自然災害リスクが不動産価格に与える影響分析

炭吉 祐輝, 稲垣 景子, 佐土原 聡
横浜国立大学大学院　都市イノベーション研究院・学府
連絡先: < sumiyoshi-yuki-gv@ynu.jp >

(1) 動機：近年の災害発生を受け，不動産評価に災害リスクが考慮されつつある一方で，ハザードマップの公表や警戒区域の指定が不動産価値の低下につながることを懸念する声もある．しかし，土地の災害安全性と不動産市場価値との関係は不明瞭で，災害リスク情報の公表が地価へ与える影響は一時的なものとされている．また，成熟社会を迎え都市のコンパクト化が志向されており，集約・縮退候補地を選定する際に災害リスクを考慮することが望まれるが，その実現には，他の指標や不動産取引の実態等をふまえた総合的な視点が欠かせない．そこで本研究では，不動産市場が災害リスクをどう評価しているのか，その実態を明らかにするため，災害発生や災害リスク情報の公表が不動産価格へ与えた影響を示し，不動産価格に基づくリスク対策の実態把握の可能性を検証する．

(2) アプローチ：研究対象地は，神奈川県の沿岸市町とする．沿岸部は津波浸水リスクを有し，内陸では土砂災害リスクを有する．当該地域の不動産データと災害リスクデータを GIS 上で重ねあわせ，不動産データの属性に「災害リスクの有無」を加えたうえで，ヘドニック・アプローチによる地価形成要因分析を行い，災害リスクが不動産評価に与える影響を明らかにする．また，災害の発生や，災害リスク情報の開示，警戒区域の指定等による影響を，不動産データの経年分析を通じて明らかにし，その動向から防災意識の変化を把握する．

(3) 意義：本研究の結果，不動産市場が災害リスクを考慮する機会とその期間が明らかにされ，防災対策を講じる効果的なタイミングが示されるなど，安全・安心な都市の実現への貢献が期待できる．また，本研究で用いる不動産価格の形成要因分析手法は，災害リスクを考慮した土地利用誘導手法の効果を定量的かつ総合的に明らかにできる可能性も有する．

(4) 特徴：

- 不動産価格に基づく災害リスク対策の実態把握の可能性を検証するため，ヘドニック・アプローチによる価格形成要因分析を行った．
- 災害リスクが地価に与える影響は小さいものの，土砂災害リスクが地価にわずかに影響し、津波浸水リスクが東日本大震災発生後の地価変動率に影響したことがわかった．

(5) 謝辞：本研究は東大 CSIS 共同研究 No.718 の成果の一部である．分析にあたり神奈川県土整備局のデータを利用した．ここに記して感謝の意を表する．

(6) 参考文献：

炭吉祐輝，他（2016）：自然災害リスクが地価に与える影響－地価形成要因分析に基づく被災地と遠隔地の比較－，地域安全学会東日本大震災特別論文集 No.5，pp.47-50
稲垣景子，他（2016）：地価変動にみる災害リスク認知－神奈川県・湘南地域を対象として－，地域安全学会梗概集 No.38，pp.143-144

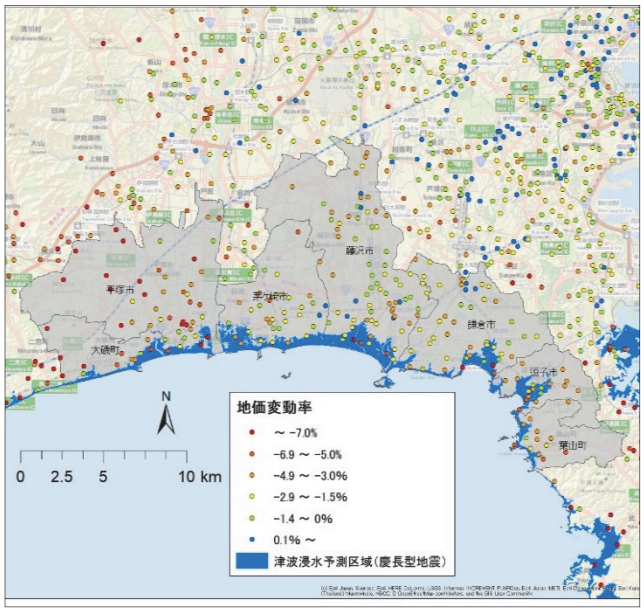

図 1：地価調査地点(変動率)及び津波浸水予測区域

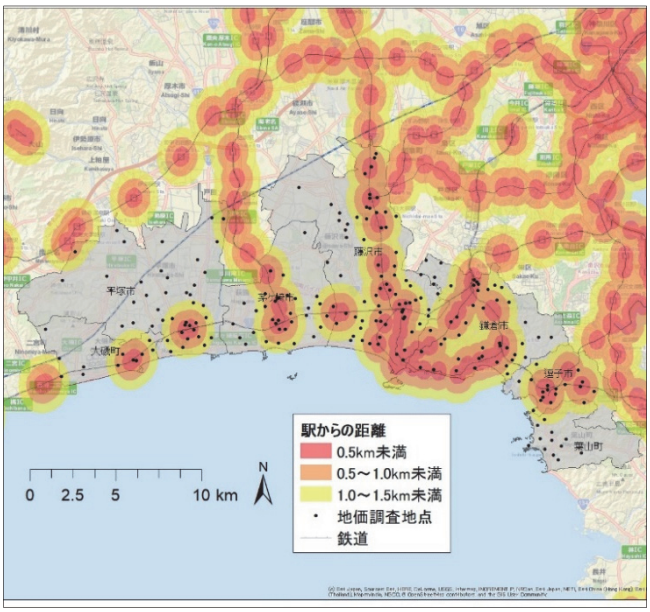

図 2：地価形成要因の一例（駅からの距離）