立地条件は放置空き家率の上昇をどのように規定するのか

―全国 1,048 市区町村の比較分析からみた地域縮小の累積構造―

How do location conditions shape the increase in long-term vacant housing?

A comparative analysis of 1,048 Japanese municipalities revealing the cumulative structure of regional decline

Crassone Co., Ltd.

Japan Akiya Consortium

Teppei Kawaguchi

株式会社クラッソーネ

全国空き家対策コンソーシアム

川口　哲平

概　要

本稿は、放置空き家率のデータ取得が可能だった全国 1,048 市区町村（住宅・土地統計調査、2008・2023 年）を分析し、空き家の増え方が都市の立地によって大きく異なる構造を、定量・定性の両面から明らかにする。初期水準が高い地域ほど上昇幅も大きく（r=+0.56）、格差は累積的に拡大していた。背景には三大都市圏と県庁所在地への「二重の引力」と整合した世帯減少があり、世帯減少は空き家率上昇（r=−0.66）と地価下落（r=+0.63）の共通原因をなす。分析を経て地域類型に応じた空き家対策を提言する。

1. 序論

1.1 本稿の目的

本稿の目的は二点ある。第一に、我が国の空き家がどのような理由で増加し、今後どのように推移していくのかを、定量・定性の両面から明らかにすることである。第二に、その構造理解に基づき、今後とるべき空き家対策を提言することである。

1.2 背景―従来の原因論と現場感覚のギャップ

空き家問題の発生原因は、これまで「新築至上主義」「スクラップ・アンド・ビルドを前提とした住宅政策」「固定資産税の住宅用地特例がもたらす除却の遅れ」「中古住宅としての品質・性能の問題」といった要因で整理されることが多かった。これらはいずれも住宅市場や制度に関わる、全国に共通する要因である。

一方、筆者は空き家対策の実務として全国 200 を超える自治体を訪ねてきたが、その経験からは「仮に住宅の状態が良く、消費者の中古住宅志向が高かったとしても、この地域では空き家化は防げないのではないか」と感じる場面が少なくなかった。従来の原因論と現場感覚とのこのギャップは、空き家問題の発生原因が、都市の立地（地理的条件）とは無関係に一様に論じられてきたことに起因すると考えられる。本稿は、都市の立地と

いう観点を明示的に組み込んだうえで空き家の発生原因を捉え直し、対策の精緻化につなげることを目的とする。

1.3 先行研究と本稿の貢献

(1) 都市縮小・地域格差に関する考察

都市縮小研究は、人口減少が単なる量的変化ではなく、構造的・累積的な地域格差の産物であることを示してきた（Stefanie Döringer 他, 2018）。日本においても農村部から大都市圏への人口移動が長期にわたり継続しており、その過程で周辺地域の世帯減少が加速してきた。本稿はこの構造を「二重の引力」として概念化し、市区町村スケールの全数データで定量化したものである。また、この二層的引力構造は中心地理論（Christaller 1933）の都市階層と対応しており、同理論が予測する高次中心地への人口集積が日本の空き家問題の立地依存性を説明する枠組みとして機能することを示す。

(2) 空き家発生要因に関する考察

高齢化・人口減少と空き家率の関連については実証研究が蓄積されている。Dewancker（2025）は全国データを用い、高齢者比率と空き家率の間に強い正の相関があることを示した。一方、既存研究の多くは都道府県レベルまたは特定地域・単時点の分析にとどまる。全国市区町村を対象に二時点の変化量で比較分析した研究は見当たらず、そこに本稿の方法論的貢献がある。

(3) 住宅政策・供給構造に関する考察

日本の住宅ストックは戦後の高度経済成長期に急増し、新築・持ち家を推奨する政策によって支えられてきた（平山, 2014）。一方、日本の中古住宅流通は 14%と、米国・英国・フランスでは同割合が 70%を超えることと比較すると国際的に極めて低い水準にあり、ストック活用型政策への転換が喫緊の課題となっている（内閣府, 2024）。こうした政策的文脈において、放置空き家率の立地別格差を解明する本稿の分析は、住宅ストック活用施策の優先地域を特定する観点からも重要な意義を持つ。

(4) 空き家の外部不経済に関する考察

空き家が周辺不動産価値に与える負の外部性については、近年実証的な蓄積がある。Sadayuki ,T 他（2020）は東京都豊島区の全数調査を用い、空き家（一戸建て）が近隣の賃料を平均 1〜2%押し下げることを示した。相場・鈴木（2024）は解体工事実績データを用いて、長期空き家が半径 50m 以内の取引価格を約 3%低下させることを確認し、相場（2026）はこの外部性が空き家数の少ない自治体で顕在化しやすいことを示している。これらは主に近隣スケール（ミクロ）の外部性を対象としており、本稿が扱う市区町村スケール（マクロ）の構造分析とは相補的な関係にある。

1.4 分析方法

空き家の増加理由を導くにあたり、本稿では、地域ごとの「放置空き家率」「世帯変化率」「地価変化率」を算出し、比較を行った。放置空き家率は、総務省「住宅・土地統計調査」の 2008 年・2023 年データを用い、放置空き家数を住宅総数で除して算出した（放置空き家は 2008 年調査の「その他の住宅」、2023 年調査の「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」と定義）。世帯数は国勢調査等に基づく世帯数変化率を、地価は市区町村別の地価変化率を用いた国土交通省国土数値情報「地価公示データ（L01）」（2008 年・2023

年）を用いた。あわせて、空き家の負の外部性に関する近年の実証研究（相場・鈴木 2024、相場 2026）と、筆者自身の現地での定性的観察を接続し、定量・定性の両側面から主張を支える構成とした。

1.5 分析の限界と留意事項

本稿の分析は横断的観察データに基づくものであり、変数間の関連性を記述することはできるが、厳密な意味での因果関係を識別するものではない。本稿が示す相関・回帰係数は「世帯減少が大きい自治体ほど放置空き家率の上昇も大きい傾向にある」という共変動パターンを表しており、世帯減少が放置空き家率上昇を引き起こすという因果的主張を保証するものではない。たとえば、地域固有の経済衰退や産業構造の変化が世帯減少と空き家増加の双方を同時に生じさせている可能性を排除できない。

また、分析単位は市区町村（1,048 団体）であり、得られた知見を丁目・街区レベルや個別物件に直接適用することは適切でない。市区町村間の比較から得られた係数は、市区町村内の空間的異質性を考慮から排している。

さらに、空き家率の観測期間（2008〜2023 年）と世帯数変化の観測期間（2010〜2025 年）に若干のずれがある点にも留意が必要である。地価データは公示地価（住宅地）を用いており、実際の取引価格とは乖離する場合がある。これらのデータ上の制約を踏まえ、本稿の分析結果は記述的事実の把握と仮説形成への貢献として位置づけるべきである。

1.6 分析仮説

本稿の結論は次の連鎖にある。(1) 放置空き家率の初期水準が高い自治体は、2008 年時点で既に衰退局面に入っていた自治体とみなせる。(2) そうした自治体では三大都市圏と県庁所在地への「二重の引力」によって世帯減少が加速する。(3) 世帯減少が大きい地域で放置空き家率の上昇が観察される。(4) 結果として初期水準の高い自治体ほど上昇幅も大きくなる、という累積的格差（マタイ効果）が生じる。さらに(5) 上昇の著しい地域では地価下落が併存するが、これは広域においては世帯減少を共通原因として地価下落が発生している。一方で放置空き家周囲の狭域においては、放置空き家そのものが地価下落の一要因になっている。

2. 本論

2.1 「三大都市圏以外」「県庁所在地以外」における著しい世帯数減少と二重の引力

本節では、住宅・土地統計調査（2010・2025 年）の市区町村別世帯数と、総務省「住民基本台帳人口移動報告 年報（実数）2023 年」の転入超過数を用い、「二重の引力」が世帯数の地域二極化として実際に観察されることを確認する。三大都市圏（埼玉・千葉・東京・神奈川・岐阜・愛知・京都・大阪・兵庫・奈良の 10 都府県）と非三大都市圏、さらに非三大都市圏内の県庁所在地と非県庁所在地に分けて比較した。

(1)　第一の引力―三大都市圏への世帯集中

三大都市圏（n=364）の平均世帯変化率は+10.7%であり、86%の市区町村で世帯が増加している。対して非三大都市圏（n=684）の平均世帯変化率は+3.1%にとどまり、43%の市区町村で世帯が減少し

た。住民基本台帳（2023 年）でも、三大都市圏の平均転入超過数は+363 人（56.6%が純流入）である一方、非三大都市圏は平均−144 人と純流出であり、74.3%が転出超過となっている。人口移動と世帯増減の対称的な二極化が、三大都市圏と地方との間で明確に確認される。

(2)　第二の引力―県庁所在地への集中

非三大都市圏の内部でも二極化が生じている。非三大都市圏内の県庁所在地 37 市の平均世帯変化率は+9.1%であり、97%が世帯増加を示した。対して非三大都市圏内の非県庁所在地 647 市区町村の平均世帯変化率は+2.8%にとどまり、45%の市区町村で世帯が減少している。住民基本台帳でも、地方中枢都市への集中が顕著であり、非三大都市圏内の転入超過上位には札幌市（+8,933 人）、福岡市（+8,911 人）、仙台市（+1,659 人）、熊本市（+1,170 人）が集中する。これらは中心地理論（Christaller 1933）における第二層の高次中心地に相当し、都道府県内から人口・世帯を吸引している。

(3)　二重の引力の帰結

三大都市圏または県庁所在地に属する市区町村（n=401）の平均世帯変化率は+10.6%であるのに対し、その双方に属さない周辺市区町村（n=647）の平均世帯変化率は+2.8%、45%が世帯減少にある（図 1）。すなわち、全市区町村の約 62%を占める周辺市区町村が、三大都市圏と県庁所在地という二層の引力圏から外れることで構造的な世帯流出にさらされている。この二極化こそが「二重の引力」の実態であり、次節以降で示す放置空き家率の地域格差の起点となる世帯減少を生み出している。

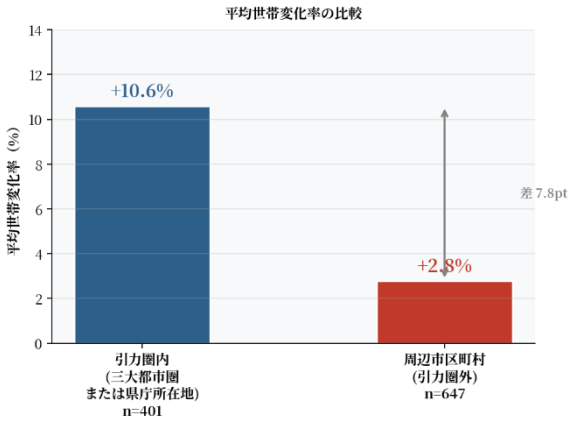


図 1　平均世帯変化率の比較

以上のように、世帯数変化率の地域別集計と住民基本台帳の人口移動データはいずれも、三大都市圏と県庁所在地への「二重の引力」による世帯数の二極化を整合的に示している。この世帯減少の構造が、2.2 節以降で示す放置空き家率の上昇・地価下落・累積的格差の共通の起点となる。

2.2 放置空き家率の上昇が大きいのは「三大都市圏以外」「県庁所在地以外」

次に、放置空き家率の変化について地域ごとの特徴を検証した。放置空き家率の上昇が大きい地域は、地理的に明確な偏りをもつ。マクロには三大都市圏（南関東・近畿・東海）以外の地域である。地域区分別の上昇幅は南関東+0.59pt が最低で、四国は+6.49pt と最大、その差は約 11 倍に達する（図 2）。

地域区分	2008年空き家率	2023年空き家率	上昇値
沖縄	3.32%	3.77%	+0.46pt
南関東（首都圏）	3.07%	3.65%	+0.59pt
近畿	4.79%	6.69%	+1.90pt
北海道	3.48%	5.60%	+2.13pt
東海	4.23%	6.54%	+2.31pt
九州	5.61%	8.77%	+3.16pt
中国	6.94%	10.38%	+3.44pt
東北	4.82%	8.31%	+3.48pt
北陸	5.87%	9.38%	+3.51pt
北関東	5.23%	8.78%	+3.55pt
四国	6.95%	13.45%	+6.49pt

図２　地域区分別の放置空き家率変化

ミクロには、都道府県内の県庁所在地（経済中心都市）以外の市区町村である。47 都道府県中 42 県（89%）で「県庁所在地の上昇幅＜都道府県全体の上昇幅」が確認された（図 3）。これは、三大都市圏への人口集中と、県内の経済中心都市への集積という『二重の引力』が同時に働き、その双方から外れた地域で空き家化が加速していることを示す。

都道府県	県庁所在地	都道府県全体の上昇値	県庁所在地の上昇値	差分
愛媛県	松山市	+8.02pt	+4.16pt	-3.87pt
高知県	高知市	+6.62pt	+2.82pt	-3.80pt
島根県	松江市	+3.92pt	+0.17pt	-3.74pt
鹿児島県	鹿児島市	+7.38pt	+3.78pt	-3.60pt
大分県	大分市	+5.40pt	+1.87pt	-3.53pt

図３　県庁所在地の県内格差が特に顕著な道府県

この二層的な引力構造は、中心地理論（Christaller 1933）が提示する都市階層の枠組みと対応する。中心地理論は、高次の中心地ほど高度な機能・雇用を集積し、より広域から人口を吸引することを示す。わが国では三大都市圏（広域レベルの第一層）と県庁所在地（都道府県内の第二層）が同時に機能しており、その双方の引力圏外に位置する市区町村が構造的に世帯流出にさらされるという、本稿の実証パターンと整合する。「二重の引力」は既存の理論的枠組みを日本の二層的都市階層構造に適用したものであり、全国市区町村データと整合することを示した点に本稿の貢献がある。

この地理的パターンは、三大都市圏以外・県庁所在地以外における世帯減少と強く対応している。世帯数変化率と放置空き家率変化の相関は $r=-0.66$ と強く、単回帰の決定係数 R^2 は 0.44 である（図 4）。回帰の傾きからは世帯数が 10%減ると放置空き家率が約 2.9pt 余分に押し上げられる関係が読み取れる。これが放置空き家率上昇の主要な説明要因であることが示唆される。

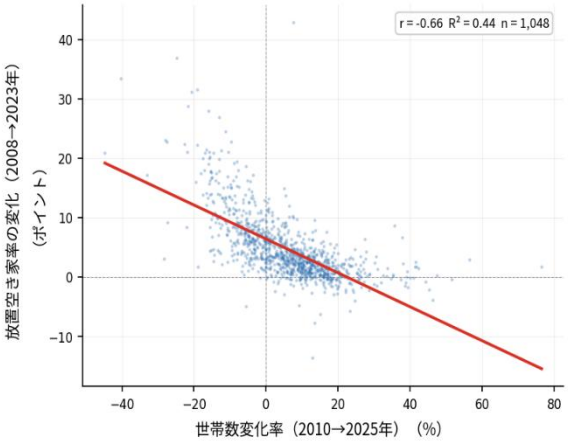


図４　世帯数変化率（2010 年→2025 年）と放置空き家率の変化（2008 年→2023 年）の相関性

2.3 世帯減少と地価下落の連動

世帯数の減少は、地価の下落とも強い連動を示す。市区町村別の世帯数変化率（2010→2025 年）と地価変化率（全用途、2008→2023 年）の相関係数は $r=+0.62$（$p<0.001$, $n=1,038$）であり（図 5）、世帯が減少した地域ほど地価も下落する傾向が全国 1,048 市区町村において一貫して確認される。

世帯数の減少は住宅・土地需要の縮小をもたらし、それが地価の下押し圧力となる。2.2節で示した放置空き家率の上昇と同じ駆動力――すなわち二重の引力の帰結としての世帯減少が、地価下落とも強く連動していることが、データから読み取れる。

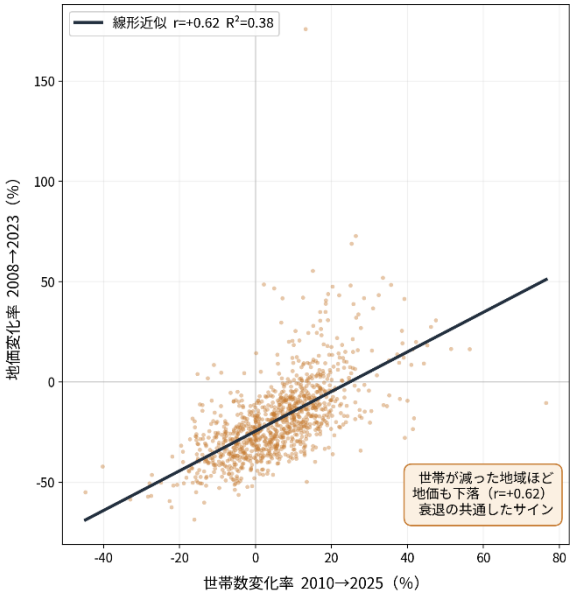


図5　世帯数変化率（2010年→2025年）と地価変化率（2008年→2023年）の相関性

この傾向は世帯の増減で二分した場合に顕著である。地価データが存在する1,038市区町村のうち、世帯が増加した703市区町村の地価変化率（全用途）の平均は−12.1%であったのに対し、世帯が減少した335市区町村では平均−32.6%と、20pt超の差が生じた。また世帯減少市区町村をさらに減少幅の大きさで四分位に分けると、最も減少幅が大きいグループ（平均世帯変化率−16.5%）の地価変化率は平均−38.3%、最も減少幅が小さいグループ（同−1.4%）でも−28.3%と、世帯減少の深刻さに比例して地価下落も大きくなるパターンが確認できる。

メカニズムとしては、需要側と供給側の双方からの説明が成立する。需要側では、世帯数の減少は住宅・土地への実効需要の縮小を意味し、売り手超過の状態が持続することで地価の下押し圧力となる。供給側では、世帯減少に伴い放置空き家が増加し、管理されない空き家が景観・防犯上の問題を生じさせることで近隣の不動産価値を低下させる（相場・鈴木 2024; 相場 2026）。ただし前者は市区町村スケールの構造的変化として現れるのに対し、後者は半径数十メートルの局所的効果として現れる点で観察スケールが異なり、この点は2.4節で詳述する。

2.4 世帯減少を共通原因とする空き家率上昇と地価下落

世帯数の減少は、放置空き家率の上昇（$r=-0.66$, $p<0.001$, $n=1,048$）と地価の下落（$r=+0.62$, $p<0.001$, $n=1,038$）の双方と強く相関する。ところが、世帯数変化率を統制すると、空き家率上昇と地価下落の偏相関は−0.10まで縮小した。つまりマクロな市区町村スケールでは、空き家率上昇と地価下落の見かけの関連の大部分は、世帯数減少という『共通原因』に由来し、空き家率上昇が直接に地価を押し下げる経路は弱い。

ただしこれは、空き家が地価に影響しないことを意味しない。近隣スケールでは、相場・鈴木（2024）が解体工事の実績データを用いて、長期空き家が半径50メートル以内の取引価格を約3%押し下げる局所的な負の外部性を実証している。さらに相場（2026）は、空き家数が少ない自治体ほどこの外部性が顕在化しやすいことを示す。すなわち、空き家による地価押し下げの外部性は『まだ衰退が著しくない地域』で局所的に強く働

き、既に衰退が進んだ高空き家率地域ではマクロには共通原因に埋もれる。ミクロ的な外部性とマクロ的な共通原因は矛盾せず、観察スケールの違いとして整合的に理解できる。

2.5 初期水準が高い地域ほど、その後の上昇も大きい

放置空き家率の 2008 年時点の水準（初期水準）と、その後 15 年間（2008→2023 年）の放置空き家率の変化の相関性を検証したところ、+0.56 の正の相関が認められた（図 6）。すなわち、もともと放置空き家率が高かった地域ほど、その後の上昇幅も大きい。

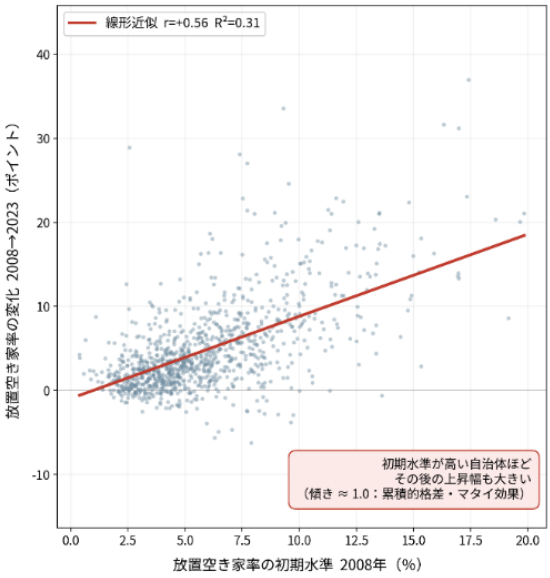


図 6　放置空き家率の初期水準と放置空き家率の変化

2008 年と 2023 年の水準同士の相関は+0.81 と非常に高く、放置空き家率は容易には反転しない持続的な量であることを示す（図 7）。

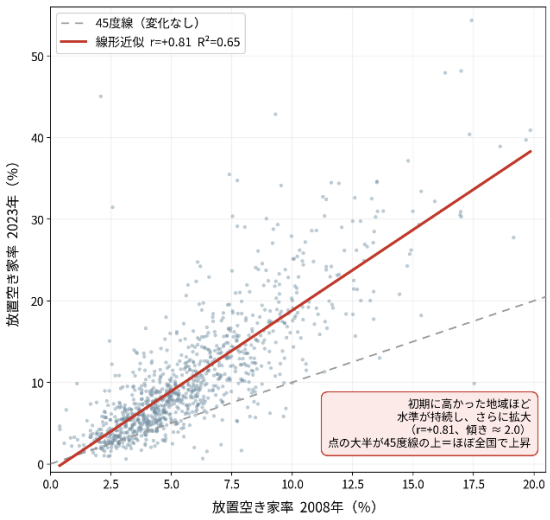


図 7　2008 年と 2023 年の放置空き家率の相関

初期水準の高さは、2008 年時点で既に人口・世帯の流出という衰退局面に入っていたことの代理指標と解釈でき、不利が時間とともに拡大する累積的格差（マタイ効果）の存在を示唆する。なお、放置空き家率が高い理由として衰退局面以外に観光地・豪雪地帯・離島等の地域特性が考えられるが、本稿が分析対象とする「放置空き家」は、賃貸・売却用および二次的住宅（別荘・セカンドハウス等）を定義上除外した区分であるため、別荘地等の影響は相当程度抑制されている。また、初期水準と世帯変化率の間には強い相関（$r=-0.63$, $p<0.001$）があり、初期水準が高い地域ほどその後の世帯減少も大きいという連鎖が確認されることから、初期水準を衰退の代理変数として用いることには一定の根拠がある。

なお、放置空き家率変化を世帯数変化率と初期水準で重回帰すると、標準化係数は世帯数変化率 $\beta=-0.52$・初期水準 $\beta=+0.24$（いずれも $p<0.001$）、決定係数 $R^2=0485$ であった（図 8）。多重共線性の確認のため算出した VIF は世帯数変化率・初期水準ともに 1.65 であり、問題のある水

準ではない。本稿が観察的研究に留まる制約は1.5節で詳述したが、二時点の変化量を用いることで時間不変の地域固有要因の影響は部分的に除去されており、共変動パターンの信頼性は高いと考えられる。また、世帯減少を統制しても初期水準の独立した効果（β=+0.24, p<0.001）が残ることは、初期水準が世帯減少に還元されない『衰退の慣性』を捉えていることを示唆する。

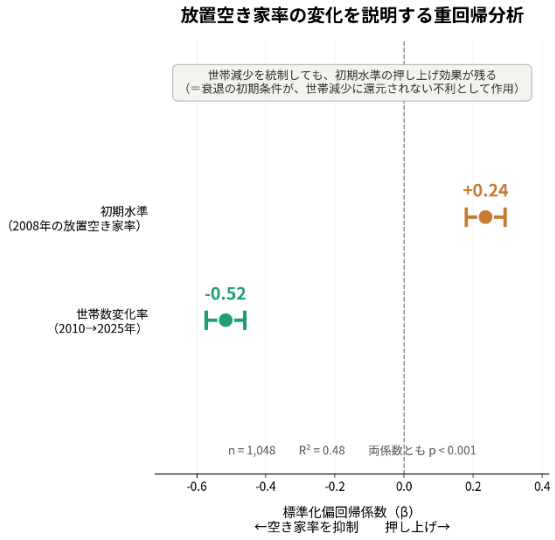


図８　放置空き家率の変化を説明する重回帰分析

2.6 まとめ―累積的格差（マタイ効果）

以上を統合すると、図９に示す累積的格差（マタイ効果）の構造が描ける。初期に衰退が始まっていた地域では、二重の引力と世帯減少が強く相関し、世帯減少は放置空き家率の上昇と地価の下落の双方と連動する共通原因として機能している可能性が高い。そして放置空き家率は持続的で反転しにくいため、初期の不利が時間とともに増幅され、地域間格差が拡大していくということが言える。

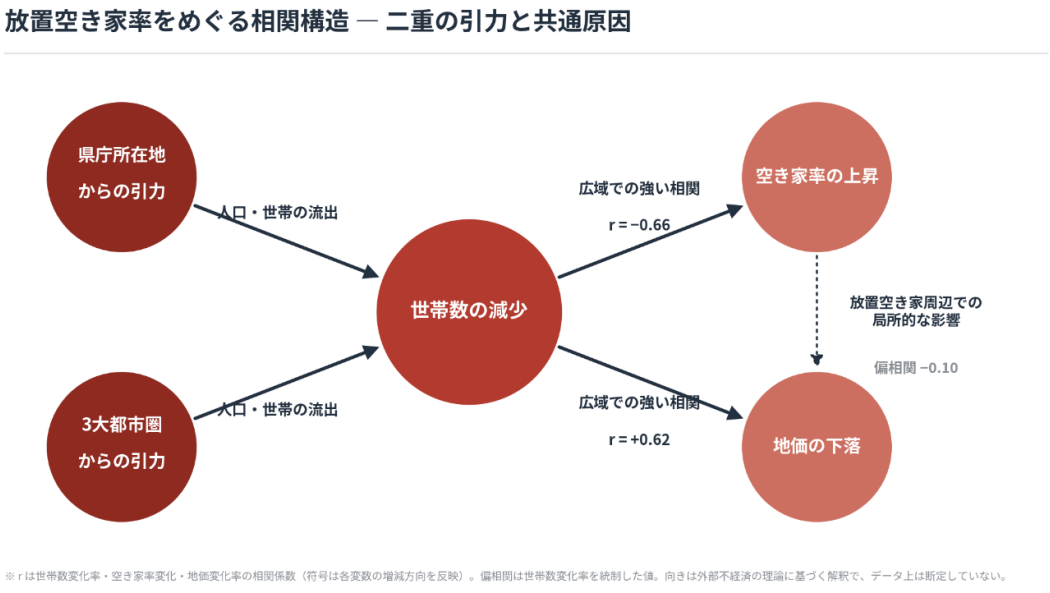


図９　放置空き家率をめぐる相関構造―二重の引力と共通原因

3. 結論

3.1 まとめ

本稿は、全国1,048市区町村の比較と筆者の現地知見から、空き家の増加が〈初期の衰退 → 二重の引力と整合した世帯減少の加速 → 放置空き家率の上昇と地価下落（共通原因）→ 累積的格差〉という連鎖で進行することを示唆するパターンを示した。空き家問題は、立地という地理的条件を抜きには理解できず、放置すれば格差が自己増幅するプロセスである。従来の全国共通の原因論は、この立地依存性を捉えきれていなかった。

3.2 研究の限界と今後の課題

本稿の分析にはいくつかの限界がある。第一に、データの空間解像度の制約である。本稿は市区町村を分析単位としており、同一市区町村内の地区間格差（例：駅近傍と山間部、旧市街と郊外ニュータウン）を捉えることができない。今後は国勢調査の小地域集計や500メートルメッシュデータを用いることで、放置空き家の空間的集積と近隣効果をより精緻に分析できると考えられる。

第二に、人口移動データの制約である。本稿で使用した住民基本台帳人口移動報告は、転入・転出の純増減（転入超過数）のみを観察しており、移動のフロー（どの市区町村からどの市区町村へ移動したか）を直接把握できない。今後は都道府県間・市区町村間の移動マトリクスデータを用いることで、「三大都市圏への第一引力」と「県内中枢都市への第二引力」それぞれが空き家率に与える影響を分離して定量化することが可能になると考えられる。

第三に、観察的研究としての限界である。本稿の相関分析は時間変化量を用いているものの、無作為割り付けを伴わない観察データである以上、未観測の交絡要因の存在を排除できない。自然実験や操作変数法を用いた識別戦略による因果推論が、今後の課題として残る。また、本稿の分析は日本の市区町村を対象としており、少子高齢化・人口減少という日本固有の文脈に強く依存している。ドイツや韓国など同様の人口動態を経験している国々との比較分析は、二重の引力モデルの普遍性と日本固有性を検証する上で有益な展望となる。

3.3 提言―地域によって空き家対策を分ける

本稿の分析が示す「二重の引力」の構造は、そのまま政策類型に対応する。第一層の中心（三大都市圏）と第二層の中心（県庁所在地）の引力圏内にある市区町村は、世帯数が増加または維持される地域であり、空き家の活用・流通を促進する施策が機能しやすい。一方、双方の引力圏外に位置する市区町村は、構造的に世帯が減少し続けるため、活用よりも除却・集約を主軸とするダウンサイジング支援が現実的である。この「引力圏の内外」という地域類型と、建物の状態（良否）を組み合わせた二軸（図10）が、具体的な施策を選択する際の実務的な枠組みを提供する。

政策的含意として最も重要なのは、空き家対策を全国一律ではなく地域によって分けることである。空き家の利活用の方向性は、図10のように『人口（世帯）が増えているか減っているか』と『建物の状態が良いか悪いか』の二軸で整理できる。人口が増えている地域では、建物の状態が良ければ空き家の活用・売却が、状態が悪くても土地としての活用・売却が成立しやすい。人口が増

えている地域に位置しており建物の状態が良い右上象限においては、所有者が、建物の状態の良いうちに活用や流通を意思決定につなげられる制度を整えることが有効と考える。（家じまいの情報啓発、空き家税）

また、人口が増えている地域に位置しており建物の状態が悪い右下象限においては、所有者が建物を早めに除却し、土地として流通する意思決定につなげられる制度を整えることが有効と考える。（家じまいの情報啓発、解体補助金、管理不全空家等～特定空家等の積極的な勧告。）

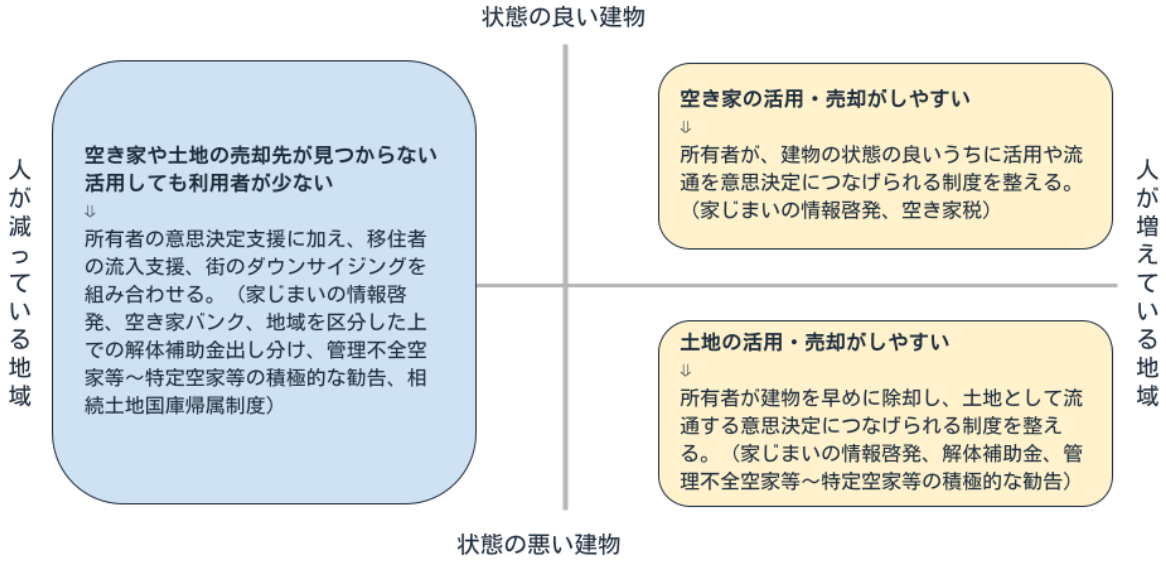


図 10　空き家対策の方向性（人口動態×建物状態の二軸）

これに対し、人口が減っている地域（二重の引力の外側）では、建物の状態の良し悪しにかかわらず売却先や利用者が乏しく、『活用』を一律に促しても効果は限定的である。こうした地域では、一律的な活用ではなく除却と集約を主軸に据え、住民生活を支えながらのダウンサイジングを財政面から支援することが現実的である。家じまいの情報啓発に加え、空き家バンク、地域を区分した上での解体補助金の出し分け、管理不全空家等～特定空家等の積極的な勧告、相続土地国庫帰属制度など、多面的な施策に寄った除却と集約を両立させていく必要がある。

このように、二重の引力構造に基づく地域類型の視点こそが、限られた行政資源を実効的に配分する鍵となる。

補注

(1) 放置空き家率＝放置空き家数÷住宅総数。年次間の調査区分の差異は本文 1.3 を参照。相関係数 r は世帯数変化率・空き家率変化・地価変化率の相関であり、符号は各変数の増減方向を反映する。偏相関は世帯数変化率を統制した値である。図 9 の矢印の向きは外部不経済の理論に基づく解釈であり、データ上は因果を断定していない。

(2) 本稿の基礎集計の一部は、全国空き家対策コンソーシアム「全国放置空き家率増減 MAP」（2026 年）の分析に基づく。

参考文献

- 相場郁人・鈴木雅智（2024）「空き家の外部不経済：空き家解体工事実績データを用いた検証」東京大学不動産イノベーション研究センター（CREI）ワーキングペーパー No. 21.
- 相場郁人（2026）「管理不足空き家による外部不経済の推計」都市計画論文集 61 巻 1 号, pp. 80-86, DOI: 10. 11361/journalcpij. 61. 80.
- 総務省統計局（2010）『平成 20 年住宅・土地統計調査』.
- 総務省統計局（2024）『令和 5 年住宅・土地統計調査』.
- 国土交通省（2026）『住生活基本計画（全国計画）』（2026 年 3 月 27 日閣議決定）.
- 全国空き家対策コンソーシアム（2026）「全国放置空き家率増減 MAP」.
- 平山洋介（2014）「持ち家社会と住宅政策」『社会政策』第 6 巻第 1 号, pp. 11-23.
- 内閣府（2024）「令和 6 年度年次経済財政報告 第 3 章第 2 節 住宅ストックの展望と課題」, https://www5.cao.go.jp/j-j/wp/wp-je24/h03-02.html
- Dewancker, B. (2025). Vacant houses and age structure: a correlation analysis study in Japan. City and Built Environment. DOI: 10.1007/s44213-025-00045-8.
- Sadayuki, T., Kanayama, Y., & Arimura, T. H. (2020). The externality of vacant houses: The case of Toshima Municipality, Tokyo, Japan. Review of Regional Studies., 50(2), pp.260–281. DOI: 10.52324/001c.13522.
- Stefanie Döringer, Yuta Uchiyama ,Marianne Penker &Ryo Kohsaka. (2018). A meta-analysis of shrinking cities in Europe and Japan. Towards an integrative research agenda, DOI: 10.1080/09654313.2019.1604635.