

## **CREI Working Paper No.10**

March, 2022

### **The economic premium of housing certificates aimed at promoting long-life property and transaction of existing housing in Japan**

(長寿命化・中古流通促進に係る日本の住宅認証が取引価格に与える影響)

Masatomo Suzuki

Center for Real Estate Innovation, Graduate School of Economics, The University of Tokyo

Atsushi Shibata

ARTEP Corporation

鈴木 雅智

東京大学大学院経済学研究科特任助教(連携研究機構不動産イノベーション研究センター)

柴田 淳志

株式会社アルテップ

## Abstract

This paper investigates the economic premium of multiple housing certificates aimed at promoting long-life property and transaction of existing housing in Japan. These certificates are separate from the widely investigated green or environmental-related certificates. By employing transaction data for detached houses in the Tokyo metropolitan area, we show the following relationships between certificates and transaction prices. First, long-life quality houses that are designed to last longer than ordinary houses result in a positive premium on transaction prices. Second, the mortgage tax credit-related certificates for transactions in existing houses, such as those meeting defect insurance inspection standards and/or earthquake resilience standards, result in a positive premium on transaction prices, especially for older properties. Third, the economic premiums from other certificates may be neutral in a case in which benefits for buyers are limited or the certificate has a complementary relationship with another certificate. These results imply that the promotion of long-life property and transaction of existing housing through financial incentives is shifting the nature of active new construction and rapid demolition of properties to a more sustainable way.

## 概要

本稿では、長寿命化や中古流通の促進を目的とする日本の住宅認証が成約価格に及ぼす影響を分析した。これらの認証は、欧米・アジア諸国において広くみられる環境・エネルギー関連の認証とは一線を画すものである。東京圏の新築・中古戸建住宅を対象に分析を行い、次の傾向が明らかとなった。①高性能であることの「長期優良住宅」認証は、税制などを含めた各種優遇措置の対象でもあるが、築年数によらず 3-5%価格を上昇させる。この効果は、新築時の品質や修繕実施のシグナル、認証を受ける確率を一定程度コントロールしても観察された。②ローン減税対象になる認証である「瑕疵保険検査基準への適合」「耐震基準適合証明書」は、全体として数%価格を上昇させるとともに、築 20 年程度を超えると認証によりさらに価格が上昇する。古い物件に対する評価を高めていると考えられる。③一方、「フラット 35・S 適合証明書」「住宅性能評価書」「建築確認完了検査済証」については、築年数によらず有意な価格の上昇は確認されなかった。優遇措置が限定されていることや、他認証との代替関係により解釈できる。