

失われる都市とどのように向き合うべきか？

Tokyo, Japan Aug 8, 2016

Prof. Chihiro Shimizu (清水千弘)

日本大学スポーツ科学部

&

NUS (National University of Singapore)
Institute of Real Estate Studies



I.未知の世界に突入する 将来を予見する力/ Future Design

- ・ **トレンドからわかること, すでに分かっていること**
- ・ **→未来は過去のトレンドに支配される** 予測
- ・ 将来における構造変化を加味した予見
- ・ **→突然変異, 技術革新**

- ・ CGM, SNSの普及は誰が予測できたか?
- ・ スマートフォン・タブレット型端末の普及は誰が予測できたか?
- ・ 都市(夕張市)が倒産するなんて誰が予測できたか?
- ・ 国営銀行が倒産するなんて誰が予測できたか?
- ・ 大手銀行が4つに集約されるなんて誰が予測できたか?
- ・ 日本の製造業の衰退を誰が予測できたか?
- ・ 同性同士の結婚が認められるなんて誰が予測できたか?

Into the Unknown: Aging :未知の世界に突入する日本



The Economist: 日本特集

Into the Unknown: A special report on Japan(Nov.20th 2010)

Japan is aging faster than any country **in history**, with vast consequences for its economy.

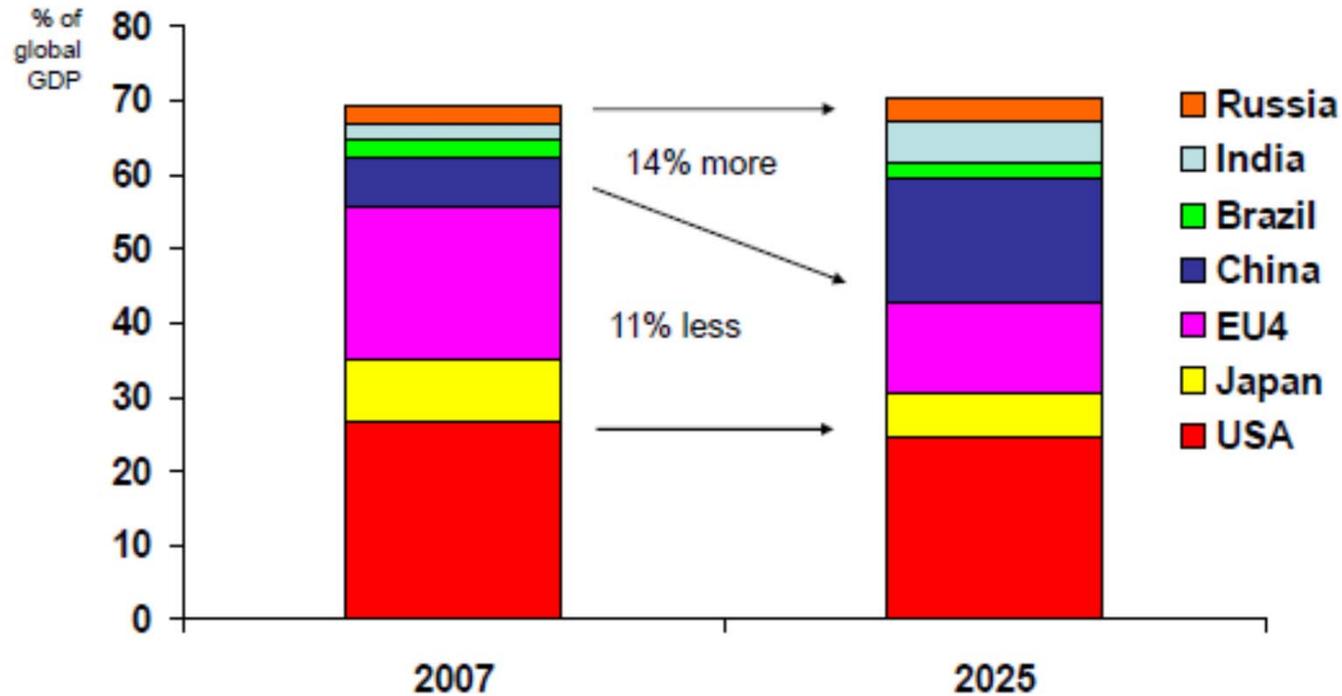
2050 All Japan =2010 Yubari-city



Japan lose out

Japan: 11% → 5%

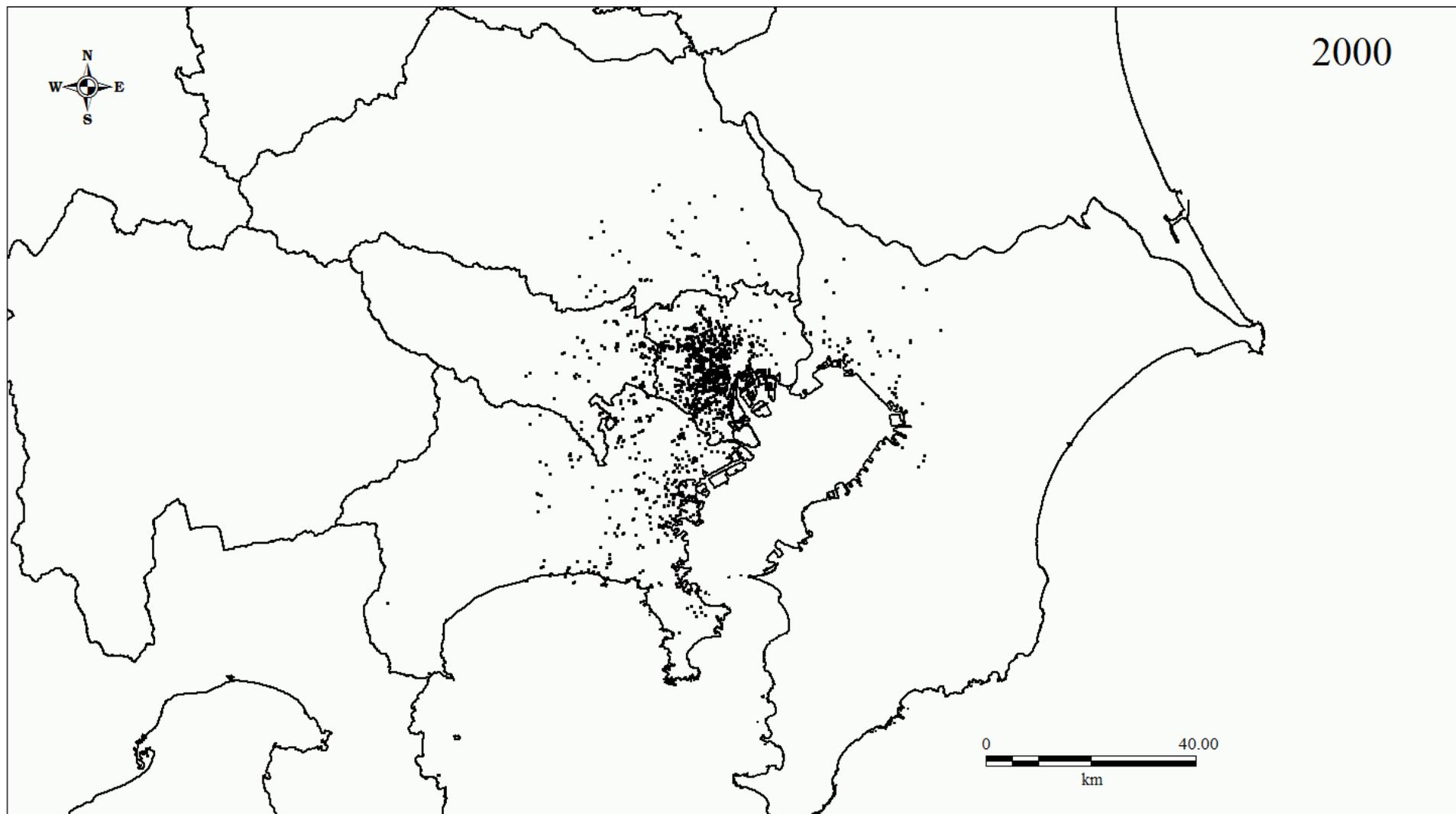
EU, Japan lose out to emerging
mkts



Adrian Wooldridge (2010)

Ⅱ.都市を襲う不良ストック

- マンション，区分所有建物は，a) 建て替えには5分の4の居住者，持ち分の賛成が必要，b) 区分所有権の解消のためには全員同意が必要，など更新，滅失させるためには極めて大きなコストがかかる仕組みとなっている。
- →公的な政策介入の是非を議論するためには，その外部性を正しく認識する必要がある。
- [目的]
- 区分所有建物，とりわけ老朽化した区分所有建物の地域集積が，外部不経済を発生させるか，発生させるとすればどの程度発生させるのかを明らかにする。



老朽マンションの近隣外部性

- 東京都を対象とした分析:建物利用の変化
- 老朽マンションが増加することで、外部不経済が発生するのではないか?
- →スラム化, 景観,
- 戸建て住宅価格への影響
- →国立訴訟(景観阻害???)
- →存在していることが環境を阻害する
- →老朽化すると, それが拡大

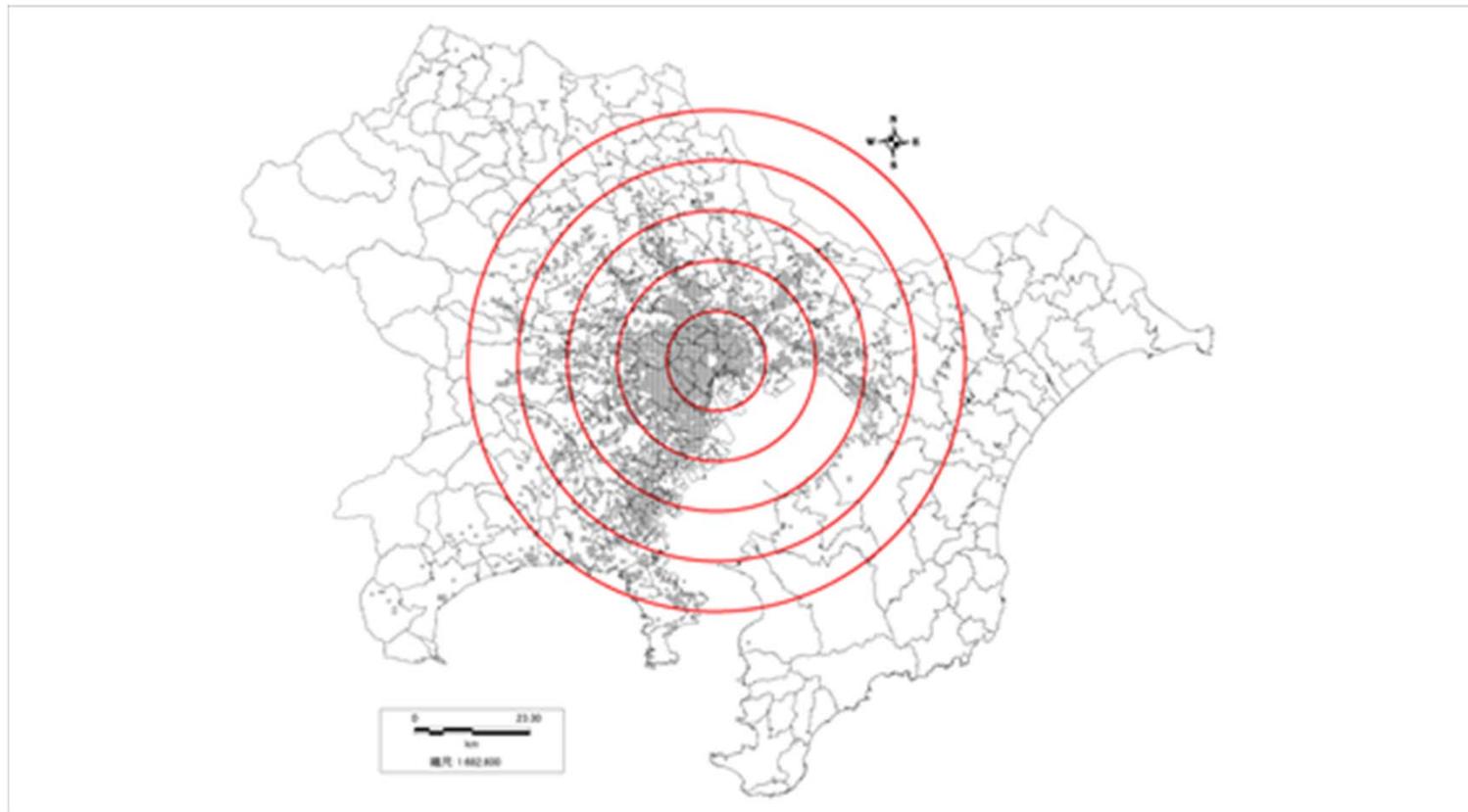
推定結果. Robust Check

| | Model 4-1 | Model 4-2 | Model 4-3 | Model 4-4 | Model 4-5 | Model 4-6 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | ベースモデル (BM) | BM+実効容積 | BM +総建物面 積 | BM +共同住宅 | BM +非木造共 同住宅 | BM +木造共同 住宅 |
| 定数項 | -60382.230 *** | -61033.490 *** | -61033.490 *** | -60301.850 *** | -60295.850 *** | -60682.930 *** |
| Or(-90):1990年以前建築マンション比率 | -0.043 *** | -0.032 *** | -0.032 *** | -0.043 *** | -0.043 *** | -0.042 *** |
| 容積率 | -0.017 *** | -0.017 *** | -0.017 *** | -0.017 *** | -0.017 *** | -0.016 *** |
| 建ぺい率 | -0.062 *** | -0.061 *** | -0.061 *** | -0.062 *** | -0.062 *** | -0.063 *** |
| 実効容積率 | - | 0.016 *** | - | - | - | - |
| 建物総面積(×1000) | - | - | 0.633 *** | - | - | - |
| 共同住宅総面積(×1000) | - | - | - | -0.105 | - | - |
| 共同住宅非木造(×1000) | - | - | - | - | -0.114 | - |
| 共同住宅木造(×1000) | - | - | - | - | - | 0.038 |
| サンプル数 | 49,870 | 49,870 | 49,870 | 49,870 | 49,870 | 49,870 |
| 自由度調整済み決定係数 | 0.843 | 0.843 | 0.843 | 0.843 | 0.843 | 0.843 |

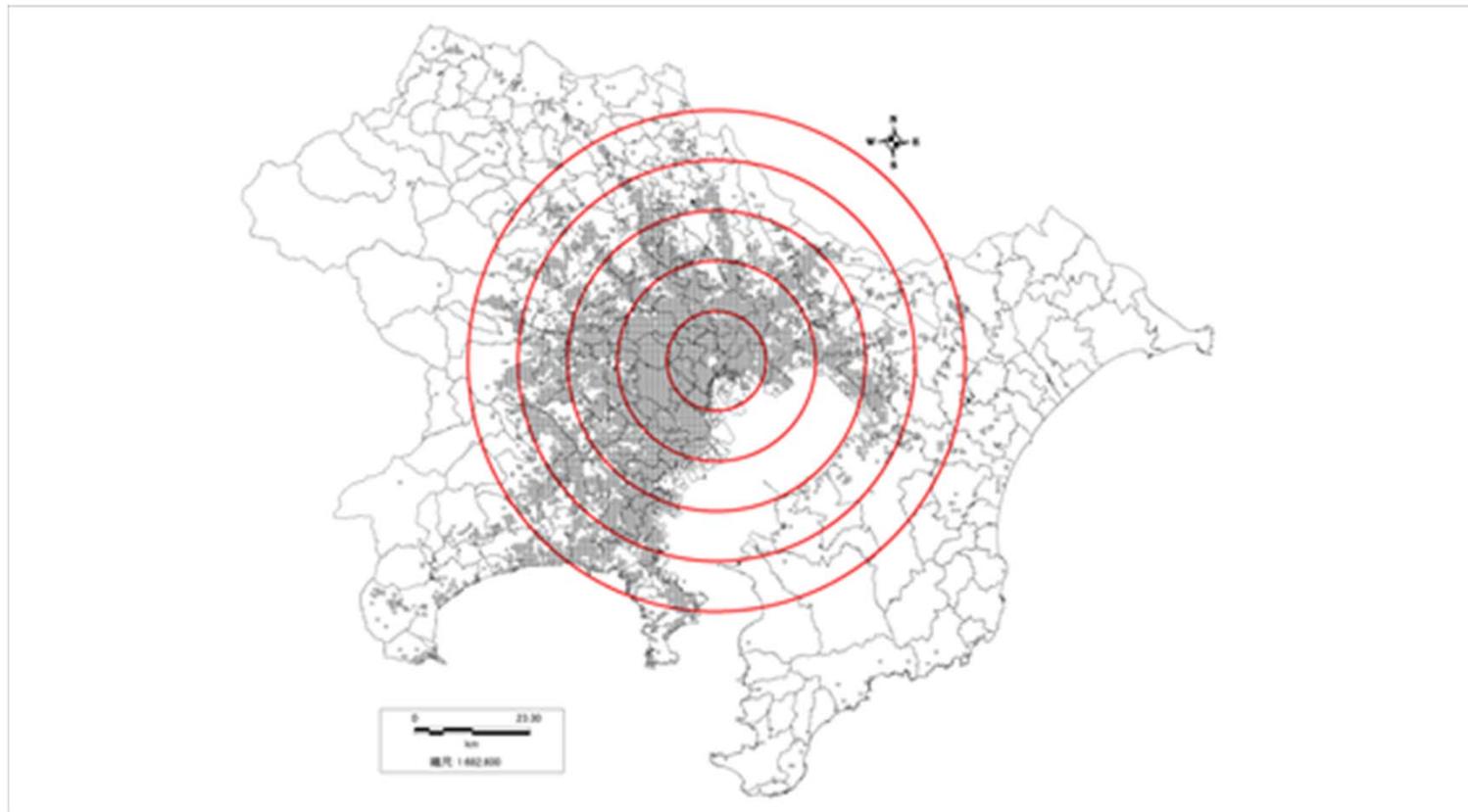
*2010年,2011年の年次ダミー。**47市町村に関するダミー変数を含む。***27沿線に関するダミー変数を

注) "****"は1%有意水準、"***"は5%有意水準、"**"は10%有意水準で帰無仮説が棄却されることを表す。

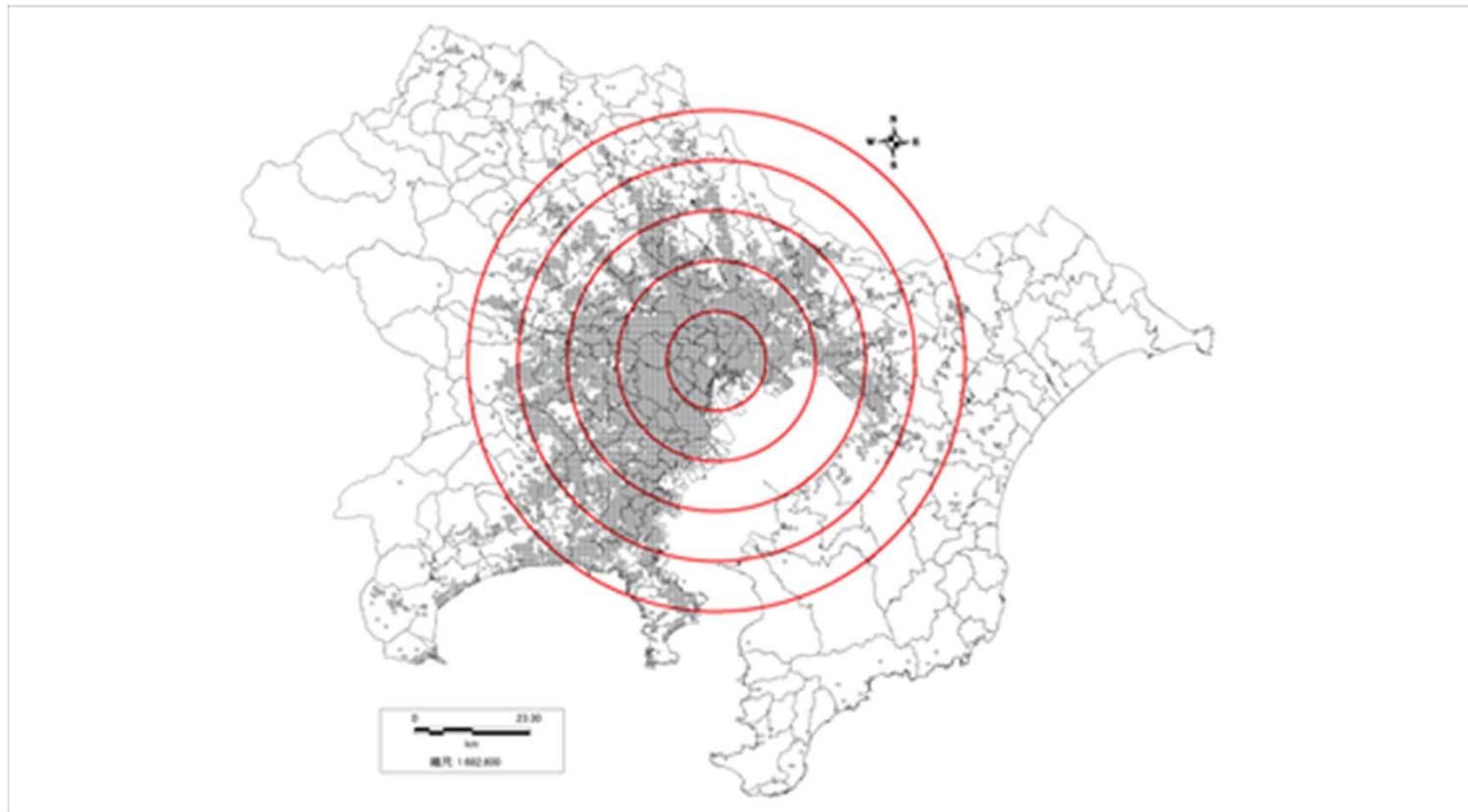
老朽マンション(建築後25年以上)影響エリア:2005年



老朽マンション(建築後25年以上)影響エリア:2025年



老朽マンション(建築後25年以上)影響エリア:2035年



Ⅲ.人口減少・高齢化がもたらすさらなる悲劇

- 人口減少は、何をもたらすのか?
- Mankiw, N. G., and D. N. Weil (1989), "The baby boom, the baby bust, and the housing market," *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 19, 235-258.
- 米国の住宅価格は、25年間で47%下落する
- →移民政策の強化→サブプライム問題
- **Japan: Shimizu and Watanabe(2010) , “Housing Bubble in Japan and the United States,” *Public Policy Review* Vol.6, No.2,pp.431-472.(財務省研究会より)**

予測可能な世界: 人口の変化と高齢化:

- Nishimura (西村清彦)(2011)

- 依存人口比率=

$$\frac{0-19\text{人口 and } 65\text{以上人口,}}{20-64\text{歳人口}}$$

- Takáts (2012)

- 老齡人口依存比率

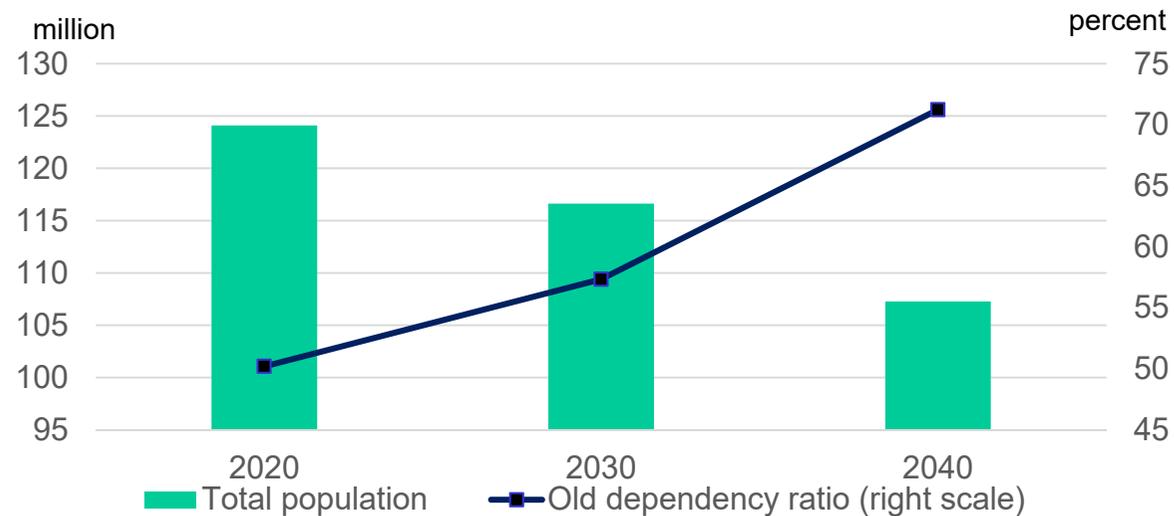
$$= \frac{65\text{歳人口,}}{20-64\text{歳人口}}$$

Saita, Y., C. Shimizu and T. Watanabe (2013), "Aging and Real Estate Prices: Evidence from Japanese and US Regional Data," CARF Working Paper Series (東京大学), CARF-F-334.

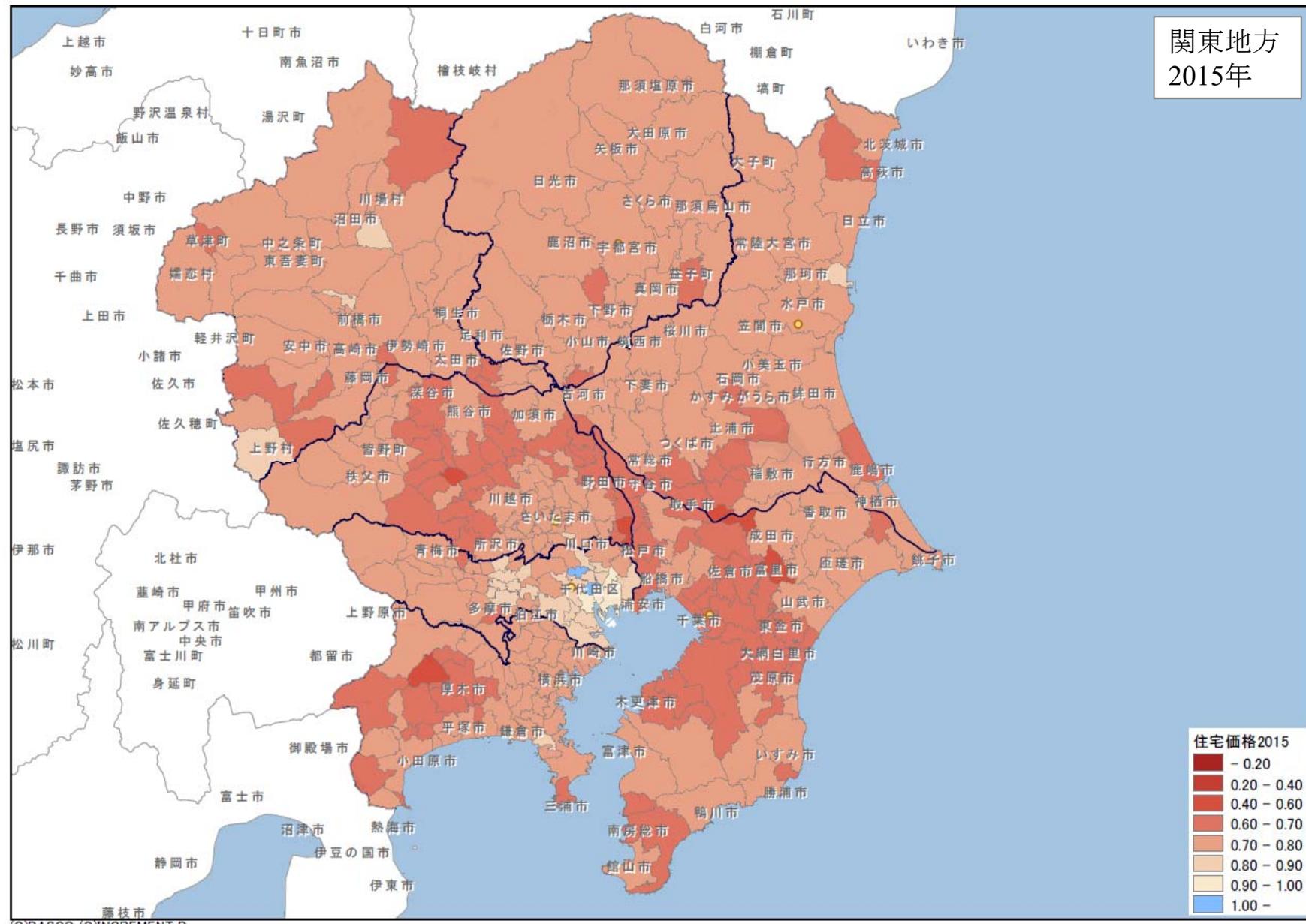


人口のインパクト

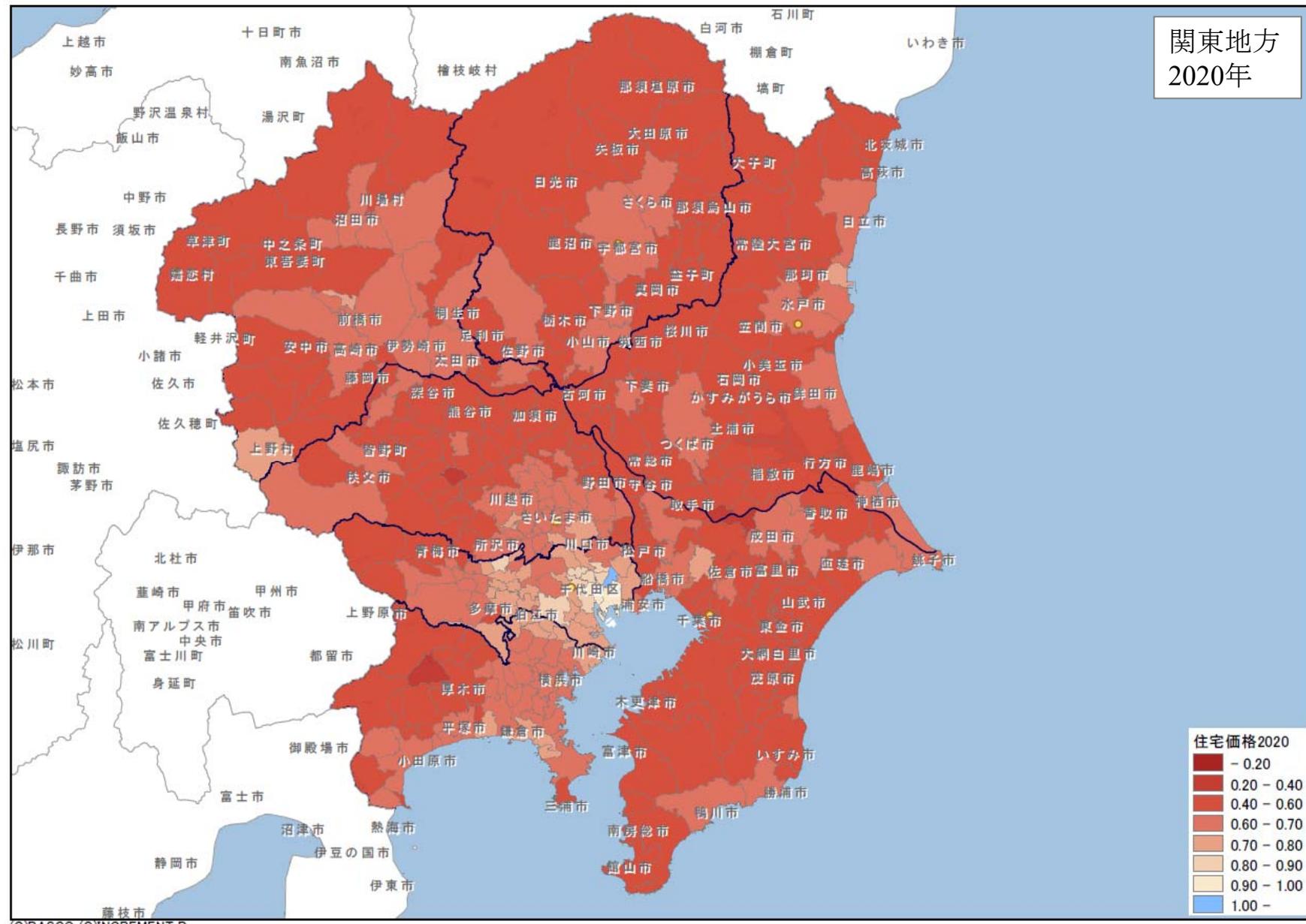
- Assumption on future population
 - The **medium variant projection** on demographic changes calculated by **IPSS(National Institute of Population and Social Security Research)**



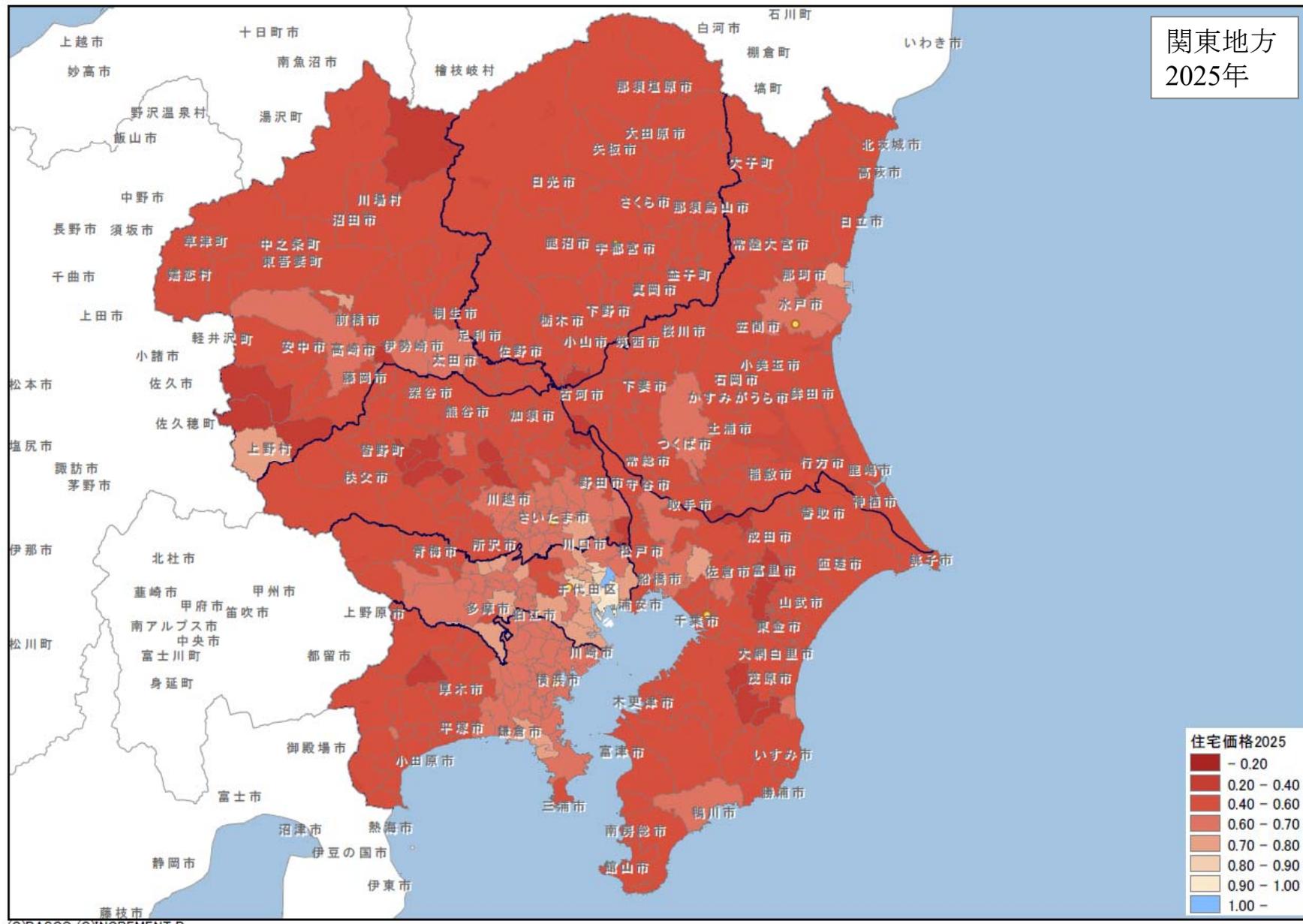
Note : IPSS projection is based on natural increases/decreases calculated from the survival probability and the number of births by cohort and social increases/decreases due to movement between regions. .



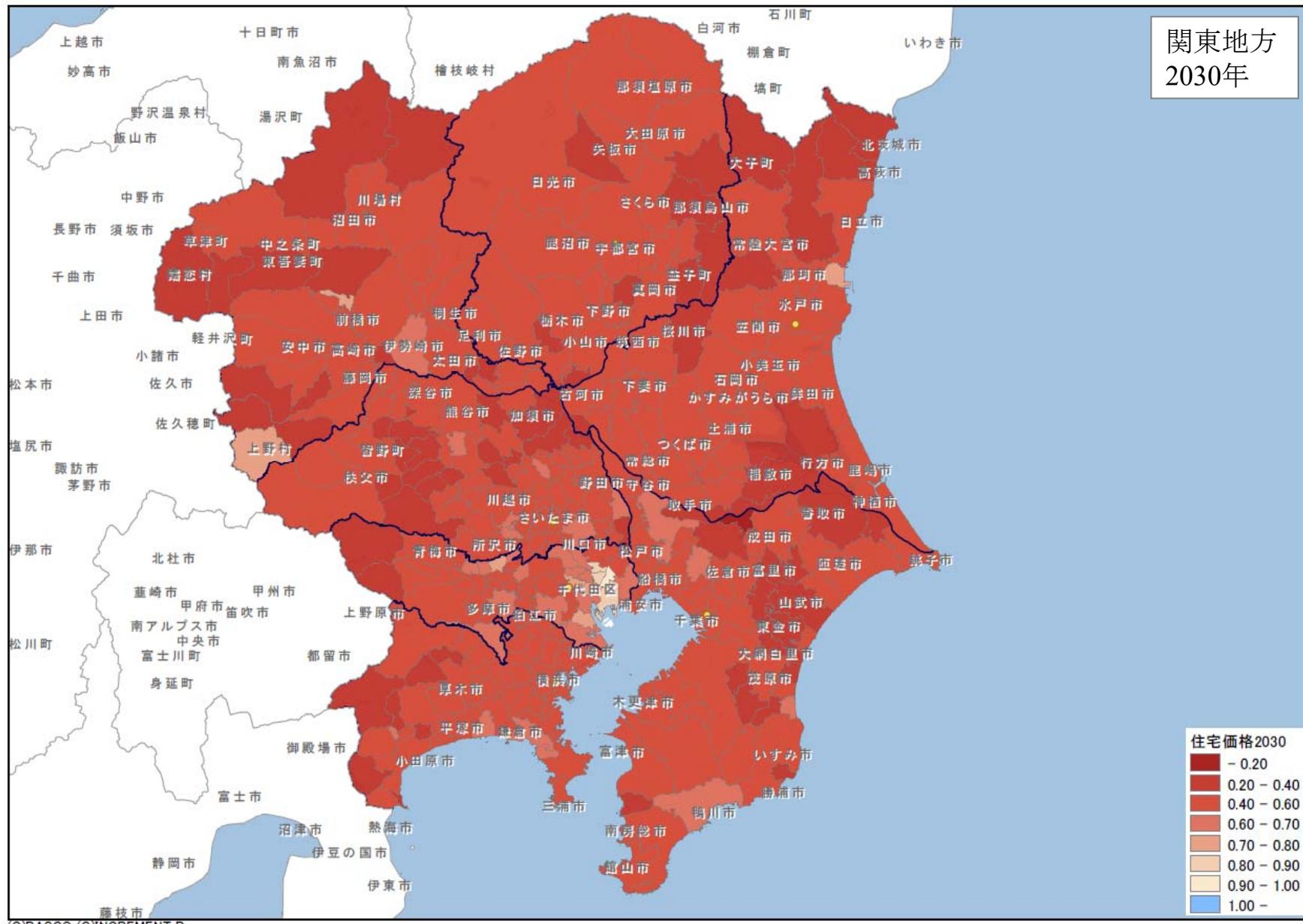
Index: 2010年 = 1



Index: 2010年 = 1



Index: 2010年 = 1



(C)PASCO (C)INCREMENT P

Index: 2010年 = 1

IV.地域に手による地域の再生

- 地域の資源を利用し、**地域の魅力を高める**
 - 既存建物を利用し、一つの事例をつなぎ合わせて地域の魅力に結びつける
 - 京町屋の再生・八清（京都）
 - 長屋の再生・丸順不動産（大阪府）
- コミュニティを再生し、**地域の魅力を高める**
 - 団地の再生とコミュニティの管理
 - 自ら分譲した団地の管理・山万（東京都-千葉県）
 - シェアハウスという新たな活用と管理の方法
 - シェアハウスという活用・ひつじ不動産(東京都) , リビタ（東京都）
- 地域の安全性を高める
 - 大規模災害時にける自治体との連携
 - 消費者への情報提供・明和地所（千葉県）
- 地域の魅力を高めるための宅建業者への期待
 - 山梨県宅建協会（山梨県）

出典) 全宅連総研調査資料より

空き家対策

– 地域の**安全性**を確保する。**環境**を守る。

- 空き家対策
 - 協会の事例：山形県酒田市
 - 会員の事例(空き家ビジネス)：大阪府不動産コンサルティング協会(大阪府)

– **地域を守り地域の価値を高める**

- 町づくり、地域の活性化
 - まちづくりエイティブ(千葉県)、リビタ(東京都)
- 地域団体の町づくりの取り組み
 - 八女福島(福岡県)