

## 物件レベルの資料請求量を用いた首都圏中古マンション市場の需給バランスの測定

鈴木 雅智, 清水 千弘  
東京大学 空間情報科学研究センター  
連絡先: < suzuki@csis.u-tokyo.ac.jp >

(1) **動機:** 住宅需要と供給との間のミスマッチを定量化することは、住宅政策においてターゲットとするセグメントを明らかにする上での第一歩となる。しかしながら、均衡価格は需給バランスだけでなく、当該物件固有の価値を表すものであり、需給バランスを的確に捉えるための情報の取得は容易ではない (Gao and Asami, 2011)。

(2) **方法:** 本研究では、不動産ポータルサイト「SUUMO」(株)リクルート住まいカンパニー) 上での、各掲載物件に対する「資料請求量」(購入検討者のボリューム) の情報を利用し、首都圏中古マンション市場において、物件供給に対する需要の測定を試みる。一般に、住宅購入に際しては、不動産ポータルサイト上で物件情報を収集し、関心のある住宅について資料請求を行いながら検討を重ね、最終的な購入契約に至るため、売り手に対する潜在的な買い手の比率を明示的に捉えられる。具体的には、「地域区分」「最寄り駅まで徒歩分数」「築年数」「延床面積」という基本的な変数に着目し、資料請求レベルを説明するモデルを構築する。

(3) **結果:** ①物件価格と需給バランスとの間には、必ずしも対応関係はみられないことが明らかとなった(図1, 図2)。また、②物件供給に対して需要が高い/低い物件セグメントが、それらの時系列変化も含めて明らかとなった(図3)。具体的には、築20年未満、最寄り駅まで10分未満の物件で、供給に対して需要が高い傾向が近年顕著になってきており、延床面積が50m<sup>2</sup>未満の狭い物件の供給が不足している傾向がある。以上のように、物件レベルの資料請求量という新しい指標を通して、住宅市場の需給バランスを捉えることができたといえる。

(4) **謝辞:** 株式会社リクルート住まいカンパニーよりデータを提供いただき、有益なコメントを頂戴いたしました。齊藤広子教授(横浜市立大学)、匿名の査読者の方々からも有益なコメントを頂き、感謝申し上げます。本研究は、JSPS 科研費 20K14896、20H00082、17H00988 の助成を受けたものです。

(5) **参考文献:**

Gao, X., & Asami, Y. (2011). Preferential size of housing in Beijing. *Habitat International*, 35(2), 206–213.

(6) **関連文献:**

鈴木雅智・新井優太(2020) 物件レベルの資料請求量を用いた住宅市場の需給バランスの測定: 首都圏中古戸建て住宅を対象に. 『都市計画論文集』, 55(3), 近刊.

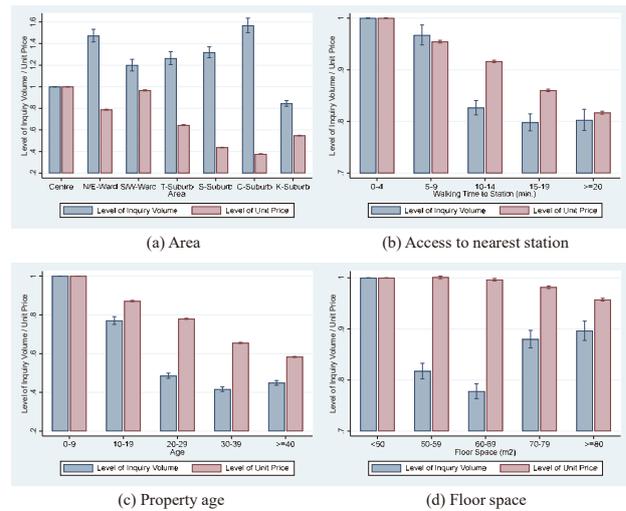


図1: 資料請求量と価格単価の関係

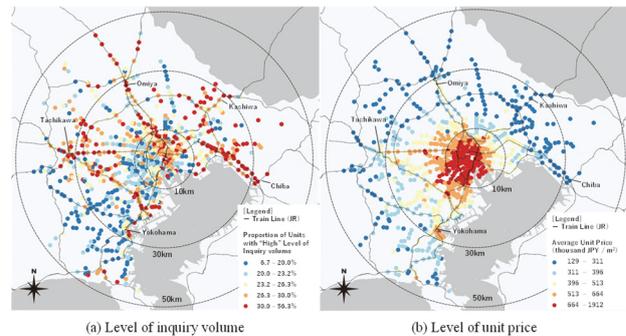


図2: 資料請求量と価格単価の空間分布

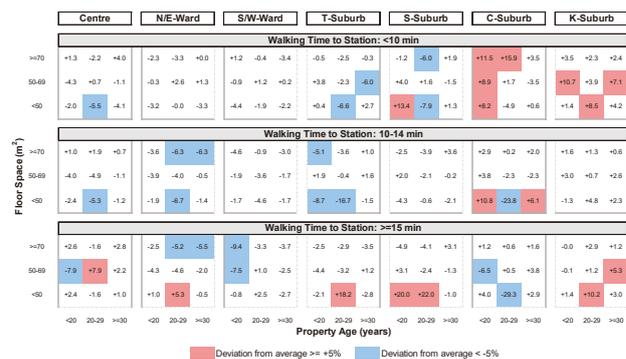


図3: 各物件セグメントにおける資料請求量の経年変化