

<連絡先> 国土交通政策研究所 担当: 頼・松本
電話: 03-5253-8111(内線: 53834・53827)
03-5253-8816(直通)
報告書ご希望の方は、こちらまでお問い合わせ下さい。
<http://www.mlit.go.jp/pri/>で報告書全文をご覧いただけます。

国土交通政策研究所プレスリリース

平成18年6月20日

「住宅の資産価値に関する研究」報告書を取りまとめました

良質な住宅ストックの整備が進むには、住宅の質が市場で適切に評価されることが必要不可欠です。そこで、国土交通政策研究所では、平成16～17年度に、住宅の資産価値評価の現状、住宅取引関係者や消費者の意識等について調査研究を行い、以下のような結果を得ました。

1. 不動産業者等は、住宅の質は価格にほとんど反映されていないと認識している。

- ・木造住宅の査定価格は築20年でゼロ。
- ・立地を重視。

[ヒアリング調査 報告書 第2章(11頁～)]

2. 消費者は、住宅の質を重視したくても、現状ではオープンな情報が少なく、「施工会社」で判断している可能性が高い。

- ・中古価格に大きく影響しているのは、「立地(交通利便性)」「構造」「施工会社」
- ・「立地(交通利便性)」の価格への影響は、分譲時より中古取引時の方が大きい。

[中古マンション取引事例分析 報告書 第3章(23頁～)]

3. 消費者は、マンション選択の際、「耐震性」「日照」「遮音性」「断熱性」「防犯性」を重視。

- 重視する要素は……………
- | | | |
|---|--------|---------------------|
| } | 購入経験者: | 「耐震性」「遮音性」「日照」 |
| | 購入意向者: | 「耐震性」「日照」「耐久性」「遮音性」 |
- レベルの違いまで重視する要素は
- | | | |
|---|--------|----------------|
| } | 購入経験者: | 「日照」「断熱性」「防犯性」 |
| | 購入意向者: | 「日照」「面積」「断熱性」 |

「耐震性」「遮音性」は一定レベルをクリアすれば満足。

- ・消費者は、面積を小さくしても(コストをかけてでも)、住宅の質を良くしたいと考えている。
- ・購入経験者と購入意向者では、重視する要素が異なる。

[消費者アンケート調査 報告書 第4章(51頁～)]

4. アメリカでは、消費者が住宅の質を判断できる情報が多く、消費者の意識も高い。

- ・アメリカでは、中古住宅の取引が盛んで、住宅の資産価値が維持されているといわれている。
- ・中古住宅の取引事例も多く、標準的なものが多いので、取引価格がわかりやすい。
- ・購入者が住宅の質を判断するための情報として、
インスペクション(住宅検査)が住宅取引時の常識であり、購入前の住宅を確認できること
リフォーム履歴が記録され、公開されていること 等
- ・消費者自身が、リフォームを行うなど、自らの住宅の価値向上に努めている。

[アメリカ現地ヒアリング調査 報告書 第5章(79頁～)]

5. 日本でも、住宅の質についてのオープンな情報が増え、消費者の知識等も増えれば、消費者は住宅の質を判断しやすくなり、良質な住宅が市場で高く評価されるようになる とともに、中古住宅の取引も活発化すると考えられる。

- ・そのための方策として、以下を提案する。
 - 住宅の質に関する情報の提供
 - 消費者のハウジングリテラシー(住宅に対する知識・教養)の向上支援
 - 消費者支援の仕組みの提供

[まとめ 報告書 第6章(125頁～)]

次頁から
詳細を説明

国土交通政策研究第65号「住宅の資産価値に関する研究」

「第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」より

～消費者は マンション購入時に 何を重視するか？～

調査方法 ・インターネット調査会社のモニターへの web アンケート調査

調査対象 ・2001年以降の**マンション購入経験者**(東京都・神奈川県に居住)[サンプル数:1,175]
 ・5年以内の**マンション購入意向者** (東京都・神奈川県を希望)[サンプル数:871]

調査フロー

(1) マンション購入時に重要と思われる8つの要素の説明を読み、認識の程度を回答

8要素：耐震性、遮音性、断熱性、可変性、耐久性、防犯性、日照、設備

(2) マンション購入時に重視する要素を5つ選択

(3) (2)で選択した5要素に専有面積を加え、それぞれについて様々なレベル(表1)の組み合わせによるマンション例が示される中から、購入しても良いマンションを最大4つ選択

表1：各要素のレベル(概要)

専有面積	64～93㎡	区分所有者が単独に所有する部分の床面積。バルコニー、ポーチ等は含まれない。80㎡を基準として、他の要素によるコストの増加分＝面積の減少分として計算。70㎡未満を2LDK相当、80㎡未満を3LDK相当、80㎡以上を4LDK相当と表示。
耐震性	2レベル	地震に対する強さの程度を表す。構造で区別。 A：免震構造 B：耐震構造
遮音性	3レベル	上下階や隣戸の音が聞こえる程度を表す。遮音等級で区別。 A：L-40 B：L-45 C：L-50(一般的な分譲マンションレベル)
断熱性	3レベル	外部からの熱を遮る程度を表す。達成省エネ基準で区別。 A：次世代省エネ基準 B：新省エネ基準 C：旧省エネ基準
可変性	3レベル	リフォームによって間取りが自由に変更できる程度を表す。 A：あらゆる間取り変更可能 B：水周り以外の間取り変更可能 C：簡易な間取り変更のみ可能
耐久性	3レベル	建物が入居時の性能を保持できる程度(期間)を表す。構造材の耐用年数等で区別。 A：100年 B：70年 C：40年
防犯性	3レベル	犯罪(特に侵入犯)から人や家財を守る程度を表す。管理形態等で区別。 A：24時間有人管理 B：平日9-17時有人管理 C：無人管理
日照	3レベル	太陽の直接光が差し込む時間を表す。冬至の日における日照時間で区別。 A：8時間 B：6時間 C：4時間
設備	3レベル	建物に備え付けられた機器を表す。標準装備の設備で区別。 A：B＋ネット環境＋ホームシアター B：C＋食洗機＋ディスプレイ C：床暖房＋浴室乾燥

分析方法 “コンジョイント分析”を用いて、アンケート結果から、購入経験者・購入意向者がマンション購入の際に重視する要素の重視度を把握

コンジョイント分析：消費者が商品を選ぶ際に、どのような点を重視しているのかを分析する方法。商品全体に対する回答から、性能などの様々な要素の重視度について分析できるほか、要素の組み合わせについて消費者が最も望ましいと考えるものをシミュレーションできる。

調査結果

- 消費者は、面積だけではなく、住宅の質に関する要素を重視していることがわかった。
消費者は、“住宅の質に価値を見ていない”のではなく、“住宅の質の価値を評価したいが、評価できるだけの情報が提供されていない”と考えられる。
今後、住宅の質を客観的に比較できるような情報が増えれば、消費者が住宅の質を判断できるようになり、良質な住宅が市場で高く評価されるという状況に変わっていくことが十分考えられる。
- なお、**購入経験者**と**購入意向者**では、住宅の質に関する要素の重視の仕方が異なる。

購入経験者は何を重視するか？

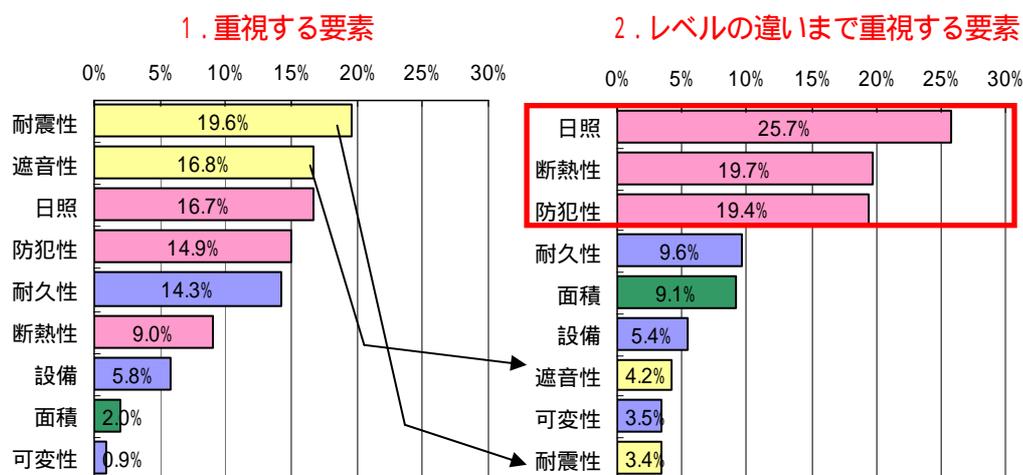


図1：重視度（購入経験者）

1. と 2. の考え方については、本資料4頁参照

- 「耐震性」「遮音性」は、重視する要素としては1位と2位だが、レベルの違いまで重視する要素としては下位にあり、一定レベルをクリアすれば満足すると考えられる。

耐震性： [1.重視する要素] 1位 → [2.レベルの違いまで重視する要素] 7位
 遮音性： [1.重視する要素] 2位 → [2.レベルの違いまで重視する要素] 9位

- 「日照」は、重視する要素として上位で（「遮音性」とほぼ同じ重視度）、レベルの違いまで重視する要素として最重視される。

日照： [1.重視する要素] 3位 → [2.レベルの違いまで重視する要素] 1位

- 「断熱性」「防犯性」は、重視する要素としては中間だが、レベルの違いまで重視する要素としては上位。

断熱性： [1.重視する要素] 6位 → [2.レベルの違いまで重視する要素] 2位
 防犯性： [1.重視する要素] 4位 → [2.レベルの違いまで重視する要素] 3位

- 「面積」は、重視する要素としては下位、レベルの違いまで重視する要素としては中間であり、面積のみを重視してマンションを選択しているわけではないと考えられる。

面積： [1.重視する要素] 8位 → [2.レベルの違いまで重視する要素] 5位

購入意向者は何を重視するか？

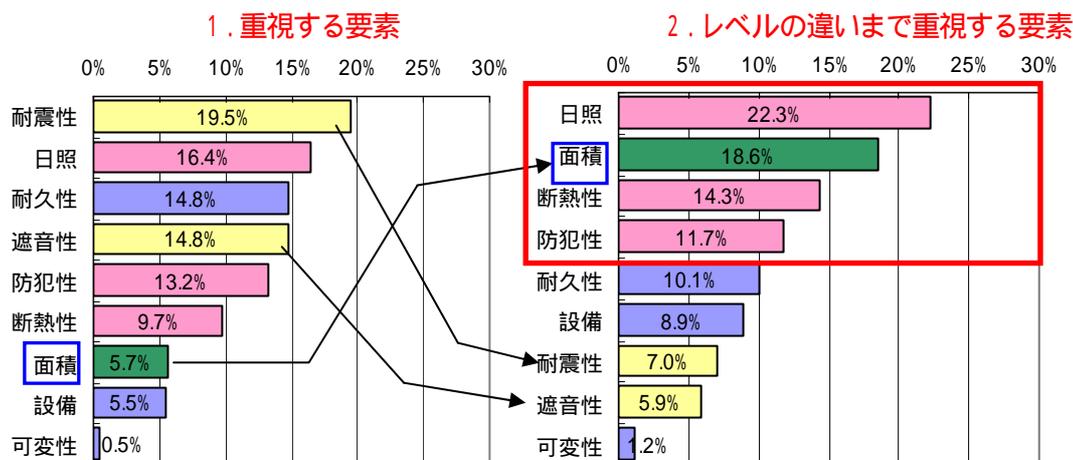


図2：重視度（購入意向者）

1. と 2. の考え方については、本資料4頁参照

- 「耐震性」は、購入経験者と同様に、重視する要素としては最重視されているが、レベルの違いまで重視する要素としては下位にあり、一定レベルをクリアすれば満足すると考えられる。

ただし、「遮音性」は、重視する要素としては、購入経験者と比べて重視度が低いが、レベルの違いまで重視する要素としては、購入経験者と同様に、一定レベルをクリアすれば満足すると考えられる。

耐震性： [1.重視する要素] 1位 → [2.レベルの違いまで重視する要素] 7位
 遮音性： [1.重視する要素] 4位 → [2.レベルの違いまで重視する要素] 8位

- 「日照」は、購入経験者と同様に、重視する要素として上位で、レベルの違いまで重視する要素として最重視される。

日照： [1.重視する要素] 2位 → [2.レベルの違いまで重視する要素] 1位

- 「耐久性」は、重視する要素としては、購入経験者と比べて重視度が高いが、レベルまで重視する要素としては、購入経験者と同様に中間。

耐久性： 購入経験者 [1.重視する要素] 5位 → [2.レベルの違いまで重視する要素] 4位
 購入意向者 [1.重視する要素] 3位 → [2.レベルの違いまで重視する要素] 5位

- 「断熱性」「防犯性」は、購入経験者と同様に、重視する要素としては中間だが、レベルの違いまで重視する要素としての重視度は高くなる。

断熱性： [1.重視する要素] 6位 → [2.レベルの違いまで重視する要素] 3位
 防犯性： [1.重視する要素] 5位 → [2.レベルの違いまで重視する要素] 4位

- 「面積」は、購入経験者と同様に、重視する要素として下位だが、レベルの違いまで重視する要素としての重視度は、購入経験者に比べて非常に高い（「断熱性」「防犯性」よりも上）。「断熱性」や「防犯性」等の性能を若干落としてでも、「面積」を確保したいという意識が感じられる。これは、現在居住している住宅は賃貸が多く、面積に不満を持っているからではないかと考えられる。

面積： 購入経験者 [1.重視する要素] 8位 → [2.レベルの違いまで重視する要素] 5位
 購入意向者 [1.重視する要素] 7位 → [2.レベルの違いまで重視する要素] 2位

【補足説明1】 「1. 重視する要素」と「2. レベルの違いまで重視する要素」の考え方

(詳細については、報告書の65頁～72頁を参照)

	調査フロー(3)の各要素のレベル			調査フロー(2)で 不選択
	4LDK	3LDK	2LDK	
専有面積				
耐震性	耐震性A	耐震性B	耐震性C	耐震性×
遮音性	遮音性A	遮音性B	遮音性C	遮音性×
断熱性	断熱性A	断熱性B	断熱性C	断熱性×
可変性	可変性A	可変性B	可変性C	可変性×
耐久性	耐久性A	耐久性B	耐久性C	耐久性×
防犯性	防犯性A	防犯性B	防犯性C	防犯性×
日照	日照A	日照B	日照C	日照×
設備	設備A	設備B	設備C	設備×

要素毎に、以上のような各レベルを選択した場合の部分効用値をそれぞれ計算し、その数値を比較し、最大と最小の差を求める。その差が大きいほど、その要素は重視度が高いとすることができる。

「1. 重視する要素」と「2. レベルの違いまで重視する要素」の違いは、“調査フロー(2)で選択しない”場合の部分効用値を含めて比較するかどうかで区別している。

1. 重視する要素：

“調査フロー(3)の各要素のレベル(表の太枠内)”の部分効用値だけでなく、“調査フロー(2)で選択しない”場合の部分効用値を含めて比較した場合の、最大と最小の差が大きい要素。

(=考慮する場合と全く考慮しない場合の効用の差が大きい要素)

2. レベルの違いまで重視する要素：

“調査フロー(3)の各要素のレベル(表の太枠内)”の部分効用値だけで比較した場合の、最大と最小の差が大きい要素。(=レベルの違いによって効用の差が大きい要素)

【補足説明2】 最も好まれるマンションのスペック

(詳細については、報告書の69頁～70頁、72頁～73頁を参照)

各要素について、部分効用値の最も高いレベルを組み合わせると右のようになる。

	購入経験者	購入意向者
専有面積	3LDK	4LDK
耐震性	耐震性A	耐震性A
遮音性	遮音性B	遮音性A
断熱性	断熱性B	断熱性A
可変性	可変性B	可変性A
耐久性	耐久性B	耐久性A
防犯性	防犯性B	防犯性A
日照	日照B	日照A
設備	設備B	設備A

～の全要素をレベルAにすると、計算上58㎡(2LDK相当)となり、希望通り4LDKとするのは不可能。

購入経験者は、最高レベルを求めるよりも、最低レベルを極力なくすというバランスの取れた選好。

購入意向者は、全要素で最高レベルを求める。ただし、全要素をレベルAにして専有面積を計算すると58㎡(2LDK相当)となり、希望の4LDKは本アンケートの選択肢としてはあり得ない。

住宅の質に対する「おとしどころ」が見えている購入経験者と、マンション購入に対して夢を求める購入意向者との意識の差が出ていると考えると興味深い結果である。

本資料はダイジェスト版であり、一部報告書と表現を変更した箇所があります。

報告書をご希望の方は、以下の連絡先までお問い合わせ下さい。ホームページには、報告書の全文を掲載しております。

連絡先 国土交通政策研究所 頼・松本

電話: 03-5253-8111(内線:53834・53827)、03-5253-8816(直通) URL: <http://www.mlit.go.jp/pri/>