

比準の実証研究と新しい統計的解釈の展開

Empirical study of comparison method and deployment of a new statistical interpretation

小林秀二¹

Hideji Kobayashi

明海大学不動産学部

要旨：不動産評価では、複数の取引事例等を収集・選択し、補修正を施して各査定値を算出して評価額を導出する比準という作業が行われる。本研究は、成約価格データを使って比準作業についての実証分析を行った。不動産評価の実務において活用される取引事例の収集と選択の精度について定量的に示すことができた。また、取引事例の類似性を相関係数で表すことを行った。

不動産は、その特性である地域性、規模と用途などの多様性とそれらごとの時間的変動があるが、大量データを要する統計処理では取引データを広域的・混在化させプールするしかないため活用の幅は狭い。このため類似性の高い少数の取引事例から比準を行う必要性が統計的見地から確認された。

不動産鑑定評価は市場代行の行為であり市場参加者と同様な推論構造を持つ必要がある。本研究では、そのような情報環境における人間判断に類似しているベイズによる推論を導入し、評価精度の向上を目指した方法論を提案しデータで検証し、これを不動産鑑定評価で活用することを提案した。

キーワード：不動産鑑定、比準、地域性、時点修正、ベイズ推定

1. はじめに

1.1 比準の重要性

一般の人がマンション等の住宅の売買に際して価格を知りたければ、まず周辺の似た物件が最近いくらで売買されているか調べるはずである。立地や仕様が違えば比較して修正して考えるだろう。たとえば、駅から近いとか築年が新しいとかである。こうした市場参加者の推論方法は専門家によっても取引事例比較法などで行われている。

不動産鑑定における取引事例比較法は、「まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要なに応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これに

よって対象不動産の試算価格を求める手法である。」と定義されている。

こうした手法は、取引事例比較法（取引事例）、賃貸事例比較法（賃貸等の事例）はもちろん、原価法の再調達原価（建設事例）、収益還元法の収益（収益事例）や利回り（比準利回り）、開発法の販売価格などあらゆる査定の場合で使われており、鑑定評価における中心的作業といえる。

不動産鑑定評価基準において事例の比準は「第7章 鑑定評価の方式」の「試算価格を求める場合の一般的留意事項」で最初に書かれており、その位置をみてもすべての手法を貫く重要な作業であることがわかる。この一連の作業自体を総称した名称は特にないが、本研究では比準価格や比準賃料という用