

CREI Working Paper No.8

March, 2022

条件不利物件における売却価格設定上の課題と住宅市場からの撤退の可能性：不動産ポータル掲載物件・成約物件データベース間の比較分析

(Possibility of mispricing and withdrawal from housing market among potentially disadvantageous properties: Comparative analysis between databases for listed properties on real estate portal and transacted properties)

鈴木 雅智

東京大学大学院経済学研究科特任助教(連携研究機構不動産イノベーション研究センター)

武藤 祥郎

東京大学大学院経済学研究科特任教授(連携研究機構不動産イノベーション研究センター)

浅見 泰司

東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻教授

柳川 範之

東京大学大学院経済学研究科教授

Masatomo Suzuki

Center for Real Estate Innovation, Graduate School of Economics, The University of Tokyo

Sachio Muto

Center for Real Estate Innovation, Graduate School of Economics, The University of Tokyo

Yasushi Asami

Department of Urban Engineering, The University of Tokyo

Noriyuki Yanagawa

Graduate School of Economics, The University of Tokyo

概要

本稿では、東京圏郊外における不動産ポータル掲載物件・成約物件データベース間の比較分析を通して、築古等の条件不利物件をとりまく住宅市場構造を分析した。次の傾向が明らかとなった。①掲載物件は成約物件に比べ、築 30 年以上の築古物件の割合が相対的に高く、築古物件においては物件属性から期待される成約価格に比べポータル抹消時点の価格が相対的に低い。②成約物件データベースに含まれにくい掲載物件は、掲載期間中の減価率が大きく、市場滞留期間が長期化する。これらの現象をふまえると、一見すると価格が割安に見える築古等の条件不利な住宅では、売却価格を過大に設定してしまうこととあいまって、成約に至らず売却を諦める事態が生じていることが示唆される。空き家を市場に出す、すなわち不動産ポータルに掲載するという所有者の意向があっても、その後住宅市場から撤退することもありうる。実際に空き家を流動化させるためには、住宅市場における課題が残ることを示すものである。

Abstract

This paper investigates a possibility of mispricing and withdrawal from housing market among potentially disadvantageous properties. A comparative analysis between databases for listed properties on real estate portal and transacted properties is conducted in the suburb of the Tokyo metropolitan area. We find that old properties that appear to be underpriced (possibly for their unobserved low housing quality) are not likely to be included in the transaction database, suggesting a possibility of withdrawal. We also show a tendency that such properties set excessive initial listing price, which will be largely discounted as their time on market gets long. The stagnated process may give negative information to potential buyers, leading to the withdrawal. Our results imply needs to encourage appropriate pricing and to enhance market transparency for successful transactions of potentially disadvantageous properties.