

TAS - MAP マンション評価システムの評価方法について

2007年11月15日

株式会社 タス

本評価システムは、統計手法のひとつであるヘドニックアプローチにて求めた理論価格をもとに、当該マンションの販売履歴及び周辺の類似マンション販売履歴の地域特性を加味して評価額を求めています。

人が売買や評価を行う場合はどうでしょうか。

「 駅徒歩10分で築10年のマンション」の相場は通常存在します。しかし、特定の「 マンションはいくらか」となれば、相場だけではなく、そのマンションのもつ過去の販売履歴や周辺の類似マンションの販売履歴を加味して、最終的に価格が決定されることでしょう。

本評価システムはヘドニックアプローチにより求められる理論価格に、豊富な履歴を加味するという、人が行う評価方法を再現したものといえます。

マンションは立地が固定されるため、まったく同じマンションは存在せず、価格に影響を及ぼす要因は多様であると考えられ、これらの個々の要因がどれだけ価格に影響を与えているかを把握するには、ヘドニックアプローチは有効な手段とされています。

具体的には、マンション価格を、専有面積や間取り、所在階数、築年数、駅からの距離などの属性で統計的に説明する方法です。ヘドニックアプローチにより求められるモデル式に当該マンションの属性を代入することにより、理論価格を求めることができます。

しかしながら、ここで求められた理論価格は当該マンションと同等のマンションの標準価格であり、当該マンションが持つ個別性を全て反映しているとはいえません。

そこで、本評価システムは豊富な販売履歴を背景に、当該マンションの販売履歴を、当該マンションの履歴が無い場合は、周辺の類似マンション販売履歴の地域特性を加味することにより、そのマンションの個別性を反映させて評価額としています。