



2

## 目次 Contents

- 1. はじめに ..... 3
- 2. 地域比較 ..... 6
- 3. 推計結果 ..... 9
- 4. まとめ ..... 15

### はじめに 研究目的について 3

- 東京湾アクアラインの開通及び料金引き下げにより木更津市の交通利便性が向上している。こうした変化は木更津市の不動産需要を高め、不動産価格の上昇が起ると予想できる。

木更津市と同程度の距離にある都市と不動産価格を比較したとき  
両地域の価格差は**縮小**する、という仮説を立てた

本研究では、  
木更津市と他の都市を比較したときに**不動産の価格差が縮小**しているのか。  
さらに他の都市より**木更津市の競争力があるか否か**を実証的に分析する。

### はじめに 研究方法(ヘドニック・アプローチによる実証分析) 4

#### 1 住宅価格関数を推定するための理論モデル

- 被説明変数として、取引価格
- 説明変数として、築年数・面積・取引時期などの住宅属性

#### 2 重回帰分析を行い住宅価格関数を推計する

- 各説明変数の被説明変数への影響度、
- 統計的な有意性を明らかにする

#### 3 分析結果から得られる価格への影響度

- これらのデータを利用して、各種属性ごとのパラメータが限界効果を表すことになる(分析は戸建て住宅のデータを使用)

### 地域比較 5

## 千葉県木更津市

もとは南房総の中核都市であり駅前が栄えていた

アクアライン開通後に利便性向上、人口増

アウトレットなどの大型商業施設も複数整備

近年は高速道路に接続する道路周辺に居住地が移転

### 東京湾アクアラインの概要

開通日	1997年12月18日
全長	15.1km
川崎～木更津間の所要時間	約30分
川崎～木更津間の距離	約30km
料金(普通車、ETC車割引)	800円

※昨年より週末午後のみロードプライシングを導入

### 地域比較

## 東京湾アクアラインの概要

開通日	1997年12月18日
全長	15.1km
川崎～木更津間の所要時間	約30分
川崎～木更津間の距離	約30km
料金(普通車、ETC車割引)	800円

※昨年より週末午後のみロードプライシングを導入

### 地域比較 6

- 東京駅と木更津市の直線距離と同程度

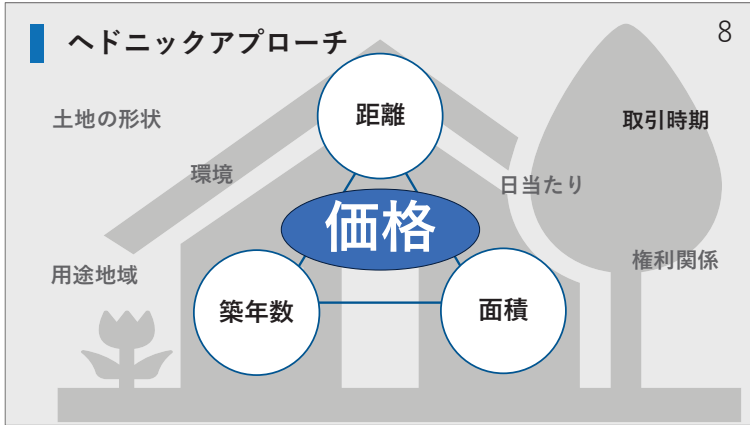
- ①茨城県守谷市
- ②埼玉県川越市
- ③東京都八王子市
- ④神奈川県海老名市

### 地域比較 7

	木更津市	八王子市	守谷市	川越市	海老名市
総人口	136,166人	598,500人	70,690人	354,571人	136,516人
総面積(ha)	13,895	18,638	3,571	10,913	2,659
人口密度	980人/km <sup>2</sup>	3,103人/km <sup>2</sup>	1,953人/km <sup>2</sup>	3,250人/km <sup>2</sup>	5,311人/km <sup>2</sup>
高齢化率	27.9%	27.1%	23.7%	26.0%	25.0%
転入率(人口1000人あたり)	46.7人	47.9人	47.8人	45.5人	57.5人
転出率(人口1000人あたり)	39.1人	39.8人	40.8人	39.0人	40.9人
外国人比率	1.66%	2.03%	1.65%	1.67%	1.8%
東京駅からの直線距離	36.219km	38.782km	36.26km	35.955km	42.525km
東京駅から公共交通機関での所要時間(最短)	約70分 ※高速バス	約60分	約50分	約55分	約60分

## ヘドニックアプローチ

8



## ヘドニックアプローチ 分析モデル

9

$$\ln Y_i = \alpha + \beta_k \ln X_{ki} + \beta_{k+1} \text{最寄駅距離}_i + \sum \gamma \text{年次ダミー}_i + \varepsilon_i$$

- Y: 取引価格
- X: 住宅属性 (延床面積、土地面積、前面道路幅員、容積率、建蔽率、木造構造ダミー、用途地域ダミー)
- 最寄駅距離: 最寄駅までの距離
- 年次ダミー: 取引された住宅の取引時点
- $\alpha$ : 切片  $\beta, \gamma$ : 係数  $\varepsilon$ : 誤差項

## 記述統計

11

変数名	八王子(n=4001)			木更津市(n=1606)			守谷市(n=880)		
	平均	最小値	最大値	平均	最小値	最大値	平均	最小値	最大値
取引価格(万円)	3300.00	20	60000	1720.00	30	6200	2,880.00	300	60,000
延床面積(m <sup>2</sup> )	109.14	10	2000	110.93	25	2000	132.38	35	2,000
土地面積(m <sup>2</sup> )	167.36	35	1700	243.92	65	2000	219.32	45	2,000
築年数(年)	15.77	0.12	73.68	19.59	0.12	70.17	16.65	0.12	66.67
最寄駅距離(分)	22.22	1	120	41.82	1	105	20.47	2.00	75.00
八王子駅距離(分)	10.47	3	38	—	—	—	—	—	—
建ぺい率(%)	45.42	30	80	55.42	30	80	50.27	40	80
容積率(%)	108.39	50	600	148.67	50	400	136.73	60	500
前面道路道路幅員(m)	6.23	1	66	6.61	1.6	66	6.91	1.80	55
木造ダミー (1, 0)	0.86	0	1	0.89	0	1	0.81	0.00	1

## 推計結果

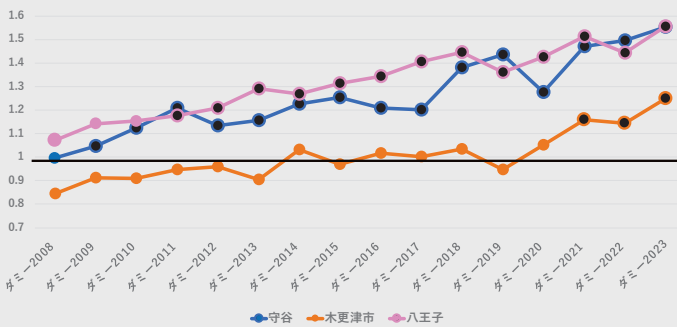
12

	八王子市		木更津市		守谷市	
	係数	標準誤差	係数	標準誤差	係数	標準誤差
ln延床面積	0.6729	0.0721***	0.6857	0.1034***	0.6727	0.0732***
ln土地面積	0.3996	0.0461***	0.4186	0.0549***	0.1810	0.0741***
ln築年数	-0.1904	0.0059***	-0.2410	0.0062***	-0.2623	0.0146***
ln最寄駅距離	-0.1643	0.0102***	-0.0150	0.0225	-0.1630	0.0287***
ln八王子駅	0.0693	0.0086***	—	—	—	—
建ぺい率	0.0216	0.0031***	-0.0156	0.0119	0.0011	0.0031
容積率	-0.0016	0.0011	-0.0005	0.0016	-0.0002	0.0005
前面道路幅員m	0.1798	0.0189***	0.2231	0.0401***	0.0487	0.0362
構造木造ダミー	-0.0929	0.0174***	-0.0529	0.0425	-0.2318	0.0309
切片	10.0581	0.3816***	11.7845	0.7597***	14.3806	0.2664***
タイムダミー	yes		yes		yes	
用途地域ダミー	yes		yes		yes	
決定係数	0.6000		0.6165		0.6626	
サンプル数	4001		1606		880	

## 取引時点の住宅価格指数

※マーカーが黒色の年は、係数が統計的に有意

13



## 任意住宅の住宅価格推計 (1)

14

・今回使用した各地域の各属性データの平均値で推計

※タイムダミーは2023年  
用途地域ダミーは1低専

	八王子市	木更津市	守谷市
推計住宅価格 (各地域の平均値)	39,969,697	13,020,378	27,742,974
推計住宅価格 (木更津市の平均値)	48,512,722	13,020,378	21,441,321
推計住宅価格 (八王子市の平均値)	39,969,697	13,768,300	23,111,755
推計住宅価格 (守谷市の平均値)	55,544,059	16,270,417	27,742,974

## 任意住宅の住宅価格推計 (2)

15

・任意の住宅を設定し推計 (今回は以下の住宅で推計)

※タイムダミーは2023年  
用途地域ダミーは1低専

土地推進センター: 物件動向 (R6)

延床面積	113.01m <sup>2</sup>
土地面積	211.54m <sup>2</sup>
築年数	27.95年
建蔽率	50%
容積率	100%
前面道路	6m
タイムダミー	2023
用途地域ダミー	1低専

	八王子市	木更津市	守谷市
駅距離 (10分)	43,544,439	12,714,343	24,314,965
駅距離 (20分)	38,922,071	12,582,834	21,717,296
駅距離 (30分)	36,449,097	12,506,538	20,328,385

## まとめ

16

1

### 木更津市の価格決定要因

- ・最寄駅距離は価格決定要因になっていない
- ・前面道路幅員が価格決定要因である

2

### 木更津市の不動産競争力

- ・住宅価格指数は2021年以降から統計的に価格上昇
- ・変化率は木更津市 **約1.25倍**、八王子市と守谷市 **約1.6倍**

3

### 任意住宅価格推計結果

- ・他の都市と比べて木更津市は価格が低い傾向にある
- ・最寄駅距離が増えても価格に与える影響は少ない