

## 目的

### 住宅の価格形成要因の解析

価格形成要因の解析によって…

- 属性 1 単位当りの適切な価格がわかる
- 住宅の適切な価格がわかる
- 住宅市場の情報不完全性の解明に貢献



情報の歪みにより、市場参加者が財の特性を十分に知ることができない性質

図1 仙台市と5つの区（仙台市, 2016）

宮城県仙台市の単身世帯向け賃貸物件を対象とする

## 結果

### 結果と考察

[結果]  $adj.R^2=0.776$ の価格モデルが得られた。全ての説明変数は1%有意水準で有意であった。なお、説明変数ごとのt値を図2に示した。

[結果からわかること]

- 最大の価格形成要因は、築年数(-)と専有面積(+)
- 宅配ボックス(+) $\rightarrow$ 単身世帯特有の特徴と推測
- 若林区(+)が青葉区(仙台の中心地が位置)よりも高いプレミアム

## 手法

### ヘドニック分析

- ①目的変数：住宅価格②説明変数：住宅の属性として回帰分析
- モデルはOLSを採用

$$y_i = \sum_m \beta_m X_{im} + \varepsilon_i \quad \dots(1)$$

( $y_i, \beta_m, X_{im}, \varepsilon_i$ はそれぞれ、物件*i*の実質賃料, *m*番目の偏回帰係数, *m*番目の属性の規模, i.i.d. 誤差)

表1 説明変数とその概要

説明変数	概要	データセット
築年数	物件の築年数	アットホーム (アットホーム株式会社, 2020)
所在階	物件の所在階	
専有面積	物件の専有面積	
駅までの時間距離	最寄り駅までの時間距離	
宅配BOX	内部特性を表すダミー変数	アットホーム
洗面所独立	※変数増加法により特徴量抽出した	
コンビニ(200m)	距離閾値(*)内の商業施設の	
デパート(1600m)	有無を表すダミー変数	
スーパー(300m)	※目的変数間の相関係数が最大になる距離閾値	iタウンページ
泉区 太白区 宮城野区 若林区	区による地域効果を表すダミー変数	アットホーム

図2 回帰係数の符号ごとに色分けした説明変数ごとのt値

