研究テーマ 不動産をはじめとする資産市場に関する分析

所属 学術研究部社会科学系

教授 唐渡 広志
https://researchmap.jp/read0083423

研究分野	応用計量経済学，不動産経済学，都市経済学，経済統計
キーワード	ヘドニック・アプローチ，参照価格効果，価格指数，競売市場，世代効果

研究室URL： http://www3.u-toyama.ac.jp/kkarato/



研究の背景および目的

近年，都市部やその郊外を中心にして1960－80年代に建てられたマンションや戸建て住宅の労築化が進行しており，今後その膨大な資産を活かすための制度・政策の策定が求められる。

住宅や土地などの不動産は国民資産の多くを占め，その価値の適切な評価は市場取引や課税などにおいてきわめて重要である。そのため，価格指数や経年が住宅価格に与える効果を適切に測るための手法が必要である。

広く用いられている従来のヘドニック・アプローチによる手法では，住宅が建築された年次の世代効果，年齢効果および時間効果を完全に識別することができない。

本研究では計量経済学的にこの識別問題を解決する新しい手法を提案する。

■ 主な研究内容

製造時点のすべての住宅品質を観察することができないというデータ上の問題に直面する場合の中古住宅市場における不動産価格指数の測定手法を提案した。ヘドニック価格モデルでは年齢効果と時間効果に加えて世代効果を含めることで統計的信頼性が高まることが示された。特に、世代効果の除外は経年減価率および不動産価格指数の上方バイアスをもたらすことがわかった。製造時点における住宅品質の差異は取引時点における経年劣化だけでなく，陳腐化によるものも含んでいる。

期待される効果・応用分野

本研究の学術的な意義は，データの問題として片付けられてしまう恐れのある，修繕やメンテナンスなどの情報不足に対して本手法が威力を発揮する所にある。世代効果を明示的に取り込むことで，従来であれば無視されるか，考慮したとしてもほとんど分析自体が不可能であった問題を解決することができる。整備された資産価格情報は投資市場やマクロ経済運営を助ける重要な要素でもある。しかしながら，公的な関与のある不動産価格情報は鑑定評価手法により行う地価公示のみであり，住宅市場に代表される「建物」部分を含む資産市場の動向を見誤る原因の一つとなる。

本研究での手法は，市場が十分な大きさをもたない不動産以外の非金融資産を含む物的資産価格の推定にも役立つ。

■ 共同研究・特許など

主な産学連携課題・学術指導の実績は，[1]アート市場における価格指数・ボラティリティ計測，[2] 電力卸売市場におけるスポット価格予測モデル構築，[3] 清涼飲料水の販売予測，製造工程の最適化，[4] 自治体の電子地域通貨を用いた地域活性化　など。

富山大学研究者プロファイルPure URL：
https://u-toyama.elsevierpure.com/ja/persons/koji-karato/