

日照及び圧迫感・プライバシー問題 にみる住民の選好¹

～戸建住宅の価格についての実証分析～

大阪大学 経済学部 山内直人研究室

圓谷 耕司

岡山 康太²

小坂 泰子

阪上 洋一

中澤 麻衣

西村 雅行

¹ 本稿は、2007年12月9日に開催される、WEST論文研究発表会2007に提出する論文である。本稿の作成にあたっては、山内直人教授（大阪大学）から常時手厚いご指導と有益なコメントを頂いた。また山中俊夫准教授（大阪大学）、甲谷寿史講師（大阪大学）から有益且つ熱心なコメントを頂戴した。ここに記して感謝の意を表したい。しかしながら、本稿にあり得る誤り、主張の一切の責任はいうまでもなく筆者たち個人に帰するものである。

² longbeachshortbusjp@yahoo.co.jp

要旨

我が国において、住宅における「質」の確保が叫ばれて久しい。その中でも、我が国が日照を古くから重視してきた経緯を持つこと、また新たな権利として圧迫感・プライバシーが注目されている現状から、本稿では建築行為における外部不経済として日照及び圧迫感・プライバシー問題に注目する。これらの問題に対して、行政による規制、並びに、司法制度による解決は試みられてきたものの、未だ訴訟件数があとを絶たない現状がある。そこで我々は、こういった住環境問題が解決されない理由として、行政や司法における外部不経済の把握手法に問題があるのではないかという問題意識を持った。

そこで、日照及び圧迫感・プライバシー問題が不動産市場価格に与える影響をヘドニック・アプローチを用いて分析し、住民がそれらに対してどのような選好を持っているかを定量的に把握する。

分析にあたり、「戸建住宅地におけるミクロな住環境要素の外部効果」(高・浅見(2000))を先行研究とした。先行研究からのオリジナリティとして、圧迫感・プライバシーの指標である「天空比」を変数に加えたこと、データは魚眼レンズを用い独自に収集したこと、そして行政・司法の現行制度を踏まえた上で外部不経済を内部化したことに本稿の大きな特徴がある。

分析結果から、日照障害、圧迫感・プライバシーの侵害はいずれも不動産市場価格に負の影響を与えており、住民は日照及び圧迫感・プライバシーに対して価値を見出していることが実証された。この分析結果に基づき、建築行為における外部不経済の内部化を目的とした政策として、我々は次の三つを提言する。第一に、日照及び圧迫感・プライバシー権にまつわる法的整備の強化を行う。第二に、日照障害、圧迫感・プライバシーの侵害から国民を守ることを目的として、国土交通省の外郭団体を設立することを提言する。第三に、不動産市場にオプション取引を導入することを提言する。

以上、本稿の分析・政策提言が住環境整備、またそれを保障する法体系、そして憲法の改正に少なからず貢献し、我が国における都市政策がより良い方向へと発展されんことを願う。

WEST 論文研究発表会 2007

I. はじめに

我が国日本は、終戦直後 420 万戸の住宅不足に陥り、まさに未曾有の住宅難の時代にあった。この終戦直後の深刻な住宅難に対応すべく住宅政策が展開され、1966 年に住宅建設基本法が制定される。以後 2005 年度まで、同法に基づく 8 次におたる五箇年計画が策定され、これにより我が国の住宅ストックは順調に増加を続けた。その中で第 2 期計画中の 1973 年には、全国の都道府県で住宅数が世帯数を上回る「一世帯一住宅」が実現し、住宅ストックの絶対的不足は解消された（図表 1）。現状としては、住宅・土地統計調査（2003）によると、住宅ストックは世帯数に対し 1.14 倍と、米国 1.10 倍（2001 年）、英国 1.05 倍（2002 年）を上回る水準にあり、量的な観点からは充足している状況にある。

戦後の高度経済成長期を経て日本は富める国へと急成長を遂げたわけであるが、洋の東西を問わず、豊かになるに従い、良好な住環境に価値を認める人々が増えてくる。このような中、住宅の「量」から住環境の「質」向上へと問題の中心は移り、それに対応し得る政策体系の確立が必要となった。

わが国では、「日当たりの良い家」が好まれる。従来日本の建物が一般に密閉性に欠け、かつ暖房設備も貧弱なことに、そのような意識が徐々に形成された経緯があり、住民は住環境の中でも日照を非常に重視する傾向にある。しかし、この日照は、我が国では 1970 年代には社会問題化し、現在でも紛争があとを絶たない状況にある。

さらに住環境要素としてこの日照と並列して、圧迫感・プライバシーがある。日本の国土の 75% が山地であり、残りの 25% の平地、中でも 10% の沖積平野を中心として人口集積・都市化が進行してきた。このような過密社会では、圧迫感・プライバシー侵害が深刻な問題となっている。

住環境問題を考える上では、住宅が外部性を有する財であることが重要となる。住宅はその財の使用にあたり、近隣の他の経済主体に市場を介さない形で負の影響を及ぼす可能性を孕む。この負の影響を外部不経済という。

これら日照及び圧迫感・プライバシーに関する問題は、古くて新しい問題である。これらは建築行為の外部不経済として生じ、また権利の所在が不確定な故に建築側と近隣住民との平等をいかに確保するかが非常に難しい。

そこで本稿では、これら日照及び圧迫感・プライバシーの問題を外部不経済と捉え、経済学的な見地から定量的な分析を試み、得られた結果から今後の問題解決に向けた政策を提言したい。

なお、本稿の構成は以下の通りとなる。

II 章では、日照及び圧迫感・プライバシー侵害に関する現状を述べる。III 章では、先行研究を紹介した上で、本稿の位置付けを述べる。IV 章では、Rosen のキャピタリゼーション仮説と、同仮説に基づくヘドニック・アプローチを述べる。V 章では、日照及び圧迫感・プライバシーに関する住民の選好を OLS（最小二乗法）により実証分析する。VI 章では、V 章で得た分析結果を踏まえ、外部不経済としての日照及び圧迫感・プライバシー問題の解決に向けた政策を提言する。VII 章では、分析における問題点や今後の課題を述べ、結びとする。

WEST 論文研究発表会 2007

II. 日照及び圧迫感・プライバシー問題を取り巻く現状

1. 日照及び圧迫感・プライバシーについて

1970年代前半、マンション建設ラッシュで日照障害が社会問題化し、1972年には日本において最高裁判所で初めて、日照が保護されるべき権利であると認められた。このとき最高裁判所は「居宅の日照・通風は、快適で健康な生活に必要な生活利益であり、加害者の権利の濫用にわたる行為によってこれらが妨害された場合には、騒音悪臭などの積極的な生活妨害と大差なく、法的保護の対象となる」とし、原告の損害賠償請求を認容した。この訴訟に代表されるように、日照に関する訴訟が多数起こされ、1970～72年で60件ものマンション建設行為に対して損害賠償支払いや建設工事差止が命じられた。

そもそも日照には、①暖房効果、②乾燥効果、③採光効果、④医学的効果³、⑤精神的効果⁴といった効果があり、我々の日常生活に必要不可欠なものである。

図表2は2006年に国土交通省が行った「住宅購入時に重視する性能等に関する消費者意識調査」であるが、このグラフからも消費者が「日照」を「耐震性」に次いで重要視していることが分かる。

ところで、消費者がこのように重視する「日照」とは、単に太陽からの直射日光だけを意味するのだろうか。日照が確保されているということは、結局住宅の周りの空間が確保されているということであり、窓前の環境が整備されていることを意味する。そして窓前の環境が良好に保たれているということは、圧迫感が無く、明るさ、通風やプライバシーも保たれやすいということであり、すなわち、良好な窓前環境の確保を意味するのである。消費者は、直射日光の確保だけでなく、圧迫感のなさやプライバシー、採光、通風の確保といった総合的な窓前環境をも求めているといえる。

これらのことから、良好な住環境を確保するためには、直射日光の確保だけでなく、同時に窓前の環境を整備することが必要であると考えられる。

しかしながら今日では、これらの直射日光の確保と窓前環境の整備が、同じく日照問題として取り扱われているのが現状である。だが、圧迫感等を左右する窓前環境もまた、直射日光と等しく住環境問題を構成する重要な一要素であるので、本稿では直射日光に関する問題を「日照問題」、窓前環境に関する問題を「圧迫感・プライバシー問題」と位置付けることとする。前述の通り窓前環境に関する問題には、圧迫感やプライバシー侵害だけでなく通風や採光の確保等も含まれる。その中でも特に圧迫感とプライバシーの2つが窓前環境の善し悪しにより大きく左右されることから、便宜上の問題を考慮し、本稿では窓前環境に関する問題を「圧迫感・プライバシー問題」と呼ぶ。

³ 殺菌、ビタミンDの蓄積、免疫力の増加などの効果を指す。

⁴ 例としては、明るい日差しのもとでは晴々とした気持ちになるといった効果を指す。

WEST 論文研究発表会 2007

2. 日照問題及び圧迫感・プライバシー問題の最近の動向

では、日照問題及び圧迫感・プライバシー問題における最近の動向はどのようになっているのだろうか。ここでは代表的な2つの判例を挙げて説明する。

2005年、隣地に建設されたマンションによって冬季における日照が全て失われ、日照権が侵害されたとして、住民がマンション所有者に対して損害賠償を求める訴訟を起こした。冬季における日照が全て奪われたにもかかわらず、大阪地方裁判所はこのケースにおける日照阻害は受忍限度⁵を超えるものとは認め難いとして住民の申し立てを棄却する判決を下した。

1999年には、準工業地域⁶における鉄筋コンクリート造10階建てマンションの建設に関して、隣接地のマンション住民らが神戸地方裁判所姫路支部に建築工事の差止を請求した。このとき、日照阻害の点については地域性を考慮して受忍限度を超えていないとされたものの、著しい圧迫感・閉塞感を生じ得るとして、差止請求が一部認容された。この事例からも、やはり圧迫感等の問題が日照問題から副次的に生じるものではなく、圧迫感等自体が住環境における重要な一要素として位置づけられることがいえる。

このケースのように、住環境において日照だけでなく圧迫感やプライバシーを求めて訴訟を起こす住民は多い。世田谷総合支所街づくり課によると、世田谷区内で2006年度の建築紛争件数が401件あったうち、内容別で見ると、「日照阻害」が210件、「プライバシー・圧迫感」が171件となっている（重複を含む）。このことから実際に日照阻害に加え圧迫感やプライバシー侵害を多くの住民が被っていることがわかる。

日照や圧迫感・プライバシーに関する権利については憲法に明記されているわけではなく、上述の冬季における日照が全て奪われた事例のように、明らかに受忍限度を超えていると思われるような場合でも住民の訴えが棄却されてしまうといった事例も多々見られる。これは日照や圧迫感・プライバシー等が保護されるべき権利として法的には十分認められていないことを示している。しかし実際に被害を受けている住民は非常に多く存在するのである。

現在は首都圏や近畿圏を中心として高層マンション建設ラッシュとなっており、その風潮は地方都市にも広がっている。2007年以降建設が予定されている20階建以上のマンション数は全国で552棟16万3422戸にもものぼり、今後このような日照及び圧迫感・プライバシー問題のさらなる拡大が予想される。

また、このような問題は、高層建築物だけでなく、戸建住宅のような低層建築物においても生じている。なぜなら、特に戸建住宅においては、隣接住宅との距離や前面道路幅員、庭や駐車場の取り方などによって、日照や圧迫感、通風などが大きく変化するからである。例えば、敷地に庭を設置する余裕がある場合には、庭を南側に設置する傾向が強い。これは、日照を最も効率よく確保するためには、南側に空間があることが非常に有効だからである。しかし住宅の北側が道路に面している場合、北側に駐車場を設置するために庭の南側設置を諦めざるを得ないことがある。この場合、南側に庭という空間が取れないことで隣接住宅との距離が短くなり、その結果、

⁵ 受忍限度とは、社会生活上で我慢すべき程度のことをいう。詳しくは第3節第2項を参照されたし。

⁶ 工業地域、商業地域においては、日影規制が適用されない。日影規制については第3節第1項を参照されたし。

WEST 論文研究発表会 2007

日照時間が減少してしまう。また、この南側に隣接している住宅の住民へ圧迫感を与えてしまう可能性も高くなる。このように、戸建住宅においても、近隣との関係によって、住環境は大きく左右されるといえる。

3. 日照及び圧迫感・プライバシー問題への対応

本節では、日照及び圧迫感・プライバシー問題に対しての建築規制の歩み、及び裁判制度の概要を説明した後、本稿における問題意識について述べる。

(1) 日照及び圧迫感・プライバシー問題に対する行政の対応

前節でも述べたように、1970年代以降のマンション建設ラッシュに伴い日照問題は増加した。これは今までの市街地建築物法⁷や建築基準法⁸が、都市部における高密度化・高層化に伴って生じた日照問題に対して機能し得なかったからである。そこで、建築基準法に二つの新たな規制が盛り込まれた。まず1970年、北側斜線制限⁹が建築物の各部分の高さを制限する規制として取り決められ、1974年には、中高層建築物が周囲に日影を落とす時間を制限することによって建築物自身の高さを制限する、日影規制¹⁰が設けられた。この日影規制は当時住民の日照を確保する規制として画期的だと称賛されたが、これらの建築制限が一般的に一建築物にしか適応されず複合日影¹¹までには考慮がなされていない点、及び規定が住民の同意方式を採用していない点などに対しては批判されている。

また、建築行為を行う際に絶対的な手引きとして参考にされる建築基準法には、プライバシー保護や圧迫感に関しての規制は全く設けられていない。プライバシーについては、「隣地境界線から1m未満の距離に隣の宅地が観望できる窓や縁側等を設ける場合は、目隠しをしなければならない」と民法第235条第1項にて定められてはいる。しかし、実際プライバシーで問題となる対象の多くが、民法に規定がない1m以上離れた窓やバルコニーであることから、実際の問題解決にはあまり効力を有さないとされている。圧迫感に関しても、「建物を建てる場合には隣地境界線より50cm以上離さなければならない」と民法第234条に規定されているのみである。また、2003年1

⁷ 1919年（大正8年）に制定され、採光の確保や災害防止の観点から、建築物の高さ制限（住居地域内において65尺、それ以外において100尺、市街地建築物四）及び建ぺい率制限（居住地域内において6/10、市街地建築物令一四）を有している。

⁸ 市街地建築物法を引継ぎ、1950年（昭和25年）に制定。四つの用途地域に応じて建蔽率を制限し、住居地域内に第一種から第九種までの空地地区を指定し、建築の延べ床面積の敷地面積に対する割合を定め、建物の外壁またはこれに代わる柱面から敷地境界線までの距離制限（第一種及び第二種空地地区においては1.5メートル以上）をおいた。

⁹ 1970年（昭和45年）に制定。従来の四用途地域が第一・二種住居専用地域など、さらに細分化されるに際し（現在12種類）、建物の各部分の高さは、その部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍した数値に、第一種住居専用地域で5メートル、第二種住居専用地域で10メートルを加えた数値以下であることが定められた。

¹⁰ 建設大臣による「市街地環境の整備の促進のための方策」についての諮問に対して、1974年（昭和49年）に建設省建築審議会が六つの視点から答申・提案したものをとりまとめられた際に設けられた。詳細については余りに専門的になりすぎるため、ここでの説明は省略する。

¹¹ 既存建築物及び増築等によって生じる日影。「建築基準法第56条の2第1項ただし書許可に関する包括同意基準」より。

WEST 論文研究発表会 2007

月の建築基準法改正¹²により、従来の斜線制限に新たに天空率¹³による高さ制限が導入された。この規制は建物を隣地境界付近まで、敷地全体に低く建てるしかなかった代わりに、垂直方向に細長く、高くすることを認めたものである。その結果、建物周囲に空間を多く確保できるようになり、周辺地域への圧迫感を低減させるための一解決策になるかと期待された。しかし、そもそも公法である建築基準法に周辺地域への圧迫感を考慮した空間確保の規定が設けられていなかったり、地域の慣習が個人の選好より優先される制度¹⁴が民法に定められているため、その効力には疑問が残る。

このように、都市の高密度化・高層化に伴い建築基準法も改良がなされてきているが、前章で示したように未だ建築紛争があとを絶たないことから、この建築基準法は十分に現実の日照及び圧迫感・プライバシー問題に対応しきれていないとは言えない。というのも、建築基準法が自身第一章総則第一条¹⁵で明記しているように、定められている基準が建築行為に際して守らなければならない最低限度でしかないからである。さらに、日影規制や斜線規制といった法的ラインを政府が公的に一律提示してしまったことは、建築事業者側においてその最低でしかない基準さえ満たせばよいという傾向を強めた。このため、本来は住民の住環境を保護するための規制であったはずが、逆に住民の差止請求等を棄却する決定打となってしまい、結果、訴訟を起こしても敗訴や示談になるケースを増加させるといった事態を引き起こしてしまった。また近年、こういった住環境問題には近隣住民との関係を懸念して解決されないまま放置されるケースが多い。例として、東京都の荒川区においては2000年～2006年にかけて、日照等、相隣問題に関する相談件数が2,635件持ちかけられた中、解決件数はわずかに16件しか見られない¹⁶。同時に、このような現状を受け、最近では住宅環境悪化に対する問題そのものが表出しにくくなってきている。

(2) 日照及び圧迫感・プライバシー問題に対する司法の対応

以上のような、建築基準法に則した建築行為から生じる日照及び圧迫感・プライバシー問題に対する司法のあり方について述べる。

現行の裁判制度を見てみると、日照及び圧迫感・プライバシー問題の多くは受忍限度論に基づいて処理がなされている。受忍限度論とは、日照阻害等が社会生活を行う上で我慢できる限度を超えるか否かということを基準においた考え方である。一般的には侵害行為（建築行為）の様態や程度、またその公共性・必要性と、被侵害利益（今まで得られていた日照・開放感等）の性質・内容とを比較検討するもので、このほか、侵害行為の開始と経過及び状況、その間にとられた被害の防止に関する措置の有無や内容、効果等を総合的に考慮し、定性的に判断される。解釈に幅を持たせることで、複雑な現状問題へと対応できる手法であるが、そこに明確な審査基準は設け

¹² 民法第56条第7項にて、斜線制限によって得られる採光、通風などと同程度以上の採光・通風など得られれば、現行の斜線制限の適用を除外することが定められた。

¹³ 採光・通風を測る指標であり、水平面上に想定する半球の水平投影面積に対する想定半球に投影しない面積の割合のこと。

¹⁴ 民法234並びに235条の規定と異なる慣習があるときは、その慣習に従うことが民法236条に明記されている。

¹⁵ 「この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする」

¹⁶ 荒川区事務事業分析シートより。

WEST 論文研究発表会 2007

られているわけではなく不十分とも批判されている。

過去の判例等を見てみても、圧迫感・プライバシーに関しては個人の感覚によるもので定量化が難しいとされており、事実明確な基準が設けられていない。また、日照障害においては一般的に冬至の日照時間が3～4時間以下になる場合、もしくは対象建物建設に伴う日照時間の減少が4時間を超える場合に日照障害が認められるケースが出てくる。しかし、2時間の日照時間減少であっても損害賠償請求が認められた例が存在したり、2005年大阪地方裁判所の事例で記したように冬季に日照が全くなくなったにもかかわらず損害賠償が認められなかったケースがあるなど、様々である。これらはつまり、現行の裁判制度が各裁判官の裁量や弁護士の力量に依存しており、現在採用している受忍限度論がいかに曖昧なものであるかを示唆している。

(3) 現状から問題意識へ

新たな建築行為によって生じる日照障害、また圧迫感・プライバシーの侵害といった諸問題は、経済学的には外部不経済の問題であると捉えることができる。外部不経済とは、ある経済主体が他の経済主体に市場を介さずに負の影響を与えることであり、外部不経済は金銭授受などによって内部化されるべきとされている。しかし、前節でも扱ったように建築行為に対して住民側が訴訟を起こした際、損害賠償が認められたり、逆に棄却されてしまったりと、判例が雑多に見られる。このことから、上述した曖昧な現行の法・裁判制度では、外部不経済が的確に捉えられていないことが分かる。明確な基準を持ち得ない受忍限度論のみでは、外部不経済の適正な内部化は難しいのである。

このように外部不経済が正確に捉えられることなく、裁判において我慢できる範囲内と一度判決が下されてしまうと、建築行為に際して住民が受ける、日照障害や、圧迫感・プライバシー侵害による被害は客観的に把握されることなく、黙認されてしまう。また、住宅というものが立地の固定性という際立った特性を持っていると同時に、それ自身が高級耐久消費財であることを考慮すると、こういった外部不経済が内部化されなかった場合に受ける住民の被害が甚大になるのは想像に難くない。

そこで我々は、日照障害や圧迫感・プライバシーの侵害といった問題の解決をはかるためには、まず定量的に外部不経済を把握すること、つまり金銭価値として評価することが必要なのではないかと考えた。外部不経済を定量的に把握して初めて、日照や圧迫感・プライバシー問題に関する訴訟において、建築側と住民側双方の公平性を比較検討することが出来るのではないかという問題意識のもと、以下では住民の日照及び圧迫感・プライバシーに関する住民の選好を見ていく。

WEST 論文研究発表会 2007

Ⅲ. 先行研究

本稿の目的は、建築行為の外部不経済によって日照及び圧迫感・プライバシーがいかに阻害されるかを定量的に把握することで、住民の日照及び圧迫感・プライバシーに対する選好を導出することにある。

以下では、住環境に関する先行研究を紹介し、本稿の位置付けについて述べる。

1. 先行研究

矢澤・金本（2000）では、神奈川県川崎市を対象に平成元年地価公示価格を被説明変数としてクロスセクション分析を行い、住民が良好な環境に対してどれだけのコストまでなら負担してよいと思っているかを明らかにしている。同様な先行研究として、鈴木（1995）がある。鈴木（1995）では、地価ではなく物件価格を被説明変数とし、東京都内マンションの中古分譲および賃貸の物件情報をもとにマイクロデータセットを行い、パネル分析により住民の住環境に対する WTP（willingness to pay：支払意思額）を推定している。

次に住環境要素の外部効果について言及した先行研究として高・浅見（2000）がある。高・浅見（2000）では、建築行為の外部効果として日照時間を変数として扱っている。

具体的には、東京都世田谷区の小田急線沿線 5 駅の駅勢圏に属する戸建住宅を対象に、被説明変数として土地及び住宅価格をおき、説明変数に住宅属性を示す種々のデータを用いてクロスセクション分析を行っている。住宅属性の一つの日照時間については、ゼンリン社の住宅地図ベースに、CAD¹⁷を用いて 3 次元データにし、日影時間計算ソフト（A&A 社 EX-shadow）を用いて日照時間を計算している。

分析結果より、住環境に対する住民の選好を考察している。中でも説明変数にある日照時間は、建築行為による外部不経済を定量化しており注目に値する。さらにそのヘドニック価格を用いることで敷地細分化による外部効果をシミュレーション分析している。こうしたミクロな住環境の定量評価が、都市計画規制の意義や効果、最適計画手法の導出に通ずることを示唆している。

2. 本稿の位置付け

上述の先行研究のみならず、ヘドニック・アプローチを用いて住環境の価値評価を行った研究は非常に多い。

これらの先行研究に対し本稿では、日照及び圧迫感・プライバシー問題に関して、まず裁判制度や各規制といった司法・行政のあり方を踏まえる。その上で日照及び圧迫感・プライバシー問題といった外部不経済に焦点を当てて論考したい。我々の知り得る限り、魚眼レンズを用いて経

¹⁷ Computer Aided Design の略。建築物や工業製品の設計に用いるソフトウェアのこと。

WEST 論文研究発表会 2007

済学的な見地から建築行為における外部不経済を定量化した研究はない。

また高・浅見（2000）では、外部不経済の要素として日照時間を扱っているが、本稿では日照時間に加え、圧迫感・プライバシーの代理指標として天空比¹⁸を説明変数に加えることで、建築行為に係る問題をより多面的に捉えたい。さらに日照時間及び圧迫感・プライバシーの測定方法として、魚眼レンズを用いた。そして個別物件ごとに現地調査を行い、データを収集したことに本稿の大きな特徴がある。

¹⁸ 詳細に関しては、V章第3節を参照されたし。

WEST 論文研究発表会 2007

IV. 理論

本稿では建築行為における外部不経済としての日照及び圧迫感・プライバシーの問題を定量的に把握するための分析手法としてヘドニック・アプローチを用いる。ヘドニック・アプローチとは、消費者の行動が反映される市場を分析することで、環境質、社会資本といった市場で直接取引されない非市場財の価値を測定する便益評価の手法である。地価や住宅価格を対象としたヘドニック・アプローチでは、地価や住宅価格を被説明変数とし、環境質等を説明変数とした市場価格関数（ヘドニック価格関数）を推定し、そのパラメータから環境質の価値を測定することが可能である。本章ではヘドニック・アプローチの理論的根拠となるキャピタリゼーション仮説について述べた後に、Rosen（1974）により、ヘドニック・アプローチの概要について説明する。

1. キャピタリゼーション仮説

ヘドニック・アプローチによって環境質などの非市場財の便益評価が可能となる理論的根拠に、キャピタリゼーション仮説 (capitalization hypothesis) がある。キャピタリゼーション仮説とは、市場で取引される財・サービスの各特性がもたらす便益は、ある一定の条件の下で、全てその財・サービスの価格に帰着する、すなわち資本化されるという理論である。具体例を挙げると、本稿が対象とする不動産市場においては、築年数、利便性などの住宅が有する様々な特性がもたらす便益は、全て市場で評価される土地及び住宅価格に帰着するということである。

キャピタリゼーション仮説は、全ての消費者の選好が同質であり、地域内外からの立地者の移動が自由で、移動コストがかからない、なおかつ限られた地域内での限界的な効果を測定する場合において成立する。

ここで、この成立条件が全て満たされることは現実には難しいと考えられる。その場合ヘドニック・アプローチによる便益評価の信頼性に疑問が生じるが、それに関しては次章で検討することとする。

2. Rosen のアプローチ

ヘドニック・アプローチは 1970 年代になって初めて、理論としての研究がなされるようになった。その代表として Rosen（1974）がある。ここでは Rosen の手法から、ヘドニック・アプローチにより便益評価が可能となることについて説明する。Rosen は市場が、財の消費者、供給者によって構成され、その自由な取引から多様な特性 z を有する財の価格が決定されるとした。ここでの特性とは、例えば土地であれば、日当たり、敷地面積、利便性、その他周辺環境などの属性を示す。したがって土地は $\vec{z} = (z_1, z_2, \dots, z_n)$ というベクトルによって表現される。

消費者は多様な特性を有する財 \vec{z}