

■ ヘドニックアプローチとCVMの分析の総括

1. ヘドニックアプローチとCVMの双方の分析結果の比較

- ・ 環境性能評価がなされているマンションの価値については、ヘドニックアプローチとCVMの双方の手法を用いて分析を行っているが、比較的近似な値が得られた。
- ・ 異なる手法を用いて同じ項目の測定を行った結果、類似の値が出ていることから、本調査の結果が全般的に妥当であったものと考えられる。

ヘドニックアプローチによる分析 (環境性能評価がなされていることのマンション価格への影響)	5.90%
CVM手法による分析 (環境性能評価がなされているマンションに対する支払意思額)	6.70%

2. まとめ

A) 環境不動産の経済価値は、現在、市場価格にどの程度顕われているか。

- ・ ヘドニックアプローチにより、環境性能評価の有無等が市場価格に及ぼす影響について分析した結果、東京都マンション環境性能表示や、自治体版CASBE E (横浜市・川崎市)の届出がなされている新築分譲マンションの募集価格については、届出がなされていないマンションよりも価格が高くなっていることがわかった。一方、評価項目の評価水準が市場価格に及ぼす影響については、安定的な結果は得られなかった。

B) 環境不動産の経済価値について、ユーザーはどの程度評価する価値観を持っているか。

- ・ CVMによる分析の結果、住宅購入予定者・オフィスワーカーとも、環境性能が高い住まいやオフィスに対して、一定の負担を支払う意思があることがわかった。