストーミングを中心に進める。必要に応じ関連業界等に対するヒアリング、アンケート調査等を行い、情報を収集するとともに社会に発信することについても検討する。