

研究員 の眼

気候変動で住宅価格が下がる？

～米国における海面上昇が住宅価格に与える影響に関する先行研究レビュー～

社会研究部 研究員 胡 筋
(03)3512-1794 ko-ka@nli-research.co.jp

近年、気候変動は地球の自然や生態系、社会経済システムにおける最も深刻な問題として認識されるようになった。温暖化による海面上昇が海岸を侵食し、沿岸地域や島のコミュニティを脅かすことは、気候変動の影響のひとつである¹。海面上昇の影響は、各地の沿岸部における洪水等災害の頻発という形で生じ、住民に多大な被害を及ぼしている。本稿は、米国における海面上昇が沿岸地域における住宅価格にも影響する可能性に着目し、米国を中心とする先行研究を整理し紹介する。

なお、本稿が整理した先行研究はすべて2019年以前のものであり、新型コロナの影響は受けていない。

■ 海岸沿いの住宅販売価格は、そうでない住宅に比べて約7%安い

コロラド大学とペンシルバニア州立大学の研究者は海岸から0.25マイル（約400メートル）以内の物件に着目し、2007年～2016年までのZillow²による46万件以上の住宅取引データを分析した結果、海岸沿いの住宅（投資物件）は、ビーチから距離のある物件より平均で約7%安く販売されていることが分かった。また、この割引額は時間の経過とともに拡大しており、今後も続く可能性があるという³。

同研究では、物件の立地（郵便番号）、建築年、海岸までの距離、標高、部屋数、所有者タイプ等について、類似した物件を比較分析し、過去、半世紀以上にわたり浸水した経緯がない住宅の販売価格が高いことを検証した。しかし、賃貸物件の家賃には同様な違いが認められなかったことから、価格

¹ 国際連合広報センターより、2023年4月26日アクセス。

https://www.unic.or.jp/activities/economic_social_development/sustainable_development/climate_change_un/climate_change_effects/

² Zillowは米国においてオンライン不動産データベースを運営する企業である。

³ Bernstein, A., Gustafson, M. T., & Lewis, R. (2019). Disaster on the horizon: The price effect of sea level rise. *Journal of financial economics*, 134(2), 253-272.

及び、清水勇蔵・馬場弘樹（2021）「気候変動と不動産取引 — 不動産価格に対する洪水のインパクト」日本不動産学会誌／Vol. 35 No. 1・2021. 6

https://www.jstage.jst.go.jp/article/jares/35/1/35_112/_pdf

への影響は、将来的に起こり得る長期的なリスクを想定したことによるもので、賃貸居住のように比較的短期的に居住する物件の現状によるものではないことが示唆されたという。

■ 標高の高い戸建住宅は、標高の低い物件に比べて価格の上昇率が高い

ハーバード大学の研究者がフロリダ州のフロリダ半島南端東に位置するマイアミ・デイド郡を対象とした分析研究では、1971年～2017年にかけて、同郡における標高の高い戸建物件は標高の低い物件よりも価格の上昇率が高いことが分かった⁴。

同研究では、まず地元公務員、研究者、不動産開発業者、投資家、金融機関、住民、および活動家等へのヒアリングを通じて、各ステークホルダーは海面上昇による洪水リスクは住宅価格の上昇率に影響を与えていることが認識できる情報を得た。また、特定の標高の高いコミュニティへの投資活動が進んでいることも確認できた。

研究者たちは、物件のタイプ、戸数、規模、建築価格、建築年、部屋数、固定資産税評価額、立地等が含まれた約80万件以上の販売データを利用し、標高による影響を分析した結果、分析対象となる200世帯以上の25自治体のうち、24自治体では標高の高い住宅の価格上昇率が高いことが検証できたという。

■ 2005年～2017年、洪水リスクで8の沿岸州の住宅資産価値は141億ドルを損失

独自の洪水リスク分析ツールを利用し、ファースト・ストリート基金（First Street Foundation）⁵が2018年に発表した報告によると、8つの沿岸州の82万物件の住宅資産価値は合わせて2005年以降、141億ドルも減少したという⁶。

同研究チームは、920万件を超える取引データを分析し、その結果に基づき、米国沿岸部のニューヨーク、ニュージャージー、コネチカット、フロリダ、ジョージア、サウスカロライナ、ノースカロライナ、バージニアのほぼすべての沿岸地域をカバーする約2千万物件に拡大分析を行い、直接的な住宅敷地の浸水に加えて、近隣道路の浸水も住宅価値に大きな影響を与えることを発見し、海面上昇が住宅の資産価値に与える影響を評価する指標を提示した。

なお、住宅価格は景気や社会情勢、建材コスト、所在地域そのもののイメージなどにも影響され、すべての要素を完全にコントロールすることは難しい。上記の先行研究は特定の地域における立地と住宅価格の相関関係を示している可能性がある。例えば、ニューヨーク市立大学の研究者は、現在及び将来の洪水に対する認識によって、ニューヨーク広域圏の住宅価格が大幅に低下すると主張してい

⁴ Keenan, J. M., Hill, T., & Gumber, A. (2018). Climate gentrification: from theory to empiricism in Miami-Dade County, Florida. *Environmental Research Letters*, 13(5), 054001.

⁵ ファースト・ストリート基金（First Street Foundation）は、連邦住宅抵当公庫（Fannie Mae）、連邦住宅金融庁などとも協働して、気候変動問題、特に洪水リスクの分析研究に重点を置いた非営利組織である。

⁶ First Street Foundation (2018) As the seas have been rising, Tri-State home values have been sinking. 2023年4月26日アクセス。

<https://assets.floodiq.com/2018/08/17ae78f7df2f7fd3176e3f63aac94e20-As-the-seas-have-been-rising-Tri-State-home-values-have-been-sinking.pdf>

る⁷ものの、依然としてニューヨークは世界で有数の不動産価格が高い都市として知られている。

しかしながら、これらの先行研究は、消費者が浸水リスクに関して潜在的な選択を行っていることを示唆した。今後、気候変動問題が進み海面上昇リスクが加速すれば、こうした消費者の選択はより強くなり、対策がとられている地域や物件と無策の場合には価格等における格差がより強く顕在化するだろう。

⁷ Ortega, F., & Taşpınar, S. (2018). Rising sea levels and sinking property values: Hurricane Sandy and New York's housing market. *Journal of Urban Economics*, 106, 81–100.