

不動産競売分析による成約情報バイアス

Bias of pledge price information by real estate auction analysis

小林秀二

Hideji Kobayashi

筑波大学大学院ビジネス科学研究科

What should dealings do the valuation of property in "Market of a low density" that it is not active but is low efficiency? Is everything solved as long as the discovery does the pledge price? In the auction data of the real estate, information that doesn't exist in the general market can be obtained. Then, it searched for the problem of this pledge price by analyzing this data. As a result, the fact such as "Did not sell" was detected even if it was the highest bid price and an upper bias of 20% or more was detected from the shadow price in which such a liquidity risk was considered because it was not reflected. Therefore, measuring the market only by pledge price information understands the possibility of misjudging is high in the asset market for an especially low density. If it relies on only pledge information, it is likely to become excessive for disclosing and the processing of the judge evaluation and market-value accounting information on the real estate. In addition, the price of derivatives might be miscalculated, and the decision making of the buying and selling etc. be confused.

低密度市場 競売オークション 成約価格 潜在価格 トービット 自己選択

1. はじめに

成約価格は本当に信頼できるのか。成約価格を発見さえすれば万事解決するのか？これが本研究のモチベーションである。

ある市場のある時点における取引の活発さと効率性の度合いを市場密度 (market density) と呼ぶ。完全なオークション市場が連続的に存在すればこれが最も高いと考えられ、観察できる取引情報によって均衡価格が収斂し価格発見 (price discovery) できる効果を持つ。逆に低密度の市場では、主観的な留保価格に左右されがちで、均衡価格の周りで観察される取引価格は分散が大きくなってしまふ。

金融市場のような高度な公設取引市場がなく連続データの観察できない資産市場がある¹。こうした資産であっても企業意思決定や

時価会計情報の開示や処理などの場面で適正な価格付けを行う社会的要請と必要性がある。それでも取引量が多く類似の資産が活発に取引されていれば対象資産の価格を推定することは可能であろう。あるいはデリバティブのように原資産の価格がわかれば理論的に計算できる場合もある。

しかし、対象資産や原資産が個別性の強い場合や取引市場の薄さによっては価格付けが難しい場合も出てくる。たとえば不動産でも画一性の高い住宅マンションが活発に取引されていれば類似取引の価格を観察して推定することはできる。鑑定評価は、取引事例比較法と収益還元法を使うのが一般的である。前者は3～5件程度の成約価格事例から比準して求める。後者は将来キャッシュフローと利