

流山市グリーンチェーン認定と資産価値の向上について

1. 調査・分析したのは？

東京大学大学院 工学系研究科 都市工学専攻 浅見研究室 では「流山グリーンチェーン戦略」に着目し、同戦略と資産価値との関係性について調査・分析を行いました。

）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

2. 分析手法は？

分析手法は、ヘドニックアプローチを用いました。これは、各物件のグリーンチェーン認定の有無、他のグリーンチェーン認定物件・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、物件がグリーンチェーン認定されることの効果を評価するためのものです。

3. 結果は？

中古分譲マンションでは、グリーンチェーン認定がなされている場合、そうでない場合に比べ、一戸当たり約494万円高くなる結果となりました（物件に近接する緑量が多い物件は、緑量が増加すると各物件の価格が約95万円高くなるという結果を含む）。

次に、物件のグリーンチェーン認定取得に必要な整備費用について調査してみると、一戸当たりの整備費用は、約39万円となりました（表参照）。

	グリーンチェーン認定取得等による 資産価値の向上	グリーンチェーン認定取得のための 整備費用
中古売りマンション	約494万円×戸数	約39万円×戸数

4. 結論は？

表からは、「グリーンチェーン認定取得等による資産価値の向上」が「グリーンチェーン認定取得のための整備費用」を上回っており、グリーンチェーン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が正になることがわかります。

このことより、グリーンチェーン認定やそれに伴う緑化が、分譲マンションの価格を一定程度高くする効果があることが示唆されました。