

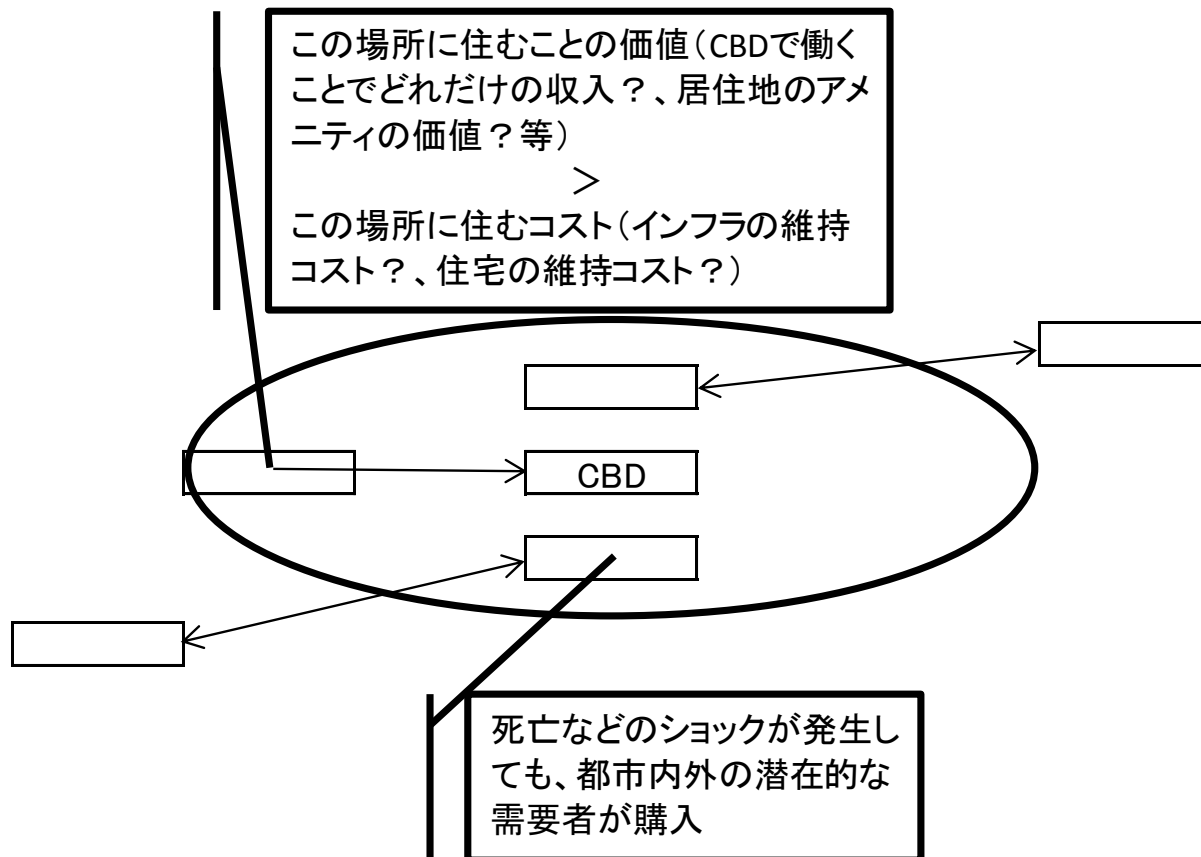
# 空地・空家の発生メカニズム

日本大学経済学部

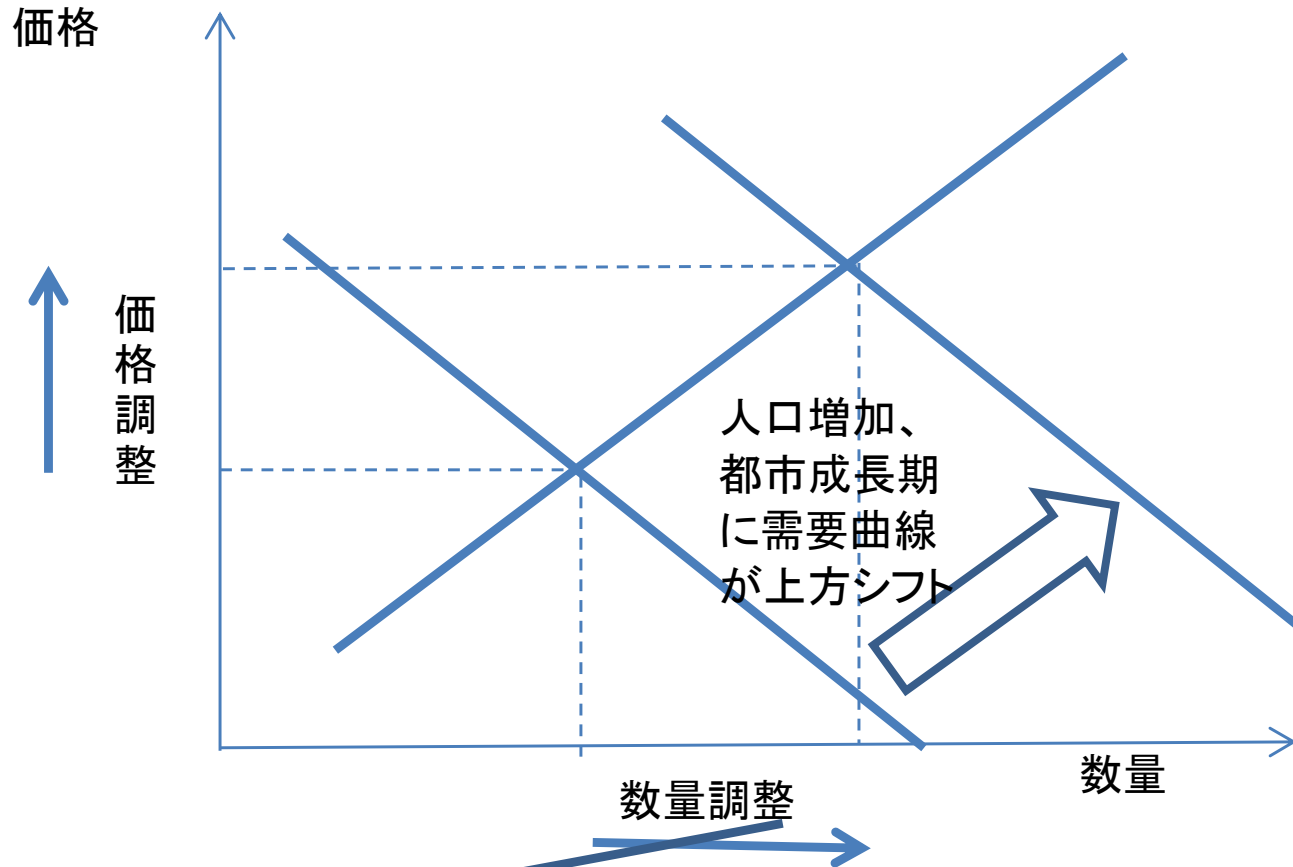
中川雅之

# 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、潜在的な需要者がそれを引き継ぐ

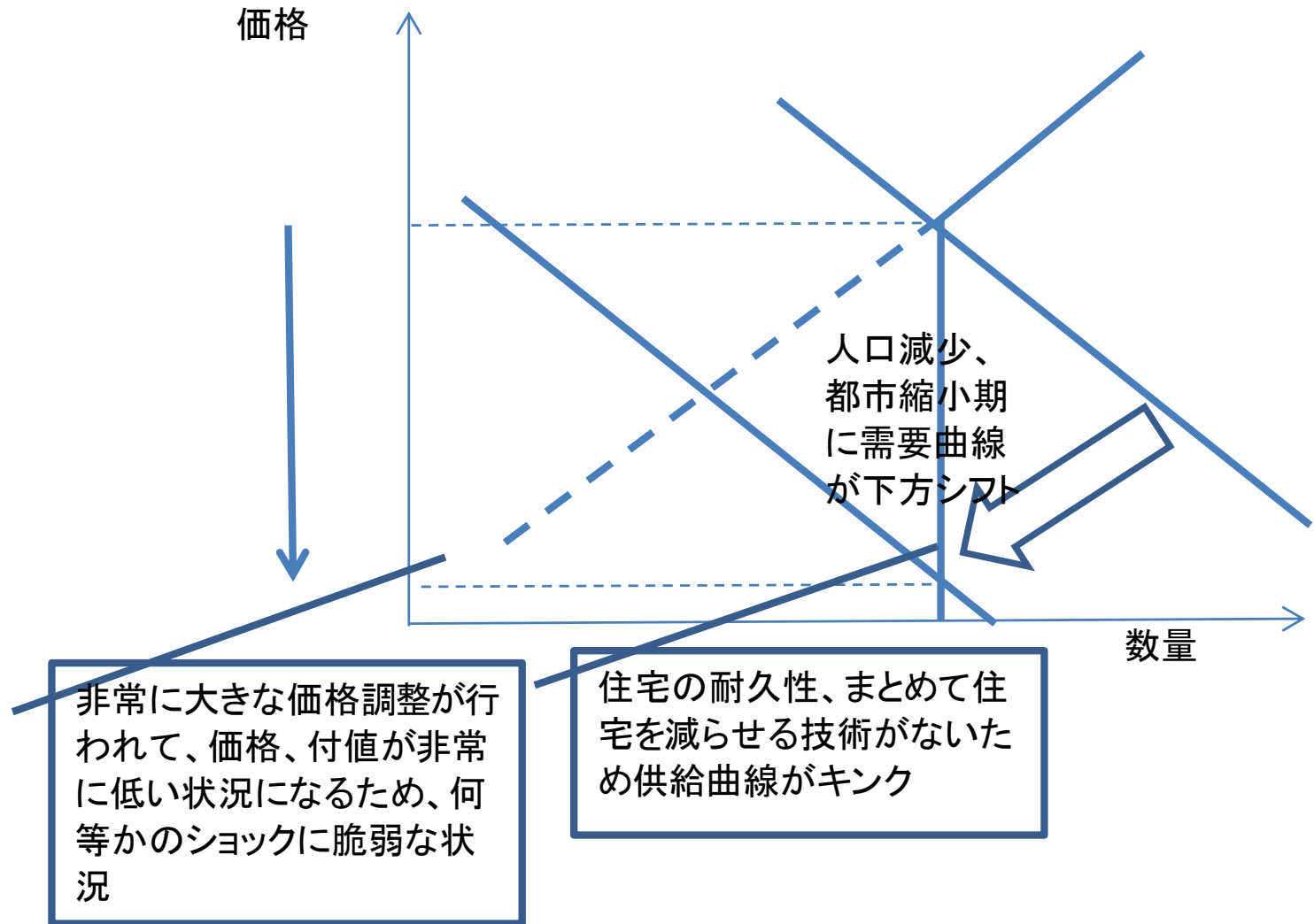


# 人口増加、都市成長期

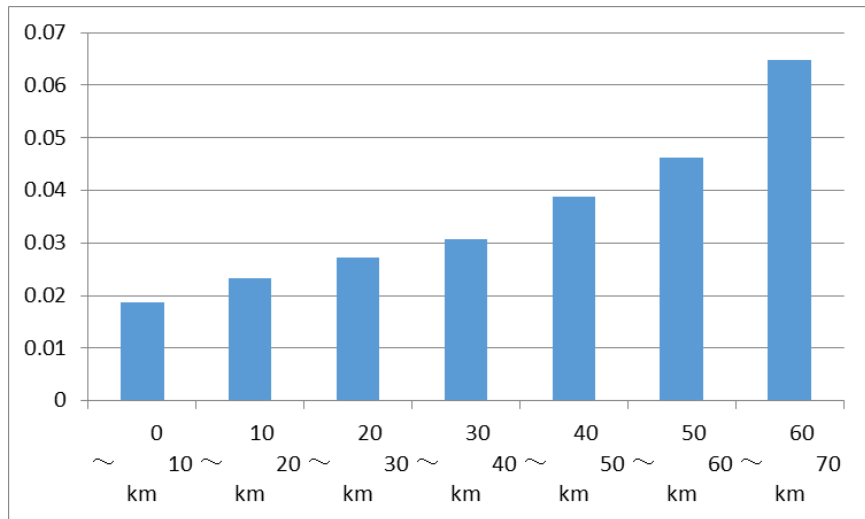


都市計画とは、都市成長に伴う数量調整の効率化手法(住宅開発をまとめて、インフラとの関係を調整して増やす技術)

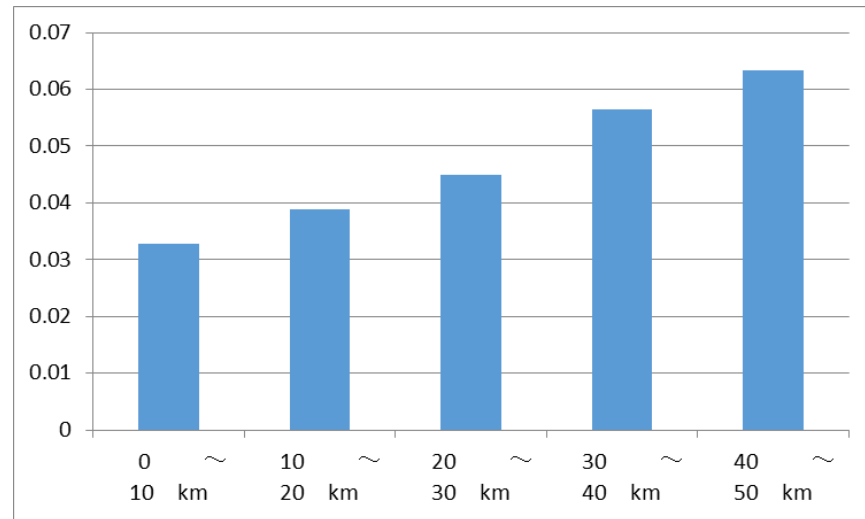
# 人口減少、都市縮小期



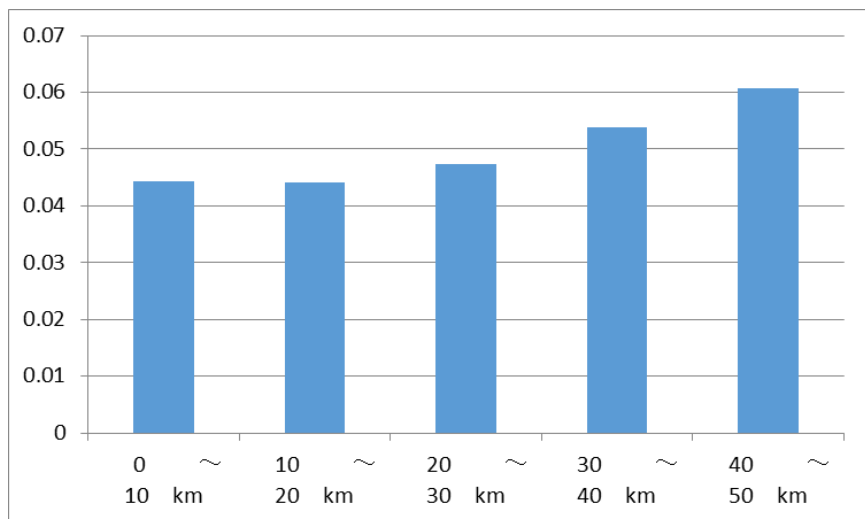
# 大都市圏の距離帯別空家率



東京70km圏



名古屋50km圏



大阪50km圏

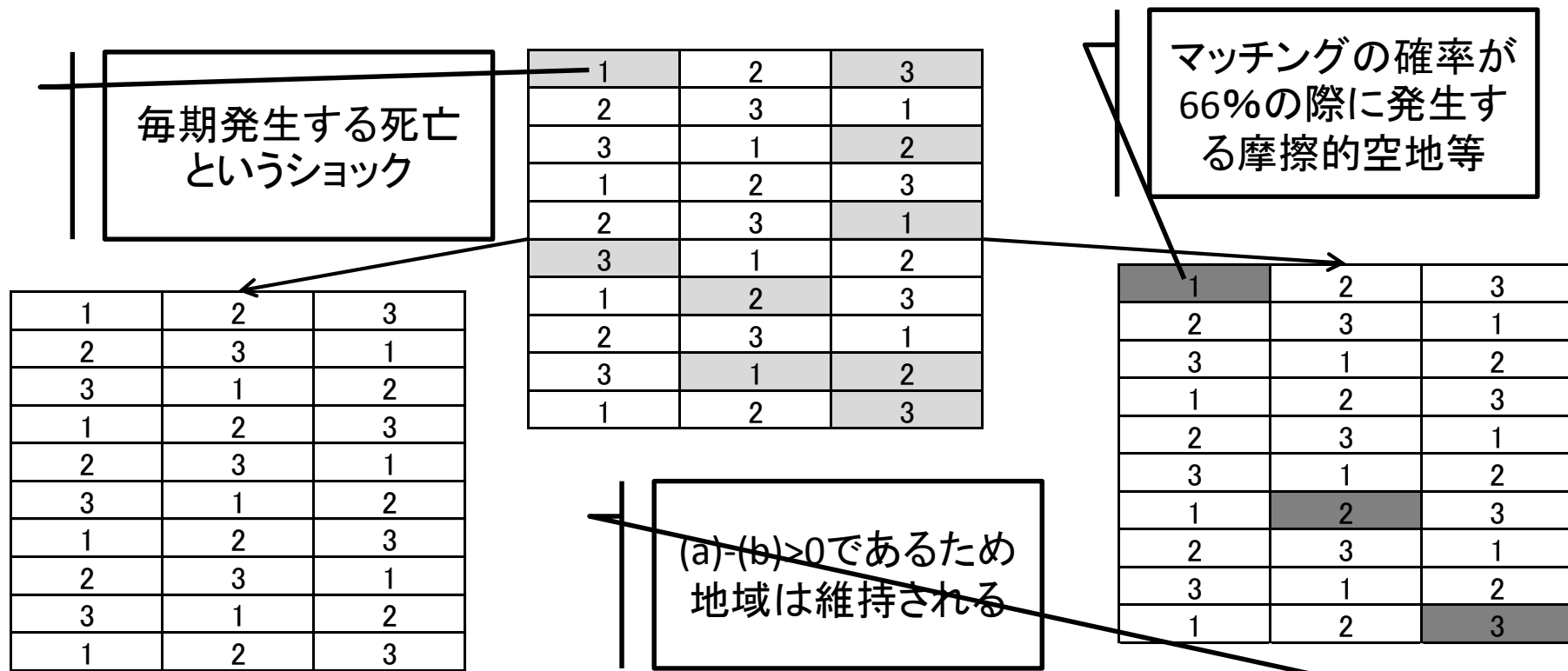
# シミュレーション

- 3種類の不動産が都市内に存在する。
- 居住者の主観的な付値と客観的な付値は一致

	所有者数	付値(a)	インフラの 維持コスト (b)	(a)-(b)
タイプ1	10	62	10	52
タイプ2	10	42	10	32
タイプ3	10	22	10	12
合計	30			

1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3

- 每期各タイプの3人が死亡して、その際の潜在的需要者とのマッチングが100%実施される場合は、空地、空家は発生しないが、マッチングの確率が66%の場合は、灰色部分の空地、空家が発生する(摩擦的空地、空家)



	所有者数	付値(a)	インフラの維持コスト	(a)-(b)
タイプ1	9	62	11.11111	50.88889
タイプ2	9	42	11.11111	30.88889
タイプ3	9	22	11.11111	10.88889
	27			

- CBDの生産性低下や人口減少などにより、各タイプの不動産の付値が半減した場合（構造的空き地、空家）（外部性がない場合）

1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3

1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3

マッチングの確率が66%の際に発生する摩擦的空き地等

1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3

	所有者数	付値(a)	インフラの維持コスト	(a)-(b)
タイプ1	9	31	11.111111	19.88889
タイプ2	9	21	11.111111	9.888889
タイプ3	9	11	11.111111	-0.11111
	27			

タイプ3の不動産についてはインフラの維持費用が増高することで維持困難

	所有者数	付値(a)	インフラの維持コスト	(a)-(b)
タイプ1	9	31	16.66667	14.33333
タイプ2	9	21	16.66667	4.33333
タイプ3	0	11	16.66667	-5.66667
	18			



- CBDの生産性低下や人口減少などにより、各タイプの不動産の付値が半減した場合（構造的空き地、空家）（外部性がある場合）

1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3

1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3

隣接不動産は外部不経済が発生することから付値が半減

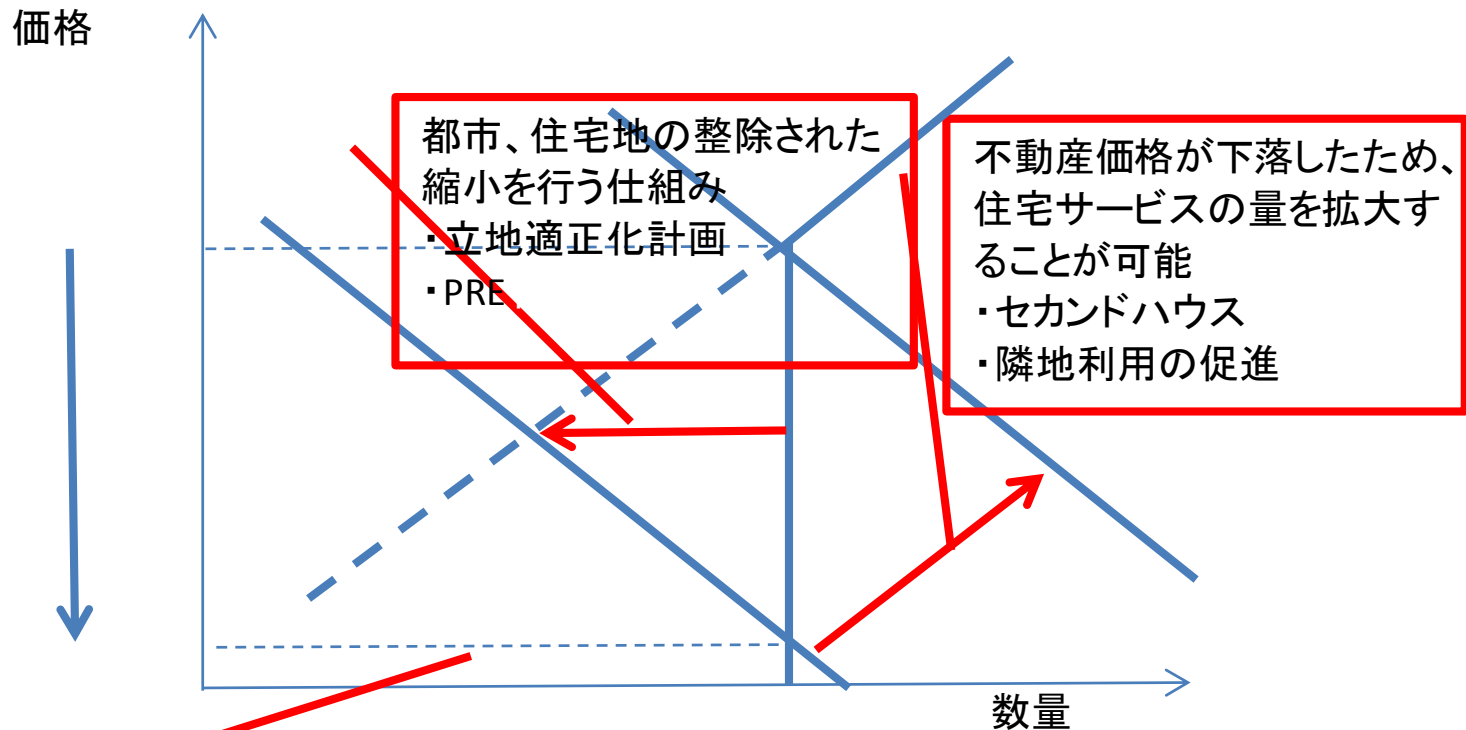
1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3
2	3	1
3	1	2
1	2	3

	所有者数	付値(a)	インフラの維持コスト	(a)-(b)
タイプ1	9	15.5	11.11111	4.38889
タイプ2	9	10.5	11.11111	-0.61111
タイプ3	9	5.5	11.11111	-5.61111
	27			

隣接不動産については、タイプ2、タイプ3が維持困難化

最終的には全ての不動産が維持困難

# 全体としてどんな対応が必要か



ランダムなショックによる空家、空地化が外部性の発生を通じて、事態を悪化させないための措置

# 空地・空家のタイプ別の対応

