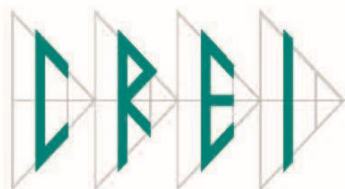


CREI Working Paper

No. 27

February.2025

空き家の外部不経済：横浜市における空き家管理台帳データを用いた検証
(Negative Externalities of Dilapidated Vacant Houses: An Analysis Using Yokohama
City's Administrative Data on Vacant Houses)



CREI Working Paper No.27

February 2025

**空き家の外部不経済:横浜市における空き家管理台帳データを用いた検証
(Negative Externalities of Dilapidated Vacant Houses: An Analysis Using Yokohama City's
Administrative Data on Vacant Houses)****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

This study examines negative externalities of dilapidated vacant houses and the impact of demolishing them, using Yokohama City's administrative data on vacant houses. We find that each vacant house registered in the data, considered to be poorly managed, reduces the transaction price of detached houses in the same township by about 2%. A marginal increase in negative externalities is observed when a dilapidated vacant house newly emerges, although this marginal effect is smaller in townships where there are already more dilapidated vacant houses. Under certain assumptions, the total amount of negative externalities in Yokohama City is estimated to be about 1.75 billion yen in 2022. Our results suggest the importance of taking measures such as the removal of vacant houses before becoming dilapidated.

■ 概要

本稿では、空き家管理台帳データを用いて、横浜市における空き家の外部不経済の存在と空き家解体の影響を検証した。まず、ある程度管理状態が悪いと考えられる空き家台帳に登録されている空き家は、1戸あたり、同一町丁における戸建住宅の取引価格を約2%低下させていることが明らかになった。空き家が新しく発生する時点では追加の外部不経済も生じており、この効果は既に空き家が多く存在している町丁ほど軽減される。また、横浜市全体における外部不経済の総額は、一定の仮定の下で、2022年において約17億5000万円と推計された。空き家管理台帳に登録される管理状態になってしまうと周辺地域に大きな外部不経済をもたらしうるため、そのような状態になる前に除却を含めた対応が重要であることが示唆される。