

地域の立地・環境や属性の変化が不動産価格に与える影響 ーリポートセールス法を用いた検証ー

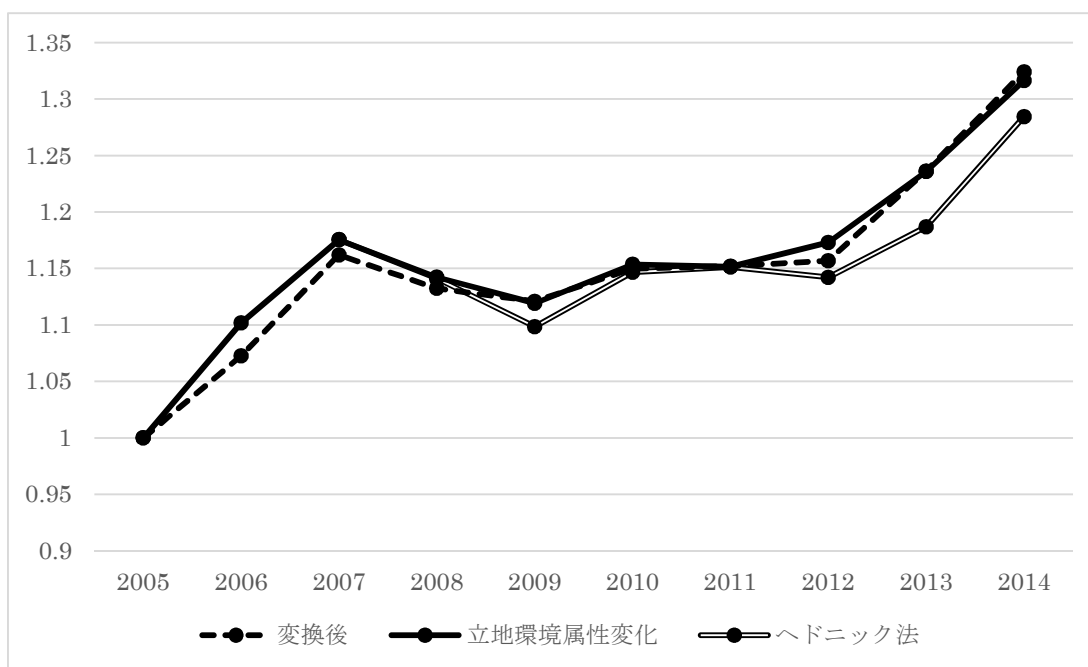
政策研究大学院大学

沓澤 隆司

要旨

不動産の取引価格は、その土地の位置や区画形質ばかりではなく、近隣の土地利用や環境の変化が与える影響が大きいと考えられる。本論文は、こうした観点から東京都区部における中古マンションの実取引価格情報を再構成し、リポートセールス法による分析を用いて、近隣の土地利用や環境の変化が中古マンション価格に与える影響を分析した。この結果、業務施設からの距離、地震時の火災危険度、犯罪からの安全性の変化が実際のマンション価格に影響を与えていることが分かった。また、経年の変化が見られない不動産の規模など不動産属性に関する変数も経年により不動産価格に与える影響が変化することが示されている。

図 リポートセールス法とヘドニック法による不動産価格指数の比較



注：国土交通省のマンションにおける東京都の価格指数は 2007 年から提供されているので、2007 年平均の指数を立地環境属性変化対応型のリポートセールス法による 2007 年の指数と等しいものとして表示した。