

I. 調査の方針

本調査では、インターネットによるアンケート調査¹のみで、東京都特別区における固定資産税および都市計画税（以下、両税を総称する場合は「固定資産税等」という。）の負担率を把握するとともに、政府統計（全国消費実態調査および住宅・土地統計調査。以下、それぞれ「全消」、「住調」という。）の個票データを再編加工・集計し、アンケート調査結果と対比することが求められていた。

1. アンケートの設計・実施

本調査では、アンケート結果からの固定資産税等の負担率を公的統計と比較することを前提としていたことから、アンケートの配布は、全消または住調における「世帯主年齢階級別・世帯年収別の分布」と等しくなるように配布することとした。

ところが、平成 21 年全消は、東京都特別区については一市扱いであり（＝区部、地域別に分割されていない）、東京都特別区での世帯主年齢階級別・世帯年収別の世帯数分布は示されていない。

他方、平成 25 年住調は、固定資産税等の額は調査対象項目となっていないが、東京都特別区の世帯主年齢階級別・世帯年収別の分布（推定値）が公表されている。

そこで、アンケート調査では、住調の世帯主年齢階級別・世帯年収別の分布をベースに、固定資産（土地・家屋）を保有している割合が高い 35 歳以上の年齢階級を対象とし、楽天リサーチのモニターを用いたインターネット調査により実施することとした。総回収数 3,000 票のうち、半数の 1,500 票を 65 歳以上階級に割り付け、残りの 1,500 票は、35～44 歳階級、45～54 歳階級、55～64 歳階級の各年齢階級に 500 票ずつ割り付けた。なお、各年齢階級の割付に際しては、住調における各年齢階級での世帯年収の分布と等しくなるように割り付けることとした。

図表 I-1 平成 25 年住調による東京都特別区（普通世帯）の年齢階級別・世帯年収別世帯分布数

年齢階級	普通世帯数	世帯年収区分(単位:万円)										世帯数(推計値)
		100未満	100～200	200～300	300～400	400～500	500～700	700～1000	1000～1500	1500～2000	2000以上	不詳
総数	4,613,600	197,200	481,200	658,100	599,500	506,500	664,600	521,900	303,900	77,700	57,700	545,300
25歳未満	160,900	43,100	51,900	45,900	14,500	3,000	1,400	400	0	0	0	500
25～34歳	548,700	10,500	28,300	88,200	128,400	107,700	112,700	53,300	16,400	1,600	800	900
35～44	736,100	11,400	27,700	66,100	99,400	110,600	187,300	138,300	72,700	14,500	6,900	1,200
45～54	712,300	16,000	31,600	59,700	74,600	82,400	137,600	154,900	110,600	27,000	16,900	900
55～64	649,600	26,100	68,000	88,400	86,500	74,600	99,200	98,800	66,000	22,200	19,000	800
65歳以上	1,240,900	85,200	267,200	303,900	193,100	125,900	124,600	75,000	37,300	12,100	13,800	2,700

¹ アンケート調査票の設問項目については、本報告書巻末「資料 3」を参照のこと。

I章_調査の方針

なお、ネットアンケートのモニター数は、65歳以上の層（特に低年収層）が少ないため、3,000以上の総回収数を確保する上で割付数が不足する年齢・年収階級については、他の年齢・年収階級で補うこととした。

最終的には、次の表のと通りの3,200票を回収した。（表中の網掛け部分は、当初割付数よりも少ない年齢・年収階級である。）

図表 I-2 本アンケート調査での世帯主年齢階級別・世帯年収別回収数

区分	当初割付	補正後割付数
35-44歳・世帯年収100万円未満	8	13
35-44歳・世帯年収100万円以上200万円未満	19	31
35-44歳・世帯年収200万円以上300万円未満	45	67
35-44歳・世帯年収300万円以上400万円未満	68	92
35-44歳・世帯年収400万円以上500万円未満	75	92
35-44歳・世帯年収500万円以上700万円未満	127	182
35-44歳・世帯年収700万円以上1,000万円未満	94	128
35-44歳・世帯年収1,000万円以上	64	93
45-54歳・世帯年収100万円未満	11	18
45-54歳・世帯年収100万円以上200万円未満	22	35
45-54歳・世帯年収200万円以上300万円未満	42	66
45-54歳・世帯年収300万円以上400万円未満	52	83
45-54歳・世帯年収400万円以上500万円未満	58	92
45-54歳・世帯年収500万円以上700万円未満	97	153
45-54歳・世帯年収700万円以上1,000万円未満	109	172
45-54歳・世帯年収1,000万円以上	109	151
55-64歳・世帯年収100万円未満	20	31
55-64歳・世帯年収100万円以上200万円未満	52	82
55-64歳・世帯年収200万円以上300万円未満	68	106
55-64歳・世帯年収300万円以上400万円未満	67	105
55-64歳・世帯年収400万円以上500万円未満	57	91
55-64歳・世帯年収500万円以上700万円未満	76	121
55-64歳・世帯年収700万円以上1,000万円未満	76	121
55-64歳・世帯年収1,000万円以上	83	132
65歳以上・世帯年収100万円未満	103	34
65歳以上・世帯年収100万円以上200万円未満	324	51
65歳以上・世帯年収200万円以上300万円未満	368	143
65歳以上・世帯年収300万円以上400万円未満	234	128
65歳以上・世帯年収400万円以上500万円未満	153	132
65歳以上・世帯年収500万円以上700万円未満	151	186
65歳以上・世帯年収700万円以上1,000万円未満	91	153
65歳以上・世帯年収1,000万円以上	77	116
総計	3,000	3,200

回収数のうち、誤記入・誤回答と考えられるサンプルを除外し、最終的には2,655票による集計を行った。内訳は、土地所有・家屋所有世帯が825、借地・家屋所有世帯が110、借地・借家世帯が1,720である。

I章_調査の方針

集計においては、世帯年収階級を、「400万円未満」「400万円以上700万円未満」「700万円以上1,000万円未満」「1,000万円以上」の4区分に集約している。

また、集計に際し、23区全体での集計とともに、東京都主税局が設定する以下の地域ブロック別集計を実施した。

- A_千代田ブロック：千代田区、中央区、港区、新宿区の4区
- B_文京ブロック：文京区、台東区、荒川区、北区の4区
- C_渋谷ブロック：渋谷区、品川区、目黒区、大田区、世田谷区の5区
- D_豊島ブロック：豊島区、中野区、杉並区、練馬区、板橋区の5区
- E_墨田ブロック：墨田区、江東区、足立区、葛飾区、江戸川区の5区

なお、借地・家屋所有世帯はサンプル数が少ないため、地域ブロック別での集計は行なったが、23区全体集計でのみコメントを付した。

所有形態別の負担率は、以下のとおり算出した。

- 土地所有・家屋所有世帯： $(\text{固定資産税額} + \text{都市計画税額(いずれも土地・家屋)}) \div \text{世帯年収額}$
- 借地・家屋所有世帯： $(\text{借地料} + \text{固定資産税額} + \text{都市計画税額(家屋)}) \div \text{世帯年収額}$
- 借地・借家世帯： $(\text{家賃} + \text{地代} + \text{管理費}) \div \text{世帯年収額}$

2. 公的統計との比較

全消の東京都区部での調査世帯は、二人以上世帯で696（平均抽出率1/3,160）、単身世帯で103（抽出率1/16,997）のみであり、地域別・年齢階級別・世帯年収別の分析に耐えられる数ではない。また、全消の調査票上では、固定資産税額、都市計画税額を記入する欄はあるが、土地・家屋別には分かれていない。さらに、申請に基づき、総務省統計局より個票データとして提供される場合、固定資産税は、所得税（勤労所得税を除く）や不動産取得税、自動車税等とともに「071 他の税」に含まれ、合算値として提供されるため、世帯別に固定資産税の額のみを把握することができない。

他方、住調については、固定資産税等の額が調査対象項目となっていない。

そこで、本調査では、公的統計については、住調から得られる地域別・所有形態別・年齢階級別に「世帯年収額」「地積（㎡）」「床面積（㎡）」のみを集計することとし、これらの値をアンケート結果と比較することとした。

なお、本調査報告書では、住調の個票データによる再編加工・集計については、「公的統計（住調）」との表記を付けている。（それ以外の集計表は、すべてアンケート結果に依っている。）

3. 調査対象外とした費用項目

今回のアンケート調査では、固定資産税等の負担率に着目したため、土地所有・家屋所有世帯や借地・家屋所有世帯における住宅ローン支払額、修繕積立費、管理費等は尋ねていない。これらの費用は、家屋保有世帯にとっては負担額ではあるが、世帯や家屋物件ごとの個別性が強いため、平均的な負担率を算出する趣旨に合わないため、アンケート調査項目の対象外とした。