

固定資産税の現状と課題

鈴木 善 充

抄録

本稿では固定資産税のこれまでの推移を確認するとともに、現状と課題について検討した。本稿において明らかになったことは以下のとおりである。

第1に、税金と課税ベースの推移を見ると、バブル崩壊以降、2000年あたりまでは両者は連動していなかったが、2015年あたりから税金と課税ベースである地価は連動していることがわかった。

第2に、世代別の負担額は負担額が最も若い世代である29歳以下の除くと、各年階層の負担額にあまり変化がないことがわかった。したがって世帯収入と比較すると、高齢者の固定資産税の負担が重くなっていることがわかった。マクロレベルにおいても高齢者層に固定資産税の負担が集中していることがわかった。この背景には持ち家比率が年齢階級が上昇するにつれて高まっていることが指摘できる。

第3に、都道府県別の高齢化率と空き家率は同じような動きになっていることがわかり、相関係数を計測すると、やや正の相関があることがわかった。現在進行している急速な高齢化は空き家の急増につながることを指摘できる。

本稿で明らかになったように、高齢者に固定資産税の負担が偏っている現状がある。長寿化が進んでいる現状で高齢者が居住に用いている資産にその所有者に対する適切な課税水準が求められる。

キーワード

固定資産税、高齢化、空き家問題

On the Fixed property tax: Trend and Issue

Suzuki, Yoshimitsu

Abstract

In this article, we will review the historical trend of property taxes and examine the current and issues. The following are the key findings revealed in this article:

The first, when we examine the trends in tax revenue and the tax base, it becomes evident that following the burst of the bubble, up until around the year 2000, these two factors were not correlated. However, it has been observed that since around 2015, tax revenue and the tax base, which is land value, have been closely linked.

The second, it was found that the burden amount for each age group remains relatively stable

when excluding those aged 29 and under, who represent the youngest generation. Consequently, when compared to household income, it became evident that the burden of property taxes is heavier for the elderly. At a macro level, it was also observed that the burden of property taxes is concentrated among the elderly population. This can be attributed to the fact that homeownership rates increase as age groups advance.

The third, it was observed that the aging rate and the vacancy rate by prefecture exhibit similar trends, and when measuring the correlation coefficient, a slightly positive correlation was found. The ongoing rapid aging process can be pointed out as a factor contributing to the sharp increase in vacant properties.

As revealed in this article, there is a current situation where the burden of property taxes is disproportionately placed on the elderly. Given the ongoing trend of increased longevity, it is essential to establish an appropriate level of taxation for the assets that the elderly population is using for their residence.

Key words

property taxes, aging population, vacant property issue

目 次

1. はじめに
2. 沿革と制度
3. 現状と分析
4. さいごに

1. はじめに

高齢化経済によって経済のストック化が進んでいる。ストックへの課税の1つとして固定資産税がある。固定資産税は市町村における基幹税として位置づけられる。ストックの保有が高齢者層に偏っている現状は今後の固定資産税の負担状況と税収に影響を及ぼすことが考えられる。

そこで本稿では、まず固定資産税制度の推移と税収と課税ベースの動きを確認する。つぎに世代別の負担を比較することで高齢者の負担の状況を分析する。その上で高齢者が保有する住宅資産の増加が今後税収に影響する可能性がある空き家問題を取り上げる。さいごに固定資産税の課題について述べる。

2. 沿革と制度

土地と家屋に課税する制度として、戦前には地租と家屋税が存在していた。地租（国税）は土地に対する課税であり、家屋税（一部の府県）は家屋に課税する制度であり、ともに課税標準は賃貸価格であった。地租は府県のみが国税部分に対する付加税として課税していた。これが1888年の市町村制の開始にともなって市町村の付加税も加えられることになった。家屋税は一部の府県のみが課税するものであったが、1890年の府県制の開始にともなってすべての府県で課税できることになった。

これらが戦後の1949年の「シャウプ勧告」に基づいて1950年に固定資産税という地方税として変化することになった。「シャウプ勧告」では地方自治の強化と民主主義の推進を掲げて、地方税法の制定につながった。地方税の強化の1つとして固定資産税が新設されることになった⁽¹⁾。

固定資産税は毎年の1月1日時点における市町村において所在する固定資産の所有者にその資産価格に従って課税される⁽²⁾。固定資産は土地、家屋、償却資産に分けられる。土地と家屋の価格は3年に1回の基準年度に評価替えが実施される。固定資産税はこれらの固定資産の評価額をもとに算定した課税標準額に税率（標準税率1.4%）を乗じた額となる。

特定の固定資産に対しては、課税の特例措置がなされる。例として住宅用地の課税標準の特例措置をあげる。住宅用地の特例措置は小規模住宅用地と一般住宅用地に分けられている。小規模住宅用地は住宅1戸あたり200㎡以下の住宅用地をいう⁽³⁾。小規模住宅用地は課税標準額が価格の6分の1となる。一般住宅用地は小規模住宅用地以外の住宅用地を指し、住宅1戸あたり200㎡を超える部分となる。一般住宅用地は課税標準額が価格の3分の1となる⁽⁴⁾。

固定資産税は公共サービスからの便益に応じて負担するという応益原則に基づいた税である。地域における公共サービスによってその利便性が増していることが固定資産の価格を高めているだろうというものである。また固定資産は地域間で移動することがないので普遍性に優れている。資産価格はある程度において景気の影響を受けるが、個人あるいは法人の所得ほどには景気の影響に左右されないことから安定性にも優れている。これらの特徴から市町村の財源として固定資産税は基幹税となっている。

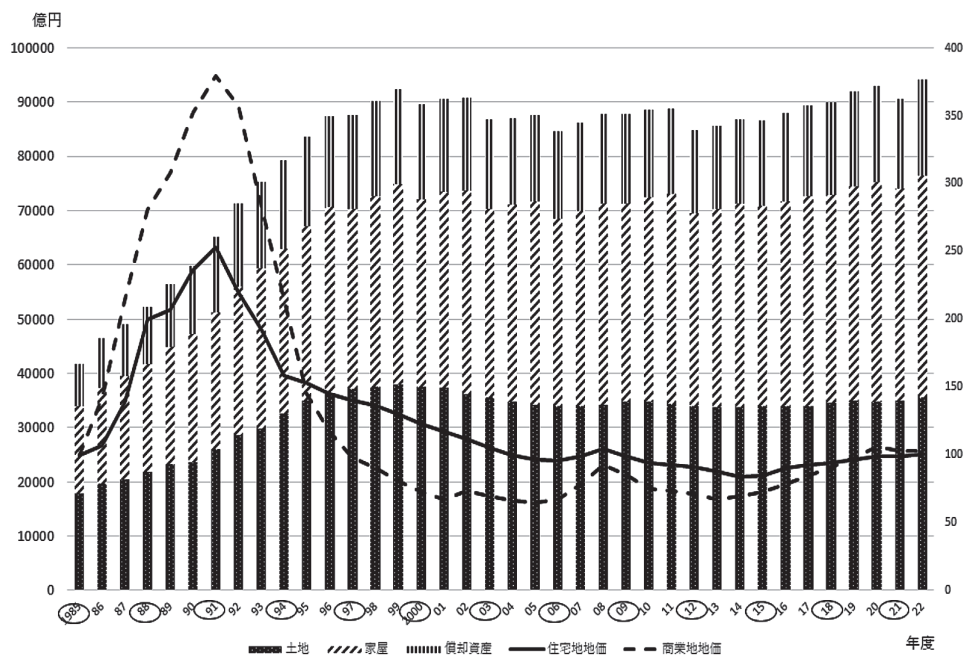
このような状況を踏まえて与党税制調査会は「土地に係る固定資産税については、商業地等の据置特例の対象土地における税負担の不均衡や、現行の一般市街化区域農地の負担調整措置により生じている不均衡等の課題があるものの、平成9年度から負担水準の均衡

化を進めてきた結果、負担水準の均衡化は相当程度進展してきている状況にある。一方、地価の状況は、アベノミクスにより、東京都心部は上昇し、地方圏も下げ止まりつつあるものの、力強さに欠ける状況にある。」とされている⁽⁵⁾。

最新の政府税制調査会の答申では、固定資産税の課題として、「固定資産税が市町村の基幹税であることを踏まえれば、国の政策を推進するための税負担軽減措置等は、真に必要な場合に限る必要があります。(中略)その政策目的、効果等を十分に見極めた上で、不断の見直しを行わなければなりません。(中略)固定資産の評価については、今後とも固定資産評価基準の整理合理化やデジタル技術の活用等により評価事務の効率化を図りつつ、適正な評価を行うことが重要です。」とし、固定資産評価に課題を指摘している⁽⁶⁾。

3. 現状と分析

この節では、固定資産税の現状と固定資産税を含めた租税負担の現状について分析をおこなうことにする。図1は1985年(昭和60年)から2022年(令和4年)までの固定資産税収を土地、家屋、償却資産別に分けたものと住宅地地価、商業地地価の推移を表したもの



出所：財務省『財政金融統計月報(租税特集)』各年版および、国土交通省『地価公示(令和4年(2022年))』より作成。

図1 固定資産税と課税ベースの推移

である。地価については国土交通省による地価公示に基づき、1985年時点を100として基準化した数値によって推移を表している。なお、図における丸印がついた年は評価替えが実施されたことを表している。

税収の動きを1985年から2000年までと2001年以降に分けてみることにする。税収は1999年が1兆7,643億円でピークとなっており、2000年に1兆7,396億円に減少している。1986年から1991年がバブル景気であり、1992年がバブル崩壊となるが、固定資産税収は上昇し続けたことがわかる。この期間において1994年から土地の評価額を地価公示価格あるいは不動産鑑定士による評価額の7割程度を目途とすることになっている。また1997年から土地の評価額に対して前年の課税標準を示す指標として負担水準が導入されている。負担水準は前年度の課税標準額を当年度の価格で割った値に100を乗じて百分率にした値となる。

税収を土地、家屋、償却資産に分けてシェアを見ると、1985年から2003年までは土地が家屋を上回っていたが、2004年以降では家屋が土地を上回っているようになっている。

住宅地地価と商業地地価の推移について見てみる。住宅地地価と商業地地価はバブル経済崩壊の前年である1991年にピークとなっている。1985年価格を100として基準化すると、住宅地地価は1991年に253、商業地地価は380となっている。住宅地地価は1992年から1994年までに急激に下がり1994年には基準値で159にまで落ちている。1994年からも下がり続けて2006年に最も低くなり、基準値として95となっている。そこから徐々に持ち直し、2022年時点では基準値として100となり、約40年前である基準年である1985年時点と同レベルになっている。

商業地地価は1992年から2001年まで急激に下がり続けている。2001年において基準値として最低となり、67にまで達している。そこから2008年に基準値として93にまで持ち直すが、リーマンショック（2008年の金融危機）の影響もあり、2009年から2013年まで低下傾向となっている。そこから徐々に価格を持ち直し、2022年では基準値として103にまで回復し、1985年時点とほぼ同レベルになっている。

税収と課税ベースの推移を見ると、バブル崩壊以降、2000年あたりまでは両者は連動していなかったが、2015年あたりから税収と課税ベースである地価は連動していることがわかる。

次に世代別の租税と保険料負担について確認することで高齢世代の負担を見ることにする。

表1は年齢階級別の税（所得税、住民税、固定資産税・都市計画税）と社会保険料の負

表1 税と保険料の負担状況（年齢階級別）

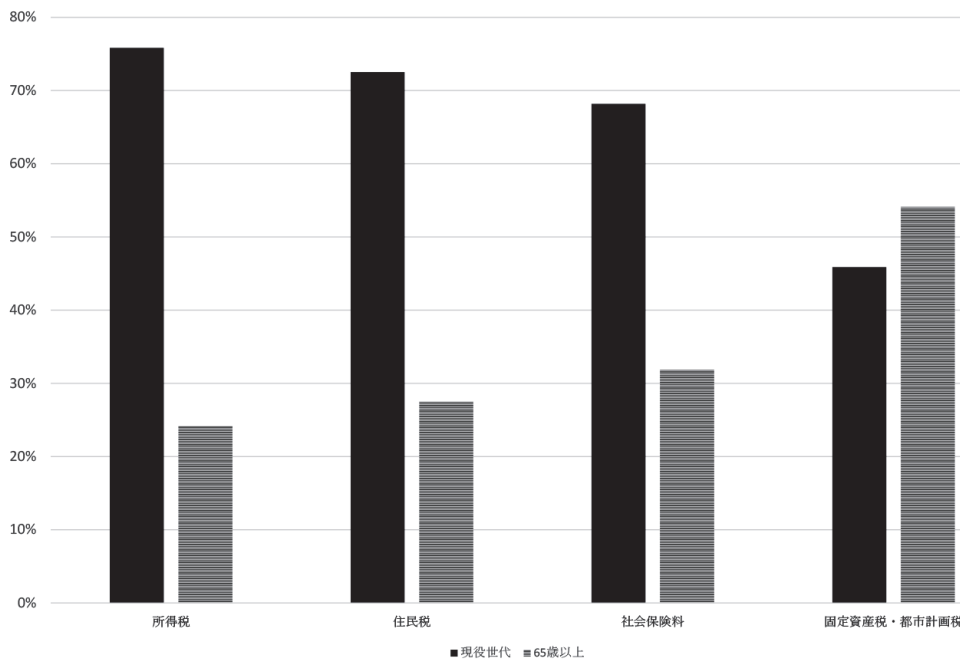
	所得税		住民税		社会保険料		固定資産税・都市計画税		租税負担額
	負担額	世帯数	負担額	世帯数	負担額	世帯数	負担額	世帯数	
29歳以下	19.9	115	20.6	114	57.8	128	7.2	25	47.7
30-39歳	33.5	315	28.1	314	80.6	332	11.5	159	73.1
40-49歳	41.5	577	32.4	583	97.9	614	12.1	436	86.0
50-59歳	49.0	754	37.6	753	104.7	801	14.7	633	101.3
60-69歳	37.4	799	23.7	843	62.8	966	11.9	845	73.0
70-79歳	21.3	755	15.1	881	39.0	1212	12.8	1081	49.2
80歳以上	12.9	369	13.5	435	34.0	686	11.5	609	37.9
(再掲) 65歳以上	19.5	1543	15.2	1765	40.3	2444	11.8	2178	46.5
(再掲) 75歳以上	15.6	652	13.3	770	33.9	1186	12.1	1062	41.0

出所：総務省『令和3年 国民生活基礎調査』より作成⁷⁾。(単位：万円)

負担額をまとめたものである。税については負担額が29歳以下が47.7万円から50～59歳以下が101.3万円まで増加していき、60～69歳以下が73.0万円、70～79歳以下が49.2万円と減少していく。同様の負担の動きは社会保険料にもあてはまる。社会保険料は29歳以下が57.8万円から50～59歳以下が104.7万円まで増加していき、60～69歳以下では62.8万円、70～79歳以下では34.0万円と減少していく。59歳以下の現役世代において税負担よりも社会保険料負担の方が多くなることわかる。

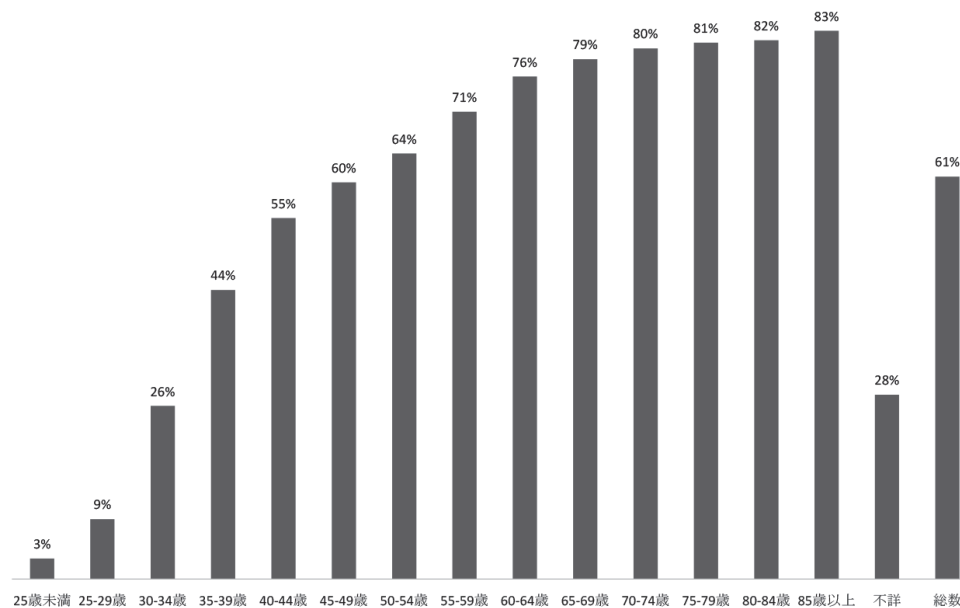
固定資産税と都市計画税の負担のみを取り上げてみると、負担額は最も若い世代である29歳以下が7.2万円であることを除くと、各年階層の負担額にあまり変化がない。30～39歳以下と80歳以上が11.5万円が最低負担額であり、50～59歳以下が14.7万円が最高負担額となっている。したがって世帯収入と比較すると、高齢者の固定資産税・都市計画税の負担が重くなっていることがわかる。固定資産税・都市計画税を負担している世帯数が29歳以下の世帯から70～79歳以下にいたるまで増加している。

図2は表1を用いて世代別の税と社会保険料の負担シェアを表したものである。図2によると、所得税、住民税および社会保険料の負担シェアは現役世代に偏っていることがわかる。それぞれの負担シェアは所得税は現役が76%、65歳以上が24%であり、住民税は現役が72%、65歳以上が28%であり、社会保険料は現役が68%、65歳以上が32%である。一方で固定資産税・都市計画税の負担シェアは現役が46%であり、65歳以上が54%となっている。マクロレベルにおいても高齢者層に固定資産税・都市計画税の負担が集中していることがわかる。この背景には持ち家比率が年齢階級が上昇するにつれて高まっていることがある。図3は年齢階級別の持ち家比率を表したものである。データは直近のものであり、総務省『住宅・土地統計調査（平成30年版）』となっている⁸⁾。図3によると、持ち家



出所：総務省『令和3年 国民生活基礎調査』より作成⁽⁷⁾。(単位：万円)

図2 税と保険料の世代別シェア



総務省『住宅・土地統計調査(平成30年版)』より作成⁽⁹⁾。

図3 年齢階級別の持ち家比率

比率は最も若い世代である25歳未満が3%と最も低くなり、そこから年齢階級が上昇するにつれて持ち家比率は右肩上がりになり、最も老いた世代である85歳以上の持ち家比率が最も高く83%となっている。

経済の高齢化は経済のストック化につながる。表2は鈴木（2022）における年齢階層別の保有資産額を推計した結果をまとめたものを再掲したものである¹⁰⁰。鈴木（2022）の推計結果は2019年における内閣府『国民経済計算』と総務省『全国家計構造調査』によるものである。表2によると、固定資産税の課税ベースとなる宅地資産と住宅資産の保有状況は、宅地資産については60～64歳は196万円であるが、65～69歳においては920万円と急増し、その後は宅地資産は増加し、85～90歳においては1,467万円となっている。住宅資産も同様の動きが見られ、60～64歳においては99万円であるが、65～69歳においては412万円と急増し、75～79歳においては417万円と最高値となし、その後は減少し、85～90歳においては315万円となっている。65～69歳における保有資産の急増について鈴木（2022）は退職金と相続の発生を指摘している。

固定資産税の課税ベースとなる宅地資産と住宅資産は高齢者層に集中していることが確認することができる。また固定資産税の税負担も高齢者層に集中していることは前述したとおりである。

固定資産税は市町村における基幹税である。2021年度の市町村税収決算額において固

表2 資産保有の状況

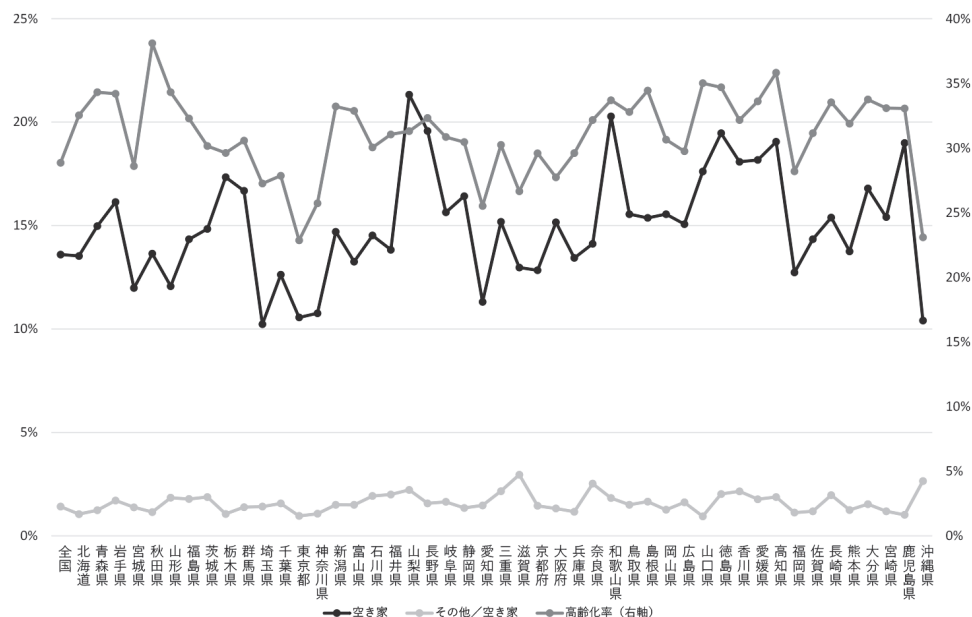
年齢階層	1人あたり保有資産額 (万円)	金融資産 (万円)	宅地 (万円)	住宅 (万円)	死亡者数 (千人)	相続発生金額 (兆円)
20～30歳未満	415	182	89	144	4.1	0.02
30～34歳	875	201	233	441	3.0	0.03
35～39歳	1,009	91	400	519	4.5	0.05
40～44歳	1,370	318	519	534	7.8	0.11
45～49歳	1,602	702	504	396	14.0	0.22
50～54歳	1,448	786	388	274	19.5	0.28
55～59歳	1,070	648	275	147	27.4	0.29
60～64歳	872	577	196	99	42.1	0.37
65～69歳	3,969	2,637	920	412	79.5	3.15
70～74歳	3,942	2,563	1,004	375	118.0	4.65
75～79歳	3,917	2,476	1,024	417	163.8	6.41
80～84歳	4,195	2,612	1,233	350	222.3	9.33
85～90歳	4,461	2,678	1,467	315	279.0	12.45
平均	2,242	1,267	635	340		
中央値	1,448	702	504	375		
合計					985.0	37.4

出所：鈴木（2022）表1を再掲。

定資産税は9兆2,345億円であり、税収シェアは41%となっている。これは個人市町村民税（8兆3,315億円）を上回る最大の税目となっている。固定資産税の負担が持ち家比率が高い高齢者に偏っていることが税収に影響する要因の1つとして空き家問題があげられる。

田村（2022）は高齢者の持ち家比率が高く、持ち家に居住している高齢者が死亡した場合、相続人は既に住宅所有者であるとその住宅は空き家になりやすいことを指摘している。そこから高齢化が空き家を招くことによる市町村の歳出と歳入への影響を分析するために、空き家率と固定資産税の税率との関係について分析をおこなっている¹¹⁾。

田村（2022）は全国の市町村においてほとんどの自治体が固定資産税の税率は標準税率である1.4%を採用しているが、一部の市町村において標準税率よりも高い税率を採用しており、空き家の平均比率が高い県においてそれがみられるとしている。また推計結果から「高齢化率が1%高まると、空き家率が0.97%程度高まる傾向があることが認められる。」としている¹²⁾。また田村（2022）は空き家が外部不経済を発生させ、自治体はそれに対応しなければならないことから空き家の発生予防が自治体の財政負担の軽減につながる効果を指摘している。



出所：総務省『住宅・土地統計調査（平成30年版）』および総務省『人口推計（令和2年）』より作成¹³⁾。

図4 都道府県別の空き家戸数割合と空き家に占める其他住宅の割合及び高齢化率

図4は都道府県別の空き家戸数割合と空き家に占めるその他住宅の割合および高齢化率を表したものである。総務省『住宅・土地統計調査』では空き家を別荘、その他、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅に分けて掲載されている。この中でその他の住宅は、「転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）」とされている¹³⁾。したがってデータにおけるその他の住宅は空き家の中でも他人に貸すあるいは売却することが難しい物件と考えられ、今後の社会問題化が懸念される。

図4では都道府県別の高齢化率も表している。都道府県別の高齢化率と空き家率は同じような動きに見える。高齢化率と空き家率の相関係数を計測すると、0.598という結果が得られた。計測結果からは、やや正の相関があるものと解釈ができる。現在進行している急速な高齢化は空き家の急増につながることになる。

吉田（2013）はその他の住宅に対して「高齢化した戸建て所有者が介護や医療サービスを受けるために転出し、売却にも賃貸にも出すことができないような場合において、戸建て住宅を中心とする多くの空き家が「その他の住宅」として算定されているのではないかと考えられる。」と指摘している¹⁴⁾。吉田（2013）の指摘に従うと、その他の住宅が空き家に占める割合が高い地域は今後所有者が不明になるあるいは、相続がなされない可能性が発生し、固定資産税収への影響が懸念される。

自治総合センター（2023）は今後都市部における空き家が増加していくことを「都市のスポンジ化」という現象として注目されるとし、「都市のスポンジ化は、そこに居住する利便性や魅力の低下、コミュニティの弱体化につながり、人口の郊外流出等によって、さらなる低密度化を招く悪循環を生み出すことになることが考えられる。また、その結果として地価の下落につながることも懸念され、固定資産税収にも影響する恐れが考えられる。」としている¹⁵⁾。

これらの空き家の増加の懸念に対して政府は法律の改正によって対応することになった。2021年に法律が改正され、所有者が不明となっている土地の増加に対して2024年4月から土地と建物の相続登記が義務化されることになった。相続登記の義務化とは、相続人が土地と建物の相続によってそれらを取得したことを知った日から3年以内に法務局に相続登記を申請しなければならないというものである¹⁶⁾。

4. さいごに

本節では本稿で明らかになったことをまとめて、今後の課題について述べることにしよ

う。固定資産税は戦前に存在していた地租と家屋税を本に、「シャープ勧告」に基づく地方税の強化の1つとして1950年に新設された。

本稿では固定資産税収と課税ベースである地価の動きを1985年から2023年までのデータによって確認した。税収は1999年にピークを迎えている。この期間中に土地投機によるバブル景気とその崩壊が発生しているが、固定資産税収は上昇し続けたことがわかった。税収を土地、家屋、償却資産に分けてシェアを見ると、1985年から2003年までは土地が家屋を上回っていたが、2004年以降では家屋が土地を上回っているようになっていることがわかった。一方、課税ベースである住宅地地価と商業地地価の動きとしては以下のことがわかった。住宅地地価と商業地地価はいずれも1991年にピークを迎えている。バブル経済の崩壊によって両者は急激に下がり続けていたが、2006年以降に徐々に持ち直し、2022年時点では基準年である1985年時点と同レベルになっていることがわかった。

税収と課税ベースの推移を見ると、バブル崩壊以降、2000年あたりまでは両者は連動していなかったが、2015年あたりから税収と課税ベースである地価は連動していることがわかった。

世代別の固定資産税・都市計画税の負担を分析すると、以下のことがわかった。負担額は最も若い世代である29歳以下の除くと、各年階層の負担額にあまり変化がないことがわかった。したがって世帯収入と比較すると、高齢者の固定資産税・都市計画税の負担が重くなっていることがわかった。

世代別の負担シェアを見ることでマクロレベルでの固定資産税負担を見ると、マクロレベルにおいても高齢者層に固定資産税・都市計画税の負担が集中していることがわかった。この背景には持ち家比率が年齢階級が上昇するにつれて高まっていることがある。

世代別の資産保有の状況を『国民経済計算』と『全国家計構造調査』を用いたデータ加工によって確認すると、固定資産税の課税ベースとなる宅地資産と住宅資産は高齢者層に集中していることがわかった。

本稿では、固定資産税の負担が持ち家比率が高い高齢者に偏っている現状が今後の固定資産税収に影響を及ぼす問題として空き家問題を指摘した。

都道府県別の空き家戸数割合と空き家に占めるその他住宅の割合および高齢化率を見ると、都道府県別の高齢化率と空き家率は同じような動きになっていることがわかり、高齢化率と空き家率の相関係数を計測すると、0.598というやや正の相関があることがわかった。現在進行している急速な高齢化は空き家の急増につながるものが指摘できる。

このような現状において2021年の法律改正、2024年4月施行の土地と建物の相続登記の

義務化は空き家の増加対策としては評価できる。

本稿の分析から固定資産税のあり方として以下が指摘できる。まず、固定資産税は税を支払うために資産を売却することは想定されていないということだ。本稿で明らかになったように、高齢者に固定資産税の負担が偏っている現状がある。長寿化が進んでいる現状で高齢者が居住に用いている資産にその所有者に対する適切な課税水準が求められる。

(注)

- (1) 固定資産税の沿革については前田(2009)及び坂野(1997)を参照。
- (2) 東京都特別区については東京都となる。
- (3) 200㎡を超える住宅用地の場合は200㎡までの部分に特例措置が適用される。
- (4) 1階が店舗であり2階と3階部分が居住用になっている住宅は併用住宅とされる。併用住宅における住宅用地は、その敷地に住宅用地の部分である割合を乗じて得た面積となる。敷地には制限があり、家屋の延べ床面積の10倍までとなっている。
- (5) 自由民主党・公明党(2014) p.9より引用。
- (6) 政府税制調査会(2023) p.143より引用。
- (7) 具体的には「課税等の状況」、第121表「世帯数—1世帯当たり平均金額、拠出金等の種類・世帯主の年齢(10歳階級)別」より作成。
- (8) 総務省『住宅・土地統計調査』は5年に1度の調査となっている。
- (9) 具体的なデータは、「第40表 世帯の種類(3区分)、家族類型(25区分)、家計を主に支える者の年齢(14区分)、住宅の所有の関係(6区分)別普通世帯数(高齢夫婦世帯数、65歳以上の世帯員のいる世帯数—特掲)—全国、都道府県、21大都市」である。
- (10) 具体的な推計方法については鈴木(2022)を参照。
- (11) 田村(2022)は歳出に対する影響としては、租税輸出、外部不経済への対応及び高齢化が招く行政サービス需要の増加をあげている。歳入に対する影響としては、高齢化による空き家の増加が市町村財政における基幹税である固定資産税率の上昇をあげている。
- (12) 田村(2022) p.103、4行目から引用。
- (13) 国土交通省資料「空き家の現状と論点」より引用。
- (14) 吉田(2013) p.4より引用。
- (15) 自治総合センター(2023) p.6から引用。
- (16) 2024年4月以前に取得した土地・建物についても相続登記がなされていない場合は対象となる。(3年間の猶予がある。)相続人(兄弟姉妹など)で遺産分割の割合が当面に決まらない場合は、相続人申告登記の申請をすれば、義務を果たしたものとみなされる。相続人申告登記の申請は申請者のみの戸籍謄本を提出するだけでよい。すべての相続人から書類を提出する必要はない。
- (17) 具体的なデータは、「第35-1表 空き家の種類(5区分)、腐朽・破損の有無(2区分)、建て方(4区分)、構造(5区分)別空き家数—全国、都道府県、21大都市」である。

参考文献

- ・坂野恵三(1997)「固定資産税の負担の現状とその性格について」『千葉大学社会科学文化研究』創刊号, pp.13-27.
- ・自治総合センター(2023)『地方分権時代にふさわしい地方税制のあり方に関する調査研究会報告書』
- ・自由民主党・公明党(2014)『平成27年度税制改正大綱(平成26年12月30日)』
- ・鈴木善充(2022)「相続・贈与税改革について一年間相続額の推計と改革の方向性—」『生駒経済論叢』

第20巻第1号, pp.33-46.

- 政府税制調査会 (2023)『わが国税制の現状と課題—令和時代の構造変化と税制のあり方—』
- 田村なつみ (2022)「高齢化の進展に伴う空き家の増加と固定資産税—地方自治体による税率設定状況に注目して—」『レファレンス』第854号, pp.89-107.
- 前田高志 (2009)『地方財政 制度と基礎理論』八千代出版
- 吉田友彦 (2013)「空き家問題・空き家対策の現状と課題」『都市住宅学』80号, pp.4-7.