

地域活性化に向けて (参考資料)

平成31年4月19日

竹森 俊平

中西 宏明

新浪 剛史

柳川 範之

地域への人・カネ・サービスの還流と人づくり①

- ・ 地方圏では、商業地は26年ぶりに上昇した後2年連続で上昇、住宅地は1992年以来27年ぶりに上昇
- ・ 商業地の地価変動率上位には、外国人宿泊者数上位の都道府県に含まれる市町村が多くみられる
- ・ 住宅地の地価上昇した自治体には、コンパクトなまちづくりに取り組む市町村がみられる

→ 地域の活性化に自治体の果たす役割は大きい。都市経営の活性化、地域開発への民間投資の呼び込みに意欲をもって取り組む自治体を積極的に後押しし、地域の活性化とその成果としての地価上昇の好循環を一層拡大させていくべき。

図表1 商業地の地価変動率上位20位（人口100万人未満）とインバウンドの状況

< 地価変動率上位20（地方圏人口100万人未満） >

< 都道府県別 外国人延べ宿泊者数と地価変動率 >

順位	市町村	都道府県	地価変動率	
			平成30年	平成31年
1	倶知安町	北海道	35.6	58.8
2	那覇市	沖縄県	8.0	17.5
3	宜野湾市	沖縄県	5.3	12.0
4	中城村	沖縄県	13.0	11.5
5	浦添市	沖縄県	8.1	11.4
6	北谷町	沖縄県	6.9	11.4
7	志免町	福岡県	6.1	9.9
8	太宰府市	福岡県	6.3	9.3
9	春日市	福岡県	7.8	9.2
10	大野城市	福岡県	7.4	8.7
11	篠栗町	福岡県	4.1	7.9
12	粕屋町	福岡県	7.0	7.5
13	沖縄市	沖縄県	5.3	7.2
14	読谷村	沖縄県	5.1	6.7
15	与那原町	沖縄県	5.1	6.7
16	南風原町	沖縄県	5.9	6.6
17	熊本市	熊本県	4.1	6.2
18	名取市	宮城県	3.3	6.1
19	石垣市	沖縄県	3.6	6.1
20	長崎市	長崎県	6.5	5.9

順位	都道府県	外国人延べ 宿泊者数(千人) 平成30年	地価変動率	
			平成30年	平成31年
1	東京都	22,000	5.4	6.8
2	大阪府	14,000	4.9	6.5
3	北海道	8,200	2.3	3.2
4	京都府	5,700	6.5	9.7
5	沖縄県	5,300	5.6	10.3
6	千葉県	4,100	1.7	2.9
7	福岡県	3,200	3.9	4.9
8	愛知県	2,900	3.2	4.6
9	神奈川県	2,500	1.9	2.4
10	山梨県	2,200	-0.7	-0.6

商業地の地価変動率上位には、外国人宿泊者数上位の都道府県に含まれる市町村が多い

< 出典 >
平成31年 地価公示の概要（国土交通省）
平成30年 宿泊旅行統計調査（観光庁）

図表2 住宅地について地価上昇がみられた市町村の特徴

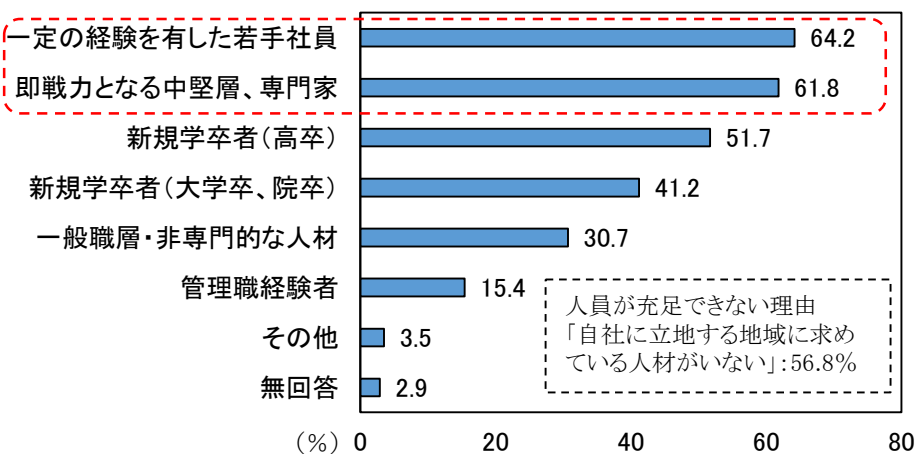
	自治体名 (H30.1人口)	地価 変動率	特徴
市街地再開発 (公共施設等の再整備等)	山形県 東根市 (約4.8万人)	0.7% (0.0%)	新市街地に市役所や育児・福祉関係に関する複合型の公共施設や、商業施設が集積。平成28年に県立の中高一貫校が開学し、現役世代が流入
	石川県 野々市市 (約5.2万人)	3.8% (2.0%)	PFIによる複合型の交流拠点施設等の整備や、金沢工業大学などの大学や産業界と連携した産学官一体のプロジェクト等により地域開発を推進。市内8つの地点で全て上昇
	岡山県 岡山市北区 (約29.6万人) ※市全体は約71万人	1.1% (0.9%)	総社市や事業者等と共同で、地域拠点の連携軸強化（公共交通・LRTの整備等）、都心内の回遊性向上（自転車走行環境の整備等）に取り組んでいる。岡山駅を起点とした人口回帰を実現
コンパクトな街づくり	香川県 高松市 (約42.9万人)	0.4% (0.2%)	医療福祉施設などを重視し高齢者にも暮らしやすいコンパクトな街づくりの促進を目指した都市計画を推進
	長崎県 長崎市 (約42.7万人)	1.0% (0.9%)	市街地にある空家について、市に寄附の上、跡地を公共空間として活用するものについて公費除却をする取組など、平坦地に限られる中で旧来の市街地を活かし、コンパクトな街づくりを推進

※ 地価変動率の欄の括弧内の数値は、前年(平成30年)の地価公示の地価変動率

地域への人・カネ・サービスの還流と人づくり②

- 地域におけるミドルマネジメント人材の不足に対応するため、効果的なマッチング支援の下、副業やテレワークの促進、二地域居住を含む地方移住の環境整備等により東京など都市圏の人材の活躍を促す方を検討すべき。
- 企業版ふるさと納税について、プロジェクト・オリエンテッドな制度への転換、手続き簡素化等により、企業の使い勝手を改善すべき。
- 人手不足の下、事業承継を契機とした中小企業の大規模化など事業再編促進に向けた支援策を強化すべき。

図表3 中小企業で不足している人材
～一定のキャリアを積んだミドル人材に不足感～



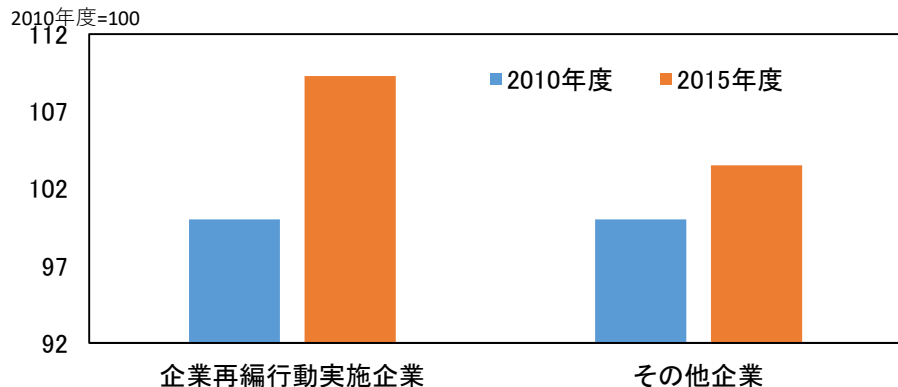
図表4 企業版ふるさと納税の実績～制度活用の余地は大きい～

2017年度	企業版ふるさと納税	(参考)ふるさと納税
活用自治体数	400団体 (23%)	1788団体 (100%)
寄附金額	24億円	3653億円
制度	<ul style="list-style-type: none"> ● 法人関係税で寄附額の6割が軽減 (4割は企業負担) ● 返礼品はなし ● 自治体が企業と相談しながら事業を形成するオーダーメイド型が中心で、企業提案型や、多様なプロジェクトから企業が選択する方式でない 	<ul style="list-style-type: none"> ● 個人所得課税で寄附額-2000円が軽減 ● 返礼品あり (寄附額の3割まで) ● 個人が自由に寄附したい自治体を選択できる

図表5 中小企業におけるM&A、事業承継

M&Aを行った中小企業はそうでない企業よりも労働生産性が上昇

M&Aを通じた事業承継支援策の例



中小企業が、経営力向上計画に基づき行うM&Aにより不動産を取得した場合、所有権移転登記の登録免許税が軽減されるとともに、不動産取得税が1/6減額。2018年度より、適用期限は2019年度末まで。

登録免許税

不動産取得税

	通常税率	計画認定時税率
合併	0.4%	0.2%
分割	2.0%	0.4%
その他	2.0%	1.6%

	通常税率	計画認定時税率
土地・住宅	3.0%	2.5%
住宅以外の家屋	4.0%	3.3%

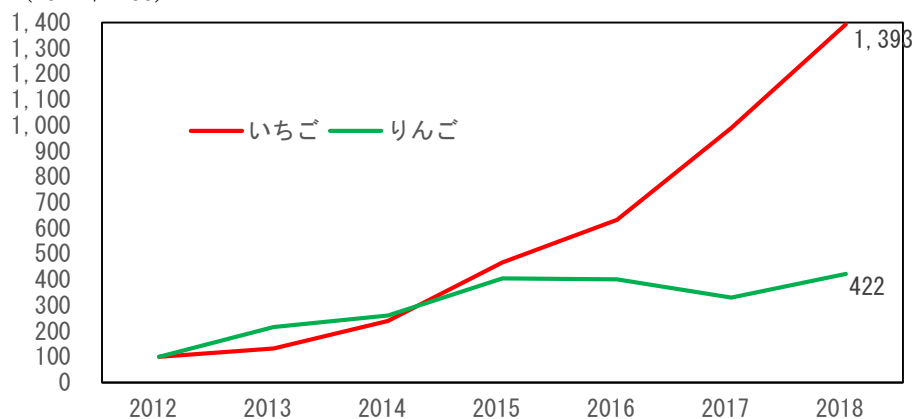
(備考) 図表3は日本商工会議所「人手不足等への対応に関する調査」(2018年)より。図表5左は中小企業庁「平成30年版中小企業白書」より作成。2010年度に企業再編行動を実施した企業と、2015年度まで同行動を実施していない企業について、労働生産性(従業員一人当たりの付加価値額)を比較したもの。

外需や海外活力の継続的な取込み等

- 農産物の輸出促進がさらなる国内付加価値の向上につながるよう、緻密なマーケティングに基づく、「売り手」主導の価格設定確保に向けた取組（農産物のブランド化や現地バイヤーとの密接な対話等）を強化すべき。
- 農地中間管理機構を通じた農地の集約やスマート農業の加速等を通じて、付加価値の向上、多様な担い手の参入を促すべき。

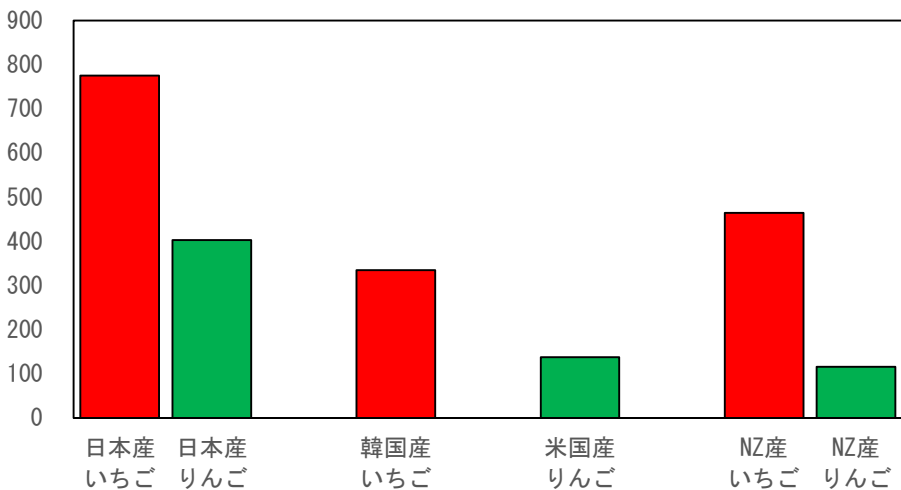
図表6 いちごやりんごの輸出金額の推移

(2012年=100)

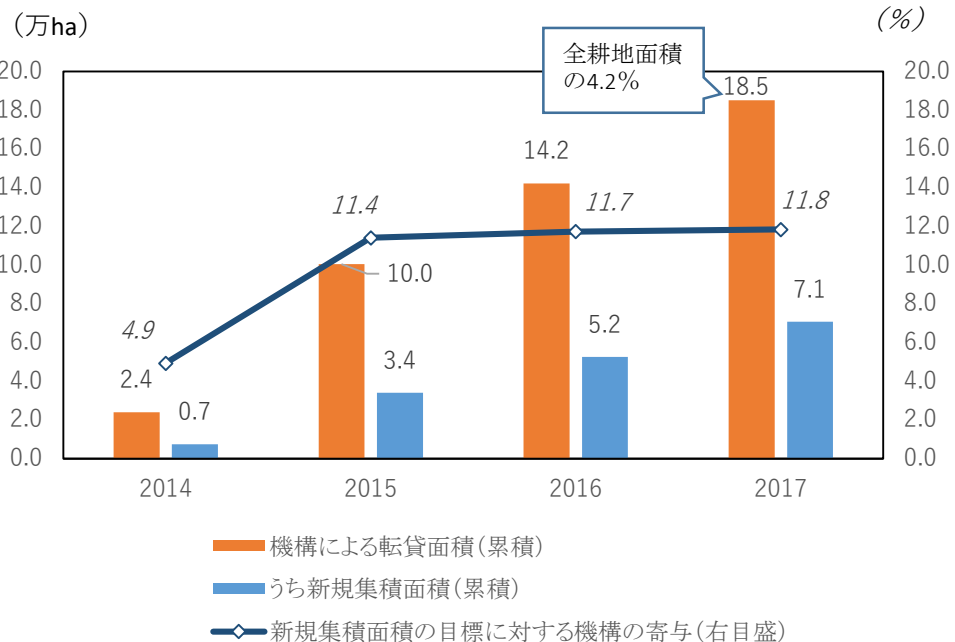


図表7 いちごやりんごの価格比較（シンガポール）

(いちご：円/100g、りんご：円/個)



図表8 農地中間管理機構による農地集積の実績



担い手への農地集積の目標と現状

	2013年度実績	2017年度実績	2023年目標
担い手への農地集積 (機構転貸分含む)	全耕地面積の 48.7%	全耕地面積の 55.2%	全耕地面積 の80%

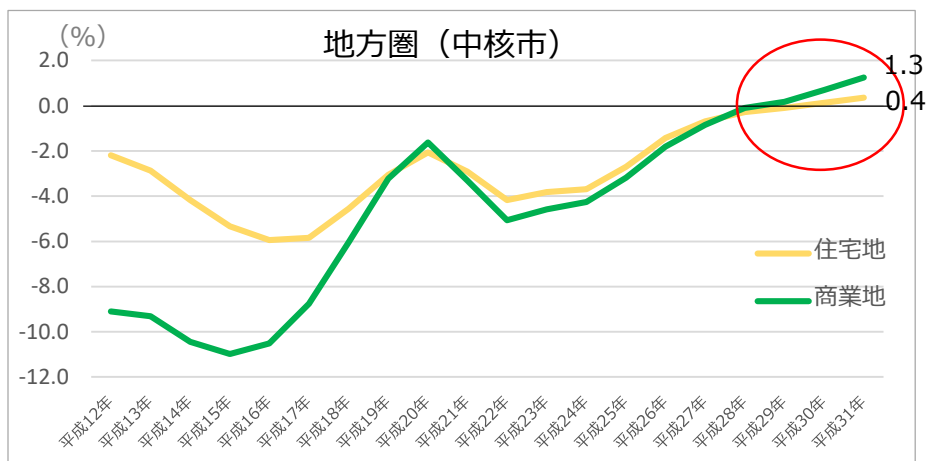
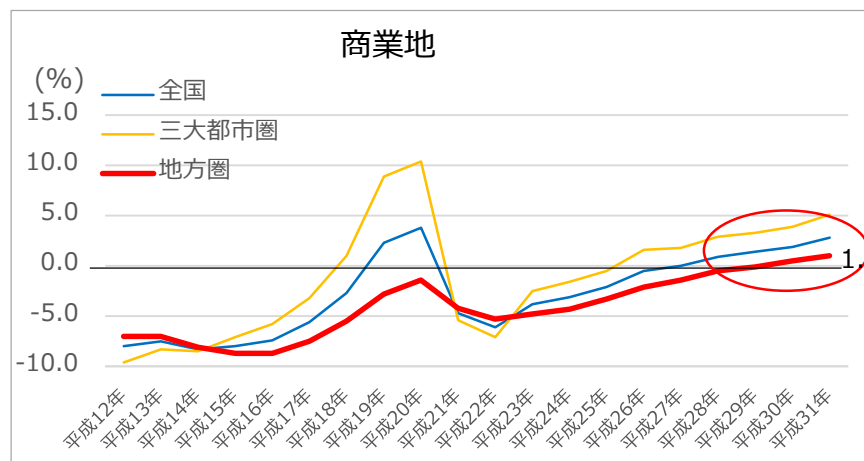
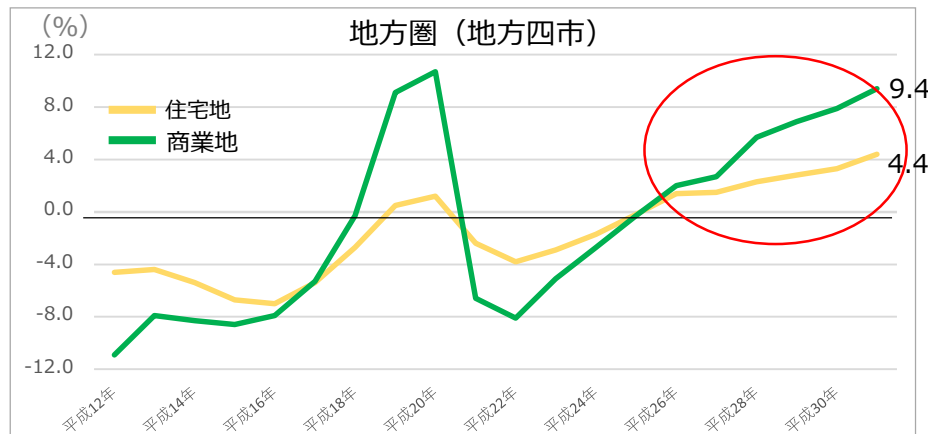
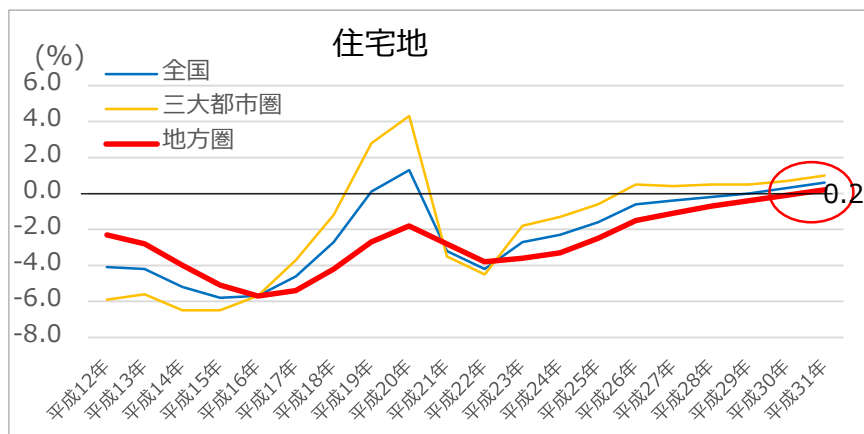
(備考) 図表6は、農林水産省「農林水産物輸出入概況調査」より。図表7は、JETRO「現地市場価格調査(2018年4月)」より作成(付加価値税を除く。NZ産のりんごは他産品の重さ2/3として計算)。なお、日本産いちごとりんごの国内小売価格(東京都区部、2018年、税抜き)は、それぞれ162円/100g、173円/個)。図表8は農林水産省資料より作成。「新規集積面積の目標に対する機構の寄与」は、各年度の機構による新規集積面積の累積を、目標(各年14.9万ha)の累積で除したものの。

<参考> 地価の推移 ～地方圏でも上昇基調に～

- ・ 住宅地では、全国平均で2年連続の上昇。地方圏では平均変動率が0.2%となり、平成4年以来27年ぶりに上昇
- ・ 商業地では、全国平均で4年連続の上昇、地方圏では2年連続の上昇(1.0%)となり、上昇基調を強めている。
- ・ 地方圏※1についてみると、

地方四市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）では、**住宅地、商業地ともに三大都市圏を上回る上昇が継続**
中核市※2でも、**住宅地では2年連続、商業地では3年連続の上昇**となり、**地価上昇の裾野が地方圏にも拡大**

※1 地方圏：三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）を除く地域 ※2 地方自治法の規定により指定を受けた中核市のうち、地方圏に位置する40市



出典：国土交通省資料平成31年地価公示結果等)