

浸水危険度が地価に与える影響 : 東京23区における中小河川の場合

香川涼亮¹・橋本 基²・太田 充³

¹ 修士 (社会経済) 筑波大学大学院 システム情報工学研究科

² 修士 (工学) 防衛省 装備施設本部

³ Ph. D (Regional Science) 筑波大学大学院 システム情報系

要 旨

東京23区を対象に、中小河川の浸水予想区域と、区ごとのハザードマップによる浸水予想区域の公表が地価に与える影響を分析した。商業地では、ハザードマップ公表は危険度の高い地点の地価を約6%上昇させ、危険度が地価に与える約11%の負の影響を一部打ち消すものの、危険度の低い地点の地価には影響しないことが明らかになった。この結果は、危険度が過剰に認知され下落していた地価が、ハザードマップ公表による危険度認知の是正を通して回復する可能性を示唆するものである。他方、住宅地および工業地に関しては、浸水危険度、ハザードマップ公表ともに地価への影響は見られなかった。

今後の課題として、実際のハザードマップの認知度や災害保険加入状況を把握することで、浸水危険度自体と危険度公表の影響をより正確に区別、分析できると考えられる。

Flood Risk and Land Prices : A Case of small and medium-sized rivers in Tokyo's 23 wards

Ryosuke Kagawa, Motoi Hashimoto, Mitsuru Ota

We analyze the impact of flood risk, and the publication of hazard maps of the area at risk of inundation on land prices of areas near to small and medium-sized rivers in Tokyo's 23 wards. In commercial zones, the hazard map publication raises the land prices of high-risk points and counteracts some of the negative effects of flood risk, although it does not affect those of low-risk point. This result suggests that land prices reduced by overestimates of the degree of risk will be restored through correction of risk estimates by the hazard map publication.