

高齢社会における固定資産税の 負担構造と課題

Issues Involved in the Burden Structure for Local Real Estate Tax in an Aging Society

前 田 高 志

The purpose of this paper is to investigate the effects of equalization of land assessment for the local real estate tax on local tax revenues and the burden structures in an aging population. Sufficient and stable tax revenues are critical for maintaining local public services to the increasing number of elderly in society, but the equalized land assessment, although it is desirable itself, may cause tax revenue disparity among municipalities. By calculating the municipalities' assessment ratio for land, we show that this disparity in local tax revenue is mainly caused by the assessment equalization. And also, equalization of assessment causes that senior taxpayers with relatively high value assets and relatively low income may face difficulties in tax payments. We suggest some special treatment be provided for this problem.

Takashi Maeda

JEL : H24, H71

キーワード : 固定資産税、固定資産評価、高齢社会

Key words : Real Estate Tax, Assessment of real estate, Aging society

1 高齢社会のなかで固定資産税をどのように考えるか

市町村基幹税の固定資産税の土地評価に関しては、地価公示価格と評価額、課税標準額との乖離、資産間の評価の不均衡が長年にわたる重要な課題の一つであった。これらの問題を解決するために平成9年に導入された負担調整スキームは、制度導入時には想定されていなかったことであるが、地価下落、低

迷が長引くなかで、その目的を果たしつつある。

多くの土地資産について、地価公示価格の一定割合（基本は 7 割評価）で評価を行うことで課税の公平が実現することは極めて重要な意義をもつ。しかし、その一方で、地価に対応して評価がなされるということは、二つの意味で新たな課題を提示する。まず、第一に地価変動や地域間の地価の格差の影響を受けやすい税収構造になることである。すなわち、高齢社会化の進行により、いずれの自治体も歳出構造においてその影響が強まり、安定した、一定の量的水準の税収がますます必要になる一方で、地価の影響を、より直接的に受けやすい構造になることの問題である。

第二は、高齢者の固定資産税納税者が増えるなかで、今後の地価の回復局面で、所得フローに制約を有する高齢者が固定資産税負担の地価にリンクした増加に耐えうるかどうかである。固定資産税は応益税であり、物税である。そうした性格を、資産保有課税（資産の保有を前提にして課税）という枠のなかで維持するためには、従来とは異なった対応が必要となる。

本稿では、こうした資産評価の適正化の過程で顕在化してきた新たな課題を概観し、今後の対応に関しての基本的な考え方を整理しておきたい。

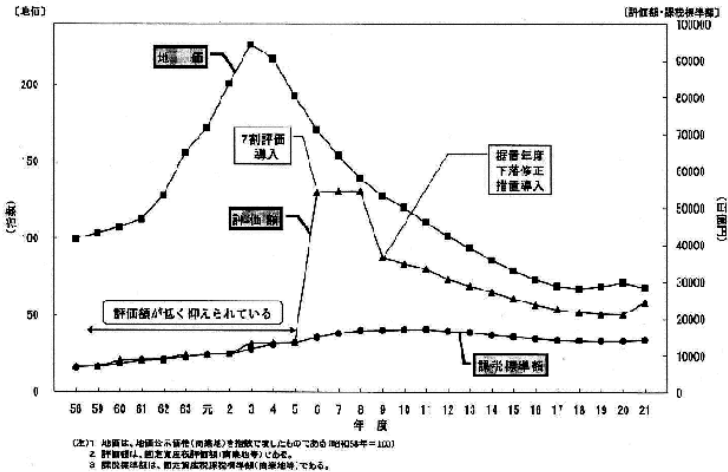
2 固定資産税の土地評価の適正化

上述のように、固定資産税の土地評価については、昭和 38 年の固定資産評価基準の導入によって、原則として全国的に同一の基準で適正かつ公平な評価が行われることになったにもかかわらず、それ以前の評価額の甚だしい不均衡と、それを前提とした負担上昇調整の措置により、近年に至るまで、地方税法の定めるところの「適正な時価」を基準とした評価が行われないうまとなっていた。そのため、バブル期に（市場価格は別として）地価公示価格と固定資産税評価額の乖離が課税の公平上、土地政策上、看過できない水準にまでなったため、平成 6 年の土地基本法制定時に「地価公示価格の 7 割」を評価額とすることが定められたところである。しかし、それまで大きく乖離していた公示地価と評価額を、一挙に公示地価の 7 割で評価することには、現実的に納税者が許容できない税負担の上昇を伴うため、平成 9 年に「負担水準」という概念・

ツールを用いた、新たな負担調整の制度が設けられた。固定資産税の土地評価額について、前年度の課税標準／当該年度の評価額で算出された負担水準に応じて、課税標準の段階的な引上げを行ない、公示地価の一定割合にまで評価をあげてゆこうというものである。

このスキームは、その後の地価の下落と低迷の長期化により、予想外に短期間において当初の目的を果たしつつある。まず、このことについての経過を整理しておきたい。

図1 商業地等における地価と評価額、課税標準額の推移（全国）



出所：総務省自治税務局固定資産税課作成・「地方税における資産税のあり方に関する調査研究委員会」提供資料を転載。

図1は全国の商業地等における地価公示価格と固定資産税評価額、課税標準額の推移を示したものである。バブル崩壊以前は公示地価と評価額、課税標準との間に大きな乖離が存在したことがわかる。地価に対する課税上の評価額の割合がかなり低く、固定資産税課税における地価が「二重構造」となっていること、かつ、その評価割合の資産間での格差が大きく、本来、同じ価値を有する資産の評価が均衡を欠き、課税の公平が損なわれていることが、平成6年

の評価替え時の、いわゆる 7 割評価の導入につながったことは周知の通りである。

そして、バブル崩壊後は現在に至る、長期の地価低迷となるわけであるが、公示地価と評価額、課税標準額の乖離は縮小し続けている。これは、現行の固定資産税の課税における土地の評価、課税標準の算定の仕組みが、平成 9 年に導入された現行の負担調整の仕組みの下で、土地の評価額を地価公示価格の 7 割を目途に、固定資産評価基準に基づいて評価を行うとともに、負担水準（前年度の課税標準額／当該年度の評価額）という指標により、前年度の課税標準が本来の評価額のどこまで近づいているかを基準に、負担水準の低い土地にあっては緩やかに課税標準を引上げ、他方、負担水準が一定以上の場合は課税標準額の据え置きまたは引下げ¹⁾を行い、さらには地価の一定以上の下落に対し、据置年度においても評価額を下落修正できることによるものである。

この平成 9 年の負担調整スキームでは、公示地価の下落が続く状況では、負担水準の分母となる、評価額そのものが図 1 に示すように、それに連動して下落し、負担水準、すなわち評価額に対する課税標準の「近づき」の度合いを高めることになる。こうして、地価公示価格と評価額、課税標準の乖離が縮小されるとともに、かつては当然のことでありながら長年にわたって実現されてこなかった²⁾「同じ評価額の土地であれば同じ税額を負担する」という課税の公平がようやく達成されようとしているのである。

このことを表 1 で負担水準の区分別にみてみよう。表 1 は負担水準を 3 区分し、地積ベースで全体に占めるそれぞれの区分の割合を評価替の年度ごとに示したものである。まず、商業地等においては、平成 9 年度において、半分近くの 49.3%が負担水準（平成 8 年度課税標準額／平成 9 年度評価額）が 0.4 で

- 1) 商業地等の課税標準の上限は平成 9～11 年度は評価額の 80%、平成 12、13 年度は同 75%、平成 14～23 年度は同 70%。小規模住宅用地、一般住宅用地の課税標準の上限は 100%であるが、住宅特例で前者は 6 分の 1、後者は 3 分の 1 を乗じた額が課税標準となる。
- 2) 昭和 38 年の固定資産評価基準の導入前の自治体ごとの裁量的な評価を出発点として、昭和 39 年評価替以降の新たな評価の枠組みでの負担調整の仕組みにより、同じ価値を有する資産の評価額、すなわち税額が等しくなるという、いわば課税の「水平的」な公平が確保されないままとなっていた。

あり、0.4 以上 0.6 未満が 32.8%、そして 0.6 以上は 2 割弱しかない。しかし、その後 0.4 未満の土地は、平成 12 年度で全体の 3 割以下、15 年度で約 1 割、18 年度年度約 3%と急速にその割合を低め、21 年度では 1%を切っている。他方、0.6 以上の土地の割合は、平成 12 年度で約 3 割、15 年度で約半分、18 年度で 7 割と増え続け、平成 21 年度の評価替時には 9 割近くとなっている。0.6 以上の負担水準は課税標準の据置または引下げが適用されるということであるので、すなわち、商業地に関してはほとんどの土地について、全体として本来のあるべき姿、地価公示価格の一定割合での土地評価が実現し、その意味での課税の公平が達成されつつあるといえよう。

他方、小規模住宅用地（200^m2 以下の土地；課税標準の 6 分の 1 特例適用）については、同じく、負担水準の最も低いレンジ（0.4 未満）の割合は商業地等と同様に急速に低下し、平成 9 年度の 24.6%から平成 21 年度には 0.1%と、ほぼ無くなるにまで至っている。負担水準が最も高いレンジの 0.8 以上の土地の割合は平成 9 年度の 12.3%から、平成 21 年度には 75.2%と急速に上昇し、商業地等のそれに比して 10%ポイント程度低いとはいえ、それでも、相当の割合の土地において目標が達成されつつある。なお、0.4 以上 0.8 未満のレンジの土地については平成 21 年度の段階で未だ全体の 4 分の 1 程度残っている。

表 1 商業地等及び小規模住宅用地の負担水準（地積ベースでの構成比）の推移

単位：%

		平成 9 年度	12 年度	15 年度	18 年度	21 年度
商業地等	0.6 以上	17.9	29.1	48.0	71.0	87.5
	0.4 以上 0.6 未満	32.8	43.4	41.2	25.6	11.6
	0.4 未満	49.3	27.5	10.7	3.4	0.9
小規模住宅用地	0.8 以上	12.3	20.6	37.9	59.7	75.2
	0.4 以上 0.8 未満	63.1	69.2	59.0	39.5	24.8
	0.4 未満	24.6	10.3	3.2	0.8	0.1

注 1：負担水準 = 前年度課税標準 / 当該年度評価見込額（小規模住宅用地にあつては×1/6）。
資料：総務省自治税務局固定資産税課資料。

次に、表 2 は都道府県別に域内の負担水準の変化の動きを示したものである。平成 9 年度の負担水準（負担水準は総務省自治税務局固定資産税課による

表 2 都道府県別にみた商業地等の負担水準（平成 9 年度・10 年度・22 年度）

単位：%

	平成 9 年度	平成 10 年度	平成 22 年度	変化率			平成 9 年度	平成 10 年度	平成 22 年度	変化率	
	推計値			9→22	10→22		推計値			9→22	10→22
全国	45.2	48.8	63.6	40.7	30.3	三重県	34.1	38.4	67.9	99.1	76.8
北海道	52.2	55.1	65.8	26.1	19.4	滋賀県	38.6	42.8	65.9	70.7	54.0
青森県	47.3	50.1	69.7	47.4	39.1	京都府	39.1	43.5	64.6	65.2	48.5
岩手県	45.1	46.7	69.2	53.4	48.2	大阪府	54.6	57.1	64.0	17.2	12.1
宮城県	50.6	54.0	66.7	31.8	23.5	兵庫県	47.9	50.2	68.4	42.8	36.3
秋田県	52.4	50.1	70.7	34.9	41.1	奈良県	42.9	47.0	69.4	61.8	47.7
山形県	48.5	51.0	71.9	48.2	41.0	和歌山県	43.7	46.7	71.2	62.9	52.5
福島県	41.2	44.7	69.9	69.7	56.4	鳥取県	34.1	36.4	69.1	102.6	89.8
茨城県	36.2	40.7	67.8	87.3	66.6	島根県	49.5	51.5	67.2	35.8	30.5
栃木県	38.9	43.7	69.2	77.9	58.4	岡山県	44.4	50.7	68.8	55.0	35.7
群馬県	33.5	38.6	69.4	107.2	79.8	広島県	51.0	53.8	69.1	35.5	28.4
埼玉県	33.3	38.4	66.1	98.5	72.1	山口県	55.9	53.6	71.5	27.9	33.4
千葉県	28.7	39.2	65.5	128.2	67.1	徳島県	32.3	35.7	71.0	119.8	98.9
東京都	54.2	57.3	55.0	1.5	-4.0	香川県	45.6	48.1	72.4	58.8	50.5
神奈川県	48.0	49.8	66.5	38.5	33.5	愛媛県	41.2	43.9	67.1	62.9	52.8
新潟県	40.3	45.1	68.6	70.2	52.1	高知県	42.4	42.3	70.1	65.3	65.7
富山県	43.6	47.4	70.0	60.6	47.7	福岡県	43.9	48.0	67.2	53.1	40.0
石川県	34.3	37.7	71.0	107.0	88.3	佐賀県	44.1	45.0	67.2	52.4	49.3
福井県	32.5	35.8	71.5	120.0	99.7	長崎県	36.1	41.0	69.7	93.1	70.0
山梨県	32.5	36.9	69.4	113.5	88.1	熊本県	38.1	42.7	69.2	81.6	62.1
長野県	35.0	38.9	69.6	98.9	78.9	大分県	46.4	48.2	69.8	50.4	44.8
岐阜県	37.5	41.3	69.4	85.1	68.0	宮崎県	48.8	48.2	65.0	33.2	34.9
静岡県	38.1	42.4	67.7	77.7	59.7	鹿児島県	35.0	38.2	65.0	85.7	70.2
愛知県	44.5	49.0	63.5	42.7	29.6	沖縄県	19.7	23.7	60.5	207.1	155.3

注 1：負担水準 = 前年度課税標準 / 当該年度評価見込額。

注 2：平成 9 年度の負担水準は推計値。

資料：総務省自治税務局固定資産課税資料をもとに作成。平成 9 年度及び 10 年度のデータは、地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会『地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書』平成 10 年 1 月、平成 11 年 3 月（資産評価システム研究センター）に掲載。

推計値）及び平成 10 年度のそれと平成 21 年度の負担水準を比較すると、平成 9、10 年度において負担水準が最も低かった沖縄県（の市町村）でこの間の上昇が際立って高いが、その他、徳島県や鳥取県、石川県、群馬県、長野県などで平成 9 年度と 21 年度との対比で 100%を超える負担水準の上昇、平成 10 年度との比較でも 80～100%の負担水準の上昇が生じている。他方、東京都では、もともと負担水準が高かったことと、地価の下落が相対的に大きかったこと等を反映して負担水準の上昇が低く（平成 9 年度→ 21 年度ではマイナスとなっている）、大阪府でも平成 9 年度対比で 2 割弱、平成 10 年度対比で 1 割

程度の上昇にとどまっている。

また、表3は小規模住宅用地の平成10年度から21年度にかけての負担水準の変化を示す。沖縄県での上昇が商業地等と同じく他地域に比して高くなっているが、そのほか、岩手県や鳥取県、福井県、石川県、千葉県などで相対的に負担水準の上昇が大きい。他方、東京都や大阪府では負担水準は低下している。

表3 都道府県別にみた小規模住宅用地の負担水準（平成10年度・22年度）

単位：%

	平成10年度	平成22年度	変化率		平成10年度	平成22年度	変化率
全国	58.2	89.2	53.3	三重県	48.3	67.9	40.6
北海道	70.1	93.8	33.8	滋賀県	52.1	65.9	26.5
青森県	65.1	92.3	41.8	京都府	51.1	64.6	26.4
岩手県	60.6	92.6	52.8	大阪府	67.6	64.0	-5.3
宮城県	66.4	95.3	43.5	兵庫県	61.7	68.4	10.9
秋田県	62	70.7	14.0	奈良県	59.2	69.4	17.2
山形県	70.7	71.9	1.7	和歌山県	58.6	71.2	21.5
福島県	55.6	69.9	25.7	鳥取県	45.4	69.1	52.2
茨城県	50.3	67.8	34.8	島根県	69.3	67.2	-3.0
栃木県	56.6	69.2	22.3	岡山県	60.6	68.8	13.5
群馬県	49.1	69.4	41.3	広島県	71.9	69.1	-3.9
埼玉県	47.1	66.1	40.3	山口県	67.2	71.5	6.4
千葉県	43.6	65.5	50.2	徳島県	48.4	71.0	46.7
東京都	63.8	55.0	-13.8	香川県	58.8	72.4	23.1
神奈川県	59.5	66.5	11.8	愛媛県	52.2	67.1	28.5
新潟県	58.9	68.6	16.5	高知県	55.7	70.1	25.9
富山県	62.2	70.0	12.5	福岡県	58.5	67.2	14.9
石川県	47.2	71.0	50.4	佐賀県	59	67.2	13.9
福井県	47.4	71.5	50.8	長崎県	53.4	69.7	30.5
山梨県	49.3	69.4	40.8	熊本県	50.4	69.2	37.3
長野県	49.9	69.6	39.5	大分県	63.2	69.8	10.4
岐阜県	55.9	69.4	24.2	宮崎県	61.2	65.0	6.2
静岡県	52.4	67.7	29.2	鹿児島県	50.1	65.0	29.7
愛知県	57	63.5	11.4	沖縄県	27.5	60.5	120.0

注1：負担水準＝前年度課税標準／当該年度評価見込額（小規模住宅用地にあっては×1/6）。

注2：小規模住宅用地については平成9年度の推計値データはない。

資料：総務省自治税務局固定資産税課資料をもとに作成。

さて、こうした負担水準の上昇は固定資産税における評価を本来のあるべき姿を実現させつつあるのであるが、今後は、評価額及び課税標準が地価公示価格とより「連動」することを意味する。表4は平成9年度以降の地価公示価格

の推移を示したものである。全体として商業地、住宅地ともに地価の下落が続いていることは周知の通りであるが、三大都市圏においては下落にせよ回復にせよ、変化率が大きいことが特徴である。他方、地方圏では一貫して地価の低迷が続いている。

固定資産税の評価額、課税標準が公示地価に近づくことは、こうした地価の変動あるいは低迷の影響をこれまで以上に直接的に受けることを意味する。公示地価との乖離と、負担水準の調整過程という「緩衝」装置がなくなること、課税の公平性の実現とは別の課題が提示されるのである。

表 4 商業地及び住宅地の地価公示価格の動向

単位：%

平成年度		9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
商業地 住宅地	全国	-7.8	-6.1	-8.1	-8.0	-7.5	-8.3	-8.0	-7.4	-5.6	-2.7	2.3	3.8	-4.7	-6.1
	三大都市圏	-11.5	-7.5	-10.2	-9.6	-8.3	-8.5	-7.1	-5.8	-3.2	1.0	8.9	10.4	-5.4	-7.1
	地方圏	-5.4	-5.1	-6.8	-7.0	-7.0	-8.1	-8.7	-8.7	-7.5	-5.5	-2.8	-1.4	-4.2	-5.3
	全国	-1.6	-1.4	-3.8	-4.1	-4.2	-5.2	-5.8	-5.7	-4.6	-2.7	0.1	1.3	-3.2	-4.2
	三大都市圏	-2.8	-2.2	-5.7	-5.9	-5.6	-6.5	-6.5	-5.7	-3.7	-1.2	2.8	4.3	-3.5	-4.5
	地方圏	-0.4	-0.6	-1.9	-2.3	-2.8	-4.0	-5.1	-5.7	-5.4	-4.2	-2.7	-1.8	-2.8	-3.8

資料：総務省自治税務局固定資産税課作成資料（「地方税における資産課税のあり方に関する調査研究会」資料）より作成。

では、地価の動きにより対応した課税上の土地の評価額、課税標準額は、市町村税の基幹税としての重要な位置を占める固定資産税のあり方にどのような「課題」を生じさせるのであろうか。それか、まず、税収の安定性、地域普遍性という基幹税として要請される地方税原則に係る問題である。

表 5 は愛知県、大阪府、兵庫県の市部の平成 20 年度における、所得水準（納税者 1 人当たり個人市民税課税所得、市民 1 人当たり個人市民税課税所得）、1m² 当たり地価水準（標準価格；ここでは固定資産税土地評価額の代理変数として用いる）、市民 1 人当たり基準財政需要額を示したものである。市の基幹税は住民税と固定資産税であるが、そうした基幹税の地域偏在の可能性を、個々の団体の基準財政需要額の差異との対比でみることで、公示地価に近似した土地評価額・課税標準がもつ意味を明らかにしたい。なお、ここで、市部に団体を限定したのは基準財政需要において町村とは差異が存在すると考えるか

らである。

まず、愛知県の市部について、納税者1人当たりの個人住民税課税所得の都市間格差を変動係数で見ると0.078で（最低値の田原市と最高値の刈谷市の差は約1.3倍）、同じく市民1人当たり課税所得のそれは0.104（最低値の愛西市と最高値の刈谷市の差は約1.4倍）、固定資産税の住宅用地が0.266（最低値の田原市と最高値の名古屋市の差は約4.6倍）、商業地等が0.635（最低値の弥富市と最高値の名古屋市の差は約7.2倍）となっている³⁾。それに対し、市民1人当たりの基準財政需要額は0.130（最低値の尾張旭市と最高値の名古屋市の差は約1.5倍）である。

次に、大阪府の市部では、納税者1人当たりの課税所得の変動係数が0.095（最低値の門真市と最高値の箕面市の差は約1.5倍）、市民1人当たり課税所得が0.137（最低値の泉南市と最高値の箕面市の差は約1.8倍）、固定資産税の住宅用地が0.350（最低値の泉南市と最高値の大阪市の差は約3.6倍）、商業地等が0.625（最低値の泉南市と最高値の大阪市の差は約10.3倍）である。他方、市民1人当たりの基準財政需要額の変動係数は0.108（最低値の茨木市と最高値の大阪市の差は約1.6倍）となっている。

最後に、兵庫県の市部についてみると、納税者1人当たりの課税所得の変動係数が0.314（最低値の南淡路市と最高値の芦屋市の差は約2.4倍）、市民1人当たり課税所得が0.354（最低値の淡路市と最高値の芦屋市の差は約3.1倍）、固定資産税の住宅用地が0.872（最低値の西脇市と最高値の芦屋市の差は約11.4倍）、商業地等が0.918（最低値の丹波市と最高値の神戸市の差は約15.4倍）である。他方、市民1人当たりの基準財政需要額の変動係数は0.371（最低値の川西市と最高値の養父市の差は約2.7倍）となっている。

このように、愛知県、大阪府、兵庫県の市部を事例としてみた場合、市民1人当たりの基準財政需要額の都市間格差に比して、個人住民税の課税ベース（1人当たり課税所得）の格差は小さく、固定資産税の課税ベース（の代理変数としての1m²当たり地価標準価格）の格差が大きいことがわかる。無論、市

3) 商業地等について愛西市のデータは得られなかった。

表 5 平成 20 年度における愛知県・大阪府・兵庫県市部の 1 人当たり課税所得と
地価水準、1 人当たり基準財政需要額の比較

(1) 愛知県市部

	納税者 1 人当たり個人 市市民税課税所得		市民 1 人当たり個人 市市民税課税所得		地価標準価格 (平均価格: 1㎡当たり)				市民 1 人当たり 基準財政需要額	
	千円	対平均値 指数	千円	対平均値 指数	住宅地 円	対平均値 指数	商業地 円	対平均値 指数	千円	対平均値 指数
愛知県 全市町村	3,659	104.5	1,766	103.6	108,000	118.4	320,200	244.4	148.4	108.0
名古屋市	3,901	111.4	1,871	109.8	167,000	183.0	591,700	451.6	178.7	130.0
豊橋市	3,401	97.1	1,608	94.4	90,000	98.6	180,100	137.5	142.6	103.7
岡崎市	3,795	108.4	1,869	109.6	98,200	107.6	135,700	103.6	130.2	94.7
一宮市	3,286	93.8	1,489	87.3	83,600	91.6	128,500	98.1	125.5	91.3
瀬戸市	3,354	95.8	1,566	91.9	68,800	75.4	75,300	57.5	123.2	89.6
半田市	3,600	102.8	1,737	101.9	89,200	97.7	128,000	97.7	140.2	102.0
春日井市	3,525	100.7	1,725	101.2	104,800	114.8	131,200	100.1	121.4	88.3
豊川市	3,268	93.3	1,572	92.2	80,800	88.5	102,100	77.9	138.3	100.6
津島市	3,278	93.6	1,474	86.5	74,800	82.0	107,000	81.7	146.8	106.8
碧南市	3,583	102.3	1,810	106.2	85,400	93.6	104,800	80.0	145.6	105.9
刈谷市	3,976	113.5	2,029	119.0	129,200	141.6	150,300	114.7	125.7	91.4
豊田市	3,952	112.8	2,005	117.6	74,000	81.1	142,900	109.1	138.0	100.4
安城市	3,841	109.7	1,952	114.5	124,100	136.0	134,100	102.3	122.0	88.7
西尾市	3,683	105.2	1,843	108.1	88,100	96.5	103,500	79.0	135.8	98.8
蒲郡市	3,193	91.2	1,479	86.8	84,300	92.4	99,500	75.9	147.4	107.2
犬山市	3,341	95.4	1,591	93.3	82,800	90.7	110,000	84.0	133.0	96.8
常滑市	3,142	89.7	1,518	89.1	60,300	66.1	111,300	84.9	145.0	105.5
江南市	3,348	95.6	1,558	91.4	81,600	89.4	89,800	68.5	123.1	89.5
小牧市	3,453	98.6	1,745	102.4	89,500	98.1	119,600	91.3	125.4	91.2
稲沢市	3,344	95.5	1,565	91.8	72,500	79.4	129,000	98.5	136.5	99.3
新城市	3,039	86.8	1,393	81.7	39,800	43.6	83,300	63.6	204.0	148.4
東海市	3,539	101.0	1,763	103.4	93,200	102.1	126,000	96.2	133.2	96.9
大府市	3,794	108.3	1,955	114.7	114,000	124.9	125,000	95.4	123.7	90.0
知多市	3,504	100.1	1,706	100.1	86,800	95.1	106,000	80.9	133.5	97.1
知立市	3,745	106.9	1,955	114.7	123,500	135.3	124,000	94.6	122.6	89.2
尾張旭市	3,716	106.1	1,806	106.0	105,700	115.8	116,500	88.9	121.0	88.0
高浜市	3,522	100.6	1,820	106.8	87,200	95.6	101,000	77.1	141.0	102.6
岩倉市	3,295	94.1	1,592	93.4	105,700	115.8	121,000	92.3	137.5	100.0
豊明市	3,579	102.2	1,765	103.5	107,500	117.8	112,000	85.5	131.4	95.6
日進市	4,244	121.2	2,011	118.0	108,800	119.2	152,000	116.0	119.5	86.9
田原市	3,131	89.4	1,485	87.1	36,700	40.2	82,800	63.2	181.0	131.7
愛西市	3,227	92.1	1,462	85.8	73,700	80.8	144.6	105.2
清須市	3,334	95.2	1,660	97.4	99,900	109.5	104,300	79.6	129.3	94.1
北名古屋市	3,338	95.3	1,654	97.1	110,500	121.1	144,000	109.9	121.8	88.6
弥富市	3,315	94.7	1,624	95.3	71,900	78.8	82,500	63.0	143.0	104.0
市部平均	3,503	100.0	1,704	100.0	91,254	100.0	131,024	100.0	137.5	100.0
標準偏差	274		178		24,285		83,209		18	
変動係数	0.078		0.104		0.266		0.635		0.130	

前田：高齢社会における固定資産税の負担構造と課題

(2) 大阪府市部

	納税者1人当たり個人市民税課税所得		市民1人当たり個人市民税課税所得		地価標準価格(平均価格:1㎡当たり)				市民1人当たり基準財政需要額	
	千円	対平均値指数	千円	対平均値指数	住宅地円	対平均値指数	商業地円	対平均値指数	千円	対平均値指数
大阪府全市町村	3,468	100.2	1,431	100.2	1,653	114.3	5,721	231.0	166.9	112.8
大阪市	3,327	96.1	1,347	94.3	2,700	186.7	8,444	340.9	217.3	146.9
堺市	3,483	100.6	1,416	99.2	1,418	98.0	2,294	92.6	160.3	108.4
岸和田市	3,198	92.4	1,246	87.3	969	67.0	1,500	60.6	161.5	109.2
豊中市	4,158	120.1	1,799	126.0	2,285	158.0	3,225	130.2	137.1	92.7
池田市	3,941	113.9	1,760	123.3	2,004	138.6	4,010	161.9	142.3	96.2
吹田市	4,146	119.8	1,840	128.9	2,198	152.0	5,627	227.2	129.6	87.6
泉大津市	3,272	94.6	1,297	90.9	1,198	82.8	1,330	53.7	159.9	108.1
高槻市	3,491	100.9	1,582	110.8	1,723	119.1	4,173	168.5	139.0	94.0
貝塚市	3,182	91.9	1,232	86.3	767	53.0	1,195	48.2	143.0	96.7
守口市	3,171	91.6	1,271	89.0	2,032	140.5	3,645	147.2	152.3	103.0
枚方市	3,606	104.2	1,565	109.6	1,464	101.2	2,700	109.0	131.4	88.9
茨木市	3,709	107.2	1,684	118.0	1,910	132.1	3,358	135.6	129.2	87.3
八尾市	3,409	98.5	1,386	97.1	1,621	112.1	2,115	85.4	149.2	100.9
泉佐野市	3,115	90.0	1,261	88.3	698	48.3	1,010	40.8	149.9	101.3
富田林市	3,588	103.7	1,394	97.7	911	63.0	1,510	61.0	140.6	95.1
寝屋川市	3,225	93.2	1,329	93.1	1,604	110.9	2,700	109.0	136.3	92.2
河内長野市	3,651	105.5	1,507	105.6	826	57.1	1,740	70.2	141.4	95.6
松原市	3,175	91.8	1,210	84.7	1,386	95.8	1,850	74.7	148.5	100.4
大東市	3,103	89.7	1,296	90.8	1,581	109.3	2,350	94.9	134.5	90.9
和泉市	3,455	99.8	1,390	97.4	903	62.4	1,300	52.5	133.6	90.3
箕面市	4,421	127.7	1,938	135.8	1,929	133.4	2,687	108.5	130.8	88.5
柏原市	3,340	96.5	1,324	92.7	1,300	89.9	1,860	75.1	151.3	102.3
羽曳野市	3,380	97.7	1,338	93.7	1,142	79.0	2,200	88.8	151.2	102.2
門真市	3,001	86.7	1,189	83.3	1,654	114.4	2,165	87.4	158.8	107.4
摂津市	3,135	90.6	1,396	97.8	1,837	127.0	2,160	87.2	155.2	104.9
高石市	3,506	101.3	1,415	99.1	1,278	88.4	1,550	62.6	156.4	105.7
藤井寺市	3,473	100.4	1,409	98.7	1,670	115.5	2,820	113.8	150.0	101.4
東大阪市	3,257	94.1	1,296	90.8	1,698	117.4	2,480	100.1	162.1	109.6
泉南市	3,067	88.6	1,105	77.4	539	37.3	818	33.0	143.2	96.8
四條畷市	3,390	97.9	1,374	96.3	1,508	104.3	2,480	100.1	150.8	102.0
交野市	3,678	106.3	1,587	111.2	1,370	94.7	2,110	85.2	132.2	89.4
大阪狭山市	3,877	112.0	1,632	114.3	1,096	75.8	1,450	58.5	145.3	98.2
阪南市	3,278	94.7	1,292	90.5	508	35.1	884	35.7	138.0	93.3
市部平均	3,461	100.0	1,427	100.0	1,446	100.0	2,477	100.0	147.9	100.0
標準偏差	330		196		506		1,548		16	
変動係数	0.095		0.137		0.350		0.625		0.108	

(3) 兵庫県市部

	納税者 1 人当たり個人市民税課税所得		市民 1 人当たり個人市民税課税所得		地価標準価格 (平均価格: 1m ² 当たり)			市民 1 人当たり基準財政需要額		
	千円	対平均値指数	千円	対平均値指数	住宅地 円	対平均値 指数	商業地 円	対平均値 指数	千円	対平均値 指数
兵庫県 全市町	3,573	107.8	1,520	108.6	106,400	126.7	233,400	159.9	175.6	96.2
神戸市	3,711	111.9	1,570	112.2	165,400	197.0	620,600	425.1	200.9	110.0
姫路市	3,322	100.2	1,378	98.5	69,800	83.1	128,000	87.7	159.4	87.3
尼崎市	3,216	97.0	1,379	98.5	215,300	256.4	367,000	251.4	155.6	85.2
明石市	3,387	102.1	1,469	105.0	102,400	121.9	169,100	115.8	140.9	77.1
西宮市	4,462	134.6	1,985	141.8	238,300	283.8	383,900	263.0	153.0	83.8
洲本市	2,934	88.5	1,105	79.0	60,200	71.7	116,500	79.8	219.4	120.2
芦屋市	6,452	194.6	3,101	221.6	312,400	372.0	399,000	273.3	179.9	98.5
伊丹市	3,431	103.5	1,536	109.8	168,100	200.2	228,300	156.4	144.8	79.3
相生市	2,965	89.4	1,268	90.6	53,400	63.6	81,300	55.7	213.8	117.1
豊岡市	2,776	83.7	1,072	76.6	32,600	38.8	84,500	57.9	238.8	130.7
加古川市	3,352	101.1	1,438	102.7	81,400	96.9	102,100	69.9	130.5	71.5
赤穂市	3,095	93.3	1,281	91.5	68,800	81.9	96,300	66.0	180.8	99.0
西脇市	2,869	86.5	1,178	84.2	26,100	31.1	45,900	31.4	192.9	105.6
宝塚市	4,235	127.7	1,896	135.5	176,600	210.3	242,500	166.1	135.3	74.1
三木市	3,150	95.0	1,323	94.5	35,100	41.8	56,400	38.6	173.8	95.2
高砂市	3,267	98.5	1,415	101.1	71,200	84.8	105,000	71.9	148.9	81.5
川西市	3,768	113.6	1,641	117.2	117,200	139.6	194,700	133.4	133.6	73.2
小野市	2,999	90.4	1,258	89.9	37,700	44.9	61,300	42.0	175.3	96.0
三田市	3,908	117.9	1,659	118.5	84,500	100.6	117,700	80.6	146.0	79.9
加西市	3,141	94.7	1,278	91.3	39,800	47.4	83,700	57.3	196.4	107.6
篠山市	3,010	90.8	1,211	86.5	25,400	30.2	56,300	38.6	275.5	150.9
養父市	2,742	82.7	1,041	74.4	20,400	24.3	45,300	31.0	359.7	197.0
丹波市	2,775	83.7	1,127	80.5	22,400	26.7	40,300	27.6	233.5	127.9
南あわじ市	2,679	80.8	1,032	73.7	32,200	38.3	74,900	51.3	224.3	122.8
朝来市	2,815	84.9	1,153	82.4	21,000	25.0	65,500	44.9	266.3	145.8
淡路市	2,726	82.2	1,006	71.9	49,100	58.5	88,800	60.8	268.1	146.8
宍粟市	2,821	85.1	1,174	83.9	27,400	32.6	55,500	38.0	257.3	140.9
加東市	3,104	93.6	1,323	94.5	29,400	35.0	50,700	34.7	195.8	107.2
たつの市	3,051	92.0	1,289	92.1	51,800	61.7	72,100	49.4	186.2	101.9
市部平均	3,316	100.0	1,400	100.0	83,979	100.0	145,972	100.0	182.6	100.0
標準偏差	1,040		496		73,261		133,960		68	
変動係数	0.314		0.354		0.872		0.918		0.371	

注：地価標準価格の原資料は国土交通省土地・水資源局「都道府県地価調査」において公表されている用途別基準地の平均価格であり、基準地ごとの 1m²当たりの価格の合計を当該基準地点数で除して算出した数値。住宅地とは、市街化調整区域を除く都市計画区域内の第一種・第二種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種住居地域及び用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において居住用の建物の敷地の用に供されている土地をいう。商業地とは、市街化調整区域を除く都市計画区域内の準住居地域、近隣商業地域及び商業地域並びに用途指定のされていない都市計画区域及び都市計画区域外において商業用の建物の用に供されている土地のことをいう。

資料：総務省統計局編「統計でみる市区町村のすがた 2010」日本統計協会（平成 22 年 6 月）、地方財務協会編「平成 20 年度市区町村別決算状況調査」地方財務協会（平成 22 年）より作成。

の面積を考慮せねばならないのであるが、地価標準価格の水準でみた場合、固定資産税の評価額・課税標準が公示地価に近づくことは、1人当たりの基準財政需要との対比において、すべての団体において十分な税収が確保できるのかどうか、という問題に留意せねばならないこととなるのである。

なお、兵庫県の都市の各指標における格差水準（変動係数）が愛知県、大阪府のそれに比して高くなっているのは、市町合併によって市になった郡都市町が多いことを反映している。

3 高齢社会における固定資産税負担

(1) 高齢者の固定資産税負担に関する考え方

固定資産税評価額・課税標準額が公示地価に近くなることの第二の影響は、高齢者の固定資産税負担額へのそれである。高齢者は持ち家比率が高い。平成21年度時点での、世帯主の年齢階級別持家率（2人以上勤労者世帯）は、全年齢で約70%、30歳未満で約20%、30歳代で約50%、40歳代で約70%、50歳代で約85%に対し、60歳以上では90%弱である。かつ、高齢者は比較的早い時期に住宅を購入しているため、平均的には、面積の広い、資産価値の高い、しかし、負担水準の低かった住宅用地に居住しているものと予想される。

すなわち、そうした自宅を所有する高齢者にとって、負担水準の適正化・評価額の均衡化は、所有土地の固定資産税評価額・課税標準額の上昇あるいは地価に連動する要素の強まりを意味するところになる。このことは、地価の下落局面においてはさほど問題にはならないかもしれないが、今後、地価が回復するような状況になれば、地価の上昇に応じて、より直接的にその影響を受けて、固定資産税負担額が上昇するということを意味する。

高齢社会化の進行とともに高齢者の固定資産税納税者が増えてゆく。収入が年金中心となり、その伸びが期待できないケースが多いと思われる高齢者の固定資産税額が公示地価に連動して上昇する場合、その納税者が税負担額の上昇にどこまで耐えうるのかは、今後、慎重に検討すべき課題となる。

表6は内閣府が平成19年に行った「高齢者の経済生活に関する意識調査」

における高齢者の税金の負担感を示している。国税、地方税を含めての数値であるが、非常に重い、あるいは、やや重いと感じている高齢者（60 歳以上）の割合は約 7 割に及ぶ。意識調査であるから負担感を重いと回答が高くなるのは、実態は別として、当然のことではあるが、年金中心の生活で、後述のように金融資産では若年層よりも比較的恵まれた高齢者も少なくないとはいえ、その取り崩しが増えることを含めて先行き不安が高まるのかでの、高齢者の固定資産税負担のあり方については、あらためて何らかの検討が必至となろう。

表 6 高齢者の税金の負担感

単位：％、（ ）内は回答者数

	総数 (2,176)	50 歳代 (447)	60 歳以上 (1,729)
非常に重いと感じている	38.4	43.6	37.1
やや重いと感じている	34.6	38.9	33.5
あまり重いと感じていない	10.8	10.7	10.9
まったく重いと感じていない	2.6	1.1	3.0
消費税以外に税金は払っていない	9.0	4.0	10.2
わからない	4.5	1.6	5.3
無回答	0.0	—	0.1
重いと感じている（計）	73.0	82.6	70.6
重いと感じていない（計）	13.5	11.9	13.9

出所：内閣府「平成 18 年度高齢者の経済生活に関する意識調査」（調査期間：平成 19 年 1 月 11 日～2 月 4 日）

(2) 高齢者の所得と資産の状況

ところで、高齢者層の所得水準は現役世代と比較してどのような状態にあるのであろうか。総務省統計局「全国消費実態調査報告」（平成 16 年）によれば、総世帯（2 人以上世帯+単身世帯）の平成 16 年の平均年間収入は 20～24 歳が 279.2 万円、25～29 歳 400.6 万円、30～34 歳 501.0 万円、35～39 歳 599.5 万円、40～44 歳 680.7 万円、45～49 歳 768.7 万円、50～54 歳 799.9 万円、55～59 歳 770.1 万円、60～64 歳 587.7 万円、65～69 歳 477.6 万円、70～74 歳 443.4 万円、75 歳以上 387.7 万円であった。

全年齢の平均収入が 588.7 万円であるから、高齢者の収入水準は 60 歳代後半で約 20%、70 歳代前半で約 25%、70 歳代後半以上で約 35%それを下回る

ものの、20歳代後半から30歳代前半の現役世代とほぼ同じ水準の収入を得ていることになる。なお、前回調査の平成11年の数値と比較すると、全体の平均年間収入（平成11年）は649.4万円で、平成16年にかけて10%程度も低下している。しかし、高齢者世代でも60歳代後半で10%、70歳代前半で5%の収入の減少が生じているが、75歳以上の世帯では逆に5%程度、収入が増加した。すべての年齢階層を通じてこの間に収入が増加したのは75歳以上の年齢層のみである。

収入フローの面で高齢者層が全世代の平均よりも20～35%低い水準にあることがわかったが、他方、表7で年齢層別に世帯数と収入総額の構成比をみると、平成11年度から21年度にかけての動向として、65～69歳の高齢者の収入シェアは平成11年度5.2%、16年度8.5%、21年度9.7%と増加傾向にある。同じく、70～74歳のそれも5.2%、6.6%、7.1%、75歳以上でも3.5%、6.1%、8.1%と増えている。全体として高齢者（65歳以上）の収入シェア合計は平成11年度の16.2%から16年度21.2%、21年度24.9%と、21年度には全体の4分の1となっている。世帯数シェアは平成11年度22.7%、16年度28.6%、21年度33.4%と、収入シェアのそれを大きく上回っているので、1世帯当たりの収入は減少していることになるが、高齢者世帯全体に属する収入のウェイトが現役層との対比で相対的に増加していることは事実である。

表7 世帯主の年齢別世帯構成比及び収入構成比

単位：％

		全体	25歳未満	25～29	30～34	35～39	40～44	45～49	50～54	55～59	60～64	65～69	70～74	75歳以上
11年度	世帯構成比	100.0	3.0	6.7	7.6	8.5	9.1	10.4	11.2	10.7	10.2	9.3	7.3	6.1
	収入構成比	100.0	1.3	4.4	6.3	8.6	10.9	13.3	15.4	14.0	9.7	7.5	5.2	3.5
16年度	世帯構成比	100.0	2.0	5.2	7.1	8.0	8.3	8.8	9.8	11.3	11.1	10.5	8.8	9.3
	収入構成比	100.0	1.0	3.6	6.0	8.1	9.6	11.4	13.3	14.8	11.0	8.5	6.6	6.1
21年度	世帯構成比	100.0	1.6	4.1	6.4	8.1	8.0	7.9	8.7	10.1	11.8	11.5	9.6	12.3
	収入構成比	100.0	0.8	2.8	5.7	8.5	9.6	10.6	12.4	13.3	11.5	9.7	7.1	8.1

資料：総理府統計局「全国消費実態調査報告」家計収支編（平成11、16、21年度）より作成。ただし、平成21年度は速報値。

次に、同じ年齢層における収入格差についてみておこう。同じく「全国消費

実態調査報告」によれば⁴⁾、表 8 に示すように、平成 16 年の年齢階級別の年間収入のジニ係数は現役世代の 30 歳未満が 0.237、30 歳代が 0.223 であるが、その後、40 歳代で 0.242、50 歳代で 0.284 と年齢とともに上昇している。そして、高齢者が含まれる 60 歳代になると 0.336 となり（元データが 10 歳刻みのため 65 歳以上でみる事ができない）、さらに 70 歳以上は 0.343 となっている。このように高齢者間における収入格差は現役世代のそれより大きい。全世代のジニ係数は 0.308 であるから、高齢者層のそれは平均よりも 1 割程度大きいことになる。

表 8 年齢階級別年間収入のジニ係数（平成 11 年・16 年）

	平成 11 年	平成 16 年
30 歳未満	0.220	0.237
30 ～ 39 歳	0.220	0.223
40 ～ 49 歳	0.240	0.242
50 ～ 59 歳	0.277	0.284
60 ～ 69 歳	0.336	0.336
70 歳以上	0.347	0.343

資料：総理府統計局「全国消費実態調査報告」（平成 11 年、平成 16 年）家計収支編より作成

ちなみに、年間の消費支出額のジニ係数をみると、30 歳未満 0.127、30 歳代 0.106、40 歳代 0.140、50 歳代 0.159、60 歳代 0.147、70 歳以上 0.163 と、やはり年間消費支出額の「格差」はやはり高齢者層において現役世代よりも大きい、それでもその程度は年間収入ほどではない。地方課税において資産課税とともに消費課税が重要な意味を有することの論拠の一つである。

次に表 9 で年齢階級別の資産格差の状況を見ると（ここでは 2 人以上の全世帯のデータを用いている）⁵⁾、年齢層が上がるとともに資産保有額が増えており、60 歳代では全世帯平均の約 1.4 倍、70 歳以上では約 1.5 倍の資産を所有している。高齢者における資産の豊かさは金融資産において顕著で、高齢者は全世帯平均の約 2 倍の金融資産を保有していることがわかる。住宅・宅地資

4) 本稿作成の段階で平成 21 年の「全国消費実態調査報告」の高齢者世帯データは速報値でも未公表であるため、ここでは平成 16 年度の数値を用いている。

5) 表 7 と同じく平成 21 年分のデータが未公表のため、平成 16 年度の結果を用いている。

産は金融資産ほどではないが、それでも60歳代では全世帯平均の1.3倍、70歳以上の世帯は1.4倍の資産額となっている。

ただし、住宅については永年居住していることの影響か60歳代では平均値とほぼ同じであるし、70歳代では平均以下の価値しかない。すなわち、住宅・宅地資産における高齢者層の豊かさというのは、宅地資産のそれによるものであって、60歳代の宅地資産は平均の1.3倍、70歳以上の1.5倍となっている。

**表9 平成16年における世帯主の年齢階級別1世帯当たり家計資産額
(2人以上の全世帯)**

単位：万円、%

世帯主の年齢階級	資産合計	金融資産	住宅・宅地資産		年間収入	
			宅地	住宅		
平均	3,900	950	2,786	2,180	606	696
対平均値指数	100	100	100	100	100	100
対平成11年値増減率	-11.1	6.1	-15.5	-18.6	-2.3	-8.5
30歳未満	817	-8	679	426	253	469
対平均値指数	20.9	-0.8	24.4	19.5	41.7	67.4
対平成11年値増減率	-21.2	-113.4	-16.6	-25.3	3.7	-2.2
30～39歳	1,459	-212	1,514	955	559	597
対平均値指数	37.4	-22.3	54.3	43.8	92.2	85.8
対平成11年値増減率	-28.6	-259.3	-21.3	-30.5	1.6	-7.8
40～49歳	2,712	148	2,393	1,708	685	777
対平均値指数	69.5	15.6	85.9	78.3	113	111.6
対平成11年値増減率	-20.7	-47	-18.7	-24.2	-0.7	-7.6
50～59歳	4,160	1,020	2,955	2,325	630	878
対平均値指数	106.7	107.4	106.1	106.7	104	126.1
対平成11年値増減率	-16.7	-2.9	-20.6	-23.7	-6.4	-9.2
60～69歳	5,556	1,884	3,499	2,877	622	624
対平均値指数	142.5	198.3	125.6	132	102.6	89.7
対平成11年値増減率	-12.6	-1.9	-17.4	-20.3	-0.2	-7.4
70歳以上	5,961	2,026	3,817	3,261	556	542
対平均値指数	152.8	213.3	137	149.6	91.7	77.9
対平成11年値増減率	-14.2	-1.2	-19.9	-21.7	-7.4	-2

注：数値は、総務省平成16年全国消費実態調査（5年ごとに実施）における平成16年9～11月の調査時点での額。

資料：総務省統計局「平成16年全国消費実態調査報告」第8巻家計資産編（平成19年3月）、p.130、第4表より作成。

ここでも高齢者層の年間収入は現役世代よりも全体として低くなっているが、それでも60歳代の624万円と70歳以上の542万円は30歳未満の世代のそれよりは多いし、30歳代とおおよそ同じ水準である。データが2人以上

全世帯で単身世帯を含んでいないことに留意せねばならないが（高齢者の単身者は所得水準が特に低いとい考えられる）、高齢者がストック面で相対的に豊かなのは明らかであるが、インカム・フローで貧しいと言ってよいかどうか判断の難しいところであろう。

また、平成 11 年調査との対比でみると、平成 16 年は未だ資産デフレが残っていた影響で、金融資産、住宅・宅地資産ともに資産額の減少がみられる。しかし、高齢者世代の資産の減少は、住宅・宅地資産で 60 歳代が-17.4%、70 歳以上が-19.9%と決して小さくはないが、それでも 40～50 歳代におけるそれよりは小幅である。平成 16 年における高齢者層の資産保有額の相対的な増加はこの 5 年間の資産減少が比較的小さかったことが影響している。

次に、表 10 は住宅・宅地資産を所有する高齢者の住宅・宅地資産階級別の分布、資産額、収入等を示したものである。平成 11 年度については、まず、資産階級別の世帯分布は、2,000～3,000 万円の資産階級が 19.0%、5,000 万～1 億円の資産階級が 18.4%とツイン・ピークの分布となっている。1 億円以上の住宅・宅地資産を所有する最高位世帯が 1 割弱存在するので、5,000 万円以上の資産を有する高齢者世帯が（住宅・宅地資産を有する）全高齢者の 4 分の 1 以上も存在することがわかる。

そして、最高位（1 億円超）の高齢者世帯の平均総資産額は 2.4 億円で最下位層（500 万円未満の受託・宅地資産を有する高齢者）の 18 倍、平均資産額の 3 倍であるが、住宅・宅地資産に限ってみるとその格差は対最下位で約 60 倍、対平均値で約 4 倍となっている。貯蓄現在高の格差が最高位と最低位で 4 倍、最高位と平均値で 1.7 倍であることも含めて、高齢者世帯間での住宅・宅地資産格差がいかに大きいかを示す。

次に、平成 16 年度では資産階級別の世帯分布は、2,000～3,000 万円の資産階級が 18.9%、5,000 万～1 億円の資産階級が 12.6%と、平成 11 年度と同じくツイン・ピークの分布となっている。ただし、5,000 万～1 億円の資産階級は 11 年度より約 6%ポイントもシェアを減らしており、二つ目のピークが低くなっていることを示す。

なお、平成 16 年度の 1 億円以上の住宅・宅地資産を所有する最高位世帯も

表 10 住宅・宅地資産を有する高齢者世帯の住宅・宅地資産階級別の平均年間収入、平均資産額（平成 11 年、16 年）

単位：万円、%

住宅・宅地 資産階級	世帯構成比 (%)		平均年間収入額		資産総額		平均住宅・宅地 資産額		貯蓄現在高	
	平成11年	平成16年	平成11年	平成16年	平成11年	平成16年	平成11年	平成16年	平成11年	平成16年
全世帯	100.0	100.0	502.7	496.9	7,026.9	6,266.0	4,715.0	3,959.8	2,319.9	2,346.7
11→16年増加率				-1.2		-10.8		-16.0		1.2
500万円未満	2.5	3.7	332.6	333.1	1,334.9	1,527.2	348.5	365.5	967.8	1,119.0
11→16年増加率				0.2		14.4		4.9		15.6
500～1,000万円	7.8	12.0	356.1	378.5	2,069.1	2,346.6	759.2	770.9	1,270.2	1,515.7
11→16年増加率				6.3		13.4		1.5		19.3
1,000～1,500万円	9.8	15.1	413.3	411.0	2,942.8	3,137.4	1,258.9	1,248.3	1,620.2	1,844.0
11→16年増加率				-0.6		6.6		-0.8		13.8
1,500～2,000万円	11.1	14.2	432.7	428.6	3,532.1	3,674.7	1,757.9	1,736.9	1,727.6	1,900.1
11→16年増加率				-0.9		4.0		-1.2		10.0
2,000～3,000万円	19.0	18.9	457.5	443.3	4,626.1	4,773.9	2,477.2	2,442.9	2,096.1	2,266.4
11→16年増加率				-3.1		3.2		-1.4		8.1
3,000～4,000万円	14.4	10.7	499.4	490.8	5,947.8	6,032.9	3,475.4	3,445.4	2,446.0	2,529.4
11→16年増加率				-1.7		1.4		-0.9		3.4
4,000～5,000万円	8.7	6.6	498.0	535.4	6,975.9	7,330.6	4,457.7	4,475.0	2,458.5	2,804.0
11→16年増加率				7.5		5.1		0.4		14.1
5,000万円～1億円	18.4	12.6	475.9	614.5	9,910.2	10,114.7	6,833.5	6,767.4	3,023.7	3,387.1
11→16年増加率				29.1		2.1		-1.0		12.0
1億円超	8.3	6.2	842.7	1,086.7	23,930.7	26,302.3	20,632.5	23,299.2	3,921.4	4,271.1
11→16年増加率				29.0		9.9		12.9		8.9

注 1：ここでの高齢者世帯は夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯をとっている。

注 2：世帯構成比は抽出率調整済み。

注 3：資産総額 = 住宅・宅地資産 + 貯蓄現在高 + 負債現在高 + 耐久消費財資産額 + ゴルフ会員権等の資産額

資料：総務省統計局「平成 11 年全国消費実態調査報告」（第 6 巻高齢者世帯編）、「平成 16 年全国消費実態調査報告」（第 7 巻高齢者世帯編）より作成。

6.2%と構成比を減らしており、5,000 万円以上の資産を有する高齢者世帯が（住宅・宅地資産を有する）全高齢者の 4 分の 1 以上から 2 割弱にまで減少したことになる。

最高位（1 億円超）の高齢者世帯の平均総資産額は 2.6 億円で最下位層（500 万円未満の受託・宅地資産を有する高齢者）の約 17 倍で平成 11 年度の約 18 倍と比して少し倍率が低くなったが、平均資産額の約 4 倍と、こちらは平成 11 年度は約 3 倍より倍率が高まっている。住宅・宅地資産に限ってみると、その格差は対最下位で約 63 倍、対平均値で約 6 倍で、資産全体に比して、格差が拡大していることがわかる。なお、貯蓄現在高の格差が最高位と最低位で約 4 倍、最高位と平均値で約 2 倍であり、これは平成 11 年度とあまり変わってい

ない。いずれにせよ、平成 16 年度においても高齢者世帯間での住宅・宅地資産格差が非常に大きい。

しかし、そうした資産格差がある高齢者の収入格差は、平成 11 年度で最高位（年間収入は平均 843 万円）と最下位（333 万円）の間で 2.5 倍しかないし、最高位と平均値（503 万円）の差も 2 倍に満たない。同じく、平成 16 年度についても、最高位の年間収入は平均 1,086.7 万円で、最下位の 333.1 万円の約 3 倍、平均値 496.9 万円の約 2 倍である。自らの住宅・宅地資産を持つ高齢者の間では大きな資産格差が存在するものの、インカム・フローの格差はさほど大きくはない。

なお、ここでのデータは、現在居住している住宅・宅地資産と賃貸用の収益資産、主たる住宅以外のセカンド・ハウスなどを区別していない。したがって、その点を考慮せねばならないが、住宅・宅地資産の格差を反映した、インカム・フローからの担税力の格差が存在するかどうかについて、今後、慎重な検討を要する。

4 高齢社会における固定資産税のあり方

ここでみてきたように、今後の固定資産税のあり方を考えるときに、高齢者が（固定資産税の）納税者のマジョリティとなる社会では、一方で、地価公示価格と評価額、課税標準の適正な関係の実現に留意しつつ、他方で、それを反映した税収構造に個々の自治体がどのように対応するか、また、高齢者における住宅・宅地資産所有の実態から、高齢者の負担のあり方について慎重に検討してゆく必要がある。

後者の問題については、一般に高齢者は住宅・宅地資産のストック・リッチで、インカム・プアととらえられるが、同じ高齢者間で大きな住宅・宅地資産格差が存在する。所得の面では、年金を主たる収入源とする世帯が多くの割合を占める高齢者の所得水準は、当然のこと、現役世代よりも低いが、それでも平均的には 20～30 歳台と同じ水準の収入を得ている。ただし、資産格差と同じく、高齢者間での年間収入の格差は現役世代よりもかなり大きい。

高齢社会の進行でそれに関連した財政需要が確実に増えていくなか、その

財源における固定資産税の重要性が増すことはいうまでもない。その際、小規模宅地の6分の1特例、一般住宅の3分の1特例の見直しを含め、固定資産税負担の適正な水準が検討されねばならないであろう。加えて、繰り返しになるが、住宅・宅地資産所有におけるマジョリティでもある高齢者の固定資産税負担をどのように考えるのか、具体的には高齢納税者の固定資産税納付の方法（あるいは筆者の意図するところでは全くないが、場合によっては減免）が、固定資産税の重要な課題の一つであろう。いうまでもなく固定資産税は資産保有課税であるから、収入に対してあまりにもアンバランスな高額の住宅・宅地に居住している場合を別として、基本的には高齢者のいま住んでいる住宅・宅地からの「追い出し」を図るものではないし、また、そのような結果を多く生じさせるようでは問題がある。

他方、少子・高齢社会化の進行はマクロ経済的には資本収益率、生産性を下げ、成長率にもネガティブな影響を及ぼすであろうから、高齢者層の住宅・宅地資産における相対的な優位が将来的にどの程度維持できるかも考慮されねばならない。同じことは高齢者の所得についてもいえる。

いうまでもなく、固定資産税の基本的な性格は、資産保有課税であり、応益課税であり、物税である。さらには市町村基幹税として安定した税収の確保という役割も担ってゆかねばならない。資産評価の公平化、適正化という永年の課題が、平成9年負担調整スキームによってほぼ解決されつつある現在、高齢社会化に対応した「次の一手」が待たれるところである。

その際、例えばわが国の固定資産税に類似した財産税（Local property tax）を地方の主要税源としているアメリカにおいて、種々の高齢者向けの措置が講じられていることは一定、参考になろう。最後に、いくつかの州に関して、州レベルで採用されている高齢者への地方財産税の減免制度の事例をあげておきたい⁶⁾。

6) 制度については、資料はCCHの*2011 Gudebook to Connecticut Taxes, 2011 Gudebook to Pennsylvania Taxes, 2011 Guidebook to Michigan Taxes, 2011 Guidebook to Illinois Taxes, 2011 Guidebook to North Carolina Taxes, 2011 Guidebook to New York Taxes, 2011 Guidebook to California Taxes, 2011 Guidebook to Mas-*

①コネチカット州

州法に基づき、65 歳以上の高齢者に対しては 1,000 ドルの非課税枠が設けられている。その他、税額控除ないし賃貸住宅居住者に対する手当制度がある。

②ペンシルバニア州

2006 年 6 月 27 日施行の納税者救済法に基づき、65 歳以上の高齢者を対象として、世帯所得に応じて 250 ドル～650 ドルの税額還付制度がある。なお、賃貸住宅居住者にも家賃に対する手当があるほか、高齢者対象の延納制度も設けられている。

③ミシガン州

62 歳以上の高齢者を対象とした延納制度がある。

④イリノイ州

サーキットブレーカー法に基づき、65 歳以上の高齢者対象に財産税の一部が補助される。ただし、世帯人数に応じて、27,610 ドル、36,635 ドル、45,657 ドルの所得制限があり、補助金額は、財産税額－世帯所得×3.5%で算出される、補助額に上限があり、世帯所得 14,000 ドル未満は、700 ドル－世帯所得の 4.5%、世帯所得 14,000 ドル以上は 70 ドルとなっている。

⑤ノースカロライナ州

65 歳以上の高齢者対象に減免制度がある。2009 年 1 月よりサーキットブレーカー制度（所得制限、減免額上限あり）が導入されている。

⑥ニューヨーク州

地方政府は 65 歳以上の高齢者は居住用住宅の評価額の 50%までを非課税（上限あり）とすることができる。非課税額には上限があり、新築、改築による評価額上昇分、改装済み資産の総評価額の 20%、同一カウンティ内の居住用資産売買価額中位値の 20%などとなっている。

⑦カリフォルニア州

62 歳以上の高齢者に所得制限付きの減免制度がある。資産評価額の 34,000

sachusetts Taxes, 2011 Guidebook to Maryland Taxes, 2011 Guidebook to Virginia Taxes, 2011 Guidebook to Texas Taxes, 2011 Guidebook to Florida Taxes による。

ドル分について、所得水準に応じて一定割合の減免がなされ、所得が 11,022 ドル以下であれば 139%（2008）年で、その比率は 44,096 ドルまで段階的に引き下げて適用される。なお、賃貸住宅居住者への助成制度がある（所得 11,022 ドル以下であれば、347.5 ドル、所得制限は 44,096 ドル）。

⑧マサチューセッツ州

70 歳以上の高齢者は、市内の住宅（居住用）の平均評価額の 5%を上限に財産税が減免される。

⑨メリーランド州

1959 年全米住宅法に基づく融資制度の対象となる高齢者向け住宅について非課税制度がある。なお、高齢者が否かにかかわらず自宅所有者に対する、所得水準に応じた減免制度があるが、これとは別に自治体やカウンティ・レベルでの減免での減免制度もある。

⑩バージニア州

65 歳以上の高齢者の所有住宅に対して、65 歳以降の税額増加分について、税額の減額または納税猶予制度がなされる。ただし、年収 50,000 ドル以下の所得制限がある（家族数による調整あり）。

⑪テキサス州

65 歳以上の高齢者は、住宅（自宅）に係る学校区課税分の財産税が評価額 10,000 ドル分について非課税となる。さらに、学校区以外の課税団体の課税分について評価額 3,000 ドル分が非課税となる。

⑫ニュージャージー州

65 歳以上の高齢者で、年収（公的年金は含まない）10,000 ドル以下の場合、住宅（居宅）の財産税が 250 ドル減額される。

⑬フロリダ州

62 歳以上の両親または祖父母のために住宅を新築ない改築する場合、評価額の増加部については非課税となる。非課税分の限度額は評価額増加額分と評価総額の 20%のいずれか小さい額である。

以上のようなアメリカの地方財産税の事例も参考にしつつ、固定資産税は物税であるが、実際の納税者の多数が高齢者となりつつある現状に対応した弾力

的な制度構築もまた必要となるであろう⁷⁾。

参考文献

- 財団法人資産評価システム研究センター編『地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書—地方分権時代の固定資産税のあり方について—』財団法人資産評価システム研究センター、平成 12 年 3 月。
- 財団法人資産評価システム研究センター編『地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書—将来における固定資産税負担のあり方について・地価安定期における特別土地保有税のあり方について—』財団法人資産評価システム研究センター、平成 13 年 3 月。
- 財団法人資産評価システム研究センター編『地方税における資産課税のあり方に関する調査研究—適正な時価について—』財団法人資産評価システム研究センター、平成 16 年 3 月。
- 地方税における資産課税のあり方に関する調査研究委員会『地方税における資産課税のあり方に関する調査研究報告書』財団法人自治総合センター、平成 11 年 3 月。
- 拙稿「固定資産税における負担均衡化問題について」『総合税制研究』7 号、平成 11 年 4 月、pp.175-193。
- 拙稿「固定資産税の負担調整について」『租税研究』600 号、平成 11 年 10 月、pp.18-30。
- 拙稿「地方基幹税としての固定資産税の今後のあり方」『総合税制研究』9 号、平成 13 年 6 月、pp.165-192。
- 拙稿「高齢社会における固定資産税のあり方をどのように考えるか」『資産評価情報』154 号、平成 18 年 9 月、pp.2-6。
- 拙稿『高齢社会における大都市基幹税・固定資産税のあり方に関する基本的視点』『国際地域経済研究』平成 19 年 3 月、pp.83-95。

7) わか国では平成 19 年度税制改正により、住宅のバリアフリー改修を支援するため、固定資産税の減額措置が創設された。同制度は、バリアフリー改修工事に要した費用の補助金等を除いた自己負担額が 30 万円以上である場合に、65 歳以上の高齢者が居住していること等を要件に、延床面積が 100^m2 以下の場合には居住部分に対する固定資産税額の 3 分の 1、延床面積が 100^m2 を超える場合、100^m2 に相当する居住部分に対する固定資産税額の 3 分の 1 を、固定資産税を減額するものである。ただし、適用されるのはバリアフリー改修工事が完了した年の翌年度 1 年度分のみであり、本格的な高齢者対応の制度とは趣旨、性格も異なる。