

# 環境性能評価が不動産価格に与える影響の時空間波及分析

## An Analysis of Spatio-Temporal Effect of Green Building Rating on Real Estate Price.

山形与志樹 (国立環境研究所 地球環境研究センター 主席研究員)  
村上大輔 (筑波大学大学院 システム情報工学研究科 博士前期課程)  
瀬谷創 (国立環境研究所 地球環境研究センター 研究員)  
堤盛人 (筑波大学 大学院システム情報工学研究科 准教授)  
川口有一郎 (早稲田大学 大学院ファイナンス研究科 教授)

Yoshiki Yamagata<sup>1</sup>, Daisuke Murakami<sup>2</sup>, Hajime Seya<sup>1</sup>,  
Morito Tsutsumi<sup>2</sup>, Yuichiro Kawaguchi<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Center for Global Environmental Research, National Institute for Environmental Studies,  
16-2, Onogawa, Tsukuba-shi, Ibaraki, 305-8506, Japan

<sup>2</sup> Graduate School of Systems and Information Engineering, University of Tsukuba,  
1-1-1 Tennodai, Tsukuba-shi, Ibaraki, 305-8573, Japan

<sup>3</sup> Graduate School of Finance, Accounting and Law, Waseda University,  
1-4-1 Nihonbashi, Chuo-ku, Tokyo, 103-0027, Japan

The residential housing market has a significant potential for energy savings and CO<sub>2</sub> emissions reduction. To support consumers to select their houses, the green building rating system for condominiums is becoming important as an index for environmental performance including energy efficiency. In order to look at the influence of green building certificate on the real estate market, we have studied the spatial and temporal effects of a Japanese green building rating system (CASBEE) on condominium prices for the last 5 years using a spatio-temporal linear model. The results revealed that the current CASBEE rating was not capitalized into the housing prices directory, although some spatio-temporal effect was detected.

Keywords: 環境性能認証・CASBEE・エネルギー効率・不動産価格・時空間波及

### 1. はじめに

近年の世界的な低炭素社会への取り組みにおいて、全セクター合計の約3割分に相当

している建築セクターにおけるCO<sub>2</sub>排出量の削減が注目を集めている。我が国においても不動産分野（住宅・オフィス）での温暖化対策ポテンシャルが大きく、近年、国および