

東京都における地震危険度の変化が地価形成に及ぼす影響について：
市場データによるプロスペクト理論の検証

2009年11月

山鹿久木（関西学院大学）
中川雅之（日本大学）
齊藤誠（一橋大学）
鈴木史馬（首都大学東京）
顧涛（一橋大学）

要旨：本稿は、東京都が1998年、2003年、2008年に公表した『地震に関する地域危険度測定調査報告書』から得られる地震危険度の相対的な指標と、当該報告書が公表された直後の東京都内の地価公示データを用いながら、地震危険度に直接的に影響を与える環境の変化が相対地価（各時点の平均地価からの乖離率）に及ぼす効果について計測し、以下の結論を得ている。(1) 地震危険度が低下する場合と上昇する場合では、地価形成に与える影響は非対称である。(2) 安全な地域では、地震危険度が低下して相対地価が上昇する変化率の方が、地震危険度が上昇して相対地価が下落する変化率よりも大きい。(3) 危険な地域では、地震危険度が上昇して相対地価が大きく下落する一方、地震危険度の低下については相対地価がほとんど上昇しない。本稿では、プロスペクト理論に沿ってこれらのファインディングを①ゼロリスク指向と②現状維持バイアスの証左として解釈するとともに、その政策インプリケーションを考察している。