

研究計画書

ゼミ名	森本ゼミ	チーム名	御影探検隊
タイトル	東灘区の地価調査		
テーマ群	c		
メンバー	高見樹 上山賢人 岩田開知 大長勇也 関航平		
研究計画内容	<p>【研究背景】</p> <p>阪神間においては阪急沿線の山側には富裕層が多く、阪神沿線の海側は庶民的な地域であるというイメージがもたれている。実際、東灘区においては岡本や御影エリアには高級住宅地が広がっており、土地価格も高くなっている。固定資産税路線価を用いて御影地域の地価を調べてみると、阪急御影駅周辺は300,000円/㎡前後であり、阪神御影駅周辺は240,000円/㎡程度であった。阪急御影駅は特急通過駅であるのに対し、阪神御影駅は特急停車駅である。また、阪急御影駅の周囲には商店があまりないが、阪神御影駅の駅前には大規模商業施設の御影クラスセがある。直感的には阪神御影駅周辺の方が地価は高くなりそうなところ、実際には阪急御影駅周辺の方が地価は高くなっているが、その理由は何であろうか？この謎を解き明かすことが本研究のテーマである。</p> <p>【研究の内容】</p> <p>私たちは対象道路の沿道の地価を、固定資産税路線価を用いて調べた。この結果から、実際に阪急沿線の地価が高いということが分かった。次に、実際に対象道路を歩き、沿道の様子を調べた。また、不動産会社の方に協力をいただきヒヤリングをおこなった。</p> <p>これらの学びを基に、今後は学区の価値をさらに詳細に分析し、地域ごとの地価形成要因をより深く理解していきたいと考えている。具体的には、地域の教育環境、住環境、商業施設の集積状況などを総合的に評価し、地価にどのような影響を与えているかを分析する予定である。また、専門家の意見やさらなるデータを取り入れ、より精度の高い分析を行っていく方針である。こうした取り組みを通じて、地域の特性や住環境の違いが地価に与える影響をより正確に把握し、今後の研究や実務に活かしていきたいと考えている。</p> <p>【期待される効果】</p> <p>特定の住所が持つブランド力や、小学校の魅力の効果を測定できる。</p>		