



# 人口減少時代の地域活性化と固定資産税

関西学院大学経済学部教授 前田 高志

## 1. 今後の固定資産税改革に係る二つの背景：土地評価の均衡化と人口減少

関西学院大学経済学部の前田と申します。よろしくお願いたします。本日のこの大会では、後のパネルディスカッションのほうで具体的な固定資産税の問題が議論されますので、私からは、固定資産税の今後のあり方を考える際の背景の一つとしての人口減少問題と、それに関連して、地域活性化と固定資産税の接点に関するお話をさせていただきたいと思っております。

先ほど株丹局長さんのほうから、日本の固定資産税の評価というのが非常に精緻であったけれども、今後はそのことを含めて、固定資産税のあり方を考え直していかねばならないというお話がありました。そのお話を横で聞きながら、評価センターから何度かアメリカの自治体に、わが国の固定資産税に該当する地方財産税の資産評価の視察に行かせて頂いたときのことを思い出しておりました。例えば、ニューヨーク州の郊外にライ市という、日本でいいますと武蔵野市とか芦屋市のような、裕福な住民の多い住宅都市があります。人口は15万人ぐらいですが、その市の財産税担当者は、上司の五十代の方と、もう1人の三十代前半の若い方の2人だけでした。評価自体はカウンティが行うにしても、それを確認して、課税し、徴収を行うのをたった2人でやっておられるということで、大変ではないですかとお尋ねしましたところ、勿論、間違えることもあるが、間違ったらすぐに修正すればよいとのことでした。こうした考え方はライ市に限らず、今までヒアリング調査に行った多くの自治体でも聞かれました。無論、評価をいい加減にやっているわけではないのですが、精緻な制度の枠組みをつくり、それを厳格に運用して、間違いのないように細心の注意を払っているわが国とは、大きな違いを感じたことです。そのことを、先ほどの株丹局長さんの日本の制度が精緻だということをお聞きしな

がら思い出しておりました。

制度とその運営の精緻さを維持するのか、アメリカ流の緩やかな制度設計と運用にすることを含めまして、わが国の固定資産税のあり方そのものを一度リセットして、考え直す時期に来ているのではないかと思います。そういうことを考える背景の一つには、ご承知のとおり、固定資産税には土地評価の不均衡が存在したわけですが、平成9年に導入された負担調整スキームの結果、現在ではそれが全体としてほぼ解消され、公平な評価が実現するようになっていることがあります。固定資産税にとって最大の問題であった土地評価のアンバランス、本当は同じ価値を有する（同じ価格の）資産であるのに、評価が異なるということは、租税の公平を言うときにまず最初に大切な水平的公平を欠くこととなります。

所得税でいいますと同じ所得を持っている人に対して等しい負担をしてもらうということと同じで、固定資産に関しても同じ価値の資産を持っているものに対しては同じように課税するという、当たり前のことがこれまでの経緯の中でできてこなかった。水平的公平は、応能課税である所得税の場合は垂直的公平の前提条件にもなりますが、応益課税である固定資産税にとっても欠くことのできない重要な要件です。それが平成9年以降のスキームの中で、土地評価の均衡化という大目標をなんとか達成しつつあるということで、固定資産税のあり方を考える次の段階、次のステップを踏める、そういう時期に来ているわけです。

それともう一つ、固定資産税のあり方を大きく考え直していく必要があることの背景として、今後の人口減少があります。近年、わが国の人口減少が深刻な問題として論じられることが多くなっています。私は自分の個人的な経験として、昭和50年代末から平成の初めにかけて九州の大分大学で教員をしていたときに、当時、過疎化率全国ワースト2の大分県の過疎地

域で地域活性化、雇用開発に関わる仕事をしておりまして、人口減少社会の到来をリアルタイムで実感しました。やがて関西や名古屋の大学に移るなかで、大都市部での生活でそうした記憶が薄れていたのですが、最近二つのことで、改めて人口減少の問題を身近なところで実感させられています。

一つは、自分がおります大学という業界に関しての話です。大学の経営にとりましては18歳人口の動向が重要な意味をもちます。言うまでもなく18歳という年齢は大学入学者の年齢ですが、団塊世代がこの年齢層に達した昭和40年代初めには250万人近くいた18歳人口がその後減少し、団塊世代ジュニアの世代で再び増加して平成初めに200万人に戻すのですが、その後は一貫して減少を続けています。わが国の人口全体が減っていくのに先駆けて少子高齢化のなかで18歳人口が減ってきていました。団塊世代の孫の世代が18歳に達し、最近では120万人程度でやや安定しているのですが、今から数年後の平成30年頃には18歳人口の急激な減少が再び始まり、平成30(2018)年から平成43(2031)年までに18歳人口は58%、約6割も減少すると予測されています。大学関係者にとって頭の痛い、いわゆる「2018年問題」です。大学入学者数に短大、高専、専門学校への入学者数の合計を18歳人口で割った進学率は現在でも8割近くに達しておりますので、最近、関東のある大学に文科省から解散命令が出されましたように、今後は、大学の淘汰が確実に進むことになります。そうした意味で、大学関係者は私を含めまして人口減少の影響をそれに最前線で直面するということが非常に強く感じているわけです。

それともう一つは、最近、兵庫県のある職員の方から、兵庫県の神戸市の、とりわけ高度経済成長期からバブル期にかけての大規模住宅開発で人口が増えた区で空き家が増えているという話をお聞きしました。空き家率の上昇は、皆さん現場におられまして既によくご存じのことと思いますが、神戸市のこの地域の空き家率が十数%だということです。かつて大都市圏のベッドタウンとして大きな住宅団地が整備され、そこにマイホームを求めた、神戸や大阪に働くサラリーマンが退職時期を迎え、高齢者にとって便利な都心に回帰したり、あるいは亡くなられ

たあとに住む人を失って、住宅が空き家として放置されている、そんな風景が地方圏だけでなく都市圏においても確実に増えているのです。私自身は阪神間の比較的古くから住宅化が進んだ地域に住んでいるのですが、あらためて自分の家の周りを眺めてみますと確かに空き家が増えていることに気づきます。

このように人口減少がいよいよ身近な問題として接することが多くなったことを二つ目の背景として、固定資産税あるいは自治体の運営に対してそれがどのような影響を及ぼすのか、人口減少を所与として地域の活性化をどのようにして考えていけばよいのかということ、本日はお話しさせていただきたいと思えます。

## 2. 人口減少はどのように進んでいるのか

さて、人口減少の進行についてですが、図1(P.13)に示しますように、平成12(2010)年の時点で人口は1億2,805万人、およそ1億3,000万人ですが、既に平成6(2004)年をピークに減少に転じておりまして、国立社会保障・人口問題研究所の推計では50年後の平成72(2060)年には、中位推計(出生率、死亡率ともに中位)で8,700万人ぐらまで減ってしまいます。高位推計(出生率高位、死亡率中位)でも9,500万人、低位推計(出生率低位、死亡率中位)では8,000万人を割ってしまうという状況です。昭和25(1950)年には人口は8,411万人でしたから、平成4(2002)年をピークとして、50年をかけて増えてきた人口が、今度は50年をかけて、高度経済成長が始まる10年前、終戦後わずか5年後という昭和25(1950)年の状態に戻っていくということになります。

しかし、戻っていく人口規模は同じでも、その数字の意味するところは当然大きく異なります。図2(P.13)は年齢区分別の将来推計人口を示したものですが、昭和25(1950)年には生産年齢人口(15~64歳)は約5,000万人、年少人口(15歳未満)が約3,000万人、そして老年人口(65歳以上)が500万人くらいです。つまり人口の6割が生産年齢人口、生産活動に従事することができる人口であって、その下のネクストジェネレーションが35%、すなわち9割近くがいわゆる現役あるいは若い世代だっ

たわけです。それが、その後は老年人口のウェイトが上昇し続け、高齢化社会から高齢社会へ、さらには超高齢社会となり、50年かけて人口が戻っていくということなのですが、その先に待っているのは、総人口8,700万人のうち老年者が4,000万人近くに及ぶ、日本人どころか世界が未だ経験したことのない社会なのです。

わが国は人口が減っていきますが、世界的には人口が爆発的に増えていくということをご存じのとおりです。表1 (P.14) は主要先進諸国の将来人口推計を示したものです。国連のデータですので、図1や図2とは数値は異なりますが、そこではわが国の平成22(2010)年の人口約1億2,000万人が、50年後には1億人をわずかに上回る水準となり、さらにその50年後、現在から約90年後(2100年)には約9,000万人になると推計されています。しかし、アメリカでは現在約3億人の人口が50年後の2060年には4億人を超えます。日本とは逆に急速に人口が増え、さらに2100年には5億人近くとなります。人口が非常に増えるという意味では、アメリカの消費財のマーケットも将来的に期待できそうです。また、フランスやイギリスも現在の6,000万人が2100年には8,000万人前後へやはり増えていきます。

他方、ドイツとイタリアは人口が減少する国です。ドイツは現在の約8,000万人から50年後の2060年には7,300万人に、そして2100年には約7,000万人へと漸減します。また、イタリアは現在の約6,000万人から2100年には5,500万人へと減少します。EUの中ではドイツ、イタリアのほかにポルトガルも人口が減少しますが、それ以外の国はほとんど人口が増えていきます。ドイツやイタリアなどととも日本は人口減少する少ない事例なのですが、ドイツが2100年にかけて14%の減、イタリアが約8%の減であるのに対して、わが国の場合、50年後の2060年までに18%、90年後の2100年までに28%の減と、人口減少のペースが非常に速いのです。

### 3. 都道府県別にみた人口減少

このように世界的にみても人口減少が急速に進むわが国について、都道府県別の平成12(2010)年から平成47(2035)年までの人口減

少率を示したのが図3 (P.14) です。沖縄を除くすべての都道府県で人口が減少していくのですが、とくに全体として人口の減少が激しいのが東北地方で、秋田が28%、青森が24%の減少と推計されています。また、新潟の20%もやや高い減少率です。関西では和歌山が26%と高い減少率です。和歌山ほどではありませんが奈良でも20%と少し高い数値となっています。中国地方の山口の24%や、四国全県の20%前後も減少率が大きく、九州では長崎の22%が目立っています。他方、人口減少率の低いのは東京の1.6%、神奈川、愛知、滋賀の5%前後ですが、これらを除けば、全国平均より低い千葉や埼玉、福岡でも二桁の減少率です。

さらに、同じスパンでの地域ブロック別の人口推計が表2 (P.15) に示されています。全体として人口が減る中で、先ほども見ました都道府県別でいいますと、東京や埼玉、神奈川は人口の減少率が少ない。すなわち、全体として人口が減る中で、南関東の人口のウェイトが高まっていくということが、ブロック別で人口の推移を見たときにわかります。北海道は4.4%から平成47(2035)年には4.0%とやや減ですが、東北は9.4%から8.4%まで1ポイント下がってしまいます。関東全体で平成17(2005)年段階で33.2%、全国の3分の1を占めていたのが、30年後には35.8%とそのシェアをやや増やしますが、その中身は南関東の東京や神奈川、千葉、埼玉で平成17(2005)年の27%のウェイトが約30%に上昇しているからです。もっとも、シェアが増えているといっても、人口の減少率が相対的に低いということなのですが。あとは北陸も近畿も、それから中国も四国地方も九州沖縄地方もやや減、あるいは少し大き目の減ということになります。中部地方は13.5%から13.9%ですからほとんど変わりません。全国的には人口の重心としての南関東の位置が今後の30年間で高まることは確実と思われます。

次に図4 (P.15) は都道府県別の世帯数の平成22(2010)年から平成47(2035)年までの減少率を示したものです。東京や神奈川、愛知、滋賀、沖縄を除くすべての道府県で世帯数が減少しています。とくに秋田や和歌山、山口で14%台、高知と鹿児島で13%台と高く、また、東北や四国、九州で地域として減少率が高くなっています。必ずしも1世帯で1軒の住宅と



いうわけではありませんが、こうした世帯数の減少が住宅需要、不動産市場に影響を及ぼすことは十分に考えられます。なお、全国で世帯数は3%減っていくと推計されていますが、同じ期間に人口は全国で13%減っているのです。1世帯当たりの世帯人員数も10%減っていくことになります。

次に、人口減少によって自治体の人口規模も変化することが予想されます。図5 (P.16) は人口規模別の市町村数と構成比を社会保障・人口問題研究所の推計値のデータをもとにして作成したものです。平成17(2005)年と平成47(2035)年を比較しますと、まず、人口5,000人未満の団体が30年間で228団体、構成比12.8%から369団体、20.4%に増えると予想されます。次に、5,000人以上1万人未満の自治体は団体数(254団体から257団体へ)、構成比(14%)ともにほぼ変わりません。ここまでの人口規模の団体は変化幅に違いはあるものの、団体数では増えているのですが、人口1万人以上3万人未満の団体になりますと、団体数が494団体から490団体へ、構成比が27.4%から27.1%へとわずかながら減少します。そして3万人以上30万人未満の団体は744団体から620団体へと大きく減少し、構成比も41.2%から34.3%に大きく低下と推計されています。また、30万人超の大きな団体も85団体、構成比4.7%から69団体、3.8%に減少していきます。

次の図6 (P.16) は、平成12(2000)～17(2005)年、平成22(2010)～27(2015)年、平成32(2020)～37(2025)年、平成42(2030)～47(2035)年と、それぞれ5年のスパンで人口が減少する市町村と増えていく市町村の割合を示したものです。平成12年からの5年間は人口が減少する市町村が7割、増える市町村が3割なのですが、減少する団体の割合が、その後、だんだんと高まっていき、平成42年からの5年間は98%、ほぼすべての団体に人口が減少することになります。

#### 4. 持ち家率と空き家率の動向

さて、先ほど空き家率が増えているということにふれましたが、図7 (P.17) は昭和53(1978)年以降の、5年ごとの持ち家率の推移を示したものです。この図からわかりますように、持

ち家率のピークは昭和58(1983)年の62%です。昭和53年にはわずかですが6割を切っていたのが62%まで上昇しましたが、バブルの頂点に近い昭和63(1988)年にかけて低下に転じ、バブル崩壊直後の平成5(1993)年には6割を下回る水準となりました。その後は再び上昇して最近では6割程度で安定して推移してきておりますが、ピーク時と比較しますと1ポイントほど低い状態です。ところで、図8 (P.17) で年齢層別の持ち家率を昭和63(1988)年と平成10(1998)年、平成20(2008)年で10年ごとに比較しますと、興味深いことがわかります。まず、全体として各年齢層での持ち家率が下がっているということ、これは図7の持ち家率の低下傾向からも予想できます。しかし、もう一つ注意せねばならないのは、ある年齢層以上において、同一の世代で時間経過とともに持ち家率がU字型で変化していくことです。例えば昭和63年で30代前半の年齢層の持ち家率は48.8%で、10年後の平成10年にこの年齢層が40代前半になったときの持ち家率は68.6%まで上昇します。しかし、さらに10年がたち平成20年になり、この世代が50代前半になると、持ち家率は67.7%に低下しているのです。同じく昭和63年に30代後半の年齢層の持ち家率は64.7%で、40代後半になると76.8%まで上がりますが、50代後半になると71.5%に低下しています。それ以上の年齢層でもデータで追える範囲では同じことが起こっています。ただし、昭和63年時点で20代であった世代にはこうした動きはみられません。このことからわかるのは、ここ30年間で、30歳以上の年齢層において次の10年間で同じ世代内での持ち家率が上昇し、住宅保有が増えるものの、さらに10年がたつと、その持ち家を手離す人が増えるという傾向が強まっているということです。以前は家を持っていた人が20年経ったら家を持たなくなっているという現象、その背景には景気の長期低迷などいろいろな要素が考えられますが、今後の住宅需要に対してどのような影響を及ぼすのか、その点に注意していかねばなりません。

持ち家率の低下は当然、空き家率にも影響することになります。図9 (P.18) は平成20(2008)年の都道府県別の空き家率を示したものです。山梨の20.2%や長野の19.0%、和歌山の17.9%、高知の16.5%、香川の16.0%という

ところで空き家率が高くなっています。他方、空き家率が低いのは、沖縄の10.2%、神奈川の10.5%、埼玉の10.6%、山形の11.0%、そして愛知の11.0%などです。ただ、これら空き家率が低い地域でも10%前後の水準であり、それ以外の地域ではすべて12%以上となっています。

図10 (P.18) は逆に住宅の増加率を、平成15 (2003) 年から平成20 (2008) 年までの5年間についてみたものです。この期間に住宅増加率が高いのは、滋賀の12.6%、東京の9.7%、栃木の9.1%、沖縄の9.0%です。図で白色の地域は増加率5%未満の県ですが、東北や四国などを中心に14県もあります。

ふたたび空き家率にもどり、大都市圏とそれ以外の地域等で比較したものが図11 (P.19) です。平成20 (2008) 年の空き家率の全国平均は13%ですが、三大都市圏の平均が12.1%、関東大都市圏が11.3%で、中京大都市圏も11.4%でほぼ同じ水準となっています。しかし、同じ大都市圏でも近畿大都市圏は13.8%と全国平均よりも高くなっており、空き家率にあらわれた関西の地域経済の現状を示すものと思われる。また、三大都市圏以外の空き家率は14.3%と高い水準になっています。

なお、図の下に書いておりますように、持ち家と賃貸用住宅の別で見ますと、前者の空き家率は10.3%、後者は23.0%と、賃貸用住宅の空き家率が非常に高いことがわかります。ところで、アメリカの大都市圏での空き家率を *County and City Extra* という資料で調べてみますと、そこに2010年のランキング・データが掲載されているのですが、持ち家の空き家率はフロリダ州のケープコーラル・フォートマイヤーズという大都市圏がワーストで6.6%、最も低い大都市圏が2.8%となっています。したがって、アメリカの場合、大都市圏の空き家率はおよそ3~7%のレンジに収まり、単純に比較はできませんが、日本の三大都市圏の空き家率(全国平均で12%)がアメリカの大都市圏に比して高いことがわかります。賃貸用住宅の空き家率に関しましては、サウスカロライナ州のノースマートルビーチ大都市圏の29.2%が最も高く、最低のところは11.6%で、これは日本とあまり大きな差はないかと思えます。

次の表3 (P.19) は平成15 (2003) 年から平

成20 (2008) 年にかけての住宅総数の増減率と空き家の増減率、それから住宅増加数と空き家の増加数を都道府県別に示したものです。ポイントだけ申し上げますと、図10でも示しましたが、住宅総数の増加率が高いのは東京の9.6%、栃木の9.1%、滋賀の12.6%などです。今度は空き家率の増加が高かったのはどこかといえますと、島根の40.3%、福岡の33.8%、宮城の30.2%、山口の27.3%、岩手の27.1%、鳥取の26.7%、熊本の26.3%、佐賀の25.7%、秋田の25.1%、北海道の23.2%などが高くなっています。無論、このデータは東北大震災以前のもので、地震後には東北の被災県ではさらに空き家率の上昇があると思われるが、全体として東北や中国、九州での空き家率の増加が目立ちます。

表の3つ目の欄の住宅増加数から空き家増加数を差し引いたものをみまると、秋田で2,300戸、島根で400戸、高知で5,900戸のそれぞれマイナスとなっており、これらの3県では住宅は増えているけれども、それ以上に空き家が増えていることとなります。逆に、住宅の増加数が空き家の増加をはるかに上回っているのは、東京や神奈川、南関東、愛知、大阪といったところです。ただ、全体として絶対数が小さくなればなるほど、もちろん住宅総数とも比べねばならないのですが、この数が小さくなればなるほど、やはりその地域において今後の住宅需要に及ぼす影響は深刻であると考えられます。

図12 (P.20) は、縦軸に都道府県別の平成17 (2005) 年から平成22 (2010) 年までの人口増減率、横軸に平成15 (2003) 年と平成20 (2008) 年の空き家率の差分を示したものです。データの関係で、2種類のデータの比較する年が少し違っています。まず、第1象限は人口が増えているけれども空き家率も上昇しているという地域です。ここには東京や神奈川、滋賀、埼玉など大都市圏の都府県が入っています。第2象限は、人口が減って、かつ空き家率も上昇しているところで、大都市圏域以外の地域がここに集中しています。第4象限には大阪や三重、愛知が入っていますが、人口が増加して空き家率が下がっている、ベストな地域といえます。当然、問題となるのは第2象限に属する地域で、ここでは人口が減っていて、しかもその減少率が低くないので、今後、空き家率がさらに高まっ

ていくことが考えられます。その意味で、これらの地域において不動産、住宅需要、ひいては固定資産税への影響が大きく出ることが懸念されるわけです。

## 5. 人口減少社会と経済的な豊かさ

さて、全国的に、とりわけ地方圏で深刻なのですが、人口減少社会において空き家率の上昇に象徴されるような住宅需要、不動産市場への影響、そして、その先にある固定資産税への影響を考えますとき、本日のお話のもう一つのポイントであります地域活性化への取り組みが今まで以上に重要になることは言うまでもありません。ところで、人口が減少するということは、経済が縮小し、貧しくなることと直接つながるのでしょうか。もし、そうであれば人口の少ない国は経済的に貧しいということになります。

そこで、豊かさの尺度をGDPの総額ではなく1人当たりGDPでみることにし、それと人口規模との国際比較をしますと表4(P.20)のようになります。1人当たりGDPのランキングで日本は18位ですが、日本より1人当たりGDPが多い国で、日本より人口の多い国はアメリカだけです。しかも、1位のルクセンブルクの人口51万人は突出して少ないのですが、日本より1人当たりGDPの多い国では人口が1,000万人を超えている国はわずかしきありません。日本はこれから人口がどんどん減っていくわけですが、減っていくということだけで、もちろん高齢化という要素も考えねばならないし、当然、GDPの規模自体も重要なのですが、人口が減っていくことだけで、果たして日本の経済が単純に縮小し、固定資産税の課税対象になるような地価ですとか、住宅の価格はずっと下がり続けるのでしょうか。少なくとも、人口が少なくとも1人当たりGDPが高い国は多いわけです。また、そうした国々では実質成長率も低くはありません。

では、そうした人口規模が小さい、しかし、1人当たりGDPが高い国々と日本との違いは何だろうかとみてみますと、一つに労働生産性の違いがあります。労働生産性は表4の一番右の欄に示していますが、日本より1人当たりGDPのランクが上の国々の労働生産性がわが国のそれよりはるかに高いことがわかります。す

なわち、ここから考えられることは、人口は減っていくけれども労働生産性を高めるような社会資本の整備をもう一度考える、あるいはもちろん技術革新とその生産への活用も考えねばなりません。そうした取り組みを複合的に行っていく、それによって、人口減少及び少子高齢化という避けることのできない前提条件をはね返す、ブレイクスルーすることができるのではないかとことです。

## 6. 人口減少社会を乗り越える固定資産税を：一つの選択肢

さて、そこで固定資産税に関連させてということになりますが、人口減少で経済成長率が下がっていく、地価も下がる、住宅の価格も下がる、それだけを見ると固定資産税の税収が減っていくということになります。それに対して、生産性の上昇につながるような新たな社会インフラ整備も視座に入れながら、何か固定資産税のほうからアクションは起こせないだろうかということを考えてみたいと思います。従来手法であれば、固定資産税の減免を使って地域活性化に取り組む自治体の例も多くあります。しかし、減免に関しましては、最近、名古屋市や大阪市のように、むしろその見直しを行う団体も出てきています。減免は補助金と異なり予算として計上されませんので、いったん導入されるとチェックが適切になされにくいリスクがありますし、納税者への説明責任、有効性、経済的効果が検証されているのかどうかなど、そのあり方、運用については慎重に検討していく必要があるでしょう。

そこで、最初に申し上げた、思い切った改革の一つの選択肢として、アメリカの地方財産税で地域経済活性化のために用いられているTIF(Tax Increment Finance)についてお話をしておきたいと思います。TIFは、簡単にいいますと、経済的に荒廃している都市内の一部の地域について、再開発のための地方債を起債し、その償還を再開発事業による地価上昇分の財産税を充当するというスキームです。TIFの仕組みを図13(P.23)のイメージ図で説明します。縦軸には地価をとり、横軸には時間の経過をとり、まず、地域経済の低迷により地価が下がっている状態が図の左側で示されていま



す。自治体がこの地域の活性化のためにT I Fを利用することを決めたとしますと、まず、地域を指定し、その地域の再開発事業の計画をたてます。そして、その再開発事業のために起債を行います。起債されるのはT I B (Tax Increment Bond) という地方債です。T I Bは再開発事業による地価上昇分に対して課せられる地方財産税の税収を償還財源とするレベニューボンドです。レベニューボンドですから、実際に地価上昇による地方財産税の増収が十分でない場合には償還財源が不足し、債券購入者、投資家は損をすることになります。したがって、T I Bを円滑に消化するためには、自治体は再開発事業の内容を精査し、確実な再開発効果のあがるプロジェクトを計画・実施せねばなりません。投資家の評価が低い再開発事業であれば、T I Bは売れず、事業そのものが実施できないことになります。そのことによって、効果的な再開発事業が一定、担保されることになるのです。

図で示しますように、再開発事業開始後、地価が上昇しますと、その上昇分がT I B償還財源に充てられますが、事業開始時における地価の分については、評価額をその時点で固定し、事業期間中で、その部分についての税収は一般財源として用いられます。そして、事業期間終了後は、地価（評価額）のすべてが一般財源となります。

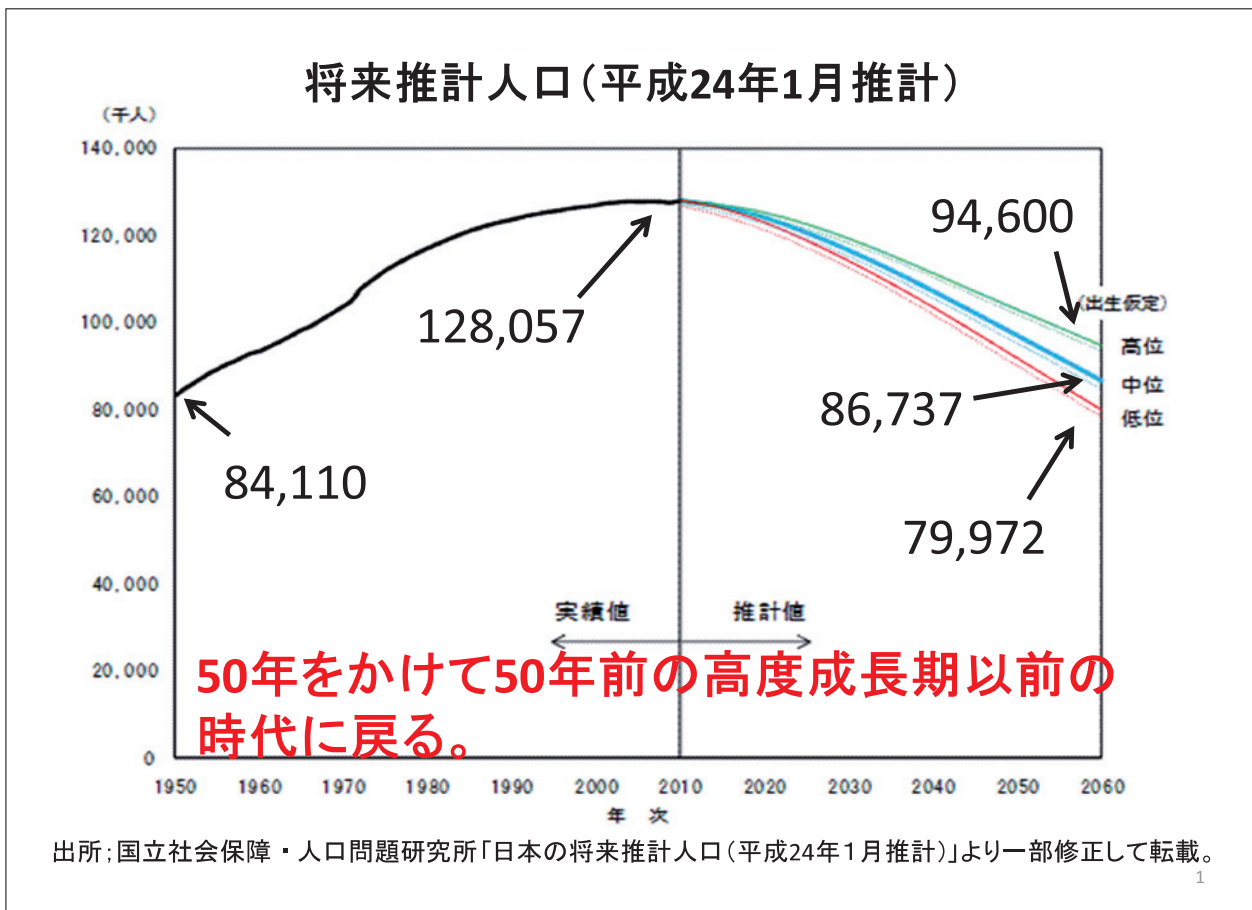
わが国の固定資産税は普通税ですから、再開発をやって地価の上昇があれば、それは当然、一般財源となります。T I Fは一般財源である地方財産税の一部を再開発事業の特定財源とすること、具体的には再開発事業のための地方債T I Bの償還財源に特定財源化すること、T I Bはレベニューボンドなので、再開発事業の有効性、本当に地域が再生し、地価が上昇して元利が保証されるかどうかという投資家、市場の評価に耐えうるような再開発事業を行わねばならないこと、それでなければ事業の財源は確保できないこと、等の特徴とします。事前の段階から事業効果がより厳格に求められるので、T I Fの再開発事業には、当然、民間のノウハウも積極的に導入されねばなりませんし、実際にアメリカの事例では、むしろ民間主導で実施されることも多いようです。その意味ではT I Fは民間の資金と民間ノウハウを用いて実施する

再開発事業といえます。1400兆円の個人金融資産があるといわれながら、たとえば震災復興に資金が回らないというわが国の現況をみると、レベニューボンドの導入など整備すべき条件も多いですが、地域活性化のために、T I Fのような新たな制度の枠組みを固定資産税にビルトインすること、それが、人口減少社会というこれまで（縄文時代を除いて）経験したことのない世界に直面しているわが国にとって、なすべきことの一つではないでしょうか。

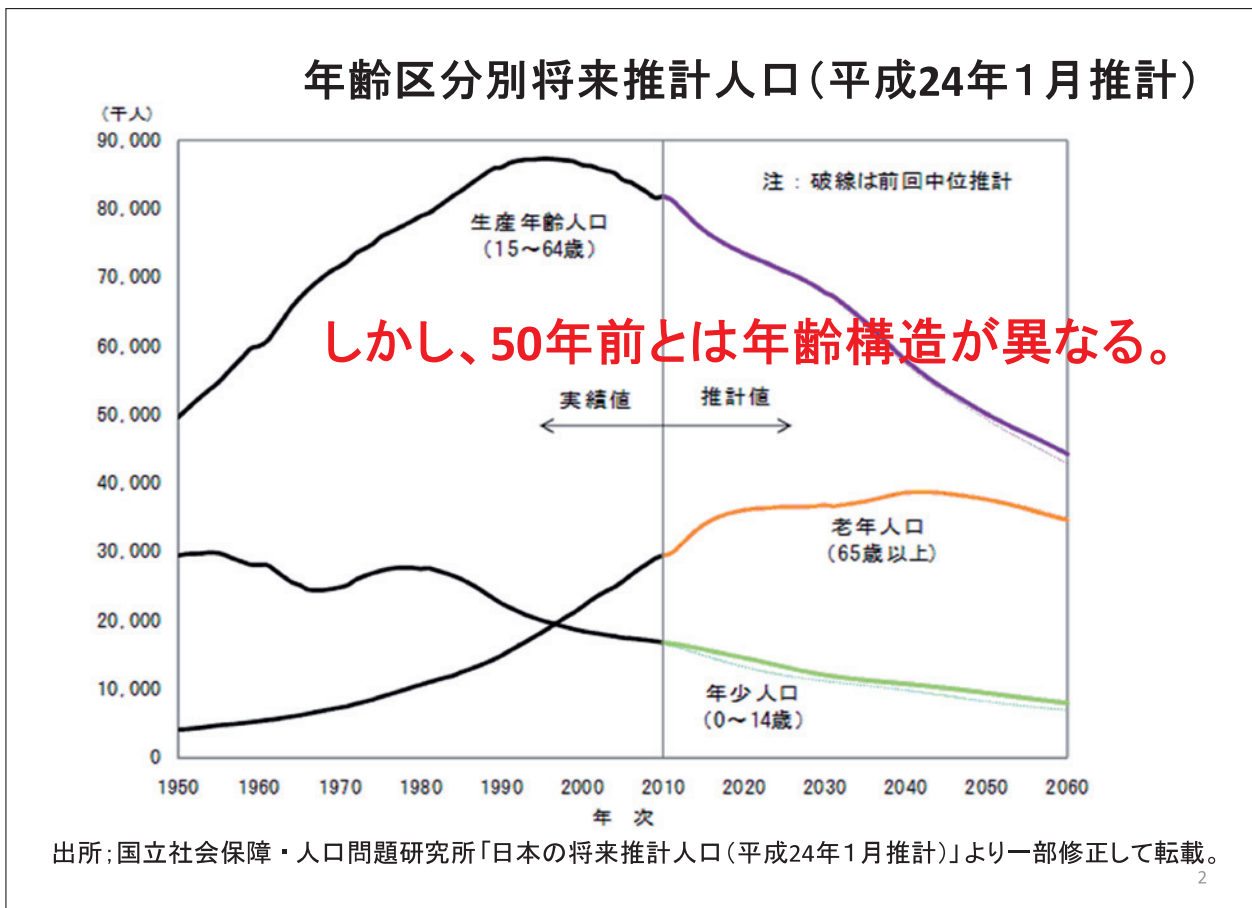
株丹局長さんがおっしゃったように、一度思い切った発想の転換をして、これからの固定資産税のあり方を考える時期に来ているし、それができるような固定資産税サイドでの条件整備、評価の均衡化はがほとんどできているわけです。そのことを述べて、本日の私のお話を終わらせたいと思います。ご清聴ありがとうございました。



(図1)



(図2)





(表1)

## 国連推計による主要先進諸国の将来推計人口

(単位:千人)

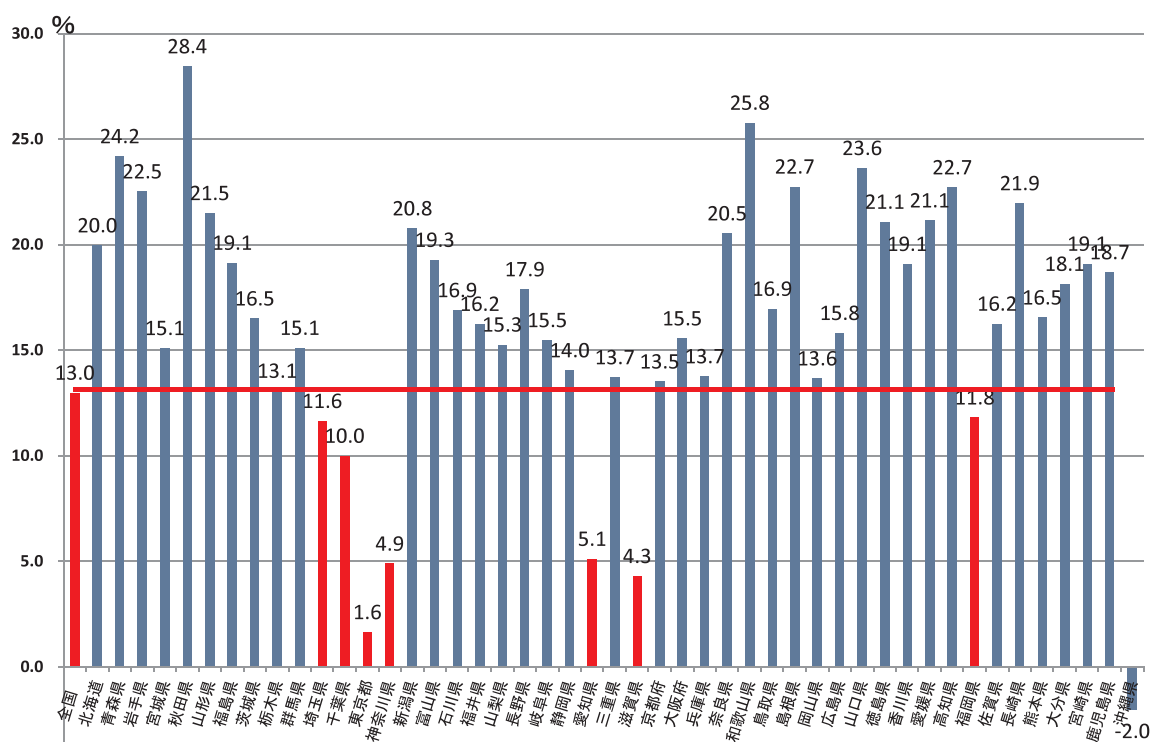
	日本	アメリカ	フランス	ドイツ	イタリア	イギリス
2010	126,536	310,384	62,787	82,302	60,551	62,036
2015	126,072	323,885	64,413	81,471	61,241	63,935
2020	124,804	337,102	65,874	80,988	61,290	65,802
2025	122,771	349,758	67,210	80,332	61,114	67,606
2030	120,218	361,680	68,467	79,469	60,851	69,314
2035	117,349	372,889	69,634	78,445	60,537	70,575
2040	114,340	383,460	70,681	77,305	60,182	71,525
2045	111,366	393,454	71,604	76,067	59,741	72,264
2050	108,549	403,101	72,442	74,781	59,158	72,817
2055	105,879	412,222	73,212	73,502	58,351	73,226
2060	103,241	421,050	73,953	72,371	57,399	73,538
2065	100,608	429,764	74,724	71,496	56,483	73,817
2070	98,126	438,302	75,554	70,886	55,768	74,097
2075	95,984	446,428	76,420	70,482	55,330	74,371
2080	94,365	453,968	77,287	70,228	55,137	74,620
2085	93,184	460,879	78,108	70,123	55,107	74,846
2090	92,345	467,215	78,886	70,145	55,161	75,082
2095	91,746	472,969	79,623	70,258	55,279	75,358
2100	91,330	478,026	80,288	70,392	55,619	75,676

UN, World Population Prospects: The 2010 Revision

3

(図3)

## 都道府県別人口減少率(平成12(2010)年～47(2035)年)



出所; 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成19年推計)」

4

### 全国人口に占める地域ブロック人口の割合(%)

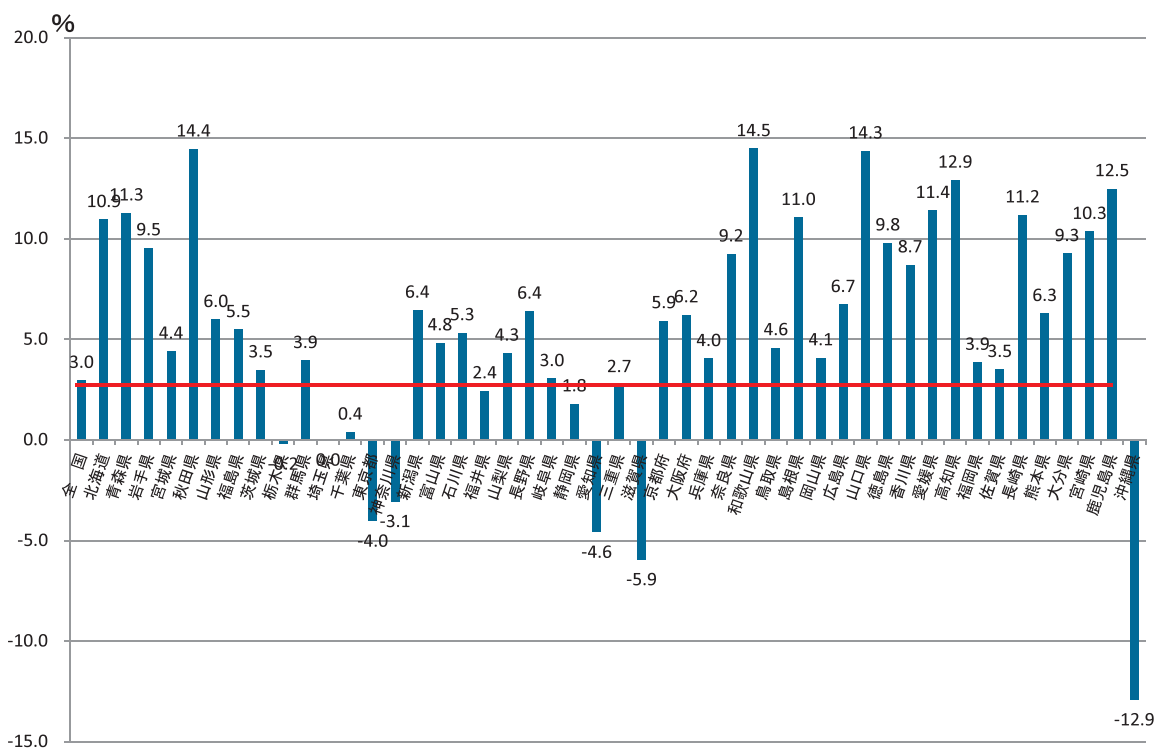
	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	平成32年 (2020)	平成37年 (2025)	平成42年 (2030)	平成47年 (2035)
北海道	4.4	4.3	4.3	4.2	4.1	4.1	4.0
東北	9.4	9.2	9.0	8.9	8.7	8.6	8.4
関東	33.2	33.7	34.2	34.6	35.0	35.4	35.8
北関東	6.2	6.1	6.1	6.1	6.1	6.0	6.0
南関東	27.0	27.6	28.1	28.5	29.0	29.4	29.8
北陸	2.4	2.4	2.4	2.3	2.3	2.3	2.3
中部	13.5	13.5	13.6	13.7	13.7	13.8	13.9
近畿	16.4	16.3	16.2	16.2	16.1	16.0	15.9
中国	6.0	5.9	5.9	5.8	5.7	5.7	5.6
四国	3.2	3.1	3.1	3.0	2.9	2.9	2.8
九州・沖縄	11.5	11.4	11.4	11.3	11.3	11.3	11.3

出所;国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成19年推計)」

5

(図4)

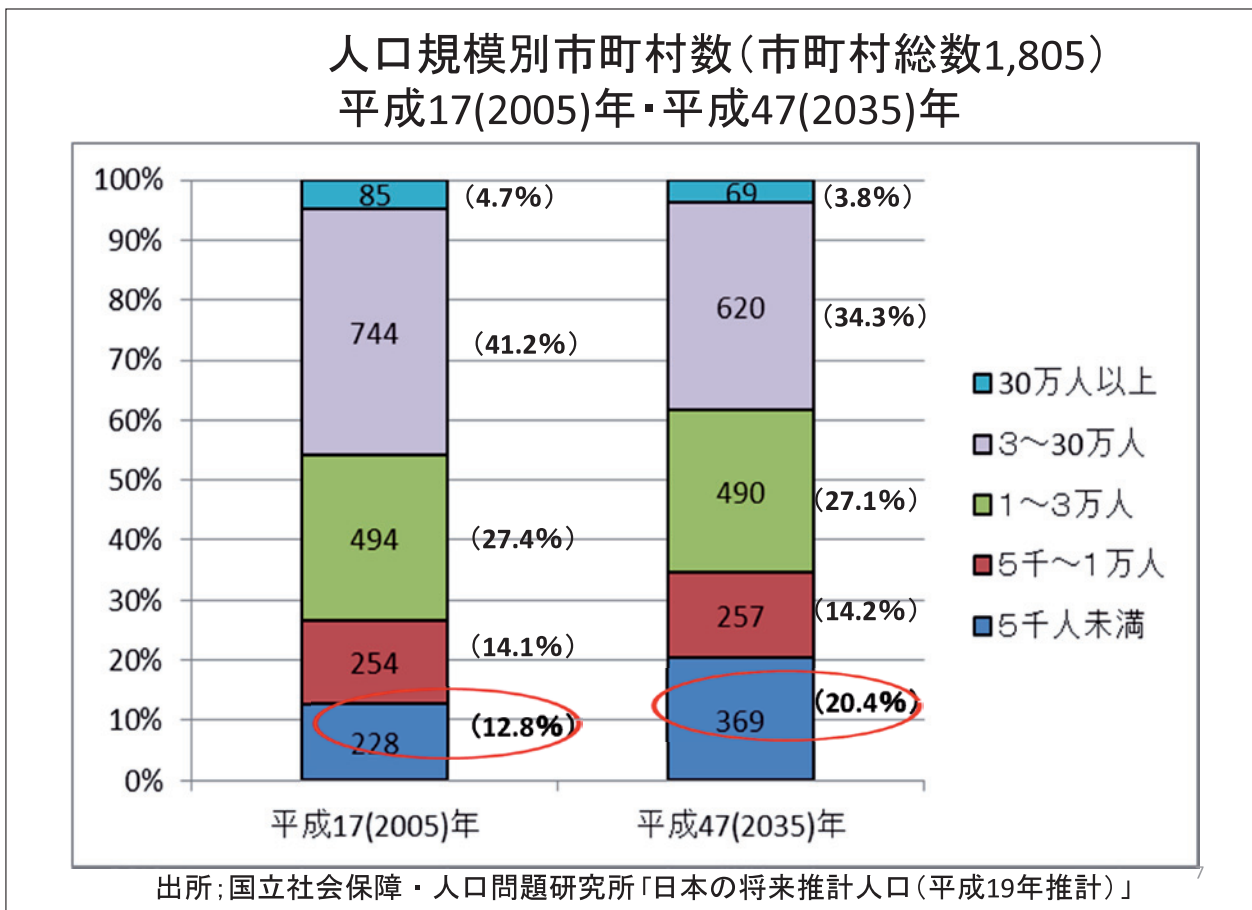
### 都道府県別世帯減少率 平成22(2010)~47(2035)年



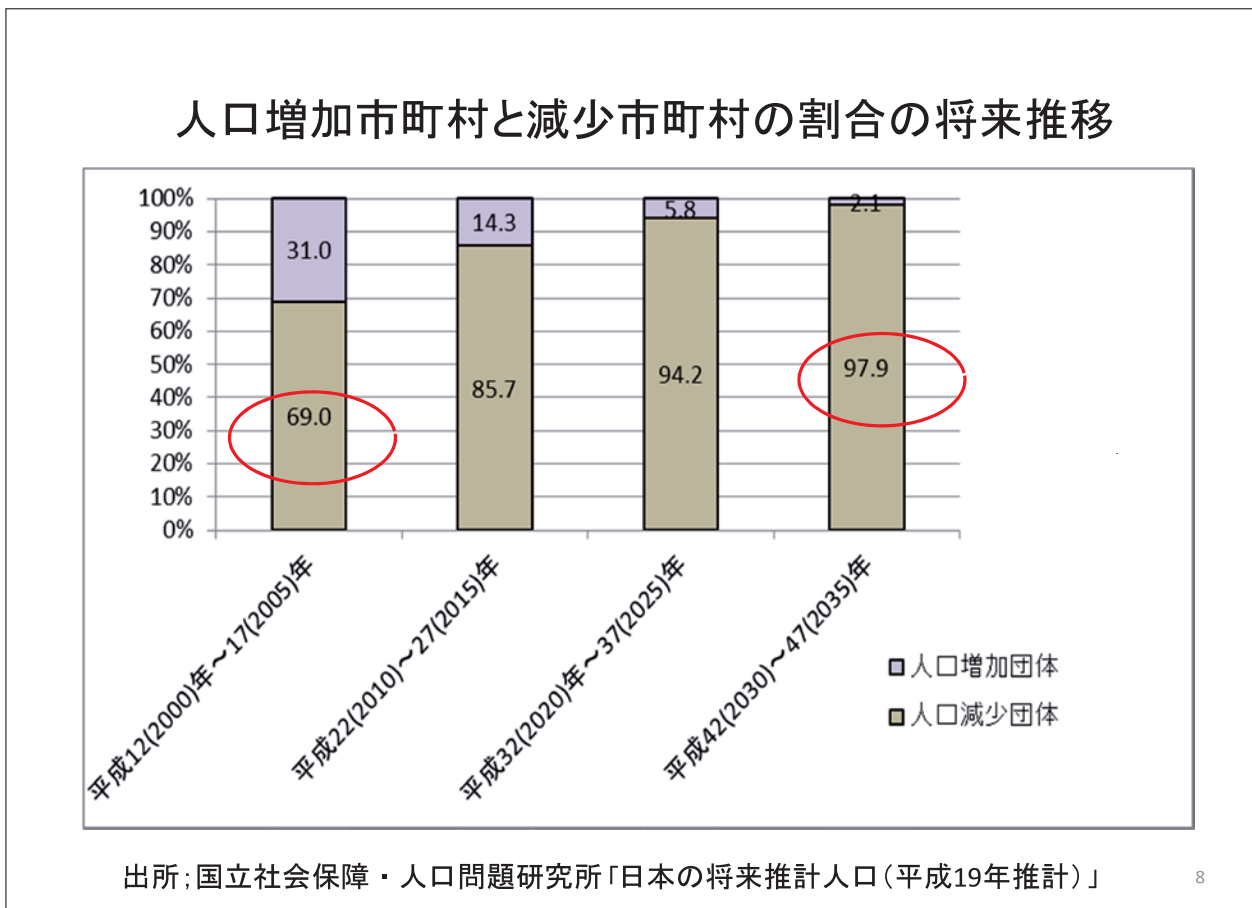
出所;国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成19年推計)」

6

(図5)

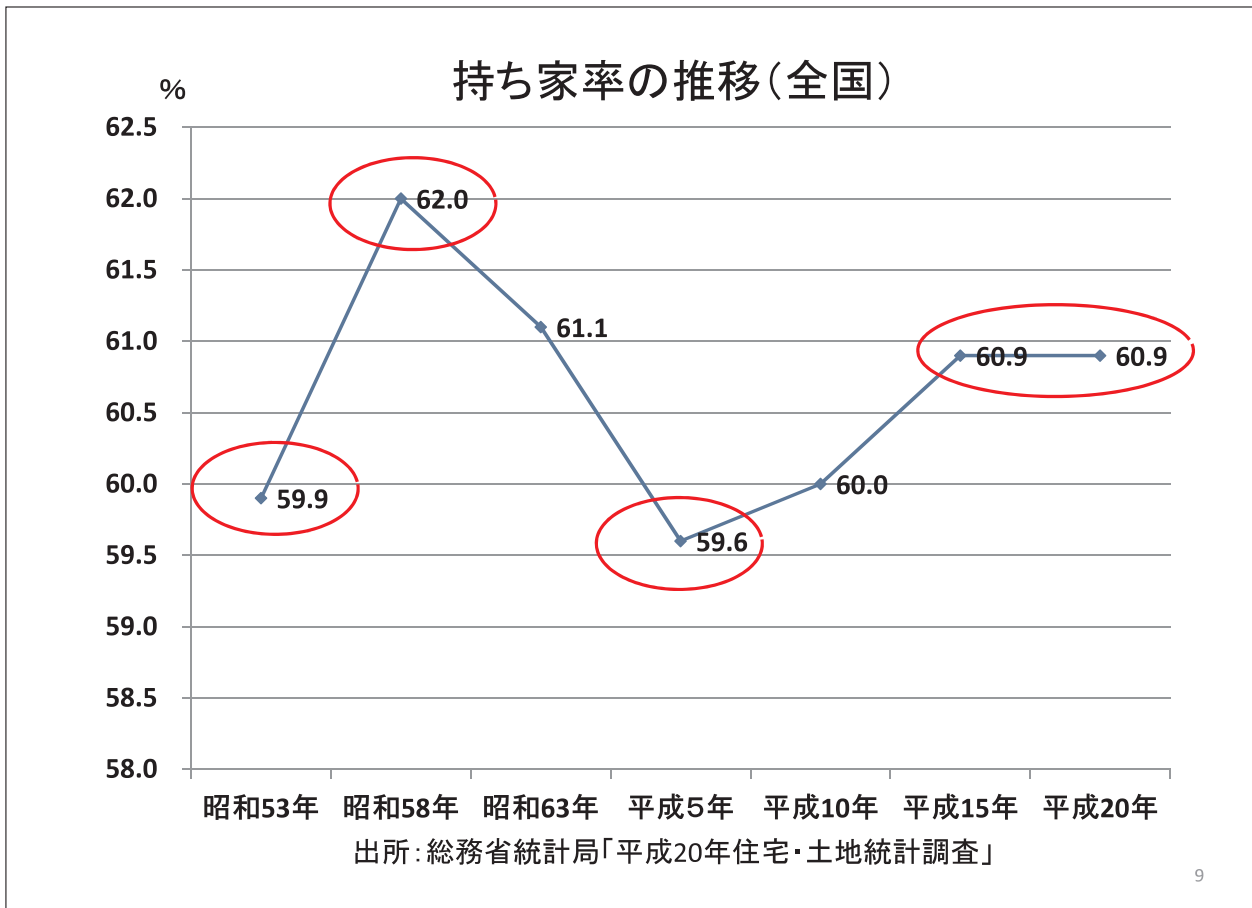


(図6)

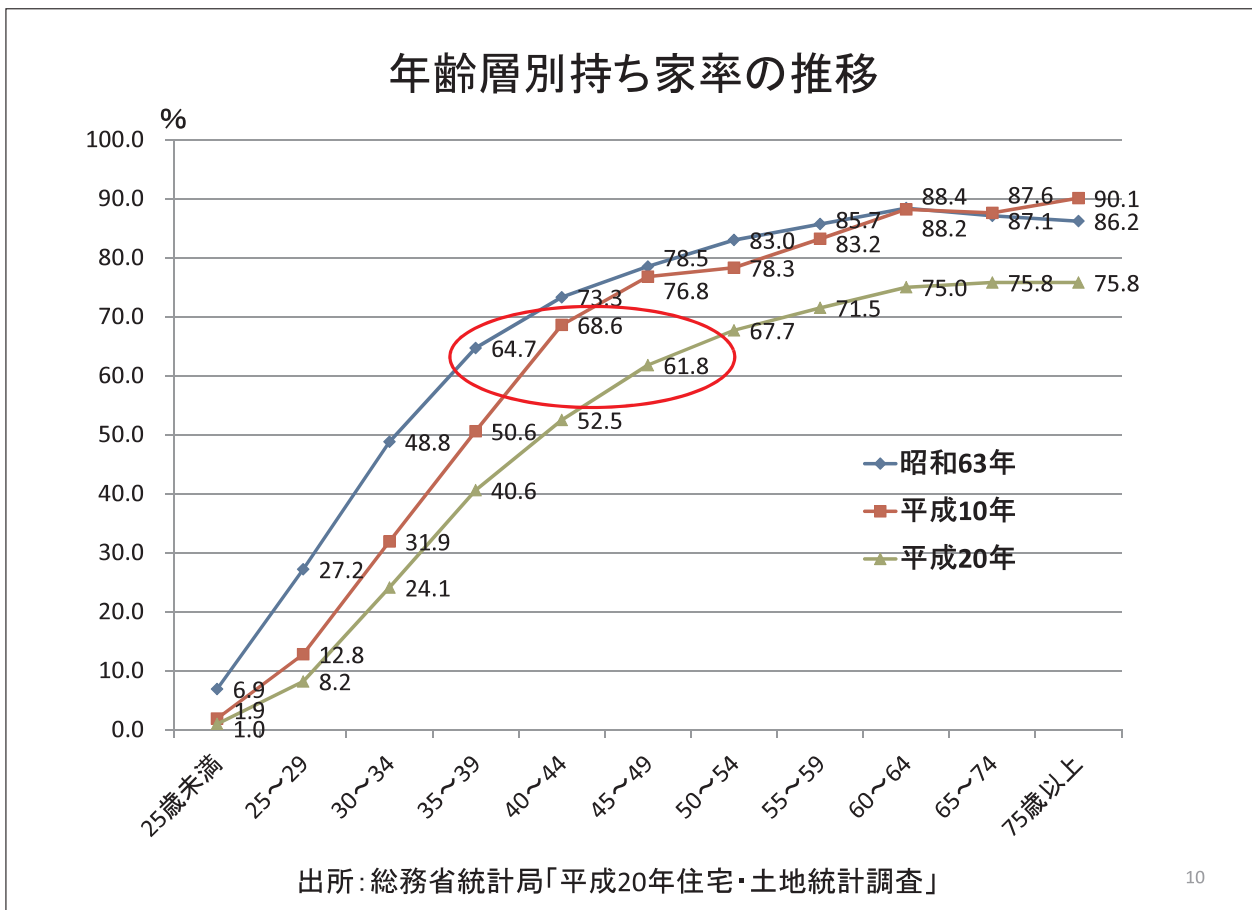




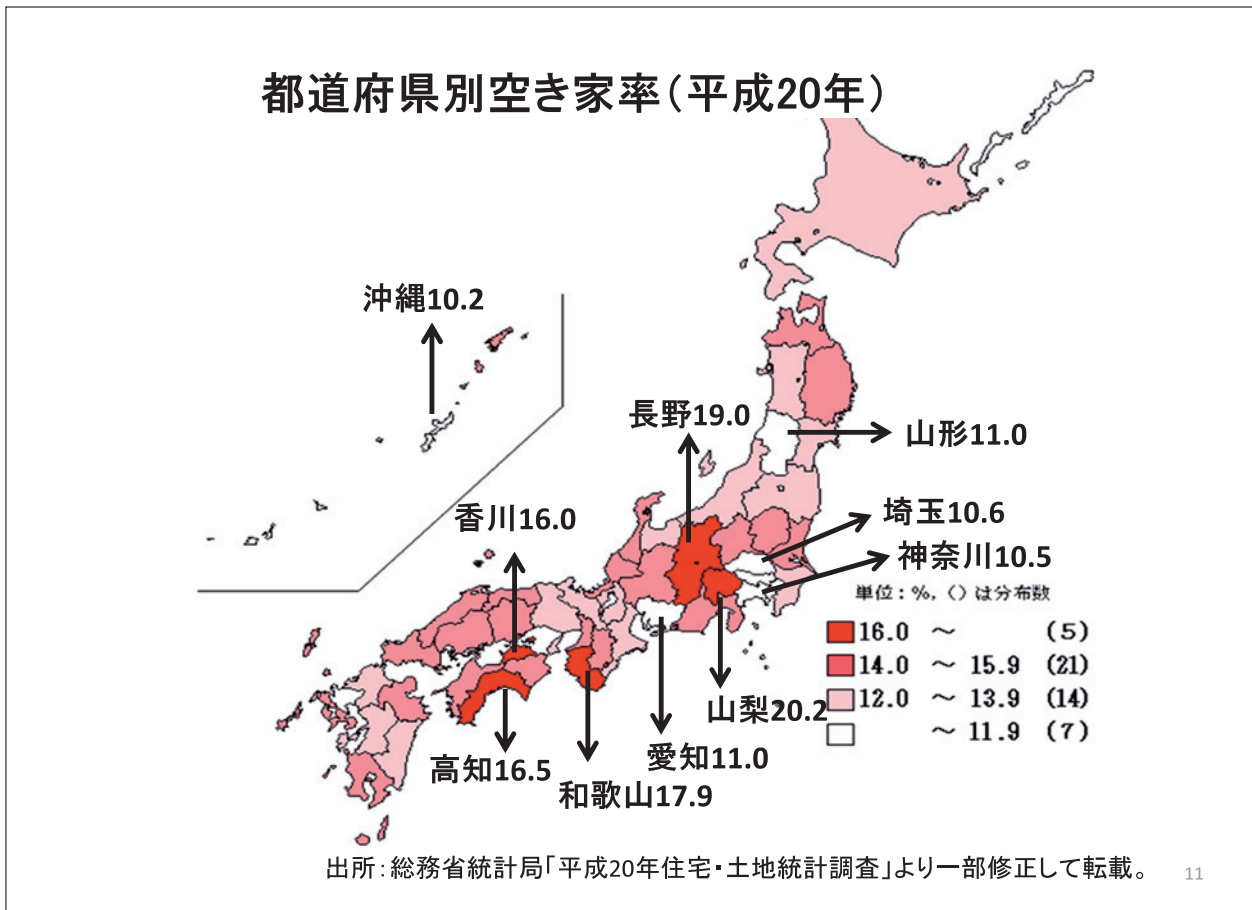
(図7)



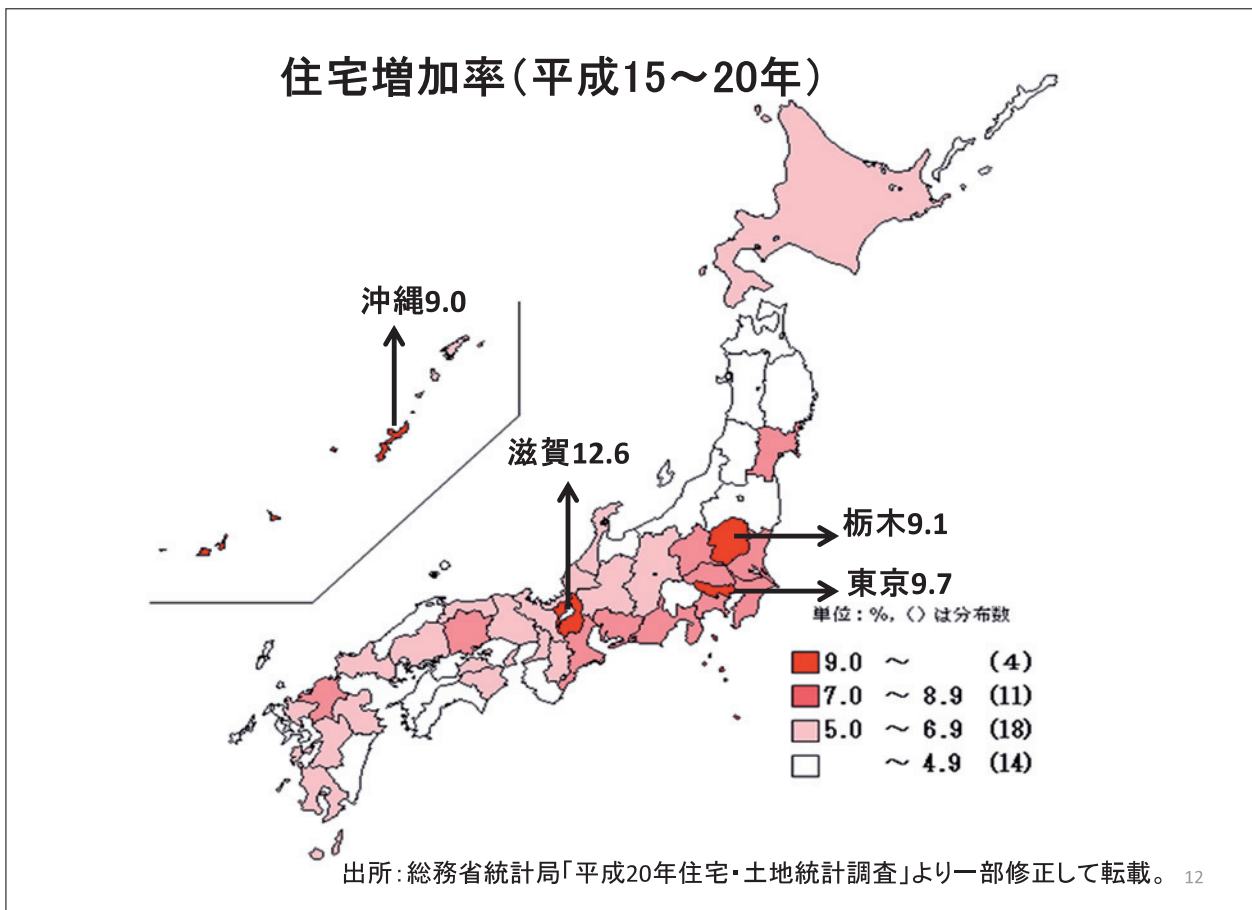
(図8)



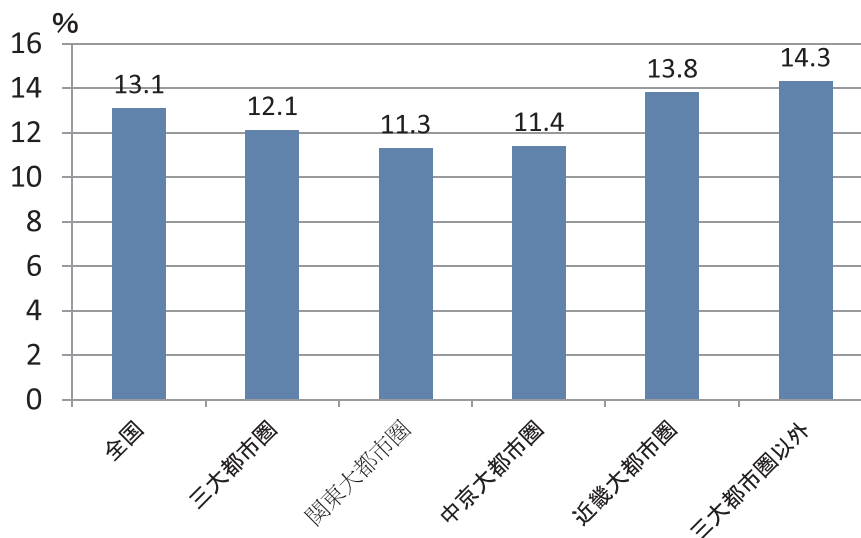
(図9)



(図10)



## 全国・三大都市圏等の空き家率(平成20年)



全国 持ち家空き家率10.3% 賃貸用 23.0%

アメリカ 大都市圏の空き家率(2010年)

持ち家 Cape Coral-Fort Myers, FL 6.6% ~ Muskegon-Norton Shores, MI 2.8%

賃貸用 Myrtle Beach-North Myrtle Beach-Conway, SC 29.2% ~ Gadsden, AL 11.6%

(出所、County and City Extra, Special Decennial Census Edition, Bernan Press, 2012)

13

(表 3)

## 都道府県別住宅総数増減率・空き家率の動向(平成15～20年)

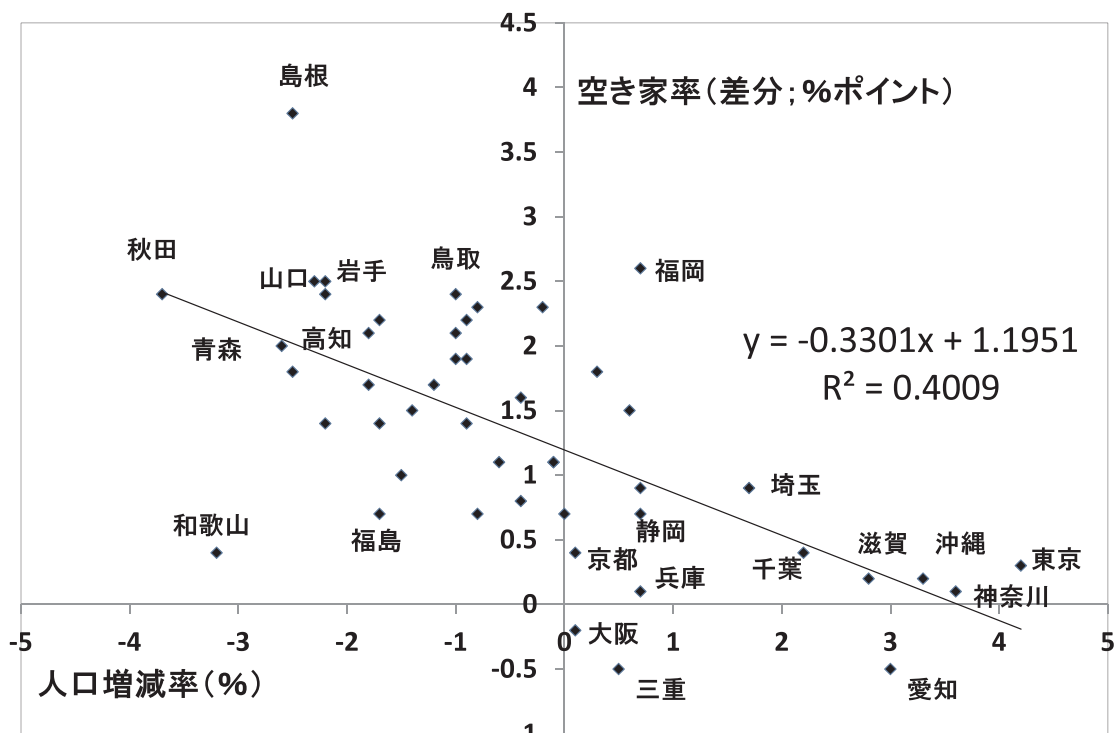
	住宅総数増減率%	空き家増減率%	住宅増加数-空き家増加数		住宅総数増減率%	空き家増減率%	住宅増加数-空き家増加数
全国	6.9	14.8	2,720,500	愛知県	8.1	3.1	223,900
市部	17.9	25.9	6,530,300	三重県	7.1	3.4	48,900
人口集中地区	8.2	14.0	2,423,100	滋賀県	12.6	14.9	54,000
北海道	6.2	23.2	87,700	京都府	5.8	9.1	55,200
青森県	3.9	20.8	7,000	大阪府	5.2	3.6	193,400
岩手県	4.1	27.1	5,100	兵庫県	5.9	7.2	117,700
宮城県	7.6	30.2	39,500	奈良県	5.4	14.1	19,700
秋田県	2.1	25.1	-2,300	和歌山県	1.9	4.1	5,600
山形県	4.3	18.8	10,200	鳥取県	6.9	26.7	7,900
福島県	3.4	9.1	17,600	島根県	4.3	40.3	-400
茨城県	7.7	21.6	56,200	岡山県	7.8	23.1	38,800
栃木県	9.1	21.8	47,600	広島県	6.6	15.6	57,700
群馬県	7.1	13.0	42,900	山口県	5.7	27.3	14,600
埼玉県	7.2	18.1	152,900	徳島県	5.7	22.6	8,900
千葉県	7.6	10.6	157,500	香川県	6.0	22.3	12,300
東京都	9.6	12.8	509,600	愛媛県	4.8	15.6	17,100
神奈川県	8.4	9.4	278,800	高知県	1.1	19.2	-5,900
新潟県	4.7	22.5	21,000	福岡県	8.2	33.8	98,300
富山県	4.1	10.4	11,700	佐賀県	6.4	25.7	12,200
石川県	5.8	14.5	18,300	長崎県	4.6	19.2	13,400
福井県	5.4	21.9	7,300	熊本県	5.5	26.3	18,400
山形県	4.7	9.9	10,700	大分県	5.8	17.5	18,500
長野県	6.2	22.9	21,400	宮崎県	3.9	17.6	9,800
岐阜県	6.7	15.7	36,800	鹿児島県	5.1	22.1	18,100
静岡県	7.4	12.8	84,800	沖縄県	9.0	12.7	40,200

出所:総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」

14



都道府県別人口増減率(平成17-22年)と空き家率差分(平成15-20年)



出所:総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」

15

(表 4)

## 1人当たりGDPランキング

	1人当たりGDP 米ドル	人口 百万人	実質成長 率 %	名目GDP 十億ドル	労働 生産性	
1位	ルクセンブルク	113,533	0.51	1.00	58.41	122,782
2位	カタール	98,329	1.77	18.81	173.85	
3位	ノルウェー	97,255	4.97	1.09	483.65	110,428
4位	スイス	81,161	7.84	1.85	636.06	79,451
5位	アラブ首長国連邦	67,008	5.38	4.90	360.14	
6位	オーストラリア	65,477	22.73	2.04	1,488.22	81,506
7位	デンマーク	59,928	5.56	1.05	333.24	81,479
8位	スウェーデン	56,956	9.45	3.99	538.24	80,523
9位	カナダ	50,436	34.44	2.46	1,736.87	77,747
10位	オランダ	50,355	16.69	1.27	840.43	81,717
11位	オーストリア	49,809	8.42	3.11	419.24	81,884
12位	フィンランド	49,350	5.4	2.86	266.55	79,730
13位	シンガポール	49,271	5.27	4.89	259.85	
14位	アメリカ	48,387	311.95	1.74	15,094.03	102,903
15位	クウェート	47,982	3.68	8.20	176.67	
16位	アイルランド	47,513	4.58	0.71	156.44	97,047
17位	ベルギー	46,878	10.95	1.89	513.40	91,131
18位	日本	45,920	127.82	-0.75	5,869.47	68,764
19位	フランス	44,008	63.09	1.72	2,776.32	81,977
20位	ドイツ	43,742	81.78	3.06	3,577.03	78,585
21位	アイスランド	43,088	0.33	3.05	14.05	66,216
22位	イギリス	38,592	62.64	0.66	2,417.57	77,209
23位	ニュージーランド	36,648	4.42	1.44	161.85	59,785
24位	ブルネイ	36,584	0.43	1.89	15.53	
25位	イタリア	36,267	60.63	0.43	2,198.73	83,444
26位	香港	34,049	7.15	4.97	243.30	
35位	韓国	22,778	49.01	3.63	1,116.25	59,488
40位	台湾	20,101	23.23	4.04	466.83	
53位	ロシア	12,993	142.41	4.30	1,850.40	
89位	中国	5,414	1,348.12	9.24	7,298.15	

※労働生産性の単位は購買力平価換算米ドル。

出所: International Monetary Fund, World Economic and Financial Surveys 2012.

16

## 固定資産税の活用の可能性

- 従来の減免制度(地方税法367条の「その他特別の事情がある者」の公益上の必要性、公共目的での活用)の限界。
- 減免措置の見直しの動きの中で、目的妥当性有効性、他の手段を含めた費用効果の検証、透明性等が厳格にチェックされてきている。
- 公益、公共目的の実現について、減免措置と補助金等のあり方を総合的に検討する必要がある。
- 減免措置を何らかのかたちで予算にリンクできないか。

17

## アメリカ地方財産税におけるTIF制度

- アメリカにおける都市再生手法の一つであるTIF(Tax Increment Financing)は、地方自治体の基幹税である地方財産税(Local Property Tax)に係る、一種の特定財源制度である。
- TIFでは、都市内の荒廃地域を対象に地域指定を行い、その地域の地方財産税の不動産評価額を固定し、実際の評価額と固定された評価額の差額にかかる財産税収を償還財源として再開発事業を行う。
- 開発・再開発地域内の資産(財産税納税者)が負担を負い、受益と負担が一致する。他方、開発・再開発後の当該地域での地価上昇＝財産税の増収が十分でなければ償還財源の不足が生じる。

18

## TIFの仕組み

- TIFは地域指定を行った特定の市街地地域の再開発とその財源調達を目的として、再開発事業によって生ずる不動産価格の上昇を前提に地方債（Tax Increment Bond）を起債し、再開発前の財産税収入と開発による地価上昇後の収入の差額を一定期間特別会計（基金）に繰り入れ、償還財源とするというかたちで再開発資金を賄う都市再開発の手法である。
- 通常、開発後の財産税の増収額は一般会計に繰り入れられるが、TIFでは増収分を特別会計（信託基金）に繰り入れ、TIBの元利償還に充当。
- TIFは財産税を指定地域の再開発事業の目的税として利用することが特徴。

19

## TIFのプロセス

### ①TIF事業地域の選定

州法で定められた基準・要件に基づき、地方公共団体の再開発局がTIF再開発地域の指定を行う。TIF事業地域に指定される要件は、一般的には、再開発事業がなければ民間による開発が行われない、財産税の課税ベース（不動産価格）が低迷している荒廃地域である。

### ②指定地域の議会承認

再開発局は事業指定しようとする地域が再開発を必要とし、事業対象として相応しい荒廃地域であることを公聴会等により確認した後に、市議会に事業計画を提出し、その承認を得ねばならない。承認には当該事業の現実性の査定やTIB起債リスクの審議等が義務づけられる。議会は計画を承認した上で、条例を制定し、TIF事業の実施主体となる再開発公社を設置する。

### ③財産税評価額凍結のための事業基準年の宣言

事業の基準年を宣言し、指定地域の財産税評価額を凍結する。以後、課税ベースの上昇による収入の増収分が記録され、開発信託基金に充当された上で、事業期間中にTIBの起債収入がカウンティから再開発局に支払われる。事業期間は一般的には10年から30年の間で設定。

### ④事業者募集と開発協定締結

再開発公社が民間の再開発事業者を募集し、開発協定を締結して官民一体型の再開発事業が開始される。

### ⑤事業終了

事業期間が終了すると、当該TIF事業地域は都市計画から削除され、以後、その地域で徴収された財産税収入は一般会計に繰り入れられる。事業の計画・実施は自治体によるが、地方財産税に係る税務行政（評価業務を含む）は広域の地方公共団体であるカウンティが行うことが多い。

20



