

コロナウイルスが軽井沢町の不動産市場に及ぼした影響

51220051 小幡一翔
51220173 宮下大輝

○研究目的

○新型コロナウイルスの流行により巣籠需要が増加。それに伴い人口過密状態の都市よりも比較的安楽である軽井沢が避難目的での受け皿需要が増加したと考えられる。こうした受け皿需要の増加は、別荘を所有することができる富裕層の人口流入により、**別荘用地の価格上昇**が生じる可能性がある。

○他方で、上述の巣籠需要は、一般ファミリー層等(≠富裕層)の移住も増加させ、一般の住宅用地も価格上昇している可能性がある。ただし、富裕層と比較すると、所得面で移住へのハードルが高いファミリー向けの住宅用地は別荘用地のように価格上昇が生じないかもしれない。

○本研究は上記の仮説に対して、コロナ以前から現在までのデータを用いて、別荘地における需要の変化に伴う、不動産価格の変化が生じているかを実証的に分析するものである。

2

○研究仮説・期待される結果

【研究仮説】

新型コロナウイルスにより別荘用地・一般向け住宅用地の市場では、需要曲線が右シフトし均衡点が変わることによって土地価格が上昇していると予想される。ただし、前スライドで述べたとおり、別荘用地の方が一般向け住宅地に比べて上昇の可能性があるため、別荘用地と一般向け住宅用地では土地価格の上昇幅には差が出ると考えられる。

【分析方法】

計量経済学を用いて、別荘用地または一般向け住宅用地等のダミー変数を作成し、それぞれの土地価格がどのように変化したのかを実証的に比較検証する。

【期待される結果】

軽井沢町全体としては、コロナ以降は住宅需要の上昇により、価格が上昇していると考えられる。また、別荘用地または一般向け住宅用地等のダミー変数で土地価格の上昇幅を検証した場合、それぞれの住宅用地で価格の上昇幅が異なっている可能性がある。特に、別荘用地の方が、価格変動幅が大きくなっている可能性があると考えられる。

軽井沢町都市計画図

→ (用途地域別に色分け)

第一種住居地域

建蔽率60%・容積率200%
→第一種低層住居専用地域と比較すると容積率が高いため、主に一般的な住居系用途地域

第一種低層住居専用地域

建蔽率30%・容積率50%
→第一種住居地域と比較すると建蔽率・容積率ともに低いため、主な用途として**別荘用地**などが挙げられる

近隣商業地域

建蔽率80%・容積率200%
→軽井沢アウトレットなどの商業施設や観光地などが含まれる用途地域(今回の推計では省く)

○データ概要1

- データソース：土地総合情報システム(国土交通省) <https://www.reinfolib.mlit.go.jp>
長野県軽井沢町の不動産取引価格(土地)をDL
- 対象：長野県軽井沢町における土地(建物は含まない)
- 対象期間：2006~2023年(2008年はデータなしのため除く)
- 「被説明変数」⇒販売単価(m²)
- 「説明変数」⇒土地属性(面積、建蔽率・容積率、間口など)

大字軽井沢ダミー
大字軽井沢×一種住居ダミー
大字軽井沢×低住専ダミー
大字軽井沢×近商ダミー
コロナ後×大字軽井沢×一種住居ダミー
コロナ後×大字軽井沢×低住専ダミー
タイムダミー

該当する場合は1、しない場合は0

○記述統計

	単位	平均値	標準偏差	最小値	最大値
販売単価	m ² 単価	27778.1	37098.32	3	710000
駅距離ダミー	分	38.3	24.1	1	120
建蔽率	%	40.8	15.3	30	80
容積率	%	100.2	70.4	50	500
間口	m	25.6	12.1	1.2	50
面積	m ²	843.22	537.685	60	2000
軽井沢駅利用	1, 0	0.260	0.438	0	1
大字軽井沢ダミー	1, 0	0.136	0.343	0	1
一種住居ダミー	1, 0	0.2909	0.454	0	1
低住専ダミー	1, 0	0.6079	0.488	0	1

○推計モデル

$$\ln Y_i = \beta_0 + \sum_{k=1}^m \beta_k \cdot X_{ki} + \gamma_1 \text{軽井沢駅} + \gamma_2 \ln \text{駅距離} \times \text{軽井沢駅} + \gamma_3 \text{コロナ後} \times \ln \text{駅距離} \times \text{軽井沢駅} + \delta_1 \cdot \text{大字軽井沢} \times 1 \text{低専} + \delta_2 \cdot \text{コロナ後} \times \text{大字軽井沢} \times 1 \text{低専} + \mu_1 \cdot \text{大字軽井沢} \times 1 \text{住居} + \mu_2 \cdot \text{コロナ後} \times \text{大字軽井沢} \times 1 \text{住居} + \pi_1 \cdot \text{大字軽井沢} \times \text{近商} + \pi_2 \cdot \text{コロナ後} \times \text{大字軽井沢} \times \text{近商} + \sum_{k=1}^o \theta_k \text{timeダミー}_{ki}$$

【被説明変数】 Y_i : 住宅価格

【説明変数】

- X_{ki} : 土地属性(面積、建ぺい率、容積率、土地形状、接道種類)
- 軽井沢駅 : 最寄り駅が軽井沢駅であれば1、それ以外は0
- ln駅距離 : 最寄り駅までの時間距離
- コロナ後 : コロナ後に取引された住宅であれば1、それ以外は0
- 大字軽井沢 : 大字軽井沢地区の住宅であれば1、それ以外は0
- 1低専 : 用途地域が第1種低層専用住居地域であれば1、それ以外は0
- 1住居 : 用途地域が第1種住居専用地域であれば1、それ以外は0
- 近商 : 用途地域が近隣商業地域であれば1、それ以外は0
- timeダミー : 任意の取引時点であれば1、そうでなければ0

○推計結果1

	係数	標準誤差
ln面積	-0.0001	0.0454
ds_軽井沢	8.3503 ***	0.5557
ln最寄り駅距離分_ds軽井沢	-2.1313 ***	0.1364
d_afcovid ln駅距離_ds軽井沢	-0.1885 **	0.7486
ln間口	-0.0001	0.577
建ぺい率	0.018 ***	0.0063
容積率	0.0002	0.0012
タイムダミー		
切片	9.093	0.2937

【軽井沢駅利用物件】

(ds_軽井沢)
最寄り駅が軽井沢駅の住宅
⇒住宅価格が相対的に高い

【軽井沢駅利用で駅からの距離】

(ln最寄り駅距離 × ds_軽井沢)
最寄り駅が軽井沢駅の住宅
⇒駅から離れると価格が下落

【上記関係のコロナ以降】

(d_afcovid × ln最寄り駅距離 × ds_軽井沢)
上記の関係は、コロナ以降はその影響がさらに大きい

○推計結果(続き)

	係数	標準誤差
d_大軽_1低専	-0.4209	0.1526
d_大軽_1住居	-1.0474 ***	0.2146
d_大軽_近商	-0.6412 *	0.342
d_afcovid_大軽_1住居	1.1483 ***	0.3421
d_afcovid_大軽_1低専	0.2987	0.364
d_afcovid_大軽_近商	0.1181	0.5157

○「分析エリア全体」と「大字軽井沢地区における用途地域別」の相対的な住宅価格

【大字軽井沢地区で第1種住居地域】
(d_大軽 × 1住居)
⇒負で1%水準で有意
⇒分析エリア全体と比べると、相対的に住宅価格は低い

【大字軽井沢地区で近隣商業地区】
(d_大軽 × 近商)
⇒負で5%水準で有意
⇒分析エリア全体と比べると、相対的に住宅価格は低い

【コロナ後の大字軽井沢地区で第1種住居地域】
(d_afcovid × d_大軽 × 1住居)
⇒正で1%水準で有意
⇒コロナ後になると、この地域の住宅価格は上昇していることが示されている

○まとめ

「分析エリア全体」と「大字軽井沢地区における用途地域」でのコロナ前後において、大字軽井沢 × 第一種低層住居専用地域は大きな変化がない。他方で、大字軽井沢 × 第一種住居地域はコロナ前において相対的に住宅価格は低いことが示されているものの、コロナ後は価格が上昇していることが示された。

この結果は、コロナの影響で、人口過密状態の都市よりも比較的安全である軽井沢町の土地の需要が高まったと推測される。また、推計結果は軽井沢駅から離れると価格が下落することが示されているが、その傾向はコロナ後でより強くなっている。このことから東京駅軽井沢駅間の交通利便性の高さ等から、**軽井沢ブランドに魅了された新興富裕層**などからの需要が高まり、第一種住居地域の価格が上昇していると考えられる。