

リピートセールズ法による住宅価格指数とヘドニック法による住宅価格指数の数値の差についての原因分析

廣瀬康生研究会 11 期生

高橋拓

2025 年 1 月 30 日

概要

現在に至るまで国土交通省が発表する住宅価格指数ではヘドニック法という手法を用いることで指数が形成されている。これに対して民間で発表されている住宅価格指数の内、日銀のレポートの材料であるなど主要な住宅価格指数である、一般財団法人日本不動産研究所(以下では不動産研)が発表する不動産研住宅価格指数ではリピートセールズ法という手法が用いられており、これら 2 つの価格指数には差が生じていることが分かった。本稿ではその差を生じさせているがヘドニック法・リピートセールズ法という異なる手法を用いていることによるものであるという考えのもと、その差がどのようなデータ・事象と相関しているかを示すことを目的としている。沓澤(2016)、唐渡・清水・中川・原野(2009)の手法を用いてヘドニック法、リピートセールズ法それぞれの手法による住宅価格指数導出後、両手法の性質の違いから 2006 年から 2014 年の各年度の 2 つの価格指数の差と同年度の減失戸数(総数)・再建築に係る除去戸数・老朽化による除去戸数・震度 5 弱以上の地震件数のデータを分析すると本稿の目的と当てはまりが良いことが示された。

—— 本稿は、2024 年度卒業論文として作成したものである。本稿の作成にあたっては、廣瀬康生教授（慶應義塾大学）と廣瀬康生研究会各位より、有益かつ熱心なコメントを頂戴した。ここに記して感謝の意を表したい。しかしながら、本稿に誤りや、主張の一切の責任は筆者個人に帰するものである。

† 廣瀬康生研究会 11 期生