

大気環境が地価に与える影響

—東京都特別区の地価データを用いた検証—

姜 哲敏¹・太田 充²・牛島光一³

要 旨

本研究は、東京都特別区の2007年から2012年までの公示地価データを用いて大気環境の価値を測定する。地価パネルデータを構築し、固定効果のあるヘドニック価格関数を用いて窒素酸化物(NO_x)、浮遊粒子状物質(SPM)、非メタン炭化水素(NMHC)の濃度が地価に与える影響を検証する。分析結果より、3つの汚染物質とも地価に有意な負の影響を与えることが分かった。また、混合効果モデルを用いて調査地点ごとに大気環境と地価との相関を分析した結果、持家率の高い地域ほど大気環境への限界的な支払意思額が高くなる傾向が確認できた。この結果は、長期間居住する場合には、大気環境により大きな価値を置くことを示唆する。

Key Words: *Hedonic price regression, Land price, Air quality*

¹ 筑波大学大学院システム情報工学研究科社会工学専攻

e-mail: s1430159@sk.tsukuba.ac.jp

² 筑波大学システム情報系社会工学域

e-mail: ota@sk.tsukuba.ac.jp

³ 筑波大学システム情報系社会工学域

e-mail: ushijima@sk.tsukuba.ac.jp