

## 審査の結果の要旨

氏名 高田 秀之

本論文は環境性能が不動産の経済価値に及ぼす影響に関する研究と題し、建築物の環境性能評価指標である建築環境総合性能評価システム（CASBEE）に着目し、CASBEE スコアがマンションの新築分譲価格と中古取引価格に与える影響を推計するとともに、アンケート調査により、環境配慮型不動産の購入意向に至る消費者の意識構造や、消費者が重視する環境性能項目を明らかにすることにより、環境不動産の普及策を提案した研究である。本論文は全6章で構成される。

第1章では、研究の背景と目的、そして論文の構成を述べている。各国におけるグリーンビルディング認証制度の概要や、わが国におけるCASBEEの概要と活用状況を述べるとともに、既往研究のレビューを行い、環境不動産の評価に関する課題を明確にしている。そしてそれらの課題に対応したリサーチ・クエスチョンを設定し、それぞれの分析手法を述べている。

第2章では、横浜市内で分譲された485棟の新築マンションを対象として、ヘッドニック・アプローチを用いて、環境性能の経済価値を推計している。分析により、CASBEE 総合指標である環境性能効率（BEE 値）が1ポイント上昇すると、新築分譲価格が5.5%上昇することを推定し、環境評価のスコアが上がれば、より高い価格で販売ができるというリサーチ・クエスチョンについては、支持されたとの結論を得ている。

第3章では、2007年・2008年に横浜市内で新築分譲されたマンション（80棟）を対象に、築5年目以降6年間に仲介取引のあった住戸（計1,022戸）の取引データを分析している。その結果、総合指標 BEE 値が1ポイント上昇すると、中古取引価格変化率に+1.6%の影響を与えることを推定し、環境評価のスコアが上がれば、それを反映してより高い価格で中古取引が行われるというリサーチ・クエスチョンが支持されたとしている。

第4章では、首都圏に居住し5年以内にマンション購入計画を持つ消費者を対象に、アンケート調査（有効回答715件）を実施し、環境不動産の購入意向に至る価値構造モデルを共分散構造分析によって検証している。設定したモデルは、価値構造の背景的位置に「社会規範評価」と「ベネフィット評価」を置き、この2つの因子（構成概念）が、行動レベルとしての「環境評価行動（態度）」、「健康評価行動（態度）」、「コスト・労力評価」に影響を与え、それぞれが、「CASBEE 認知」や「環境配慮型マンションの購入意向」に繋がるというものである。分析により、「環境評価行動」や「健康評価行動」に対する影響は、「ベネフィット評価」が「社会規範評価」を上回っていること、ならびに環境不動産の購入意向への影響は、「環境評価行動」が「健康評価行動」を上回っていることを明らかにしている。またこの結果より、本研究の環境志向や健康志向が高い消費者は、環境不動産の購入意向が高いというリサーチ・クエスチョンが支持されたとしている。さらに、「年収層」と「年齢層」に着目した「多母集団同時分析」を

実施し、統計的に有意差が認められたパラメーターの比較結果として、「年収の低い層」「年齢の低い層」は社会規範を重視する一方で、「年収の高い層」「年齢の高い層」はベネフィットを重視するという傾向を見出している。

第 5 章では、「環境性能に対する消費者の重要度」をコンジョイント分析によって推計している。分析の結果、評価の高い項目は、①温度・湿度に関する性能、②地域性・快適性への配慮、③機能性・快適性、④周辺環境への配慮、⑤リフォームへの配慮、であり、消費者は「環境負荷の低減 (LR 領域)」よりも「環境品質の向上 (Q 領域)」に対するコスト受容度が高いということを推察している。また評価項目の分類の結果、上位項目は「個人的なベネフィットを分かりやすく理解できる評価項目」であるということを示している。一方で、消費者ベネフィットにつながると想定される「エネルギー性能 (LR-1)」の評価は低く、CASBEE 実績値と異なる傾向となっており、消費者はベネフィットを実感できる環境評価項目の重要度を高く評価するというリサーチ・クエスチョンについては、明確に検証されたとはいえないとしている。

第 6 章では総括として、CASBEE の普及には「民間視点」・「マーケティング志向」を意識した展開が有効であること、そして「健康 (ウェルネス)」に関するベネフィット評価を重視する必要性、環境負荷低減に向けた「ライフサイクル・アセスメント」に関する評価指標の充実などを提案している。

なお、第 2 章、第 3 章の内容は吉田好邦、川久保俊、山口歩太との共著論文として公表しているが、論文提出者が主体的に分析と考察を行ったもので、論文提出者の寄与が十分であると判断する。

以上要するに、本論文は環境性能の経済価値分析において、二酸化炭素排出量の削減が進んでいない不動産分野を対象とし、事業者の行動変容を促し、国や地方自治体の政策誘導の立案に資する可能性のあるものであり、研究成果の貢献度も高く評価でき、環境システム学の進展に大きく貢献するものである。

よって本論文は博士 (環境学) の学位請求論文として合格と認められる。

以上 2,079 字