

災害リスク情報の消費者への提供は 資産価値に影響を与えるか？¹ —水害ハザードマップの説明義務の効果を地価 への影響度合いで測定する—

上野 賢一

(一般社団法人日本電設工業協会)

¹ 本論文は、筆者が日本政策投資銀行設備投資研究所に上席主任研究員として在籍していた時に作成した論文を改訂したものである。本稿の作成にあたり、フリートーキング（2026 年 5 月 20 日開催）において森田充氏（青山学院大学大学院教授）より、多数の有益なコメントをいただいた。記して感謝申し上げたい。ただし、本稿の内容や見解等はすべて執筆者個人に属し、残された誤りはすべて筆者の責任に帰す。

Does Providing Consumers with Disaster-Risk Information
Affect Asset Values?: Measuring the Effect of Mandatory Flood
Hazard Map Disclosure through Land Price Impacts

Economics Today, Vol.47, No. 4 , August 2026

Kenichi Ueno
Japan Electrical Construction Association

要旨

本研究では、不動産取引時に水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地について重要事項説明として説明することが宅地建物取引業者に対して義務付けられる前後において、地価への影響度合いがどのように変化するかを検証する。不動産取引時に、宅地建物取引業者から詳しい水害リスク情報が与えられることで、リスクの高さに応じて地価への影響度合いがどのように変化するかを調べるのが目的である。

推計方法としては、被説明変数を地価公示と都道府県地価調査の共通地点(1,496 地点)の対前半期変動率とし、2017 年 7 月 1 日時点から 2022 年 1 月 1 日現在の 10 期分のパネルデータを使用する。説明変数はハザードマップの想定浸水深または土砂災害警戒区域内外の情報からダミー変数を作成し、宅地建物取引業者に対してハザードマップの説明が義務付けられたことを「介入」として、差の差推定 (DD 推定および三重差分推定 (DDD 推定)) を行う。

本研究で得られた新しい知見は、水害ハザードマップによる水害情報を宅地建物取引業者が消費者に提供することを義務づけることによって、住宅地、商業地ともに浸水深 3m 以上の地点において、負の影響度合いが有意に強くなったことが確かめられたことである。先行研究では住宅地における水害ハザードマップの公表の効果が認められなかったものの、本研究ではその効果が認められた。

水害ハザードマップの公表だけでは、消費者にそのリスク情報が十分に伝わらず、宅地建物取引業者に消費者へ提供することを義務付けることでリスク情報が十分に伝わったといえる。したがって、行政による国民への情報提供の方法は、そのリスクの程度に応じて情報伝達の強度を高める必要がある。

このように、宅地建物取引業者による消費者への情報の提供が義務付けられてから、消費者の水害情報への反応が浸水深や建物構造に応じて変化することは、行政の制度や開発業者の開発方針に大きな影響を与えるであろう。

Keywords : ハザードマップ、重要事項説明、差の差推定、住宅地・商業地、容積率

目次

はじめに	1
第1章 先行研究の系譜と本研究の位置づけ	1
1. 1 先行研究の系譜	1
1. 2 本研究の位置づけ	3
第2章 実証分析	4
2. 1 仮説の設定	4
2. 2 データ	5
2. 3 推計モデル	6
2. 4 推計結果	7
第3章 考察	9
第4章 おわりに	10
参考文献	12
Appendix	
付図1 対前半期変動率の推移（2017年上半期～2022年下半期）	13
付表1－1～付表1－3 記述統計量	14
付表2－1～付表2－3 DD推定の推計結果	15
付表3－1～付表3－3 DDD推定の推計結果（三重交差項）	18
付図2～付図3 DD推定における平行傾向のグラフ確認	21

はじめに

実際に起きた大きな災害が不動産価格に負の影響を及ぼすことを検証した研究は数多いが、災害リスク情報を消費者に与えることで不動産価格に影響を及ぼすかを調査した研究の蓄積は日本においては多いとは言えない。災害リスク情報を的確に消費者に提供することで、不動産価格に十分に反映され、取引されることができれば、実際に災害が起きたときの消費者の経済的な被害は軽減されるであろう。したがって、災害リスク情報の提供が不動産価格へ影響することを検証し、さらに災害情報の的確な提供方法が発展することは、経済の福利厚生を考えると非常に重要なことである。

本研究では、不動産取引時に水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地について説明することが宅地建物取引業者に対して義務付けられる前後において、地価への影響度合いがどのように変化するかを検証する。不動産取引時に、宅地建物取引業者から詳しい水害リスク情報が与えられることで、リスクの高さに応じて地価への影響度合いがどのように変化するかを調べることが目的である。

この研究から得られる知見は、政策のエビデンスの提供になるとともに、開発業者や不動産鑑定士への水害リスク情報に対する捉え方への変化を促すことが期待される。

第1章 先行研究の系譜と本研究の位置づけ

1. 1 先行研究の系譜

先行研究は大きな災害後に不動産価格が下落を示している。染岡・有村（2021）は、広島市の実際に起きた土砂災害と、津波の想定浸水深の公表によって地価への影響の違いがあることをヘドニックアプローチ及び差の差推定（DD 推定）を用いた実証分析により検証している。田島・井上（2016）は、浦安市の東日本大震災の液状化の中古集合住宅取引価格への影響があることを時期ダミー変数を用いた重回帰分析により検証している。災害リスクが直接的に自らの生命に危険が及ぶものであることを認知することは、不動産の価格への影響を及ぼすということを示唆している。

岩橋、平松、塚井、奥村（2006）は、水害経験回数よりも浸水深の方が、地価、土地利用に与える影響が大きい結果としている。また、床上浸水と床下浸水との被害金額の違いが見いだされ、新築時に土盛りなどの対策が必要となりそのコストが浸水深の影響を強く受けるから生じているとしている。

井上・大津・井内（2018）は、2012年10月にハリケーン・サンディによって甚大な被害を受けたニューヨーク州・クイーンズ区のロックアウェイ半島で、2003年から2015年までに行われた住宅取引の価格を用いて、ヘドニック分析、差の差推定により推計を行った。その結果、住宅取引価格の下落幅は、浸水の有無ではなく、浸水深との相関を有することが確認された。浸水深が浅い物件では、推定される取引下落額と物的被害額の推定額が同水準であることが確認された。一方、深い浸水が起こった物件では、住宅取引価格下落が予測被害

額に対して大きい様子が観察された。

Aiba and Hasegawa(2025)では、2019年に首都圏を直撃した台風19号による水害が不動産市場に与えた影響を分析している。この研究では、不動産流通機構の運営するREINSに登録されたマンションおよび戸建住宅の売買成約データを用いて、売り手が当初提示した価格と最終的な成約価格により値下げ率を算出して被説明変数とし、差の差推定により推計を行った。マンションの取引に着目すると、価格に対する負の効果は上層階において統計的に有意である一方、下層階では有意な結果は見られていない。これは、電源設備への被害による停電・断水リスクが上層階の物件の取引価格に影響を与えたと考察している。戸建住宅に対する負の効果は、マンションに対する効果よりも深刻であり、効果が現出するまでの時間もマンションに比べて遅いことが分かったとしている。

次に、水害リスク情報が不動産価格に影響を与えることを検証している先行研究をみる。小出他(2022)は、日本の水害統計、ハザードマップ、公示地価を用いて、水害についてのリスク認識の変化が地価に及ぼす影響を、ヘドニックアプローチとローカル・プロジェクションの手法を用いて、実証的に計測している。ベースラインモデルとして、価格水準の自然対数を被説明変数としてヘドニックアプローチによって2020年のデータで推計している。その結果、1mの想定浸水深につき、住宅地の価格は▲1.1%、商業地の価格は▲4.7%となり、土砂災害リスクも、土砂災害警戒区域等の内外を比較すると住宅地の価格は▲11.9%、商業地の価格は▲18.9%となった。なお、この価格下落率は、ハザードマップ公表以前から地価が低い土地があることから、ハザードマップの公表による直接的な下落ではないことに留意する必要がある。

さらに、客観的な洪水リスクの上昇に対する、ローカル・プロジェクションを用いて客観的な洪水リスクの上昇に対する、住宅地、商業地のインパルス応答関数を見ている。その結果、住宅地については1年～6年の全てについて有意な影響が見られないが、商業地については、洪水リスクについての情報の更新直後から6年後まで継続的に有意に地価を低下させ、6年後までに累積で▲2.6%低下する。土砂災害リスクの「上昇」に対する反応を見ると、住宅地で地価が3年後までに累積で▲2.3%、商業地では6年後までに累積で▲14%低下する²。

² 小出他(2022)におけるローカル・プロジェクションの推計に用いる洪水リスクの「変化」とは、主として、2001年以降、洪水想定区域がない地域が洪水想定区域に指定され、その結果として想定浸水深が新規に設定されたということと、2015年以降、基準となる降雨量が最大規模の降雨量に代わったことによる想定浸水深の変化を捉えている。

土砂災害リスクの「変化」とは、それまで「土砂災害危険箇所」「土砂災害警戒区域」に指定されていなかった地点が新たに指定されるケースを捉えている。

森他(2016)は、居住者のリスク認知と、地価、土地そのものの持っているリスクを「地先の安全度マップ」に置き換えて、両者の関係性を確認した。その結果、浸水可能性のある地域にもかかわらず地価が上昇している地点が数多く確認された。換言すると、居住者が認知している水害リスクと土地そのものの持っているリスクには齟齬がある可能性が示唆された。さらに、重回帰分析の推計を行った結果、「地先の安全度マップ」の公表後2年間では、浸水深と地価との関係は有意な結果が得られていない。つまり、洪水リスク情報を公表するだけでは住宅地の地価の変動に影響を与えないということが示唆されている。

災害リスク情報が地域間人口移動に与える影響を検証したものであるが、Naoui et al. (2020)は、市町村単位で集計した想定津波高の引き上げ幅の差異が沿岸自治体や内陸自治体の社会増減率等に影響を与えることを検証している。

海外の研究を見ると、Hino and Burke(2020)は、浸水想定区域内に立地することで、パネル推定で-2.1%、DD で-1.4%、クロスセクション推定で+1.7%となると推計している。また、浸水想定区域の開示に厳しい州では、浸水想定区域内の推定割引率は-4.1%で国全体の-2.1%よりも小さいと推計している。一方、ビジネス目的で浸水想定区域の家を購入する場合に、価格は-6.9%。効率的な浸水想定区域内の割引率の測定値の5%よりも小さいことが推計されている。非ビジネス目的の買い手は-1.8%と推計されている。

Hino and Burke(2020)は、時間軸を入れた推計方法かどうかで、浸水想定区域内に立地することによる影響度合いの推計結果が異なることを示唆している。また、浸水想定区域の開示が厳しいかどうか、つまり、災害情報の受け手がより災害情報を受け取ることができるほど価格への負の影響が大きくなること、リスク情報の受け手に応じて感応度が異なる場合に価格への影響度合いが異なってくることを示唆している。

Samarasinghe and Sharp(2010)は、ニュージーランドにおいて洪水マップの発表後に氾濫原の財産価値が下落したことを示した。

Muller and Hopkins(2019)は、他地域の大きな災害に関する情報が財産価値を下落させることを示した。

以上を見ると、実際に大きな水害が起きた後に不動産価格に影響があること、特に浸水深と不動産価格との関係性が強いことは、日本及び海外の先行研究において明らかになっているが、災害リスク情報が不動産価格に影響を与えるかどうかは、土砂災害警戒区域は影響を与えるが、洪水想定区域は住宅地に影響を与えていないなど、日本において洪水想定区域と不動産価格との関係性が明らかになっていない。

1. 2 本研究の位置づけ

先行研究から得られた知見では、情報の受け手の感応度に応じて、不動産価格への影響度

合いが異なることが示されている。水害リスク情報の公表だけでは、地価の変動に影響を与えないという可能性もある一方で、大きな災害後には地価の下落があることが示されている。つまり、水害リスクの情報が情報の受け手にある程度のインパクトを与えなければ不動産価格には影響を与えない可能性がある。情報の受け手の感応度によっても不動産価格への影響は異なることを先行研究は示している。また、先行研究においては、洪水ハザードマップの公表等による客観的な洪水リスクの上昇に対して、商業地については有意な影響が見られても、住宅地については有意な影響が見られていない。

2020 年 8 月 28 日から、不動産取引時に水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地について重要事項説明事項として説明することが宅地建物取引業者に対して義務付けられた。重要事項説明に関して、宅地建物取引業者が行う手続きは、取引不動産に関し、①市町村が提供する、かつ②水防法に基づく、かつ③洪水・雨水出水（内水）・高潮の水害ハザードマップが提供されているかどうかを調査し、当該マップの提供があればそれ入手し、消費者に対して当該マップの提供とマップにおける取引不動産の位置を表示しなければならない。また、水害ハザードマップには、洪水浸水想定区域内において最大洪水規模を想定した浸水深が表示されている。したがって、2020 年の 8 月 28 日以降の宅地建物取引業者に対する義務付けによって、不動産取引を行う者は、水害ハザードマップ上のリスクをそれ以前よりもより直接的に把握できることになった。

本研究では、2020 年 8 月 28 日前後において、不動産取引を行う者が水害リスク情報をより直接的に受けとることとなり、水害リスクの強い不動産の価格ほど負の影響度合いがより明確に生じることを予想する。つまり、水害ハザードマップの浸水深や建物構造に応じて、住宅地や商業地において地価への負の影響度合いが変化するかを調べるのが目的である。

第 2 章 実証分析

2. 1 仮説の設定

水害ハザードマップの公表が地価に与える影響は、日本の先行研究では住宅地において確かめられていない。一方、アメリカの先行研究では、浸水想定区域の開示の厳しさに応じて地価への影響が異なることが確かめられている。したがって、不動産取引時に水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地の説明が宅地建物取引業者に義務付けられたことは、住宅地においても地価に対して影響を与える可能性がある。また、先行研究では、浸水想定区域内全体を対象として推計しているが、浸水深が深いハザードカテゴリー内に限った場合には、影響を確かめられる可能性がある。以上の考えから、次の仮説 1 を設定する。

（仮説 1）義務化後に浸水想定区域内における地点の価格変動率は、いずれかの浸水深において負の度合いが大きくなる。

次に、小出他(2022)では、土砂災害リスクの上昇により商業地・住宅地の地価に対してそれぞれ負の影響が出ている。土砂災害リスクは、2001年の制度創設時から宅地建物取引業法の重要事項説明事項になっており、2001年以降の土砂災害リスクの上昇が不動産の価格に負の影響を与えたことが小出他(2022)により示されている。しかし、2020年8月28日前後では、制度創設から20年以上が経ており土砂災害リスクの上昇はほとんどないことが想定され、土砂災害警戒区域内に所在するかどうかで不動産に与える負の影響度合いは変化しないことが予想される。このような考えから、次の仮説2を設定した。

(仮説2) 2020年8月28日前後で、土砂災害警戒区域内の地点か区域外の地点かによって、価格変動率は負の影響度合いが変化しない。

先行研究では、浸水によるマンションの地階の電気室への被害からマンション上層階の値下げ率が大きくなったことから、浸水深が浅いハザードカテゴリーでもマンションの場合に負の影響度合いが大きくなるとしている。一方、業務用建物の調査結果は先行研究では明らかになっていない。

(仮説3) 容積率が高い建物における地点では、浸水深が浅くても義務化後に地価変動率の負の度合いが大きくなる。

2. 2 データ

被説明変数は、地価公示と都道府県地価調査の共通地点(1,496地点)の対前半期変動率とし、2017年7月1日時点から2022年1月1日現在の10期分のパネルデータとする。各期分の対前半期変動率の平均値を全用途、住宅地、商業地別に算出したものが付図1である。2020年7月1日時点で、対前半期変動率がマイナスに転じているのは、新型コロナウイルス感染症が流行し、第1回緊急事態宣言が発出されたためである。不動産取引時に水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地について重要事項説明事項として説明することが宅地建物取引業者に対して義務付けられたのは2020年8月28日以降であり、その規制により地価に影響を与えるのは2021年1月1日時点以降の公示価格である。新型コロナウイルス感染症の流行により地価が大幅に下落した2020年7月1日時点とは半期分のずれがあるものの時期が近い。したがって、新型コロナウイルス感染症の流行による地価への負の影響をコントロールする必要がある。

このため、コントロール変数には、市町村人口の自然対数に加えて、新型コロナウイルス感染症の流行による影響をコントロールするために、新型コロナウイルス感染症の流行による地価に影響を及ぼすコントロール変数を用いる³。その変数は、各地点が所在する都道

³ 新型コロナウイルス感染症の流行期に地価への影響を及ぼす要因は上野(2023)を参照のこと。

府県における新型コロナウイルス感染症による 10 万人当たりの死亡者数、緊急事態宣言を含む半期か含まないかのダミー変数、容積率（％）である。

水害ハザードマップの洪水浸水想定区域においては、0m超 0.5m未満：1 階床下浸水、0.5m以上 3m未満：1 階床上～軒下浸水、3m以上 5m未満：2 階床上～軒下浸水、5m以上 10m未満：3 階床上～4 階軒下浸水、10m以上 20m未満、20m以上に区分されてそれぞれの地点の浸水深が示される。0.5m未満は、1 階床下浸水の被害相当であり、0.5m～3m未満は 1 階床上から 2 階軒下浸水相当であり、3m以上は、2 階以上の床上浸水相当の被害となる。2 階建ての戸建て住宅であれば、2 階の軒下浸水であれば、2 階に避難していれば自らの身体は浸水しないということになり、浸水深が 3 m 以上か未満かでは水害リスクという点では大きく異なることが推察される。

この水害ハザードマップの分類を使って、浸水想定区域外(浸水深 0m)の地点を Flood0、浸水深 0m超 0.5m未満を Flood1、浸水深 0.5m超 3m未満を Flood2、浸水深 3m以上を Flood3 とする。水害の場合には、浸水想定区域内の地点で、浸水深 0m超 (Flood1、2、3)、0.5m以上 (Flood2、3)、3 m 以上の地点 (Flood3) のそれぞれを処置群 1 とし、浸水想定区域外の地点 (Flood0) を対照群 0 として 3 通りのダミー変数 (浸水深 0m超ダミー、浸水深 0.5m以上ダミー、浸水深 3m以上ダミー) を作る。

土砂災害の場合には、土砂災害警戒区域外の地点を対照群、土砂災害警戒区域内の地点を処置群とする。ダミー変数は、処置群を 1、対照群 0 とする。

データの記述統計量は付表 1－1 に、水害又は土砂災害のダミー変数の地点数は付表 1－2、1－3 のとおりである。

2. 3 推計モデル

モデル 1 は、差の差推定 (DD 推定) を推計式 1 により行う。

[推計式 1]

$$\% \Delta PRICE_{it} = \alpha + \beta_1 TRE_i + \beta_2 After_t + \gamma (TRE_i \times After_t) + \sigma X_{it} + F_i + \lambda_t + \varepsilon_{it} \quad (1)$$

i は、地価公示と都道府県地価調査の共通地点 (1,496 地点)、t は 2017 年 7 月 1 日時点から 2022 年 1 月 1 日時点の 10 期分

$\% \Delta PRICE_{it}$ は地価の対前半期変動率 (％)

TRE_i は処置群に 1、対照群に 0 をとるダミー変数である。

$After_t$ は義務化後 (2021.1.1) に 1、実施前に 0 をとるダミー変数 (処置後ダミー)

γ が平均処置効果 ATET であり、介入による効果を表す。

X_{it} はコントロール変数で、 Pop_{it} (市区町村人口の自然対数、半期分は t 期と t-1 期の

単純平均で算出)、 $Corona_{it}$ (t-1 期から t 期までの i 地点が属する都道府県の 10 万人当たり死亡者数)、 $Emergencydummy_{it}$ (緊急事態宣言が含まれる半期のダミー変数で第 1 回緊急事態宣言を含む半期を 2、第 2、3 回緊急事態宣言を含む半期を 1、それ以外を 0 とするダミー変数)、 FAR は容積率 (%) とした。 λ_t は半期ダミー、 ε_{it} は誤差を表す。

パネルデータを用いて差の差推定 (DD 推定) を行う。差の差推定は、介入された処置群と介入されていない比較群が、介入がない場合にも時間とともに変化する傾向が同じであるという「平行トレンドの仮定」に基づいているため、平行トレンド検定を行う。平行トレンド検定は、介入前に、コントロール群とトリートメント群の地価の対前期変動率が平行に推移しているかどうかを検定するものであり、平行に推移しているという帰無仮説を検定する。

もう一つの検定であるグレンジャー因果性検定は、介入前の期間に、処置群と対照群の間で先行的な差の動き (予見効果) がないかを検定するもので、予見効果がないという帰無仮説を検定する。

次に仮説 3 を調べるため、容積率 300%以上の地点を 1、容積率 300%未満の地点を 0 とする容積率ダミー ($FARhigh_{it}$) を作って、 TRE_{it} と $After_{it}$ との 3 重項を推計式 2 により推計を行う。容積率 300%以上の建物は、概ね 5 階以上のマンションやオフィスビルの土地であり、戸建住宅や店舗兼住宅などの低層の建物は除かれる。

[推計式 2]

$$\begin{aligned} \% \Delta PRICE_{it} = & \alpha + \beta_1 TRE_i + \beta_2 After_t + \beta_3 FARhigh_i + \beta_4 TRE_i \times After_t + \beta_5 TRE_i \times \\ & FARhigh_i + \beta_6 After_t \times FARhigh_i + \gamma TRE_i \times After_t \times FARhigh_i + \sigma X_{it} + \\ & F_i + \lambda_t + \varepsilon_{it} \quad (2) \end{aligned}$$

γ が平均処置効果 ATET であり、3 重項の介入による効果を表す。

なお、三重項では、平行トレンド検定とグレンジャー因果性検定を行うことができない。

2. 4 推定結果

2. 4. 1 モデル 1 の推定結果

表 1 は、モデル 1 の推定結果である。水害ハザードマップの場合において、水害ハザードが浸水深 3m 未満では住宅地、商業地ともに有意ではない。浸水深 3m 以上となると住宅地、商業地ともに 10% 水準で有意であり、符号も期待どおりマイナスである。浸水深 3m 以上の住宅地は、平行トレンド検定において 10% 水準で棄却されていないが、グレンジャー検定において 1% 水準で棄却されていない。浸水深 3m 以上の商業地は、平行トレンド検定は 10% 水準で、グレンジャー検定は 5% 水準で棄却されていない。

したがって、仮説 1 は、浸水深 3m 以上のハザードカテゴリーで、義務化後に浸水想定区域内における地点の価格変動率は、負の度合いが大きくなったことになる。

土砂災害警戒区域においては、住宅地の場合に有意ではなく、商業地の場合に符号はプラスで、1%水準で有意である。住宅地、商業地ともに、平行検定では 10%水準で棄却されていないものの、グレンジャー検定では 1%水準で棄却されている。

したがって、2020 年 8 月 28 日前後で、土砂災害警戒区域内の地点か区域外の地点かによって、住宅地では価格変動率は負の影響度合いが変化していないが、商業地では負の影響度合いが小さくなっている。先行研究において、大きな災害が他地域で起きた場合に、すでに災害が起きていた地域の土地の価格が上昇することがわかっている。水害ハザードマップの説明が義務化されたことで、土砂災害のマイナス幅が小さくなったことが一つの要因であると考えられる。

表 1 モデル 1 の推定結果

頁	付表	住・商	浸水深・土砂災害	ATET	有意	平行トレンド検定	グレンジャー因果性検定
15	2-1	住宅地	>0m (区域内全体)	-0.0280		○	○
16	2-2	商業地	>0m (区域内全体)	-0.1445		○	×
15	2-1	住宅地	≥0.5m	-0.026		○	○
16	2-2	商業地	≥0.5m	-0.2098		○	×
15	2-1	住宅地	≥3m	-0.1300	*	○	○
16	2-2	商業地	≥3m	-0.5778	*	○	○
17	2-3	住宅地	土砂災害	0.0526		○	×
17	2-3	商業地	土砂災害	1.0097	***	○	×

注 1) *** は $P < 0.01$ 、** は $P < 0.05$ 、* は $P < 0.10$ を表す。

注 2) ○ = 1% 有意水準で棄却されず、× = 1% 有意水準で棄却、— = 検定不可を表す。

2. 4. 2 モデル 2 の推定結果

表 2 は、モデル 2 の推定結果である。容積率 300% 以上のダミー変数との三重交差項の ATET は、住宅地、商業地ともにすべて 10%水準で有意ではないものの、住宅地の場合には、浸水深 0 m を超える地点では、表 1 の結果と比較してマイナス幅が 1 桁大きくなっている。対照的に商業地ではそのような変化は見られない。

したがって、仮説 3 のように、容積率の大きい建物の地点において浸水深が 0 m を超えると、介入後に負の影響度合いが有意に大きくなったとはいえないが、その可能性はある。

表2 モデル2の推定結果

頁	付表	住・商	浸水深	ATET	有意
17	3-1	住宅地	>0m (区域内全体)	-0.2820	
17	3-1	商業地	>0m (区域内全体)	0.0395	
18	3-2	住宅地	≥0.5m	-0.1260	
18	3-2	商業地	≥0.5m	0.0169	
19	3-3	住宅地	≥3m	-0.5283	
19	3-3	商業地	≥3m	-0.3299	

注1) ***は $P<0.01$ 、**は $P<0.05$ 、*は $P<0.10$ を表す。

第3章 考察

この章では、この研究で得られた知見及び今後の展開についてまとめる。

まず、不動産取引時に水害ハザードマップにおける取引対象物件の所在地について説明することが宅地建物取引業者に対して義務付けられたことによって、浸水深3m以上の水害リスクのある地点において、住宅地、商業地ともに地価変動率の負の度合いが強くなったことが確かめられた。これは、不動産取引時に、宅地建物取引業者からリスク情報が与えられることにより、住宅地では身体に危険が及ぶリスクに対して、商業地では事業継続リスクに対して消費者がより敏感に反応することが地価に影響を及ぼしたことを示している。

また、住宅地よりも商業地の地価の負への影響度合いは強い結果が得られているが、商業地における地価は、不動産鑑定基準によれば収益還元法により算定されるため、商業地の賃料がリスク情報を反映しやすいと考える。一方、住宅地の地価は、取引事例比較法により算定されるため、同条件の取引を比較する場合において浸水深が同レベルの取引事例と比較しているかどうかによって地価への反映度合いが違ってくる。さらに、住宅地の賃料は、借地借家法の借家人への保護により家賃の粘着性があるため、リスク情報が家賃に反映されにくいという特性がある。

容積率300%以上の10%水準で有意ではないものの、住宅地では、すべての容積率の場合におけるDD推定の結果と比較してマイナス幅が1桁大きくなっているのは、Aiba, I. and D. Hasegawa (2025)の結果と整合的である。これは、令和元年の台風19号による内水氾濫で、高層マンションの地階にある電気室が浸水し、機能不全に陥ったことがあり、高層階の建物の構造上、浸水深が浅くても浸水すれば建物全体の機能不全に陥るため、浸水想定区域内にあることが分かった消費者の行動によって地価への負の影響度合いが強くと解される。観測期間が短いため10%水準で有意にならなかったものの、観測期間を延ばせば有意になる可能性がある。商業地においてこの傾向が認められなかったのは、高層の業務用施設は、テナントの事業継続性の観点から非常用発電機が備えられていることや、浸水対策が充実していることなどが考えられる。

以上のことから、戸建て住宅などの開発業者は、浸水深が3 m以上の地域における開発において、水害リスクを下げるよう開発を行うか、そもそも開発に慎重になるべきであろう。都市計画法の開発許可制度の技術的助言⁴において、市街化調整区域において特例的に開発等を認める区域、いわゆる条例区域から浸水想定区域を除外するにあたって勘案する想定浸水深は、一般的な家庭の2階の床面が浸水するおそれがある水深3.0m以上の区域において開発抑制することは本研究における消費者の反応とも一致している。

一方、高層の建物の場合には、浸水想定区域内にあるだけで地価への負の影響が出ていることを考えると、電気室が地階にある構造の場合には、浸水防止対策を講じられることが資産価値の上昇につながる可能性が宅地建物取引業法の改正後に大きくなっていることに留意すべきであろう。

また、不動産鑑定士においても、住宅地において取引事例比較法を採用して地価を算定する場合には、同レベルの浸水深の地点を選択するように、これまで以上に慎重に取引事例を選ぶべきであろう。

第4章 おわりに

本研究で得られた新しい知見は、水害ハザードマップによる水害情報を宅地建物取引業者が消費者に提供することを義務づけることによって、住宅地、商業地ともに浸水深3m以上の地点において、負の影響度合いが有意に強くなったことが確かめられたことである。特に先行研究では住宅地における水害ハザードマップの公表の効果が認められなかったものの、本研究ではその効果が認められた。水害ハザードマップの公表だけでは、消費者にそのリスク情報が十分に伝わらず、宅地建物取引業者に消費者へ提供することを義務付けることでリスク情報が十分に伝わったといえる。したがって、行政による国民への情報提供の方法は、そのリスクの程度に応じて情報伝達の強度を高めることが必要である。

次に、マンションなどの高層建物の用地においては、浸水深0 m超（浸水想定区域内）の場合でも負の影響が住宅地において大きくなる可能性があることがわかった。建物の地階にある電源設備が浸水した場合に建物の機能が喪失するからである。宅地建物取引業者による消費者への情報の提供が義務付けられてから、消費者の水害情報への反応が浸水深や建物構造に応じて変化することは、行政の制度や開発業者の開発方針に大きな影響を与えるであろう。

今後は、観測期間を延ばすとともに、宅地建物取引業者に対する義務付け後に、対前半期変動率がマイナスとなるのが何期続くかを見ていく必要がある。商業地よりも住宅地の方が小さい下落率であることは、住宅地の価格調整が商業地よりも遅いということであれば、

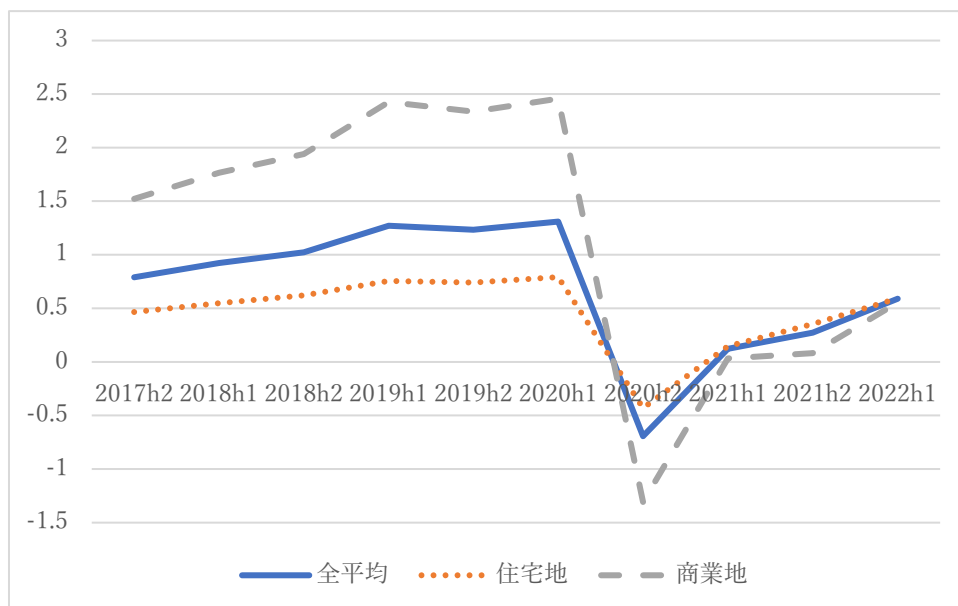
⁴ 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律による都市計画法の一部改正に関するまちづくりのための開発許可制度の見直しについて（技術的助言）」国都計第176号、令和3年4月1日

住宅地の価格は長期に下げ続ける可能性がある。

【参考文献】

- 井上亮・大津颯・井内加奈子 (2018)「水害の浸水深と住宅取引価格変化の関係分析ーハリケーン・サンディの被災地を対象にー」,『土木学会論文集 B1 (水工学) 74(4)』,I_1315-I_1320, https://doi.org/10.2208/jscejhe.74.I_1315
- 岩橋佑・平松敏史・塚井誠人・奥村誠 (2006)「地価・土地利用モデルを用いた水害リスクの影響分析」,『土木学会計画学研究・論文集』, 23(2), 291-297, <https://doi.org/10.2208/journalip.23.291>
- 上野賢一 (2023)「新型コロナウイルス感染症が都市に及ぼした影響と今後の見通し」,『経済経営研究』, 44(2), 1-48.
- 小出桂靖・西崎健司・須藤直 (2022)「水害リスクが地価に及ぼす影響」,『日本銀行ワーキングペーパーシリーズ』, 22-J-10, 1-45.
- 染岡夏樹・有村俊秀 (2021)「豪雨・土砂災害が住民の災害リスク認識に与える影響ー広島市周辺の地価に着目して」,『環境科学会誌』, 34 (4) , 196-207, <https://doi.org/10.11353/sesj.34.196>
- 田島夏与・井上茉奈 (2016)「東日本大震災が浦安市における中古集合住宅の取引価格に与えた影響:「差の差」戦略を用いた計量経済分析」,『都市住宅学』, 95, 65-70, https://doi.org/10.11531/uhs.2016.95_65
- 森英高・西村洋紀・谷口守 (2016)「水害リスク情報提示が地価の変動に与える影響ー「地先の安全度マップ」を活用してー」『公益社団法人日本都市計画学会都市計画報告集』 14(4),276-280, https://doi.org/10.11361/reportscpij.14.4_276
- Aiba, I. and D. Hasegawa (2025) “The Impact of Flooding on Real Estate Transaction in Densely Populated Areas: Evidence from the 2019 Typhoon Hagibis in Japan”, *Journal of the Japanese and International Economies*, 76, 101363, <https://doi.org/10.1016/j.jjie.2025.101363>
- Hino, M. and M. Burke (2020), “Does information about climate risk affect values?”, *NBER Working Paper Series*, 26807, <http://www.nber.org/papers/w26807>
- Naoi, M., K. Sato, Y. Tanaka, H. Matsuura, and S. Nagamatsu (2020), “Natural Hazard Information and Migration across Cities : Evidence from the Anticipated Nankai Trough Earthquake”, *Population and Environment*, 41(4), 452-479, <https://doi.org/10.1198/jasa.2009.ap08746>
- Samarasinghe, O. and B. Sharp (2010), “Flood Prone Risk and Amenity Values: A Spatial Hedonic Analysis”, *The Australian Journal of Agricultural and Resource Economics*, 54(4), 457-475, <https://doi.org/10.1111/j.1467-8489.2009.00483.x>
- Muller, N. Z. and C.A. Hopkins (2019), “Hurricane Katrina Floods New Jersey: The Role of Information in the Market Response to Flood Risk”, *NBER Working paper series*, 25984, <https://doi.org/10.3386/w25984>

付図1 対前半期変動率の推移（2017 年上半期～2022 年下半期）



付表 1－1 記述統計量

<住宅地>

	観測数	平均	標準偏差	最小	最大
(%)△Price	10,190	0.458	1.344	-10.9	12.2
Corona	10,190	1.501	3.476	0	22.64
Flood	10,190	0.844	1.196	0	3
Doseki	10,190	0.031	0.174	0	1
Pop	10,190	12.09	1.113	8.223	15.13
F A R	10,190	167.48	61.59	15	600

(注) 観測数 14,960 には、空地など住宅地及び商業地に該当しないものが含まれる。

<商業地>

	観測数	平均	標準偏差	最小	最大
(%)△Price	4,560	1.178	2.873	-18.8	30.8
Corona	4,560	1.518	3.391	0	22.64
Flood	4,560	1.114	1.294	0	3
Doseki	4,560	0.008	0.093	0	1
Pop	4,560	12.40	1.140	8.726	16.44
F A R	4,560	433.81	174.44	100	1300

付表 1－2 水害のダミー変数の地点数

Flood	住宅地	商業地
0	6,230	2,351
1	530	260
2	2,038	1,131
3	1,392	818

付表 1－3 土砂災害のダミーの変数の地点数

Doseki	住宅地	商業地
0	9,870	4,520
1	320	40

付表 2－1 DD 推定の推計結果：水害・住宅地（対照群：浸水想定区域外の地点、処置群：浸水深 X_m の地点）

	(1) $X > 0$	(2) $X \geq 0.5$	(3) $X \geq 3$
浸水深 $X_m \times$	-0.0280	-0.026	-0.1300*
処置後ダミー	(-0.0532)	(0.0560)	(0.0758)
浸水深 X_m 超ダミー	-0.0411	-0.0359	0.0089
	(0.1758)	(0.1768)	(0.1763)
処置後ダミー	0.0457	0.0606	0.0679
	(0.050)	(0.050)	(0.0539)
観測数	10,190	9,660	7,621
対照群の観測数	619	619	619
処置群の観測数	400	347	146
平行トレンド検定	$F(1, 1018) = 2.09$ Prob > F = 0.1490	$F(1, 965) = 3.09$ Prob > F = 0.0790	$F(1, 764) = 1.74$ Prob > F = 0.1875
グレンジャー	$F(6, 429) = 2.34$	$F(6, 965) = 2.52$	$F(6, 764) = 2.64$
因果性検定	Prob > F = 0.0302	Prob > F = 0.0200	Prob > F = 0.0152

注 1) **、*は、それぞれ 1 %、5 %、10 % 有意水準を表す。下表において同じ。

注 2) () 内は、クラスター頑健標準誤差を表す。下表において同じ。

付表 2 - 2 DD 推定の推計結果：水害・商業地（対照群：浸水想定区域外の地点、処置群：浸水深 X_m の地点）

	(1) $X > 0$	(2) $X \geq 0.5$	(3) $X \geq 3$
浸水深 X_m ダミー	-0.1445	-0.2098	-0.5778*
× 処置後ダミー	(0.2002)	(0.2154)	(0.3221)
浸水深 X_m ダミー	1.1844***	1.2464***	1.6087***
	(0.4276)	(0.4349)	(0.4872)
処置後ダミー	-0.6629***	-0.6596***	-0.7307***
	(0.1764)	(0.1776)	(0.1806)
観測数	4,560	4,300	3,169
対照群の観測数	234	234	234
処置群の観測数	222	196	84
平行トレンド検定	F(1, 455) = 5.62 Prob > F = 0.0182	F(1, 429) = 4.84 Prob > F = 0.0283	F(1, 317) = 2.25 Prob > F = 0.1349
グレンジャー	F(6, 455) = 3.03	F(6, 429) = 3.21	F(6, 317) = 1.81
因果性検定	Prob > F = 0.0064	Prob > F = 0.0043	Prob > F = 0.0959

付表 2 - 3 DD 推定の推計結果：土砂災害（対照群：土砂災害警戒区域外の地点、処置群：土砂災害警戒区域の地点）

	住宅地	商業地
土砂災害ダミー	0.0526	1.0097***
× 処置後ダミー	(0.1037)	(0.3018)
土砂災害ダミー	0	0
	(omitted)	(omitted)
処置後ダミー	0.0296	-0.7386***
	(0.0457)	(0.1257)
観測数	10,190	4,560
対照群の観測数	987	452
処置群の観測数	32	4
平行トレンド検定	F(1, 1018) = 3.61 Prob > F = 0.0578	F(1, 455) = 0.01 Prob > F = 0.9273
グレンジャー	F(6, 1018) = 7.04	F(6, 455) = 33.61
因果性検定	Prob > F = 0.0000	Prob > F = 0.0000

付表 3 - 1 DDD 推定の推計結果：水害（処置群：浸水深 0 m 超、対照群：浸水深 0 m）

	住宅地	商業地
浸水深 0m 超ダミー × 処置後 ダミー × 容積率ダミー	-0.2820 (0.2959)	0.0395 (0.2717)
浸水深 0 m 超ダミー × 処置後ダミー	0.0025 (0.0533)	-0.1484 (0.1754)
浸水深 0 m 超ダミー × 容積率ダミー	0 (omitted)	1.7896*** (0.2063)
処置後ダミー × 容積率ダミー	-0.3181 (0.2160)	-1.2083*** (0.1872)
浸水深 0 m 超ダミー	-0.0555 (0.1765)	0.1798* (0.1005)
処置後ダミー	0.0001 (0.0013)	0.3288* (0.1813)
容積率ダミー	0 (omitted)	0 (omitted)
観測数	10,190	4,560
対照群の観測数	996	265
処置群の観測数	23	191
対照群の観測数(容積率 300% 以上)	1	1
処置群の観測数(容積率 300%以上)	1	1

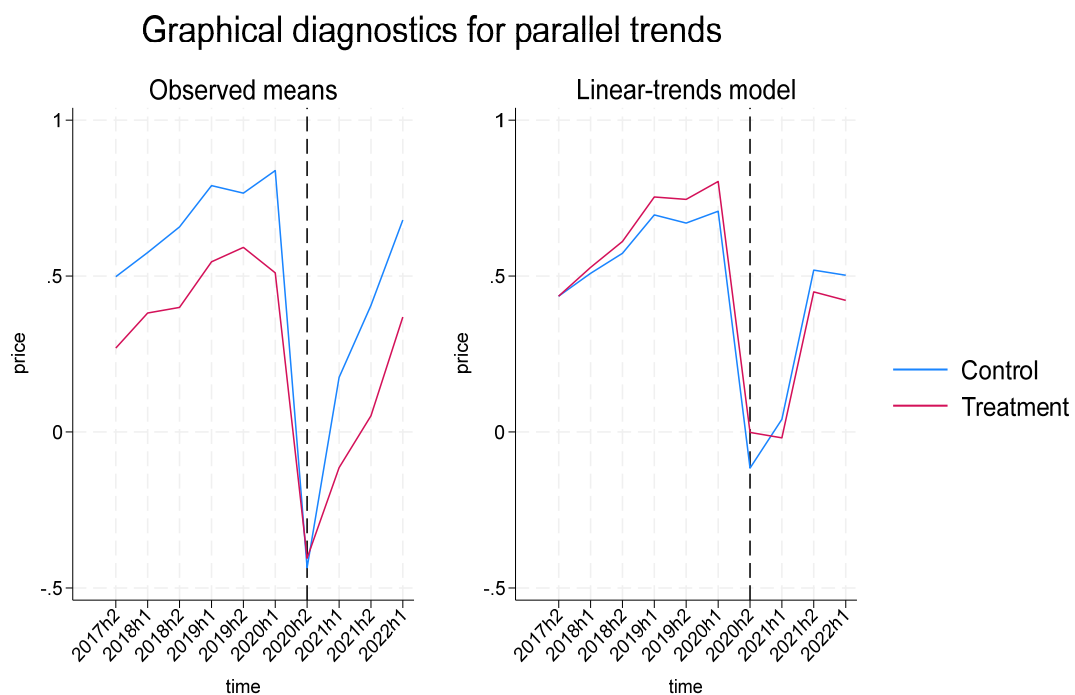
付表 3 - 2 DDD 推定の推計結果：水害（処置群：浸水深 0.5m 以上、対照群：浸水深 0 m）

	住宅地	商業地
浸水深 0.5m 以上ダミー × 処置後ダミー × 容積率ダミー	-0.1260 (0.3124)	0.0169 (0.2896)
浸水深 0.5m 以上ダミー × 処置後ダミー	-0.0061 (0.0563)	-0.1844 (0.1868)
浸水深 0.5m 以上ダミー × 容積率ダミー	0 (omitted)	1.8135*** (0.2296)
処置後ダミー × 容積率ダミー	-0.3197 (0.2160)	-1.2114*** (0.1874)
浸水深 0.5m 以上ダミー	-0.0552 (0.1770)	0.2132** (0.1068)
処置後ダミー	0.0686 (0.0502)	0.3396* (0.1824)
容積率ダミー	0.0013(0.0014)	0 (omitted)
観測数	9,660	4,300
対照群の観測数	947	260
処置群の観測数	19	170
対照群の観測数(容積率 300% 以上)	1	1
処置群の観測数(容積率 300%以上)	1	1

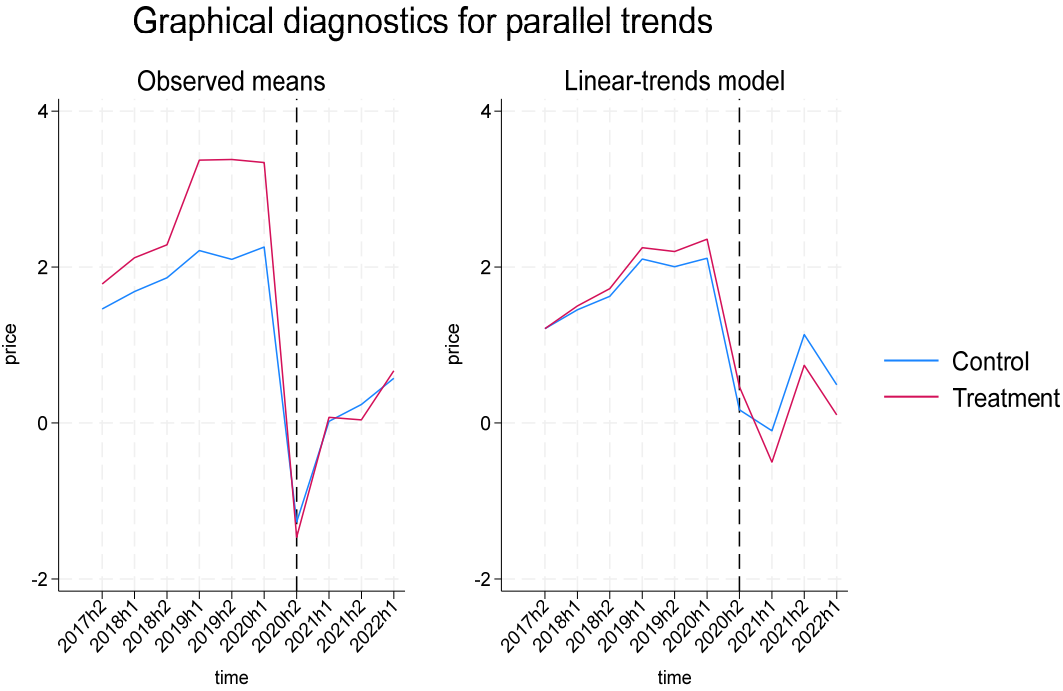
付表 3 - 3 DDD 推定の推計結果：水害（処置群：浸水深 3 m 以上、対照群：浸水深 0 m）

	住宅地	商業地
浸水深 3 m 以上ダミー × 処置後ダミー × 容積率ダミー	-0.5283 (0.3956)	-0.3299 (0.3846)
浸水深 3 m 以上ダミー × 処置後ダミー	-0.0866 (0.0749)	-0.2193 (0.1706)
浸水深 3 m 以上ダミー × 容積率ダミー	0 (omitted)	2.0509*** (0.3346)
処置後ダミー × 容積率ダミー	-0.3055 (0.2186)	-1.2501*** (0.1804)
浸水深 3m 以上ダミー	-0.0151 (0.1768)	0.3846*** (0.1083)
処置後ダミー	0.0747 (0.0539)	0.3065* (0.1831)
容積率ダミー	0.0035*** (0.0004)	0 (omitted)
観測数	7,621	3,169
対照群の観測数	756	243
処置群の観測数	9	75
対照群の観測数(容積率 300% 以上)	1	1
処置群の観測数(容積率 300%以上)	1	1

付図2 DD 推定における平行傾向のグラフ確認 (水害・住宅地 / トリートメント 3 以上・
コントロール 0,1,2)



付図3 DD 推定における平行傾向のグラフ確認 (水害・商業地 / トリートメント 3 以上・コントロール 0,1,2)



経済経営研究目録

(1980年7月より2026年8月まで)

	Vol.	No.	発行年月
◇経済一般理論・実証◇			
経済主体の節度とモラル	45	(1)	2024 . 4
—堀内行蔵氏のビジョンを追って—			
グローバル経済の潮流とアジア～米中摩擦、デジタル化、そして日本の対応	41	(3)	2020 . 8
—2019年度一橋大学・日本政策投資銀行共同シンポジウム抄録—			
技術革新と金融活動～日本経済へのインパクト	40	(2)	2019 . 7
—2018年東大・設研共同共催シンポジウム抄録—			
貨幣・雇用・リベラリズム 大瀧雅之氏の研究を振り返って	40	(1)	2019 . 4
—東大社研・DBJ設研シンポジウム抄録—			
世界の潮流の変化とアジア経済	39	(1)	2018 . 8
—2017年度一橋大学・日本政策投資銀行共同シンポジウム抄録—			
「アジアの世紀」における日本 経済再生とビジネスチャンス	36	(5)	2016 . 3
—2015年度一橋大学・日本政策投資銀行共同シンポジウム抄録—			
日本の景気循環の推計	26	(1)	2005 . 5
—Markov Switching Dynamic Factor Modelを用いた検討—			
経済の情報化とITの経済効果	22	(1)	2001 . 11
日米経済と国際競争	20	(4)	2000 . 3
現金収支分析の新技法	16	(3)	1995 . 11
日米独製造業の国際競争力比較	12	(1)	1991 . 6
—実質実効為替レートを利用した要因分析—			
レーガノミックスの乗数分析	10	(1)	1989 . 5
為替レートのミスアラインメントと日米製造業の国際競争力	9	(1)	1988 . 7
貯蓄のライフ・サイクル仮説とその検証	2	(3)	1982 . 1
今後のエネルギー価格と成長径路の選択	1	(1)	1980 . 7
—期待されるエネルギーから資本への代替—			

◇設備投資◇

Multiple q による投資関数の推計	31	(2)	2010 . 7
—過剰設備の解消過程における資本財別投資行動の考察—			
1990年代不況下の設備投資と銀行貸出	26	(7)	2006 . 3
R&Dのスピルオーバー効果分析	26	(2)	2005 . 6
—日本のハイテク産業における実証—			
1990年代の設備投資低迷の背景について	25	(4)	2004 . 12
—財務データを用いたパネル分析—			
設備投資と不確実性	25	(2)	2004 . 9
—不可逆性・市場競争・資金制約下の投資行動—			
大都市私鉄の運賃改定とその過程の研究	16	(6)	1996 . 1
—1985～1995年—			
大都市私鉄の運賃改定とその過程の研究	16	(2)	1995 . 11
—1966～1984年—			
大都市私鉄の運賃改定とその過程の研究	15	(1)	1994 . 12
—1945～1965年—			
大都市私鉄の投資と公的助成	14	(1)	1993 . 4
—地方鉄道補助法とその評価—			
鉄道運賃・収支と設備投資	13	(2)	1992 . 7
大都市圏私鉄の設備投資について	12	(3)	1991 . 8
設備投資と資金調達	11	(4)	1991 . 2
—連立方程式モデルによる推計—			
土地評価とトービンの q / Multiple q の計測	10	(3)	1989 . 10
我が国の設備機器リース	9	(5)	1989 . 3
—その特性と成長要因—			
設備の償却率について	9	(3)	1988 . 9
—わが国建設機械の計測例—			
設備投資の決定要因	6	(5)	1986 . 3
—各理論の実証比較とVARモデルの適用—			
設備投資研究 '85	6	(4)	1985 . 9
—主要国の設備投資とわが国におけるR&D投資の構造的特色—			

設備投資研究 '84	5 (1)	1984 . 7
—変貌する研究開発投資と設備投資—		
設備投資研究 '82	4 (2)	1983 . 7
—調整過程における新たな企業行動—		
投資促進施策の諸類型とその効果分析	4 (1)	1983 . 7
設備投資研究 '81	3 (4)	1982 . 7
—研究開発投資の経済的効果—		
税制と設備投資	3 (3)	1982 . 7
—調整費用、合理的期待形成を含む投資関数による推定—		
時系列モデルの更新投資への適用	3 (2)	1982 . 7
設備投資研究 '80	2 (2)	1981 . 7
—投資行動分析の新しい視角—		

◇金融・財政◇

テキスト分析を用いた米景気後退確率の検討	47 (3)	2026 . 7
—Beige Bookの文書データから—		
グローバル経済における資産バブルと経済成長	36 (6)	2016 . 3
—リーマン・ショック前後の世界経済に対する理論的考察—		
リスクマネーの供給と日本経済の持続的成長	36 (1)	2015 . 4
—2014年東大・設研共同主催シンポジウム抄録—		
設備投資研究所設立50周年記念シンポジウム議事録	35 (3)	2015 . 3
第1部 金融・経済篇		
最適負債制御問題	35 (2)	2014 . 10
危機対応業務と環境格付融資の意義	34 (6)	2014 . 3
—DBJ業務が企業価値に与える効果—		
企業の調達流動性に影響を与える要因について	34 (3)	2013 . 9
国際金融の新たな展開と日本企業のダイナミクス	34 (1)	2013 . 5
—2012年度東大・設研共同主催シンポジウム抄録—		
CDSスプレッド指標の決定要因	33 (2)	2013 . 3
—需給構造を考慮した同時方程式推定からの含意—		

銀行ローンシェア構造の決定要因	33	(1)	2013 . 3
—企業—銀行マッチレベルデータからの含意—			
危機後の金融システムはどこに向かうのか	31	(4)	2011 . 3
—2010年東大・設研共同主催シンポジウム抄録—			
企業—銀行間関係の動態的安定性について	31	(3)	2010 . 9
—ハザード関数推計からの含意—			
金融システム・公共政策の課題と展望	30	(1)	2009 . 4
—2008年東大・設研共同主催シンポジウム抄録—			
自由な労働移動のものの通貨統合の費用	29	(1)	2009 . 3
いわゆる「ゾンビ企業」はいかにして健全化したのか	28	(1)	2008 . 3
貸し手間の協調の失敗と公的政策	27	(1)	2006 . 5
日本企業のガバナンス構造	24	(1)	2004 . 1
—所有構造、メインバンク、市場競争—			
非対称情報下の投資と資金調達	23	(3)	2003 . 2
—負債満期の選択—			
—投資非効率と企業の規模—			
メインバンク関係は企業経営の効率化に貢献したか	21	(1)	2000 . 8
—製造業に関する実証研究—			
ドル・ペッグ下における金融危機と通貨危機	20	(3)	1999 . 8
アメリカ連邦政府の行政改革	20	(1)	1999 . 6
—GPRAを中心にして—			
なぜ日本は深刻な金融危機を迎えたのか	19	(1)	1998 . 9
—ガバナンス構造の展望—			
国際機関投資家の新潮流	16	(4)	1995 . 9
アメリカの金融制度改革における銀行隔離論	13	(1)	1992 . 6
メインバンクの実証分析	12	(4)	1992 . 3
Asset Bubbleのミクロ的基礎	11	(3)	1990 . 12
資産価格変動とマクロ経済構造	11	(2)	1990 . 7
貯蓄・投資と金利機能	11	(1)	1990 . 6
金融構造の変化について	10	(2)	1989 . 8

公的部門の金融活動	9 (4)	1988 . 10
—米国での動きとわが国との対比—		
クラウドディング・アウトについての研究	8 (1)	1987 . 11
—国債発行の国内貯蓄および金融仲介への影響—		
アメリカの金融システムの特徴と規制緩和	7 (1)	1986 . 10
アメリカの金融自由化と預金保険制度	6 (3)	1985 . 6
西ドイツの金融自由化と銀行収益および金融制度の安定	6 (2)	1985 . 7
西ドイツの公的金融 —その規模と特徴—		
アメリカの公的金融	6 (1)	1985 . 7
—フェデラル・ファイナンス・バンクと住宅金融—		
金融市場の理論的考察	5 (2)	1984 . 7
債券格付に関する研究	2 (1)	1981 . 7
資本市場に於ける企業の資金調達	1 (2)	1980 . 10
—発行制度と資金コスト—		

◇資源・環境・社会的共通資本◇

災害リスク情報の消費者への提供は資産価値に影響を与えるか？	47 (4)	2026 . 8
—水害ハザードマップの説明義務の効果を地価への影響度合いで測定する—		
銀行を中心とした金融における水害リスクの管理	47 (2)	2026 . 6
新型コロナウイルス感染症が都市に及ぼした影響と今後の見通し	44 (2)	2023 . 11
産業公害の克服と金融の役割の再検討	41 (2)	2020 . 7
—1970年代開銀公害防止融資の実証分析—		
設備投資研究所設立50周年記念シンポジウム議事録	36 (3)	2015 . 5
第3部 社会的共通資本篇		
CSR経営が企業価値に及ぼす効果	34 (2)	2013 . 6
環境配慮活動の決定要因と企業価値	31 (1)	2010 . 4
—環境格付融資事例による分析—		
温暖化対策の経済評価	30 (3)	2010 . 2
—わが国の中期目標における選択肢—		

二酸化炭素排出と環境グズネッツ曲線	27	(3)	2007 . 3
—ダイナミック・パネルデータ推定による検証—			
カーボンファイナンスの評価と今後の可能性	25	(5)	2004 . 12
—モンテカルロ法によるシミュレーション分析—			
地域経済と二酸化炭素排出負荷	24	(4)	2004 . 3
エネルギー問題に関する理論および実証のサーベイ	1	(3)	1981 . 2

◇企業・財務・会計◇

取締役会の性別構成と環境情報開示	42	(1)	2021 . 8
比較制度分析の視点から見た企業統治改革～資本市場，所有構造 および支配権の在り方～	41	(1)	2020 . 7
—2019年度早稲田大学高等研究所・日本政策投資銀行設備投資研究所共同主催シンポジウム抄録—			
統合報告書の公表企業像とその非財務情報の特徴	39	(2)	2019 . 1
—統合報告書の公表企業へのアンケート調査分析—			
日本企業のコーポレートガバナンス： 産業の新陳代謝，サステナビリティ経営に向けた課題と展望	37	(2)	2017 . 3
—2016年東大・設研共同主催シンポジウム抄録—			
有価証券報告書における定性情報の分析と活用	37	(1)	2016 . 5
—リスクの多様化にともなう望ましい対話のあり方—			
国際インフラ投資セミナー議事録	36	(8)	2016 . 3
—インフラ投資における昨今の潮流・ESG及びベンチマーケー			
リスク情報の統合開示	36	(7)	2016 . 3
—統合報告にみる新しい財務報告の視座—			
現代の株式会社が社会的価値を創造するには？	36	(4)	2016 . 2
—不完備契約理論からの考察—			
設備投資研究所設立50周年記念シンポジウム議事録	36	(2)	2015 . 4
第2部 経営・会計篇			
統合報告の制度と実務	35	(1)	2014 . 7
コーポレート・ガバナンスと多角化行動	34	(5)	2014 . 2
—日本の企業データを用いた実証分析—			
資本構成の調整手段について	34	(4)	2013 . 9
—日本の上場企業データによる実証分析—			

ストック・オプションと企業パフォーマンス	30	(4)	2010 . 3
—オプション価格評価額に基づく実証分析—			
ドイモイ（刷新）政策導入後のベトナムに於ける資本・金融 自由化政策概観	27	(4)	2007 . 3
日本のM&A	26	(6)	2006 . 3
—イベント・スタディによる実証研究—			
ベトナム私法整備の経緯と日本支援の役割	26	(5)	2006 . 3
—社会的共通資本としての法学の視点から—			
DIPファイナンスの実証研究	26	(4)	2006 . 3
税効果会計と利益操作	25	(6)	2005 . 3
—倒産企業による実証分析—			
コーポレート・ガバナンスの世界的動向	25	(3)	2004 . 9
—欧米、中国・韓国における法制度を中心とする最近の展開ならびに 「会社法制の現代化に関する要綱試案」の動向—			
コーポレート・ガバナンス改革の現状と課題	24	(5)	2004 . 3
—経営機構改革の具体例の検討、内部統制システム等に関する考察を中心として—			
利益の質による企業評価	24	(3)	2004 . 3
—利質分析の理論と基本的枠組み—			
企業の再生と挫折	24	(2)	2004 . 3
—UALにおけるターンアラウンド戦略の評価—			
商法改正後の新しいコーポレート・ガバナンスと企業経営	23	(6)	2003 . 3
—社外取締役、監査役会など米国型機構、従来型機構の検討を中心として—			
日本の製造業	23	(5)	2003 . 3
—長期データに基づく収益力の再検証—			
利益操作の研究	23	(4)	2003 . 2
—不当な財務報告に関する考察—			
バブル崩壊後の企業財務の推移と課題	18	(3)	1998 . 3
連結決算20年のデータで見る日本企業の資本収益性低下	18	(2)	1998 . 3
日米医療NPO（非営利組織）の経済分析	17	(2)	1997 . 3
企業のリストラクチャリングについて	16	(1)	1995 . 5
日本主要企業の資本構成	12	(2)	1991 . 7

企業における情報行動の分析 7 (2) 1987 . 3

―職場における情報行動に関する調査報告―

ビジネス・リスクと資本構成 3 (1) 1982 . 4

◇産業構造・労働◇

ヘルスケア分野の開発における社会実装の要諦 47 (1) 2026 . 6

持続可能な国内物流の確保に向けて 46 (2) 2025 . 6

―「トラックにおける2024年問題」の形成過程と
持続可能な国内物流の確保に向けた視点―

ライフサイエンス・エコシステムの形成と進化 46 (1) 2025 . 5

―社会実装プロセスと人材開発―

医療と介護のサステナビリティ 45 (2) 2024 . 6

―ポスト2025における提供体制の再構築―

ライフサイエンスにおけるエコシステム形成の構図と創意工夫 44 (1) 2023 . 4

～ベルギーでのシステム形成と日本の課題対応

輸出産業の生産性上昇と均衡失業率 30 (2) 2009 . 6

防衛的技術進歩 26 (3) 2005 . 7

―グローバル経済下の内生的技術進歩―

技術進歩と人的資本 25 (1) 2004 . 5

―スキル偏向的技術進歩の実証分析―

我が国の半導体産業とイノベーション 23 (7) 2003 . 3

―イノベーション経営研究会報告書―

我が国製造業の打開策を探る 23 (2) 2002 . 11

―プロダクション・ニューパラダイム研究会報告書―

貿易と雇用 23 (1) 2002 . 11

―グローバル化の産業と地域への影響―

グローバル化と労働市場 21 (2) 2000 . 11

―日本の製造業のケース―

偏向的技術進歩と日本製造業の雇用・賃金 20 (2) 1999 . 6

―コンピュータ投資にみる技術進歩の影響―

戦間期日本における農工間賃金格差 19 (3) 1998 . 12

日本の労働市場と失業	9 (2)	1988 . 8
—ミスマッチと女子労働供給の実証分析—		
産業調整問題に関する理論および実証	3 (5)	1982 . 8

◇地域政策◇

ハイテク型産業クラスターの形成メカニズム	27 (2)	2006 . 10
—フィンランド・オウルICTクラスターにおける歴史的実証—		
地域・目的別社会資本ストックの経済効果	19 (2)	1998 . 11
—公共投資の最適配分に関する実証的分析—		
地域間所得移転と経済成長	18 (1)	1998 . 3
アジアにおける地域の国際ネットワーク化試論	17 (1)	1997 . 3
—ネットワークの理論的考察とその応用としてのアジア重層ネットワーク構想—		
新しい町づくりの試みサステイナブル・コミュニティ	16 (5)	1995 . 10
—真のベター・クオリティ・オブ・ライフを求めて—		
首都圏を中心としたハイテクゾーンの現状と将来	6 (6)	1986 . 3

