

不動産オークションにおける落札価格に関する研究

A Study on the Contract Price in the Auction for Real Estate

前川 俊一*, 岩城 雅俊**

Shunichi Maekawa*, Masatoshi Iwaki**

* 明海大学不動産学部

** 不動産鑑定士

Abstract: In this paper, firstly, we examine the formation of the contract price in the auction and the transaction price in the normal existing home market (the listing market) by the theoretical model and compare the elasticity of the contract price in the auction to the change of the quality of the existing home with that of the transaction price in the listing market. In the theoretical model, we suggest that, if the effect of the change of the quality of the existing home to the number of the bidder in the auction is positive, the elasticity of the contract price in the auction is greater than that of the transaction price in the listing market. Secondary, we prove the theoretical hypothesis by the practical analysis about the contract price in the auction and the transaction price in the listing market.

Keywords: オークションの落札価格, 登録市場の取引価格, 留保価格, 落札価格倍率, 独立私的価値モデル

1. はじめに¹

都心の不動産のようにブランド性があり希少性のある不動産は登録市場 (listing market)² で取引するより, オークションを行った方が取引価格は高くなる可能性が高く, 実際市場の過熱期等でオークションが選択されることが多い。一方で, 比較的競争的な住宅市場ではオークションが行われることは少なく, 大量にまたは即座に処分することが必要な場合のみオークションが行われる。財務局の物納物件の競売, 抵当権の実行のために行う裁判所の競売がこれである。市場の過熱期の商業不動産市場での入札の落札価格は登録市場での取引価格よりかなり高くなるが, 住宅市場での2つのオークションの落札価格はサーチ市場での取引価格より低くなること

が多い。

登録市場かオークションかを検討した論文は多い。Wang(1993)は供給者のオークションでの売却か価格提示しての売却(登録市場)かの選択を議論し, 需要者の評価のばらつきが大きい場合オークションが有利なことを明らかにし, Mayer(1995)は需要者がオークションに参加するのは落札価格が探索市場での取引価格より低くなるためとして, ブーム期, 不況期など市場の状況によるオークションのデスカウント率を検討する。Quan(2002)は供給者, 需要者がオークションとサーチ市場に参加条件を検討し, 各市場への均衡参加数, 期待取引価格を議論する。Arnold and Lippman(1995)はn個の商品を処分する供給者を想定し探索市場とオークションのどちらが有利かを検討する。前川(2008)は各主体のオークションと登録市場の選択を議論し,