

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第20回



名雪 未来
不動産学部4年

私はゼミの研究として、東京湾ア

クアラインの通行料引き下げによる木更津市の街の変化と住宅価格の関係について研究した。

東京湾アクアラインの開通

は、房総半島から東京都心へ

のアクセスを改善させ、木更津市内および周辺地域の不動産市場に影響を及ぼしたと考えられる。つまり、

JR木更津駅を中心とした鉄道利用を基本とする街の形態が、アクアライン開通によって高速道路を併用する形へと変化している可能性がある。

そこで、研究では計量経済学を活用して、アクアライン開通によって生じた前述のような変化が、不動産市場に及ぼす影響を実証的に分析し

こうした変化は、生活利便性の高い住宅への需要が増加し、取引価格の上昇によって生じたものと考えられる。この結果は、木更津市では、アクアライン開通によりモーターゼーションが加速し、商業施設及び住宅地の立地が、自動車利用を前提とした街へと変化しつつあることを示唆しているものと考えられる。

分析結果から、JR木更津駅及びアクアラインへのアクセス性の高い道路との近接性は、消費者にとって

東京湾アクアラインと不動産市場

更に、アクアライン開通前から木更津

木更津市にもたらされたもの

今後、木更津市がどのような街の形成を行っていく

重要な価格決定要因であることがわ

かった。また、両者を比較すると、

JR木更津駅よりもアクアラインへの近接性の方が、より重要視されていることが明らかとなった。更に、

アクアラインの通行料が大幅に引き下げられて以降、それらの影響が年々大きくなっていることも明らかになった。

市に居住している高齢者が多く住んで

いる場所を調べてみると、アクア

ライン開通により便利になったエリアとは離れた場所に住んでいることが分かった。高齢化や環境問題への

配慮に注視されている今日において、モーターゼーションを前提とした街へと変化していることは、車を

とっては必ずしも利便性を高めておらず、CO2の削減に配慮した街づくりが求められることは、木更津市にとって大きな課題となっているのは間違いないと考えられる。

今回の研究により、木更津市は街として生活利便性が上がり、人の行き来が多くなったことから、一見発展を遂げたように見えたが、それは

変換の一部であり、根本的な問題の解決には至っていないことが示唆された。

【教員コメント】 木更津市の不動産市場を実証的に分析した、学部生として優れた研究成果である。同

市における不動産需要は、駅前から高速道路へと変化しているが、一方では駅前周辺の再開発に力を入れている。木更津市の街づくりが、成

功するか注目したい。(原野啓)