

本論文では、首都圏 4 路線のワンルームマンションを対象に、賃料がターミナル駅までの通勤時間・通勤距離どちらによって決定されるのかという分析を行った。優等種別の停車の有無により、ターミナル駅から遠い駅であっても、その手前の駅よりも所要時間が短く済むことがある。このとき、ターミナル駅からの距離と時間をプロットすると、グラフは稲妻の形になる。本論文ではこの傾向が顕著に現れている 4 路線を選び、分析を行った。人々は疲労費用を低減させるためになるべく通勤時間を短くしようとするため、賃料は通勤時間によって決定されるという仮説を立てた。しかし、3 路線については通勤距離によって決定され、1 路線については 5%水準で有意とはならなかったものの、比較的通勤時間により決定されるという結果を得た。これらから、ワンルームマンションの賃料は比較的通勤距離によって決定されるという結果を得た。この理由として、借り手は物件の情報について完全には知りえないという情報の非対称性の問題が挙げられる。ターミナル駅から近いということのを売りにして、通過待ちがあつて所要時間がむしろ長くかかってしまうということを、借り手は前もって知ることが難しい。不動産業者がそれを隠して、本来の価値よりも高い賃料を提示し、借り手もその価格で受け入れるといったことが考えられるからである。本論文ではワンルームマンションを対象にしたが、規模の大きいマンションの場合、借り手は物件のおかれている状況をより積極的に知ろうとするため、本論文とは異なった結果になることが予想される。