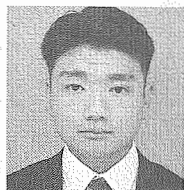


不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第55回



岸本 龍士
不動産学部
4年

不動産学を学ぶ前、私は「駅前の

再開発が行われれば、駅周辺ならど
こでも必ず地価が上がる」と思い込
んでいた。だが、ゼミで実施したひ
ばりヶ丘駅北口の再開発が

不動産市場に与えた影響」
の研究結果を通じて、その単純

な考えが大きく変わった。
ひばりヶ丘駅北口では、20

07年から2019年にかけて再開

発が行われ、バスロータリーの新設
や交通動線の改善が実施された。私

たちはこの開発が住宅価格に与えた
影響を検証するため、国土交通省「土

地総合情報システム」から取得した
取引データを用い、まずは北口と南

口の戸建て住宅における平均値レベ
ルでの価格上昇率の比較を行った。

ひばりヶ丘駅北口再開発の影響

不動産価格は本当に上がったのか？

発の効果を実証的に分析した。

分析の結果、駅北口全体で見ると、

新築住宅の価格は上昇していた
が、中古住宅はむしろ下落している

ことが明らかとなった。また、新築
価格の上昇は開発による影響かと思

われたが、この結果についても課題
が残されていることが分かった。そ

件には、「内生性」の問題が生じて
いる可能性があるためである。つま
り、開発によって住宅需要が増加し
たというよりも、偶然価格の高い物
件が売買されたことが影響している
かもしれないというわけだ。

そこで、「駅北口から徒歩5分以
内」というエリアに限定して同様の
分析をしたところ、結果は一変し

た。このエリアでは他
のエリアと比べ、新築

戸建て住宅の価格が約43%、中古戸

建住宅の価格でも約20%上昇してお

り、いずれも統計的に有意だった。
再開発によって生じた交通便利性の

向上や景観整備、安全性の向上が、
住宅需要を部分的に押し上げたこと

が影響している可能性が示されたの
である。

による影響は、駅の近くなど特定の
エリアでは強く表れるが、少し離れ
た場所では影響はあまり見られない
ことがある」という不動産市場の現
実を学んだ。

私が思う不動産学の魅力とは、単
に建物や制度を扱うだけでなく、経
済学を軸に、人々の行動や市場の動
きを論理的に読み解ける点にある。

表には見えにくい需要の変化や価値
観の移り変わりを数値から捉えるこ

とに、この学問の奥深さと実践
的な意義を感じている。

【教員のコメント】

再開発が住宅価格に及ぼす影響を
実証的に分析した3年ゼミでの研究
成果である。学部生が行える分析技
術は限られているため分析結果に課
題はあるが、推計方法に工夫をし
て、中古住宅価格に及ぼす影響が距
離によって異なることを発見してい

(原野啓)