



CREI Working Paper

No. 28

April.2025

The Effects of Flood Risk Mandatory Disclosure on Housing Markets

(水害リスク開示義務化が住宅市場に与える影響)



CREI Working Paper No.28

April 2025

**The Effects of Flood Risk Mandatory Disclosure on Housing Markets
(水害リスク開示義務化が住宅市場に与える影響)****Ikuto Aiba,**

Project Assistant Professor, Center for Real Estate Innovation, Graduate School of Economics, The University of Tokyo.

Daisuke Hasegawa,

Project Assistant Professor, Center for Real Estate Innovation, Graduate School of Engineering, The University of Tokyo.

Hiroaki Shirai,

Project Researcher, Center for Real Estate Innovation, Graduate School of Economics, The University of Tokyo.

相場 郁人

東京大学大学院経済学研究科 特任助教（連携研究機構不動産イノベーション研究センター）

長谷川 大輔

東京大学大学院工学系研究科 特任講師（連携研究機構不動産イノベーション研究センター）

白井 宏明

東京大学大学院経済学研究科 特任研究員（連携研究機構不動産イノベーション研究センター）

■ Abstract

Disclosing flood risk during real estate transactions is implemented broadly to address market failures associated with asymmetric information. We examine the effects of the flood risk mandatory disclosure policy on housing markets in Japan. Our empirical study focuses on Osaka, a large metropolitan area that has not experienced any catastrophic floods in recent years, making it an ideal setting to identify the stark effects of the policy legislation. We find evidence that the policy negatively affects properties' transaction prices in high-risk areas with deep expected inundation depths, but has an insignificant effect in low-risk areas. Our findings emphasize the importance of disclosure policies to ensure that transaction prices adequately reflect flood risks.

■ 概要

不動産取引時における水害リスク情報の開示は、情報の非対称性に伴う市場の失敗を解決するために広く実施されている。本稿では、日本における水害リスク開示義務化政策が住宅市場に及ぼした影響を検証する。我々の実証研究は、近年壊滅的な洪水を経験していない大都市圏である大阪に焦点を当てており、この政策の明確な効果を識別するための理想的な設定となっている。分析の結果、この政策は想定浸水深の深い高リスク地域では不動産の取引価格にマイナスの影響を与えたが、低リスク地域では有意な影響を与えないというエビデンスが得られた。この結果は、取引価格に水害リスクが適切に反映されるようにするための情報開示政策が重要であることを強調するものである。