

平成 27 年度東京都主税局委託調査

東京都特別区における固定資産税負担の実態 に関する調査

報告書

平成 28 年 1 月



三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社

Mitsubishi UFJ Research and Consulting Co., Ltd.

■ 目次 ■

はじめに	i
1. 調査研究の背景・目的.....	i
I. 調査の方針.....	1
1. アンケートの設計・実施.....	1
2. 公的統計との比較.....	3
3. 調査対象外とした費用項目.....	3
II. アンケート調査結果に基づく集計.....	4
1. 23区全体	4
(1) 全所有形態負担率.....	4
① 全所有形態.....	5
(2) 所有形態別負担率.....	11
① 土地所有・家屋所有世帯.....	12
② 借地・家屋所有世帯.....	18
③ 借地・借家世帯.....	24
(3) 地域ブロック別負担率における差異の有無.....	30
① 土地所有・家屋所有世帯の負担率.....	30
② 借地・家屋所有世帯の負担率.....	30
③ 借地・借家世帯の負担率.....	30
2. 千代田ブロック（千代田区、中央区、港区、新宿区の4区）.....	33
(1) 全所有形態負担率.....	33
① 全所有形態.....	33
(2) 所有形態別負担率.....	36
① 土地所有・家屋所有世帯.....	37
② 借地・家屋所有世帯.....	40
③ 借地・借家世帯.....	43
3. 文京ブロック（文京区、台東区、荒川区、北区の4区）.....	46
(1) 全所有形態負担率.....	46
① 全所有形態.....	46
(2) 所有形態別負担率.....	49
① 土地所有・家屋所有世帯.....	50
② 借地・家屋所有世帯.....	53
③ 借地・借家世帯.....	56

4.	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）	59
	(1) 全所有形態負担率	59
	① 全所有形態	59
	(2) 所有形態別負担率	62
	① 土地所有・家屋所有世帯	63
	② 借地・家屋所有世帯	66
	③ 借地・借家世帯	69
5.	豊島ブロック（豊島区、中野区、杉並区、練馬区、板橋区の5区）	72
	(1) 全所有形態負担率	72
	① 全所有形態	72
	(2) 所有形態別負担率	75
	① 土地所有・家屋所有世帯	76
	② 借地・家屋所有世帯	79
	③ 借地・借家世帯	82
6.	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）	85
	(1) 全所有形態負担率	85
	① 全所有形態	85
	(2) 所有形態別負担率	88
	① 土地所有・家屋所有世帯	89
	② 借地・家屋所有世帯	92
	③ 借地・借家世帯	95
7.	まとめ	98
	(1) 世帯主年齢階級別負担率	99
	① 土地所有・家屋所有世帯	99
	② 借地・家屋所有世帯	99
	③ 借地・借家世帯	99
	(2) 世帯年収階級別・負担率	100
	① 土地所有・家屋所有世帯	100
	② 借地・家屋所有世帯	100
	③ 借地・借家世帯	100
	(3) 高齢者層（世帯主年齢階級65歳以上）の特徴	101
	(4) 公的調査（住調）とアンケート結果の違いの特徴	101
資料1	アンケート調査結果に基づく集計	103
1.	23区全体：所有形態別、世帯主年齢階級別、世帯年収階級別の負担率	103
	(1) 土地所有・家屋所有世帯	103

(2) 借地・家屋所有世帯.....	104
(3) 借地・借家世帯.....	105
2. 千代田ブロック：所有形態別、世帯主年齢階級別、世帯年収階級別の負担率 ...	106
(1) 土地所有・家屋所有世帯.....	106
(2) 借地・家屋所有世帯.....	107
(3) 借地・借家世帯.....	108
3. 文京ブロック：所有形態別、世帯主年齢階級別、世帯年収階級別の負担率	109
(1) 土地所有・家屋所有世帯.....	109
(2) 借地・家屋所有世帯.....	110
(3) 借地・借家世帯.....	111
4. 渋谷ブロック：所有形態別、世帯主年齢階級別、世帯年収階級別の負担率	112
(1) 土地所有・家屋所有世帯.....	112
(2) 借地・家屋所有世帯.....	113
(3) 借地・借家世帯.....	114
5. 豊島ブロック：所有形態別、世帯主年齢階級別、世帯年収階級別の負担率	115
(1) 土地所有・家屋所有世帯.....	115
(2) 借地・家屋所有世帯.....	116
(3) 借地・借家世帯.....	117
6. 墨田ブロック：所有形態別、世帯主年齢階級別、世帯年収階級別の負担率	118
(1) 土地所有・家屋所有世帯.....	118
(2) 借地・家屋所有世帯.....	119
(3) 借地・借家世帯.....	120
資料2 公的統計調査（平成25年住宅・土地統計調査）に基づく集計.....	121
1. 23区全体	121
(1) 土地所有・家屋所有世帯.....	121
(2) 借地・家屋所有世帯.....	122
(3) 借地・借家世帯.....	123
2. 千代田ブロック.....	124
(1) 土地所有・家屋所有世帯.....	124
(2) 借地・家屋所有世帯.....	125
(3) 借地・借家世帯.....	126
3. 文京ブロック.....	127
(1) 土地所有・家屋所有世帯.....	127
(2) 借地・家屋所有世帯.....	128
(3) 借地・借家世帯.....	129

4.	渋谷ブロック	130
	(1) 土地所有・家屋所有世帯	130
	(2) 借地・家屋所有世帯	131
	(3) 借地・借家世帯	132
5.	豊島ブロック	133
	(1) 土地所有・家屋所有世帯	133
	(2) 借地・家屋所有世帯	134
	(3) 借地・借家世帯	135
6.	墨田ブロック	136
	(1) 土地所有・家屋所有世帯	136
	(2) 借地・家屋所有世帯	137
	(3) 借地・借家世帯	138
資料3	インターネットアンケート調査項目	139
資料4	世帯年収、固定資産税等負担率に関する t 検定結果	145
資料5	アンケート結果に基づく世帯年収額・世帯消費支出額・世帯合計金融資産額 ...	153
	1. 23区全体	154
	2. 千代田ブロック	156
	3. 文京ブロック	158
	4. 渋谷ブロック	160
	5. 豊島ブロック	162
	6. 墨田ブロック	164

はじめに

1. 調査研究の背景・目的

固定資産税は、固定資産（土地、家屋等）の所有者を納税義務者として課する市町村税であり、東京都特別区に所在する固定資産については、特例として東京都が都税として課税している。固定資産税と課税標準を同じくする都市計画税との二税を合算した税収は、都税合計（平成 27 年度当初予算）の 4 分の 1 強を、地方財政計画（平成 27 年度）における市町村税収の 2 分の 1 弱を占めるなど、両税は地方財政を支える基幹税目となっている。

今後、少子高齢・人口減少社会の本格的な到来とそれに伴う社会保障関連支出の増大、耐震化・不燃化等高度な防災都市づくりの実現など、東京には大都市特有の膨大な財政需要が見込まれ、安定した収入を確保しうる固定資産税の基幹税目としての重要性は一段と高まっていくと考えられる。

他方、東京は他の地域と比較して地価水準が高く、固定資産税の負担感が大きいことに加え、東京オリンピック・パラリンピック競技大会開催を契機とする再開発等により、一段と地価が上昇することになれば、税負担がこれまでよりも一層重くなる納税者の増加も予想されるところである。殊に、他の世代よりも持ち家率の高い高齢者層は、固定資産を保有していても収入が少ない場合が多いため、こうした高齢者層の税負担のあり方を考えていくことは今後の大きな課題となる。

今後の固定資産税制のあり方を検討していくにあたっては、その基礎的データとして、まず東京都特別区に居住する都民の生活実態に基づいた担税力の有無を把握することが不可欠であるが、東京都特別区における固定資産税負担の実態を分析した調査研究はほとんどなく、各種統計情報にも限界を有するのが実情である。

そこで、高齢者層をはじめとする東京都特別区の納税者について、固定資産税負担の実態を明らかにし、これを東京都税制調査会での審議に活用するため、本調査を実施する。

