

# 人口減少下における固定資産税の あり方について

## Real Estate Tax in the Population Decline Era

前田高志

A decline in population has an influence on the local finance. Under this situation, the real estate tax system and policy must be reviewed. In this paper, I discuss the way in which population decline influences tax revenue. Population decline causes the fall of land prices and thereby a reduction in tax revenue. To cope with this problem, a new and progressive real estate tax policy must be carried.

Takashi Maeda

JEL : H24, H25, H71

キーワード : 固定資産税、人口減少、空き家、持ち家、TIF

Keywords : real estate tax, population decline, unoccupied house, house possession, TIF

### 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

本稿で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ついて述べたい。

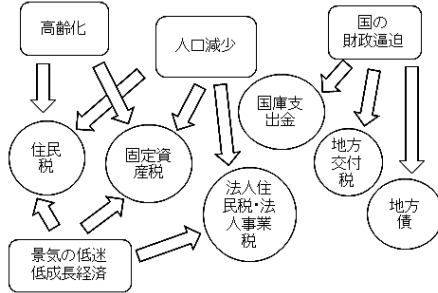
わが国の固定資産税の制度は評価を含め、課税の公正・公平と納税者の負担(急増)への配慮から非常に精緻なものとなっている。しかし、そのこと、とりわけ固定資産税収の4割を占める土地の評価のあり方が制度を複雑化させ、納税者の固定資産税制への理解と公平への信頼を妨げているのではないかとの懸念も存在する。それは例えばアメリカの地方財産税が評価の仕組みと運用に

においてわが国の固定資産税に比して緩やかなものとなっていて、納税者からの申し出に応じて納税額の修正に柔軟に対応し、それを通じて課税の公正と公平を担保しようとしているのと対照的である。

地価下落が続くなかで土地に係る負担水準の均衡化が進み、公示地価と評価、課税標準の動きがより連動するようになってきた現在、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のかということを含め、わが国の固定資産税のあり方そのものを考え直す時期に来ていると思われる。かつて個別の資産間で存在した土地評価の甚だしい不均衡は、同じ価値を有する（同じ価格の）資産であるにも拘らず評価（すなわち課税標準と負担額）が異なるがゆえに、課税の公平において第一に重要な要件である水平的公平を欠くものであった。それを是正するために平成 9（1997）年に導入された極めて精緻な負担調整スキームは、その後、基本的な設計を保ちながら修正を重ねられているが、地価下落が続いたこともあって、固定資産税にとって最大の課題であった評価のアンバランスは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きている。その意味で固定資産税をとりまく諸情勢の変化に対応した制度のあり方を考える次の段階、次のステップを踏める時期が到来しているといえよう。

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、今後のわが国人口の減少がある。人口減少は高齢化と相まってマクロ経済に影響を及ぼすが、図 1 に示すように固定資産税を含めた地方自治体の税収に直接的な影響を与えることになる。固定資産税の場合、人口減少によって土地の課税客体数は変わらないが家屋のそれが減少すること、人口減少（及び高齢化）による住宅需要の減少により地価の低下や住宅の着工件数の減少をもたらすこと（これらはマクロ経済の影響も受ける）等を通じて税収を低下させることになる。他の地方基幹税である住民税や法人関係税も人口減少の直接的、間接的な影響がそれらの税収に及ぶし、同じく国の財政事情が厳しくなることにより依存財源も制約を受けることになる。税収のマイナスドライブが強まるなかで地方基幹税として固定資産税をどのような機能させるのか、そのためにどのような条件整備、制度改革が必要なのかを考えていかねばならない。

図 1 人口減少の地方歳入へのインパクト



## 2 わが国全体と地方の人口減少

わが国の人口は平成 6 (2004) 年をピークに減少に転じ、平成 22 (2010) 年の時点で 1 億 2,805 万人となっている。国立社会保障・人口問題研究所の推計では 50 年後の平成 62 (2060) 年には、中位推計で約 8,700 万人まで、高位推計 (出生率高位、死亡率中位) で約 9,500 万人、低位推計 (出生率低位、死亡率中位) では 8,000 万人を割るまで減少する見通しである。昭和 25 (1950) 年には人口は 8,411 万人であったので、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 5 年後の状態に回帰するということになる。しかし、人口規模は同じでも、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 万人と、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、その下の世代の 35% と合わせると 9 割近くがいわゆる現役あるいは次の現役世代であった。50 年かけて総人口は元の水準になるとはいえ、8,700 万人のうち高齢者とその半分近くの 4,000 万人という、わが国は無論のこと世界が未だ経験したことのない社会が到来することになる。

ところで、周知のように、世界的には人口が増加 (地域的には爆発的に増加) するなかで、わが国は人口が減少する数少ない例である。表 1 は国連による主要先進諸国の将来人口推計であるが、こ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（2060 年）には 1 億人をわずかに上回る水準となり、さらにその 40 年後、現在から約 90 年後（2100 年）には約 9,100 万人になると推計されている。他方、アメリカでは日本とは逆に急速に人口が増え、現在約 3 億人の人口が 50 年後の 2060 年には 4 億人を超え、さらに 2100 年には 5 億人近くとなる。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く。

他方、ドイツとイタリアはわが国と同じく人口が減少する。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、イタリアは現在の約 6,000 万人から 2100 年には 5,500 万人へと減少すると予想されている。なお、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するが、それ以外の国はほとんど人口が増えていく。ドイツやイタリアなどとともには日本は人口減少する少ない事例であるが、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

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

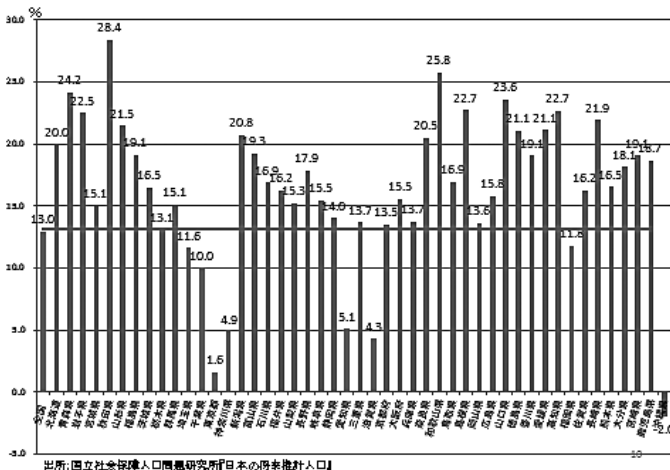
出所：UN, *World Population Prospects: 2010 Revision*

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ことに留意せねばならない

このように人口減少が急速に進むわが国について都道府県別に平成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2である。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あるが、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る。また、新潟の20%もやや高い減少率である。関西では和歌山が26%と高い減少率となっており、和歌山ほどではないが奈良でも20%と減少率が少し高い。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%が目立っている。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%前後であるが、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ある。

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に示されている。全体として人口が減る中で、上述のように都道府県別では東京や埼玉、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

図2 都道府県別人口減少率(平成12(2010)年~47(2035)年)



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る。北海道は 4.4%から平成 47 (2035) 年には 4.0%と微減であるが、東北は 9.4%から 8.4%まで 1 ポイント下がっていく。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すが、その理由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ある。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ある。北陸、近畿、中国、四国、九州沖縄の各地域もやや減、あるいはやや大きめの減ということになる。中部地方は 13.5%から 13.9%であるからほとんど変わらない。全国的には人口の重心としての南関東の位置が今後 30 年間にますます高まっていくことがここからもわかる。

表 2 全国人口に占める地域ブロック人口の割合

単位：%

	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年	平成32 (2020)年	平成37 (2025)年	平成42 (2030)年	平成47 (2035)年
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

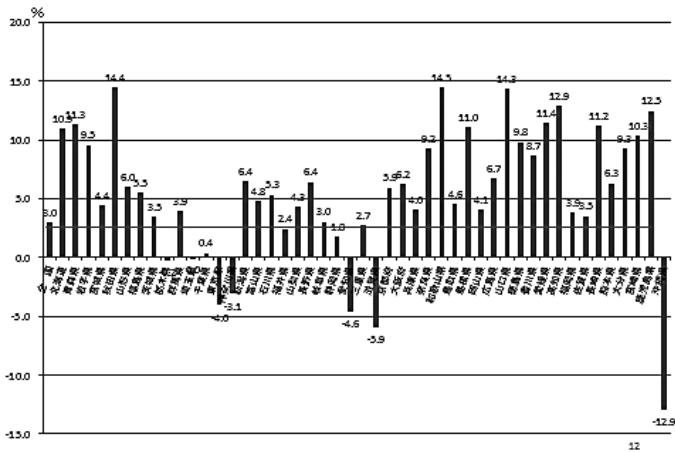
出所：図 2 に同じ。

次に図 3 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ある。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る。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る。必ずしも 1 世帯で 1 軒の住宅というわけではないが、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に留意せねばな

らない。なお、全国で世帯数は3%減っていくと推計されているが、同じ期間に人口は全国で13%減っているので、1世帯当たりの世帯人員数も10%減っていくことになる。

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る。図4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

図3 都道府県別世帯減少数 平成22(2010)～47(2035)年

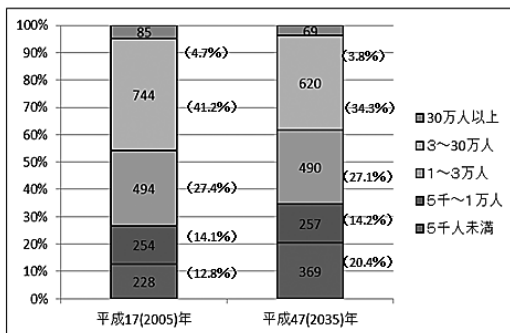


出所：図2に同じ。

12

図4 人口規模別市町村数 (市町村総数 1,805)

平成17(2005)年・平成47(2035)年

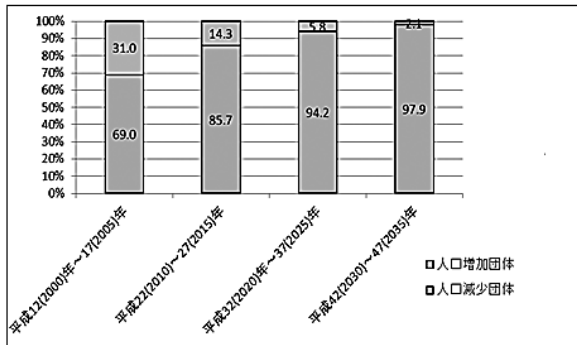


出所：図2に同じ。

もとに平成 17 (2005) 年と平成 47 (2035) 年で比較したものであるが、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る。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%) とともにほぼ変わらない。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が、人口 1 万人以上 3 万人未満の団体になると、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する。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%に大きく低下すると推計されている。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%に減少していく。

次に図 5 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ある。平成 12 年からの 5 年間では人口が減少する市町村が 7 割、増える市町村が 3 割なのであるが、減少する団体の割合がその後、徐々に高まっていき、平成 42 年からの 5 年間では 98%、ほぼすべての団体で人口が減少することになる。

図 5 人口増加市町村の割合の将来推移



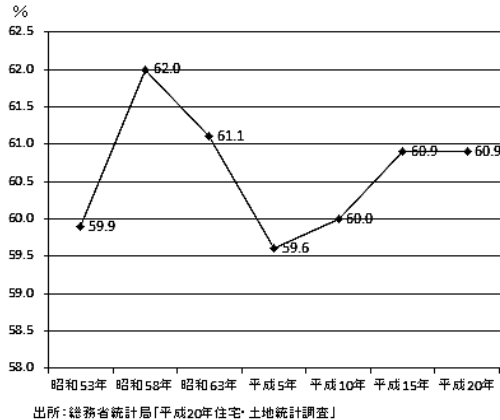
出所：図2に同じ。



### 3 持ち家率と空き家率の動向

前述のように人口減少は住宅需要に影響する。住宅需要の指標は種々あるが、ここでは持ち家率（持ち家に住む世帯／住宅に住む一般世帯）を用いてみておきたい。図6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ある。この図からわかるように、持ち家率のピークは昭和58（1983）年の62%である。昭和53年にはわずかであるが6割を切っていたのが62%まで上昇したのであるが、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っている。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いるが、ピーク時と比較すると1ポイントほど低い状態となっている。

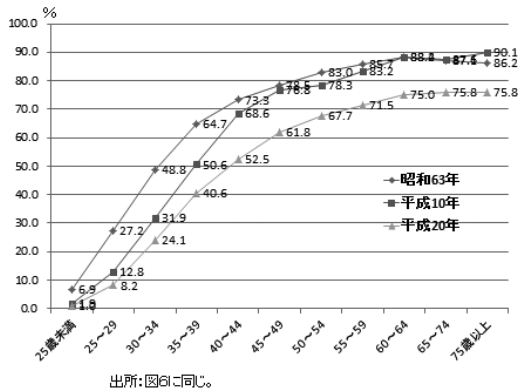
図6 持ち家率の推移



ところで、図7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年ごとに比較すると興味深いことがわかる。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である。これは図6の持ち家率の低下傾向からも予想できる。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ある。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%まで上昇する。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。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%まで上がるが、50 代後半になると 71.5%に低下している。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きている。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ない。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ある。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るが、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らない。

図 7 年齢層別持ち家率の推移



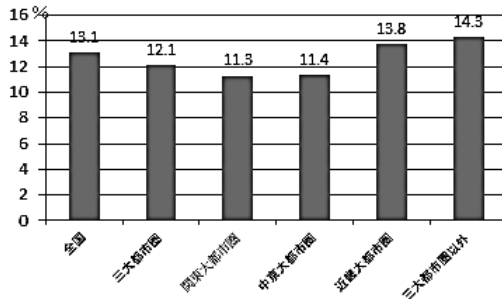
ところで持ち家率の低下は当然、空き家率にも影響することになる。平成 20 (2008) 年の都道府県別の空き家率は、全国平均の 13.1%に対し、山梨の 20.2%や長野の 19.0%、和歌山の 17.9%、高知の 16.5%、香川の 16.0%で空き

家率が高くなっている。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%などである。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%以上となっている。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 年間についてみると、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%であった。他方、増加率 5%未満の県が東北や四国などを中心に 14 県もある。

大都市圏とそれ以外の地域の空き家率を比較したものが図 8 である。平成 20（2008）年の空き家率の全国平均は 13%であるが、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る。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る。

なお、図の下に記しているように、持ち家と賃貸用住宅の別でみると、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る。ところで、アメリカの大都市圏での空き家率を *County and*

図 8 全国・三大都市圏の空き家率（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)

City Extra という資料で調べてみると、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最も高く 6.6%で、最も低い大都市圏が 2.8%となっている。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、単純に比較はできないが、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る。賃貸用住宅の空き家率に関しては、サウスカロライナ州のノースマートルビーチ大都市圏が 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。

次の表 3 は平成 15 (2003) 年から平成 20 (2008) 年にかけての住宅総数の

表 3 都道府県別住宅総数増減率・空き家率の動向

単位：%、戸

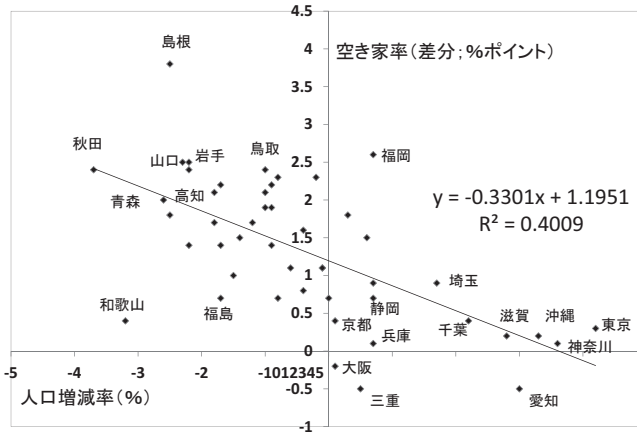
	住宅総数 増減率	空き家 増減率	住宅増加数－ 空き家増加数		住宅総数 増減率	空き家 増減率	住宅増加数－ 空き家増加数
全国	6.9	14.8	2,720,500	愛知県	8.1	3.1	223,900
市部	17.9	25.9	6,530,300	三重県	7.1	3.4	48,900
人口集中地区	8.2	14	2,423,100	滋賀県	12.6	14.9	54,000
北海道	6.2	23.2	87,700	京都府	5.8	9.1	55,200
青森県	3.9	20.8	7,000	大阪府	5.2	3.6	193,400
岩手県	4.1	27.1	5,100	兵庫県	5.9	7.2	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	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	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	12.7	40,200

増減率と空き家の増減率、そして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ある。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%などであり、空き家率の増加が高かったのは島根の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%などである。このデータは東北大震災以前のものであるため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、全体として東北や中国、九州での空き家率の増加が目立つ。

表の3列目の住宅増加数から空き家増加数を差し引いた数値をみると、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になる。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ある。ただ、全体として絶対数が小さくなればなるほど、住宅総数とも比較せねばならないのであるが、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る。

図9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ある(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る)。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、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る。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る。第4象限には大阪や三重、愛知が入っているが、人口が増加して空き家率が下がっている、ベストな地域である。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る。その意味で、これらの地域において固定資産、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ある。

図 9 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」

#### 4 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るが、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る。必要なのは人口減少＝税源減少を所与とするのではなく、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、固定資産税をツールとして用いた税源涵養策の工夫である。従来の手法の枠内で考えるのであれば、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る。しかし、減免に関しては、近年、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る。減免は補助金と異なり予算として計上されないので、いったん導入されるとチェックが適切になされないリスクがあるし、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。

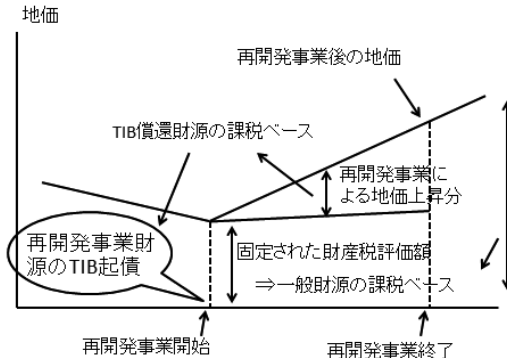
そこで、思い切った改革の一つの選択肢として、アメリカの地方財産税で地域経済活性化のために用いられている TIF(Tax Increment Finance) についてふれておきたい。TIF は経済的に荒廃している都市内の一部の地域につい

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ある。TIFの仕組みを図10のイメージ図で説明すると、ここでは縦軸には地価をとり、横軸には時間の経過がとられている。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の部分で示されている。

自治体がこの地域の活性化のためにTIFを利用することを決めたとすると、まず、地域を指定し、その地域の再開発事業の計画をたて、その再開発事業のために起債を行う。起債されるのはTIB(Tax Increment Bond)という地方債である。TIB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ある。レベニューボンドであるから、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る。したがって、TIB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・実施せねばならない。投資家の評価が低い再開発事業であれば、TIBは売れず、事業そのものが実施できないことになる。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。

図で示すように、再開発事業開始後、地価が上昇すると、その上昇分がTIB償還財源に充てられるが、事業開始時における地価の分については、評価額を

図10 TIFのイメージ



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る。そして、事業期間が終了後は、地価（評価額）のすべてが一般財源となる。

わが国の固定資産税は普通税であるから、再開発を行なって地価の上昇があれば、それは当然、一般財源となる。TIF 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 TIB の償還財源に特定財源化すること、TIB 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、等を特徴とする。事前の段階から事業効果がより厳格に求められるので、TIF 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らないし、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。その意味では TIF 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る。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が、地域活性化のために、TIF 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経験したことのない状況に直面しているわが国にとって、検討すべき選択肢の一つと思われる。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が来ているのであり、それができるといえるような固定資産税サイドでの条件整備、土地評価の均衡化はがほとんどできているのである。

#### 参考文献・参考資料

- 国立社会保障・人口問題研究所 (2013) 『日本の地域別将来推計人口 -平成 22 (2010) 年～52 (2040)年- 平成 25 年 3 月推計』。  
総務省統計局 (2015) 『平成 25 年住宅・土地統計調査』。  
兵庫県人口減少社会の展望研究プロジェクトチーム (2005) 『人口減少社会の展望研究報告書』兵庫県。



前田：人口減少下における固定資産税のあり方について

(一財)北海道総合研究調査会(2014)『地域人口減少白書』生産性出版。  
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.