

# 学生と教員の見方



【アピールポイント】  
高校3年生まで野球部に所属し、甲子園に出場しました。そのため、大学に入学してからも野球観戦によく足を運んでいます。

る街「ひばりが丘」で実施された駅前の再開発が、不動産市場に及ぼした影響を、ひばりが丘駅を最寄り駅として登録されているものである。得られたデータ

【学生の見方&考え方】

(4年 片峯至)

私は3年ゼミの研究として駅前の再開発が不動産市場に及ぼす影響をテーマに調査研究を行った。選定場所は、東京都西東京市にあるひばりが丘駅の北口である。

この場所を選定した理由は、私が育った街であり、21年間住んでいるなかで駅北口の再開発前後の街の姿を理解しており、調査研究に取り組みやすいというのが最大の理由である。

ひばりが丘駅北口の再開発は、主にバスロータリーの新設や道路の延伸を中心として行われており、今後

## ① 影響が街に及ぼす外的ショック

在も残りの部分の再開発は進んでいる。ひばりが丘駅は、埼玉県との県境に位置し、中古住宅は2%下落し、バスの利用者も多いため、再開発前後で戸建て住宅に対する消費者の評価が上昇し、住宅価格が上昇すると予想される。また、駅の南側は再開発前から発展していたため、北側と南側を比較したときに北側の方が価格上昇するのではな

た。駅の前側は再開発により影響は駅から徒歩5分以内であると仮定して再度分析すると、新築住宅は約43%の価格上昇、中古住宅は約20%の上昇となり期待した結果が得られた。ただし、新築住宅の価格上昇は、開発後に建てられた住宅が高級住宅である

【教員の展開】  
(原野啓准教授)  
東京都の北西部に位置する街「ひばりが丘」で実施された駅前の再開発が、不動産市場に及ぼした影響を、ひばりが丘駅を最寄り駅として登録されているものである。得られたデータ

従来の駅北口は駅前まで住宅が密集しており、路線バスは駅から300mほど離れた停留所までしか到達できない状況だった。しかし、駅前の再開発によって、北口を利用することの利便性は大きく改善している。

## ひばりが丘駅北口再開発

## バス利便性向上で再評価か

片峯君自身が居住している地域であるため、経験則に基づいた仮説は説得力があり、どのような分析結果が出るのか興味深い試みだった。推計結果は仮説を支持するものであり、大学の学修成果が発揮されたゼミ研究となっている。

利用したデータは、国交省が運用している「土地情報」である。また、新築住宅の価格上昇は、開発後に建てられた住宅が高級住宅である

利用したデータは、国交省が運用している「土地情報」である。また、新築住宅の価格上昇は、開発後に建てられた住宅が高級住宅である

利用したデータは、国交省が運用している「土地情報」である。また、新築住宅の価格上昇は、開発後に建てられた住宅が高級住宅である

利用したデータは、国交省が運用している「土地情報」である。また、新築住宅の価格上昇は、開発後に建てられた住宅が高級住宅である