

中央線連続立体交差事業による不動産価格への影響について

About influence to the real estate price by the Chuo Line continuous grade separation project

北岡 琢也
(Takuya Kitaoka)

明海大学大学院 不動産学研究科

鉄道の連続立体交差事業（以下、「連立事業」という。）とは、踏切による交通渋滞・事故の解消だけでなく、線路で分断された市街地の一体化等、都市活動の活性化にも寄与するものである。しかし、現状の事業採択時等における費用便益分析（定量的評価）においては、全事業便益のうち、金銭的換算が技術的に可能な一部の道路交通便益のみが評価対象となっている。そのため、事業効果として事業箇所周辺の不動産価格が相対的に上昇する場合においても、それが事業便益として考慮されていない可能性がある。よって本研究においては、将来的な費用便益分析手法の検討に向け、まずは連立事業が不動産価格にどのような影響を与えているか、ヘドニック・アプローチにより分析を行った。分析結果としては、連立事業の実施により、事業箇所周辺の不動産価格が、概ね他の地域と比べて上昇していることが確認できた。そこで、他の様々な連立事業を分析すること等により、より事業便益を反映した、費用便益分析手法確立の必要性を提言している。

Keywords: 中央線 (chuo line), 連続立体交差事業 (continuous grade separation project), 不動産価格 (real estate price), ヘドニック・アプローチ (hedonic approach), 費用便益分析 (cost-benefit analysis).

1. はじめに

連立事業による事業便益としては、具体的には、「住環境の改善」、「沿線地域における両市街地の一体化」、「街路事業・区画整理事業等の関連事業の誘発」、「都市空間の増加」等があり、地方公共団体による都市計画事業として実施されている。

しかし、現行において策定されている費用便益分析マニュアル¹⁾においては、その便益測定対象について、金銭的換算が技術的に可能な道路交通便益のみ（移動時間短縮・走行費用減少・交通事故減少）が対象とされているなど、連立事業による事業便益のうち、一部の事業便益のみで便益評価がなされている可能性がある。

そこで、本研究においては、上記要旨においても述べたとおり、より事業便益を反映した事業実施の観点から、中央線連立事業を研究対象として、「連立事業による不動産価格への影響」について分析することとした。

2. 研究目的及び研究意義

2.1 研究目的

研究目的としては、「連立事業実施による不

動産価格への影響を調査」することとなる。

したがって、本研究において新たな費用便益分析手法を提言するものではない。

2.2 研究意義

連立事業による地価等への影響について分析を行っている先行研究として、宮野(2014)は、連立事業による効果について、高架化と地下化に分けて分析し、分析にあたっては公示地価を活用の上、ヘドニック・アプローチにより、地下化の方が高架化より地価上昇効果が高いことについて分析を行った。

その他にも連立事業に関連する研究があるが、先行研究においては、公示地価をもとに分析を行っていることから、主要取引である、戸建住宅やマンションの取引については考慮されておらず、事業実施箇所(高架化箇所等)からの距離による影響の違い等についても分析されていない。

そこで、本研究においては、国土交通省より公表(平成19年第2四半期より全国運用)されている、不動産取引価格情報²⁾を活用することにより、更地だけでなく、土地建物、中古マンションの影響についても調査すると