

都市住宅価格の空間的差異とその決定要因

王明 李華

2026年9月

要旨

本研究では、2020～2025年の36都市における住宅取引データを用いてヘドニック価格モデルを推定し、立地、周辺施設、築年数が住宅価格に与える影響を分析した。鉄道アクセスが1標準偏差向上すると、単価は約6.8%上昇することが示された。

1 はじめに

住宅価格の空間的な差異は、都市経済学の中心的な課題の一つである。先行研究の多くはヘドニック・アプローチを用いており^[1]、取引事例比較法における補正係数を論じた研究もある^[2]。

2 モデル

住宅 i の価格を P_i 、その属性ベクトルを $\mathbf{x}_i$ とし、次の片対数モデルを用いる。

$$\ln P_i = \beta_0 + \sum_{k=1}^K \beta_k x_{ik} + \varepsilon_i \quad (1)$$

式(1)において、 β_k は属性 k の限界効果を表す。

3 推定結果

表1 ヘドニック価格モデルの推定結果

変数	係数	標準誤差	有意性
鉄道アクセス	0.068	0.009	***
学区の質	0.052	0.011	***
築年数（年）	-0.007	0.002	**
容積率	-0.015	0.006	*

参考文献

- [1] SMITH J, DOE J. Hedonic pricing of residential property[J]. Journal of Real Estate Research, 2021, 43(2): 101-125.
- [2] 张三, 李四. 房地产估价中比较法修正系数的确定方法研究 [J]. 中国房地产估价与经纪, 2024(3): 45-52.