

新長田駅南地区 震災復興第二種市街地再開発事業

事業効果



目次

1. 経済波及効果.....	3
2. 税収効果 市民税と事業所税.....	10
3. 税収効果 固定資産税と都市計画税.....	13
4. 税収効果 事業有無の考慮.....	18

1 經濟波及効果



推計する指標

◆経済波及効果分析における推計指標

- 本検討における経済波及効果では、以下の3つの指標を推計する。

○生産誘発額

- 再開発を行ったことで生まれた市内における生産額
 - 再開発事業における施設の建設(再開発ビル建設や道路、公園整備等)によって生まれた市内の生産額
 - 再開発事業で整備した再開発ビルに入居した住民の消費活動により生まれた市内の生産額
 - 再開発事業で整備した再開発ビルのテナントに入居した事業者による事業活動で生まれた市内の生産額

○粗付加価値

- 再開発を行ったことで生まれた新しい価値を指す。(雇用者所得・営業余剰・間接税・補助金等で構成)
 - 再開発事業における施設の建設(再開発ビルの建設や道路、公園整備等)を行う際に生まれた雇用者所得や企業利益等
 - 再開発事業で整備した再開発ビルに入居した住民の消費活動から生まれた雇用者所得や企業利益等
 - 再開発事業で整備した再開発ビルのテナントに入居した事業者による事業活動から生まれた雇用者所得や企業利益等

○雇用者数

- 再開発を行ったことで生まれた雇用者数
 - 再開発事業における施設の建設(再開発ビル建設や道路、公園整備等)により生まれた雇用者
 - 再開発事業で整備した再開発ビルに入居した住民の消費活動から生まれた雇用者
 - 再開発事業で整備した再開発ビルのテナントに入居した事業者による事業活動から生まれた雇用者

推計する手法

◆経済波及効果の推計対象・推計項目

- 効果の推計対象
 - 市街地再開発事業に伴って生じた市内の生産・消費活動
- 効果として推計する項目
 - 上記の生産・消費による以下の効果
 - 生産誘発額
 - 粗付加価値
 - 雇用者数

◆経済波及効果の推計手法

- 産業連関表を用いた分析
 - 神戸市産業連関表(※)を用いて、神戸市内における経済波及効果を算出する。(算出の詳細な流れは次のページ参照)
 - 経済波及効果は、推計の過程・手順に基づき、右図の3つに分類される。

※神戸市産業連関表:

神戸市で1年間に生産された全ての財・サービスの産業相互間の取引や産業と最終消費者(家計等)の間の取引状況を一覧表にしたもの。

経済波及効果の推計過程

直接効果

生産・消費の増加に伴い、市内の関連する産業の生産活動が活性化する。

1次 経済波及効果

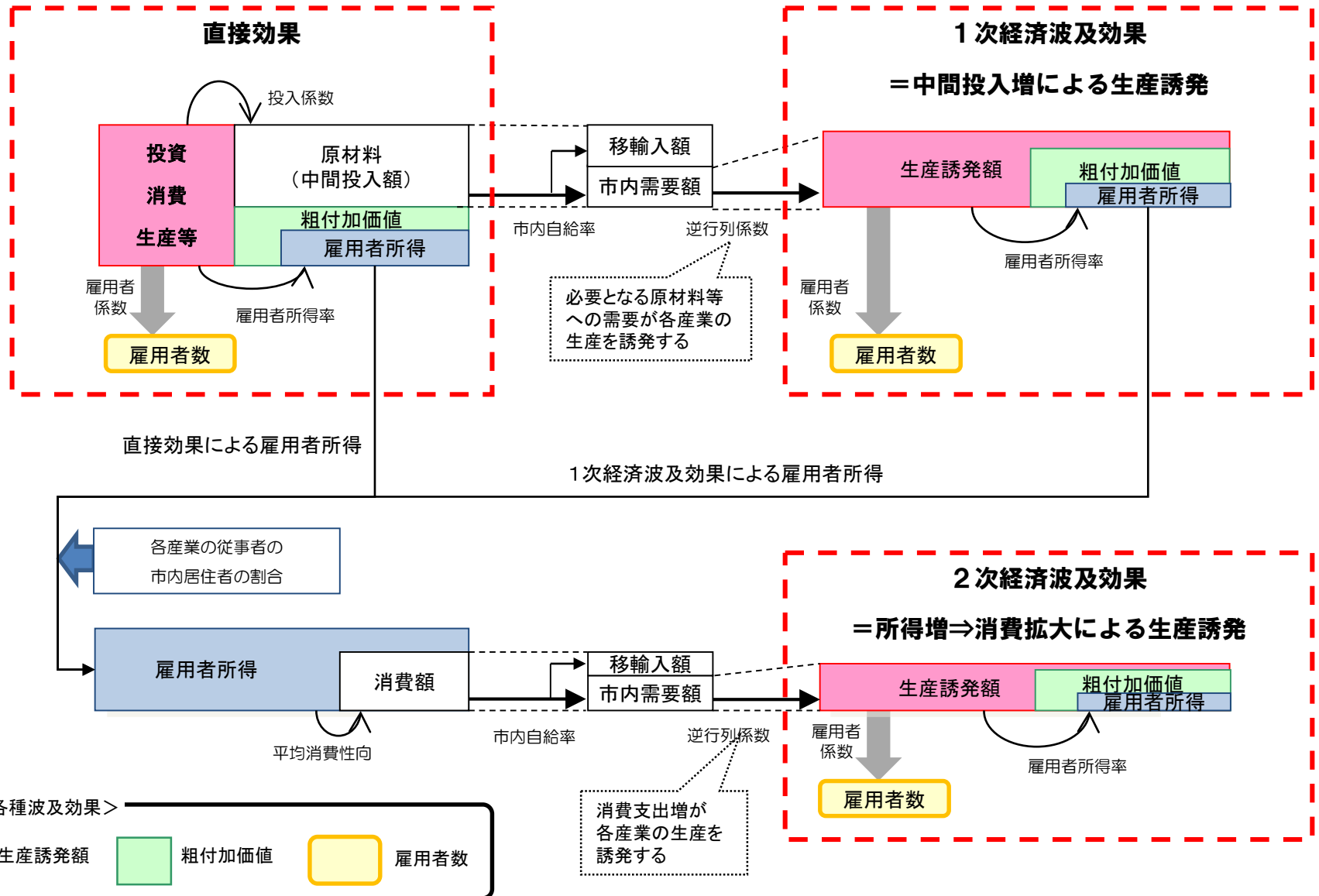
市内の各産業はそれぞれ、その生産の過程で他の産業から多くの原材料を必要とする。そのため、各産業に生じた生産需要に伴って、産業間の連関構造を介して次々と他の関連産業の生産活動が活性化する。

2次 経済波及効果

各産業で生産が誘発された結果、各産業における生産額が増加し、雇用者の所得も増加する。雇用者の所得が増加することで、雇用者による消費も増加する。消費の増加がすなわち、その消費(商材等)を生産する産業の生産活動が活性化する。

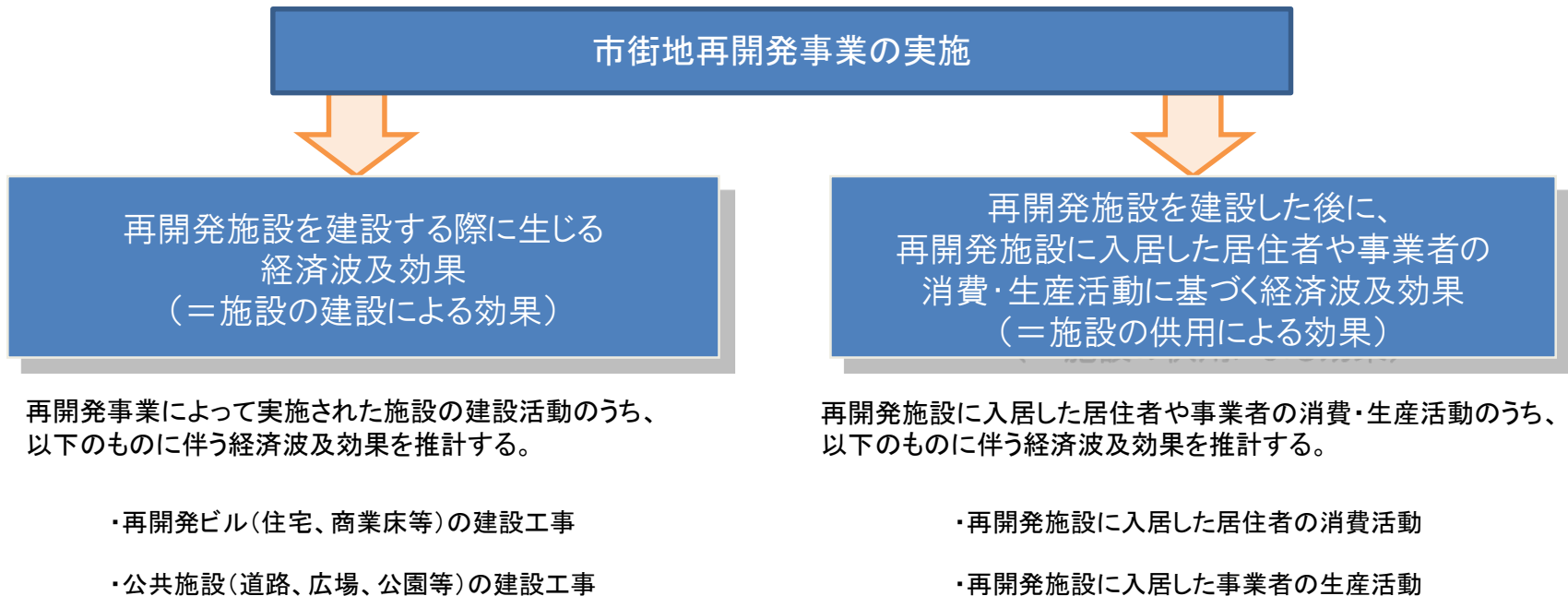
推計の流れ

◆経済波及効果の推計の流れ

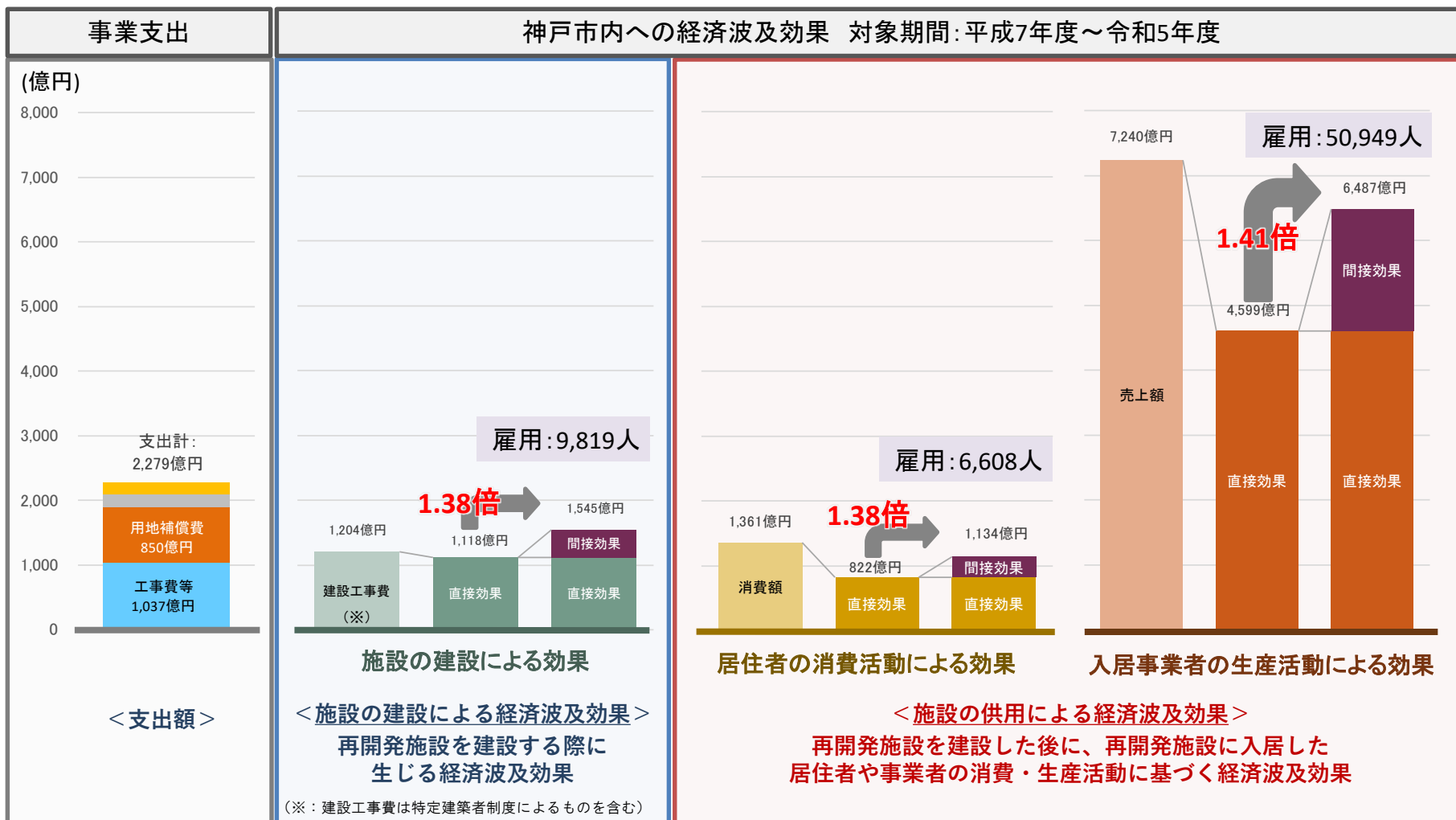


推計の対象

本検討では、市街地再開発事業に伴う以下の2つの効果(施設の建設による効果と施設の供用による効果)を推計の対象とする。

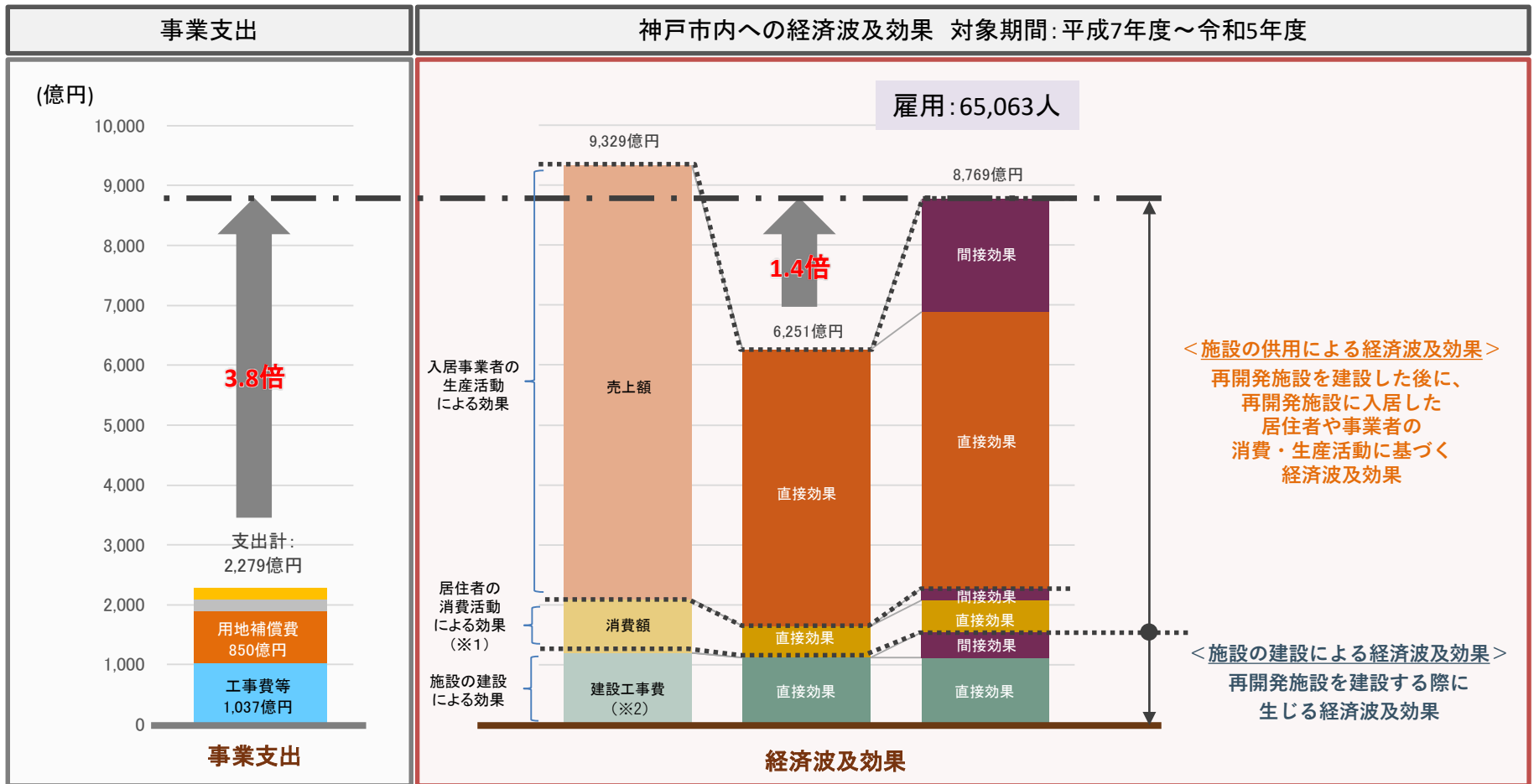


推計の結果（個別の推計値）



✓ 本事業を通じて、建設投資、居住者の消費、事業者の生産した額に対し、1.4倍程度の経済波及効果が生まれた。

推計の結果（足し合わせた推計値）



注)
 ※1：「居住者の消費活動による効果」については、入居事業者の生産活動による効果と重複する内容が含まれるため、当該効果をH22年パーソントリップ調査の結果から35%と仮定し除外している。
 ※2：建設工事費は特定建築者制度によるものを含む。

- ✓ 本事業を通じて、事業支出の3.8倍の経済波及効果が生まれた。
- ✓ 建設投資及び再開発施設に出店した事業者の生産した額に対し、1.4倍の経済波及効果が生まれた。

2 税込効果 市民税と事業所税



推計の対象と推計の方法

◆法人市民税

- 経済波及効果(前掲)として算出される企業余剰が生じた企業の市民税
→ 営業余剰(経済波及効果) × 法人市民税(市全体) / 営業余剰(市全体)

営業余剰は、経済波及効果推計(前掲)のとおり、以下3種類を推計しており、それぞれ、税収についても推計する。

- 再開発ビル等の建設に起因するもの
- 居住者の消費活動に起因するもの
- 事業者の生産活動に起因するもの

※「居住者の消費活動に起因するもの」について、居住者の消費額のうち入居事業者の生産を消費して割合をH22年パーソナルトリップ調査の結果から35%と仮定し、「事業者の生産活動に起因するもの」と足し合わせる際には、当該額に起因する税収額は除外している。

◆個人市民税

- 再開発ビルに入居した世帯の市民税
→ 世帯数(再開発区域内) × 個人市民税(市全体) / 世帯数(市全体)
※世帯数は国勢調査及び住民基本台帳をもとに設定し、R2年以降はR2年と同じと仮定している。

◆事業所税

- 再開発事業区域内で生産活動を行う事業所の事業所税
→ 事業所数(再開発区域内) × 事業所税収(市全体) / 事業所数(市全体)
※事業所数は経済センサス等をもとに設定し、H28年以降はH28年と同じと仮定している。

推計の結果 各年度の税収の推移

◆法人市民税

- 図1を参照すると、法人市民税のうち、再開発ビル等の建設投資に起因するものは、再開発ビルの竣工年に生じるものとしている。居住者の消費活動に起因するものは、世帯数の増加により、震災前よりも高い数値となっている。事業者の生産に起因するものは、従業者数に比例するものと仮定しており、震災前より低い数値となっている。

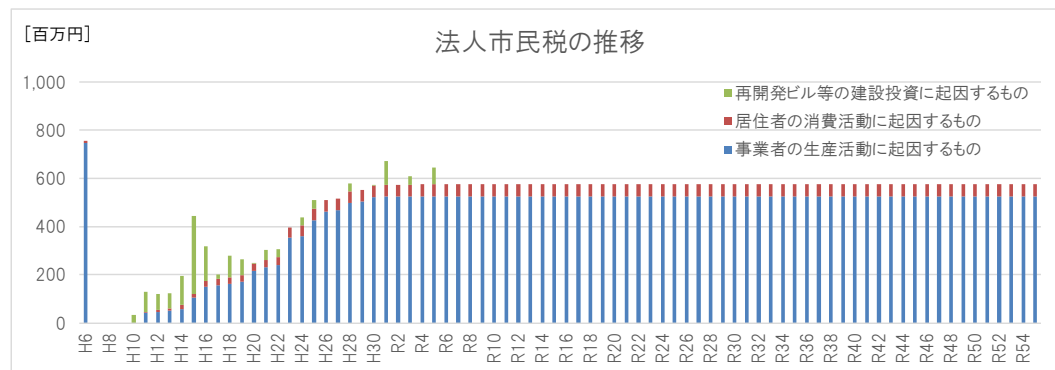
◆個人市民税

- 図2を参照すると、個人市民税は、世帯数の増加により、震災前よりも高い数値となっている。

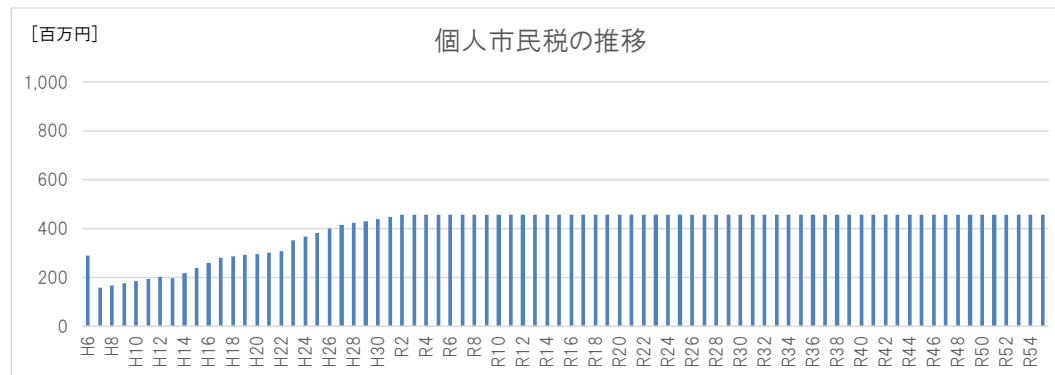
◆事業所税

- 図3を参照すると、事業所税は、事業所数に比例するものと仮定しており、震災前より低い数値となっている。

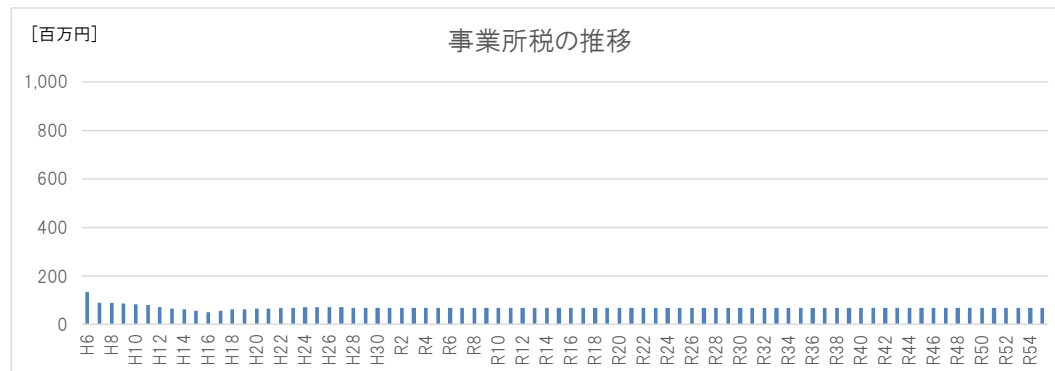
(図1)



(図2)



(図3)



3 税込効果 固定資産税と都市計画税



推計の対象

- 震災前(H6年度時点)および震災後の土地と建物の固定資産税および都市計画税について推計した。
課税対象および減税対象は以下のとおりとした。

〈建物〉

区分		課税対象	減税対象	
			新築減税	震災特例
住宅	権利床等	○	○	△代替住宅に限る
	市床等	—	—	—
非住宅	権利床等	○	—	—
	市床等	—	—	—
駐車場等		—	—	—

〈土地〉

区分		課税対象	減税対象	
			住宅用地特例	震災特例
住宅持分	権利床等持分	○	○	—
	市床等持分	—	—	—
非住宅持分	権利床等持分	○	—	—
	市床等持分	—	—	—
駐車場等持分		—	—	—

建物に関する推計の方法

- 再開発区域内の建物にかかる固定資産税および都市計画税の計算方法については以下のとおりである。

◆推計方法

<基本式>

$$\begin{aligned} \text{固定資産税} &= \text{課税標準額} \times 1.4\% \\ \text{都市計画税} &= \text{課税標準額} \times 0.3\% \end{aligned}$$

課税標準額 = 民間床の面積 × 毎年度時点の建設費単価 × 経年減価補正率 × 0.7(注)
注) 課税標準額は再建価格の0.7倍程度と想定
↑
建設費単価は、建物の構造別の工事費単価(神戸市着工統計より)

◆ 新築住宅の特例

一定要件をみたす新築の住宅については、特例による固定資産税の軽減措置あり。
(新築後5年まで適用、都市計画税の適用は平成21年度まで)

$$\text{固定資産税} = \text{課税標準額} \times 1.4\% (\text{※}) \times 1/2$$

※都市計画税の場合は税率0.3%

◆ 被災家屋の代替特例

震災の特例として被災した住宅の代替の住宅については、固定資産税の軽減措置あり。
(課税開始年から4年度分は1/2減額、その後2年度分は1/3減額、上記の新築特例と重複適用可、都市計画税の適用は平成21年度まで)

$$\text{固定資産税} = \text{課税標準額} \times 1.4\% (\text{※}) \times 1/2 \text{ もしくは } 2/3$$

※都市計画税の場合は税率0.3%

土地に関する推計の方法

- 再開発区域内の土地にかかる固定資産税および都市計画税の計算方法については以下のとおりである。

◆推計方法

<基本式>

$$\text{固定資産税} = \text{課税標準額} \times 1.4\%$$

$$\text{都市計画税} = \text{課税標準額} \times 0.3\%$$

$$\text{課税標準額} = \text{路線価} \times \text{敷地面積} \times 7/8 (\text{注})$$

注) 相続税路線価は不動産鑑定評価額の0.8倍程度、課税標準額は評価額の0.7倍程度と想定

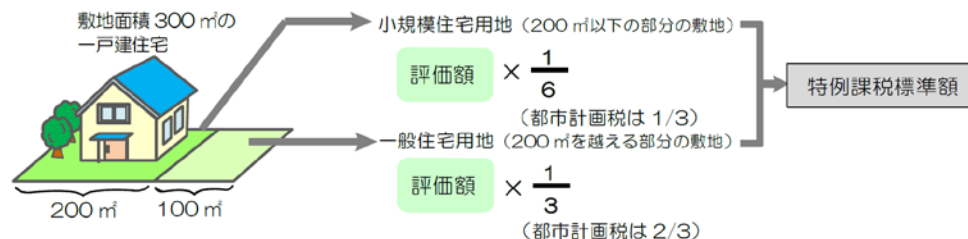
- ※ 固定資産税の住宅用地特例
住宅用地については、固定資産税の軽減措置あり。

$$\text{固定資産税} = \text{課税標準額} \times 1.4\% \times 1/6 (\text{※})$$

- ※ 都市計画税の住宅用地特例
住宅用地については、都市計画税の軽減措置あり。

$$\text{都市計画税} = \text{課税標準額} \times 0.3\% \times 1/3 (\text{※})$$

(図1) 土地の減税対象について(神戸市資料より)



(※) 再開発区域内の住宅はすべて小規模住宅用地とみなす。
なお、一般住宅用地の場合は、それぞれ1/3および2/3となる。(図1参照)

推計の結果 各年度の建物と土地の固都税の推移

- H6年からR55年までの各年度の建物および土地それぞれの固定資産税および都市計画税の推移は図1および図2のとおりである。

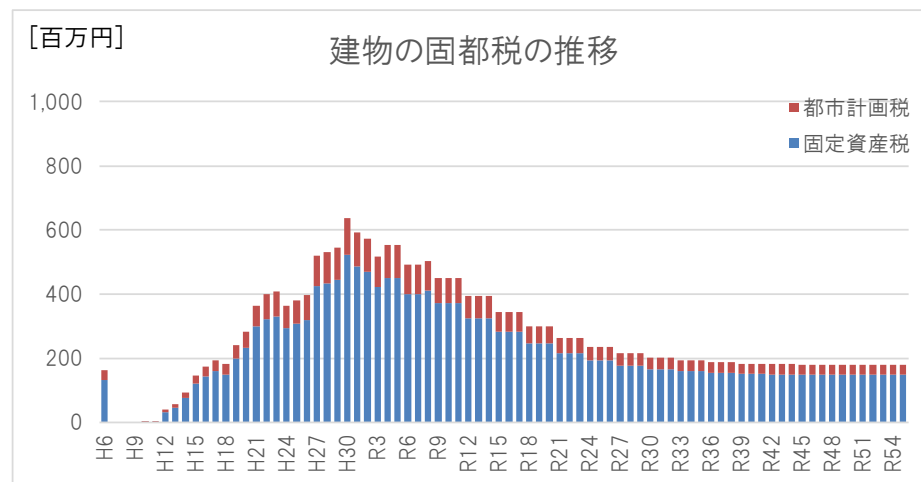
建物の固都税

- 図1を参照すると、建物の固都税収は最も多いときで震災前の約4倍となる。

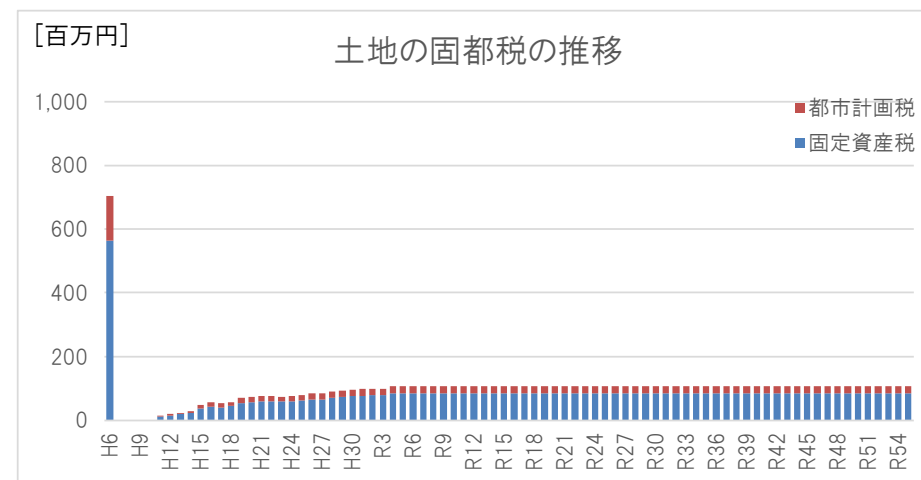
土地の固都税

- 図2を参照すると、土地の固都税は震災前と比較して約5分の1となる。市床および市有地(道路等)が増加したこと、路線価が下落したことに起因している。

(図1)



(図2)



4 税込効果 事業有無の考慮



税収の変化(事業有無の考慮)

- 法人市民税、個人市民税、事業所税、建物固都税、土地固都税、5種類の推計を行った。
- それぞれ、本事業を実施した場合、実施しなかったについて算出し、その差額の推計を行う。
- 事業を実施しなかった場合(以下、「事業無」)については、震災前の水準を基準に長田区平均と同等に推移する等、一定の仮定を行って算出を行う。

区分	「事業無」の考え方
法人市民税	<ul style="list-style-type: none">• 再開発ビル等の建設に起因するもの →発生なし• 居住者の消費活動に起因するもの →震災前の世帯数を基準とし、震災後は長田区の世帯数の推移と同等に変化する• 事業者の生産活動に起因するもの →震災前の事業所数を基準とし、震災後は長田区の実業所数の推移と同等に変化する
個人市民税	<ul style="list-style-type: none">• 震災前の世帯数を基準とし、震災後は長田区の世帯数の推移と同等に変化する
事業所税	<ul style="list-style-type: none">• 震災前の事業所数を基準とし、震災後は長田区の実業所数の推移と同等に変化する
建物固都税	<ul style="list-style-type: none">• 震災前の建物がそのまま存在する• 課税評価額は震災前の水準のまま変化しない
土地固都税	<ul style="list-style-type: none">• 規模及び所有・利用形態が震災前のまま存在する• 地区内の地価は、地区周辺28地点の路線価推移と同等に変化する

税収の変化(事業有無の考慮)

- 法人市民税、個人市民税、事業所税、建物固都税、土地固都税、5種類の推計を行った。
- それぞれ、本事業を実施した場合、実施しなかった場合を仮定して推計を行っている。

	推移	考え方
法人市民税	<p>法人市民税推移(事業有無比較)</p> <p>■ 事業有 ■ 事業無 ▲ 事業有-事業無</p>	<p>経済波及効果に伴う営業余剰に比例すると仮定して算出した。経済波及効果と同様、以下の3種類を推計した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○再開発ビル等の建設に起因するもの ○居住者の消費活動に起因するもの(注) ○事業者の生産活動に起因するもの <p>※:「事業無」は、長田区世帯数または事業所数に比例するものとして、震災前の数値を補正した。</p>
個人市民税	<p>個人市民税推移(事業有無比較)</p> <p>■ 事業有 ■ 事業無 ▲ 事業有-事業無</p>	<p>再開発ビルに入居した世帯数に比例するものと仮定して算出した。</p> <p>※:「事業無」は、長田区世帯数に比例するものとして、震災前の数値を補正した。</p>
事業所税	<p>事業所税推移(事業有無比較)</p> <p>■ 事業有 ■ 事業無 ▲ 事業有-事業無</p>	<p>再開発事業区域内で生産を行う事業所数に比例するものと仮定して算出した。</p> <p>※:「事業無」は、長田区事業所数に比例するものとして、震災前の数値を補正した。</p>

注) 「法人市民税」の「居住者の消費活動に起因するもの」について、居住者の消費額のうち入居事業者の生産を消費している割合をH22年パーソントリップ調査の結果から35%と仮定し、当該額に起因する税収額は除外している。

税収の変化(事業有無の考慮)

- 法人市民税、個人市民税、事業所税、建物固都税、土地固都税、5種類の推計を行った。
- それぞれ、本事業を実施した場合、実施しなかった場合を仮定して推計を行っている。

	推移	考え方
建物固都税	<p>建物固都税推移(事業有無比較)</p>	<p>再開発ビルのうち、民間所有床について、固都税を推計した。</p> <p>※:「事業無」は、震災前の課税情報をもとに、同じ状態が続くものと仮定した。</p>
土地固都税	<p>土地固都税推移(事業有無比較)</p>	<p>再開発ビルの敷地うち、民間所有床の持分について、固都税を推計した。</p> <p>※:「事業無」は、震災前の課税情報をもとに、各敷地の規模及び所有形態は変わらず、震災後の再開発区域周辺と同等の路線価推移が生じたものと仮定した。</p>

税収の変化(事業有無の考慮)

- 法人市民税、個人市民税、事業所税、建物固都税、土地固都税、5種類の令和55年までの累積値を推計した。
- 5種類の累積を合計すると、令和55年時点で約79億円の税収増が見込まれる。

