

# 土砂災害等リスクの資産価値 への影響と資産評価上の課題

西嶋 淳<sup>†</sup>

<sup>†</sup>(財)日本不動産研究所 システム評価部 (〒105-8485 東京都港区虎ノ門 1-3-2)  
E-mail: atsushi-nishijima@jrei.jp

自然災害リスクに対する人々の知恵は、古くは地名命名にも活かされてきた。土砂災害等の対策工事が進むようになると、住居表示や新地名の使用により地名に対する人々の意識も薄れた。しかし、土砂災害防止法の施行により、対策の中心は情報伝達体制の整備や土砂災害リスクの高い区域（土砂災害警戒区域等）の周知等に変化している。災害リスクの高い区域の周知は区域の土地等の資産価値に影響を及ぼすが、その要素には追加的なアナウンスメント効果が含まれている。そのため、資産評価に当たっては、リスクに対する認知上の問題や類似する負の便益の帰着分との整理問題が生じている。

本研究は、土砂災害警戒区域等指定が各地で進められていることを背景として、指定区域内の不動産の取引市場は未成熟な場合が多いことも念頭に、資産評価上の課題を整理した上で合理的な評価方法について検討する。

キーワード：土砂災害警戒区域，アナウンスメント効果，認知バイアス，資本化  
仮説，固定資産税評価