

## 高齢者世帯の固定資産税負担；現状と課題

前 田 高 志

### 1 高齢納税者は固定資産税負担に耐えるのか

高齢社会化の進行により固定資産税の納税者の高齢化も進んでいる。厚生労働省の「国民生活基礎調査」によれば、平成26年の固定資産税課税世帯のうち世帯主が65歳以上の世帯が全体の半分以上を、また75歳以上の世帯主の世帯が4分の1を占める。固定資産税は市町村基幹税であり、応益原則にそいながら安定し、かつ地域偏在の少ない税収を供給する税財源として、地方財政を支える重要な柱の一つである。しかし、今後、納税者の高齢化が進み、年金を主たる収入とする納税者が増えていくなかで、そうした高齢納税者は固定資産税の負担に耐えるのであろうか。現役時代に企業等で働きながら、努力をしてマイホームを取得した普通の高齢者が、年金生活の中で固定資産税が払えなくなり、それを理由に住み慣れた家を手離さねばならないといった事態は、(継続した資産保有を前提とした)資産保有課税である固定資産税では想定されていないことであるし、また社会的な価値判断として受容できるかどうかである。

この問題については、東京都税制調査会の「平成26年度東京都税制調査会答申—少子・高齢化、人口減少社会に対応する税制のあり方—」も、高齢者の持ち家率が高いこと、他方、年間収入が300万円未満の世帯の割合が4割弱を占めることを指摘したうえで「少子・高齢化の進行に加え、2020年東京オリンピック・パラリンピックに向けての再開発等により地価が上昇した場合、固定資産税の負担が一層重くなる納税者の増加が予想される。特に高齢の単身世帯が増える中で、高齢者が住み慣れた地域で安定的な暮らしが営めるよう、高齢

社会にふさわしいまちづくりに向け、適切に施策を実施することが重要である。」と指摘している<sup>1)</sup>。

表1は年齢階級別に持ち家率を示したものであるが、持ち家率は年齢とともに上昇し、世帯主年齢が40歳代に入ると半数の世帯が持ち家を所有し、40歳代後半に6割を、50歳代後半に7割を超え、70歳代では8割を超える世帯が自己所有の住宅に住んでいる。賃貸住宅の場合も家賃に転嫁された固定資産税を負担しているが、年齢とともに持ち家所有が増えることによって、高齢者人口の増加そのものと相俟って固定資産税の直接の納税者の多くが高齢者に集中することになる。なお、平成20年の持ち家率と比較した場合、40歳代から60歳代前半までの現役世代の住宅取得のボリュームゾーンといえる年齢層で持ち家率が低下しているのに対し、高齢者層でのそれはほとんど変化していない。短期的な動きかもしれないが、このことも固定資産税納税者に占める高齢者の割合を高めている。本稿では、固定資産税納税者において高齢者層がマジョリティーとなるなか、高齢者の固定資産税負担がどのようになっているのか、限られたキャッシュフローの下で一般的な高齢者が固定資産税を支払い続けていくことができるのかどうかを、所得や資産保有の状況と照らし合わせながら考えていきたい。

### 2 高齢者の租税等の負担

次に、表2で年齢階級別に家計が経常的に負担する直接税3税(固定資産税、所得税、住民税)と社会保険料の1世帯平均負担額をみると、所得税と住民税、社会保険料は40歳代、50歳代、と

1) 東京都税制調査会(2014)、pp.59-60。

表1 年齢別持ち家率

|        | 平成25年 | 平成20年 |
|--------|-------|-------|
| 25歳未満  | 3.4   | 2.5   |
| 25～29歳 | 11.3  | 11.5  |
| 30～34歳 | 28.7  | 29.8  |
| 35～39歳 | 46.0  | 46.0  |
| 40～44歳 | 55.8  | 57.7  |
| 45～49歳 | 62.6  | 66.7  |
| 50～54歳 | 68.8  | 72.4  |
| 55～59歳 | 73.9  | 75.9  |
| 60～64歳 | 77.5  | 78.8  |
| 65～69歳 | 79.7  | 79.9  |
| 70～74歳 | 80.2  | 80.1  |
| 75歳以上  | 81.5  | 80.9  |
| 全体     | 61.6  | 60.9  |

出所：総務省「住宅・土地統計調査」（平成25年）より作成。

表2 年齢階級別の1世帯当たり租税・社会保険料負担（年額、平成26年）

|           | 租税・社会保険料負担計 | 所得税  | 住民税  | 固定資産税 | 社会保険料 |
|-----------|-------------|------|------|-------|-------|
| 全年齢平均     | 101.3       | 29.0 | 25.0 | 12.8  | 58.6  |
| 29歳以下     | 68.6        | 14.7 | 16.3 | 9.6   | 47.3  |
| 30～39歳    | 113.4       | 22.4 | 24.6 | 11.0  | 67.9  |
| 40～49歳    | 142.8       | 34.3 | 33.0 | 11.5  | 83.8  |
| 50～59歳    | 171.3       | 42.3 | 36.3 | 12.6  | 94.2  |
| 60～69歳    | 97.6        | 28.7 | 22.5 | 14.1  | 53.5  |
| 70～79歳    | 60.0        | 20.3 | 16.1 | 12.5  | 34.3  |
| 80歳以上     | 50.3        | 15.5 | 14.7 | 13.0  | 30.3  |
| 65歳以上（再掲） | 63.0        | 19.2 | 16.4 | 12.9  | 36.6  |
| 75歳以上（再掲） | 53.9        | 18.0 | 15.6 | 12.6  | 31.5  |

注：租税・社会保険料負担計の1世帯当たり平均金額には金額不詳の世帯は含まないため、所得税、住民税、固定資産税、社会保険料の合計に一致しない。  
出所：厚生労働省『国民生活基礎調査』（平成26年）第1巻、表121を一部修正。

くに後者の負担額が重い。所得税と住民税では65歳以上、75歳以上の高齢者世帯の平均負担額は50歳代のその半以下である。他方、固定資産税の平均負担額は60歳代が約14万円、70歳代、80歳以上が13万円前後で、40歳代の12万円弱、50歳代の13万円弱、30歳代の約11万円、そして全年齢層の13万円弱とほぼ同じ、あるいは少し高くなっている。絶対額では社会保険料や所得税、住民税よりも少ないが、資産保有の状態を反映して、高齢者の平均的な固定資産税負担は現役世代のそれよりもやや重い。

それでは高齢者内での負担の分布はどうなっているだろうか。表3は平成26年における世帯主の年齢別に固定資産税の負担状況を示したものである。まず、固定資産税納税者の51.0%が65歳以上、24.1%が75歳以上の年齢層で、納税者における高齢者のウェイトが高い（全世界帯における65歳以上の割合は45.5%、75歳以上のそれは21.7%）。

納付額の世帯分布では、高齢者は現役世代に比して年額2～10万円未満のレンジに集中する傾向がみられ（2～8万円のレンジで65歳以上は46.3%、75歳以上は47.9%、10万円までを含めると65歳以上が55.8%、75歳以上が55.7%）、現役世代よりもやや低いゾーンに集中している（現役世代では、30歳代と40歳代は少し上の4～14万円、50歳代では2～12万円といった高齢者世代よ

り少し上のゾーンに負担の中心がある）。現役世代の中でもとりわけ30～40歳代で負担の重い世帯が多いのは、一つにはこれらの年齢層は住宅取得後の年数が短く、したがって評価額と評価割合（負担水準）が高い資産を所有していることに理由があると思われる。

一方、納税額が20～30万円、30万円以上といった負担額の大きな層では、高齢者世帯のほうが現役世代よりもここに属する世帯の割合が大きい（65歳以上の納税者が20～30万円の納税者の54.0%、30万円以上の納税者の58.8%、75歳以上の納税者それぞれ25.3%、30.4%を占める）。すなわち、高齢者世帯の負担構造の特徴は、比較的負担額の低いところに集中する一方で、無論、世帯数そのものは少ないが、現役世代よりも高い固定資産税を負担している納税者が多いのである。

なお、固定資産税課税世帯の同じ年齢層の全世界帯に対する割合（表の最上段の列）は、30歳代で約4割、40歳代で約6割、50歳代で約7割、高齢者層で約8割と、上記の持ち家率の数値とほぼ一致している。年齢層が上がるにつれて持ち家率が上昇し、固定資産税を負担する世帯が増え、また、その納税額も重くなる。しかし、高齢者における納税額の分布は10万円までの世帯が多く、一方で30万円以上の固定資産税を支払っている世帯も少なくない。このことから推測されることは、比較

高齢者世帯の固定資産税負担

表3 固定資産税額の税額別、年齢別分布（平成26年）

| 固定資産<br>税額    | 総数              | 29歳以下       | 30～39歳      | 40～49歳       | 50～59歳         | 60～69歳         | 70～79歳         | 80歳以上        | (再掲)           |                |
|---------------|-----------------|-------------|-------------|--------------|----------------|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
|               |                 |             |             |              |                |                |                |              | 65歳以上          | 75歳以上          |
| 全世帯           | 6,837<br>100.0% | 216<br>3.2% | 582<br>8.5% | 969<br>14.2% | 1,100<br>16.1% | 1,702<br>24.9% | 1,489<br>21.8% | 778<br>11.4% | 3,112<br>45.5% | 1,482<br>21.7% |
| 固定資産税<br>課税世帯 | 4,681<br>100.0% | 19<br>0.4%  | 251<br>5.4% | 583<br>12.5% | 788<br>16.8%   | 1,304<br>27.9% | 1,151<br>24.6% | 585<br>12.5% | 2,385<br>51.0% | 1,129<br>24.1% |
| 2万円未満         | 218<br>100.0%   | -           | 6<br>2.8%   | 15<br>6.9%   | 24<br>11.0%    | 48<br>22.0%    | 74<br>33.9%    | 51<br>23.4%  | 148<br>67.9%   | 91<br>41.7%    |
| 2～4万円         | 647<br>100.0%   | 1<br>0.2%   | 12<br>1.9%  | 32<br>4.9%   | 81<br>12.5%    | 211<br>32.6%   | 192<br>29.7%   | 118<br>18.2% | 425<br>65.7%   | 204<br>31.5%   |
| 4～6万円         | 656<br>100.0%   | -           | 22<br>3.4%  | 48<br>7.3%   | 106<br>16.2%   | 179<br>27.3%   | 213<br>32.5%   | 88<br>13.4%  | 388<br>59.1%   | 192<br>29.3%   |
| 6～8万円         | 598<br>100.0%   | 1<br>0.2%   | 29<br>4.8%  | 82<br>13.7%  | 107<br>17.9%   | 173<br>28.9%   | 135<br>22.6%   | 71<br>11.9%  | 292<br>48.8%   | 144<br>24.1%   |
| 8～10万円        | 510<br>100.0%   | 1<br>0.2%   | 34<br>6.7%  | 84<br>16.5%  | 92<br>18.0%    | 144<br>28.2%   | 116<br>22.7%   | 39<br>7.6%   | 227<br>44.5%   | 88<br>17.3%    |
| 10～12万円       | 426<br>100.0%   | 4<br>0.9%   | 46<br>10.8% | 89<br>20.9%  | 88<br>20.7%    | 104<br>24.4%   | 63<br>14.8%    | 32<br>7.5%   | 145<br>34.0%   | 59<br>13.8%    |
| 12～14万円       | 337<br>100.0%   | -           | 31<br>9.2%  | 67<br>19.9%  | 54<br>0.0%     | 107<br>8.2%    | 49<br>14.5%    | 29<br>8.6%   | 133<br>39.5%   | 46<br>13.6%    |
| 14～16万円       | 233<br>100.0%   | -           | 17<br>7.3%  | 34<br>14.6%  | 62<br>26.6%    | 61<br>26.2%    | 41<br>17.6%    | 18<br>7.7%   | 91<br>39.1%    | 39<br>16.7%    |
| 16～18万円       | 129<br>100.0%   | 1<br>0.8%   | 6<br>4.7%   | 19<br>14.7%  | 27<br>20.9%    | 34<br>26.4%    | 35<br>27.1%    | 7<br>5.4%    | 63<br>48.8%    | 23<br>17.8%    |
| 18～20万円       | 84<br>100.0%    | -           | 3<br>3.6%   | 14<br>16.7%  | 11<br>13.1%    | 21<br>25.0%    | 21<br>25.0%    | 14<br>16.7%  | 46<br>54.8%    | 21<br>25.0%    |
| 20～30万円       | 261<br>100.0%   | -           | 7<br>2.7%   | 28<br>10.7%  | 47<br>18.0%    | 75<br>28.7%    | 71<br>27.2%    | 33<br>12.6%  | 141<br>54.0%   | 66<br>25.3%    |
| 30万円以上        | 250<br>100.0%   | -           | 5<br>2.0%   | 20<br>8.0%   | 31<br>12.4%    | 81<br>32.4%    | 73<br>29.2%    | 40<br>16.0%  | 147<br>58.8%   | 76<br>30.4%    |
| 不詳            | 332<br>100.0%   | 11<br>3.3%  | 33<br>9.9%  | 51<br>15.4%  | 58<br>17.5%    | 66<br>19.9%    | 68<br>20.5%    | 45<br>13.6%  | 139<br>41.9%   | 80<br>24.1%    |

注：年齢階級の「総数」には、年齢不詳を含む。  
資料：厚生労働省『国民生活基礎調査』（平成26年）第1巻第2章、第139表をもとに作成。

的少ない固定資産税を負担している多くの高齢者世帯と、かなり多くの固定資産税を納税している少数の高齢者世帯という対称的な世帯の存在である。

### 3 高齢者層における資産保有の現状

そこで、こうした高齢者における固定資産税負担の構造を確かめるために、まず固定資産税の課税対象である宅地・住宅資産について高齢者世帯を含めた所有の状況を見てみよう。表4は世帯主（2人以上の全世帯）の年齢階級別の1世帯当たり家計資産額等を示したものである。資産総額（表の②欄）は金融資産（③）と実物資産（⑦）の合計で、実物資産の大半は住宅・宅地資産（⑧）で

ある。住宅・宅地資産額の全世帯平均は2,514万円であるが、高齢者世帯の資産額は3,000万円強で全世帯平均の約1.2倍、また、65歳以上の世帯の住宅・宅地資産額は30歳代のそれ（1,532万円）の約2倍、40歳代（約2,190万円）の約1.5倍である。このように高齢者層は現役世代に比して多額の住宅・宅地資産を有し、したがって高齢者世帯全体としてより重い固定資産税を負担することになる。

次に留意しておく必要があるのは、現居住地以外の宅地、現住居以外の住宅についてである。⑮欄の現居住地以外の宅地の保有率を年齢階級別にみると、高齢者世帯の保有率は16～17%で全世帯平均の11%を大きく上回っている。他方、40歳代

表4 平成21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）

| 世帯主年齢階級        | 平均     | 30歳未満 | 30～39歳 | 40～49歳 | 50～59歳 | 60～69歳 | 70歳以上  | (再掲)<br>65歳以上 |
|----------------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| ①年間収入          | 6,505  | 4,463 | 5,835  | 7,485  | 8,411  | 5,961  | 4,834  | 5,118         |
| 指数             | 100.0  | 68.6  | 89.7   | 115.1  | 129.3  | 91.6   | 74.3   | 78.7          |
| ②資産総額（資産合計）③+⑦ | 35,878 | 8,538 | 14,000 | 23,947 | 37,104 | 49,251 | 50,240 | 49,922        |
| 指数             | 100.0  | 23.8  | 39.0   | 66.7   | 103.4  | 137.3  | 140.0  | 139.1         |
| ③金融資産（貯蓄－負債）   | 9,467  | -382  | -2,620 | 739    | 9,270  | 17,853 | 18,602 | 18,405        |
| 指数             | 100.0  | -4.0  | -27.7  | 7.8    | 97.9   | 188.6  | 196.5  | 194.4         |
| ④貯蓄現在高         | 14,725 | 3,107 | 6,162  | 10,227 | 14,959 | 20,484 | 19,874 | 20,037        |
| 指数             | 100.0  | 21.1  | 41.8   | 69.5   | 101.6  | 139.1  | 135.0  | 136.1         |
| ⑤負債現在高         | 5,258  | 3,489 | 8,782  | 9,488  | 5,689  | 2,632  | 1,272  | 1,632         |
| ⑥うち住宅・土地分      | 4,488  | 3,016 | 8,296  | 8,785  | 4,707  | 1,635  | 707    | 936           |
| ⑦実物資産          | 26,411 | 8,920 | 16,621 | 23,208 | 27,833 | 31,399 | 31,638 | 31,517        |
| ⑧住宅・宅地資産額      | 25,143 | 7,762 | 15,323 | 21,900 | 26,434 | 30,044 | 30,690 | 30,433        |
| 指数             | 100.0  | 30.9  | 60.9   | 87.1   | 105.1  | 119.5  | 122.1  | 121.0         |
| ⑨現住居・現居住地      | 20,221 | 6,544 | 14,207 | 18,580 | 21,611 | 22,782 | 23,542 | 23,022        |
| 指数             | 100.0  | 32.4  | 70.3   | 91.9   | 106.9  | 112.7  | 116.4  | 113.9         |
| ⑩宅地            | 15,978 | 4,060 | 8,653  | 12,842 | 17,193 | 19,139 | 21,079 | 20,206        |
| 指数             | 100.0  | 25.4  | 54.2   | 80.4   | 107.6  | 119.8  | 131.9  | 126.5         |
| ⑪住宅            | 4,243  | 2,484 | 5,554  | 5,737  | 4,418  | 3,643  | 2,463  | 2,815         |
| 指数             | 100.0  | 58.5  | 130.9  | 135.2  | 104.1  | 85.9   | 58.0   | 66.3          |
| ⑫現住居以外・現居住地以外  | 4,923  | 1,218 | 1,117  | 3,320  | 4,823  | 7,262  | 7,147  | 7,412         |
| 指数             | 100.0  | 24.7  | 22.7   | 67.4   | 98.0   | 147.5  | 145.2  | 150.6         |
| ⑬宅地            | 3,940  | 1,055 | 946    | 2,513  | 3,839  | 5,831  | 5,812  | 6,067         |
| 指数             | 100.0  | 26.8  | 24.0   | 63.8   | 97.4   | 148.0  | 147.5  | 154.0         |
| ⑭住宅            | 983    | 164   | 171    | 807    | 983    | 1,431  | 1,335  | 1,345         |
| 指数             | 100.0  | 16.7  | 17.4   | 82.1   | 100.0  | 145.6  | 135.8  | 136.8         |
| ⑮宅地保有率（現住居以外）  | 11.4   | 2.6   | 3.0    | 6.1    | 12.8   | 16.8   | 16.1   | 16.5          |
| ⑯住宅保有率（現住居以外）  | 10.8   | 3.5   | 3.4    | 7.3    | 12.4   | 15.1   | 13.6   | 14.1          |

注：住宅・宅地資産の評価は、住宅は住宅延べ床面積×都道府県別・住宅構造別建築単価（国土交通省基準）×住宅構造別・建築時期別残価率、宅地は敷地面積×調査単位区別1㎡当たり宅地地価（公示地価、都道府県地価調査より推計）で算出されている。

出所：総務省「全国消費実態調査」（平成21年）、第8巻家計資産編、第4表より作成。

## 高齢者世帯の固定資産税負担

の保有率は約6%に過ぎないし、50歳代も全世帯平均を上回るものの約13%である。同じく現住居以外の住宅(16)についても、高齢者層の保有率は14~15%で全世帯平均の約11%、現役の40歳代の約7%、50歳代の約12%を上回る。年齢層が上がるにつれ賃貸用やセカンドハウス、相続などにより現住居・居住地以外にこうした付加的な資産を有するようになるものと考えられる。なお、現住居以外の住宅の資産価額は現住居の場合とは逆で、高齢者層において高く(全世帯平均の1.4~1.5倍)、現役世代で低くなっている。これは相続で古い住宅を取得するケースを除き、賃貸やセカンドハウス用の住宅の取得の年数が少ないためであろう。

なお、高齢者はこうした住宅・宅地資産とともに金融資産についても現役世代を大きく上回る資産を有している。貯蓄現在高(4)から負債(5)を差し引いた金融資産(3)では、高齢者世帯の資産保有額1,800~1,900万円は全世帯平均や50歳代世帯の2倍近くになるし、40歳代世帯の約2.5倍である。また、金融資産と住宅・宅地資産を合わせた高齢者の資産総額(2)は全世帯平均の約1.4倍である。

このように高齢者世帯は保有資産の面では豊かであるが、収入面では①欄に示すように高齢者世帯の年間収入(65歳以上512万円、70歳以上483万円)は全世帯平均(651万円)を下回っている。このデータは2人以上の全世帯のものであるから現役世代の40歳代の749万円、50歳代の841万円はその世帯構成員数を考慮すれば高齢者層がい

ンカムプアであるとは言えない。しかし、前述のように相対的にストックリッチの高齢者世帯が負担する相対的に多額の固定資産税は、この少ない収入のインカムフローから負担されているということにも留意せねばならない。

このことを別の視点からみたのが表5であり、ここでは高齢者夫婦(夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯)の住宅・宅地の資産額階級別の世帯分布、年間収入や貯蓄現在高、住宅・宅地資産額のそれぞれの平均値を示している。住宅・宅地資産額階級別の世帯分布では500~1,000万円の層が全体の約15%、1,000~1,500万円層が約18%、1,500~2,000万円層が約14%、2,000~3,000万円層が約18%と、これら4階級で全世帯の7割近くを占める。一方で5,000万~1億円の層には約9%、1億円以上の層には約4%の世帯がある。これら上位2階級の世帯ウェイトは決して大きくはないが、それぞれの平均資産額は6,874万円(全世帯平均の2倍強)、2億円(同7倍弱)であるから、これらの階級が負担する固定資産税の割合はかなり大きいと考えられる。そして、これは前述の「比較的少ない固定資産税を負担している多くの高齢者世帯と、かなり多くの固定資産税を納税している少数の高齢者世帯」という対称的な世帯の存在」を説明することができる。すなわち、「全国消費実態調査」のデータ上の計算であるが、1世帯当たり7,000万円近い住宅・宅地資産を所有する約55万世帯、およそ2億円の資産を所有する約25万世帯の存在は、ボリュームゾーンのそれとともに、高齢者の固定資産税負担の構造を考えるう

表5 高齢者夫婦(夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯)の住宅・宅地資産階級別年間収入、資産額(1世帯当たり平均、平成21年)

|            | 全 体 | 住宅・宅地資産額階級(万円) |           |             |             |             |             |             |              |          |         |
|------------|-----|----------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|----------|---------|
|            |     | 500未満          | 500~1,000 | 1,000~1,500 | 1,500~2,000 | 2,000~3,000 | 3,000~4,000 | 4,000~5,000 | 5,000~10,000 | 10,000以上 |         |
| 世帯数分布      | 世帯  | 6,121,293      | 403,927   | 932,808     | 1,068,395   | 860,419     | 1,088,010   | 596,367     | 378,590      | 544,458  | 248,318 |
| (抽出率調整)    | %   | 100.0          | 6.6       | 15.2        | 17.5        | 14.1        | 17.8        | 9.7         | 6.2          | 8.9      | 4.1     |
| 年間収入       | 千円  | 4,742          | 3,617     | 3,808       | 4,086       | 4,328       | 4,614       | 5,087       | 5,451        | 6,318    | 9,542   |
| 資産総額(資産合計) | 千円  | 52,439         | 17,747    | 24,129      | 30,733      | 37,669      | 46,974      | 62,036      | 71,915       | 98,841   | 229,245 |
| 貯蓄現在高      | 千円  | 21,701         | 14,060    | 16,008      | 17,858      | 20,294      | 22,223      | 26,674      | 26,399       | 30,695   | 35,804  |
| 住宅・宅地資産額   | 千円  | 30,823         | 3,250     | 7,655       | 12,502      | 17,325      | 24,417      | 34,713      | 44,596       | 68,735   | 202,906 |

注：住宅・宅地資産のある夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの高齢者世帯において住宅・宅地資産を所有する世帯の割合(持家率)は90.4%。

出所：総務省「全国消費実態調査報告」(平成21年)、第7巻高齢者世帯編、32表より作成。

えで決して小さくない。

ところで、住宅・宅地資産の所有額が高くなるにつれ貯蓄現在高も増えていく。住宅・宅地資産額階級の5,000万～1億円の階級での貯蓄現在高は3,070万円、1億円以上の階級のそれは3,580万円、そして全世帯平均が2,170万円であるから、その格差は住宅・宅地資産のそれよりは小さい。

収入については、多くの世帯が集中する500～3,000万円のボリュームゾーン階級において全世帯平均値の474万円を下回っている。他方、上位2階級ではそれぞれの年間収入平均が632万円と954万円ですべて平均の約1.3倍と約2倍の水準となり、これも住宅・宅地資産額ほどには格差は存在しない。

#### 4 高齢者の家計収支と固定資産税負担

今後、さらに納税者が高齢化していくなかで、固定資産税制度の運用にどのような影響が生ずるのであろうか。高齢者は一般にストックリッチでインカムプアであるといわれる（本当にプアかどうかについてはさらに詳細な考察が必要であるが、それについては別の機会に論じたい）。そこで懸念される問題はキャッシュフローの限られた高齢者が固定資産税を今後も支払い続け、現在居住している土地、住宅に住み続けることができるかどうかである。固定資産税は資産保有課税であり、その資産の保有の継続を前提に課税されるのであって、納税を起因として高齢者が住みなれた土地や住宅を売却、放棄することを前提とするものではない。無論、身の丈に合わない、不相応に高価な資産を持ち続けることを助けるものでもない。あくまでも一般的な納税者を追い出しにかけるとはならないという範囲で、税負担の適正な水準が設定されるべきであろう。

しかし、「高齢者が固定資産税を今後も支払い続けることができるか」というのはそうした定点での懸念ではない。表6に示すように、総務省「家計調査年報」（平成26年、家計収支編）によれば、高齢者のいる世帯の大部分を占める無職世帯（持ち家率は単身世帯を除き9割前後）の可処分所得（平成26年、月額）は、世帯主が60歳以上の世帯で497,799円、世帯主65歳以上の世帯で150,748

円、高齢者世帯（65歳以上の単身世帯又は男65歳以上、女60歳以上から成る世帯で少なくとも1人65歳以上の者がいる世帯）で143,242円、高齢単身世帯で105,656円、高齢夫婦世帯（夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの世帯）で177,925円、夫婦高齢者世帯（65歳以上の夫婦1組のみの世帯）で180,518円であった。他方、実支出は世帯主が60歳以上の世帯で230,248円、世帯主65歳以上の世帯で225,852円、高齢者世帯で212,484円、高齢単身世帯で152,064円、高齢夫婦世帯で268,907円、夫婦高齢者世帯で265,457円であり、それぞれ毎月およそ4～7万円の赤字を生じさせている。

このように高齢者の世帯（無職世帯）では可処分所得を超える消費支出を行っているが、キャッシュフローの不足は主に金融資産を取り崩して賄われている。例えば毎月の預貯金の引出しは、世帯主が60歳以上の世帯で215,482円（金融資産純減49,138円）、世帯主65歳以上の世帯で210,832円（同41,815円）、高齢者世帯で197,083円（同37,472円）、高齢単身世帯で138,885円（同26,950円）、高齢夫婦世帯で251,383円（同47,669円）、夫婦高齢者世帯で247,990円（同41,463円）であり、これに有価証券や財産売却などを加えて、赤字を埋めているのである（各世帯類型での平均消費性向は100%を大きく超え、平均貯蓄率はマイナスの20～30%）。

厚生労働省の平成25年簡易生命表によれば60歳の男性の平均余命は23.14年、女性のそれは28.47年であるから、仮に現在の取崩しを28年続けるとして、高齢無職世帯で1,651万円、高齢無職単身世帯で1,395万円、高齢無職夫婦では1,602万円の金融資産残高があり、それを取り崩して赤字を補填していけば、固定資産税を支払いながら現在の生活を（死亡時まで）維持できることになる。

「家計調査年報」（平成26年、貯蓄・負債編）によれば、世帯主が60歳代の夫婦2人世帯では貯蓄残高は2,484万円（負債残高218万円）、世帯主70歳以上の場合は2,452万円（負債残高78万円）であるし、表7に示すように、持家世帯の住宅の建築時期、世帯主の年齢階級別貯蓄及び負債の1世帯当たり現在高（二人以上の世帯、平成26年）



をみても、貯蓄から負債を差し引いた純貯蓄残高が2,000～3,000万円ある。データが古いが前出の表4に示した世帯主60歳代の2人以上全世帯の金融資産残高も1,785万円、同70歳以上で1,860万円、同65歳以上1,841万円であった。今後、インフレや年金支給額のカットなど与件に大きな変化がなければ、多くの高齢者は残った金融資産の取崩しでおおよそ余命期間を過ごせるはずである。すなわち、今後、高齢納税者が増えたとしても、

現在、実際に高齢者がそうしているように貯蓄を取崩して消費支出や納税を続けていけば、平均的には「固定資産税を支払えない」、「そのために住み慣れた家を離れざるをえない」高齢納税者が大きく増えることはない。さらには前述のように高齢者世帯の現居住地以外の住宅・宅地資産保有率の存在も、それを売却して現金化できる余地があるという意味で懸念を払拭する要素となる（不動産市場への影響についてはここではふれない）。

表7 持家世帯の住宅の建築時期、世帯主の年齢階級別貯蓄及び負債の1世帯当たり現在高  
(二人以上の世帯、平成26年)

| 建築時期（平成26年～22年） |        |        |        |        |       |       |       |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|
|                 | 平均     | ～29歳   | 30～39  | 40～49  | 50～59 | 60～69 | 70歳～  |
| 世帯数分布（抽出率調整）    | 10,000 | 431    | 3,207  | 3,086  | 1,318 | 1,132 | 826   |
| 集計世帯数           | 396    | 11     | 138    | 116    | 48    | 50    | 34    |
| 世帯主の年齢（歳）       | 46.6   | 27.1   | 35.1   | 43.8   | 53.7  | 64.0  | 76.4  |
| 持家率（%）          | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 年間収入            | 735    | 481    | 634    | 782    | 1,012 | 795   | 575   |
| 貯蓄              | 1,339  | 256    | 537    | 1,003  | 1,929 | 2,982 | 3,165 |
| 負債              | 1,862  | 2,628  | 2,181  | 2,272  | 1,798 | 843   | 211   |
| 住宅・土地のための負債     | 1,763  | 2,562  | 2,071  | 2,100  | 1,763 | 812   | 207   |
| 住宅・土地以外の負債      | 84     | 58     | 98     | 142    | 31    | 26    | 3     |
| 貯蓄－負債           | -523   | -2,372 | -1,644 | -1,269 | 131   | 2,139 | 2,954 |
| 建築時期（平成21年～17年） |        |        |        |        |       |       |       |
| 世帯数分布（抽出率調整）    | 10,000 | 62     | 2,071  | 3,402  | 1,505 | 1,588 | 1,373 |
| 集計世帯数           | 575    | 3      | 124    | 203    | 91    | 85    | 68    |
| 世帯主の年齢（歳）       | 51.2   | 27.7   | 36.2   | 43.9   | 53.8  | 64.0  | 74.9  |
| 持家率（%）          | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 年間収入            | 712    | 348    | 638    | 795    | 893   | 607   | 557   |
| 貯蓄              | 1,571  | 197    | 544    | 1,028  | 1,709 | 2,837 | 2,934 |
| 負債              | 1,264  | 1,307  | 1,977  | 1,776  | 1,109 | 285   | 236   |
| 住宅・土地のための負債     | 1,207  | 1,307  | 1,919  | 1,701  | 1,038 | 264   | 201   |
| 住宅・土地以外の負債      | 42     | 0      | 32     | 60     | 49    | 14    | 33    |
| 貯蓄－負債           | 307    | -1,110 | -1,433 | -748   | 600   | 2,552 | 2,698 |
| 建築時期（平成16年以前）   |        |        |        |        |       |       |       |
| 世帯数分布（抽出率調整）    | 10,000 | 37     | 397    | 1,333  | 1,885 | 2,971 | 3,375 |
| 集計世帯数           | 4,197  | 12     | 151    | 566    | 783   | 1,213 | 1,471 |
| 世帯主の年齢（歳）       | 62.9   | 26.9   | 36.2   | 45.0   | 54.8  | 64.5  | 76.4  |
| 持家率（%）          | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0  | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 年間収入            | 605    | 410    | 602    | 752    | 831   | 568   | 457   |
| 貯蓄              | 2,116  | 378    | 730    | 1,105  | 1,755 | 2,565 | 2,502 |
| 負債              | 387    | 783    | 1,155  | 1,025  | 634   | 196   | 70    |
| 住宅・土地のための負債     | 338    | 773    | 1,117  | 957    | 523   | 160   | 52    |
| 住宅・土地以外の負債      | 35     | 10     | 14     | 42     | 92    | 26    | 13    |
| 貯蓄－負債           | 1,729  | -405   | -425   | 80     | 1,121 | 2,369 | 2,432 |

出所：総務省『家計調査年報』（平成26年）貯蓄・負債編、第8-21表より作成。



高齢者世帯の固定資産税負担

問題はこのことが将来の高齢納税者にもあてはまるか否かである。前述のようにインフレや年金支給額削減なども不安材料であるが、ここでは二つのポイントをあげておきたい。まず、高齢者が現状を維持し、固定資産税も納税し続けるためには、取り崩すべき貯蓄残高を将来の高齢者も蓄えることができなければならない。表8は年齢階級別の1世帯当たり平均所得、世帯員1人当たり所得の平成6年からの推移を示したものである。この約20年の間、全体として1世帯当たり所得、世帯員1人当たり所得ともに減少してきているが、現役世代の、とりわけ1人当たり所得の低下が顕

著である。このような世帯所得の動きが今後も続けば、高齢納税者が貯蓄を取り崩して固定資産税も納税し、現状の生活を維持することは叶わなくなる。

第二のポイントは固定資産税サイドの問題である。小規模住宅の課税標準特例の見直しなどの施策変更は別として、土地評価における負担水準の均衡化により固定資産税の評価額と課税標準、そして税額が公示地価と同調するようになっているため、地価の上昇が続いた場合にはそれが負担の増大に連動する。そのこと自体は課税の公平の面では望ましいことであるが、高齢者が納税しつ

表8 世帯主の年齢階級別の1世帯当たり所得・世帯員1人当たり所得（年額）

|            |    | 1世帯当たり所得 |       |       |       | 1人当たり所得 |       |       |       |
|------------|----|----------|-------|-------|-------|---------|-------|-------|-------|
|            |    | 平成25年    | 平成24年 | 平成16年 | 平成6年  | 平成25年   | 平成24年 | 平成16年 | 平成6年  |
| 全 体        | 万円 | 537.2    | 537.2 | 580.4 | 664.2 | 203.7   | 214.0 | 203.3 | 216.4 |
|            | 指数 | 80.9     | 80.9  | 87.4  | 100.0 | 94.1    | 98.9  | 93.9  | 100.0 |
|            | 指数 | 100.0    | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0   | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 29歳以下      | 万円 | 350.3    | 323.7 | 301.6 | 432.5 | 164.9   | 169.9 | 158.8 | 190.9 |
|            | 指数 | 81.0     | 74.8  | 69.7  | 100.0 | 86.4    | 89.0  | 83.2  | 100.0 |
|            | 指数 | 65.2     | 60.3  | 52.0  | 65.1  | 81.0    | 79.4  | 78.1  | 88.2  |
| 30～39歳     | 万円 | 554.7    | 545.1 | 560.0 | 591.6 | 172.7   | 173.0 | 177.7 | 177.3 |
|            | 指数 | 93.8     | 92.1  | 94.7  | 100.0 | 97.4    | 97.6  | 100.2 | 100.0 |
|            | 指数 | 103.3    | 101.5 | 96.5  | 89.1  | 84.8    | 80.8  | 87.4  | 81.9  |
| 40～49歳     | 万円 | 648.7    | 648.9 | 729.5 | 753.2 | 194.8   | 198.3 | 200.5 | 200.8 |
|            | 指数 | 86.1     | 86.2  | 96.9  | 100.0 | 97.0    | 98.8  | 99.9  | 100.0 |
|            | 指数 | 120.8    | 120.8 | 125.7 | 113.4 | 95.6    | 92.7  | 98.6  | 92.8  |
| 50～59歳     | 万円 | 731.1    | 720.4 | 765.2 | 869.5 | 246.1   | 247.1 | 243.0 | 270.0 |
|            | 指数 | 84.1     | 82.9  | 88.0  | 100.0 | 91.1    | 91.5  | 90.0  | 100.0 |
|            | 指数 | 136.1    | 134.1 | 131.8 | 130.9 | 120.8   | 115.5 | 119.5 | 124.8 |
| 60～69歳     | 万円 | 517.7    | 526.2 | 538.4 | 647.6 | 217.1   | 212.4 | 204.0 | 228.3 |
|            | 指数 | 79.9     | 81.3  | 83.1  | 100.0 |         | 93.0  | 89.4  | 100.0 |
|            | 指数 | 96.4     | 98.0  | 92.8  | 97.5  | 106.6   | 99.3  | 100.3 | 105.5 |
| 70歳以上      | 万円 |          | 406.3 | 424.0 | 477.7 |         | 186.8 | 179.6 | 186.0 |
|            | 指数 |          | 85.1  | 88.8  | 100.0 |         | 100.4 | 96.6  | 100.0 |
|            | 指数 |          | 75.6  | 73.1  | 71.9  |         | 87.3  | 88.3  | 86.0  |
| 70～79歳     | 万円 | 377.4    |       |       |       | 190.4   |       |       |       |
|            | 指数 | 70.3     |       |       |       | 93.5    |       |       |       |
| 80歳以上      | 万円 | 315.8    |       |       |       | 179.8   |       |       |       |
|            | 指数 | 58.8     |       |       |       | 88.3    |       |       |       |
| (再掲) 65歳以上 | 万円 | 393.7    | 433.2 | 448.2 | 527.9 | 196.4   | 193.7 | 184.2 | 198.7 |
|            | 指数 | 74.6     | 82.1  | 84.9  | 100.0 | 98.8    | 97.5  | 92.7  | 100.0 |
|            | 指数 | 73.3     | 80.6  | 77.2  | 79.5  | 96.4    | 90.5  | 90.6  | 91.8  |
| (再掲) 75歳以上 | 万円 | 331.5    |       |       |       | 181.8   |       |       |       |
|            | 指数 | 61.7     |       |       |       | 89.2    |       |       |       |

出所：総務省『家計調査年報』（平成26年）貯蓄・負債編、第8-21表より作成。

現状の生活を維持できるという構図には影響が及ぶ。その際には税率の見直しを含め、また、公共サービスのあり方と受益・負担関係を考慮しながら、負担の水準についての検討をせねばならないであろう。

#### 参考文献

- 石川達哉・樋浩一（2008）「高齢者世帯の経済状況－収入・支出と資産保有」『ニッセイ基礎研 REPORT』、2008年10月号、pp.6-19.
- 伊藤純（2011）「高齢者世帯の家計収支構造と生活の社会化に伴う「新家計支出」の発生状況」『学苑・人間社会学部紀要』844号、pp.64-74.
- 小田泰宏（2008）「日本の高齢者像－統計的素描－」『藍野学院紀要』22号、pp.43-54.
- 経済企画庁経済研究所（1997）「高齢者世帯の経済分析」『経済分析』151号、pp.79-112.
- 小池拓自（2007）「家計資産の現状とその格差」『レファレンス』57巻11号、pp.67-84.
- 田中聡一郎・四方理人・駒村康平（2013）「高齢者の税・社会保障負担の分析－『全国消費実態調査』の個票データを用いて」『フィナンシャル・レビュー』115号、pp.117-133.
- 東京都税制調査会（2014）『平成26年度東京都税制調査会答申－少子・高齢化、人口減少社会に対応する税制のあり方』
- 平山洋介（2010）「高齢世帯の住宅資産保有に関する階層分析」『日本建築学会計画系論文集』75巻652号、pp.1549-1555.
- 山本克也（2014）「2025年までの年金・賃金収入の家計維持能力」『生活経済学研究』39巻、pp.27-40.
- 拙稿（2011）「高齢社会における固定資産税の負担構造と課題」『経済学論究』64巻4号、pp.21-44.
- 拙稿（2011）「土地評価適正化後の固定資産税」『地方税』62巻8号、pp.2-10.