

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第118回



斗 蓮 田 八
不動産学部 4年

故等発生後は不動産が安値でリセールされ一時的に価格が下落するものの、分析地域における高い不動産需要から、価格が回復することによるものと考えられた。

を重視することが考えられる。そのため、事故等が発生した場合には、心理的嫌悪感が特に大きく作用し、前述のような結果が得られた可能性が考えられる。

私は3年生のゼミ研究として、千葉県浦安市および市川市において人の死、すなわち自然死を除く自殺、他殺等（以下、事故等）が中古マンションの価格にどのような影響を及ぼすか、について調査研究を行った。この研究で利用したデータは国土交通省の提供する「不動産情報ライブラリ」、及び事故物件公示サイトである「大島てる」掲載の不動産データである。分析方法は、重回帰分析を採用し、面積などの住宅属性をコントロールした上で、事故発生前後において住宅価格がどのように変化するかを検証した。

人の死と中古マンション価格の関係

事故発生前後の価格の変化を検証

は、その傾向が大きいと思われる。また、事故等が発生した時期と取引時期の間隔が大きくなるほど、その影響は軽減されると考えられる。

これらの仮説を検証した結果、事故等が発生しても、調査対象全域では不動産価格に対する影響は観察されなかった。この結果は、分析エリア全体の平均的な傾向としては、事

まず、事故等が発生した物件やその周辺物件は、一般的に不動産市場

他方で、新浦安駅を中心とするエリアでは、事故等の発生後1年以内は価格が下落する傾向が観察できた。この理由としては、新浦安駅周辺エリアの不動産市場の特徴が考えられる。

浦安市内には、大きく分けて浦安駅、新浦安駅、舞浜駅が存在するが、これら3駅を中心とするエリアのうち最も不動産取引価格の平均が高いのは新浦安駅エリアである。このことから、新浦安駅周辺は他の2駅の周辺と比較しても高所得者が多く、そのような高所得者はマンションの購入に当たり、特に住環境の快適性

析する必要があることが示唆された。

事故物件が不動産価格にどのような反映されるかを検証したゼミの成果について記述している。分析に利用できるデータに制約があるため限界があったものの、新浦安駅周辺の物件において特徴ある価格変動があるという興味深い結果が得られている。

【教員コメント】

（原野啓）