

CREI Working Paper

No. 19

November 2023

東京 23 区の土地取引価格の中心駅：ヘドニック分析における中心駅の選択

(The central station in Tokyo 23 wards for land transaction prices:
Selection of the central station for hedonic analysis)



CREI Working Paper No.19

November 2023

東京 23 区の土地取引価格の中心駅：ヘドニック分析における中心駅の選択
(The central station in Tokyo 23 wards for land transaction prices:
Selection of the central station for hedonic analysis)

Hayato Nishi, Specially Appointed Research Associate, Graduate School of Social Data Science, Hitotsubashi University

Yasushi Asami, Professor, Department of Urban Engineering, the University of Tokyo; Center for Real Estate Innovation, Graduate School of Engineering, the University of Tokyo

西 颯人 一橋大学ソーシャル・データサイエンス研究科特任助教

浅見 泰司 東京大学工学系研究科都市工学専攻教授（連携研究機構不動産イノベーション研究センター）

■ Abstract

The accessibility to the central area is the fundamental factor for analyzing real estate prices, and trains are the most important public transit in Tokyo, Japan. Therefore, many researchers use distances to the central station as a control variable when employing the hedonic regression approach. However, it is not apparent which is the appropriate central station. To resolve this problem, we propose an approach to select a better central station in which a non-linear relationship between price and distance is captured. The empirical result suggests employing Shibuya station as a center when we regress the unit prices of the residential land market in Tokyo 23 wards.

■ 概要

不動産価格の分析において、中心地までのアクセス性は基礎的な要因であり、東京では鉄道が最も重要な公共交通アクセス手段である。このためヘドニック・アプローチを用いた分析では、多くの研究者が中心駅までの距離を統制変数として使用している。しかしながら、どの駅が中心駅として適切なのかは自明ではない。そこで本稿では、中心駅までの距離と価格の非線形な関係を想定したうえで、より適した中心駅を選択する方法を提案する。提案手法を REIS データに適用した結果、東京 23 区の居住用地価を回帰分析する際には渋谷を中心駅として選択することが望ましいことが示唆された。