明海大学
不動産学部

不動産の話題 [75]

学生と教員の見方

外生的ショックが街に及ぼす影響③

東京湾アクアライン開通
都市構造の変化と住宅価格

【学生の見方&考え方】
（4年　塩原琉維）

私はゼミナールで木更津市を対象とした不動産価格についての実証分析を行った。木更津市では東京湾アクアラインの開通により交通利便性が向上している。この利便性の向上が住宅価格に及ぼす影響を明らかにするため、同市と東京駅から同程度の距離にある茨城県守谷市、東京都八王子市を選定し不動産価格について比較分析をした。

今回の分析では、「ヘドニック・アプローチ」と呼ばれる重回帰分析を用いて、土地面積、築年数、最寄り駅までの距離などの住宅属性情報をコントロールした取引価格を推計した。その結果、守谷市や八王子市では最寄り駅からの距離が価格に大きく影響を与えるのに対し、木更津市では駅からの距離は価格にほとんど影響を与えないことが分かった。このことから、木更津市での交通手段が鉄道から車へと変化し、モータリゼーションが加速していることが推測される。

次に、住宅価格指数の推移を分析したところ、木更津市は守谷市や八王子市と比較すると上昇率はやや控えめだが、2021年以降では住宅価格の上昇が統計的に認められた。さらに、任意の住宅条件を設定して住宅価格の推計を行った結果、木更津市の住宅価格は他の都市と比べて低価格であることも確認できた。

【アピールポイント】
スポーツなどで体を動かすことが好きです。日常生活では挑戦する気持ちを大事にしています。

【教員の展開】
（原野啓准教授）

千葉県木更津市は、東京湾アクアラインの千葉県側住宅市場が新たに生まれていると言える。

東京湾アクアラインの開通という「外性的ショック」は、木更津市の交通面や不動産市場に変化をもたらしたものと考えられる。従来の「駅近＝高価格」という都市的価値観とは異なる車社会に対応した都市構造や都市構造における接続地点である。この海底トンネルの開通は、東京・神奈川から房総半島へのアクセスを飛躍的に改善させた。特に、2009年から実施している通行料金を800円にするという社会実験は、アクアラインの利用者数を大きく増加させ、移住者の増加や流出人口の減少をもたらし、不動産市場にも変化を生じさせている。

彼が行った研究の注目点は、東京駅からの同程度の距離帯にある2地域との比較である。

木更津市は、比較した他のエリアと異なり、最寄り駅までの距離が住宅価格に与える影響は相対的に小さなものであることが示唆されているが、彼が指摘する通り木更津市は車社会に対応した街へと構造が変化しているものと考えられる。

地方都市ではよく観察されることだが、かつて中心市街地だったJRの駅前商店街がシャッター通りになり、その代わりとして郊外部の交通利便性が高い場所に大規模なショッピングモールが建設される、そのようなケースと似たような現象が起きている。

木更津市が他の地方都市と異なっているのは、アクアライン開通による交通利便性の向上によって、こうした変化がもたらされている点である。新たな分譲住宅や商業施設がアクアラインとの接続性の高い場所に建設されている。また、東京駅や新宿駅などへ直行する高速バスの整備が進み、こうした高速バスの停留所に近いことも居住地の立地選択に影響を及ぼしている。

木更津市も将来的には人口減少が予測されているが、車社会へと対応する形で変化している現状を踏まえた街づくりが、人口減少を食い止める一つのポイントになると思われる。