

## 有識者意見の概要及び意見に対する対応

1. 調査研究課題名 住宅の資産価値に関する研究	
2. 有識者意見の概要及び対応 有識者：日本不動産研究所 研究部 主席研究員 西嶋 淳 氏（博士）	
意見の概要	意見に対する対応
<p>全体</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本研究は、住宅のどのような部分に資産価値が認められているかについて実態を把握しつつ、「市場の失敗」を招く要因である「情報の非対称性」の緩和を念頭に、今後の住宅政策のあり方に言及している。</li> <li>観念的な検討により住宅の価値を扱う既存研究は多いが、本研究のように政策提言のための基礎として複数の定量的分析手法を用いて実証的に検討されたものは少ないと思われる。</li> <li>特に、顕示選好法と表明選好法を併用することは、それぞれの手法の短所を補うとともに、現実と社会的ニーズとのギャップの大きい部分を明確化できる可能性があり、望ましい取り組みといえる。</li> <li>また、米国の住宅市場及び消費者行動に関する実態調査を踏まえてわが国の住宅市場に関する問題点を指摘しており、全般的によく整理されている。</li> <li>全体を通して見ると、「評価」という用語が多様な意味で用いられているように感じられるので整理をした方が良い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>査定価格について「評価」という表現をとりやめ、「資産価値の評価」については、「資産価値の適正な評価」という形に修正した。</li> </ul>
<p>1章：研究の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「市場重視」という表現が用いられているが、市場をどのように位置づけているかが明確にされていない。本研究の背景と目的についてもう少し記述した方が良いと思われる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>背景と目的について記述を追加した。</li> </ul>
<p>2章：住宅市場に関わる事業者等へのヒアリング調査</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ヒアリング相手の発言と執筆者の見解との区分について、一部不明瞭な箇所があり、整理した方が良いと思われる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>発言部分と考察部分が明確になるように記述箇所を分け、まとめを追加した。</li> </ul>

## 有識者意見の概要及び意見に対する対応

<p>3章: 中古住宅市場における取引事例調査</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ サンプルについて、「価格維持率」(中古での売希望価格/分譲時価格)という指標で検討が行われているが、この場合には地価変動だけでなく土地価格相当額(地価水準及び敷地権割合等)も大きく影響することに留意する必要がある。</li> <li>・ 本研究でのヘドニック分析の定義については、その妥当性の為の条件設定内容などから推察すると、地域比較的な資本化仮説を前提とする記述とした方が良いと思われる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地価格相当額について記述を追加した。</li> <li>・ ヘドニック分析の定義について、資本化仮説を前提とする形に変更した。</li> </ul>
<p>4章: 住宅購入時に重視する性能等に関する消費者意識調査</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本研究で採用されたコンジョイント分析は、いわゆる選択型ではあるが価格が質問項目に加えられていない。そのため、回答者が自己の予算制約に応じて適宜価格設定することが可能となり、多くの回答を得て分析することが可能となっている。</li> <li>・ 反面、限界支払意思額(属性の価値)が求められないだけでなく、「回答者の予算制約条件の違いはそれぞれが念頭に置く立地条件の違いに依存する」との前提が成立しない場合には、「重視度」の説明力が低下してしまう可能性がある。</li> <li>・ コンジョイント分析は、未だ試行錯誤が繰り返されている手法であり、本研究での適用にあたっては事前に十分な検討がなされている。しかし、この分野の研究の展開を図る意味からも、次回では、サンプル数は限定されようととも限界支払意思額を求める方法の適用を検討してほしい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今後の検討課題としたい。</li> </ul>
<p>5章: 米国住宅資産価値の実態調査</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 特になし</li> </ul>	

## 有識者意見の概要及び意見に対する対応

### 6章:まとめ

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・ 考察が総論的になっているので、最も強調したいところに絞って考察した方が良いとおもわれる。(一番言いたいことがはっきりしない)</li><li>・ 公共セクターという言葉が出てくるが、幅が広すぎるのではないか。公共セクターには、どういうポジションがありえて、それぞれがどう役割分担をするかが必要になるのではないか。</li><li>・ 現実に「情報の非対称性」の緩和を意図して情報の提供を検討する際、「誰の為に」を考えて「どのように情報を提供するか」という視点は公平性の観点からも大変重要なことのように思われる。本研究では、そのような視点が意識されており好ましい。</li><li>・ 必要度の高い情報といえども実際に整備、提供方法を検討する際には、それに要する費用と、もたらされる便益との関係を充分意識する必要がある。</li><li>・ 建物を維持・管理するという行為も広義の土地利用に該当しよう。土地利用に際しては外部性を伴うことが多く、「消費者のハウジングリテラシー」の向上策を考える場合には、外部性の内部化ということも強く意識した方が良いと思われる。</li><li>・ 本研究における取り組み方法や視点並びにその成果が、今後の住宅政策分野における政策評価の際にも活用されることを期待したい。</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・ 各調査から明らかになった住宅市場の課題について詳細に記述し、考察は3点(方策は8つ)に絞って提示するように変更した。</li><li>・ 公共セクターという文言を削除し、考察を書き換えた。</li><br/><li>・ 情報提供を検討する際に、費用対効果を意識する必要がある旨文言を追加した。</li><br/><li>・ ハウジングリテラシー向上策について、自らの住宅だけでなく、地域全体を考えることが資産価値向上のために重要であるという文言を追加した。</li></ul> |
|--|--|