

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第38回



長谷川理音
博士前期課程
1年

近年、地方都市では、鉄道の駅前
の重要性が相対的に低下しており、
郊外に商業施設などが集積する結
果、住宅地も郊外に広がっている。

この動きがよく分かるのが
木更津市である。2009
年に社会実験として実施された
アクアライン通行料金的大幅値
下げと、13年に圏央道が延伸し

たことを受け、木更津市内で車や高
速道路を使うことによる利便性は大
きく向上した。これらの高速道路の
利便性の向上は継続的な人口の増加
に繋がっているものと考えられる。

私は昨年、これらの利便性が向上
した前後で、消費者が不動産を取引
する際の評価の重点がどのように変
化したのかを、アクアライン開通後

の住宅価格を実証分析することを通
じて明らかにした（分析では人口に
同様の変化が見られる袖ヶ浦市も対
象とした）。具体的には、消費者が

アクアライン開通後を分析

交通利便性と住宅市場の変化

は、利便性改善の前後を通して駅に
近いほど取引価格が高くなる傾向が
あることが明らかとなった。しか
し、交通利便性の変化は、駅までの
距離と取引価格の関係には影響を与
えていないことが示された。

他方で、高速道路へのアクセス性
への評価は、利便性改善前は取引価
格と無相関、もしくはバス停に近い
ほど取引価格が低くな
る傾向が示された。し

鉄道と高速道路のどちらに接続しや
すいことを高く評価しているのかを
明らかにしたものである。なお、鉄
道へのアクセス性を表す変数として
JR内房線の「快速停車駅までの距
離」を使用し、高速道路へのアクセ
ス性を表す変数として「高速バス停
までの距離」を使用した。分析の結

かし、高速道路の利便性の変化は、
バス停までの距離と取引価格の関係
に影響を与え、バス停に近いほど取
引価格が高くなる傾向に変化したこ
とが示された。これらの結果は、高
速道路の利便性の向上を境に、消費
者が駅へのアクセス性だけでなく高
速道路へのアクセス性も重視する形
へと変化したことを示唆している。

地方自治体においては、合理的な政
策を策定することが求められるが、
これらが適切に実施されるために
は、公共財の供給によって生じる変
化を踏まえる必要がある。

木更津市が今後も持続的な成長・
発展を目指すのであれば、駅前を中
心市街地として再開発することに固
執せず、高速道路という公共財の供
給によって生じた、不動産市場の動
向や変化を踏まえた上で、合理的な
政策の整備を進めることが重要
になるのではないだろうか。

【教員コメント】

木更津市の不動産市場を対象とし
た実証分析の研究である。モーターリ
ゼーションが街に及ぼす影響を明ら
かにしており、安易な駅前再開発は
必ずしも地域の活性化につながるな
い可能性を示唆するものである。こ
うした情報が広く認識されることを
期待したい。（原野啓）