

# 学生と教員の見方



【アピールポイント】  
サッカー観戦に合わせて各地に旅行に行くことが好きです。知らない土地でレンタカーを借りて、自由気ままに巡ります。

【学生の見方&考え方】

(4年 長谷川理音)

かつて、日本において人の移動と物流を担ったのは鉄道だった。このため、日本本多くの地方都市では、鉄道の駅とその周辺が街の中心になっていた。

近年、モータリゼーションが加速していることを受け、住宅地が郊外に広がっていき、駅前的重要性は相対的に低下し、空洞化が進んでいる。この動きがよく分かるのが木更津市である。2009年東京湾アクアラインの普通車料金が800円に引き下げられた。これを受けて木更津市の人口は、2010年から増加

## アクアライン値下げと住宅市場

した。私は卒業論文で、人りのバス停までの距離も価格が大きく増加した料金の格に影響を与えるように変低下に着目し、消費者が不動産を取引する際の評価の結果を踏まえると、新規に重点が通行料値下げの前後木更津市に移住してくる人どどのように変化をしたのかを、実証分析を通じて明らかにした。

木更津市内の住宅価格は、値下げの前後を通して、木更津駅までの距離が価格と相関し、木更津駅からの距離が離れば離れるほど取引価格は下落する結果となった。

一方で、800円への値下げの後、木更津駅までの距離に加えて、図の最寄

の距離に加えて、図の最寄

木更津市が今後も成長を

## アクセス選択基準に変化

### 駅だけでなく、バス停との距離も

購入しようとする人々は、

【教員による展開】

木更津駅へのアクセス性が

(原野啓准教授)

良いだけではなく、郊外に

長谷川君は、「社会問題

位置していたとしてもアク

探求プログラム」に参加す

ラインへのアクセス性が

るだけではなく、卒業論文

良い不動産を選択すること

にも取り組んでいるが、そ

が予想される。

のテーマも木更津とアクア

木更津市が今後も成長を

ラインに関するものであ

た。

あった。

彼の卒業論文の主要な分析結果は、通行料が800円に低下した後では、取引された住宅が高速バスの停車場に近いことは、住宅価格を上昇させる要因となっている、というものであった。

彼らの分析結果を踏まえると、アクアラインの開通は木更津市への人口および不動産価格に影響していることが示されている。つまり、木更津市では人口が増加しているが、増加した人口の住宅需要はアクアラインに近いエリア、および高速バスの停車場に近いエリアで増加していることを示ければ、不

動産価格は上昇している

アクアラインが開通し都心までのアクセスが高まったことで人口が増加しているのであれば、アクアラインへの接続性が高い場所

部君が行った転入率に関する分析では、金田1Cに近しいことが転入率を高めているということであったが、

長谷川君の分析結果は、住宅価格に関しては郊外であってもアクアラインが影響することの重要性を示すもので

ある。

当然だといえよう。これらの結果は、直感的に理解できるものであり、木更津市の街づくりにおいてアクアラインとの接続性を重視する

こと

の重要性を示すものである。