

事後評価シート

(別紙1)

調査研究課題名	住宅の資産価値に関する研究
担当者	主任研究官 頼あゆみ、研究官 宇杉 大介
当初目標と目標達成度	<p>本研究は、良質な住宅ストックが市場重視で形成されるために、市場において住宅の質が適切に評価されるための住宅政策の在り方について寄与することを目的としていた。住宅の資産価値に影響を及ぼす要素とその影響度を明らかにし、市場において住宅の質が適切に評価されるための課題を整理したうえで、住宅の質が適切に評価されるための方策を考察した。当初目標は達成したと考える。</p>
調査研究内容の妥当性	<p>良質な住宅ストックの形成は住宅政策における重要な課題の一つとなっているが、木造戸建を中心に耐震性が不十分な住宅が全体の1/4を占めるなど、良質な住宅ストック形成が順調に進んでいない。本研究では良質な住宅ストック形成が市場重視で形成されるためには、市場において住宅の質が適切に評価される必要があるという認識のもとに、住宅の資産価値に影響を及ぼす要素を定量的に分析し、住宅の質が適切に評価されていない現状と、その理由について把握するというアプローチをとったことで、良質な住宅ストック形成を市場重視で進めるための課題を提示することができたと思う。</p>
調査研究の仕組みの妥当性	<p>本研究は、住宅の資産価値を様々な角度から取り上げ、住宅の資産価値の本質を探った。机上論に陥らないように(財)不動産研究所との共同研究会を定期的を実施し、不動産鑑定士として現場を見ている立場からフィードバックをいただいた。また、ヘドニック分析やコンジョイント分析等、分析の実施方法にあたっては、随時有識者にアドバイスをいただいて研究を進めた。また、事例分析では現地調査を行って実際に物件を見ることで、消費者意識調査ではテスト調査を行ってアンケート項目・提示方法の調整を行うことで、調査内容の質を上げることができたと思われる。</p>
成果と活用	<p>住宅関連部局に配布するとともに、HP上で公表し、希望者には報告書の配布をする。また、省内向け勉強会で発表を行った。さらに、本研究の一部は、ディベロッパーや不動産業者等の参加する研究会で発表を行っている。今後、住宅施策を検討する際に活用されることを期待する。</p>
その他	
意見	