

事故発生による浦安市内の不動産価格への影響

51230097・八田蓮斗
51230142・渡邊玲斗

はじめに & 研究目的

はじめに

- 現代日本では、年々高齢化が加速しており、身寄りのない高齢者が増加、それに伴ない孤独死物件などのいわば**事故物件**が増えている。
- これは不動産市場において、主に居住目的の市場参加者が多い地域内における不動産価格に悪影響を与えることが考えられる。例えば、非常に高い住環境快適性を指向する需要者が多い住宅地域では事故（自殺、他殺等）が発生した場合は、その周辺不動産の快適性（特に心理面）に悪影響を及ぼし、結果、周辺不動産の価格に及び賃料に負の影響を及ぼす、**外部不経済**が発生すると考えられる。
- そのような外部不経済が具体的に不動産価格にどのような影響を与え、不動産市場にどのように作用するのかを他の価格形成要因（面積、所在地等）と共に分析する。

仮説と研究概要

- 事故物件が周辺の不動産価格にどのような影響を与えているかを**浦安市**及び**市川市**を中心に分析する。
- 事故物件による周辺不動産に対する外部不経済の影響は特に、住環境の快適性を志向する良好な住宅地域（一低専、一住居等）では強いと考えられる。これは隣接する不動産で人が不自然死、孤独死したという事実が住環境の快適性に**外部不経済**として負の影響を与えるからである。
- 実証分析では、住宅価格を推計し、事故物件の周辺及び取引時期が近い住宅ほど取引価格が低下する可能性を検証します。
- そこで「**大島てる**」及び「**不動産情報ライブラリ**」を用いて収集したデータを用途地域、取引時期、死亡時期等に分けてダミー変数化し、重回帰分析を行い、**取引価格にどのような影響を与えているかを数値的に実証分析**する。

分析エリア



- 市川市南部**
本塩、塩焼、妙典、富浜、日之出、福栄、欠真間等
⇒旧江戸川を基準に南部を対象
- 浦安市**
猫実、当代島、堀江、海楽、美浜、舞浜、日之出、明海等

分析モデル & 分析データ

分析データ

***大島てる**
事故物件告知サイトである「大島てる」を活用した。具体的には、事故の**発生場所**、**発生時期**、発生した物件の**用途**（工場、マンション、戸建て等）の情報を収集した。本調査では、**中古マンション**を中心に活用する。

***不動産情報ライブラリ**
浦安市及び市川市の取引データを活用する。特に2007年から2025年の取引データのうち、本研究の対象エリア内の**中古マンション**のみを抽出し、分析する。各価格形成要因（面積、最寄り駅、築年数、最寄り駅距離、用途地域、構造、取引時期）及び事故の影響は、当該情報を主に用いて、判定する。

*上記のほか、地価公示に添付されている**鑑定評価書**も参照し、分析エリア内における市場参加者の属性や行動基準を調べ、それを元に推計結果の解釈を行う。

引用
大島てる：(<https://www.oshimaland.co.jp/?p=nycg0m0w>)
不動産情報ライブラリ：(<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>)

分析データ

- *用途地域ダミー**
第一種住居地域を基準とし、用途地域ごとの不動産価格の影響を見る。
- *取引時期ダミー**
2007年を基準に、時期ごとの価格の推移を見る。
- *構造ダミー**
RC（鉄骨構）を基準に、建物の構造ごとの不動産価格の影響を見る。
- *駅名ダミー**
行徳駅を基準に、最寄り駅ごとの不動産価格への影響を見る。
- *浦安ダミー**
市川市と浦安市を差別化し、各価格形成要因の浦安市内での影響を見る。
dh4年、dh1年、dh2年
事故発生後、何年以内の取引かを表しているダミーである。
pu浦安、pu同年、pu1年、pu2年
浦安ダミーと同年等ダミーのクロス項である。浦安市における年ダミーの影響を見る。
st駅名（浦安）、st1年、st2年
駅名（浦安市内）ダミーと同年ダミーのクロス項である。浦安市内駅別の年ダミーの影響を見る。

分析データ：年_地区又は駅ダミー

*年ダミー (dh_同年, etc.)

事故が発生後、一年以内に不動産取引が行われた場合は1 それ以外は0と表記する。同様に1年ダミーは、事故発生から一年後に取引、2年ダミーは事故発生から二年後に取引がされている場合は1、それ以外は0と表記。
「当該変数による推計結果が、一（マイナス）の場合は、周辺不動産価格に負の影響を与えていると見ることが出来る。」

*年_地区又は駅ダミー (d_浦安又は駅名_年)

特定の地域（市町村または最寄り駅を基準とした地域）内であったか、事故発生から1年以内に取引が行われた場合は1、それ以外は0と表記する。同様に1年ダミーは、事故発生から一年後に取引、2年ダミーは事故発生から二年後に取引がされている場合は1、それ以外は0と表記。
「当該変数結果が、一（マイナス）の場合は特定の地域以外の地域と比較し、当該地域は事故によって周辺不動産価格が、減少幅が大きいことを示す。」

分析モデル解説

モデル (i)

分析エリア全体について、所在地、面積、築年、最寄り駅距離、用途地域、最寄り駅、取引時期、事故発生時期の観点から分析を行った。全てのモデルの基礎。

モデル (ii)

モデル (i) のうち、特に浦安市内限定して分析を行い、上記価格形成要因について市川市との影響の違いを数値化した。

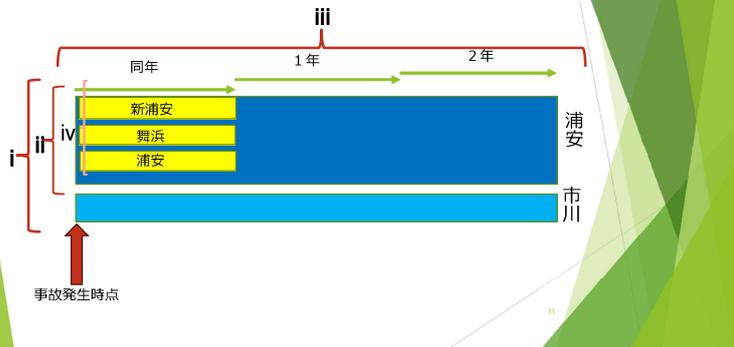
モデル (iii)

浦安かつ事故発生ダミーを導入し、周辺不動産で事故が発生してからの、取引価格への影響を浦安市内での事故発生による不動産価格への影響を時系列的に分析した。

モデル (iv)

モデル (iii) について、それぞれのデータを最寄り駅、浦安市内の主要三駅（浦安、新浦安、舞浜）で分けて、分析を行った。

分析モデル



期待される結果

▶ 期待される推計結果

- ① 事故物件が生じた場合、その周辺不動産の価格は減少することが考えられる。特に高所得者が多く居住する浦安市では、より不動産価格に対する負の影響が表れることが期待される。
- ② 事故が発生した不動産と取引が行われたその周辺不動産との距離が近いほど、不動産価格への負の影響は顕著になると期待される。（物理的距離）
- ③ 事故の発生に伴い、周辺の不動産価格は減少する。その際、事故が発生した時点と周辺物件の取引時点の間隔が長くなるほど、不動産価格への負の影響は、時間経過による軽減されると期待される。（時間的距離）

浦安市の市場動向

浦安市内の住宅地域における、需要者は京葉線（新浦安駅、舞浜駅）を通勤に利用する高所得者である。
標準的な規模の不動産で5000万円から6000万円の物件が取引されている。
不動産に対しては、一次所得者及び二次所得者の両方がおり、新築、中古ともに取引慣行がある。

引用
不動産情報ライブラリ
(<https://www.reinfolib.mlit.go.jp/>)

記述統計

変数名(単位)	全体 (n = 4748)				地区別の平均		
	平均値	標準偏差	最小値	最大値	浦安	市川	
取引価格円	万円	3730	1890	140	53000	4350	2480
面積	m ²	74.9	20.7	15	195	80.4	63.9
最寄り駅距離	分	15.2	9.4	1	105	16.4	12.7
築年数	年	24.4	12.7	1	63	22.6	27.9
dh同年	(0, 1)	0.7	0.5	0	1	0.8	0.4
dh一年	(0, 1)	0.6	0.5	0	1	0.8	0.4
dh二年	(0, 1)	0.6	0.5	0	1	0.8	0.4
d_浦安_同年	(0, 1)	0.7	0.5	0	1	1	0

駅別の不動産価格平均値

- ▶ 新浦安駅周辺の平均取引価格：46,900,000円
- ▶ 舞浜駅：36,900,000円
- ▶ 浦安駅：34,300,000円

・浦安市内3駅について、周辺不動産の取引価格の平均値と比較した場合、新浦安駅に関しては約1000万円ほど高いことが分かった。そのため、浦安市内に高所得者による、不動産取引は特に新浦安駅に集中していることが推定される。

・高所得者は、自己が居住している不動産の周囲で、何らかの形で事故物件が発生した場合、当該居住者は居住中の不動産を、高値で売却し、他の物件へ引越するという背景があると考えられる。

推計結果

推計結果

	(i)		(ii)		(iii)		(iv)	
	係数	標準誤差	係数	標準誤差	係数	標準誤差	係数	標準誤差
ln面積	0.976 ***	0.016	1.069 ***	0.023	1.065 ***	0.023	0.976 ***	0.016
ln面積_u	-	-	-0.171 ***	0.032	-0.165 ***	0.031	-	-
ln駅距離	-0.189 ***	0.006	-0.193 ***	0.018	-0.193 ***	0.018	-0.189 ***	0.006
ln駅距離_u	-	-	0.019	0.019	0.019	0.019	-	-
築年数	-0.017 ***	0.000	-0.019 ***	0.001	-0.019 ***	0.001	-0.017 ***	0.000
築年数_u	-	-	0.002 *	0.001	0.003 **	0.001	-	-
用途地域	YES		YES		YES		YES	
構造別ダミー	YES		YES		YES		YES	
取引時期ダミー	YES		YES		YES		YES	
駅名ダミー	YES		YES		YES		YES	

「*は、統計的に有意義であることを表しており、多いほど統計的に有意義である。16 (次も同様)」

推計結果

	(i)		(ii)		(iii)		(iv)	
	係数	標準誤差	係数	標準誤差	係数	標準誤差	係数	標準誤差
dh所在地浦安	0.226 ***	0.027	0.842 ***	0.142	0.868 ***	0.141	0.221 ***	0.028
dh同年	-0.022 *	0.013	-0.021	0.013	0.017	0.018	-0.007	0.017
dh一年	0.040 **	0.012	0.041 **	0.012	0.036 *	0.017	0.036 **	0.012
dh二年	0.041 *	0.015	0.040 **	0.015	0.028	0.020	0.038 *	0.015
d浦安_同年	-	-	-	-	-0.093 ***	0.024	-	-
d浦安_一年	-	-	-	-	0.000	0.021	-	-
d浦安_二年	-	-	-	-	0.010	0.023	-	-
d舞浜_同年	-	-	-	-	-	-	0.006	0.064
d新浦安_同年	-	-	-	-	-	-	-0.053 *	0.024
d浦安_同年	-	-	-	-	-	-	0.020	0.070
切片	13.88 ***	0.076	13.527 ***	0.112	13.526	0.111	13.861 ***	0.076

(i) の結果

- 面積が上昇すると価格は上昇する傾向にある。駅距離及び築年数が上昇すると、価格は下落する傾向にある。
- 浦安市内に存する不動産は、市川市と比較し、価格が高くなる傾向にある。
- 周辺で事故が発生してから一年以内は、周辺不動産の価格が下落傾向にあるがその後は回復する傾向を示している。

(ii) の結果

- (i) とは別に、面積などの住宅属性の違いが、浦安市内では、市川市と比較して、どのような影響を及ぼすか把握するために、それらのクロス項を追加した。浦安では市川と比較すると、面積が増加すると価格が上昇しにくく、築年数は増加しても価格が下落しにくいことが示された。これは、浦安市に対する選好性の強さが影響していると考えられる。なお駅距離についても、同様の傾向は示されたが、統計的に有意な結果はなかった。
- 一方で、事故が発生してからの周辺不動産価格は、統計的に有意な結果が得られなかった。係数の値が若干小さくなっており、標準誤差はほぼ同じであることから、追加したクロス項と「同年同地区」の変数が若干相関している可能性が考えられる。

(iii) の結果

- 事故物件が周辺住宅価格に及ぼす影響が、地域毎に異なる可能性を把握するために、浦安ダミーと同年同地区などのクロス項を作成し、分析を行った。
- まず、全体での「同年同地区」は統計的に有意な結果が得られなかった。他方で、浦安市と浦安ダミーとのクロス項の係数は、統計的に有意となっている。つまり、浦安市内では事故発生後一年以内は周辺不動産の価格に下落傾向が表れることが示された。
⇒これは、浦安市内で事故が発生した場合、事故物件の周辺住宅所有者がその物件を安値でリセールにかけることが原因であると考えられる。裏付けとして、浦安市内典型的な市場参加者は、高所得者兼二次所得者層であった。

(iv) の結果

- (iii) の結果をさらに詳細に分析するため、浦安市内の事故発生後1年以内の影響を浦安市内の駅（新浦安駅、浦安駅、舞浜駅）ごとに区分して分析を行った。
- 分析の結果、事故発生から一年以内は新浦安駅周辺において、不動産価格が下落しやす傾向にあることが示された。

結果の考察&まとめ

期待される結果と推計結果の比較

期待される推計結果

- ①事故物件が生じた場合、その周辺不動産の価格は減少することが考えられる。特に高所得者が多く居住する浦安市では、より不動産価格に対する負の影響が顕著に表れることが期待される。
- ②事故が発生した不動産と取引が行われたその周辺不動産との距離が近いほど、不動産価格への負の影響は顕著になると期待される。(物理的距離)
- ③事故の発生に伴い、周辺の不動産価格は減少がこれら事故発生時と周辺物件の取引のタイミングが長くなるほど、不動産価格への負の影響は軽減されると期待される。(時間的距離)

推計された結果

- 全体としては、不動産価格は事故が発生したとしても不動産価格への影響は、ほとんど見られなかった。
- 浦安市については、事故発生から一年後から不動産価格へ影響を与え始めるが、その影響は非常に小さいものであり、二年後にはその影響は小さくなっていった。

事故が発生し、当該物件の居住者が心理的嫌悪感により売却を行う。その際の売却価格は正常価格よりも割安となることが考えられる。

なぜ、推計結果と期待される結果が異なるのか？

- ①物理的距離の問題：各不動産の所在地に関する詳細な位置が不明なため、本研究では「最寄り駅」を利用して、各不動産のおおよその位置を判断している。例えば、最寄り駅が同じであれば、事故物件と隣向の不動産（距離約50m）と駅の反対側にある不動産（距離約600m）の影響が全く同じものという扱いになっている。
- ②時間的距離の問題：取引時期及び事故発生時期を西暦年のみで判断している。そのため、2021年1/1日に事故が発生した場合、同年1/2に取引された周辺不動産への影響と同年12/31日に取引された周辺不動産への影響が同じ扱いになっている。これは事故発生時の情報の収集が困難だったことが原因である。
- ③情報の非対称性：事故が発生したという事実は不動産の価格及び賃料を減少させる。そのため事故発生の実実は不動産所有者にとって公開を避けたい情報であり、非常に表に出にくい。そのような特性の故、上記の様な問題点が生じていると考えられる。

まとめ

- 浦安市内の不動産は市川市と比較し、面積の上昇による価格の上昇幅は小さく、また築年数の増加による価格の下落幅は小さかった。これは浦安市内の不動産に対する需要が市川市と比較し高いことから来るものと考えられる。
- 浦安市内では、事故発生後1年以内は周辺不動産の価格が下落するものの後は回復する傾向を示す。これは事故発生後は、不動産が安値でリセールされ、一時的に下落するものの、需要の高さから来るものだと考えられる。
- 特に新浦安駅周辺の不動産価格において価格下落することが明らかとなった。これは浦安市内の他の駅（舞浜、浦安）と比較し、平均取引価格が高く、相対的に高所得者が居住していると考えられる。高所得者はより利便性を追求すると考えられるため、事故発生による心理的嫌悪感が大いことが影響しているものと考えられる。

お・わ・り、

