

学生と教員の見方

【学生の見方&考え方】

(4年 小幡一翔)

原野先生の下で、計量経済学を学んだ。3年生になって本格的にゼミナル活動が始まり、研究対象として自身の出身地であり日本有数の避暑地である軽井沢という町に目を向けた。

軽井沢町は現在、軽井沢駅南側の『軽井沢プリンスショッピングプラザ』をはじめ、軽井沢駅北側には三菱地所が「(仮称)軽井沢駅北口東側遊休地活用事業計画」として、新たな商業施設の開発に着手している。軽井沢は別荘地としての人気だけでなく、事業用地として日本をけん引するディ

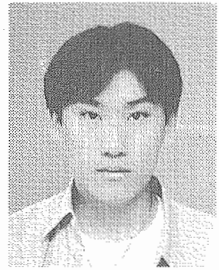
④ 影響が及ぼす街にショック的外生的

ベロッパーも目を向けている町ということが分かる。

この軽井沢町は、新型コロナウィルスの流行によって土地の価格は大きな影響を受けたといわれている。

しかし、新型コロナウィルス流行当時、軽井沢町で不動産業に従事していた母の「土地の価格

が上がっている」の言葉に疑問を持っていた。この疑問に計量経済学という武器を用い、数字として答えを出すことができると考えたことが、今回の研究課題として選定するきっかけになった。



【アピールポイント】
家電量販店でアルバイトをしています。本気でバイトをしているため家電にとっても詳しいです。

計量経済学を用い自身の出身地の住宅価格を分析した結果、軽井沢駅周辺の第一種住居系地域の土地価格が新型コロナウィルス流行後に上昇していることが明らかになった。

軽井沢は、自分自身のルーツであるため引き続き興味がある。

土地とコロナの関係性

軽井沢町を計量経済学で見る

「上がった」という言葉に疑問を持っていた。この疑問に仮説である「別荘地

が多くの第一種低層住居専用地域が新型コロナウィルスの影響を大きく受けている」という想定と違ったものになった。それと同時に、第一種低層住居専用

【教員の展開】
(原野啓准教)

この研究は、避暑地・別荘地といった不動産市場が、コロナによってどのような影響を受けたのかを分析し

たものである。コロナウィルスは、空気感染するという話であったため、在宅で仕事を人が急激に増加した。同時に、人口密度の高い都心部ではなく、郊外部に避難的な形で移住する人が現れたことで、軽井沢の住宅価格が上昇した可能性がある。

軽井沢市の都市計画図を見ると、軽井沢の多くの土地は第一種低層住居専用地域として指定されているが、駅周辺は近隣商業地域であり、それを取り囲むエリアや幹線道路沿いのエリアは第一種住居地域として指定されている。

分析結果は、コロナ禍で住宅価格が上昇したのは、第一種住居地域ということであった。このエリアは、軽井沢の代名詞である別荘地とは異なるようである。軽井沢の別荘地は、緑に囲まれた森の中にあり、地域によって違いはあるが1区画が1000㎡あるような大きな土地であり、第一種低層住居専用地域に所在している。したがって、コロナ禍に住宅価格が上昇したのは、いわゆる「超富裕層」が所有するような別荘地ではなく、住宅面積が比較的小さい駅周辺の土地だったことになる。

コロナ禍で軽井沢の地価が上昇した場所は、いわゆる「超富裕層」が取引をする別荘地ではなく、裕福な所得階層が緊急避難的に軽井沢の土地を購入したことで、駅周辺の土地価格が上昇したものと考えられる。ただし、分析は不十分な点もあるため、さらなる研究を進めることが必要である。