

不動産学の魅力

第73回

明海大学 不動産学部



池部 篤彦
博士 課程前期
2年

少子高齢化が進展している日本で、各駅停車に変更。

は、地方や郊外部で公共交通機関の

縮小が起きている。交通便利性の低下は、そこに居住した場合の移動費用を上昇させるため、不動産市場に何らかの影響をおよぼすと考えられる。

ダイヤ改正が不動産市場に及ぼす影響

データ内で取引価格が上位25%の物件について

後、公共交通機関の縮小は多くの地域で生じることが予想されるため、消費者はダイヤ改正や交通機関

よぼすと考えられる。

JR東日本は、定期的に既存各路線のダイヤ改正を行っている

るが、千葉県の東京湾沿岸部を走行する京葉線のダイヤ改正をドラス

ティックに実施したため、それが物議をかもした。その内容は、以下の

ようなものであった。

・2023年12月15日の第1回告知では、24年3月16日に行われるダイヤ改正でJR京葉線の通勤快速を

全て廃止し、一部を除いて快速列車

・24年5月30日の第3回告知では

24年9月1日以降のダイヤを更に変えて、快速電車の本数を増加。

こうしたダイヤ変更が、周辺の不動産市場にどのような影響を及ぼすのか実証的に分析している。分析

データは、23年2月から24年12月までの期間内に取引されたJR京葉線

などの沿線の戸建てである。分析で

は、特に複数回にわたって行われた告知、および実際のダイヤ変更が不動産価格に及ぼす影響を分析している。

分析では、重回帰分析と分位回帰を行った。全データの平均的な効果を検証すると、ダイヤ改正の告知や

実施は不動産価格に影響していないという結果であった。そこで、分析

データ内で取引価格が上位25%の物件について

分析すると、ダイヤ改正の告知や実施は不動産価格に影響していないという結果であった。そこで、分析

京葉線沿線の住宅価格が約5%低下

てその影響を分析すると、京葉線沿線の住宅価格が約5%低下すること

が示された。これは快速電車が減少することで利便性が下がることが影響したものと考えられる。他方で、

分析データ内で取引価格が下位25%の物件における影響を分析すると、

その価格が約4%上昇していること

が明らかとなった。これは、快速が

停車しなかった駅では、ダイヤ改正によって各駅停車の本数が増えたため、かえって利便性が高まっていることが影響したものと考えられる。

今回の分析結果は、交通便利性が低下したとしても全ての住宅価格に

同様の影響が生じるわけではなく、住宅価格や列車の本数によってその

影響は異なることが示された。今後、公共交通機関の縮小は多くの地域で生じることが予想されるため、

消費者はダイヤ改正や交通機関そのものの廃止を見越した立地選択が必要になっていくと考えられる。

【教員コメント】

少子高齢化による公共交通機関の再編は、今後ますます進むと考えられる。交通便利性の低下は、理論的には都市規模の縮小をもたらすため、コンパクトシティの推進と合わせて検討することでより効果的な対応ができる可能性がある。(原野啓)