

誤差修正モデルを用いた 東京の賃貸オフィス市場における時空間波及の検証

Analyzing spatial ripple effect in Tokyo rental office market
using error correction model

松下滉一郎^{*}, 堤盛人^{**}, 今関豊和^{***}
Koichiro Matsushita^{*}, Morito Tsutsumi^{**}, Toyokazu Imazeki^{***}

* 筑波大学大学院システム情報工学研究科

** 筑波大学システム情報系

*** (株) オフィスビル総合研究所

不動産価格/賃料の変動に関しては、古くから時空間波及の存在について多くの議論がある、時空間波及については経済学的な発生要因の理論づけが試みられてきた一方で、様々な定義による研究が散見し、十分な実証研究が乏しいのが現状である。本研究では、時間ラグを伴った地理的要因に基づく相互影響がそのような時空間波及の根本的な要因であるとの立場の下、賃貸市場における価格変動メカニズムを表現する賃料調整過程モデルによって東京の賃貸オフィス市場における時空間波及の検証を試みた。具体的には、2001 月から 2014 年の期間における東京都心五区の賃貸オフィスの賃料データに対して、賃料調整過程モデルを適用し、さらにそれを空間パネルモデルへ拡張することによって、簡便に時空間波及の存在についての検証を行った。その結果、モデルの一部に説明力の観点で若干の問題は残されているものの、オフィス賃料の変動における時空間波及の存在が確認された。

Keywords: オフィス市場 (office market), 賃料調整過程 (rental adjustment process), 時空間波及 (spatial ripple effect), 誤差修正モデル (Error Correction Model), 空間パネルデータ (spatial panel data),

1. はじめに

不動産価格の時間的な変動に着目した研究の中で、古くから扱われるトピックとして時空間波及というものがある。これは時間的な変動の中でも特に地域間の変動のずれに着目したものである。

時空間波及の定義は研究によってまちまちで普遍的な解釈は存在しないが、概ね「時間ラグを伴った地理的要因に基づく相互影響」といった形で定義され得る。その存在は、経験的によく知られており、これまで日本に限らず世界の多くの国で実証的に研究されている。しかしながら、現時点において、こういった時空間波及

をオフィスビルの賃料について扱った研究は筆者らの知る限り見当たらない。

そこで本研究ではオフィスビル市場における時空間波及の存在について検証を行う。定式化に際し、オフィス賃料の変動モデルとして知られる、賃料調整過程モデルの枠組みにおける誤差修正モデルを利用する。

また本研究は東京のオフィスビル市場を対象として賃料調整過程の分析を行う研究として、数少ない事例の一つであり、誤差修正モデルを用いた賃料調整モデルを用いて東京のオフィスビル市場を扱った実証分析としては筆者らが知る限り、初めての研究である。