

情報不効率市場のベイズ意思決定構造シミュレーション¹

—不動産の成約価格情報は株価の代わりに成り得るか?—

Bayesian decision making simulation of inefficient market

—Is a versatile principle of pledge price in the property market correct?—

不動産金融工学研究所 小林 秀二

金融市場に比べて情報不効率とされる不動産市場であるが、どのような価格形成メカニズムの違いが働いているか観察することはできない。そこでベイズ意思決定を核にした仮想アルゴリズムを構築し動的シミュレーションを行い可視化し、市場情報の不足や信頼性に乏しい場合に、売り希望や過去の成約価格の情報で補い主観的な推定と更新で価格付け等を行うプロセスを統一的に再現した。本研究によって、市場情報の特性を表す指標を導入し、いかに価格に影響するかを捉えることができ、不動産市場は、株式市場のように1つではなく、各市場情報の質と量による信頼性を原因として効率性の差が生まれ、多様でローカルな市場があたかも重層的に存在することが理解できた。市場の情報誤差と市場情報への不信度を減らすことで、不動産市場の効率性は高まり、不安定さを減じることもできる。しかし、実務で言われる成約事例の発見さえできればよいという考えには疑問が出てくる。

1. はじめに

不動産市場の価格の動きは金融市場で上場された株式やREIT証券のランダムな動きとは違うと言われる。現に、効率的市場でない予測可能性と慣性が存在するという実証研究は多数ある。そのいくつかは取引コストや流動性制約の存在によって効率的でなくなることを考える。ここで情報という面に着目すれば不動産市場のように参考となる取引情報が不

¹ 本稿の作成に際して、筑波大学大学院の山田雄二助教授、多摩大学大学院中岡英隆助教授に有益なコメントを頂きました。ここに記して感謝いたします。