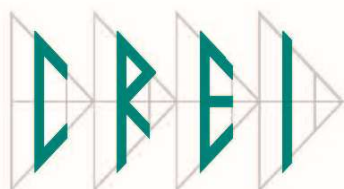


# CREI Working Paper

No. 29

July.2024

For-sale versus inactive empty homes:  
Effects on housing affordability and local labour markets  
売却用の空き家と放置された空き家：  
手頃な価格の住宅供給と地域労働市場への影響



## CREI Working Paper No.29

July 2024

### For-sale versus inactive empty homes: Effects on housing affordability and local labour markets

### 売却用の空き家と放置された空き家：手頃な価格の住宅供給と地域労働市場への影響

Yuki Kanayama

PhD Student, Department of Geography and Environment, London School of Economics

金山 友喜

ロンドン・スクール・オブ・エコノミクス 博士課程

#### ■ Abstract

Why do housing prices in urban areas rise despite a non-negligible number of vacant houses? I divide vacancies into (1) for-sale vacancies and (2) inactive vacancies (i.e., empty homes that are not supplied to the market) and show that they are critical in securing housing affordability and even enhancing the economy — inactive vacancies bring adverse consequences whereas for-sale vacancies can partly alleviate them. First, I estimate the effects of those vacancies on regression-adjusted housing prices by applying fixed-effects instrumental variable estimations to municipality-level panel data from the three major metropolitan areas of Japan. The results show that inactive vacancies raise sustained price elevation whereas for-sale vacancies contribute to stabilising housing prices. Particularly, prices of non-luxury housing (i.e., housing demanded by low-income households) show greater sensitivity to changes in vacancies. Second, I show that an increase in inactive vacancies further results in longer commutes, fewer in-migrants, smaller housing units, and lower fertility rates, suggesting that inactive vacancies undermine today's and future economic vitality by stagnating a smooth labour supply. These results provide support for policies aiming at bringing vacancies back into use (e.g., vacancy taxes).

#### ■ 概要

都市部では、空き家が少なくないにもかかわらず、なぜ住宅価格は上昇するのか。本研究では、空き家を(1)売却用の空き家と(2)放置された空き家（つまり、市場に供給されていない空き家）に分類し、これらが住宅の手頃な価格を確保し、さらには持続可能な経済を実現するために重要であることを示す。結果として、放置された空き家は悪影響をもたらす一方、売却用の空き家はその悪影響を部分的に緩和することが分かった。第一に、日本の三大都市圏の市区レベルのパネルデータに操作変数法を適用して、空き家が回帰調整済み住宅価格に与える影響を推定する。その結果、放置された空き家は住宅価格の高止まりをもたらす一方、売却用の空き家は住宅価格を落ち着ける効果を持つことが分かった。特に、非高級住宅（つまり、低所得世帯が需要する住宅）の価格は、空き家率の変化に対してより顕著に反応する傾向が示された。第二に、放置された空き家の増加が、より長い通勤時間、より少ない転入者、より小さな建築面積、およびより低い出生率をもたらすことを示し、こうした空き家が労働市場を停滞させることで、今日および将来の経済活力を損なう可能性を提示する。これらの結果は、空き家を市場に戻すことを目的とした政策（例：空き家税）の導入を支持するものである。