原子力発電所事故が不動産市場に与えた影響[1]

川口大司[2]・行武憲史[3]

-Abstract-

本研究では、福島第１原子力発電所の事故によって放出された放射性物質が人々にどのようの不効用をもたらしたか、原子力発電所事故のもたらした損失を計測することを目的として、事後前後の不動産価格の変化についてヘドニック法をベースとした固定効果モデルを用いて検証した。ヘドニック法は、放射性物質が資本化して取引価格に影響する背景に消費者の効用を通じた作用を考慮しているため、放射性物質がもたらす健康被害など直接的な不効用だけでなく、風評被害のような嫌悪感のようなものも反映されている。そのため、ヘドニック法による事故コストの評価は人々の放射性物質汚染に対する評価であるといえる。

岩手県、宮城県、福島県および関東地方の各都県を対象にした分析の結果、原発事故由来の放射性物質の影響は、宅地（土地）および、中古マンション等については有意に住宅価格を押し下げる効果があることが確認された。さらに、汚染状況重点調査地域に指定された市町村を１とするダミー変数を用いたモデルでは、同地域の取引価格が有意に負に他地域に比べて低いことが示されており、ここでも放射性物質による汚染が不動産取引に負の影響を与えていることが示された。

---

1 本研究は、公益財団法人日本住宅総合センター平成 24 年度自主研究「東日本大震災が不動産市場に与えた影響に関する調査研究」として、一橋大学大学院経済研究科川口大司教授と共同で実施した調査の一部をとりまとめたものである。
本稿の誤りはすべて筆者らに帰すものであり、本稿の内容は、筆者らの所属する機関の見解を示すものではない。

2 一橋大学大学院経済学研究科教授

3 公益財団法人日本住宅総合センター 主任研究員：E-mail：yukutake@hrf.or.jp