

### 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－

現在の世帯主年齢が30代、40代の世帯の場合、20年後には世帯主の年齢階級は50代、60代に到達する。ここでは、20年程度先の固定資産税等額に影響を与える要因の今後の見通しと、それによる固定資産税等額の負担の見通しについて考察する。

なお、現時点での特別区の世帯主年齢階級60代以上の固定資産税等額負担率は4.1%（図表 II-2）、高齢夫婦世帯の固定資産税等額負担率は4.5%（図表 II-11）となっている。

#### （1）住宅需要

東京都の人口は2025年にピークを迎え、その後減少に転じると予測されている。人口減少は、住宅や土地への需要減につながるため、中長期的には、住宅価格を低下させる方向へ作用する。住宅価格の低下は、固定資産税評価額の低下につながり、固定資産税等額の負担を減少させる。

他方で、一人世帯の増加は住宅需要を生むことから、これは住宅価格を下支えすることになる。ただし、一人世帯の場合、複数人数世帯が必要とするほどの床面積を必要としないため、一人世帯は、固定資産税等額を含めた居住コスト負担を抑える行動をとると考えられる。

#### （2）世帯収入額

第II章でみたとおり、世帯主年齢階級別・固定資産税等額負担額・負担率は、現時点では世帯主年齢階級が30代以下から50代にかけ、固定資産税等額負担率が低下し、60代になると反転するV字型構造を持っている（図表 II-2）。これは、主として、世帯収入額が世帯主年齢階級の50代の時にピークを迎え、60代になると退職に伴い世帯収入額が減少することによるものと考えられる。しかし、今後、生産年齢人口が不足する中、高齢化社会の社会保障制度を支えるために、また、公的年金のマクロ経済スライド導入により、年金額を補うために60代の労働参加率は高まることが予想される。これにより、20年後程度の将来には、50代までに比べた60代での世帯収入額減少幅は、現時点ほど大きくはならない可能性があり、60代での固定資産税等額負担率の上昇も抑制される可能性がある。

他方で、現時点の30代、40代は就職氷河期を経験している者も多く、正規社員としての職を得られなかった者は、就労時期の収入額が上の世代ほど高くはない。これが要因となって、持家世帯であれば固定資産税等額の支払い（借家世帯であれば家賃の支払い）の負担率は上の世代よりも高いと考えられる。また、将来的にも現役時代の収入額が低かったことから、年金収入額は低く抑えられ、世帯収入額に占める固定資産税等額の支払い（借家世帯であれば家賃の支払い）の負担率は高くなると予想される。

#### （3）子どもの人数

現在30代、40代の子育て世代では、単身世帯あるいは夫婦のみ世帯に比べて子育てのために広めの住宅を必要とするが、20年後には子どもは独立し、別世帯になっている可能

性が高い。したがって、今の30代、40代の20年後に、子育てが要因となって、現在以上に広い住宅を必要とし、その結果固定資産税等額が大きくなるとは考えにくい。

#### (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

次頁以降の図表では、今回のアンケート調査の結果から、住宅ローン残額と累計金融資産額の差額（以下、「純負債額」と言う。）を、年齢階級別・収入階級別・子どもの有無別に算出している。

いずれの都市でも、30代以下や40代の世帯では、累計金融資産額を上回る住宅ローン残額を抱えているが、50代には、累計金融資産額が住宅ローン残額をほぼ上回るようになる。

一方、特別区では、30代以下と40代について、サンプル数の少ない世帯年収400万円未満を除くと、いずれの収入額階級でも、

- ・住宅ローン残年数には、子どもあり世帯と子どもなし世帯との間では大きな差はない、
- ・純負債額では、常に子どもあり世帯が子どもなし世帯を上回る、

という結果となっている<sup>6</sup>（図表Ⅲ-1）。

特別区では、子育てには居住スペースが必要となることから、子どもあり世帯では、相対的に広い住宅を高額で購入し、子育てに伴う消費支出額も発生しており、累計金融資産額が子どもなし世帯に比べて低く、結果として現状では、純負債額が大きくなっていると推測される。ただし、子どもあり世帯でも、子育てが終了する頃には、相対的に小さな住宅に住み替える可能性がある。

#### (5) 総括

以上より、現在の世帯主年齢が30代、40代の世帯の場合、20年後の50代、60代の頃には、マクロ的要因から見れば、人口減少要因による固定資産税評価額の低下が予想される。また、現時点での子育て要因が、将来の固定資産税等額の負担増加の方向に影響を与えることは少ないと考えられる。

一方、世帯収入額については現在の50代、60代の世代よりも減少幅が小さくなる可能性がある半面、世帯収入額の絶対水準が現在の50代、60代の世代よりも大きく低下する層が発生することが予想される。

アンケート結果からは、30代、40代はまだ純負債額を抱えている世代なので、この世代が今後納め続けることになる固定資産税等額の負担率の軽重は、今後の世帯収入の伸びによって大きく影響を受けることになる。

したがって、今後は税負担のあり方のみならず、住宅政策も含めた総合的な対応が望まれる。

---

<sup>6</sup> ただし、他都市では、必ずしもこの関係は見出せない。

図表 III-1 住宅ローン残額と累計金融資産額との差（東京都特別区）

居住地域	世帯主 年齢区分	年間世帯収入階級		住宅ローン 年間返済額	住宅 ローン 残年数	住宅ローン の残額 (A)	累計の 金融資産額 (B)	差引額 (C=B-A)	サンプル数
				万円	年	万円	万円	万円	
特別区	30代以下	400万円未満	子どもあり	30.0	23.6	782.0	750.0	▲ 32.0	5
			子どもなし	16.5	5.5	363.0	500.0	137.0	4
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	51.9	28.2	1,509.6	625.0	▲ 884.6	32
			子どもなし	0.0	16.8	0.0	1,200.0	1,200.0	5
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	113.2	27.2	2,767.1	982.6	▲ 1,784.6	43
			子どもなし	98.0	27.8	2,692.9	1,277.8	▲ 1,415.1	9
		1,000万円以上	子どもあり	115.1	22.4	3,333.6	1,641.7	▲ 1,692.0	30
			子どもなし	117.3	21.3	2,818.0	1,516.7	▲ 1,301.3	15

居住地域	世帯主 年齢区分	年間世帯収入階級		住宅ローン 年間返済額	住宅 ローン 残年数	住宅ローン の残額 (A)	累計の 金融資産額 (B)	差引額 (C=B-A)	サンプル数
				万円	年	万円	万円	万円	
特別区	40代	400万円未満	子どもあり	60.0	19.8	1,328.8	937.5	▲ 391.3	8
			子どもなし	52.7	12.0	1,256.0	729.2	▲ 526.8	12
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	61.8	17.5	1,442.6	750.0	▲ 692.6	23
			子どもなし	66.8	18.1	1,163.0	888.9	▲ 274.1	27
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	86.8	20.4	2,150.0	1,187.5	▲ 962.5	36
			子どもなし	106.7	15.0	1,647.1	1,427.1	▲ 220.0	24
		1,000万円以上	子どもあり	100.8	15.7	2,218.7	1,847.1	▲ 371.7	85
			子どもなし	102.2	13.5	1,954.6	1,844.6	▲ 110.0	37

居住地域	世帯主 年齢区分	年間世帯収入階級		住宅ローン 年間返済額	住宅 ローン 残年数	住宅ローン の残額 (A)	累計の 金融資産額 (B)	差引額 (C=B-A)	サンプル数
				万円	年	万円	万円	万円	
特別区	50代	400万円未満	子どもあり	135.0	11.0	3,205.0	700.0	▲ 2,505.0	10
			子どもなし	26.8	4.0	315.0	1,318.2	1,003.2	11
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	43.3	6.2	597.8	930.6	332.8	18
			子どもなし	60.1	4.9	561.8	1,403.8	842.0	26
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	77.4	7.4	776.9	1,217.7	440.8	31
			子どもなし	53.8	6.2	903.8	1,625.0	721.2	26
		1,000万円以上	子どもあり	77.6	8.6	1,048.2	1,716.3	668.1	89
			子どもなし	87.5	7.7	1,050.7	2,286.5	1,235.8	48

居住地域	世帯主 年齢区分	年間世帯収入階級		住宅ローン 年間返済額	住宅 ローン 残年数	住宅ローン の残額 (A)	累計の 金融資産額 (B)	差引額 (C=B-A)	サンプル数
				万円	年	万円	万円	万円	
特別区	60代以上	400万円未満	子どもあり	5.0	5.0	100.0	1,325.0	1,225.0	10
			子どもなし	8.2	1.4	64.6	1,390.0	1,325.4	50
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	13.3	1.4	220.0	1,704.5	1,484.5	22
			子どもなし	13.9	1.7	126.0	1,927.5	1,801.6	69
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	10.4	1.4	102.2	1,847.8	1,745.7	23
			子どもなし	31.1	2.3	327.6	2,335.5	2,007.9	38
		1,000万円以上	子どもあり	27.1	2.3	241.8	2,333.3	2,091.5	36
			子どもなし	11.9	0.7	83.4	2,468.8	2,385.4	40

図表 III-2 住宅ローン残額と累計金融資産額との差（多摩地域）

居住地域	世帯主 年齢区分	年間世帯収入階級		住宅ローン 年間返済額	住宅 ローン 残年数	住宅ローン の残額 (A)	累計の 金融資産額 (B)	差引額 (C=B-A)	サンプル数
				万円	年	万円	万円	万円	
多摩地域	30代以下	400万円未満	子どもあり	0.0	27.7	0.0	666.7	666.7	3
			子どもなし	200.0	34.0	6,800.0	500.0	▲ 6,300.0	1
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	49.9	26.5	1,393.5	537.0	▲ 856.5	27
			子どもなし	50.0	29.3	1,400.0	625.0	▲ 775.0	4
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	67.5	23.3	1,616.4	1,181.8	▲ 434.5	11
			子どもなし	0.0	24.7	0.0	1,166.7	1,166.7	3
		1,000万円以上	子どもあり	56.7	18.3	991.7	1,000.0	8.3	6
			子どもなし	0.0	9.5	0.0	2,062.5	2,062.5	4
多摩地域	40代	400万円未満	子どもあり	203.3	22.5	2,821.3	875.0	▲ 1,946.3	6
			子どもなし	130.0	19.3	2,570.0	583.3	▲ 1,986.7	3
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	66.2	21.9	1,443.4	612.9	▲ 830.5	31
			子どもなし	38.5	12.3	540.0	833.3	293.3	12
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	97.1	15.2	2,004.9	807.7	▲ 1,197.2	39
			子どもなし	158.1	13.3	2,394.0	910.7	▲ 1,483.3	14
		1,000万円以上	子どもあり	43.6	9.4	690.0	1,742.2	1,052.2	32
			子どもなし	28.3	6.7	283.3	2,500.0	2,216.7	3
多摩地域	50代	400万円未満	子どもあり	28.8	4.8	335.0	843.8	508.8	8
			子どもなし	21.4	2.6	167.1	1,250.0	1,082.9	7
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	36.5	6.2	379.9	1,026.3	646.4	19
			子どもなし	68.8	7.8	547.8	1,150.0	602.2	10
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	50.0	9.1	675.8	942.3	266.5	26
			子どもなし	60.4	9.9	620.8	1,382.4	761.5	17
		1,000万円以上	子どもあり	114.3	9.9	1,469.4	1,628.7	159.3	68
			子どもなし	52.0	6.8	594.5	2,156.3	1,561.8	16
多摩地域	60代以上	400万円未満	子どもあり	22.0	0.2	44.0	1,575.0	1,531.0	10
			子どもなし	17.0	1.7	220.7	1,439.8	1,219.1	54
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	39.7	4.1	541.5	1,550.0	1,008.5	10
			子どもなし	13.7	1.1	99.3	2,125.0	2,025.7	70
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	92.8	4.0	1,322.8	1,660.0	337.2	25
			子どもなし	20.0	0.6	60.0	2,125.0	2,065.0	10
		1,000万円以上	子どもあり	31.5	2.1	204.0	2,318.2	2,114.2	22
			子どもなし	44.2	0.7	347.4	2,578.9	2,231.6	19

図表 III-3 住宅ローン残額と累計金融資産額との差（横浜市）

居住地域	世帯主 年齢区分	年間世帯収入階級		住宅ローン 年間返済額	住宅 ローン 残年数	住宅ローン の残額 (A)	累計の 金融資産額 (B)	差引額 (C=B-A)	サンプル数
				万円	年	万円	万円	万円	
横浜市	30代以下	400万円未満	子どもあり	75.9	22.7	1,647.1	535.7	▲ 1,111.4	7
			子どもなし	43.3	27.0	1,346.7	1,125.0	▲ 221.7	6
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	65.1	24.9	1,706.8	828.1	▲ 878.7	32
			子どもなし	52.8	15.0	1,448.0	550.0	▲ 898.0	5
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	101.2	23.9	2,187.5	1,088.2	▲ 1,099.3	17
			子どもなし	180.2	21.4	3,244.9	722.2	▲ 2,522.7	9
		1,000万円以上	子どもあり	87.5	22.8	2,595.8	1,291.7	▲ 1,304.2	12
			子どもなし	92.9	15.7	2,250.0	1,857.1	▲ 392.9	7

居住地域	世帯主 年齢区分	年間世帯収入階級		住宅ローン 年間返済額	住宅 ローン 残年数	住宅ローン の残額 (A)	累計の 金融資産額 (B)	差引額 (C=B-A)	サンプル数
				万円	年	万円	万円	万円	
横浜市	40代	400万円未満	子どもあり	48.8	19.9	1,381.3	906.3	▲ 475.0	8
			子どもなし	36.0	9.5	684.0	625.0	▲ 59.0	2
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	71.0	16.9	1,232.5	724.0	▲ 508.5	48
			子どもなし	80.7	20.3	2,018.7	833.3	▲ 1,185.3	12
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	69.1	17.4	1,509.7	1,045.5	▲ 464.2	66
			子どもなし	75.3	15.9	1,206.5	1,183.3	▲ 23.2	15
		1,000万円以上	子どもあり	79.0	13.0	1,099.9	1,604.2	504.3	72
			子どもなし	109.4	7.1	2,228.3	2,266.7	38.3	15

居住地域	世帯主 年齢区分	年間世帯収入階級		住宅ローン 年間返済額	住宅 ローン 残年数	住宅ローン の残額 (A)	累計の 金融資産額 (B)	差引額 (C=B-A)	サンプル数
				万円	年	万円	万円	万円	
横浜市	50代	400万円未満	子どもあり	8.7	1.3	69.3	1,000.0	930.7	6
			子どもなし	20.7	3.1	148.7	1,383.3	1,234.7	15
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	82.0	10.8	1,617.0	850.0	▲ 767.0	20
			子どもなし	30.0	3.7	407.8	1,285.7	878.0	21
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	60.0	8.9	823.8	1,193.5	369.7	62
			子どもなし	43.1	8.8	549.0	1,579.5	1,030.5	22
		1,000万円以上	子どもあり	86.0	7.2	1,080.2	1,704.5	624.4	110
			子どもなし	86.0	6.6	1,110.3	2,239.1	1,128.9	46

居住地域	世帯主 年齢区分	年間世帯収入階級		住宅ローン 年間返済額	住宅 ローン 残年数	住宅ローン の残額 (A)	累計の 金融資産額 (B)	差引額 (C=B-A)	サンプル数
				万円	年	万円	万円	万円	
横浜市	60代以上	400万円未満	子どもあり	3.5	1.3	87.5	1,475.0	1,387.5	20
			子どもなし	8.6	0.5	40.8	1,476.2	1,435.4	84
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	14.0	1.5	145.6	2,039.5	1,893.9	38
			子どもなし	20.3	1.2	210.8	1,919.3	1,708.4	96
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	44.4	2.7	456.0	1,946.4	1,490.5	28
			子どもなし	21.0	1.4	196.3	2,403.8	2,207.5	26
		1,000万円以上	子どもあり	28.0	2.7	323.0	2,250.0	1,927.0	33
			子どもなし	14.7	1.6	100.3	2,267.9	2,167.6	28

図表 III-4 住宅ローン残額と累計金融資産額との差（大阪市）

居住地域	世帯主 年齢区分	年間世帯収入階級		住宅ローン 年間返済額	住宅 ローン 残年数	住宅ローン の残額 (A)	累計の 金融資産額 (B)	差引額 (C=B-A)	サンプル数
				万円	年	万円	万円	万円	
大阪市	30代以下	400万円未満	子どもあり	91.4	25.4	2,809.3	571.4	▲ 2,237.9	14
			子どもなし	39.5	23.2	1,165.8	500.0	▲ 665.8	6
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	73.4	25.6	1,808.2	700.0	▲ 1,108.2	45
			子どもなし	51.5	25.4	1,658.8	676.5	▲ 982.3	17
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	45.5	25.6	1,212.5	931.8	▲ 280.7	11
			子どもなし	83.3	19.0	2,576.7	1,500.0	▲ 1,076.7	3
		1,000万円以上	子どもあり	71.7	13.4	1,360.3	1,678.6	318.3	7
			子どもなし	28.8	10.8	691.2	1,950.0	1,258.8	5

居住地域	世帯主 年齢区分	年間世帯収入階級		住宅ローン 年間返済額	住宅 ローン 残年数	住宅ローン の残額 (A)	累計の 金融資産額 (B)	差引額 (C=B-A)	サンプル数
				万円	年	万円	万円	万円	
大阪市	40代	400万円未満	子どもあり	53.0	12.4	1,330.8	902.8	▲ 428.1	18
			子どもなし	108.9	6.4	931.1	555.6	▲ 375.6	9
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	39.0	16.0	868.4	736.1	▲ 132.3	54
			子どもなし	129.2	18.8	3,035.0	791.7	▲ 2,243.4	30
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	41.8	14.8	979.2	1,128.6	149.4	35
			子どもなし	65.3	10.5	1,188.2	1,420.5	232.3	22
		1,000万円以上	子どもあり	94.2	17.9	2,525.8	1,473.7	▲ 1,052.1	19
			子どもなし	29.0	6.8	176.0	1,825.0	1,649.0	10

居住地域	世帯主 年齢区分	年間世帯収入階級		住宅ローン 年間返済額	住宅 ローン 残年数	住宅ローン の残額 (A)	累計の 金融資産額 (B)	差引額 (C=B-A)	サンプル数
				万円	年	万円	万円	万円	
大阪市	50代	400万円未満	子どもあり	61.7	11.5	1,221.5	916.7	▲ 304.9	15
			子どもなし	11.3	2.1	146.3	1,447.4	1,301.1	19
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	59.1	9.1	773.3	965.9	192.6	44
			子どもなし	58.8	5.8	966.5	1,152.2	185.7	23
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	65.9	8.2	891.6	1,109.4	217.8	48
			子どもなし	94.5	13.1	1,461.9	933.3	▲ 528.6	15
		1,000万円以上	子どもあり	50.5	9.1	763.7	1,881.3	1,117.5	40
			子どもなし	41.6	9.3	875.5	2,447.4	1,571.9	19

居住地域	世帯主 年齢区分	年間世帯収入階級		住宅ローン 年間返済額	住宅 ローン 残年数	住宅ローン の残額 (A)	累計の 金融資産額 (B)	差引額 (C=B-A)	サンプル数
				万円	年	万円	万円	万円	
大阪市	60代以上	400万円未満	子どもあり	5.6	1.9	84.4	1,218.8	1,134.4	16
			子どもなし	9.1	0.8	63.5	1,531.7	1,468.3	63
		400万円以上 700万円未満	子どもあり	43.9	4.8	580.0	1,388.9	808.9	18
			子どもなし	22.0	2.0	226.2	1,386.4	1,160.1	44
		700万円以上 1,000万円未満	子どもあり	4.5	2.5	22.7	1,863.6	1,840.9	11
			子どもなし	17.4	4.3	342.6	1,788.5	1,445.8	13
		1,000万円以上	子どもあり	12.0	2.3	336.0	2,600.0	2,264.0	15
			子どもなし	55.8	4.3	810.0	1,980.8	1,170.8	13

