

## 7. まとめ

今回のアンケート調査を分析した結果、最も特徴的であったのは、いずれの所有形態で見ても、一部の例外を除き、概ね年齢の上昇に伴い負担率が上がり、世帯年収の上昇に伴い負担率が下がることである。

こうした傾向が見られた一因として、年齢の上昇に伴い、より広い不動産へ住み替えている可能性、収入の上昇割合ほど税負担が上昇していない可能性等が考えられる。

ただし、世帯主の年齢階級と負担率の解釈については、以下の点に留意が必要である。

確かに、土地所有・家屋所有世帯、借地・家屋所有世帯、借地・借家世帯のいずれの所有形態別に見ても、世帯主が高齢になるほど負担率は大きい（図表 II- 1-19、図表 II- 1-31、図表 II- 1-43）。

他方、所有形態別負担率では、借地・借家世帯の平均負担率 32.5%に比べ、土地所有・家屋所有世帯の平均負担率は 3.5%、借地・家屋所有世帯の平均負担率は 5.9%と低くなっており（図表 II- 1-14）、世帯主が若年層では借地・借家世帯が多く、世帯主が高齢層では土地所有・家屋所有世帯や借地・家屋所有世帯が多い（図表 II- 1-44、図表 II- 1-32、図表 II- 1-20）。

したがって、所有形態を問わない全所有形態での世帯主年齢階級別・負担率で見ると、65歳以上階級が最も負担率の低い結果となり、必ずしも高齢層ほど負担率が高い、とは言えなくなる（図表 II- 1-5）。

以上を整理したものが、図表 II- 7-1 である。

図表 II- 7-1 所有形態別・世帯主年齢階級別・負担率（23区全体）

所有形態		世帯主年齢階級				全体
		35～44歳	45～54歳	55～64歳	65歳以上	
土地所有・家屋所有	負担率	2.2%	2.5%	3.1%	4.3%	3.5%
	サンプル数	79	126	224	396	825
借地・家屋所有	負担率	2.3%	4.0%	4.8%	7.4%	5.9%
	サンプル数	4	19	31	56	110
借地・借家	負担率	27.4%	30.7%	39.1%	35.8%	32.5%
	サンプル数	516	515	430	259	1,720
全体	負担率	23.9%	24.5%	25.8%	16.0%	22.4%
	サンプル数	599	660	685	711	2,655

以下、本報告書のまとめとして、世帯主年齢階級別負担率、世帯年収階級別負担率等の特徴を所有形態別、地域ブロック別に整理するとともに、高齢者層の特徴や公的統計調査との相違についても言及する。

### (1) 世帯主年齢階級別負担率

#### ①土地所有・家屋所有世帯

23区全体では、35～44歳階級の負担率2.2%が、年齢の上昇に伴い大きくなり、65歳以上階級で4.3%と、最も負担率が大きくなっている(図表II-1-19、図表II-1-21)。これは、退職や転職・転籍等に伴い世帯年収が減少するため、と考えられる。

千代田ブロックでも、35～44歳階級の負担率1.5%が、年齢の上昇に伴い大きくなり、65歳以上階級で3.8%と、最も負担率が大きくなっている(図表II-2-15、図表II-2-17)。

文京ブロックでは、35歳～64歳階級での負担率は2.5～3.0%程度でほぼ同程度であるのに対し、65歳以上階級では5.7%と大きく上昇している(図表II-3-15、図表II-3-17)。

渋谷ブロックでは、35～44歳階級の負担率1.8%が、年齢の上昇に伴い大きくなり、65歳以上階級で4.9%と、最も負担率が大きくなっている(図表II-4-15、図表II-4-17)。なお、他の地域ブロックに比べ、全体的に負担率は高い。

豊島ブロックでも、35～44歳階級、45～54歳階級の負担率2.2%が、55～64歳階級で2.7%、65歳以上階級で4.1%と、高年齢層になるほど負担率が大きくなっている(図表II-5-15、図表II-5-17)。

墨田ブロックでは、45～54歳階級で最も低い負担率1.9%になった後反転し、65歳以上階級で最も高い負担率3.4%となっている(図表II-6-15、図表II-6-17)。なお、他の地域ブロックに比べ、全体的に負担率は低い。

#### ②借地・家屋所有世帯

借地・家屋所有世帯については、サンプル数が少なく、地域ブロック別にははっきりした傾向は読み取れないが、23区全体では、世帯主が高齢になるほど負担率は大きい(図表II-1-31、図表II-1-33)。

#### ③借地・借家世帯

借地・借家世帯は、他の所有形態に比して負担率が高い。

23区全体では、特に55～64歳階級、65歳以上階級といった高齢層ほど高くなっている(図表II-1-43、図表II-1-45)。これは、世帯年収が45～54歳階級でピークとなり、以降は低下することとも関連していると考えられる。

千代田ブロックでは、55～64歳階級で世帯年収が最も低くなっており(図表II-2-30、図表II-2-32)、そのためか、同年齢階級での負担率が最も高くなっている(図表II-2-33、図表II-2-35)。

文京ブロックでは、35～44歳階級で最も世帯年収が高く、以降は加齢とともに低下している(図表II-3-30、図表II-3-32)。負担率は55～64歳階級が最も高い(図表II-3-33、図表II-3-35)。

渋谷ブロックでは、45～54歳階級で最も世帯年収が高く、以降は加齢とともに低下している(図表II-4-30、図表II-4-32)。負担率は年齢と反比例する形で上昇し、65歳以上の負担率は50%を超えている(図表II-4-33、図表II-4-35)。

豊島ブロックでは、45～54歳階級で最も世帯年収が高く、以降は加齢とともに低下している(図表II-5-30、図表II-5-32)。負担率は55～64歳階級で大きく増加し、65歳以上になると若干下がる(図表II-5-33、図表II-5-35)。

墨田ブロックでは、55～64歳階級以降、世帯年収が減少する(図表II-6-30、図表II-6-32)。負担率は55～64歳階級で大きく増加した後、65歳以上になると低下している(図表II-6-33、図表II-6-35)。

### (2) 世帯年収階級別・負担率

#### ①土地所有・家屋所有世帯

23区全体では、世帯年収の高い世帯ほど概ね負担率は小さい（図表 II- 1-23、図表 II- 1-25）。

千代田ブロックでも、世帯年収の高い世帯ほど概ね負担率は小さく、世帯年収が1000万円前後を超えると、負担率は概ね2.0%以下となっている（図表 II- 2-18、図表 II- 2-20）。なお、千代田ブロックは、他の地域ブロックに比べ、全体的に世帯年収は高い。

文京ブロックでは、世帯年収700～800万円階級および800～900万円階級で負担率がいったん2.0%を切るが、それ以上の年収階級では再び2.0～3.0%を超える負担率となっている（図表 II- 3-18、図表 II- 3-20）。

渋谷ブロックでも、世帯年収の高い世帯ほど概ね負担率は小さいが、1000～1100万円階級や1400～1500万円階級では負担率が4.0～5.0%に達している（図表 II- 4-18、図表 II- 4-20）。

豊島ブロックでも、世帯年収の高い世帯ほど概ね負担率は小さく、世帯年収が800万円前後以上になると、負担率は概ね2%を切る水準となっている（図表 II- 5-18、図表 II- 5-20）

墨田ブロックでは、世帯年収別の負担率は、ばらつきが大きく一様の傾向は無い（図表 II- 6-18、図表 II- 6-20）。

#### ②借地・家屋所有世帯

借地・家屋所有世帯については、サンプル数が少なく、はっきりした傾向は読み取れない。

#### ③借地・借家世帯

23区全体では、世帯年収の高い世帯ほど概ね負担率は小さい。世帯年収が600万円を超えると、負担率は20%以下となっている（図表 II- 1-47）。

千代田ブロックでは、世帯年収の高い世帯ほど概ね負担率は小さく、500万円前後～1200万円前後まで負担率は20%～20%台半ばで安定している（図表 II- 2-36、図表 II- 2-38）。

文京ブロックでも、世帯年収の高い世帯ほど概ね負担率は小さく、世帯年収600万円前後から負担率は20%を切る水準になっている（図表 II- 3-36、図表 II- 3-38）。

渋谷ブロックでも、世帯年収の高い世帯ほど概ね負担率は小さく、世帯年収500万円を超えると負担率は20%前後になっている（図表 II- 4-36、図表 II- 4-38）。なお、他の地域ブロックに比べ、全体的に負担率は高い。

豊島ブロックでも、世帯年収の高い世帯ほど概ね負担率は小さく、世帯年収別では600万円前後から負担率は20%を切る水準になっている（図表 II- 5-36、図表 II- 5-38）。

墨田ブロックでも、世帯年収の高い世帯ほど概ね負担率は小さく、世帯年収別では600万円前後から負担率は20%を切る水準になっている（図表 II- 6-36、図表 II- 6-38）。なお、他の地域ブロックに比べ、全体的に負担率は低い。

### (3) 高齢者層（世帯主年齢階級 65 歳以上）の特徴

高齢者層は退職者が多いためか、フローで見た世帯年収額は、全所有形態平均では、23区全体および文京ブロック、渋谷ブロック、墨田ブロックの各地域ブロックで最も低くなっている（図表 II- 1-2、図表 II- 3-1、図表 II- 4-1、図表 II- 6-1）。また、土地所有・家屋所有世帯では、墨田ブロック以外では最も低くなっている<sup>4</sup>（図表 II- 2-12、図表 II- 3-12、図表 II- 4-12、図表 II- 5-12）。借地・借家世帯でも、千代田ブロック以外では最も低くなっている<sup>5</sup>（図表 II- 3-30、図表 II- 4-30、図表 II- 5-30、図表 II- 6-30）。

このため、世帯主年齢階級別・負担率を見ると、23区全体では、土地所有・家屋所有世帯、借地・家屋所有世帯、借地・借家世帯のいずれの所有形態別に見ても、世帯主が高齢になるほど負担率は大きい（図表 II- 7-1）。また、土地所有・家屋所有世帯でも、全地域ブロックで最も負担率が高くなっている（図表 II- 2-15、図表 II- 3-15、図表 II- 4-15、図表 II- 5-15、図表 II- 6-15）。借地・借家世帯でも、渋谷ブロックでは最も負担が重くなっている（図表 II- 4-33）。

他方、図表 II- 7-1 で見たとおり、世帯主が高齢者の世帯では、相対的に負担率の低い土地所有・家屋所有世帯の割合が、相対的に負担率の高い借地・借家世帯の割合よりも多い。そのため、23区全体の全所有形態での世帯主年齢階級別・負担率で見ると、65歳以上階級が最も負担率の低い結果となり、必ずしも高齢層ほど負担率が高い、とは言えなくなる（図表 II- 1-5、図表 II- 7-1）。この傾向は、地域別ブロックで見ても同様である（図表 II- 2-4、図表 II- 3-4、図表 II- 4-4、図表 II- 5-4、図表 II- 6-4）。

### (4) 公的調査（住調）とアンケート結果の違いの特徴

今回のアンケート調査では、住調の結果から推計される東京都特別区・普通世帯での各年齢階級における世帯主年齢階級別・世帯年収階級の分布と等しくなるよう、インターネットアンケート会社（楽天リサーチ）のモニターから、サンプル数を割り付けた。しかし、第I章でも述べたとおり、特に65歳以上の高齢者層での低世帯年収額の世帯からのサンプルを十分に集めることができなかった。

アンケート結果と住調の個票データの再集計結果を所有形態別に比較すると、ほぼすべての地域ブロックで、世帯年収額、地積、床面積とも、アンケート結果の方が住調の再集計結果の値よりも大きいという結果となった<sup>6</sup>（23区全体については図表 II- 1-10 と図表 II- 1-11、千代田ブロックについては図表 II- 2-10 と図表 II- 2-11、文京ブロックについては図表 II- 3-10 と図表 II- 3-11、渋谷ブロックについては図表 II- 4-10 と図表 II- 4-11、豊島ブロックについては図表 II- 5-10 と図表 II- 5-11、墨田ブロックについては図表 II- 6-10 と図表 II- 6-11 を比較のこと）。

これをさらに地域ブロック別・所有形態別・世帯主年齢階級別・世帯年収階級別の平均世帯年収額、地積、家屋の床面積に細分化して比較すると、回答数の多かった土地所有・家屋所有世帯の平均世帯年収額と家屋床面積については、アンケート結果と公的調査結果は、ほぼ類似の値となっている。他方、同じく回答数の多かった借地・借家世帯での平均世帯年収額と家屋床面積については、平均世帯年収額の値は類似しているものの、家屋床面積についてはアンケート結果の方が大きい傾向が見られる<sup>7</sup>。

なお、65歳以上での世帯年収1,000万円以上階級での平均世帯年収額は、公的調査（住調）の結果の

<sup>4</sup> ただし、墨田ブロックでも55～64歳階級とほぼ同額である（図表 II- 6-12）。

<sup>5</sup> ただし、千代田ブロックでも55～64歳階級と大差はない（図表 II- 2-30）。

<sup>6</sup> 唯一の例外が、千代田ブロックにおける借地・家屋所有世帯での世帯年収である（図表 II- 2-10 と図表 II- 2-11 を参照）。

<sup>7</sup> 詳細は、本報告書の資料1（アンケート調査結果の集計表）と資料2（公的統計調査に基づく集計表）を参照。

## II 章\_まとめ

方が大きい<sup>8</sup>。

もとより、住調の東京都特別区における母集団世帯と、インターネットアンケート会社の母集団（モニター世帯）には相違があることは否めない。アンケート結果では、世帯年収が高い分、固定資産税等負担率が低く算出されている可能性がある。反面、地積や床面積が大きい分、固定資産税等負担率が高く算出されている可能性もある。いずれの影響が大きいのかは、判別できない。

---

<sup>8</sup> これは、アンケートでの選択肢の上限を「1500万円以上」としているのに対して、住調での上限は「2000万円以上」となっているためであると考えられる。