

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第106回



横田 一輝
不動産学部
4年

に焦点を当てて、TX沿線、おおたかの森駅周辺、常磐線沿線のそれぞれに関する住宅価格指数を推計し、それらを比較した。分析の結果、近年ではおおたかの森駅周辺の価格指数が相対的により大きく上昇していることが明らかになった。これは、相対的に利便性の高いエリアであることが、不動産価格指数の上昇となつて表れているためだと考えられる。この

た。今回の研究を通して、不動産価格は単に鉄道開業だけで決まるのではなく、人口動態、商業施設、交通便利性など複数の要因が関係していることを学んだ。

不動産学を学ぶ前、私は「つくばエクスプレス線（以下、TX）が開業すると、地域全体の不動産価格が上昇する」と思い込んでいた。だが、ゼミで実施した研究結果を通じて、その単純な考えが大きく変わった。

TX開業による流山市の不動産市場の変化

不動産学の魅力は、人々の暮らしや街づくりに深く関われる点にある。不動産は、住宅や商業施設、交通インフラなどを通して、地域の発展や人々の生活に大きな影響を与えている。また不動産学は、経済、法律、建築など幅広い分野を学ぶため、多角的な視点が身に付くことも魅力だと感じる。

千葉県流山市にはTX開業前から複数の路線があったが、都

駅周辺の住宅価格指数を推計

心に出るためには、必ず常磐線を経由する必要があった。しかし、2005年に都市部へ直通するTX線が開業して利便性が向上すると共に、

経済学的手法によって住宅属性を出るだけコントロールし、取引額における開業の効果を実証的に分析した。

分析結果から、駅から離れた場所では価格上昇が小さく、「鉄道開業＝地域全体の地価上昇」という単純な構造ではないことがわかった。

【教員コメント】

「流山おおたかの森駅」が誕生した。現在、駅と周辺は開発が進められ、大規模な商業施設や、共同住宅が林立し、大変な活況を呈している。私はこの開業が住宅価格に与えた影響

分析の結果、最寄駅から遠くなると価格が低くなるという結果が得られたが、その影響は常磐線の方がより大きいことが示された。そこで、TXの駅である「おおたかの森駅」

私は当初、TX開業によって流山市全体の不動産価値が均一に上昇すると考えていたが、実際には駅へのアクセス性や周辺施設の充実度によって差が生じていることを知っ

不動産市場に及ぼす影響について、実証分析を行った3年ゼミの成果であり、郊外部の不動産価格も上昇傾向にあるが、交通便利性の高さが重要であることが示唆される。（原野啓）