

## 東日本大震災が災害リスク認識に与えた影響の検証<sup>1</sup>

安田 昌平（公益財団法人日本住宅総合センター研究員／慶應義塾大学大学院）  
行武 憲史（日本大学経済学部）  
直井 道生（慶應義塾大学経済学部）

### 要 旨

未曾有の被害をもたらした東日本大震災は、直接的な被害を受けた地域に限らず人々のリスクに対する認識を大きく変化させた可能性がある。本研究では、東日本大震災前後における不動産市場の変化を捉え、人々の災害へのリスクに対する認識がどのように変化したかを定量的に検証することを目的とする。

東京 23 区のうち 8 区（葛飾区、江戸川区、江東区、荒川区、足立区、台東区、北区、墨田区）を対象とし、2010 年 9 月と 2011 年 9 月の不動産市場データを用いて、東京都が公表している地震に関する地域危険度が住宅価格および家賃に与える影響について検証をおこなった。ヘドニックアプローチによる分析の結果、賃貸住宅市場、中古住宅市場ともに、震災後には危険な地域ほど価格が上昇していることが明らかになった。したがって、震災前では、危険な地域において震災リスクを過大に評価していた可能性があり、実際に震災が起こったことにより、震災リスクを下方に修正した可能性がある。

キーワード : hedonic method, earthquake, real estate market

---

<sup>1</sup> 本研究は、公益財団法人日本住宅総合センターで実施された平成 28 年自主研究「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（Ⅲ）」において、日本大学経済学部 行武憲史准教授、慶應義塾大学経済学部 直井道生准教授と当センター研究部 安田昌平研究員が共同で行った分析をまとめたものである。