

# 東京大学CREIにおける空き家関連研究 ～長期空き家の外部性に関する分析～

2023年9月28日 全国空き家対策コンソーシアム設立記者会見資料  
東京大学不動産イノベーション研究センター（CREI）





## CREIの背景・目的

- 少子高齢化、AI・IoTなど新技術の進展、グローバル化など、社会経済情勢等の急速な変化に伴い、不動産に対する社会ニーズも多様化。
- 不動産へのニーズの多様化に適確に対応した新たな不動産市場の形成や業態の育成・発展に資するよう、産学官の効果的な連携により不動産分野のイノベーションをリードすることが重要。



産学官連携による研究拠点として、東京大学に  
“不動産イノベーション研究センター”  
(Center for Real Estate Innovation)  
を設置 (2020年度～5年間)

CREI Website: <https://www.crei.e.u-tokyo.ac.jp/>

### I. 都市力向上方策のあり方

Q.例えば、所有権は「所有権」のままであるのか

#### ○権利調整・合意形成の革新

Value: 所有者不明土地など眠っていて動かない不動産から新たな価値を生み出す。

### II. 多様なサービスとエリア価値の増進

Q.従来の不動産情報(築年数など)を見ているだけでは測れない価値を可視化できないか

#### ○不動産価値の検証方法の革新

Value: 地域の有形・無形のサービス・動産(モビリティ)が不動産の価値に結びつく。

### III. 不動産情報の集約

Q.不動産の世界でのビッグデータはどう活用できるか

#### ○不動産に由来するデータ意義の革新

Value: ビッグデータ分析によって、これまで見えなかった事象を発見する。

### IV. 新技術とこれからの不動産業

- Q.1 不動産でイノベーションをどう活用するか
- Q.2 不動産からイノベーションを起こせないか

#### ○革新する不動産業

Value:  
若者・起業家にとって希望を持って仕事ができる将来の新たな不動産(業)のあり方を切り拓く

## I. 都市力向上方策のあり方

所有者不明建物や管理不全建物  
に関する責任・権利のあり方

(cf.区分所有法制の改正議論)

## II. 多様なサービスとエリア価値の増進

空き家を活用したコミュニティサー  
ビス展開の事例調査

## III. 不動産情報の集約

- ・空き家率将来予測の精度向上
- ・長期空き家の外部性(外部不経済)

本日はご紹介

## IV. 新技術とこれからの不動産業

PropTechを通じた空き家ビジネスの  
DX(市場拡大、流動性の拡大)

## 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

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)

### ■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、数年間（4年以上）にわた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

- ・ 空き家の外部効果は約50mの範囲に及ぶと推計され、**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**
- ・ 外部性の少なくとも一部は、市況などの影響よりも、住環境の悪化によるものと考えられる
- ・ 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している**



谷戸地域

補助金対象の良好な住宅地域

被説明変数：成約価格の対数値

	(1)	(2)
長期空き家数	-0.0267** (0.0121)	
長期空き家数: 0		(基準)
長期空き家数: 1		0.0101 (0.0285)
長期空き家数: 2		-0.0467 (0.0292)
長期空き家数: 3-4		-0.0821** (0.0372)
長期空き家数: 5+		-0.1506** (0.0689)
サンプル数	1136	1136

## 長期空き家の外部性（外部不経済）分析からお伝えしたいこと

- 長期空き家は単に個人の資産管理の問題だけではなく、近隣住民の住環境や不動産取引・資産価値といった周辺にまでネガティブな影響を与える可能性がある。さらに、そのネガティブな影響によって、エリア価値・地域の魅力を損なう負のスパイラス（悪循環：空き家が空き家を呼ぶ）につながる懸念もある。
- 分析の結果により把握できた不作為（放置）による外部不経済は、翻ってその他空き家に対して適切に対処することの公益性を示している。
- 不動産所有者をはじめ適切に管理すべき者の社会的責任や、状況に応じて行政が対処することの必要性・重要性について、社会全体で認識を深める必要がある。
- このように学術的な分析によって啓発的な知見・洞察を得て、その知見・洞察を社会が活かして広く共有され、様々な主体の適切な判断によって積極的に取り組んでいただきたい。
- 全国空き家対策コンソーシアムが、学術的な分析含め空き家に関する幅広い知見・洞察を共有し、普及・啓発につながる場となり、様々な主体の取組の礎となることを期待。併せて、一緒に理解を深めていくことで関係者の認識のステージが一段上がり、新たな取組、知見が育まれることにも期待。

### Disclaimer 免責事項

- 本資料に記載されている内容は、一研究者としての意見等を表明するものであり、東京大学・各種研究会その他如何なる機関・集合の見解を代表するものではありません。
- 本資料に記載されている内容について、正確性・確実性を保証するものではありません。
- 本資料に記載されている内容を利用した結果について、東京大学・その他著者が関係する団体が責任を負うものではなく、利用する者の責任とリスクの下、利用されるものとします。
- 本資料に関する権利は、他者の情報(画像を含む。以下同じ。)を利用しているものを除いては、その一切は著者に属し、一部又は全部の情報を無断(引用を明記する場合を除く。)で利用・複製することをお断りします。また、他者の情報については、その情報の権利を有する者の利用等に関するルールに従わず、利用・複製することを禁じます。