

賃貸・分譲住宅の価格ヘドニック実証分析の展望

刈屋武昭*, 小林裕樹**

Takeaki Kariya (thekariya70@gmail.com), Yuki Kobayashi (yu-kobayashi@mhe.co.jp)

*城西国際大学 国際アドミニストレーション研究科

**三井ホームエステート株式会社

賃貸・分譲住宅のプライシングモデル構築過程における、有効な思考法と定量分析法に関して議論する。経済学の静学的な均衡分析の枠組の中で定式化したヘドニック価格理論では、均衡属性価格を導出しているが、実際の賃貸・分譲住宅の需要者は不動産の属性に関して各々異なる認識をしていることから、需要者の不動産属性認識の客観性・共有性に問題がある。本稿では、実際の意思決定に資する、価格モデル導出における有効な不動産属性の思考法と属性選択法を述べる。また、導出された最小2乗推定値の信頼性として重共線性の問題を取り上げ、 t 値の分解による判別方法を横浜市鶴見区の単身者用賃貸住宅の分析例を用いて述べ、安定的なヘドニック・プライシング・モデルを定式化する枠組を構築することを狙う。

Key Words: t 値の分解 (Decomposition of t -value), 重共線性 (Multicollinearity), ヘドニック回帰 (Hedonic regression)

1. はじめに

本稿では、刈屋・小林・清水『賃貸・分譲住宅の価格分析法の考え方と実際』プロGRESS社(以下 KKS(2017))の視点から、賃貸・分譲住宅のヘドニック価格実証分析の考え方と方法に関して展望する。

まず、ここでのヘドニック価格分析の狙いを次のように理解する。

- (1) (賃貸)分析対象地域の賃貸住宅用不動産の賃料価格と属性の帰属価格との関係を評価し、それを通して当該地域の価格形成構造を理解することに関わる、有効な思考法と定量分析法を解説すること。
- (2) (分譲)住宅価格と多様な外部属性の帰属価値との関係を分析する有効な思考法と定量的分析方法を考察すること。

ここで重要な点は、「有効な」という言葉の

意味である。その意味は、分析目的と分析視点を明確にし、その視点に対応したデータを収集し、視点に対応した方法・モデルでデータの持つ情報を最大限抽出し、分析目的とその視点からの合理的な知識・理解を得ることを可能にすることであり、それを多様な意思決定につなげることである。

なお、賃貸・分譲住宅では、有効なデータ分析の前提として、その地域の地勢や環境、市場の成長循環サイクル等の理解が不可欠となるが、紙幅の都合上、詳細な考え方は、フィッシャー=マーティン(2006)『収益不動産評価の理論と実際』と地域の分析(刈屋武昭監訳、日本不動産研究所訳、東洋経済新報社)を参照されたい。

2. 有効な価格分析の基本視点

分析対象としての価格について次の特徴を持っている。