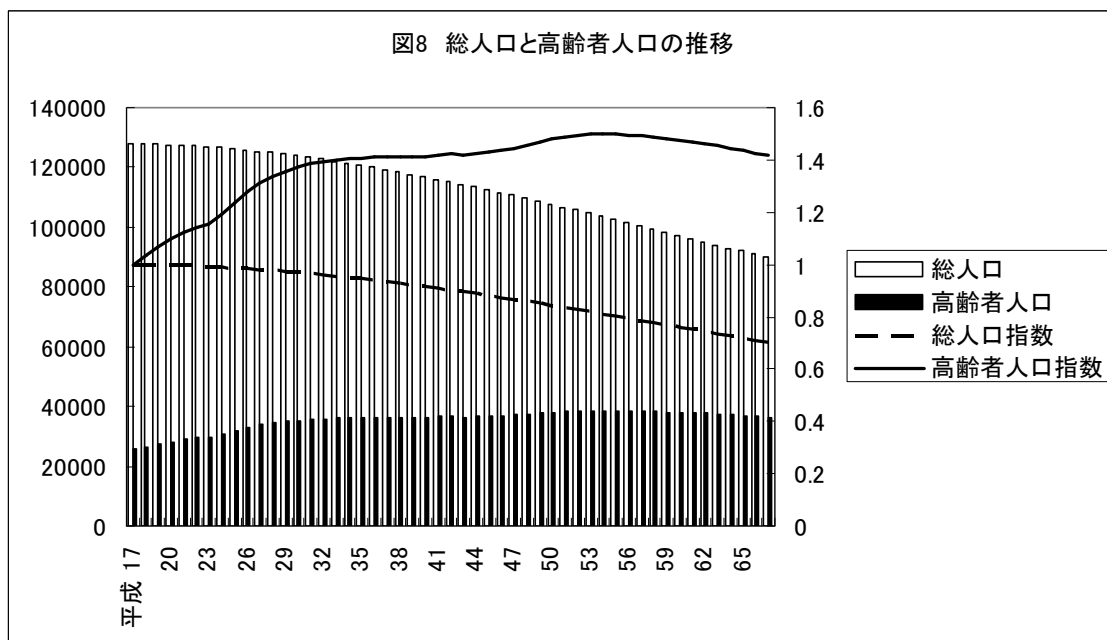


空地进行市場価値から考える

日本大学経済学部
中川雅之

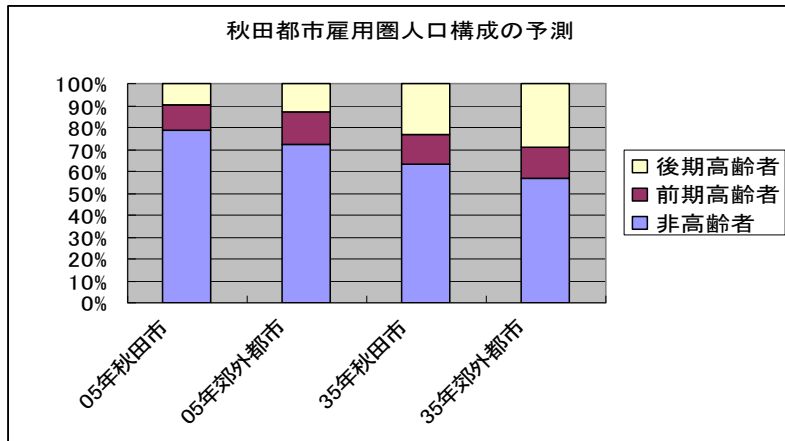
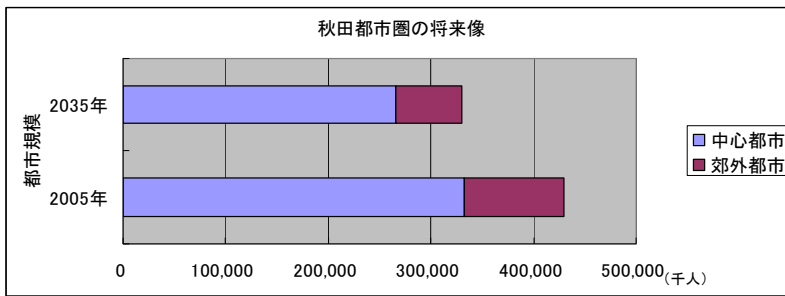
1

- 我が国の総人口は、12777万人(2005年)であったものが、11927万人(2025年)、9515万人(2050年)と減少することが予想されている(国立社会保障人口問題研究所)。内訳をみると、65歳以上人口は総人口の20%(2005年)から、31%(2025年)、40%(2050年)と大きく上昇する。



2

秋田都市雇用圏(秋田市を中心都市とし、男鹿市、潟上市、五城目町、八郎潟町、井川町を郊外都市とする都市圏)の状況



「日本の市区町村将来人口推計」(国立社会保障・人口問題研究所(平成20年))より

- ・ 秋田都市雇用圏は05年に比べて35年には秋田市が79.6%、郊外都市は67.8%までに収縮。
- =人口規模を都市規模だと考えれば、2035年の秋田都市雇用圏は**中心都市の秋田市の都市規模と同じ大きさまで収縮**。
- ・ その一方で05年に21.1%、27.6%であった秋田市、郊外都市の高齢化率は、35年には36.7%、42.9%にまで上昇。

図1 都道府県別人口成長率

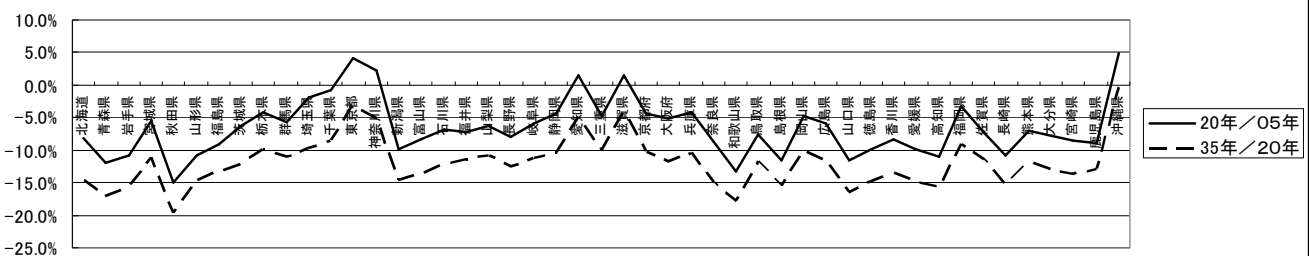


図2 都道府県別老年人口成長率

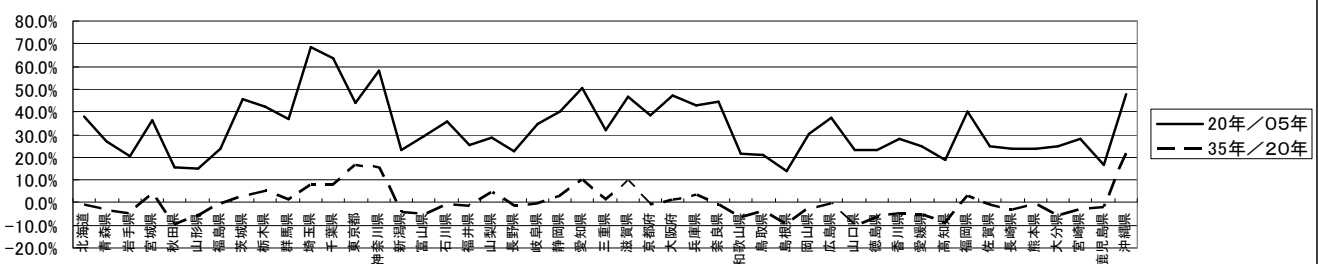


図3 2005-2020年医療需要成長率と要因分解

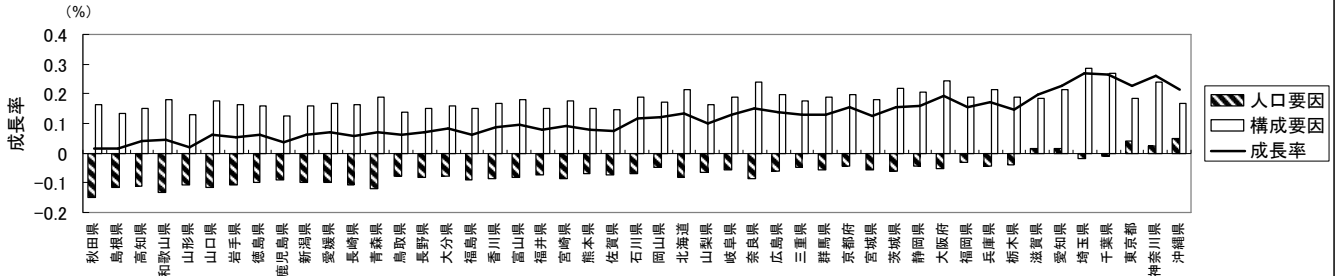
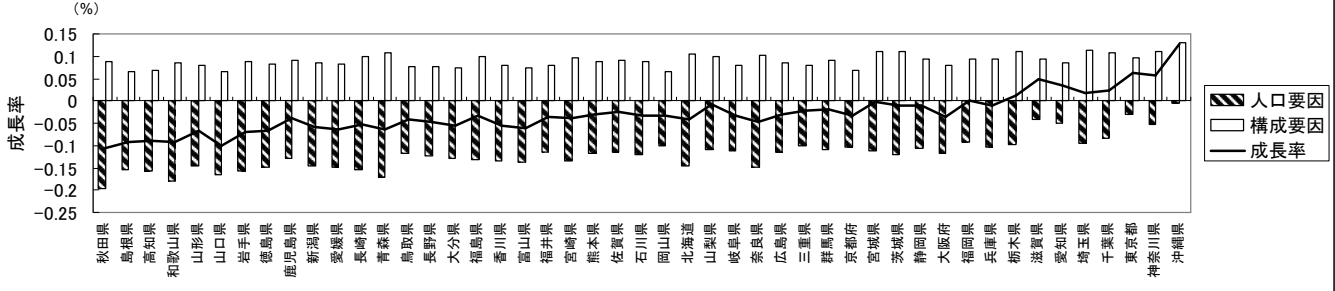
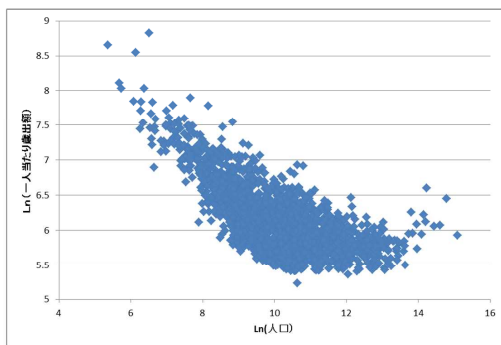


図4 2020-2035年医療需要成長率と要因分解

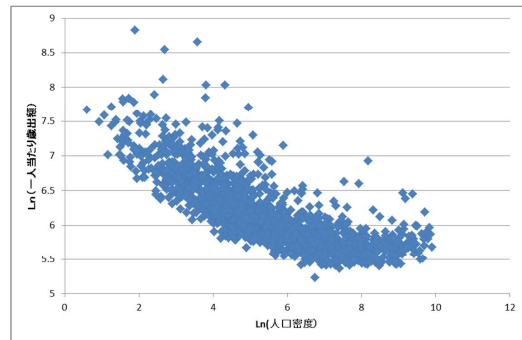


特に少子化がもたらす行政サービス供給の非効率化

1人当たり歳出額と人口規模



一人当たり歳出額と人口密度



注) 平成17年市町村別決算状況調(総務省)、全国都道府県市区町村別面積調(国土地理院)、平成17年国勢調査(総務省統計局)から作成
市町村の一人当たり歳出額に関する実証分析結果

注) 平成17年市町村別決算状況調(総務省)、全国都道府県市区町村別面積調(国土地理院)、平成17年国勢調査(総務省統計局)から作成

	モデル1		モデル2		モデル3	
	係数	標準誤差	係数	標準誤差	係数	標準誤差
定数	13.84820 ***	0.19579	13.44041 ***	0.19996	13.40989 ***	0.19886
ln(人口)	-1.22505 ***	0.03798	-1.08138 ***	0.04181	-1.07615 ***	0.04157
ln(人口)の2乗	0.05528 ***	0.00185	0.04848 ***	0.00202	0.04804 ***	0.00201
ln(人口密度)	-0.15104 ***	0.00478	-0.28187 ***	0.01769	-0.27249 ***	0.01769
ln(人口密度)の2乗			0.01160 ***	0.00151	0.01055 ***	0.00152
第2次産業割合	-0.00667 ***	0.00076	-0.00596 ***	0.00075	-0.00624 ***	0.00075
第3次産業割合	-0.00073	0.00076	-0.00120	0.00075	-0.00105	0.00074
大都市圏市部ダミー					0.10902 ***	0.02296
重相関 R	0.89086		0.89446		0.89577	
重決定 R2	0.79364		0.80006		0.80241	
補正 R2	0.79307		0.79940		0.80165	
標準誤差	0.22291		0.21947		0.21818	
観測数	1840		1840		1841	

- ・人口及び人口密度に関する、最少効率規模は？
- ・人口は7万人程度(林(1999)、中井(1988)など比較してもやや小さい)
- ・人口密度は、現実的な全ての状況において、費用減減局面にある

注1) 平成17年市町村別決算状況調(総務省)、全国都道府県市区町村別面積調(国土地理院)、平成17年国勢調査(総務省統計局)から作成。

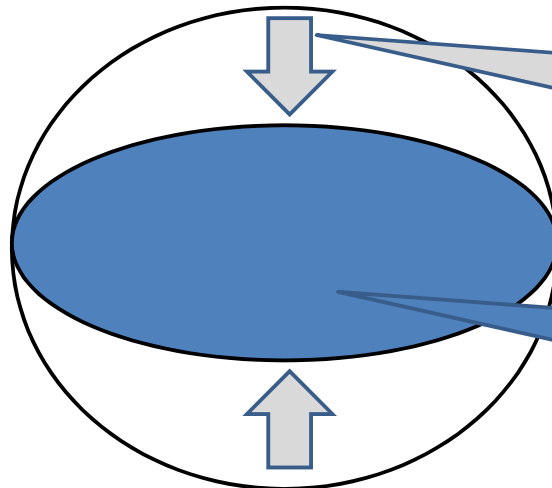
注2) ***は1%水準で有意であることを示す。

何が必要か？

(バブル崩壊後に膨らんだ+人口減少を見据えていない) 過剰なインフラストック
(人口構成の変化を見据えていない) 社会的に劣化したインフラストック



全体のストックレベルを落として、中身を転換する

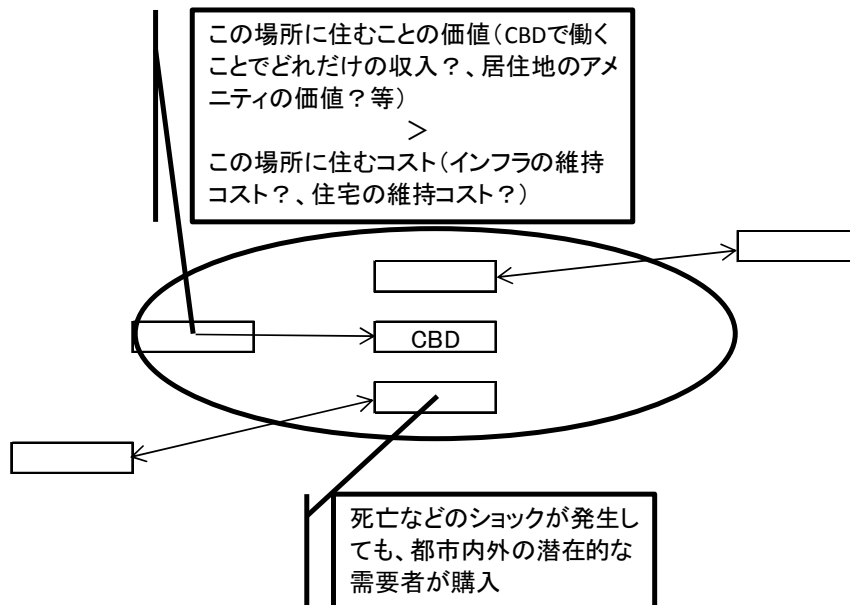


都市の縮退に合致したインフラのレベルへの調整
バブル崩壊後に膨らんだ過剰な資産レベルの調整

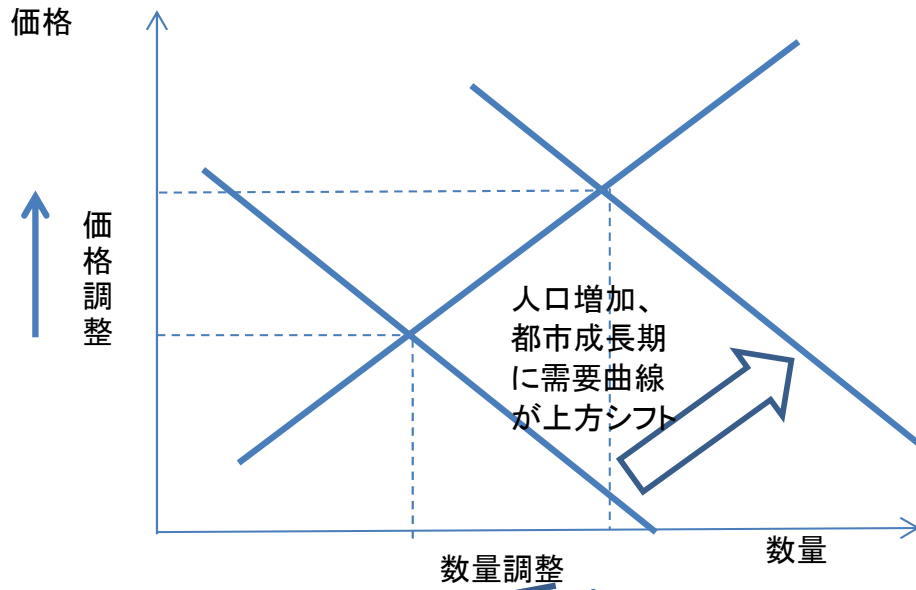
十分な生産年齢人口が存在した時に形成されたインフラを高年齢社会に合致したものへと構造転換

都市の不動産が活用される理由

- 都市という生産技術を用いることの便益が、そのコストを上回る限り、都市内の不動産は活用される
- 居住者に対して死亡等のショックが訪れても、潜在的需要者がそれを引き継ぐ



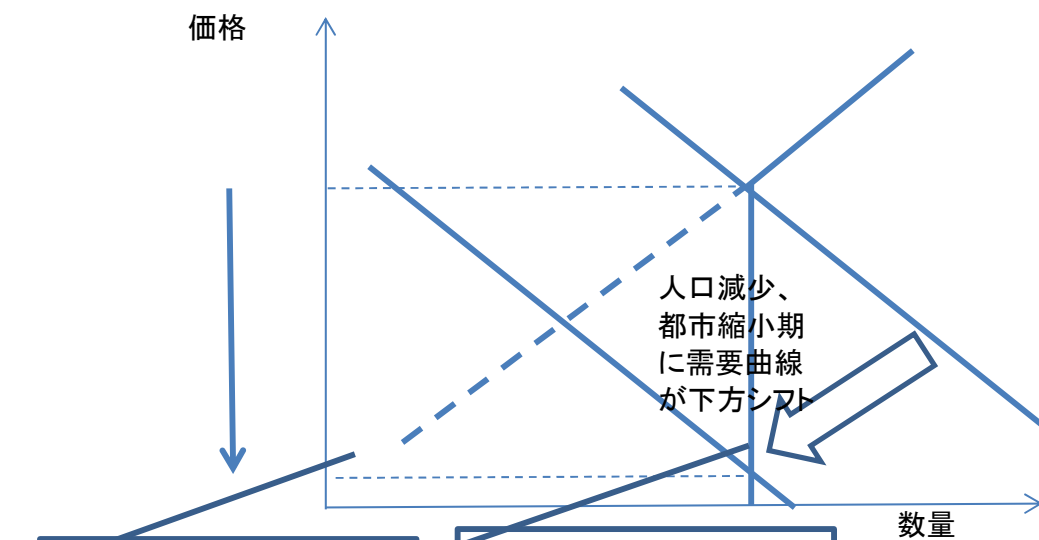
人口増加、都市成長期



人口増加、
都市成長期
に需要曲線
が上方シフト

都市計画とは、都市成長に伴う数量調整
の効率化手法（住宅開発をまとめて、イン
フラとの関係を調整して増やす技術）

人口減少、都市縮小期

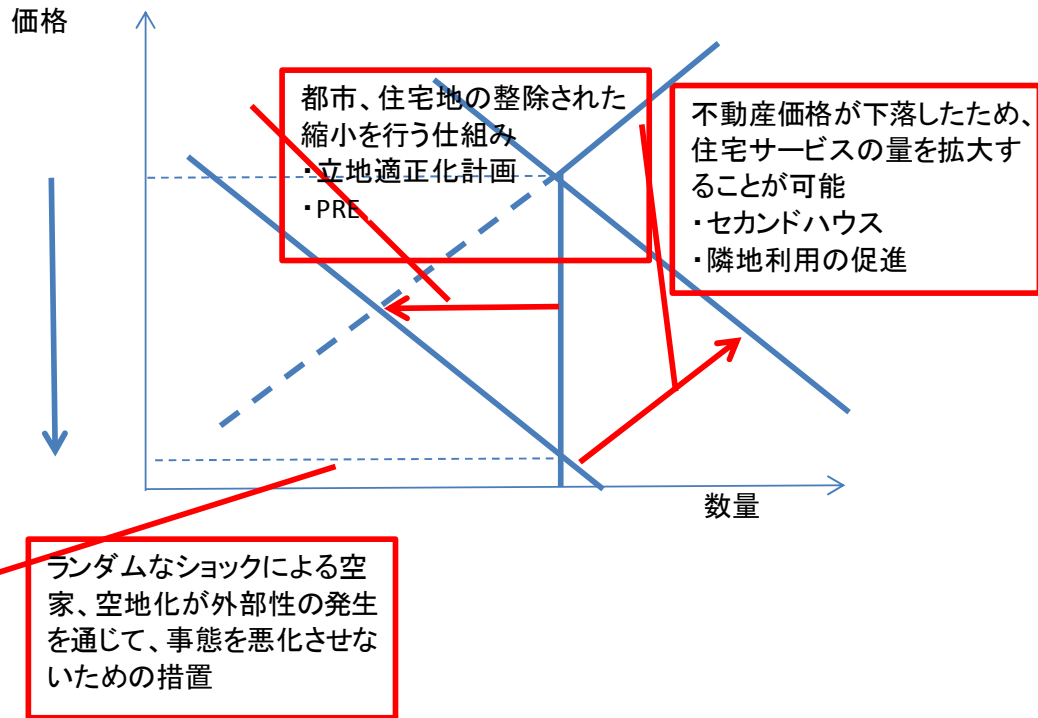


人口減少、
都市縮小期
に需要曲線
が下方シフト

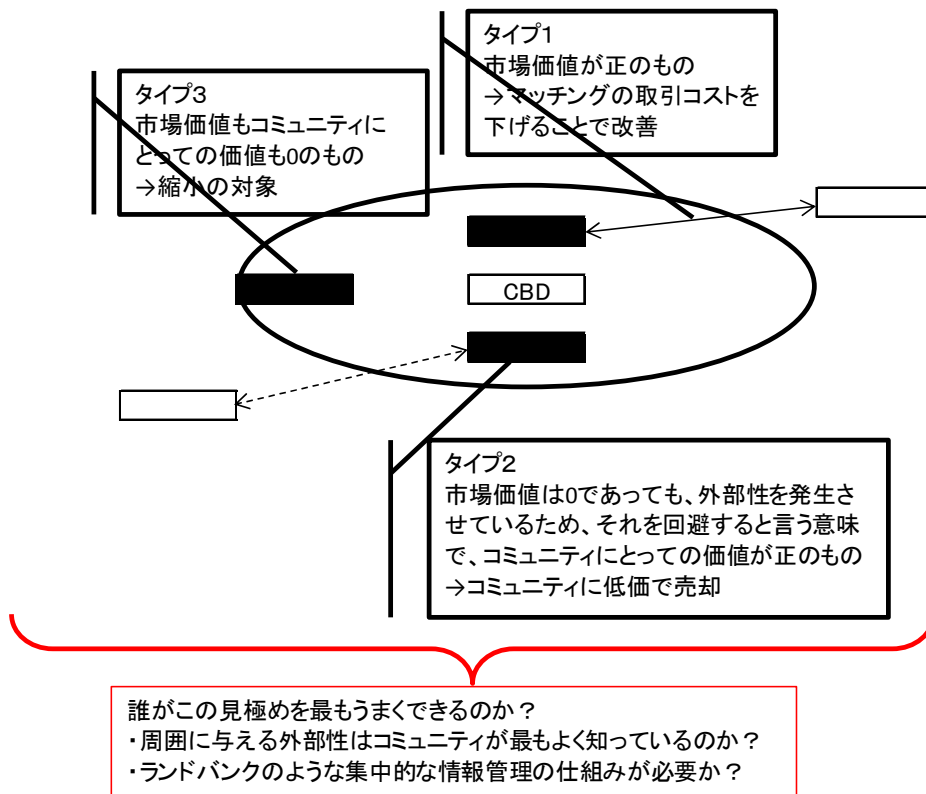
非常に大きな価格調整が行
われて、価格、付値が非常
に低い状況になるため、何
等かのショックに脆弱な状
況

住宅の耐久性、まとめて住
宅を減らせる技術がないた
め供給曲線がキック

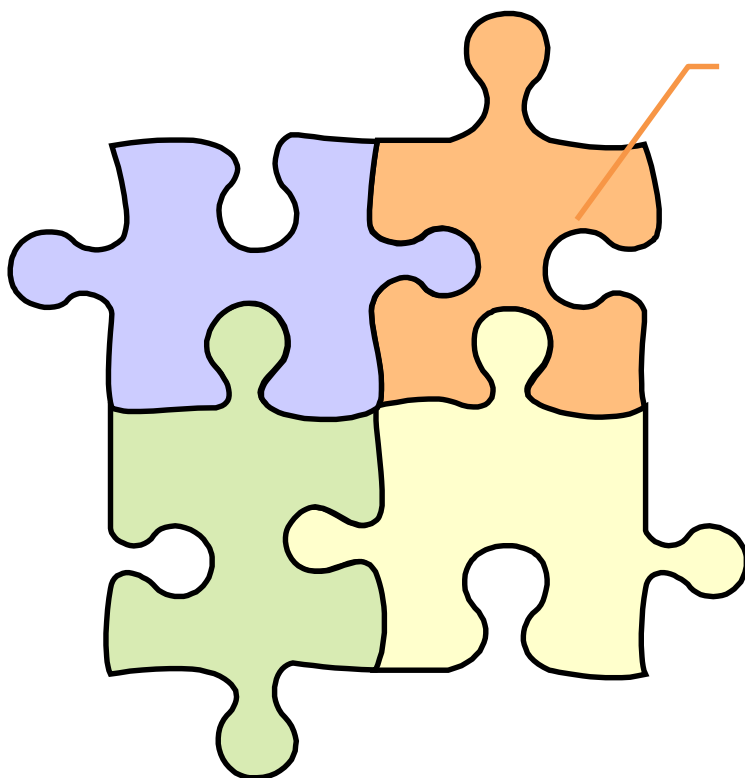
全体としてどんな対応が必要か



空地・空家のタイプ別の対応

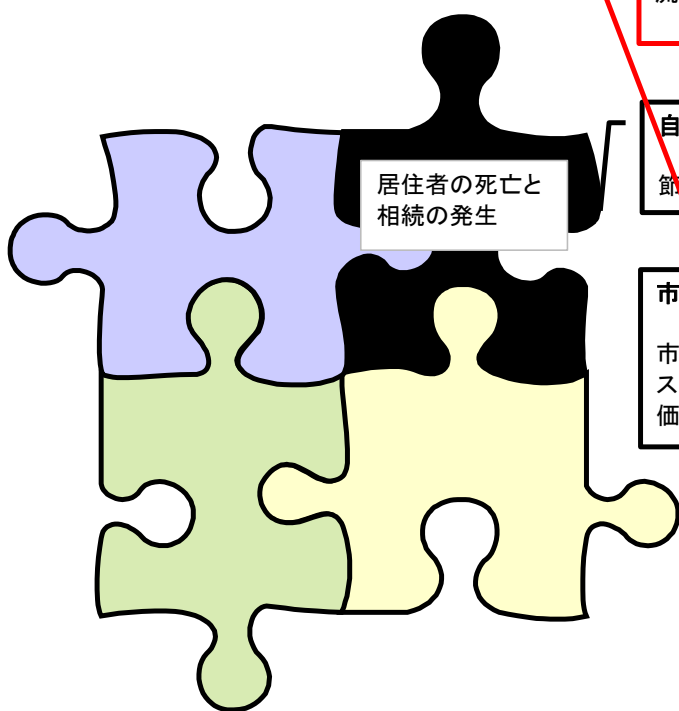


空家・空地の発生とは？



住み慣れた地域に居住していることの価値
 >0
→移転せずに済み続けている

空家・空地の発生とは2



居住者の死亡と
相続の発生

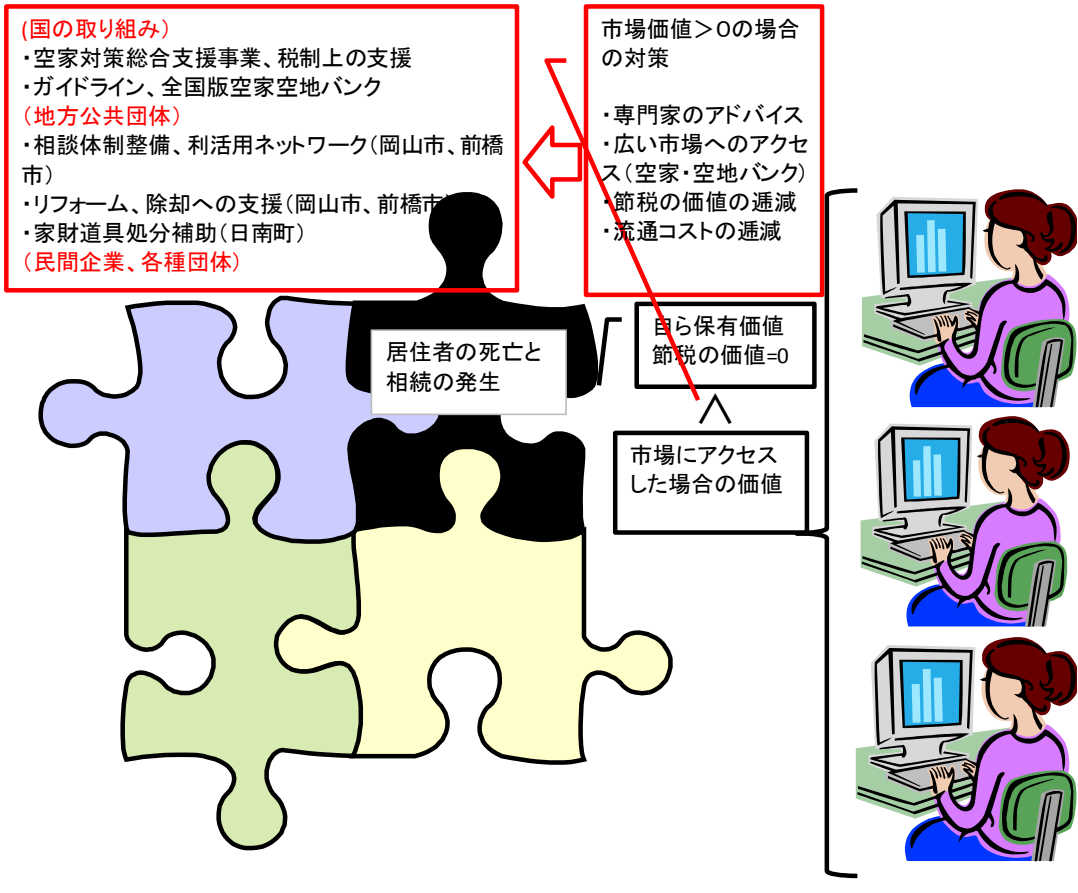
この状態では自ら利用も、
流通も生じない

自ら保有価値 >0
節税の価値 >0

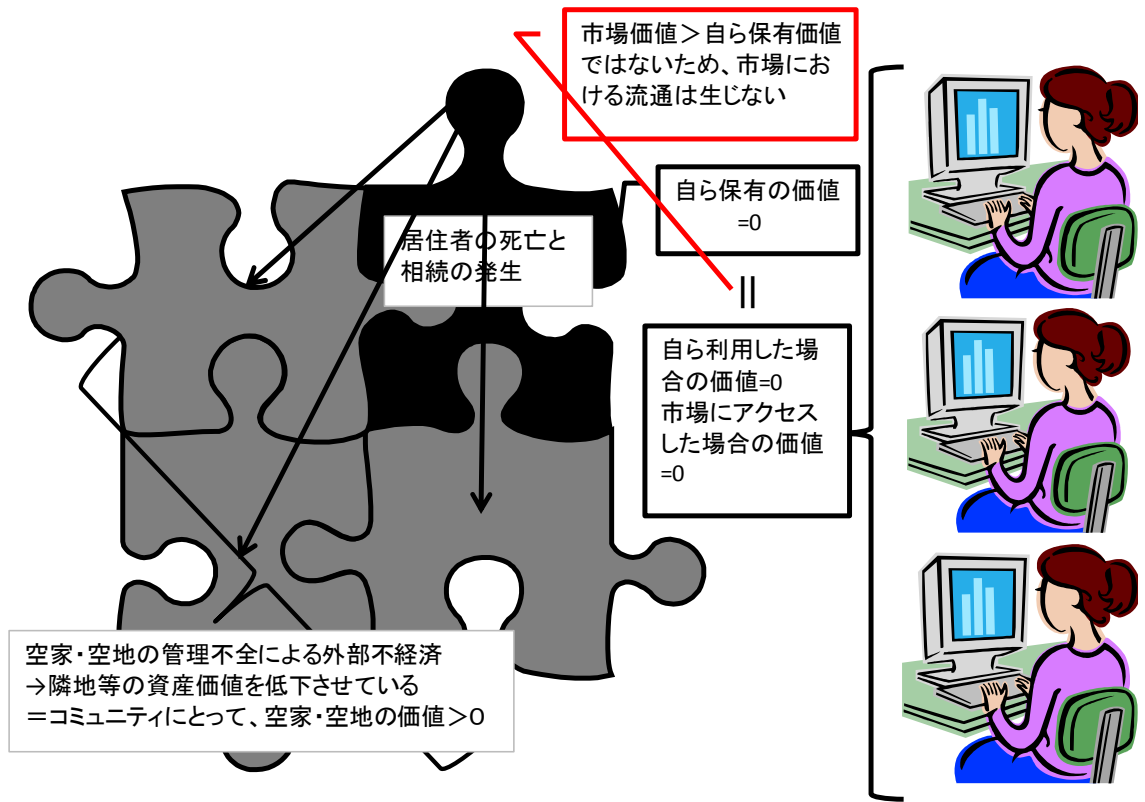
市場価値？
市場にアクセスした場合の
価値？



空家・空地の発生とは3



空家・空地の発生とは4



空家・空地の発生とは6

