

流山グリーンチェーン戦略に関する資産価値調査業務委託 報告書（概要版）

東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 浅見泰司
西尾広也
蛭田有希
三田和巳
中央大学 理工学部 人間総合理工学科 関口達也

流山市におけるグリーンチェーン認定制度の効果の評価に関する定量分析

千葉県流山市における「グリーンチェーン（以下、GC）認定」制度の効果を分析した。評価手法としてはヘドニックアプローチを用いた。これは、各物件のGC認定の有無、他のGC認定物件・施設等への近接性等が、住宅物件の価格に及ぼす影響にもとづいて、物件がGC認定されることの影響を評価するものである。分析の結果、中古売りマンションがGC認定されることで、各物件の占有面積1㎡当たりの価格が、約54,000円高いことなど、GC認定やそれに伴う緑化が分譲住宅の価格を一定程度高くする効果があることが示唆された。

ヘドニックアプローチによる分析では、被説明変数として、流山市において2011年1月から2014年8月までに掲載された不動産物件の取引価格を使用した。説明変数としては、1)物件の建築特性、2)物件に対する都市計画・規制、3)物件周辺の都市的環境、4)物件周辺の交通環境、5)物件周辺の緑化状況に関する変数を用いた。

中古分譲マンションに関するヘドニック分析の結果、以下の結論がえられた。1)GC認定を受けたマンション物件は物件価格が高めである。2)GC認定がなされている場合、各物件の専有面積1㎡当たりの価格が約54,000円高い。3)物件から100m以内の緑量が多い物件は価格が高めであり、具体的には、緑量が1㎡増加すると各物件の専有面積1㎡当たりの価格が約1.1円高い。また、中古分譲戸建に関するヘドニック分析の結果、物件から200m以内にGC戸建街区がある戸建物件は、そうでない戸建物件と比較して価格が約2,530,000円高いことが明らかとなった。

ヘドニックアプローチによる分析結果をもとに、GC 認定がなされていることにより物件間に生じる価格差と物件の緑化に必要な整備費用を比較することで、GC 認定がなされることにより生じる費用便益分析を行った。分析結果を下表にまとめる。

中古マンション物件については、平均的な n 戸のマンションを想定した場合の GC 認定を得るために必要な費用は $386,517.75 \times n$ （円）、一方で、GC 認定の便益と緑量による便益を合計するとマンション全体として $4,940,207.47 \times n$ （円）となった。したがって、GC 認定物件と同水準での緑化整備に必要な費用とそれにより得られる便益を比べると、後者が前者を上回る。このことは、平均的なマンションを想定した場合に、GC 認定を得るために緑化を行うことで得られる経済的な便益は正になることを示している。

中古売り戸建住宅については、平均的な中古売り戸建住宅を想定した場合に、必要な緑化整備費用は 1,629,614.70 円となった。一方で、各物件から 200m 以内に GC 認定がなされている戸建街区が存在することで個々の戸建住宅の価格は 2,536,876.19 円高くなり、平均的な売り戸建住宅における緑化整備費用を上回っていた。このことは、平均的な中古売り戸建住宅を想定した場合に、各物件から 200m に GC 認定がなされた戸建街区が存在することによる経済的な便益は正になることを示している。

なお、今回の分析では、GC 認定の物件数が限られていることなどから、より正確な効果を分析するためには、より多くの事例が現れた段階で、さらなる分析を行うことが望ましい。

経済的便益結果のまとめ

	資産価値の向上	整備費用
中古売りマンション	約 494 万円 × 戸数 (4,940,207.47 円 × n)	約 39 万円 × 戸数 (386,517.75 円 × n)
中古売り戸建住宅	約 254 万円 (2,536,876.19 円)	約 163 万円 (1,629,614.70 円)