

東日本大震災を契機とした津波に対する被災認識の変化が土地価格に与えた影響

－南海トラフ大地震に備えた土地に対する選好の変化－

芝 啓太¹・佐藤 泰裕²

要約

東日本大震災による予想を上回る甚大な津波被害は、東南海地方で発生するとされる南海トラフ大地震への警戒を強めた。このような震災の発生する可能性が高い地域において、被災の大きさに対する認識が変化すると、人々の移住行動や土地に対する選好に大きな影響を与えると考えられる。そこで、本研究では土地価格に着目することで、東南海地域での津波リスクへの認識の変化が土地価格に与える影響を推定した。その結果、東日本大震災後には土地に対する選好として、標高を強く意識していることが明らかとなり、震災後に統計的に有意に土地価格を変動させた。具体的には、東日本大震災前から津波リスクが危険視されていた、標高が最も低い土地（標高 5m 以下）では、震災前後を比較しても土地価格が変動しなかったのに対して、標高 5m~10m の土地では価格が低下し、標高 10m~20m の土地では価格が上昇した。津波によるリスク認識が変化したことで、これまで安全だと思われていた標高 5~10m の土地の利用を避けて、今後より安全だと思われる標高 10~20m の土地の需要を高めたことを示唆している。また、日本全体ではこのような土地に対する選好の変化は起こっていなかった。このことから、東南海地方で推定された土地への選好の変化は、2011 年の震災を教訓とした、南海トラフ大地震を見据えた防災行動であることが明らかになった。

Key words: Natural disaster, tsunami, hedonic approach, preference of the land use, DDD estimation methodology,

JEL Classification Q54, R30,R40

¹ 連絡先：〒560-0043 豊中市待兼山町 1－7 大阪大学大学院経済学研究科 e-mail: rge013sk@student.econ.osaka-u.ac.jp

² 連絡先：〒113-0033 文京区本郷 7－3－1 東京大学大学院経済学研究科 e-mail: ysato@e.u-tokyo.ac.jp