

地域別パネルデータを用いた 2008-16 年のマンション・戸建価格指数 の検証：資本コストからのアプローチ

林 万平¹

<要約>

近年、国内の不動産価格がマンションを中心に大きく上昇してきており、この傾向は首都圏外においても顕著である。そこで住宅価格とマクロ経済動向の関連性について分析を行う。国土交通省が発表している月次の地域別不動産価格指数を用いて、2008-16年のマンション・戸建価格指数の検証を行った。その際、不動産価格指数との長期的な均衡関係を持つマクロ経済要因として、内閣府が発表している RDEI に基に作成した地域別・月次経済活動指標と、竹中・小川(1987)に基づく月次・地域別のマンション及び戸建の資本コスト(貸家、持家)を取り上げることとした。

共和分検定を行った後、誤差修正モデルにより短期的な不動産価格の変動に関する推定を行ったところ、マンション価格指数及び戸建価格指数の短期変動に対して、誤差修正項の係数は負で有意であることが確認された。しかし、マンション価格指数についてはその修正力が小さく、均衡に回帰するためには時間を要する状況であることが確認された。この結果は、資本コスト、機械受注、預貸比率、金利、有効求人倍率の1階の階差、また東日本大震災ダミー、消費税アナウンスダミー、相続税アナウンスダミーを導入しても変わらなかった。

Key Words : 不動産価格指数、地域別パネルデータ、月次、誤差修正モデル、資本コスト

¹ 関西国際大学人間科学部経営学科講師、連絡先：0794-84-3518 (研究室)、住所：〒673-0521 兵庫県三木市志染町青山1丁目18番 関西国際大学三木キャンパス、e-mail：m-hayashi@kuins.ac.jp