

長期空き家の負の外部性： 東京圏の人口減少都市における検証

2024.4.19

横浜市立大学データサイエンス学部 准教授
東京大学空間情報科学研究センター 客員研究員

鈴木 雅智



ひらく×つなぐ=かがやくYCU
横浜市立大学

< 参考文献 >

Suzuki, M., Hino, K., Muto, S. (2022) “Negative externalities of long-term vacant homes: Evidence from Japan,” *Journal of Housing Economics*, 57, 101856. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2022.101856>

鈴木雅智・樋野公宏・武藤祥郎 (2022) 「長期空き家の外部効果の測定：神奈川県横須賀市を対象に」, 『RETIO不動産政策研究』, 124, 5-12. <https://www.retio.or.jp/attach/archive/124-005.pdf>

鈴木雅智・樋野公宏・武藤祥郎 (2023) 「長期空き家の負の外部性：東京圏の人口減少都市における検証」, 『季刊住宅土地経済』, 127, 26-35.

鈴木雅智・樋野公宏 (2023) 「既成市街地における長期空き家という問題」, 『都市計画』, 361, 16-21.

「長期空き家」の負の外部性

- 経済価値に基づく定量的なエビデンスは限られる
 - ・ 自治体・住民の方へのアンケート調査が中心であった

○ 外部不経済をもたらす土地利用の例

- ・ 高齢化等により所有者が利用・管理しない（できない）ことに伴い生じる事象

空き地



空き家



廃屋・廃墟等



出典：国土交通省資料「空き地・空き家等外部不経済対策について」
<https://www.mlit.go.jp/common/000042301.pdf>

東京圏外縁部の人口減少都市：神奈川県横須賀市

- 人口は、1990年のピーク時から2015年にかけて6.2%減少
- 活用されず市場にも出されない「その他空き家」は、2003年から2018年にかけて2.5倍に増加

谷戸地域：山地・丘陵が宅地化され、車の横付けができず階段でのアクセスとなる住宅も多い



整備された住宅地域：良好な居住環境、車の横付けが可能で利便性も高い住宅地も存在

市のホームページ「子育てファミリー等応援住宅バンク」に掲載されている中古住宅を「子育て世代」の方が購入し、条件に適合した場合、最大50万円を補助します（先着27件）。購入したバンク物件を解体して、住宅を新築する場合でも利用可能です。

●補助金の内容

補助金の種類	補助上限額	対象となる費用
物件購入助成	35万円	■購入した中古住宅（バンク登録物件）の不動産売買代金（不動産売買契約書に記載された金額）
リフォーム・解体助成	15万円	購入した中古住宅（バンク登録物件）の ■リフォーム費用の1/2 ■解体後に新築する場合の解体工事費用の1/2 ※ いずれも施工業者は市内事業者に限る ※ 介護保険（介護予防）住宅改修費、重度障害者住宅設備改善費扶助の支給対象となる工事と同一のリフォーム工事は対象外

※ 中学校3年生までの子どもがいる世帯が令和5年4月1日時点で夫婦ともに50歳未満の世帯（現在、市内で持ち家に住んでいる方は対象になりません）

出典：東洋経済ONLINE「横須賀市で限界集落が生まれた理由」

2014/08/19

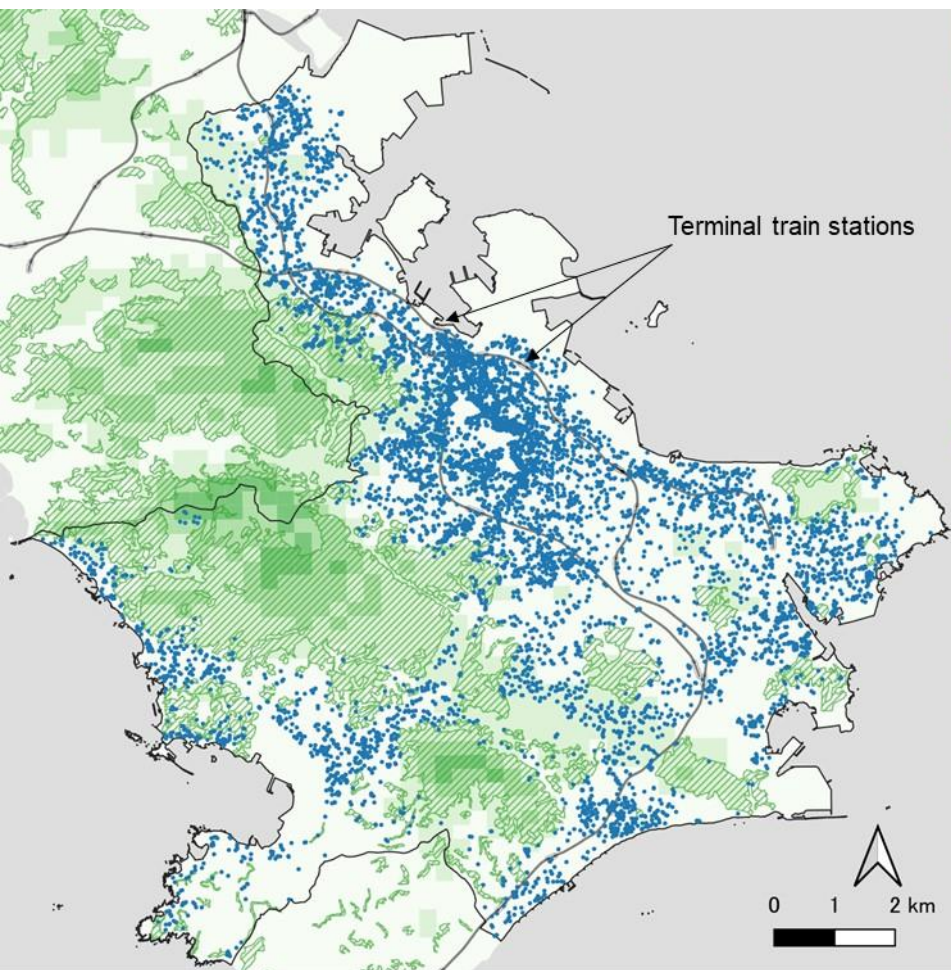
<https://toyokeizai.net/articles/-/45714>

出典：横須賀市資料「子育てファミリー等応援住宅バンク補助金」
<https://www.city.yokosuka.kanagawa.jp/4821/t4okei/danti/documents/kosodatetirasi.pdf>

空間分布

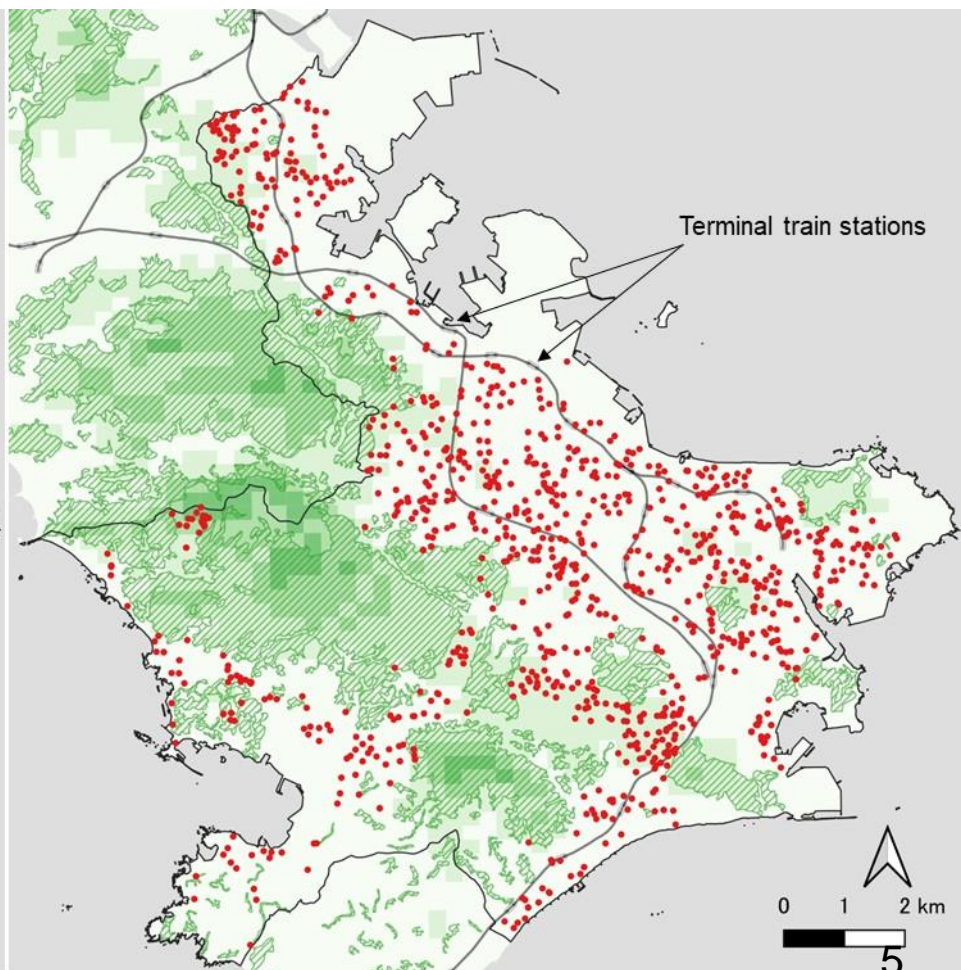
長期空き家

ゼンリン空き家コンテンツ（住宅地図の更新過程で調査）：2016~2019年の4年間にわたり空き家と判断された住宅



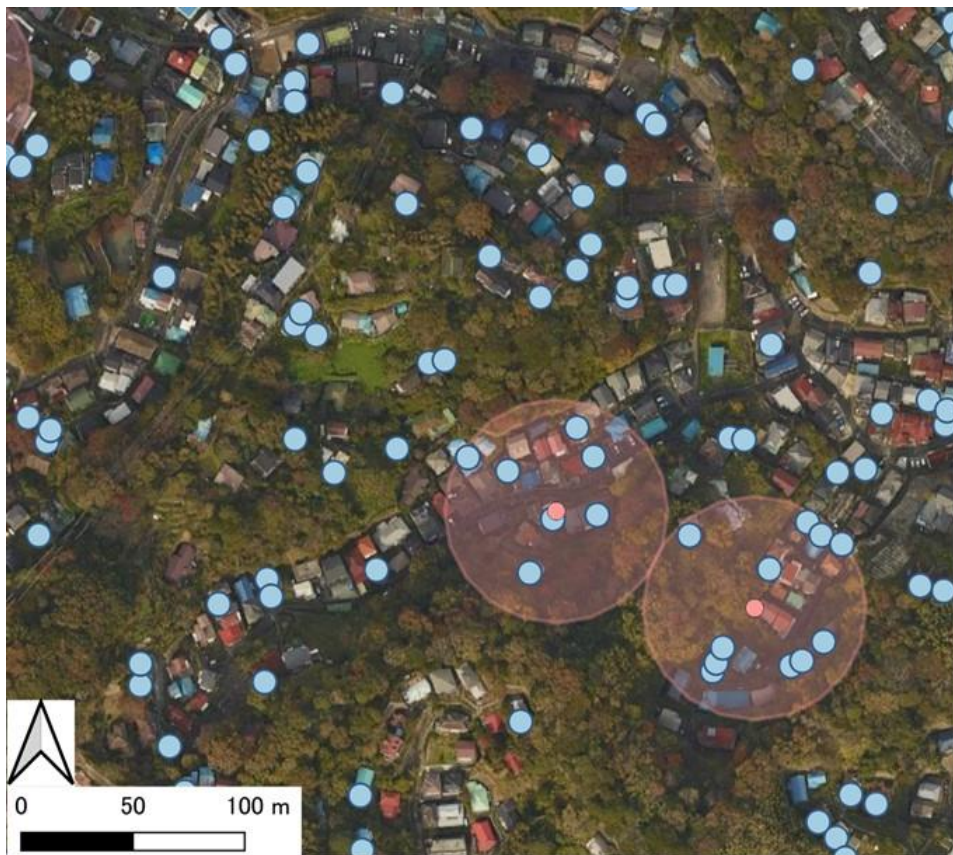
成約物件

東日本レインズ：
新築・中古戸建住宅1,136件



地域のイメージ

谷戸地域



整備された住宅地域



出典：Suzuki, Hino, and Muto (2022)をもとに作成

- 成約物件の周辺50mには平均1.5軒の長期空き家が存在する
- 谷戸地域で長期空き家が多く（平均2.2軒）、整備された住宅地域では少ない（平均1.1軒）

ヘドニック法による長期空き家の外部性の推計

※推計方法の詳細は、Suzuki, Hino, and Muto (2022)を参照

$$\ln P_i = \beta_0 + \beta_1 LVH_i^{50m} + \sum_k \beta_k X_{ki} + T_t + D_j + u_i$$

成約価格
(対数値)

長期空き家数
(50 m圏内)

築年数、面積、都心・最寄り駅アクセス、取引時点、町丁目など



推計結果

全域： -0.0267^{**} (0.0121)

谷戸地域： -0.0077 (0.0163)

整備された住宅地域： -0.0287^{**} (0.0146)

係数 (標準誤差)

**：係数が5%有意

ヘドニック法による長期空き家の外部性の推計

- 50m以内の長期空き家（4年以上にわたり空き家状態が継続）数が1軒増えるごとに、周辺の住宅の取引価格が約3%低下する
- 近隣に長期空き家が少ない地域ほど、長期空き家の存在が際立ち、負の外部性が観察されやすい



- 近隣に長期空き家が少ない地域において、長期空き家数を抑制する政策をとることで、住環境の悪化を軽減する効果が高い可能性がある

住環境悪化に伴う外部性

- 少なくとも4年間（2016~2019）にわたる長期空き家
 - ・ 2015年以前も空き家であった可能性が高く、より長期にわたる空き家の代理指標となっていると考えられる
- 空き家期間に基づく空き家の類型

年次	2016	2017	2018	2019
長期空き家	○	○	○	○
1年空き家	—	○	—	—
	—	—	○	—
2年空き家	—	○	○	—
空き家化直後の3年空き家	—	○	○	○
解消直前の3年空き家	○	○	○	—

空き家（○）・非空き家（—）

住環境悪化に伴う外部性

- 1～2年以内に解消される空き家からは外部性はみられない

1年空き家

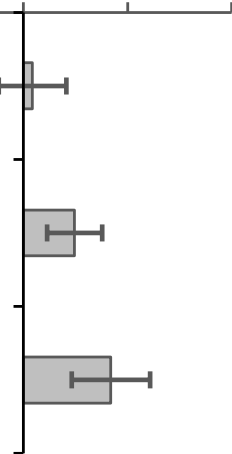
空き家1件あたりの外部効果

-40% -30% -20% -10% 0% 10% 20%

空き家化前年

空き家1年目

空き家解消後



2年空き家

空き家1件あたりの外部効果

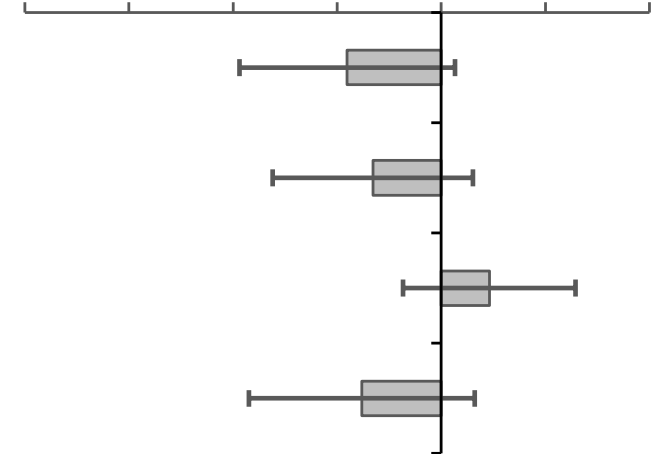
-40% -30% -20% -10% 0% 10% 20%

空き家化前年

空き家1年目

空き家2年目

空き家解消後



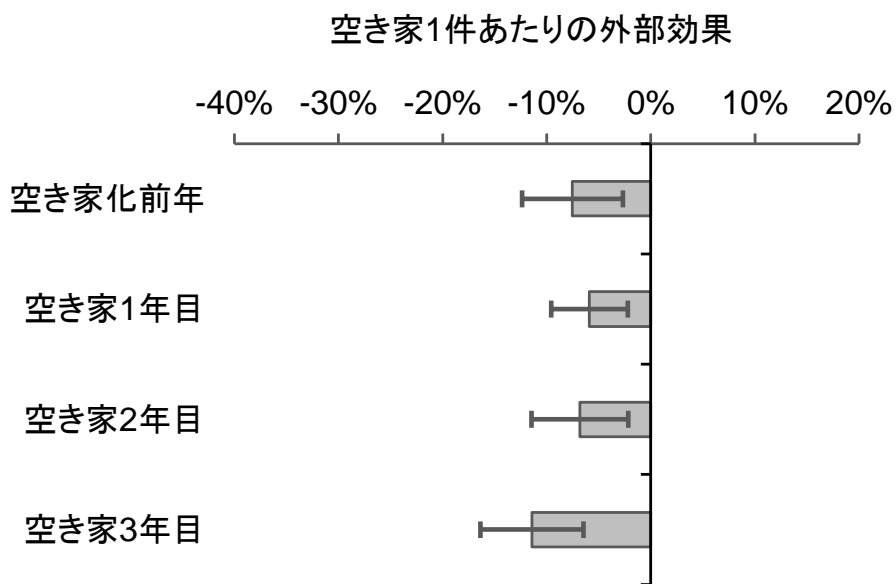
出典：鈴木・樋野(2023)

※エラーバーは±1標準誤差を示す

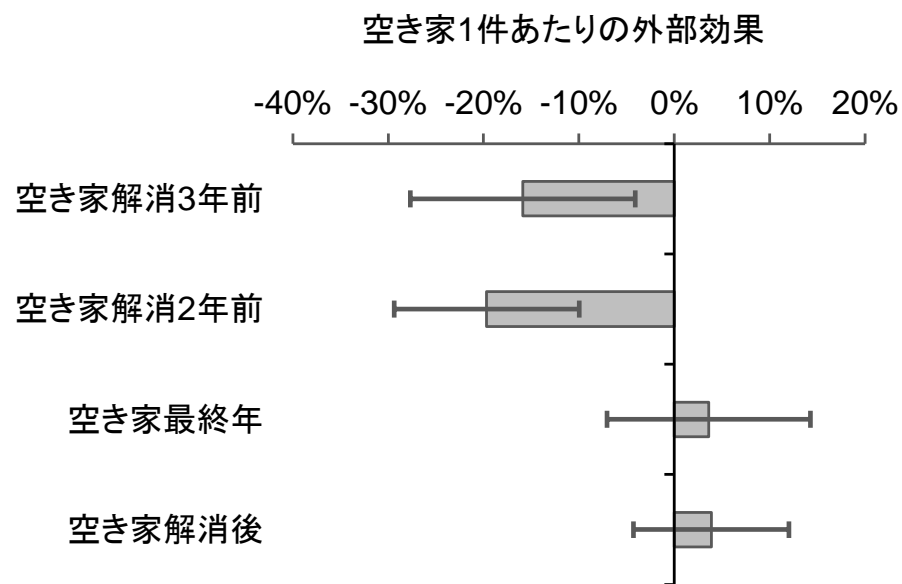
住環境悪化に伴う外部性

- 3年以上にわたり空き家状態が継続している物件では、空き家化して3年目から外部性がみられ、空き家状態が解消されると外部性もみられなくなる

3年空き家（空き家化直後）



3年空き家（解消直前）



出典：鈴木・樋野(2023)

※エラーバーは±1標準誤差を示す

まとめ

- 東京圏の人口減少都市において、外観調査に基づく住戸レベルの空き家データを用いて、周辺の長期空き家の存在と取引価格との関係进行分析
- ①数年（4年以上）にわたり継続している長期空き家の外部性は、約50mの範囲に及び、50m以内の長期空き家数が1軒増えるごとに周辺の住宅の取引価格が約3%低下する
- ②外部性の少なくとも一部は、市況の影響よりも、住環境の悪化によると考えられる
 - ・1～2年以内に解消される空き家からは外部性はみられない
 - ・積極的には住宅市場に出されていないと考えられる、3年以上にわたり空き家状態が継続している物件では、空き家化して3年目から外部性がみられ、空き家状態が解消されると外部性もみられなくなる
- ③近隣に長期空き家が少ない地域ほど長期空き家の存在が際立つために、外部性が観察されやすい
- これらの結果は、周辺において未だ衰退が著しくない地域において、長期空き家数を抑制する政策をとることで、住環境の悪化を軽減する効果が高い可能性を示唆するものである