

支払意志額に基づく高性能住宅の中古住宅価値推計モデルの開発 -住まいの「住み継ぎシステム」構築に向けて-

背景と目的

- 高性能住宅はその割高な建設費が課題です。中古の高性能住宅が適切に値付けされ、高性能住宅を求める次の住み手に「住み継ぎ」される仕組みができれば、前所有者は新築時の負担を補填でき、次の所有者は新築よりも安価に高性能住宅を入手できるようになります。
- 本研究では、高性能住宅の住み継ぎが進む可能性を把握するべく、高性能住宅が中古住宅となった際の支払意志額を調査し、性能ごとに価格を推計するモデルを開発しました（図1）。

成果

A. 市場値付け価格で住み継ぎが進む可能性

- グリーン化事業補助金の申請書データと中古住宅の市場流通データから、それぞれ性能別新築住宅価格予測モデルと、中古の高性能住宅の市場値付け価格予測モデルを開発しました。
- これらのモデルを用いて、住み継ぎの効果を分析した結果、ある程度までは高性能化によって経済的効果が高くなるが、閾値を超えると、経済的効果が低くなると算出されました。

B. 支払意志額に基づく高性能住宅の中古住宅価値推計モデルの開発

- 北海道内の一次住宅取得者層2,200人に対し支払意志額を調査した結果、性能が高いほど中古住宅への支払意志額は高い傾向にあると分かりました。
- その結果を基に、 U_A 値から支払意志額を高精度に推計できる「中古高性能住宅の価値推計モデル」を開発しました（図2）。

C. 高性能住宅における住み継ぎの可能性

- 開発したモデルを用いて、高性能住宅の住み継ぎを行った場合を分析しました。その結果、支払意志額ベースで住み継ぎを行った場合、高性能化するほど、住み継ぎによる経済的効果が高くなると把握できました（図3）

成果の活用

本研究で開発したモデルを用いて中古住宅の性能ごとの価格を評価することで、中古住宅流通に際して売り手側に性能を表示するインセンティブが生じると期待されます。また、中古住宅の性能ごとの住み継ぎによる経済的効果を示すことで、住宅の高性能化を促進すると同時に、良質な中古住宅が市場に出回る環境の整備が期待されます。

1. 市場値付け価格で住み継ぎが進む可能性の分析

- 高性能住宅の新築価格予測モデルの推定
- 戸建て住宅が中古住宅として売却された際の市場値付け価格予測関数の推定

2. 支払意志額に基づく高性能住宅の中古住宅価値推計モデルの開発

- 支払意志額調査（Webアンケート）

3. 高性能住宅における住み継ぎの可能性を検討

- 支払意志額ベースで住み継ぎを行った場合と市場値付け価格ベースで住み継ぎを行った場合の経済的効果を比較

図1 研究フロー

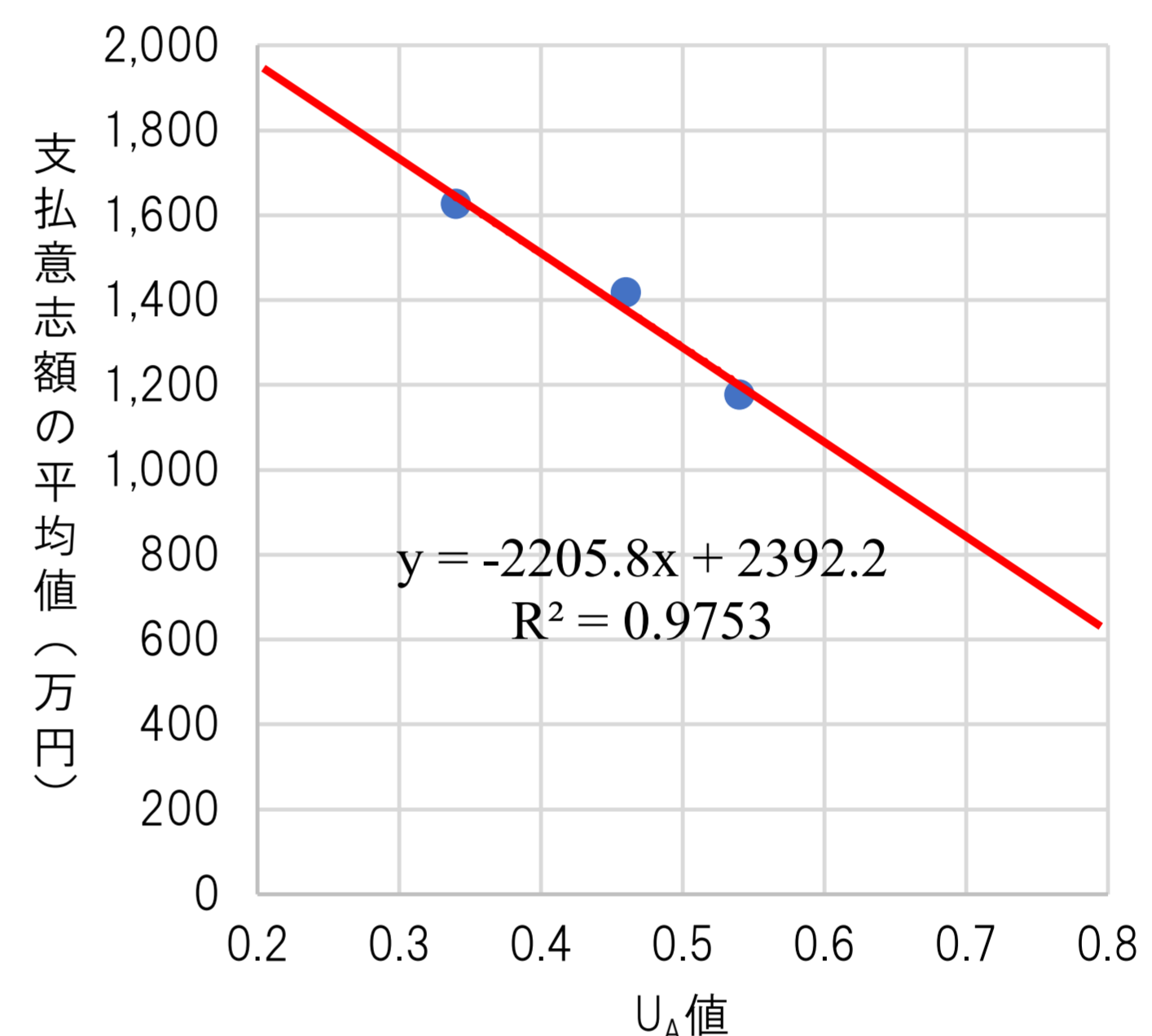


図2 高性能住宅の中古住宅価値推計モデル

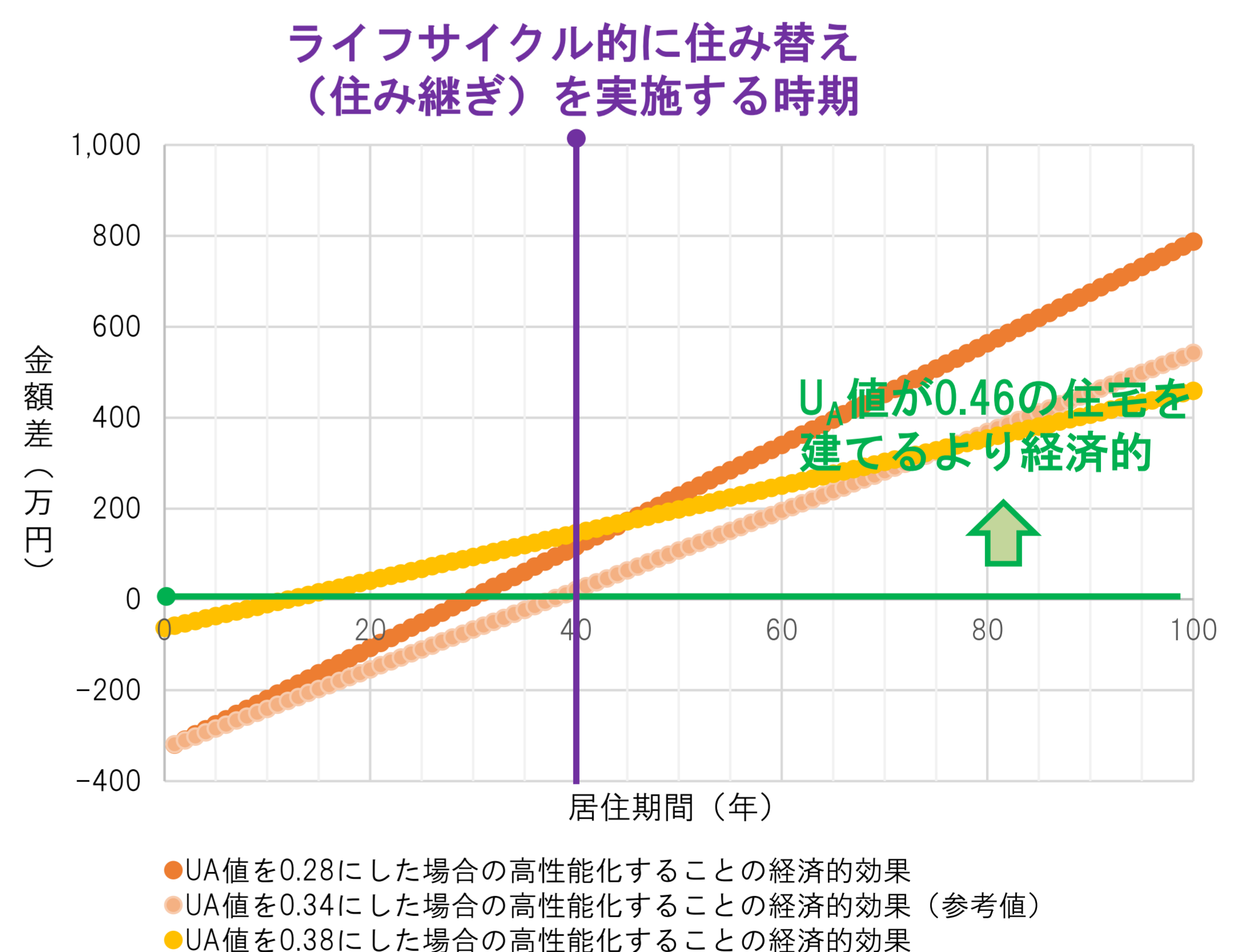


図3 居住期間別高性能化することの経済的効果