

ヘドニックアプローチに基づく 東京23区の新築分譲マンション価格の分析

A Hedonic Price Analysis
of Tokyo's 23 Wards Brand New Condominium Apartment Market

堤 盛人 (筑波大学 大学院システム情報工学研究科 准教授)
桑原 光太郎 (筑波大学 大学院システム情報工学研究科 博士前期課程)
川口 有一郎 (早稲田大学 大学院ファイナンス研究科 教授)

Morito Tsutsumi¹, Kotaro Kuwabara¹, Yuichiro Kawaguchi²

¹ Department of Policy and Planning Sciences, University of Tsukuba
1-1-1 Tennodai, Tsukuba-city, 305-8573, Japan

² Graduate School of Finance, Accounting and Law, Waseda University
1-4-1 Nihonbashi, Chuo-ku, Tokyo, 103-0027, Japan

Abstract: A limited number of researches have been conducted on the Japanese condominium apartment market. This paper analyses the brand new condominium apartment market after the bubble economy in Tokyo's 23 wards by the hedonic regression model. The paper uses the condominium apartment price data that has actually been observed in the apartment market in Tokyo. First, the results reveal the importance of Shibuya as a midtown district rather than Otehmachi or Shinjuku. Next, the paper constructs a price index based on the hedonic price model estimates and the results reveal the importance of quality adjustment. Finally, the paper discusses the time series behavior of the estimates and presents that the accessibility to midtown district has been more taken count of during that period.

keywords : 新築分譲マンション・マンション価格・ヘドニック・アプローチ・価格指数

1. はじめに

経済誌を含む様々な雑誌等では、不動産価格に関する記事を目にすることが多い。そのような中には、例えば、話題となっているエリアの価格分析を行っている記事もあるものの、多くは、単純平均などのごく初歩的な統計分析を用いたものに終始しており、それ故、しばしば主観的な論評になりがちである。

一方で、我が国における不動産価格に関する学術研究の多くは地価に関するものであり、賃料やマンション価格を対象とした研究はまだまだ少ないのが現状である。言うまでもなく、地価については、国土交通省によって毎年公示地価が公表されており、しばしば取引価格との乖離等が問題として指摘されるものの、[website](#)から無料で入手可能であるという大きな利点を有する。これに対し、マンション価格や賃料に