

## 災害リスクが都内の地価に与える影響

(指導教員) 山田和芳

### 1. はじめに

4つのプレートの結節点上にある日本列島では、地震による自然災害がたびたび発生して、深刻な被害が生じてきた。今後も、都市部に流入する人口の増加に伴い、日本は大きな震災リスクを持ち続ける国であることが予測されている。また、日本では地震被害のみならず、地球温暖化によるゲリラ豪雨など水災害の増加も無視できない問題である。とくに、日本の筆頭都市である東京都では被害が大きくなる震度5以上の地震は全国最大規模の発生件数である。さらに都心部では近年下水処理能力を超えた水害も多くなっている。このように生活の維持が困難となる災害リスクが上昇しているものの、都市部の公示地価は顕著な上昇傾向を持っている。そこで本研究では災害リスクが都内の地価に与える影響を明らかにする。具体的には令和6年度の公示地価データを用いて、都内において災害リスクが高いとされる江東5区（墨田区、足立区、葛飾区、江戸川区、江東区）と対照的に低いとされる港区の6区を対象として、地価に与える影響を社会的要因と災害リスク要因の側面から検討した。この結果に基づき、検討した都内6区がもつ地価の特徴とその要因について考察した。

### 2. 方法

江東5区に港区を加えた計6区を対象にして、区ごとの公示価格に対して、地積、前面道路、アクセスの3項目を社会的要因に、一方、浸水深、地域危険度、地震増幅率の3項目を災害リスク要因とそれぞれする被説明変数（表1）として重回帰分析をおこなった。なお、VIF(分散拡大係数)値から各項目間の多重共線性の検討を行っている。

### 3. 結果・考察

本研究における解析結果に基づく特徴を以下のとおり要因ごとにまとめる。

・アクセス：江東5区すべてが地価に対して負の影響を持っており、相関も大きい。これは、地価を設定する上で利便性は普遍的に重要視されていることを示唆してい

る。その一方、港区は相関がなかった。この原因として、港区は駅数が顕著に多いことが挙げられる。

・地積：港区と江東区で地価との間に強い正の影響があった。これは臨海部におけるマンション需要の高まりと一致している。

・前面道路：足立区と港区の2区のみ地価に対して強い正の影響を示しており、その他4区では関係性がなかった。この理由のひとつは、居住地域の敷地で自由に使える空間の割合を示す容積率の影響である可能性がある。

・浸水深：検討した全6区について、地価と一切の有意差がみられなかった。すでにハザードマップ等で浸水被害想定は公表されているが、それが地価には反映されていないことが明らかになった。

・地域危険度：葛飾区と江戸川区の2区のみ、地価に対して負の影響が認められた。この2区は荒川沿いということもあり、河川氾濫の影響がでている可能性を指摘できる。

・地震増幅率：足立区のみ地価に対して負の相関があった。これは、「地震が発生した際に揺れやすいと予想されている地域ほど地価が低くなる」という傾向を示す。しかしながら江東5区全体、葛飾区、江戸川区単独での解析結果では足立区のような結果とは正反対の結果を示した。このことは地震増幅率が少なくとも地価を下げる要因として認識されていない可能性を示唆する。

本研究によって、災害リスクに有意影響がないとされた江東区と港区においては、アベノミクスを発端としたゼロ金利政策、また東京オリンピック誘致の決定による地価上昇が2013年以降認められ、災害リスクが地価に与えた影響は限りなく小さいことが示された。

### 4. まとめと課題

本研究によって、都内の地価は社会的要因が優先され、災害リスクがほとんど考慮されていないことが明らかになった。

今後の課題として、過去から現在という時間軸での災害リスクと地価相関についても検討する必要がある。