

平成 28 年度東京都主税局委託調査

東京都特別区と他都市との固定資産税 負担等の実態比較調査

報告書

平成 29 年 3 月



三菱UFJリサーチ&コンサルティング
Mitsubishi UFJ Research and Consulting

■ 目次 ■

はじめに	1
1. 調査研究の背景・目的.....	1
I. 調査の方針.....	3
1. アンケートの設計・実施.....	3
2. 本調査における分析軸.....	4
II. 集計・分析結果.....	6
1. 都市別総括表その1（固定資産税等額の収入に対する割合）	6
(1) 東京都特別区	6
(2) 多摩地域（八王子市、府中市、町田市、日野市、多摩市）	8
(3) 横浜市	10
(4) 大阪市	12
2. 都市別総括表その2（固定資産税等額の消費支出額等に対する割合）	14
(1) 東京都特別区	14
(2) 多摩地域（八王子市、府中市、町田市、日野市、多摩市）	15
(3) 横浜市	16
(4) 大阪市	17
3. 都市間比較	18
(1) 平均地積・平均床面積・㎡当たり固定資産税等額.....	18
(2) 固定資産税等額負担.....	19
① -1) 固定資産税等額負担額・負担率〔年齢階級別〕	19
① -2) 固定資産税等額負担額・負担率（土地のみ）〔年齢階級別〕	20
① -3) 固定資産税等額負担額・負担率（家屋のみ）〔年齢階級別〕	21
② -1) 固定資産税等額負担額・負担率〔収入階級別〕	22
② -2) 固定資産税等額負担額・負担率（土地のみ）〔収入階級別〕	23
② -3) 固定資産税等額負担額・負担率（家屋のみ）〔収入階級別〕	24
③ -1) 固定資産税等額負担額・負担率〔子どもの人数別〕	25
③ -2) 固定資産税等額負担額・負担率（土地のみ）〔子どもの人数別〕	26
③ -3) 固定資産税等額負担額・負担率（家屋のみ）〔子どもの人数別〕	27
④ -1) 固定資産税等額負担額・負担率〔高齢世帯別〕	28
④ -2) 固定資産税等額負担額・負担率（土地のみ）〔高齢世帯別〕	29

④ -3) 固定資産税等額負担額・負担率（家屋のみ）〔高齢世帯別〕	30
⑤ -1) 固定資産税等額構成比〔年齢階級別〕	31
⑤ -2) 固定資産税等額構成比〔収入階級別〕	32
⑥ -1) 平均地積・平均床面積〔年齢階級別〕	33
⑥ -2) 平均地積・平均床面積〔収入階級別〕	34
⑥ -3) 平均地積・平均床面積〔子どもの人数別〕	35
⑥ -4) 平均地積・平均床面積〔高齢世帯別〕	36
(3) 所得税・社会保険料等額負担	37
① 所得税・社会保険料等額・負担率〔年齢階級別〕	37
② 所得税・社会保険料等額・負担率〔収入階級別〕	38
③ 所得税・社会保険料等額・負担率〔子どもの人数別〕	39
④ 所得税・社会保険料等額・負担率〔高齢世帯別〕	40
(4) 世帯収入額・消費支出額・公的負担額	41
① 世帯収入額・消費支出額・公的負担額〔年齢階級別〕	41
② 世帯収入額・消費支出額・公的負担額〔収入階級別〕	42
③ -1) 世帯収入額・消費支出額・公的負担額（世帯全体）〔子どもの人数別〕	43
③ -2) 世帯収入額・消費支出額・公的負担額（世帯1人当たり）〔子どもの人数別〕	44
④ -1) 世帯収入額・消費支出額・公的負担額（世帯全体）〔高齢世帯別〕	45
④ -2) 世帯収入額・消費支出額・公的負担額（世帯1人当たり）〔高齢世帯別〕	46
(5) 累計金融資産額・年間貯蓄額	47
① 累計金融資産額・年間貯蓄額〔年齢階級別〕	47
② 累計金融資産額・年間貯蓄額〔収入階級別〕	48
③ 累計金融資産額・年間貯蓄額〔子どもの人数別〕	49
④ 累計金融資産額・年間貯蓄額〔高齢世帯別〕	50
⑤ -1) 年間貯蓄額構成比〔年齢階級別〕	51
⑤ -2) 年間貯蓄額構成比〔収入階級別〕	52
⑥ -1) 累計金融資産額構成比〔年齢階級別〕	53
⑥ -2) 累計金融資産額構成比〔収入階級別〕	54
(6) 固定資産税等額・所得税・社会保険料等額・消費支出額・居住コスト・年間貯蓄額	56
① -1) 生活上のコスト等の負担額・構成比の比較（住宅ローン無し世帯）〔年齢階級	

別]	56
① -2) 生活上のコスト等の負担額・構成比の比較（住宅ローン有り世帯）〔年齢階級別]	58
② -1) 生活上のコスト等の負担額・構成比の比較（住宅ローン無し世帯）〔収入階級別]	60
② -2) 生活上のコスト等の負担額・構成比の比較（住宅ローン有り世帯）〔収入階級別]	62
③ -1) 生活上のコスト等の負担額・構成比の比較（住宅ローン無し世帯）〔子どもの人数別]	64
③ -1)-1 生活上のコスト等の負担額・構成比の比較（住宅ローン無し世帯の世帯1人当たり）〔子どもの人数別]	66
③ -2) 生活上のコスト等の負担額・構成比の比較（住宅ローン有り世帯）〔子どもの人数別]	68
③ -2)-1 生活上のコスト等の負担額・構成比の比較（住宅ローン有り世帯の世帯1人当たり）〔子どもの人数別]	70
④ -1) 生活上のコスト等の負担額・構成比の比較（住宅ローン無し世帯）〔高齢世帯別]	72
④ -1)-1 生活上のコスト等の負担額・構成比の比較（住宅ローン無し世帯の世帯1人当たり）〔高齢世帯別]	74
④ -2) 生活上のコスト等の負担額・構成比の比較（住宅ローン有り世帯）〔高齢世帯別]	76
④ -2)-1 生活上のコスト等の負担額・構成比の比較（住宅ローン有り世帯の世帯1人当たり）〔高齢世帯別]	78
III. 調査結果から見た将来負担の考察－30代、40代世帯を中心に－	80
(1) 住宅需要	80
(2) 世帯収入額	80
(3) 子どもの人数	80
(4) アンケート結果から見る住宅ローン残額と累計金融資産額との差	81
(5) 総括	81
IV. 参考資料－アンケート調査票－	87

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 28 年度当初予算）の 4 分の 1 強を、地方財政計画（平成 28 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り、今後の固定資産税負担のあり方を検討することが急務である。

殊に、20 年後の 2035 年頃を境に東京では、全国と比較して急激なペースで高齢化が進むと予想されており、現在の高齢者のみならず、2035 年以降に順次高齢者層に入ってくる現在の 30～40 代の子育て世帯等の税負担水準、居住コスト、その他の生活上のコスト等の検証を通じて、固定資産税負担のあり方を検討していくことが必要となる。

そこで、東京都特別区に居住する納税者の生活実態に基づいた担税力等の実態を明らかにするとともに、他都市との比較を通じて、今後の固定資産税負担のあり方を分析・検証し、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。

