

CREI Working Paper No.2

September, 2021

Disamenity externalities of long-term vacant houses in a society without frequent foreclosures: the case of a depopulating city in the Tokyo metropolitan area

(住環境悪化に伴う長期空き家の外部性：東京圏の人口減少都市における検証)

Masatomo Suzuki

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

Kimihiro Hino

Associate Professor, Department of Urban Engineering, The University of Tokyo

Sachio Muto

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

鈴木 雅智

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)

樋野 公宏

東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻准教授

武藤 祥郎

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

Abstract

Employing parcel-level data on vacant houses in a depopulating city in the Tokyo metropolitan area, we provide evidence of negative externalities of long-term vacant houses that continue for several years. We find that the externality spillovers to around 50 m and that one additional long-term vacant house within 50 m pushes down the property transaction prices by around 3%. We argue that the externalities come at least partly from the disamenity channel, since the externalities are not observed for vacancies that disappear just within one or two years. The externalities are also not observed until the second year of vacancies that last for three years or longer, which are to a large extent not put on the housing market. We also show that the externalities exist only in areas where nearby long-term vacancies are not yet common since the existence of long-term vacant houses stands out in those areas. The above results imply that reducing the number of long-term vacant houses will help mitigate disamenity in areas that have not experienced severe declines.

概要

本研究では、東京圏の人口減少都市における住戸レベルの空き家データを用いて、数年間にわたり継続している長期空き家の存在が、負の外部性をもたらすことを示した。①外部効果は約 50m 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%低下することが明らかとなった。②1~2 年以内に解消される空き家からは外部性が確認されず、また、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についても、空き家化して 2 年目に至るまでは外部性が確認されなかった。外部性の少なくとも一部は、住環境の悪化によるものと考えられる。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とが明らかとなった。以上の結果は、現時点ではま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すものである。