

セレクション・バイアスの補正や属性の構造変化を考慮したリピートセールス法による東京都内のマンション取引価格の推計

経済産業研究所

沓澤 隆司

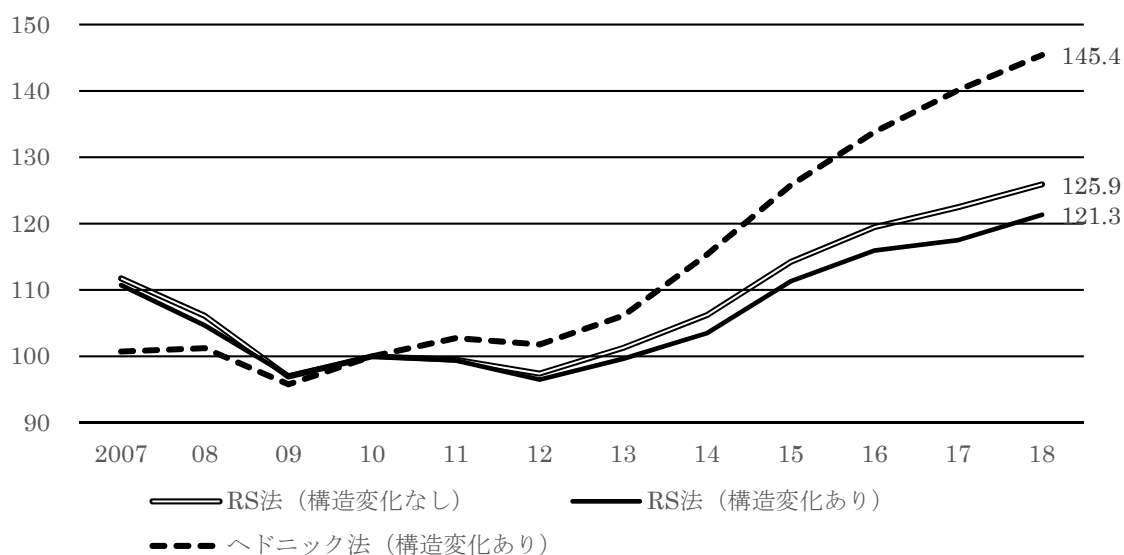
要旨

不動産の取引価格を形成する要因を分析して指標化する試みは、既に欧米では広く行われ、リピートセールス法による指標が示されている。これに対して日本ではヘドニック法による不動産価格指標が示されているが、過少な変数によるバイアスやマンション価格による指標が住宅地や戸建住宅による指標に比べやや高い数値を示すことなどなお課題を残している。一方で、リピートセールス法も複数回取引されるサンプルのみが対象になるサンプル・セレクション・バイアスが発生する懸念が残されている。双方に共通する課題として、複数年にわたる説明変数が及ぼす影響が時系列の推移に応じて変化する構造変化の問題がある。

そこで本論文では東京都内のマンションの取引価格のデータを元に、Heckman (1979) が示した2段階推定法を用いて、サンプル・セレクション・バイアスを補正するとともに、不動産属性の構造変化を考慮したリピートセールス法による指標を試算した。その指標をヘドニック法によるものと比較することにより、リピートセールス法による場合の方が住宅地や戸建住宅の水準に近い水準の指標となることが分かった。

今後は、不動産価格指標の更なる改善と検証を図ることにより、より実態に即した指標の形成と不動産価格の分析を深化させていくことが必要である。

図 リピ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：リピートセールス法とヘドニック法は東京都区部のマンション取引価格を対象に試算。いずれも2010年を1とした指数。