

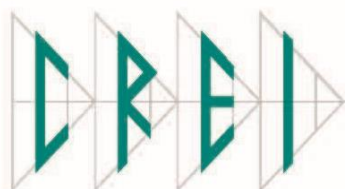


CREI Working Paper

No. 21

February.2024

空き家の外部不経済：空き家解体工事実績データを用いた検証  
(Negative Externalities of Long-term Vacant Houses: An Analysis Using the Actual  
Data on Housing Demolition)



## CREI Working Paper No.21

February 2024

## 空き家の外部不経済: 空き家解体工事実績データを用いた検証

## (Negative Externalities of Long-term Vacant Houses: An Analysis Using the Actual Data on Housing Demolition)

**Ikuto Aiba,**

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

**Masatomo Suzuki,**

Associate Professor, School of Data Science, Yokohama City University.

Visiting Researcher, Center for Spatial Information Science, 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)

**鈴木 雅智**

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

## ■ Abstract

In this study, we examine negative externalities of long-term vacant houses in the Tokyo metropolitan area using the actual data on housing demolition. While contract prices of houses transacted within 50 meters of a long-term vacant house declined in the year before the house was demolished, such a trend was not consistently observed in the year after the house was demolished. The decline in contract prices was not consistently observed for houses transacted within 100 meters of a long-term vacant house, implying that negative externalities are limited to the distance within which a long-term vacant house is visible. We also find that negative externalities are more likely to be observed in areas with fewer long-term vacant houses, because the presence of long-term vacant houses is more conspicuous in such areas. This indicates the effectiveness of policies to control the number of long-term vacant houses in areas yet to suffer serious depopulation.

## ■ 概要

本稿では、空き家解体工事実績データを用いて、東京圏における空き家の外部不経済の存在を検証した。まず、空き家が解体される前年においては、空き家から 50m 以内で取引された住宅の成約価格が低下する一方、空き家が解体された翌年においては、そのような傾向は一貫しては観察されなかった。空き家から 100m 以内で取引された住宅については成約価格の低下は一貫しては観察されず、外部不経済は空き家を視認できるような距離帯までにとどまるといえる。また、近隣に空き家が少ない地域ほど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。現時点ではまだ衰退が著しくない地域において空き家数を抑制する政策をとることの有効性を示すものである。