

■ ヘドニックアプローチによる分析

(1) ヘドニックアプローチによる分析の考え方

①分析の概要

- 不動産価格と(定量化された)環境性能の相関性を表す式を仮定し、不動産価格と(定量化された)環境性能のデータから、パラメータを推計し、統計的な視点から式が有意であるか検証する。

$$P_i = \sum_m \alpha_m \times X_{im} + \sum_n \beta_n \times Y_{in} + \gamma$$

P_i : 不動産価格
 α_m : パラメータ
 X_{im} : 不動産価格に影響を与える要因の説明変数 (駅からの距離、敷地面積、延床面積等)
 β_n : パラメータ
 Y_{in} : 不動産の環境性能を表現する説明変数 (CASBEEのBEE値、東京都マンション環境性能表示の★の数等)
 γ : パラメータ

②利用データと分析の枠組み

- 「東京都マンション環境性能表示の届出評価と新築マンション分譲価格の相関関係」と「自治体版CASBEEの届出評価と新築マンション分譲価格の相関関係」を中心として検討を進める。

データ分類	データ名称	利用データの概略
Pi: 不動産価格データ (被説明変数)	MRC 社保有データ (新築マンション分譲価格(募集価格))	MRC 社が保有するデータ。 ※不動産価格データベース (DB)については、市販のものが多数あるが、他のDBについては、自治体版CASBEE等により評価されているマンションの価格情報が少ないため、今回はMRC社のDBを利用することとした。
Xm: 不動産の諸元を示すデータ (説明変数)	MRC 社保有データ (駅からの距離、敷地面積、延床面積等の不動産諸元データ)	
Yn: 不動産の環境性能を示すデータ (説明変数)	自治体版CASBEE届出データ 東京都マンション環境性能表示データ	川崎市、横浜市、京都市、大阪市、神戸市に届出のあったデータ(1,319棟)を対象とする。 東京都に届出のあったデータ(144棟)

(2)分析のフレームと推計結果

東京都マンション環境性能表示

分析のフレーム	説明変数 (環境性能評価関連)	推計結果
<p>東京都に所在するマンションについて、次の2グループ間の価格の比較</p> <p>Aグループ：<u>東京都マンション環境性能表示による評価がなされているマンションのうち価格データとのマッチングが完了しているマンション</u></p> <p>Bグループ：東京都マンション環境性能表示の届出対象外のマンション</p>	<p>環境性能評価有無ダミー</p> <p>(AグループとBグループを峻別するためのダミー変数)</p>	<p>Aグループのマンションの新築分譲時の募集価格は、Bグループのマンションと比較して5.9%高い。</p>

自治体版 CASBEE 届出制度 (横浜市・川崎市)

分析のフレーム	説明変数 (環境性能評価関連)	推計結果
<p>横浜市と川崎市に所在するマンションについて、次の2グループ間の価格の比較</p> <p>Aグループ：<u>自治体版 CASBEE 届出制度による評価がなされているマンションのうち価格データとのマッチングが完了しているマンション</u></p> <p>Bグループ：自治体版 CASBEE 届出制度の届出対象外のマンション</p>	<p>環境性能評価有無ダミー</p> <p>(AグループとBグループを峻別するためのダミー変数)</p>	<p>Aグループのマンションの新築分譲時の募集価格は、Bグループのマンションと比較して2.9%高い。</p>

自治体版 CASBEE 届出制度 (大阪市・京都市・神戸市)

分析のフレーム	説明変数 (環境性能評価関連)	推計結果
<p>大阪市、京都市、神戸市に所在するマンションについて、次の2グループ間の価格の比較</p> <p>Aグループ：<u>自治体版 CASBEE 届出制度による評価がなされているマンションのうち価格データとのマッチングが完了しているマンション</u></p> <p>Bグループ：自治体版 CASBEE 届出制度の届出対象外のマンション</p>	<p>環境性能評価有無ダミー</p> <p>(AグループとBグループを峻別するためのダミー変数)</p>	<p>Aグループのマンションの新築分譲時の募集価格は、Bグループのマンションと比較して0.4%高い。</p>

その他のモデル

- 東京都マンション環境性能表示、自治体版 CASBEE 届出制度 (横浜市・川崎市)、自治体版 CASBEE 届出制度 (大阪市・京都市・神戸市) について、評価項目の評価水準が市場価格に及ぼす影響を分析するためのモデルを構築したが、安定的な結果は得られなかった。

※ 以上の分析は、吉田二郎・清水千弘(2010)「環境配慮型建築物が不動産価格に与える影響：日本のマンションのケース」CSIS Discussion Paper(University of Tokyo)(forthcoming).に基づき行った。