

定住促進賃貸住宅建設助成事業經濟波及效果調查

平成30年9月

上士幌町建設課

第1章 調査の目的と方法	1
第1節 調査の目的	1
第2節 制度の概要	1
第1項 当初	1
第2項 平成27年度要綱改正 一町外事業主・町外施工業者への拡大	1
第3項 平成28年度要綱改正 一予算の上限設定	2
第4項 平成30年度要綱改正 一助成制度の金額	2
第2章 補助事業の実績整理	3
第1節 年度別補助実績	3
第2節 入居世帯数の推移	9
第3節 補助事業の補助額と家賃の関係	10
第3章 直接的な効果の整理	13
第1節 住宅着工数	13
第2節 住宅所有関係別世帯数	14
第3節 建設投資額	16
第4節 修繕費等の推移	17
第5節 入居者の特性	19
第1項 世帯人員別世帯数	19
第2項 世帯主年齢	20
第3項 職場所在地	21
第4項 入居前所在地	22
第6節 固定資産税等税収効果	23
第7節 世帯増による税収等効果	25
第1項 転入世帯の想定	25
第2項 税収効果の想定	26
第3項 民間賃貸住宅に居住する勤労世帯の町内における1世帯当たり年間支出額の推計	29
第8節 町営で整備した場合との比較	33
第1項 前提条件	33
第2項 シミュレーション結果	34
第4章 産業連関表による経済波及効果分析	35
第1節 前提条件	35
第2節 直接効果	36
第3節 一次波及効果	38
第4節 二次波及効果	40
第5節 まとめ	41
第6節 就業誘発・雇用誘発人数の計算	43

第5章 まとめと今後の課題.....	44
第1節 まとめ.....	44
第1項 経済的な効果は大きい.....	44
第2項 移住・定住に貢献.....	44
第2節 今後の借家需要に関する懸念.....	44
第3節 今後について（提案）.....	45

第1章 調査の目的と方法

第1節 調査の目的

上土幌町では、平成20年度より、快適な賃貸住宅を確保し町内への定住と移住促進を図るため、民間賃貸住宅の建設に対して補助を行ってきました。平成29年度に要綱を延長し、平成31年度まで実施する予定です。平成29年度までの実績として、158棟294戸の賃貸住宅の建設費に対し、助成を行ってきました。

本業務は、当補助制度について、これまでの実績を整理した上で、経済波及効果を分析し、今後の事業予算等の検討のための基礎資料を作成するものです。

第2節 制度の概要

以下に制度の変遷を示します。

第1項 当初

平成20年度に事業を開始しており、3年ごとに要綱を延長しながら事業を実施しています。平成20～26年度の助成額は下表のとおりです。

49.5㎡以上の戸建住宅	49.5㎡以上の集合住宅	19.8㎡以上49.5㎡未満の小規模戸建・集合
3.3㎡あたり15万円 上限300万円	3.3㎡あたり12.5万円 上限250万円	3.3㎡あたり16万円 上限130万円

第2項 平成27年度要綱改正 – 町外事業主・町外施工業者への拡大

申請される住宅は従業員向けの住宅が多く、一般向けの住宅が少ない状況でした。移住希望者や転勤者の住める住宅が無い状況が長らく続いており、より多くの一般向け住宅が町内に必要と考え、制度の内容の見直しを行うこととしました。平成26年度には本制度の助成を受けずに、町外の個人が町外施工業者によって一般向け賃貸住宅を建設した事例もありました。更なる事業者と施工業者の参入による住宅不足解消を狙い、平成27年度の要綱改正によって町外事業主による建設および町外施工業者による建設を認めることとしました。

	49.5㎡以上の戸建住宅	49.5㎡以上の集合住宅	19.8㎡以上49.5㎡未満の小規模戸建・集合
町内施工業者	3.3㎡あたり15万円 上限300万円	3.3㎡あたり12.5万円 上限250万円	3.3㎡あたり16万円 上限130万円
町外施工業者	3.3㎡あたり10万円 上限200万円	3.3㎡あたり8万円 上限160万円	3.3㎡あたり10万円 上限80万円

第3項 平成28年度要綱改正 - 予算の上限設定

平成27年度以前は、各年度予算編成時期に事業主に聞き取りを行って当初予算を計上していましたが、年度途中で予算を上回るような状況になった場合、その都度補正予算を組んで対応していました。平成27年度に町外事業主・町外業者を認めた結果、当初予算額を大幅に超えて補正予算を組むこととなってしまいました。予算を決めての事業実施という行政運営に反するため、平成28年度より予算の上限を定め、申請された順で受け付け、予算に達し次第、受け付けを終了することとしました。（予算を超えた分は切り捨てて助成）。

第4項 平成30年度要綱改正 - 助成制度の金額

平成30年度は予算編成時期の聞き取りにおいてかなりの数の申請が予定されていると判明し、前年同様の予算額で予算を組んだ場合、相当数が申請できない事態が想定されました。どうしても住宅が必要という事業主も多いため、予定されている申請数に対してなるべく助成が行き渡るよう、要綱の変更を行うこととしました。

49.5㎡以上の戸建住宅		
	町内施工業者	町外施工業者
事業者が町内居住者	3.3㎡あたり12万円 上限240万円	3.3㎡あたり7万円 上限140万円
事業者が町外居住者	3.3㎡あたり11万円 上限220万円	3.3㎡あたり6万円 上限130万円

49.5㎡以上の集合住宅		
	町内施工業者	町外施工業者
事業者が町内居住者	3.3㎡あたり10万円 上限200万円	3.3㎡あたり6万円 上限110万円
事業者が町外居住者	3.3㎡あたり9万円 上限180万円	3.3㎡あたり5万円 上限100万円

19.8㎡以上49.5㎡未満の小規模戸建・集合		
	町内施工業者	町外施工業者
事業者が町内居住者	3.3㎡あたり12万円 上限100万円	3.3㎡あたり7万円 上限60万円
事業者が町外居住者	3.3㎡あたり11万円 上限90万円	3.3㎡あたり6万円 上限50万円

第2章 補助事業の実績整理

第1節 年度別補助実績

当事業の助成件数は、平成20～29年度の10年間で累計158棟、294戸です。年平均助成戸数は約30戸（29.4戸）ですが、最も少ない年度で7戸（H23）、最も多い年度で78戸（H27）と差があります。これは平成27年度の要綱改正による「町外事業主、町外施工業者への拡大」や平成28年度の「予算の上限設定」等が要因と考えられます。

助成額は、平成20～29年度の10年間で累計約5億円（492,780千円）です。年平均額は約5千万円（49,278千円）ですが、最も少ない年度で18,440千円（H21）、最も多い年度で114,210千円（H27）とこちらも差があります。

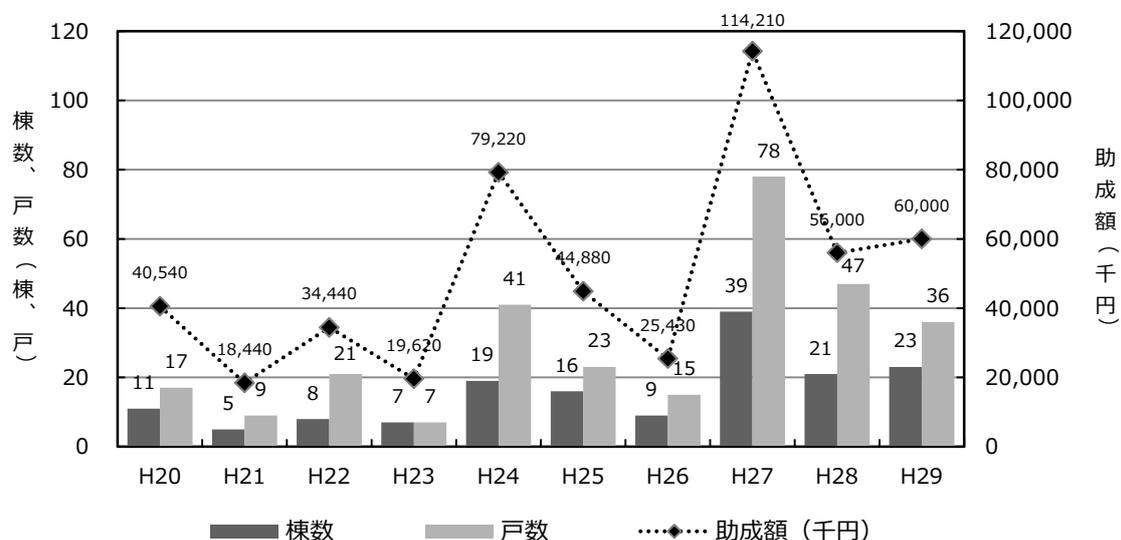
各年度の実績は下表の通りです。

表 2-1 年度別助成棟数・戸数、助成額

	新設				累計		
	建設戸数		助成額（円）		建設戸数		助成額（円）
	棟	戸		うち過疎債活用	棟	戸	
H20	11	17	40,540,000	0	11	17	40,540,000
H21	5	9	18,440,000	0	16	26	58,980,000
H22	8	21	34,440,000	34,400,000	24	47	93,420,000
H23	7	7	19,620,000	19,600,000	31	54	113,040,000
H24	19	41	79,220,000	50,400,000	50	95	192,260,000
H25	16	23	44,880,000	44,800,000	66	118	237,140,000
H26	9	15	25,430,000	25,400,000	75	133	262,570,000
H27	39	78	114,210,000	113,600,000	114	211	376,780,000
H28	21	47	56,000,000	56,000,000	135	258	432,780,000
H29	23	36	60,000,000	0	158	294	492,780,000
合計	158	294	492,780,000	344,200,000			

資料：町調べ

図 2-1 年度別助成棟数・戸数、助成額



事業者の内訳は、法人が102戸、個人が192戸と個人が65.3%を占めます。推移をみると、当初は法人の占める割合が高かったものの、年々、個人の割合が増加し、累計で平成25年以降、個人住宅の割合が法人の割合を上回っています。

建設場所は、市街地が212戸、農村82戸と市街地が72.1%を占めます。

構造は、木造が290戸、非木造が4戸と木造が98.6%でほとんど占めます。

建て方は、戸建てが119戸、集合形式が175戸と集合形式が59.5%を占めます。

表 2-2 年度別事業者、建設場所、構造、建て方の内訳 (単位：戸)

		新設							
		事業者		建設場所		構造		建て方	
		法人	個人	市街地	農村	木造	非木造	戸建て	集合
H20	17戸	15 88.2%	2 11.8%	17 100.0%	0 0.0%	17 100.0%	0 0.0%	9 52.9%	8 47.1%
H21	9戸	9 100.0%	0 0.0%	9 100.0%	0 0.0%	9 100.0%	0 0.0%	4 44.4%	5 55.6%
H22	21戸	10 47.6%	11 52.4%	5 23.8%	16 76.2%	21 100.0%	0 0.0%	5 23.8%	16 76.2%
H23	7戸	5 71.4%	2 28.6%	7 100.0%	0 0.0%	7 100.0%	0 0.0%	7 100.0%	0 0.0%
H24	41戸	15 36.6%	26 63.4%	25 61.0%	16 39.0%	41 100.0%	0 0.0%	13 31.7%	28 68.3%
H25	23戸	3 13.0%	20 87.0%	11 47.8%	12 52.2%	23 100.0%	0 0.0%	13 56.5%	10 43.5%
H26	15戸	10 66.7%	5 33.3%	5 33.3%	10 66.7%	15 100.0%	0 0.0%	7 46.7%	8 53.3%
H27	78戸	21 26.9%	57 73.1%	68 87.2%	10 12.8%	78 100.0%	0 0.0%	28 35.9%	50 64.1%
H28	47戸	5 10.6%	42 89.4%	34 72.3%	13 27.7%	43 91.5%	4 8.5%	15 31.9%	32 68.1%
H29	36戸	9 25.0%	27 75.0%	31 86.1%	5 13.9%	36 100.0%	0 0.0%	18 50.0%	18 50.0%
合計	294戸	102 34.7%	192 65.3%	212 72.1%	82 27.9%	290 98.6%	4 1.4%	119 40.5%	175 59.5%

表 2-3 年度別事業者、建設場所、構造、建て方の内訳（累計）

（単位：戸）

		累計							
		事業者		建設場所		構造		建て方	
		法人	個人	市街地	農村	木造	非木造	戸建て	集合
H20	17戸	15 88.2%	2 11.8%	17 100.0%	0 0.0%	17 100.0%	0 0.0%	9 52.9%	8 47.1%
H21	26戸	24 92.3%	2 7.7%	26 100.0%	0 0.0%	26 100.0%	0 0.0%	13 50.0%	13 50.0%
H22	47戸	34 72.3%	13 27.7%	31 66.0%	16 34.0%	47 100.0%	0 0.0%	18 38.3%	29 61.7%
H23	54戸	39 72.2%	15 27.8%	38 70.4%	16 29.6%	54 100.0%	0 0.0%	25 46.3%	29 53.7%
H24	95戸	54 56.8%	41 43.2%	63 66.3%	32 33.7%	95 100.0%	0 0.0%	38 40.0%	57 60.0%
H25	118戸	57 48.3%	61 51.7%	74 62.7%	44 37.3%	118 100.0%	0 0.0%	51 43.2%	67 56.8%
H26	133戸	67 50.4%	66 49.6%	79 59.4%	54 40.6%	133 100.0%	0 0.0%	58 43.6%	75 56.4%
H27	211戸	88 41.7%	123 58.3%	147 69.7%	64 30.3%	211 100.0%	0 0.0%	86 40.8%	125 59.2%
H28	258戸	93 36.0%	165 64.0%	181 70.2%	77 29.8%	254 98.4%	4 1.6%	101 39.1%	157 60.9%
H29	294戸	102 34.7%	192 65.3%	212 72.1%	82 27.9%	290 98.6%	4 1.4%	119 40.5%	175 59.5%

図 2-2 助成借家の建設場所（市街地）

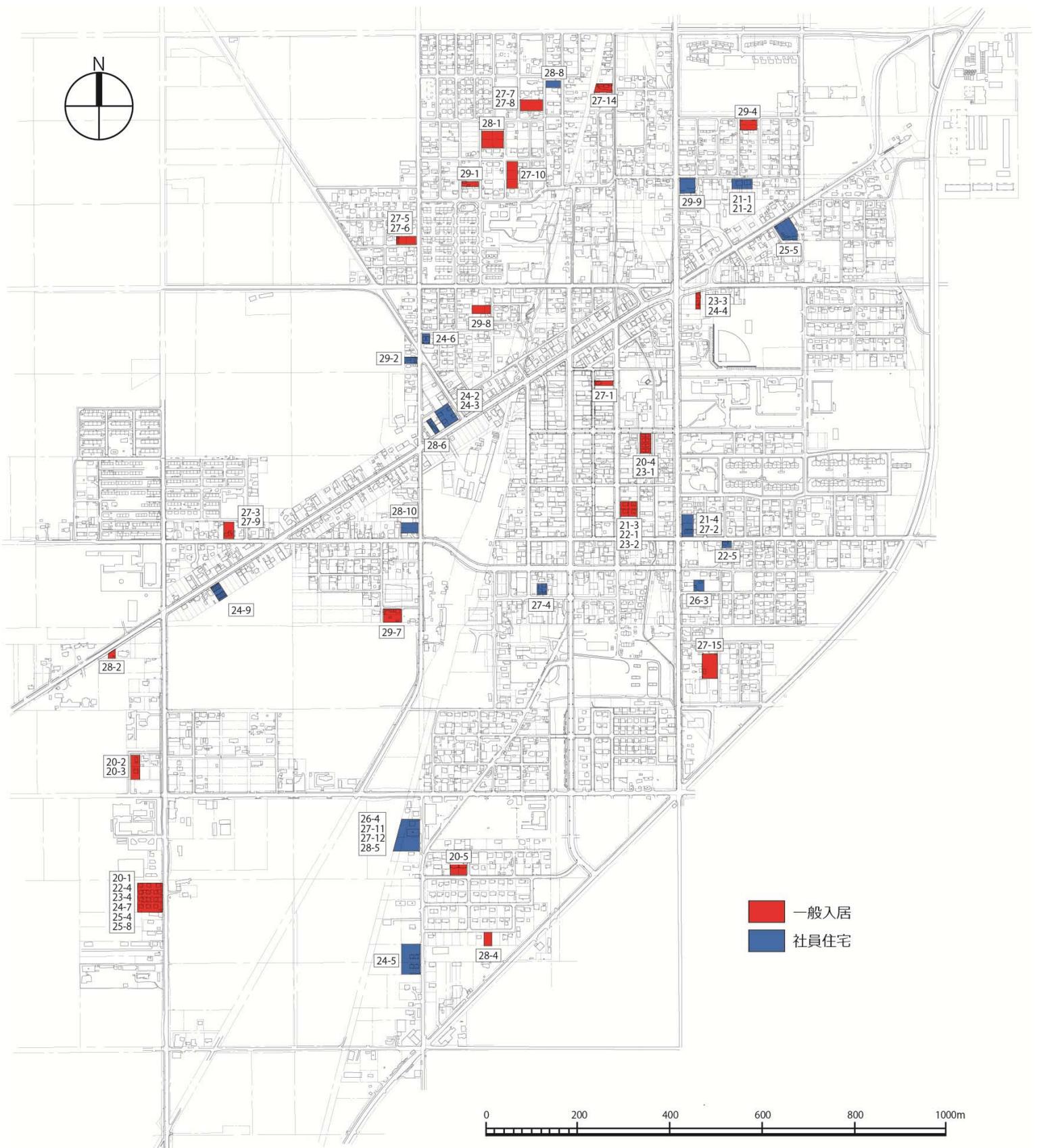
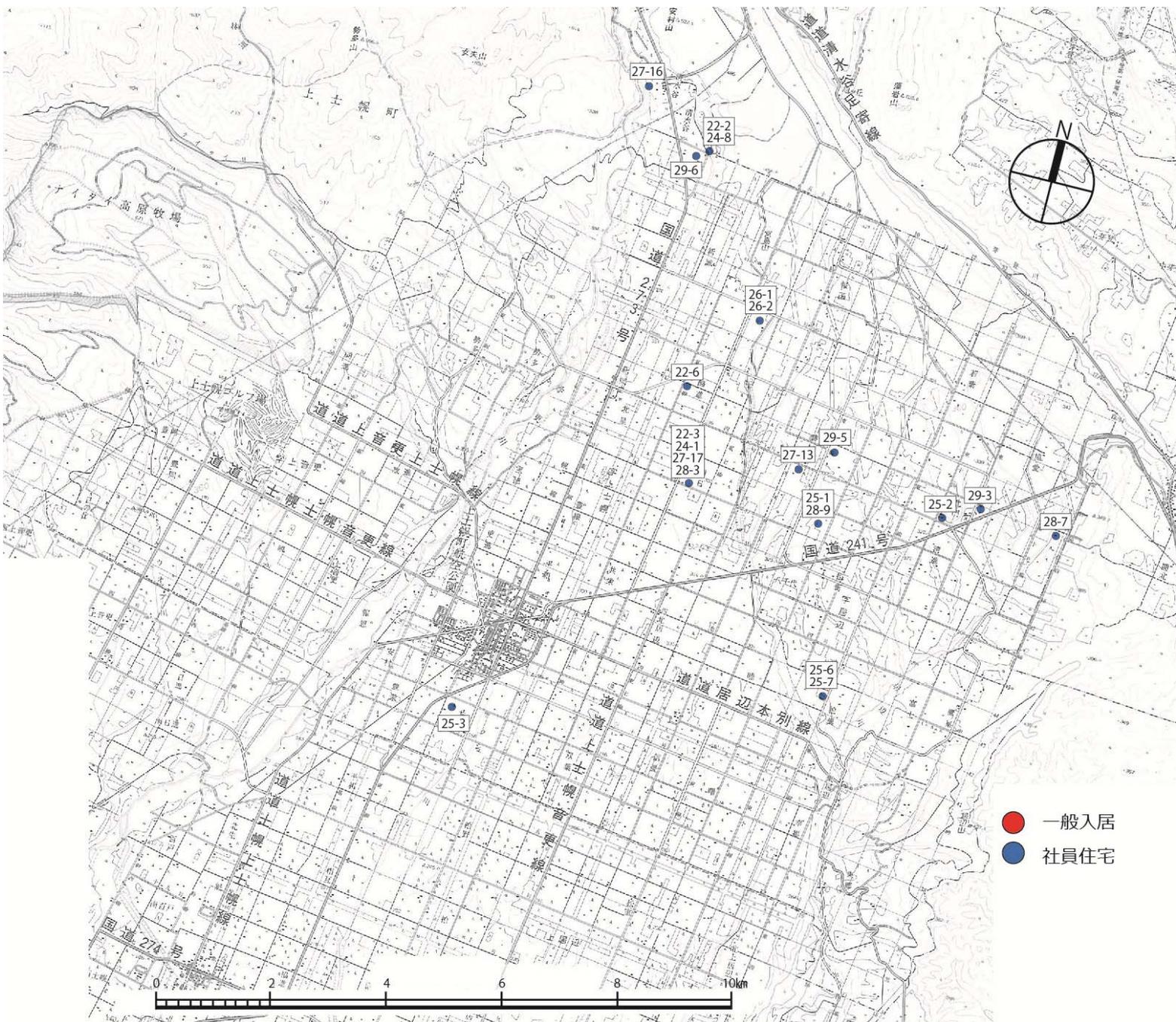


図 2-3 助成借家の建設場所（農村）



住戸タイプは、ワンルームが 79 戸 (26.9%)、1LDK が 95 戸 (32.3%)、2LDK が 111 戸 (37.8%)、3LDK が 9 戸 (3.1%) となっています。

表 2-4 年度別住戸タイプの内訳

(単位：戸)

	新設				合計
	ワンルーム	1LDK	2LDK	3LDK	
H20	2 11.8%	6 35.3%	8 47.1%	1 5.9%	17 100.0%
H21	5 55.6%	0 0.0%	4 44.4%	0 0.0%	9 100.0%
H22	16 76.2%	0 0.0%	4 19.0%	1 4.8%	21 100.0%
H23	0 0.0%	0 0.0%	7 100.0%	0 0.0%	7 100.0%
H24	16 39.0%	18 43.9%	7 17.1%	0 0.0%	41 100.0%
H25	8 34.8%	10 43.5%	5 21.7%	0 0.0%	23 100.0%
H26	8 53.3%	2 13.3%	5 33.3%	0 0.0%	15 100.0%
H27	13 16.7%	30 38.5%	33 42.3%	2 2.6%	78 100.0%
H28	8 17.0%	25 53.2%	14 29.8%	0 0.0%	47 100.0%
H29	3 8.3%	4 11.1%	24 66.7%	5 13.9%	36 100.0%
合計	79 26.9%	95 32.3%	111 37.8%	9 3.1%	294 100.0%

表 2-5 年度別住戸タイプの内訳 (累計)

(単位：戸)

	累計				合計
	ワンルーム	1LDK	2LDK	3LDK	
H20	2 11.8%	6 35.3%	8 47.1%	1 5.9%	17 100.0%
H21	7 26.9%	6 23.1%	12 46.2%	1 3.8%	26 100.0%
H22	23 48.9%	6 12.8%	16 34.0%	2 4.3%	47 100.0%
H23	23 42.6%	6 11.1%	23 42.6%	2 3.7%	54 100.0%
H24	39 41.1%	24 25.3%	30 31.6%	2 2.1%	95 100.0%
H25	47 39.8%	34 28.8%	35 29.7%	2 1.7%	118 100.0%
H26	55 41.4%	36 27.1%	40 30.1%	2 1.5%	133 100.0%
H27	68 32.2%	66 31.3%	73 34.6%	4 1.9%	211 100.0%
H28	76 29.5%	91 35.3%	87 33.7%	4 1.6%	258 100.0%
H29	79 26.9%	95 32.3%	111 37.8%	9 3.1%	294 100.0%

第2節 入居世帯数の推移

平成29年度現在、空家率は8.3%となっています。推移をみると空き家率は減少傾向にあります。

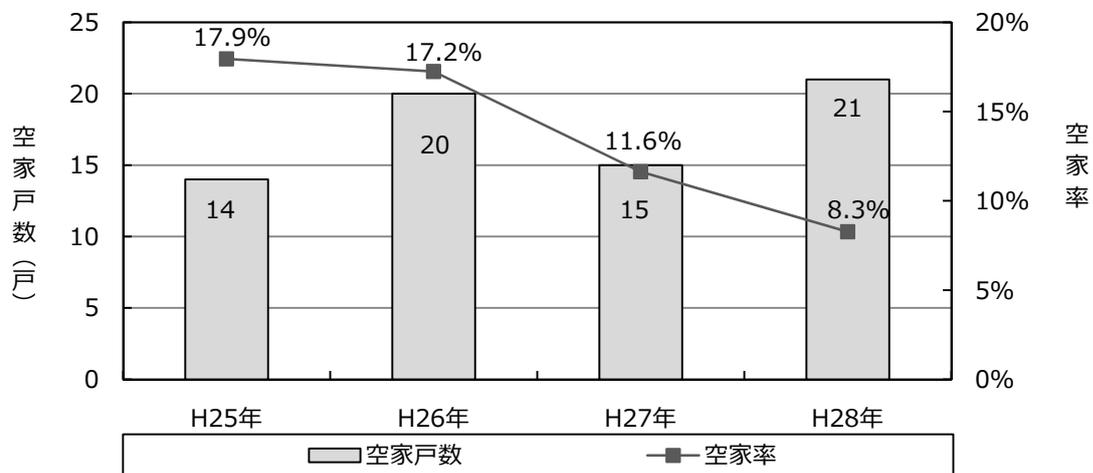
表 2-6 年度別入居世帯数、空き家戸数の推移

(単位：戸)

	戸数	調査戸数	入居戸数	空家戸数	空家率
H25年	95	78	64	14	17.9%
H26年	118	116	96	20	17.2%
H27年	133	129	114	15	11.6%
H28年	258	254	233	21	8.3%

資料：町調べ

図 2-4 年度別空家戸数、空家率の推移



第3節 補助事業の補助額と家賃の関係

助成借家の家賃は、全体の平均で40,910円、住戸タイプ別にみると、ワンルーム16,652円、1LDK44,578円、2LDK51,219円、3LDK64,444円となっています。

戸当たり助成額と家賃の関係については、下図の通りで、明確な相関関係はみられませんでした。

図 2-5 戸当助成額と家賃の関係

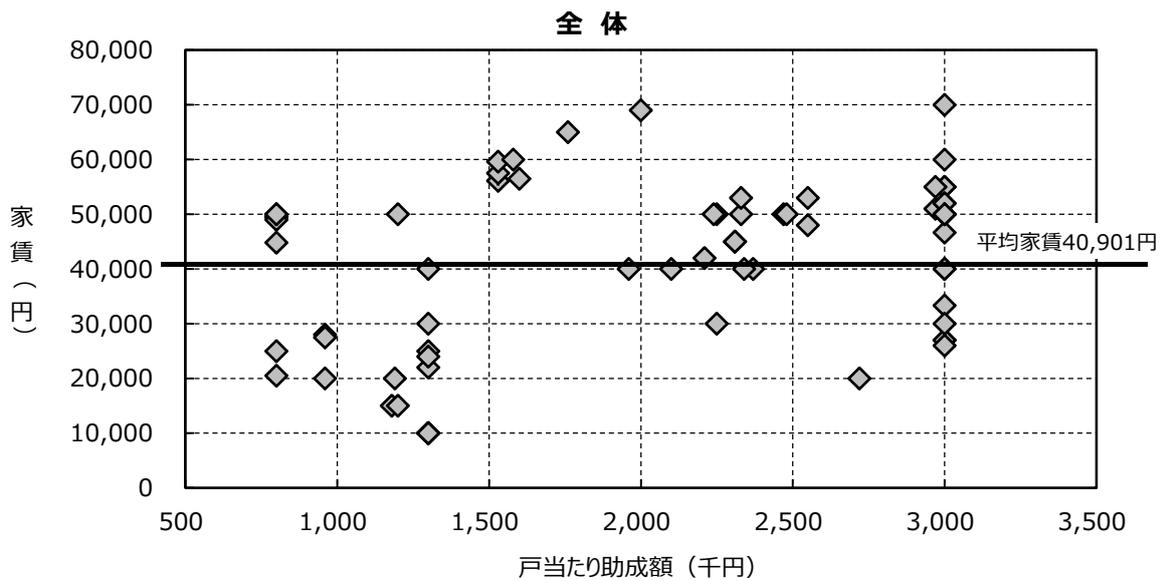


図 2-6 戸当助成額と家賃の関係（ワンルームの場合）

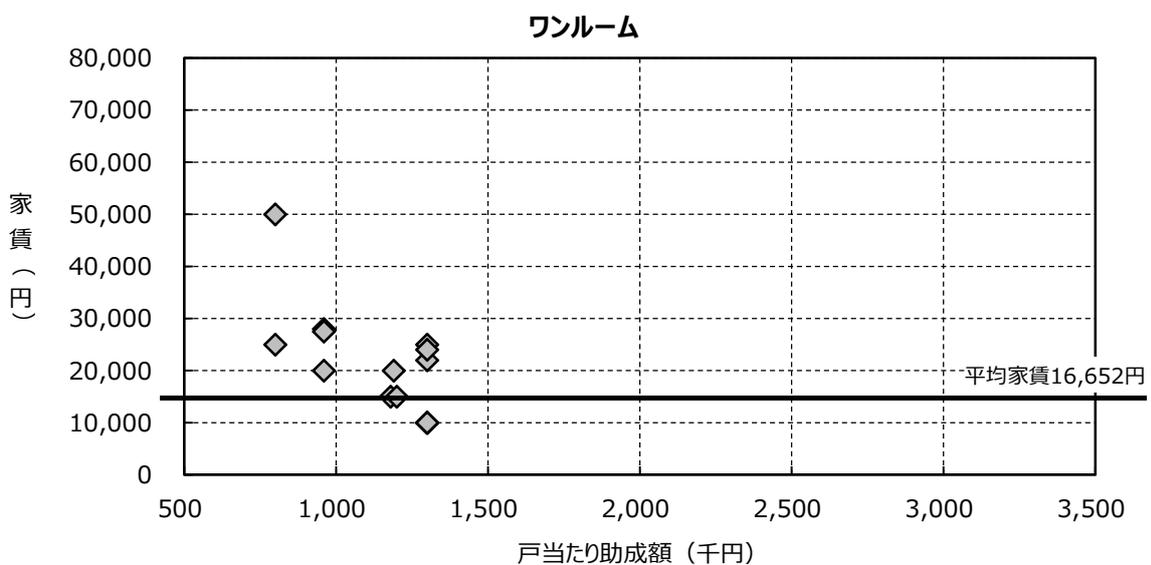


図 2-7 戸当助成額と家賃の関係（1LDK の場合）

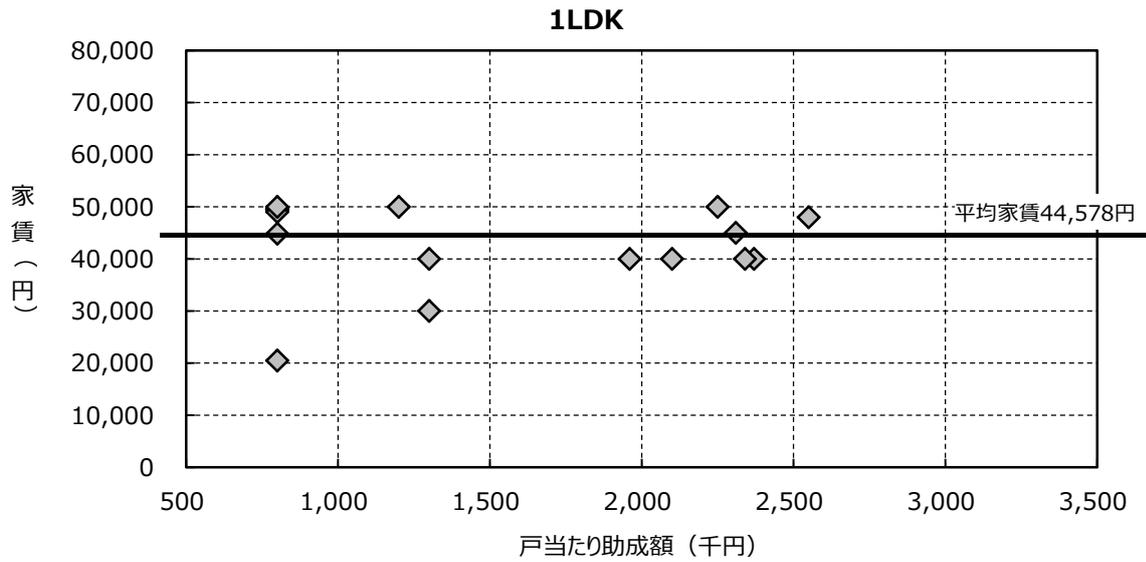


図 2-8 戸当助成額と家賃の関係（2LDK の場合）

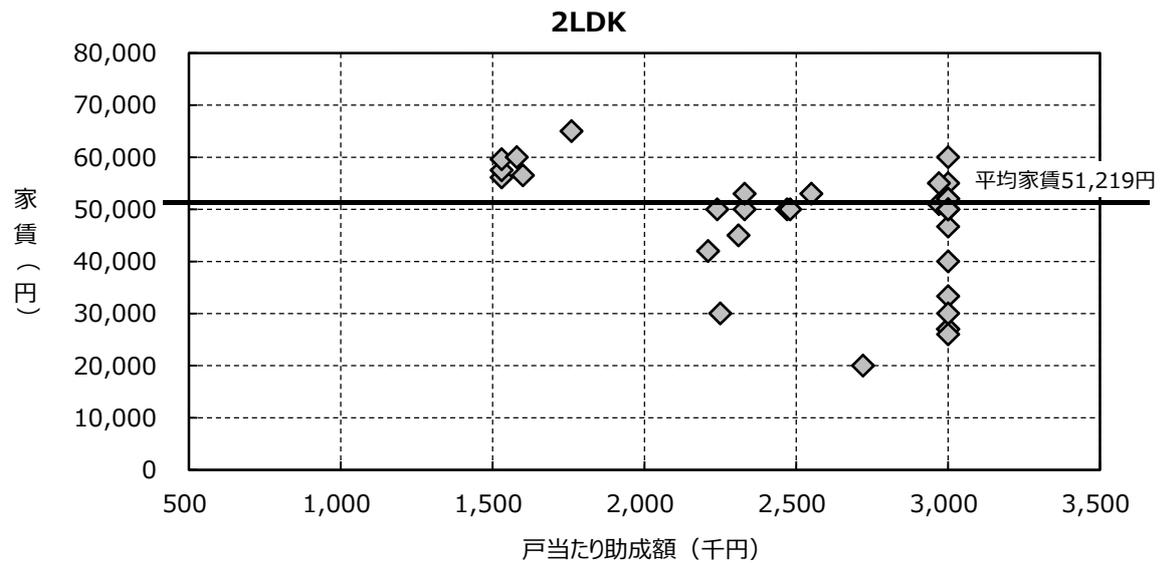


図 2-9 戸当助成額と家賃の関係（3LDK の場合）

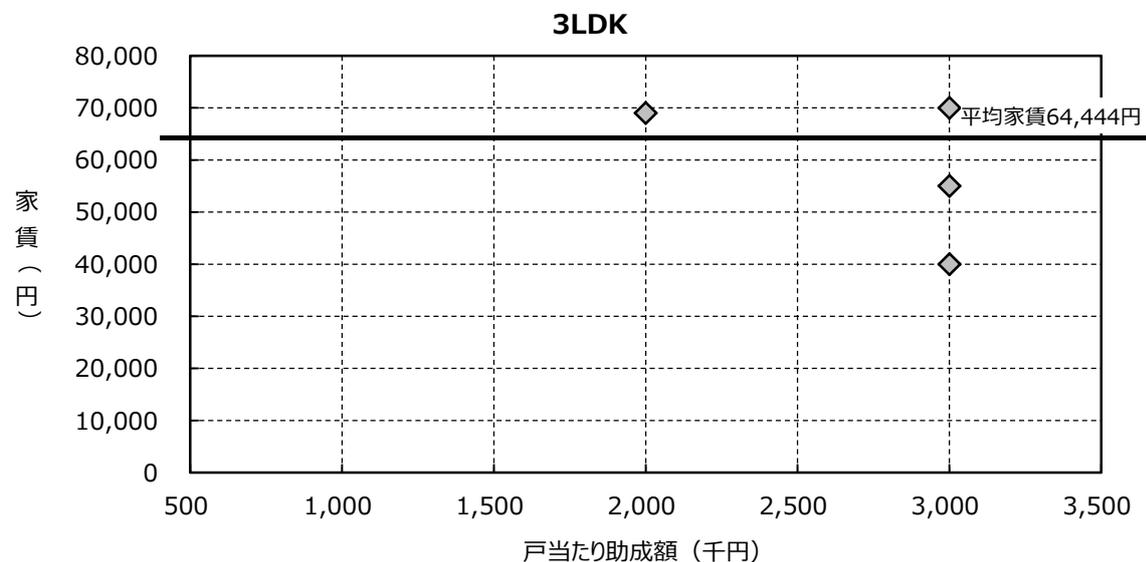


表 2-7 (参考) 平均家賃の比較 (共益費・管理費含まず、家賃 50 円未満を含む)

	1ヶ月当りの家賃・間代 (円/月)	居室の畳数 (畳)	1畳当りの家賃・間代 (円/畳・月)
北海道	40,369	21	1,935
帯広市	40,406	21	1,893
音更町	36,448	23	1,585
芽室町	36,317	24	1,513
幕別町	40,361	25	1,614

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査結果 (総務省統計局)

※町村は統計書に 1 畳当りの家賃・間代のデータがないため 1 ヶ月当りの家賃・間代を居室の畳数で除している。

第3章 直接的な効果の整理

第1節 住宅着工数

建築統計年報において、新築貸家の着工状況をみると、助成制度創設以前の10年間では年平均8.0戸であったのに対し、創設後の10年間では20.4戸と年平均で2.5倍程度に大きく増加しています（持ち家は制度創設前で25.4戸/年、制度創設後で21.5戸/年）。

図 3-1 新築貸家の着工状況の推移

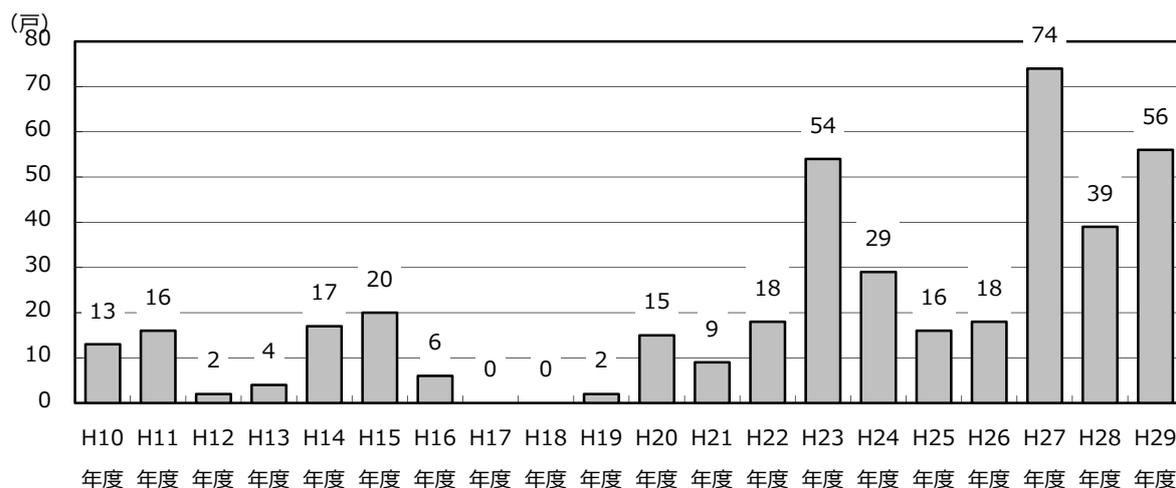


表 3-1 新築住宅の着工状況の推移

(単位：戸)

		合計	持ち家		貸家	給与住宅
			注文	分譲		
助成制度 創設以前	H10年度	48	28	28	0	7
	H11年度	51	33	33	0	2
	H12年度	60	41	37	4	17
	H13年度	50	36	34	2	10
	H14年度	55	28	26	2	10
	H15年度	39	19	19	0	0
	H16年度	21	15	15	0	0
	H17年度	17	17	17	0	0
	H18年度	52	26	26	0	26
	H19年度	13	11	11	0	0
	平均	40.6	25.4	24.6	0.8	7.2
助成制度 創設以降	H20年度	22	6	6	0	1
	H21年度	65	56	13	43	0
	H22年度	30	11	11	0	1
	H23年度	73	19	19	0	0
	H24年度	42	10	10	0	3
	H25年度	32	13	13	0	3
	H26年度	30	12	12	0	0
	H27年度	95	16	16	0	5
	H28年度	59	16	16	0	4
	H29年度	72	16	16	0	0
	平均	52.0	17.5	13.2	4.3	1.7
平均		46.3	21.5	18.9	2.6	4.5

資料：各年建築統計年報

第2節 住宅所有関係別世帯数

国勢調査において住宅所有関係別世帯数の推移をみると、民営借家世帯数は減少傾向にあり平成17年で110世帯程度まで減っていましたが、助成事業創設後の平成22年度に約150世帯まで大きく増加しています。平成27年度は130世帯程度まで減少しています。

表 3-2 住宅所有関係別世帯数の推移 (単位：世帯)

	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
H2	1,326 63.0%	395 18.8%	153 7.3%	222 10.5%	10 0.5%	2,106 100.0%
H7	1,356 64.8%	398 19.0%	129 6.2%	203 9.7%	6 0.3%	2,092 100.0%
H12	1,397 65.8%	408 19.2%	117 5.5%	191 9.0%	10 0.5%	2,123 100.0%
H17	1,401 65.5%	447 20.9%	114 5.3%	164 7.7%	13 0.6%	2,139 100.0%
H22	1,385 64.2%	433 20.1%	147 6.8%	178 8.2%	16 0.7%	2,159 100.0%
H27	1,362 65.8%	404 19.5%	126 6.1%	161 7.8%	16 0.8%	2,069 100.0%

資料：各年国勢調査結果（総務省統計局）

参考：他都市の住宅所有関係別世帯数（上土幌町と人口規模が同程度の市町村）（単位：世帯）

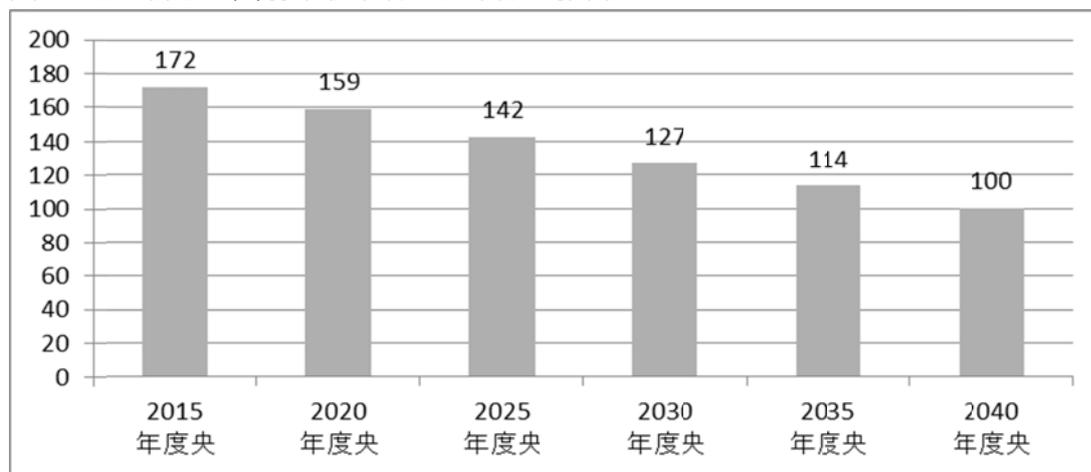
	持ち家	公営借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅に住む一般世帯
浦幌町	1,386 66.9%	368 17.8%	173 8.3%	133 6.4%	13 0.6%	2,073 100.0%
えりも町	1,333 70.3%	208 11.0%	130 6.9%	214 11.3%	12 0.6%	1,897 100.0%
上ノ国町	1,601 75.2%	268 12.6%	193 9.1%	57 2.7%	10 0.5%	2,129 100.0%
蘭越町	1,446 71.3%	364 18.0%	93 4.6%	102 5.0%	22 1.1%	2,027 100.0%
厚真町	1,325 71.6%	222 12.0%	141 7.6%	147 7.9%	16 0.9%	1,851 100.0%
美深町	1,289 65.0%	308 15.5%	119 6.0%	259 13.1%	7 0.4%	1,982 100.0%
知内町	1,340 71.6%	228 12.2%	143 7.6%	142 7.6%	19 1.0%	1,872 100.0%
月形町	900 63.2%	202 14.2%	98 6.9%	198 13.9%	27 1.9%	1,425 100.0%
木古内町	1,512 75.6%	237 11.9%	160 8.0%	69 3.5%	21 1.1%	1,999 100.0%
雄武町	1,327 64.7%	292 14.2%	173 8.4%	171 8.3%	87 4.2%	2,050 100.0%

参考：ストック推計プログラム

公営住宅等の需要の見通しについて、将来人口・世帯数等の推計を基に、低い所得のために世帯構成に適した規模（最低居住水準面積）の住宅を自らの収入で確保することが出来ない借家世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」）を推計するため、国土交通省が「ストック推計プログラム（平成28年8月）」を公開しています。

ストック推計プログラムによると、上士幌町の著しい困窮年収未満の世帯数は、今後世帯の減少に伴い減少していくことが推計されています。これらの世帯は、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、生活保護を含む民間賃貸住宅等の活用等、町の状況に応じて公的支援を検討する必要があります。

図 3-2 著しい困窮年収未満の世帯数の推計



参考：公営住宅等の需要の見通しに基づく将来のストック量の推計【中長期】について

国土交通省住宅局「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」2016（平成28）年8月より抜粋

- ・公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住水準面積を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯数」という。）を推計する。この推計手法を「ストック推計」ということとする。
- ・ストック推計は、公営住宅等長寿命化計画を策定する事業主体の単位で行う。本指針と合わせて公開する「ストック推計プログラム（将来の「著しい困窮年収未満の世帯数」の推計）※」を活用されたい。 ※国土交通省国土技術政策総合研究所の技術開発によるプログラム
- ・ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標年次）において、全ての借家（公営住宅等だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。
- ・このため、公営住宅等だけでなく、公的賃貸住宅やサービス付き高齢者向け住宅、民間賃貸住宅の活用等、地域の状況に応じた「著しい困窮年収未満世帯」への対応を検討した上で、将来の公営住宅等のストック量を設定する必要がある。

第3節 建設投資額

当事業の助成件数は、平成20～29年度の10年間で累計158棟、294戸です（年平均29.4戸）。10年間の町の助成額約5億円（492,780千円）に対し、建設事業費は約20億円（2,086,490千円）となっており、助成額の約4倍の建設投資が行われています。

各年度の実績は下表の通りです。

表 3-3 年度別建設棟数・戸数・事業費と助成割合

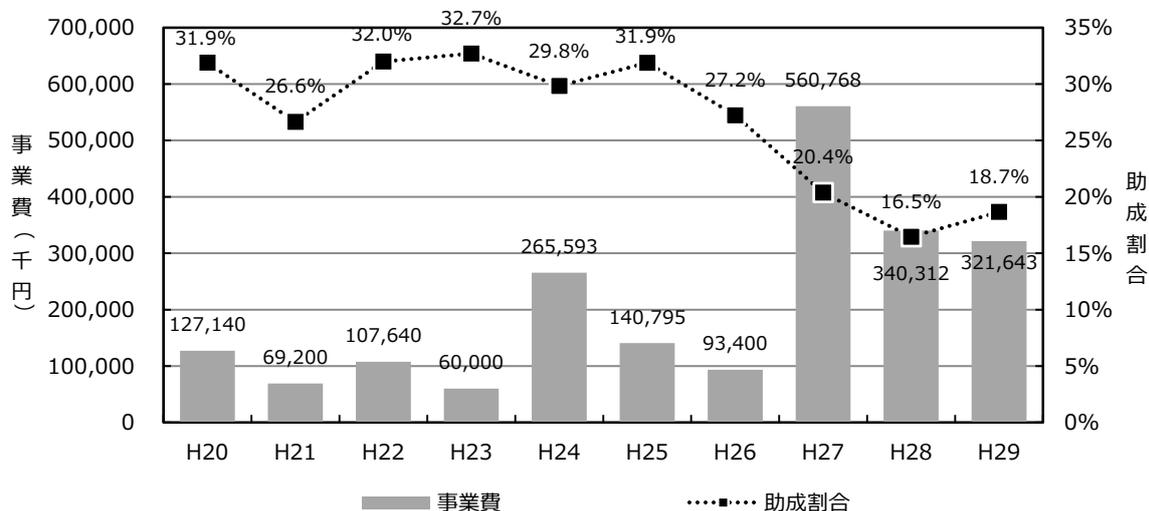
	新設				事業費（円）	助成額（円）	助成割合
	建設戸数						
H20	11棟	17戸			127,140,000	40,540,000	31.9%
H21	5棟	9戸			69,200,000	18,440,000	26.6%
H22	8棟	21戸			107,640,000	34,440,000	32.0%
H23	7棟	7戸			60,000,000	19,620,000	32.7%
H24	19棟	41戸			265,593,000	79,220,000	29.8%
H25	16棟	23戸			140,794,500	44,880,000	31.9%
H26	9棟	15戸			93,400,000	25,430,000	27.2%
H27	39棟	78戸			560,768,000	114,210,000	20.4%
H28	21棟	47戸			340,312,000	56,000,000	16.5%
H29	23棟	36戸			321,643,000	60,000,000	18.7%
計	158棟	294戸			2,086,490,500	492,780,000	23.6%

表 3-4 年度別建設棟数・戸数・事業費と助成割合（累計）

	累計				事業費（円）	助成額（円）	助成割合
	建設戸数						
H20	11棟	17戸			127,140,000	40,540,000	31.9%
H21	16棟	26戸			196,340,000	58,980,000	30.0%
H22	24棟	47戸			303,980,000	93,420,000	30.7%
H23	31棟	54戸			363,980,000	113,040,000	31.1%
H24	50棟	95戸			629,573,000	192,260,000	30.5%
H25	66棟	118戸			770,367,500	237,140,000	30.8%
H26	75棟	133戸			863,767,500	262,570,000	30.4%
H27	114棟	211戸			1,424,535,500	376,780,000	26.4%
H28	135棟	258戸			1,764,847,500	432,780,000	24.5%
H29	158棟	294戸			2,086,490,500	492,780,000	23.6%

資料：町調べ

図 3-3 年度別事業費と助成割合



第4節 修繕費等の推移

平成20年度から29年度までに助成した294戸について、建築後に発生する修繕費のシミュレーションを行います。シミュレーションは以下の条件のもと、行います。

【検討条件】

- ・当初10年間は修繕費として建物工事費×0.5%、11年目以降は×1.0%を見込む
- ・3年ごとに5%のアップを見込む（4年目で×1.05、7年目で×1.1・・・）（出展：田中修一著「建築事業のファイナンス」彰国社）

上記の検討条件のもと、毎年、一定の修繕費が発生すると仮定すると、平成30年現在では年間約10,770千円、10年間の累計で約43,750千円となり、これは平成30年までに助成した額の1割弱（8.9%）に当たります。

今後は、平成40年で累計約198,080千円、助成額の40.2%、平成50年で累計約433,170千円、助成額の87.9%、平成59年で約587,350千円、助成額の119.2%と、将来的には助成額を超える修繕費需要が発生すると想定されます。

表 3-5 修繕費シミュレーション

整備年度	戸数 (戸)	助成額 (千円)	事業費 (千円)	修繕費 (千円)									
				H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30
H20	17	40,540	127,140	636	636	636	667	667	667	699	699	699	731
H21	9	18,440	69,200		346	346	346	363	363	363	381	381	381
H22	21	34,440	107,640			538	538	538	565	565	565	592	592
H23	7	19,620	60,000				300	300	300	315	315	315	330
H24	41	79,220	265,593					1,328	1,328	1,328	1,394	1,394	1,394
H25	23	44,880	140,795						704	704	704	739	739
H26	15	25,430	93,400							467	467	467	490
H27	78	114,210	560,768								2,804	2,804	2,804
H28	47	56,000	340,312									1,702	1,702
H29	36	60,000	321,643										1,608
合計	294	492,780	2,086,491	636	982	1,520	1,852	3,197	3,928	4,442	7,329	9,093	10,771
修繕費累計				636	1,617	3,137	4,989	8,186	12,114	16,555	23,885	32,977	43,749
助成額累計				40,540	58,980	93,420	113,040	192,260	237,140	262,570	376,780	432,780	492,780
修繕費累計/助成額累計				1.6%	2.7%	3.4%	4.4%	4.3%	5.1%	6.3%	6.3%	7.6%	8.9%
整備年度	戸数 (戸)	助成額 (千円)	事業費 (千円)	修繕費 (千円)									
				H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40
H20	17	40,540	127,140	1,271	1,271	1,271	1,335	1,335	1,335	1,399	1,399	1,399	1,462
H21	9	18,440	69,200	398	692	692	692	727	727	727	761	761	761
H22	21	34,440	107,640	592	619	1,076	1,076	1,076	1,130	1,130	1,130	1,184	1,184
H23	7	19,620	60,000	330	330	345	600	600	600	630	630	630	660
H24	41	79,220	265,593	1,461	1,461	1,461	1,527	2,656	2,656	2,656	2,789	2,789	2,789
H25	23	44,880	140,795	739	774	774	774	810	1,408	1,408	1,408	1,478	1,478
H26	15	25,430	93,400	490	490	514	514	514	537	934	934	934	981
H27	78	114,210	560,768	2,944	2,944	2,944	3,084	3,084	3,084	3,224	5,608	5,608	5,608
H28	47	56,000	340,312	1,702	1,787	1,787	1,787	1,872	1,872	1,872	1,957	3,403	3,403
H29	36	60,000	321,643	1,608	1,608	1,689	1,689	1,689	1,769	1,769	1,769	1,849	3,216
合計	294	492,780	2,086,491	11,535	11,977	12,553	13,078	14,362	15,118	15,748	18,384	20,035	21,542
修繕費累計				55,284	67,261	79,814	92,892	107,253	122,371	138,119	156,504	176,539	198,081
助成額累計				492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780
修繕費累計/助成額累計				11.2%	13.6%	16.2%	18.9%	21.8%	24.8%	28.0%	31.8%	35.8%	40.2%
整備年度	戸数 (戸)	助成額 (千円)	事業費 (千円)	修繕費 (千円)									
				H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50
H20	17	40,540	127,140	1,462	1,462	1,526	1,526	1,526	1,589	1,589	1,589	1,653	1,653
H21	9	18,440	69,200	796	796	796	830	830	830	865	865	865	900
H22	21	34,440	107,640	1,184	1,238	1,238	1,238	1,292	1,292	1,292	1,346	1,346	1,346
H23	7	19,620	60,000	660	660	690	690	690	720	720	720	750	750
H24	41	79,220	265,593	2,922	2,922	2,922	3,054	3,054	3,054	3,187	3,187	3,187	3,320
H25	23	44,880	140,795	1,478	1,549	1,549	1,549	1,619	1,619	1,619	1,690	1,690	1,690
H26	15	25,430	93,400	981	981	1,027	1,027	1,027	1,074	1,074	1,074	1,121	1,121
H27	78	114,210	560,768	5,888	5,888	5,888	6,168	6,168	6,168	6,449	6,449	6,449	6,729
H28	47	56,000	340,312	3,403	3,573	3,573	3,573	3,743	3,743	3,743	3,914	3,914	3,914
H29	36	60,000	321,643	3,216	3,216	3,377	3,377	3,377	3,538	3,538	3,538	3,699	3,699
合計	294	492,780	2,086,491	21,990	22,285	22,586	23,033	23,328	23,629	24,077	24,371	24,672	25,120
修繕費累計				220,071	242,356	264,941	287,975	311,302	334,931	359,008	383,379	408,051	433,171
助成額累計				492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780
修繕費累計/助成額累計				44.7%	49.2%	53.8%	58.4%	63.2%	68.0%	72.9%	77.8%	82.8%	87.9%
整備年度	戸数 (戸)	助成額 (千円)	事業費 (千円)	修繕費 (千円)									
				H51	H52	H53	H54	H55	H56	H57	H58	H59	
H20	17	40,540	127,140										
H21	9	18,440	69,200	900									
H22	21	34,440	107,640	1,399	1,399								
H23	7	19,620	60,000	750	780	780							
H24	41	79,220	265,593	3,320	3,320	3,453	3,453						
H25	23	44,880	140,795	1,760	1,760	1,760	1,830	1,830					
H26	15	25,430	93,400	1,121	1,168	1,168	1,168	1,214	1,214				
H27	78	114,210	560,768	6,729	6,729	7,010	7,010	7,010	7,290				
H28	47	56,000	340,312	4,084	4,084	4,084	4,254	4,254	4,254	4,424	4,424		
H29	36	60,000	321,643	3,699	3,860	3,860	3,860	4,021	4,021	4,021	4,181	4,181	
合計	294	492,780	2,086,491	23,761	23,099	22,113	21,574	18,329	16,779	15,735	8,605	4,181	
修繕費累計				456,932	480,032	502,145	523,719	542,047	558,826	574,560	583,166	587,347	
助成額累計				492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	
修繕費累計/助成額累計				92.7%	97.4%	101.9%	106.3%	110.0%	113.4%	116.6%	118.3%	119.2%	

第5節 入居者の特性

(入居者調査により、世帯属性の把握できる世帯を対象とする)

第1項 世帯人員別世帯数

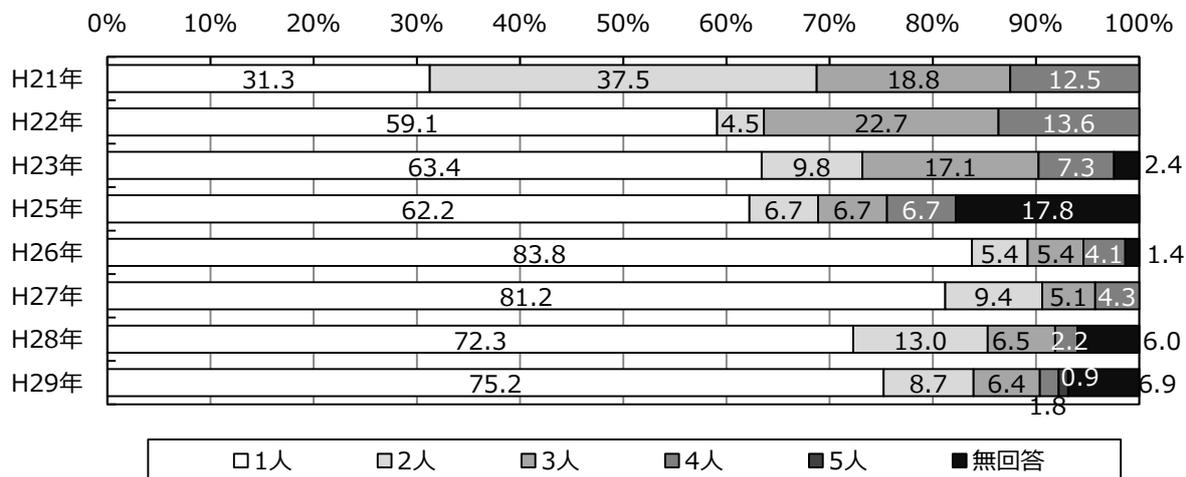
世帯人員構成比をみると、1人世帯 75.2%、2人世帯 8.7%、3人以上世帯 6.4%と1人世帯が3/4を超えています。

表 3-6 世帯人員別世帯数の推移 (単位:世帯)

	1人	2人	3人	4人	5人	無回答	合計
H21年	5 31.3%	6 37.5%	3 18.8%	2 12.5%	0 0.0%	0 0.0%	16 100.0%
H22年	13 59.1%	1 4.5%	5 22.7%	3 13.6%	0 0.0%	0 0.0%	22 100.0%
H23年	26 63.4%	4 9.8%	7 17.1%	3 7.3%	0 0.0%	1 2.4%	41 100.0%
H25年	28 62.2%	3 6.7%	3 6.7%	3 6.7%	0 0.0%	8 17.8%	45 100.0%
H26年	62 83.8%	4 5.4%	4 5.4%	3 4.1%	0 0.0%	1 1.4%	74 100.0%
H27年	95 81.2%	11 9.4%	6 5.1%	5 4.3%	0 0.0%	0 0.0%	117 100.0%
H28年	133 72.3%	24 13.0%	12 6.5%	4 2.2%	0 0.0%	11 6.0%	184 100.0%
H29年	164 75.2%	19 8.7%	14 6.4%	4 1.8%	2 0.9%	15 6.9%	218 100.0%

※H24は入居者調査なし

図 3-4 世帯人員別世帯数構成比の推移



第2項 世帯主年齢

世帯主の年代をみると、20代 42.7%、30代 15.6%、40代 12.8%、50代以上 5.5%と20代が4割強を占めています。

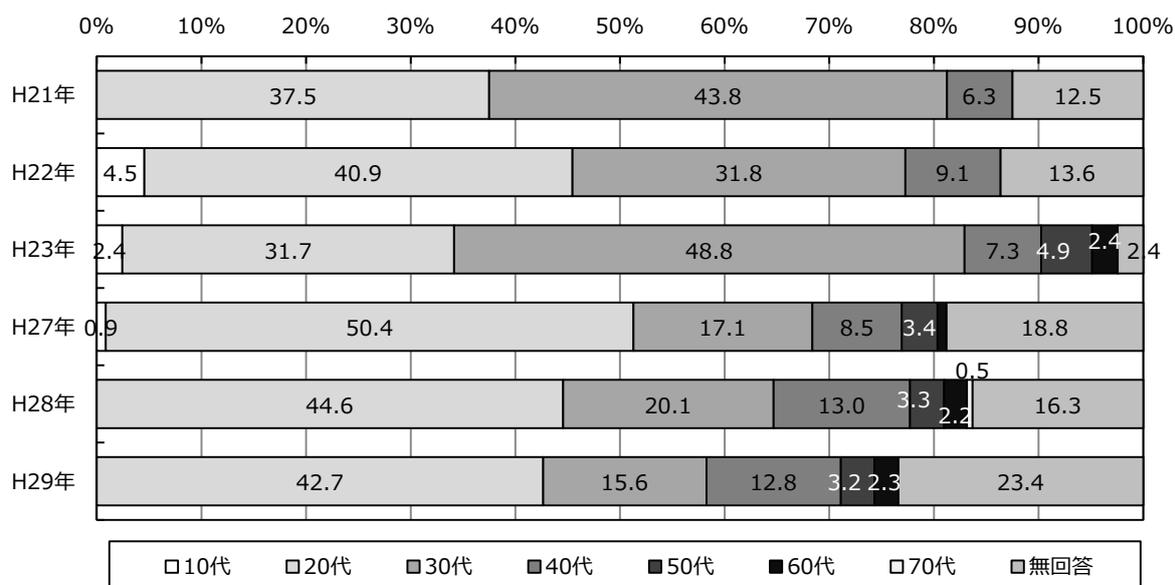
表 3-7 世帯主年代別世帯数

(単位:世帯)

	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	無回答	合計
H21年	0 0.0%	6 37.5%	7 43.8%	1 6.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 12.5%	16 100.0%
H22年	1 4.5%	9 40.9%	7 31.8%	2 9.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	3 13.6%	22 100.0%
H23年	1 2.4%	13 31.7%	20 48.8%	3 7.3%	2 4.9%	1 2.4%	0 0.0%	1 2.4%	41 100.0%
H27年	1 0.9%	59 50.4%	20 17.1%	10 8.5%	4 3.4%	1 0.9%	0 0.0%	22 18.8%	117 100.0%
H28年	0 0.0%	82 44.6%	37 20.1%	24 13.0%	6 3.3%	4 2.2%	1 0.5%	30 16.3%	184 100.0%
H29年	0 0.0%	93 42.7%	34 15.6%	28 12.8%	7 3.2%	5 2.3%	0 0.0%	51 23.4%	218 100.0%

※H24 は入居者調査なし、H25、H26 は世帯主年代の調査なし

図 3-5 世帯主年代別世帯数構成比の推移



第3項 職場所在地

入居者の職場の所在地をみると、ほとんどが町内で従業しており、町外は各年を通じて5世帯以下となっています。

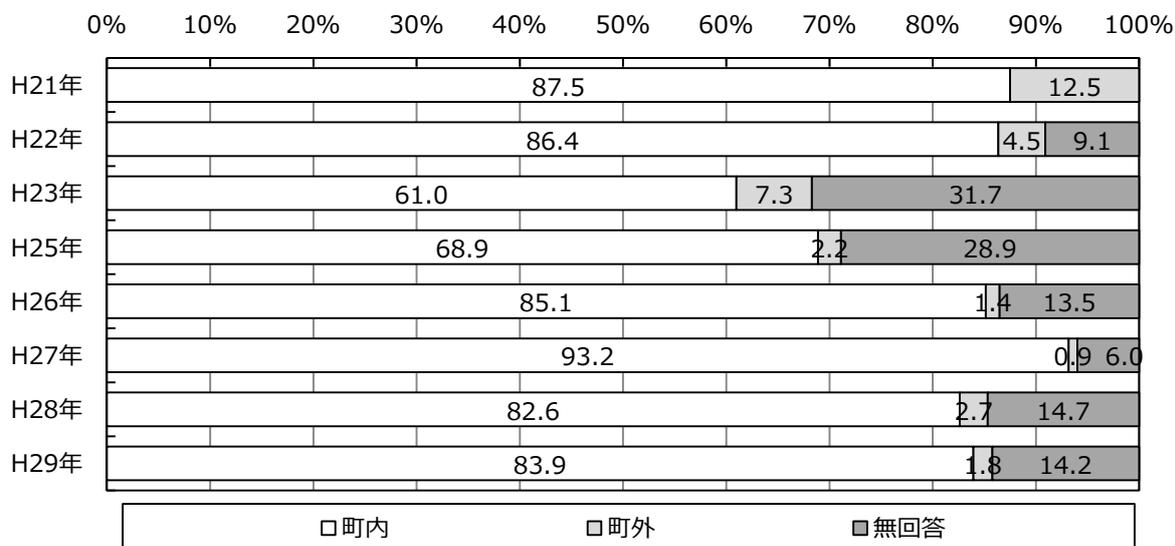
表 3-8 職場所在市町村別世帯数

(単位：世帯)

	町内	町外	市町村別					無回答	合計
			土幌町	音更町	帯広市	足寄町	幕別町		
H21年	14 87.5%	2 12.5%	0	1	1	0	0	0 0.0%	16 100.0%
H22年	19 86.4%	1 4.5%	0	1	0	0	0	2 9.1%	22 100.0%
H23年	25 61.0%	3 7.3%	0	1	1	0	1	13 31.7%	41 100.0%
H25年	31 68.9%	1 2.2%	1	0	0	0	0	13 28.9%	45 100.0%
H26年	63 85.1%	1 1.4%	1	0	0	0	0	10 13.5%	74 100.0%
H27年	109 93.2%	1 0.9%	1	0	0	0	0	7 6.0%	117 100.0%
H28年	152 82.6%	5 2.7%	3	1	0	1	0	27 14.7%	184 100.0%
H29年	183 83.9%	4 1.8%	2	1	0	1	0	31 14.2%	218 100.0%

※H24 は入居者調査なし

図 3-6 職場所在市町村別世帯数構成比の推移



第4項 入居前所在地

入居者の従前の所在地をみると、平成29年では町内12.8%、町外53.2%、無回答33.9%となっています（無回答を除くと、町内19.4%、町外80.6%）。

表 3-9 現在の住宅に入居する以前の住所市町村別世帯数 (単位:世帯)

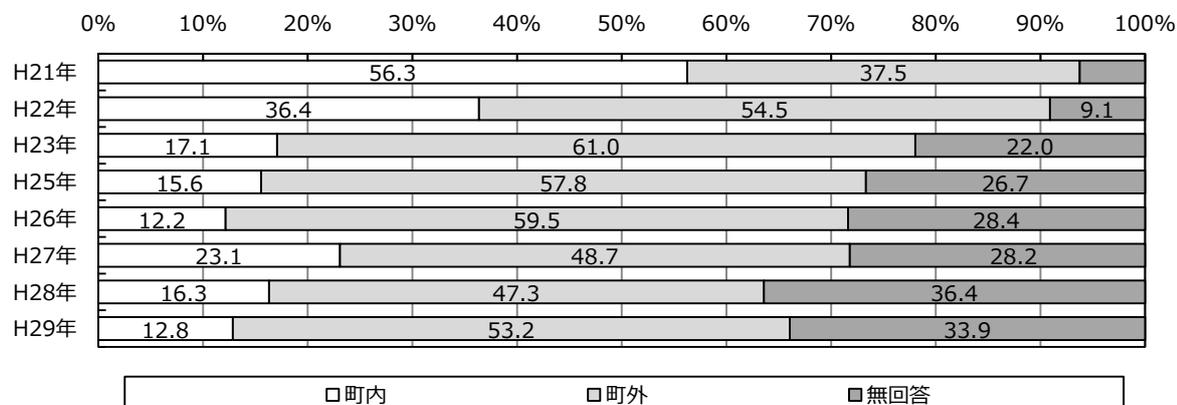
	町内	町外	道内			無回答	合計
			道内	道外	国外		
H21年	9 56.3%	6 37.5%	5	1	0	1 6.3%	16 100.0%
H22年	8 36.4%	12 54.5%	8	1	3	2 9.1%	22 100.0%
H23年	7 17.1%	25 61.0%	13	8	4	9 22.0%	41 100.0%
H25年	7 15.6%	26 57.8%	19	5	2	12 26.7%	45 100.0%
H26年	9 12.2%	44 59.5%	31	6	7	21 28.4%	74 100.0%
H27年	27 23.1%	57 48.7%	29	8	20	33 28.2%	117 100.0%
H28年	30 16.3%	87 47.3%	55	18	14	67 36.4%	184 100.0%
H29年	28 12.8%	116 53.2%	59	30	27	74 33.9%	218 100.0%

※H24は入居者調査なし

表 3-10 現在の住宅に入居する以前の住所市町村の内訳 (単位:世帯)

	町外	町外										
		帯広市	札幌市	音更町	町外他	東京都	大阪府	兵庫県	道外他	中国	ベトナム	モンゴル
H21年	6	1	1	1	2	1	0	0	0	0	0	0
H22年	12	1	1	1	5	0	0	0	1	3	0	0
H23年	25	1	3	3	6	1	1	0	6	4	0	0
H25年	26	6	1	7	5	0	2	0	3	2	0	0
H26年	44	11	9	5	6	1	1	0	4	7	0	0
H27年	57	13	5	2	9	2	0	2	4	17	3	0
H28年	87	15	8	6	26	5	0	4	9	8	5	1
H29年	116	15	12	5	27	9	3	3	15	13	12	2

図 3-7 現在の住宅に入居する以前の住所市町村別世帯数構成比の推移



第6節 固定資産税等税収効果

①助成済み住宅の実績と将来予想

平成20年度から29年度までに助成した294戸について、これまでに得られた固定資産税および将来のシミュレーションを行います。シミュレーションは以下の条件のもと、行います。

【検討条件】

- ・新築住宅 税率1.4%
- ・当初3年間は1/2に減免あり
- ・初年度の固定資産評価額は事業費の0.6倍とし、減価償却期間の22年後に価値が1/10まで低下するものとする（23年後以降は1/10を維持する。22年間は毎年（1-10%）の1/22ずつ価値が低減するものとする）。
- ・建築後30年後に除却するものとする。

シミュレーションの結果、平成30年度現在で、建物の固定資産税として43,263千円の収入が得られており、助成額の累計492,780千円に対し、8.8%程度回収できています。この回収率は、今後、年々増加し、平成40年では31.1%、平成50年では40.6%、平成59年では43.5%と、4割強が固定資産税のみで回収できることとなります（割引率を見込まず）。

図 3-8 固定資産税類型と助成額に占める割合の推移

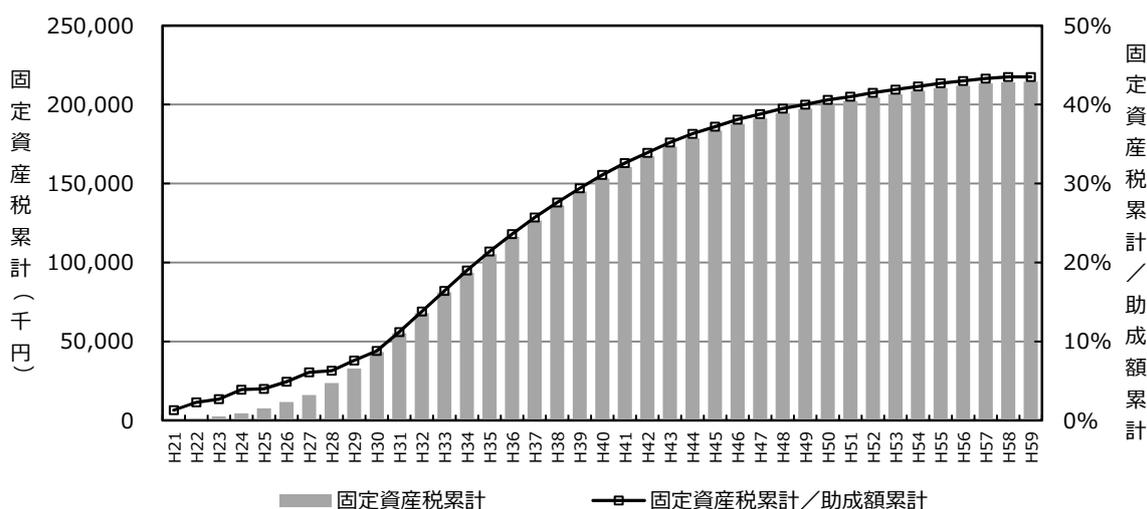


表 3-11 固定資産税シミュレーション

整備年度	戸数 (戸)	助成額 (千円)	事業費 (千円)	固定資産税 (千円)													
				H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30				
H20	17	40,540	127,140														
H21	9	18,440	69,200	534													
H22	21	34,440	107,640		512												
H23	7	19,620	60,000			490											
H24	41	79,220	265,593				937										
H25	23	44,880	140,795					893									
H26	15	25,430	93,400						850								
H27	78	114,210	560,768							806							
H28	47	56,000	340,312								462						
H29	36	60,000	321,643									762					
H30													718				675
H31														415			391
H32															682		645
H33																401	380
H34																	1,775
H35																	989
H36																	688
H37																	2,163
H38																	1,371
H39																	1,351
H40																	
合計	294	492,780	2,086,491	534	803	1,221	1,889	3,175	4,021	4,450	7,573	9,168	10,428				
固定資産税累計				534	1,337	2,558	4,447	7,623	11,644	16,094	23,667	32,836	43,263				
助成額累計		40,540	58,980	93,420	113,040	192,260	237,140	262,570	376,780	432,780	492,780	492,780	492,780				
固定資産税累計/助成額累計				1.3%	2.3%	2.7%	3.9%	4.0%	4.9%	6.1%	6.3%	7.6%	8.8%				

整備年度	戸数 (戸)	助成額 (千円)	事業費 (千円)	固定資産税 (千円)													
				H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40				
H20	17	40,540	127,140	631	587	544	500	456	413	369	325	282	238				
H21	9	18,440	69,200	367	343	320	296	272	248	225	201	177	153				
H22	21	34,440	107,640	608	571	534	497	460	423	386	349	312	275				
H23	7	19,620	60,000	360	339	318	298	277	257	236	215	195	174				
H24	41	79,220	265,593	1,683	1,592	1,501	1,410	1,318	1,227	1,136	1,045	953	862				
H25	23	44,880	140,795	941	892	844	796	747	699	650	602	554	505				
H26	15	25,430	93,400	656	624	592	560	528	496	464	432	399	367				
H27	78	114,210	560,768	4,132	3,940	3,747	3,554	3,362	3,169	2,976	2,783	2,591	2,398				
H28	47	56,000	340,312	1,312	2,508	2,391	2,274	2,157	2,040	1,923	1,806	1,689	1,572				
H29	36	60,000	321,643	1,296	1,240	2,370	2,260	2,149	2,039	1,928	1,818	1,707	1,597				
合計	294	492,780	2,086,491	11,987	12,638	13,161	12,444	11,727	11,010	10,293	9,576	8,859	8,142				
固定資産税累計				55,250	67,888	81,049	93,493	105,220	116,229	126,522	136,098	144,957	153,099				
助成額累計		492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780				
固定資産税累計/助成額累計				11.2%	13.8%	16.4%	19.0%	21.4%	23.6%	25.7%	27.6%	29.4%	31.1%				

整備年度	戸数 (戸)	助成額 (千円)	事業費 (千円)	固定資産税 (千円)													
				H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50				
H20	17	40,540	127,140	194	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
H21	9	18,440	69,200	129	106	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
H22	21	34,440	107,640	238	201	164	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127
H23	7	19,620	60,000	153	133	112	92	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
H24	41	79,220	265,593	771	679	588	497	406	314	314	314	314	314	314	314	314	314
H25	23	44,880	140,795	457	409	360	312	263	215	167	167	167	167	167	167	167	167
H26	15	25,430	93,400	335	303	271	239	207	175	143	111	111	111	111	111	111	111
H27	78	114,210	560,768	2,205	2,013	1,820	1,627	1,435	1,242	1,049	856	664	664	664	664	664	664
H28	47	56,000	340,312	1,455	1,338	1,221	1,104	988	871	754	637	520	403	403	403	403	403
H29	36	60,000	321,643	1,486	1,375	1,265	1,154	1,044	933	823	712	602	491	491	491	491	491
合計	294	492,780	2,086,491	7,425	6,708	6,035	5,385	4,773	4,181	3,680	3,228	2,808	2,580				
固定資産税累計				160,524	167,232	173,267	178,652	183,425	187,605	191,286	194,513	197,321	199,901				
助成額累計		492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780				
固定資産税累計/助成額累計				32.6%	33.9%	35.2%	36.3%	37.2%	38.1%	38.8%	39.5%	40.0%	40.6%				

整備年度	戸数 (戸)	助成額 (千円)	事業費 (千円)	固定資産税 (千円)													
				H51	H52	H53	H54	H55	H56	H57	H58	H59					
H20	17	40,540	127,140														
H21	9	18,440	69,200	82													
H22	21	34,440	107,640	127	127												
H23	7	19,620	60,000	71	71	71											
H24	41	79,220	265,593	314	314	314	314										
H25	23	44,880	140,795	167	167	167	167	167									
H26	15	25,430	93,400	111	111	111	111	111	111								
H27	78	114,210	560,768	664	664	664	664	664	664	664							
H28	47	56,000	340,312	403	403	403	403	403	403	403	403						
H29	36	60,000	321,643	381	381	381	381	381	381	381	381	381					
合計	294	492,780	2,086,491	2,319	2,237	2,110	2,039	1,724	1,558	1,447	784	381					
固定資産税累計				202,220	204,457	206,567	208,606	210,330	211,888	213,335	214,119	214,500					
助成額累計		492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780	492,780					
固定資産税累計/助成額累計				41.0%	41.5%	41.9%	42.3%	42.7%	43.0%	43.3%	43.5%	43.5%					

第7節 世帯増による税収等効果

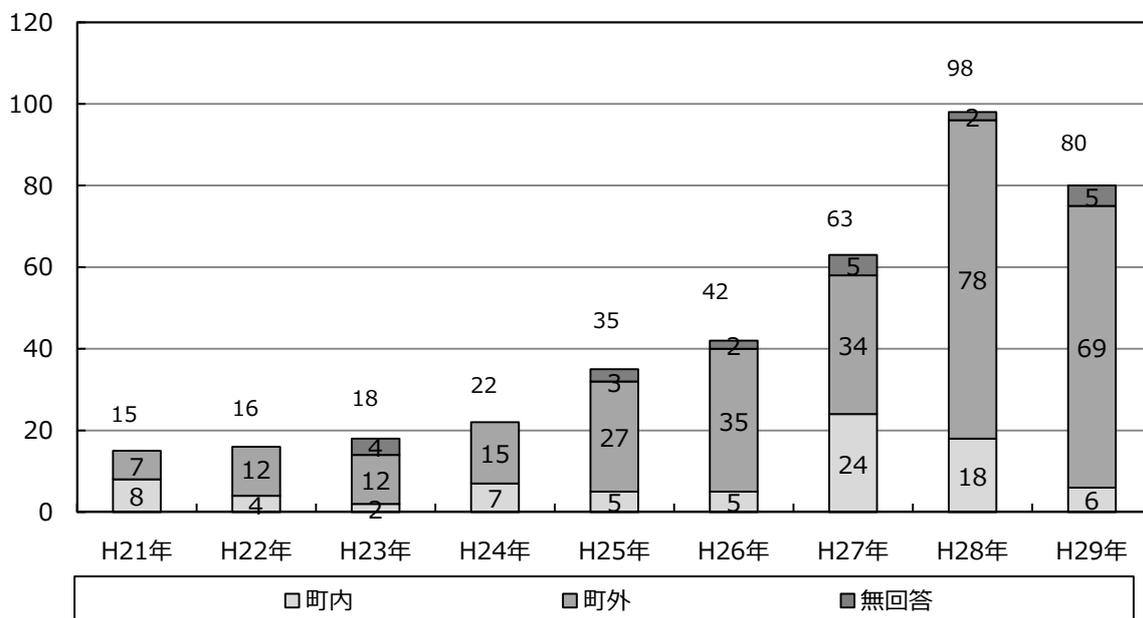
第1項 転入世帯の想定

入居者の住み替えの状況をみると、毎年、4~5割程度の住戸に新たな入居者が入居しています。新規入居者は町外からの住み替えが多く、過去9年間で少なくとも289世帯、年平均32世帯が町外から移住してきています。

表 3-12 年度別継続入居、新規入居世帯数 (単位:世帯)

年度	区分	継続		新規		合計
		町内	町外	町内	町外	
H21年	町内	2	3	8	15	18
	町外	1		7		
	無回答	0		0		
H22年	町内	9	16	4	16	32
	町外	7		12		
	無回答	0		0		
H23年	町内	11	25	2	18	43
	町外	14		12		
	無回答	0		4		
H24年	町内	2	12	7	22	34
	町外	10		15		
	無回答	0		0		
H25年	町内	9	34	5	35	69
	町外	25		27		
	無回答	0		3		
H26年	町内	11	57	5	42	99
	町外	45		35		
	無回答	1		2		
H27年	町内	13	75	24	63	138
	町外	60		34		
	無回答	2		5		
H28年	町内	33	98	18	98	196
	町外	64		78		
	無回答	1		2		
H29年	町内	41	135	6	80	215
	町外	92		69		
	無回答	2		5		

図 3-9 新規入居世帯数の推移



第2項 税収効果の想定

①世帯増による効果が見込める税収等

本町の歳入は、一般財源（地方税、地方交付税等）、国庫支出金、地方債、その他（寄付金等）から構成されていますが、世帯数の増加により、見込める直接的な効果として地方税のうち個人町民税の増加を想定します。

個人町民税は、所得割、均等割からなり、その税率等は上士幌町税条例（平成29年9月6日 改正）により、以下のように定められています。

個人町民税の税率等

均等割	3,000円
所得割	(課税総所得金額+課税退職所得金額+課税山林所得金額)×100分の6

②移住者の年代別個人町民税額の想定

移住世帯の属性は、世帯人員、世帯主年齢、職場所在地、入居前職場所在地、入居前居住地についてアンケート調査により明らかになっています。そこで、その属性に基づいて平成29年における世帯主の年間収入を想定し、その金額から検討条件に合わせた課税総所得金額を算定し、個人町民税を明らかにします。

【検討条件】

- ・課税対象は世帯主の給与所得のみ（配偶者、扶養親族は無所得とする）
- ・給与等の収入金額は、「平成29年賃金構造基本統計調査」（厚生労働省）より都道府県別年齢別産業大分類別の収入金額を把握し、「国勢調査」（平成27年）における上士幌町の産業大分類別就業者比率で加重平均し、上士幌町における年齢別の収入金額とした。

表 3-13 年代別給与等の収入金額（上士幌町）（単位：千円）

10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代
2,232.0	3,095.8	4,037.9	4,670.3	4,967.7	3,310.4	3,669.7

表 3-14 世帯主年代別世帯数（再掲・H29のみ抜粋）（単位：世帯）

	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	無回答	合計
H29年	0 0.0%	93 42.7%	34 15.6%	28 12.8%	7 3.2%	5 2.3%	0 0.0%	51 23.4%	218 100.0%

表 3-15 世帯主年代別世帯数（再掲・H29のみ抜粋）（単位：世帯）

	1人	2人	3人	4人	5人	無回答	合計
H29年	164 75.2%	19 8.7%	14 6.4%	4 1.8%	2 0.9%	15 6.9%	218 100.0%

1世帯当たり世帯人員

$$= (164 \times 1 + 19 \times 2 + 14 \times 3 + 4 \times 4 + 2 \times 5) \div (164 + 19 + 14 + 4 + 2)$$

$$= 1.33 \text{ 人/世帯 (配偶者控除を 33\% 見込む)}$$

- ・ 社会保険は国民健康保険とし、基礎課税分、後期高齢者支援分、介護納付金（40歳以上）の合計額とする。
- ・ 生命保険は、未加入とする。

【町民税額の算定】

検討条件を基に世帯主年代別の町民税額を算定します。

表 3-16 世帯主年代別町民税額 (単位：千円)

	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代
給与等の収入金額	2,232.0	3,095.8	4,037.9	4,670.3	4,967.7	3,310.4	3,669.7
給与所得控除額	849.6	1,108.7	1,347.6	1,474.1	1,533.5	1,173.1	1,280.9
給与所得	1,382.4	1,987.0	2,690.3	3,196.3	3,434.1	2,137.3	2,388.8
基礎控除	330.0	330.0	330.0	330.0	330.0	330.0	330.0
配偶者控除	108.9	108.9	108.9	108.9	108.9	108.9	108.9
社会保険料控除	170.6	213.5	263.4	348.7	368.0	262.9	283.3
課税対象額	773.0	1,334.7	1,988.0	2,408.7	2,627.3	1,435.5	1,666.6
町民税（所得割）	43.1	76.8	116.0	141.2	154.3	82.8	96.7
町民税（均等割）	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
1世帯当たり町民税 計	46.1	79.8	119.0	144.2	157.3	85.8	99.7

③移住による町民税の増収分の算定

入居世帯について、世帯主の年代別世帯数が明らかになっているので、世代別1世帯当たり町民税に世帯数を乗じた額に入居前居住地が町外の世帯割合を乗じて、移住による個人町民税の増収分を算定します。

次いで、町民税額を累計入居世帯数（世帯主年代がわかる世帯）で除して1世帯が移住（賃貸住宅）することによる町民税額を算定します。

表 3-17 世帯主年代別町民税額 (単位：千円)

	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	合計
1世帯当たり町民税 (a)	0	79.8	119.0	144.2	157.3	85.8	0	
累計入居世帯数 (b)	0	93	34	28	7	5	0	167
町民税額 (c=a*b)	0	7,417.1	4,044.5	4,037.5	1,101.2	429.0	0	17,032.6

入居世帯 (d) 215 世帯

入居世帯のうち入居前居住地を把握している世帯 (e) 208 世帯

入居世帯のうち入居前居住地が町外の世帯 (f) 161 世帯

入居世帯のうち入居前居住地が町外の世帯割合 (g=f/e) 77.4%

移住による個人町民税の増収分 = 町民税額 (c 合計) × 町外の世帯割合 (g)
 = 17,032.6 千円 × 77.4% = 13,183.9 千円

1 世帯が移住 (賃貸住宅) することによる町民税額
 = 町民税額 (c 合計) ÷ 累計入居世帯数 (b 合計)
 = 17,032.6 千円 ÷ 167 世帯 = 102.0 千円

④移住による累計町民税の算定

平 21 年からの 9 年間で町外から移住している世帯すべてが、現在も上士幌町に定住していると仮定すると、9 年間の累計町民税額は 94,309 千円となります。

表 3-18 累計町民税額 (単位：千円)

年	新規入居世帯 (世帯) h	居住年数 (年) i	1 世帯当たり町民税額 j	累計町民税額 k=j*h*i
H21 年	7	9	102	6,423
H22 年	12	8	102	9,788
H23 年	12	7	102	8,564
H24 年	15	6	102	9,176
H25 年	27	5	102	13,764
H26 年	35	4	102	14,274
H27 年	34	3	102	10,399
H28 年	78	2	102	15,905
H29 年	59	1	102	6,015
合計				94,309

第3項 民間賃貸住宅に居住する勤労世帯の町内における1世帯当たり年間支出額の推計

上士幌町に居住する世帯の町内での支出額は、北海道に居住する2人以上の勤労世帯(民営借家)の1か月あたりの項目別支出額に、市町村別の商品別買物場所の利用割合における上士幌町居住者の上士幌町の利用割合を支出項目別に乘じて、町内での支出額を算定します。

表 3-19 北海道に居住する2人以上の勤労世帯(民営借家)の項目別支出額(平成29年)(月額)

項目	支出額(円)	項目	支出額(円)
食料	58,543	保健医療	7,897
住居	54,110	交通・通信	40,994
光熱・水道	22,412	教育	12,204
家具・家事用品	7,893	教養娯楽	18,717
被服及び履物	10,191	その他の消費支出	48,228
		合計額	281,189

資料：平成29年家計調査結果

表 3-20 商品別上士幌町の利用割合(平成21年度)

項目	利用割合(%)	項目	利用割合(%)
生鮮食料品	29.6	時計・メガネ・カメラ	9.3
一般食料品	28.2	家庭電気製品	17.4
日用雑貨	17.1	家具・インテリア	4.0
医療品・化粧品	6.2	書籍・文具	33.8
実用衣料	17.0	楽器・DVD・スポーツ用品	63.3
高級衣料	0.2	贈答品	0.5
呉服・寝具	2.9	ガソリン	49.8
服飾品・アクセサリー	1.3	ビデオ等レンタル	54.4
靴・カバン	19.6	合計	21.6

資料：平成21年度北海道広域商圈動向調査結果

調査により集計項目が異なっているため、家計調査の項目を基本として、該当する項目がある場合は、商品別上士幌町の利用割合を乗じ、該当する項目がない場合は、光熱費等の町内で支出が見込まれるものは100%、仕送り金(その他の消費支出)等町内での支出として見込めない場合は0%、その他は合計の利用割合である21.6%を町内での利用割合として採用します。

表 3-21 1世帯当たり月間支出額の推計

項目	支出額(円)	項目	支出額(円)
食料	17,343	保健医療	4,145
住居	11,688	交通・通信	28,631
光熱・水道	22,412	教育	12,204
家具・家事用品	853	教養娯楽	4,393
被服及び履物	1,530	その他の消費支出	8,685
		合計額	111,884

上士幌町の民間賃貸住宅に居住する2人以上の勤労世帯の町内における1世帯当たり年間支出額=111,884円×12ヶ月=1,343千円

参考：常住地、従業地による就業者数

平成 27 年国勢調査によると、上士幌町に常住する就業者 2,478 人のうち町内での従業率は 86.8%、士幌町への通勤者は 6.5%、帯広市への通勤者は 2.5%となっています。

また、町内で従業する 2,664 人のうち、町内常住者は 80.7%を占めており、音更町から 6.0%、帯広市から 5.4%、士幌町から 3.8%が上士幌町に通勤しています。

また、500 人程度が町外から通勤しており、これらの方々は条件が整えば上士幌町に住んでもらえる可能性が高いと考えられます。

経年的にみると、上士幌町に常住し、町外に通勤する人の割合は安定的に推移していますが、町内の従業者で町外から通勤する人の割合は増加傾向にあり、特に音更町、士幌町からの通勤者の割合が増えてきています。

表 3-22 常住地による従業地別 15 歳以上の就業者数の比較 (平成 27 年) (単位:人)

従業地 常住地	上士幌町	帯広市	音更町	士幌町	道内 その他	道外	不詳	計
上士幌町	2,150 86.8%	61 2.5%	41 1.7%	162 6.5%	45 1.8%	2 0.1%	17 0.7%	2,478 100.0%
帯広市	144 0.2%	64,810 81.2%	2,994 3.8%	396 0.5%	7,076 8.9%	104 0.1%	4,316 5.4%	79,840 100.0%
音更町	159 0.7%	7,183 33.5%	11,099 51.8%	491 2.3%	1,766 8.2%	33 0.2%	701 3.3%	21,432 100.0%
士幌町	101 3.0%	161 4.8%	106 3.2%	2,905 87.0%	61 1.8%	0 0.0%	7 0.2%	3,341 100.0%

表 3-23 従業地による常住地別 15 歳以上就業者の比較 (平成 27 年) (単位:人)

従業地 常住地	上士幌町	帯広市	音更町	士幌町
上士幌町	2,150 80.7%	61 0.1%	41 0.3%	162 3.9%
帯広市	144 5.4%	64,810 75.9%	2,994 18.7%	396 9.6%
音更町	159 6.0%	7,183 8.4%	11,099 69.3%	491 11.9%
士幌町	101 3.8%	161 0.2%	106 0.7%	2,905 70.4%
道内 その他	88 3.3%	8,758 10.3%	1,076 6.7%	163 3.9%
道外	5 0.2%	119 0.1%	4 0.0%	4 0.1%
不詳	17 0.6%	4,316 5.1%	701 4.4%	7 0.2%
計	2,664 100.0%	85,408 100.0%	16,021 100.0%	4,128 100.0%

資料：平成 27 年国勢調査結果 (総務省統計局)

表 3-24 常住地による従業地別 15 歳以上の就業者数の比較 (平成 22 年) (単位:人)

従業地 常住地	上士幌町	帯広市	音更町	士幌町	道内 その他	道外	不詳	計
上士幌町	2,229 85.9%	72 2.8%	41 1.6%	182 7.0%	49 1.9%	1 0.0%	22 0.8%	2,596 100.0%
帯広市	143 0.2%	65,093 81.7%	2,894 3.6%	357 0.4%	6,429 8.1%	34 0.0%	4,712 5.9%	79,662 100.0%
音更町	139 0.7%	7,466 35.1%	10,862 51.1%	523 2.5%	1,668 7.8%	3 0.0%	588 2.8%	21,249 100.0%
士幌町	88 2.6%	168 4.9%	88 2.6%	2,972 87.4%	50 1.5%	3 0.1%	30 0.9%	3,399 100.0%

表 3-25 従業地による常住地別 15 歳以上就業者の比較 (平成 22 年) (単位:人)

従業地 常住地	上士幌町	帯広市	音更町	士幌町
上士幌町	2,229 82.9%	72 0.1%	41 0.3%	182 4.3%
帯広市	143 5.3%	65,093 75.7%	2,894 18.6%	357 8.5%
音更町	139 5.2%	7,466 8.7%	10,862 69.9%	523 12.5%
士幌町	88 3.3%	168 0.2%	88 0.6%	2,972 70.8%
道内 その他	64 2.4%	8,476 9.9%	1,060 6.8%	133 3.2%
道外	3 0.1%	32 0.0%	2 0.0%	1 0.0%
不詳	22 0.8%	4,712 5.5%	588 3.8%	30 0.7%
計	2,688 100.0%	86,019 100.0%	15,535 100.0%	4,198 100.0%

資料:平成 22 年国勢調査結果 (総務省統計局)

表 3-26 常住地による従業地別 15 歳以上の就業者数の比較 (平成 17 年) (単位:人)

従業地 常住地	上士幌町	帯広市	音更町	士幌町	道内 その他	道外	不詳	計
上士幌町	2,400 86.3%	69 2.5%	50 1.8%	207 7.4%	53 1.9%	1 0.0%	0 0.0%	2,780 100.0%
帯広市	138 0.2%	72,386 87.9%	2,843 3.5%	367 0.4%	6,507 7.9%	70 0.1%	0 0.0%	82,311 100.0%
音更町	110 0.5%	7,129 34.1%	11,638 55.7%	454 2.2%	1,542 7.4%	9 0.0%	0 0.0%	20,882 100.0%
士幌町	68 1.9%	196 5.4%	124 3.4%	3,160 87.3%	72 2.0%	0 0.0%	0 0.0%	3,620 100.0%

表 3-27 従業地による常住地別 15 歳以上就業者の比較 (平成 17 年) (単位:人)

従業地 常住地	上士幌町	帯広市	音更町	士幌町
上士幌町	2,400 86.1%	69 0.1%	50 0.3%	207 4.8%
帯広市	138 5.0%	72,386 82.0%	2,843 18.1%	367 8.5%
音更町	110 3.9%	7,129 8.1%	11,638 74.1%	454 10.5%
士幌町	68 2.4%	196 0.2%	124 0.8%	3,160 72.8%
道内 その他	67 2.4%	8,464 9.6%	1,047 6.7%	149 3.4%
道外	3 0.1%	60 0.1%	7 0.0%	4 0.1%
不詳	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
計	2,786 100.0%	88,304 100.0%	15,709 100.0%	4,341 100.0%

資料:平成 17 年国勢調査結果(総務省統計局)

第8節 町営で整備した場合との比較

ここでは、民間が整備した住宅の建設費の一部に助成する場合と、公共が直接、整備する場合の長期的な財政収支について、シミュレーションを行います。

第1項 前提条件

シミュレーションの前提条件を以下のように設定します。

<共通事項>

- ・借家を木造で1棟4戸建設、住戸専用面積65㎡/戸

<公営住宅>

- ・町有地に町が建設、建設費の一部を国が負担、残りを起債
- ・戸当たり建設費：木造15,810千円/戸（ユニバーサルデザインを採用した2LDKの近年の実績値を参考に65㎡の場合を想定）
- ・整備費内訳：交付金45%、起債50%、一般財源5%
- ・家賃：24千円（初年度、I分位を想定）

<単費住宅>

- ・町有地に町が建設、全額起債
- ・戸当たり建設費：木造13,899千円/戸（公営住宅標準建設費より算出）
- ・整備費内訳：全額起債
- ・家賃：35千円

<助成住宅>

- ・民有地に民間が建設、建設費の一部を町が助成
- ・戸当たり建設費：木造9,593千円/戸（実績のうち近似物件の建設費を参考）
- ・整備費内訳：助成1,960千円/戸（45.9㎡以上の集合住宅で、町内事業者が町内業者で施工した場合を採用）、残りは民間負担
- ・家賃：40千円（実績の平均値を採用）

第2項 シミュレーション結果

表 3-28 公共の財政負担（20年間の累積、戸当たり）

（単位：千円）

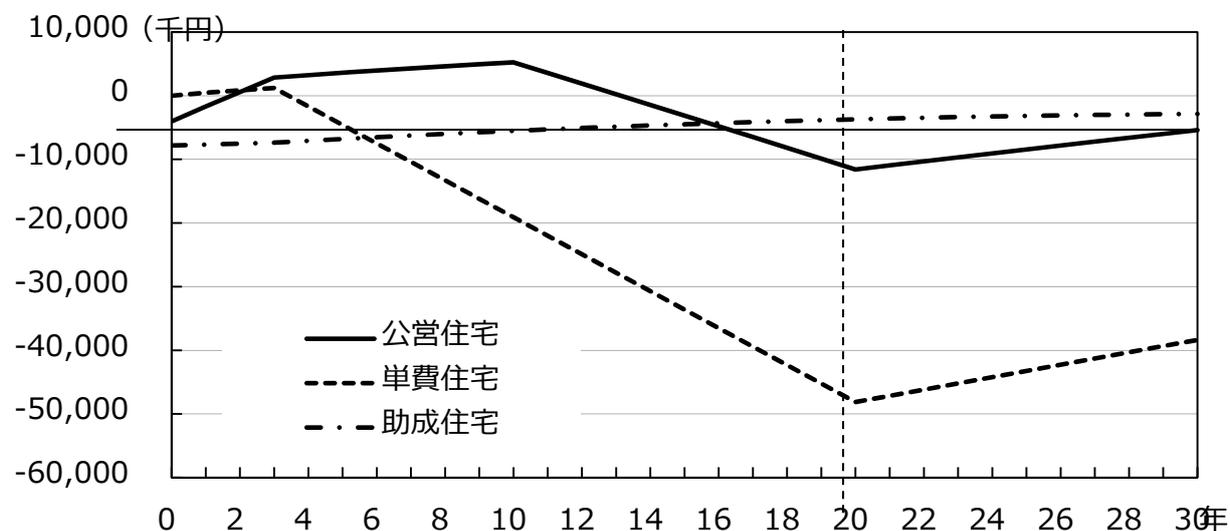
			公営住宅	単費住宅	助成住宅
収入	初期	交付金	8,200	0	
		起債	9,130	15,120	
	供用時	公住使用料	4,990	6,480	
		家賃低廉化助成	4,920	0	
		税金（固定資産税）			1,030
小計			27,240	21,600	1,030
支出	初期	建設費	18,340	15,120	
		助成			1,960
	供用時	起債償還	10,200	16,910	
		計画修繕費	1,000	1,000	
		一般修繕費	600	600	
小計			30,140	33,630	1,960
収支			-2,900	-12,030	-930
収支／年			-145	-602	-47

表 3-29 公共の財政負担（30年間の累積、戸当たり）

（単位：千円）

			公営住宅	単費住宅	助成住宅
収入	初期	交付金	8,200	0	
		起債	9,130	15,120	
	供用時	公住使用料	7,340	9,720	
		家賃低廉化助成	4,920	0	
		税金（固定資産税）			1,240
小計			29,590	24,840	1,240
支出	初期	建設費（買取料）	18,340	15,120	
		助成			1,960
	供用時	起債償還	10,200	16,910	
		計画修繕費	1,500	1,500	
		一般修繕費	900	900	
小計			30,940	34,430	1,960
収支			-1,350	-9,590	-720
収支／年			-45	-320	-24

図 3-10 公共の財政収支



第4章 産業連関表による経済波及効果分析

経済波及効果とは、ある産業部門に最終需要(消費や投資等)が発生したときに、その産業部門の生産を誘発するとともに、原材料等を生産する他の産業部門にも次々と生産を誘発していくことをいいます。

本町における賃貸住宅建設による経済波及効果について、北海道経済部経済企画局経済企画課経済分析グループ「経済波及効果分析ツール」(平成28年9月)を用いて推計します。この分析ツールでは、①直接効果、②一次波及効果(一次間接効果)、③二次波及効果(二次間接効果)の3つの効果について計算し、それに伴い雇用の波及効果も計算します。

ア 直接効果

イベントの開催経費や建物の建設費など、新たに発生する消費や投資など最終需要によって生じる生産額の増加分になります。

なお、最終需要のすべての財やサービスを道内で調達できる訳ではないため、自給率を乗じて道内の直接効果額を計算します。

イ 一次波及効果

直接効果によって生産が増加する産業では、生産のため新たに原材料等(財やサービス)が必要となります。この新たに必要となる原材料等の需要に対応するため、各産業は新たな生産活動を行います。その新たな生産活動によって、さらに新たな需要が発生して次々と生産活動が誘発されていきます。

このような効果を計算したものが一次波及効果です。

ウ 二次波及効果

直接効果と一次波及効果によって増加した生産額の内訳をみると、原材料などの投入額のほか、雇用者所得(雇用者に支払われる賃金・俸給など)や企業の利益なども含まれます。このうち、雇用者所得の一部は消費に回ります。この消費(新たな需要の発生)に対応するために、各産業では財やサービスが生産されます。

このような直接効果と一次波及効果によって発生した雇用者所得により新たに誘発される効果を計算したものが二次波及効果です。

第1節 前提条件

算出の前提条件は以下の通りです。

【前提条件等】

○北海道開発局「平成23年北海道産業連関表」104部門表を用いて経済波及効果を分析。

○与件データとして与える最終需要額は、次により算定。

・定住促進賃貸住宅助成事業により、道内最終需要が22.15億円(住宅建設20.86億円、賃貸料1.29億円)増加したものと仮定する(10年間の合計額であるが、1時期に整備されたものと仮定する)。

○1次生産誘発効果は、 $[I - (I - M - N)A]^{-1}$ の均衡産出高モデルにより算出。

○2次誘発効果は、次のとおり算出。

・生産増加（直接及び1次効果）→雇用者所得増加 →家計消費支出増加（新規最終需要の発生）→生産増加（2次効果）

○2次効果の消費ベクトルは、直接・1次誘発効果における雇用者所得誘発の額に北海道の平均消費性向（総務省「家計調査」による。）を乗じて得た額をもとに平成23年産業連関表の民間消費支出パターンで分割し算出。

○就業誘発係数及び雇用誘発係数は、平成23年北海道産業連関表の雇用表及び平成23年北海道産業連関表の生産額により算出。

・就業(雇用)誘発係数＝従業者総数(有給役員・雇用者)÷生産額（単位百万円）

○各部門の就業(雇用)誘発効果は、産業別に次により算出。

・就業(雇用)誘発数＝生産誘発額（単位百万円）×就業(雇用)誘発係数

第2節 直接効果

平成20年度から29年度までに定住促進賃貸住宅助成事業の助成を活用して建設された住宅は158棟、294戸であり、その建設に係る事業費は約2,086,491千円です。

また、家賃については、把握できる範囲（294戸中263戸）で合計10,757千円/月であり、年間129,084千円となります。ここでは、年間129,084千円の賃貸料が発生するものと仮定します（294戸のうち約1割の空家が発生と仮定）。

よって、定住促進賃貸住宅助成事業によって、道内に追加的な新たな最終需要額が22.15億円（住宅建設20.86億円、賃貸料1.29億円）発生したと仮定します。

表 4-1 年度別建設棟数・戸数・事業費と助成割合（再掲）

	新設						
	建設戸数		事業費(円)	助成額(円)	助成割合		
H20	11	棟	17	戸	127,140,000	40,540,000	31.9%
H21	5	棟	9	戸	69,200,000	18,440,000	26.6%
H22	8	棟	21	戸	107,640,000	34,440,000	32.0%
H23	7	棟	7	戸	60,000,000	19,620,000	32.7%
H24	19	棟	41	戸	265,593,000	79,220,000	29.8%
H25	16	棟	23	戸	140,794,500	44,880,000	31.9%
H26	9	棟	15	戸	93,400,000	25,430,000	27.2%
H27	39	棟	78	戸	560,768,000	114,210,000	20.4%
H28	21	棟	47	戸	340,312,000	56,000,000	16.5%
H29	23	棟	36	戸	321,643,000	60,000,000	18.7%
計	158	棟	294	戸	2,086,490,500	492,780,000	23.6%

与件データとして設定した最終需要は、道内の生産活動で賄われる割合である自給率を乗じて道内の最終需要(=域内直接効果)を算出します。

建築及び住宅賃貸料の自給率(B)はともに1.0000となっています。これは、道内に発生した建築及び住宅賃貸料の最終需要を100とすると、そのうちの約100%を道内で生産し、道外から移輸入して調達しているものはない。

最終需要額(A)に自給率(B)を乗じた域内直接効果(C)は、2,215百万円×1,0000で2,215百万円となり、これが道内の建築及び住宅賃貸料に対する需要分(=直接効果)となります。

また、域内直接効果に粗付加価値率(D)¹と雇用者所得率(F)²をそれぞれ乗じることで、直接効果のうちの粗付加価値額(E)と雇用者所得(G)を計算することが出来ます。

なお、直接効果雇用者所得(G)は、二次波及効果の計算で使用します。

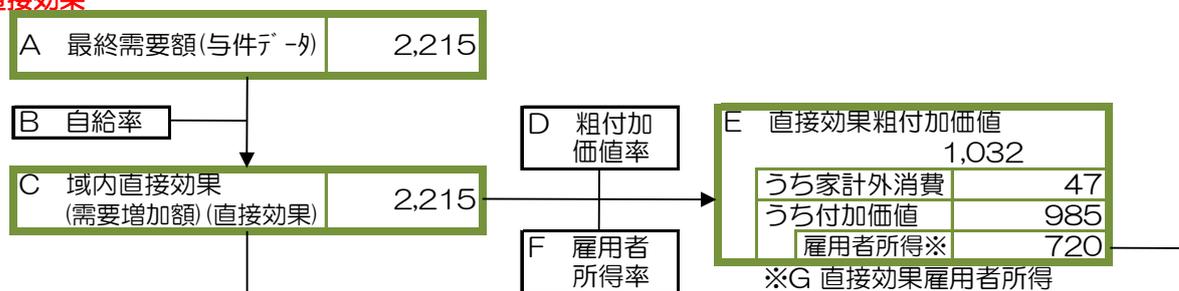
域内直接効果(C)に粗付加価値率(D)を乗じると、直接効果粗付加価値(E)が計算されます(=1,032百万円)。

また、域内直接効果(C)に雇用者所得率(F)を乗じると、直接効果雇用者所得(G)が計算されます(=720百万円)。

これは、域内直接効果 2,215 百万円のうち、1,032 百万円が粗付加価値となり、粗付加価値のうち 720 百万円が雇用者に支払われる所得(賃金の他、社会保険料の個主負担などを含む)となるということです。

図 4-1 建築及び住宅賃貸料に 22.15 億円最終需要が発生した場合の直接効果

直接効果



¹ 粗付加価値率=粗付加価値額÷道内生産額

² 雇用者所得率=雇用者所得額÷道内生産額

第3節 一次波及効果

先ほどの域内直接効果(C)のうち粗付加価値額を除いた額が原材料の投入額となります。この投入額が各産業に新たな生産を誘発することになります。

具体的には、域内直接効果に「投入係数」³を乗じて、投入額(直接効果の生産波及額(H))を算出します。

この直接効果の生産波及額(H)は、道外から移輸入により調達する原材料分も含まれた額のため、自給率(I)を乗じて、域内最終需要額(J)を算出します。

さらに、この域内最終需要額(J)に「逆行列係数」⁴を乗じることで、産業ごとに一次生産誘発(K)を計算できます。この一次生産誘発(K)を集計したものが一次波及効果となります。

先ほどの域内直接効果(C)2,215百万円のうち粗付加価値額1,032百万円を除いた額(=1,183百万円)が、原材料の投入額となります。視点を変えると、自産業を含む各産業に対して原材料等の生産を誘発する額です。

この建築及び住宅賃貸料の域内最終需要を満たすために必要な原材料は、建築及び住宅賃貸料以外の様々な産業にまたがっています。

そこで、域内直接効果に「投入係数」を乗じます。これにより、建築及び住宅賃貸料の域内最終需要を満たすために必要な原材料の投入額(=直接効果の生産波及額(H))を産業ごとに一度に計算することが出来ます。

なお、産業ごとに計算した直接効果の生産波及額(H)を集計すると、先ほどの原材料の投入額1,183百万円)に一致します。

次に、原材料の投入額(=直接効果の生産波及額(H))には、道外からの移輸入により調達する分も含まれているため、産業ごとに自給率(I)を乗じます。

これが、一次波及効果を計算する前提となる域内最終需要額(J)777百万円となります。

域内最終需要額(J)は、次から次へと生産を誘発して行きます。これを計算するために、域内最終需要額(J)に逆行列係数を乗じます。これにより、建築及び住宅賃貸料の域内最終需要により生じる最終的な波及効果を一度に計算することが出来ます。

計算した一次波及効果は1,116百万円(=一次生産誘発(K))となっています。

一次生産誘発(K)に粗付加価値率と雇用者所得率を乗じると、一次波及効果による粗付加価値(=一次粗付加価値(L))と雇用者所得(=一次雇用者所得(M))が計算できます。

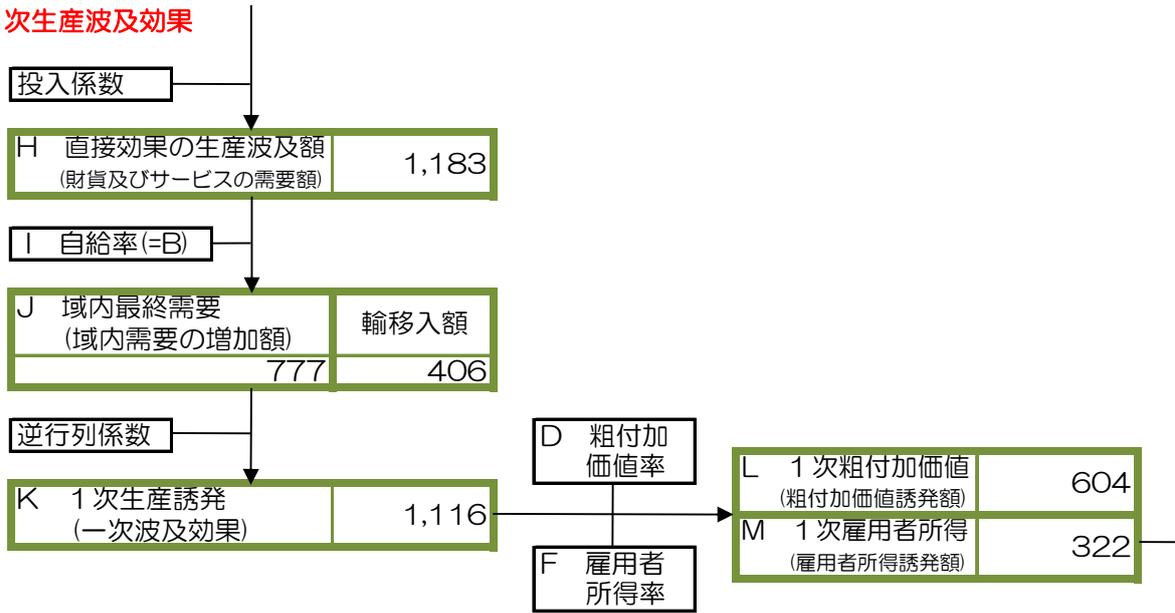
なお、一次雇用者所得(M)も、先に計算した直接効果雇用者所得(G)と同様に、二次波及効果の計算で使用します。

³ 投入係数：ある産業の費用の構成を表しており、各産業からの原材料等の投入割合を示したものです。これを各産業部門毎に計算した表が「投入係数表」として公表されていますので、分析ツールでは、この表を利用しています。

⁴ 逆行列関数：各産業に1単位の需要があった場合、生産が直接・間接に誘発されますが、最終的にどの産業の生産が何単位誘発されるかを示したものです。

図 4-2 建築及び住宅賃貸料に 22.15 億円最終需要が発生した場合の一次波及効果

1 次生産波及効果



第4節 二次波及効果

直接効果で計算した直接効果雇用者所得(G)と一次波及効果で計算した一次雇用者所得(M)の合計額のうち一部は、家計の消費として新たな需要を喚起します。

そこで、平均消費性向(N)⁵を乗じて、民間消費支出額(O)を計算します。

民間消費支出(O)については、どの産業にどの程度消費が向かうか分からないため、消費パターン(P)⁶を乗じて、産業ごとに分割します(=消費誘発(Q))。

消費誘発(Q)についてもすべて道内で満たすことは出来ないため、自給率(R)を乗じて域内消費誘発(S)を計算します。

域内消費誘発(S)に一次波及効果の計算で用いた逆行列係数を乗じると、産業ごとに二次生産誘発(T)が計算されます。

直接効果による直接雇用者所得(G)720百万円と、一次波及効果による一次雇用者所得(M)322百万円の合計1,042百万円のうち、一部は税金等の支払いや貯蓄に回るため、残りの消費に回る分を計算します。

この雇用者所得のうち消費に回る分について、この分析ツールでは、総務省「家計調査」から求めた平均消費性向を使用して計算することとしています。

直接・一次の雇用者所得1,042百万円に家計調査から求めた平成27年の平均消費性向(=0.686)を乗じると、民間消費支出(O)714百万円が計算できます。

計算された民間消費支出が、どの産業にいくら消費されるかについては、産業連関表作成時点の支出先と同じであるものと仮定して、消費パターン(P)を乗じます。

なお、この民間消費支出には、道外からの移輸入で調達される分も含まれるため、自給率(R)を乗じます。

これにより、民間消費支出により道内で誘発される額(=域内消費誘発(S))539百万円が計算されます。

域内消費誘発(S)に逆行列係数を乗じると、産業ごとに二次生産誘発(T)が計算されます。

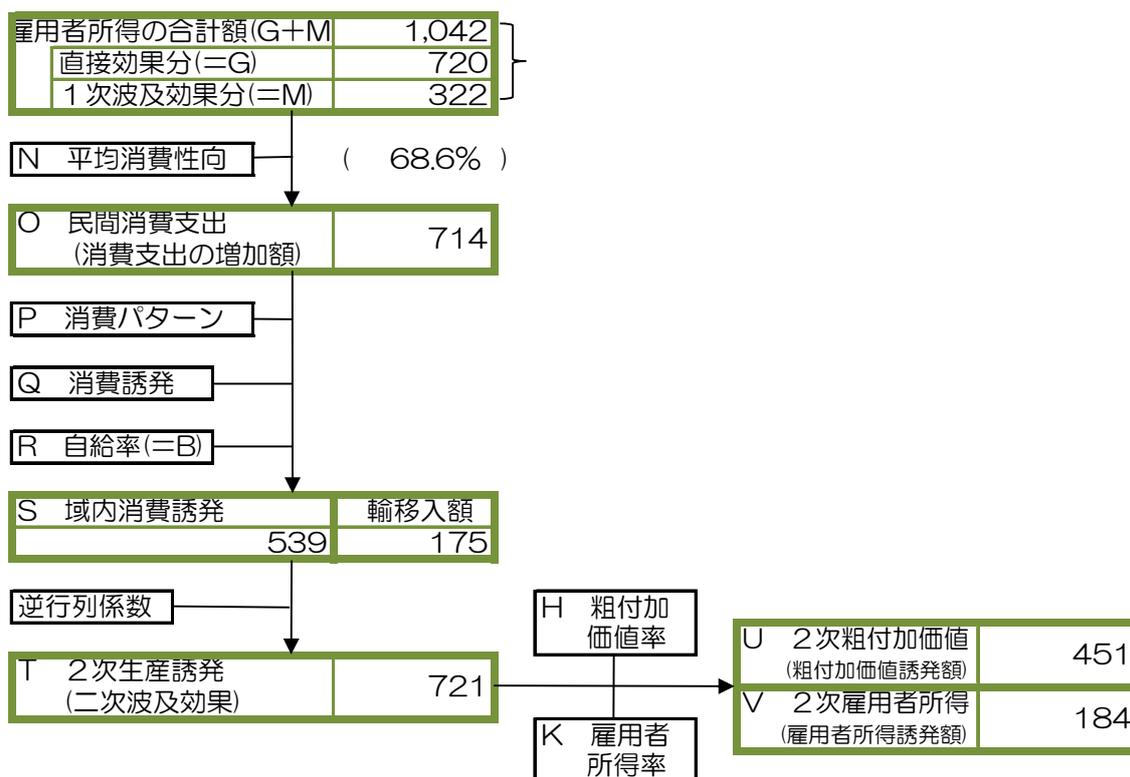
この二次生産誘発(T)を集計した721百万円が二次波及効果となります。

⁵平均消費性向：道が提供する経済波及効果分析ツールでは、総務省「家計調査」を基に、次により計算しています。平均消費性向=1世帯当たり消費支出÷1世帯当たり可処分所得

⁶消費パターン：産業連関表の民間消費支出の各部門の額を合計額で割って民間消費支出の構成比を計算したものの。

図 4-3 建築及び住宅賃貸料に 22.15 億円最終需要が発生した場合の二次波及効果

2次生産波及効果



第5節 まとめ

(1) から (4) までの計算結果をまとめると下表のとおりとなります。

建築及び住宅賃貸料に 22.15 億円の最終需要が発生した場合、その経済波及効果は直接効果、一次波及効果、二次波及効果の合計で約 40.52 億円、直接効果（約 22 億円）の 1.83 倍の経済効果が生まれると推計されます。

このうち、GDP に相当する粗付加価値誘発額（ただし、家計外消費を含む）は、約 21 億円、雇用者所得の誘発額は約 12 億円となっています。

表 4-2 建築及び住宅賃貸料に 22.15 億円最終需要が発生した場合の経済波及効果

(直接効果、一次波及効果、二次波及効果のまとめ)

(単位：百万円)

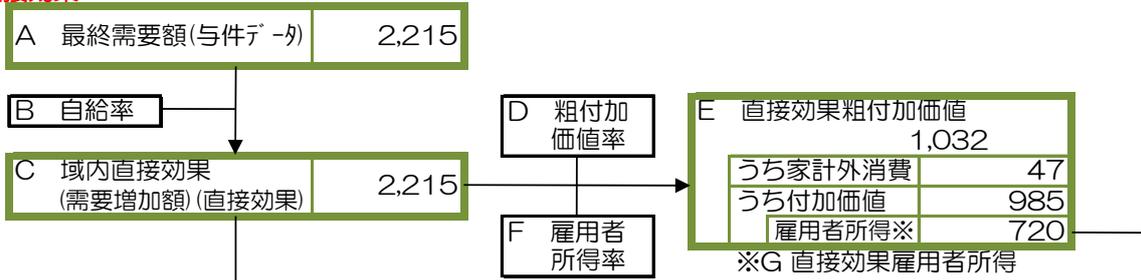
項目	直接効果	一次波及効果	二次波及効果	合計
生産誘発額	2,215	1,116	721	4,052
粗付加価値誘発額	1,032	604	451	2,087
雇用者所得誘発額	720	322	184	1,226

(注)端数処理の関係で、各項目の合計値と合計項目の値が一致しない場合がある。

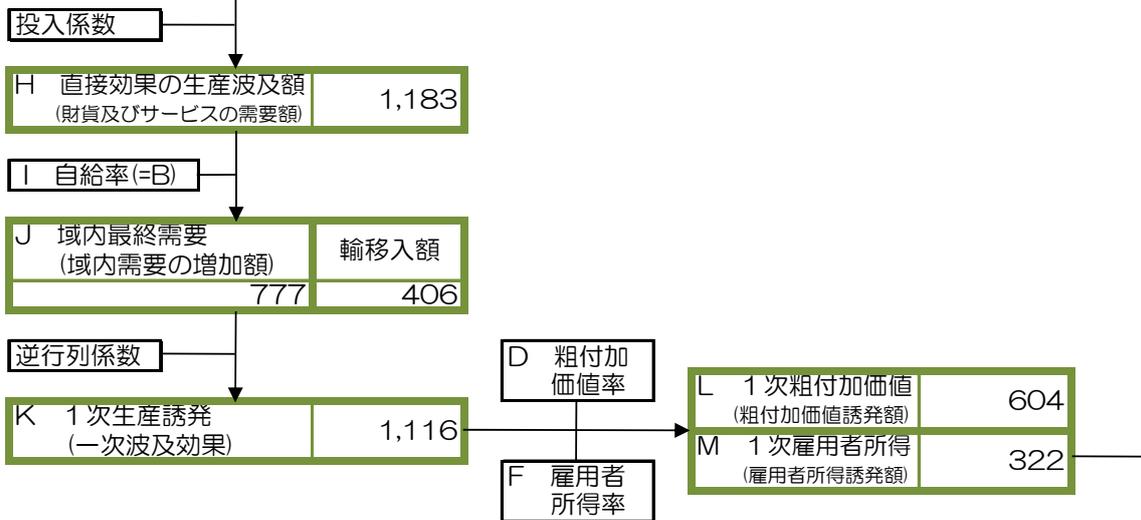
図 4-4 定住促進賃貸住宅建設助成事業による経済波及効果分析(フロー図)

(単位：百万円)

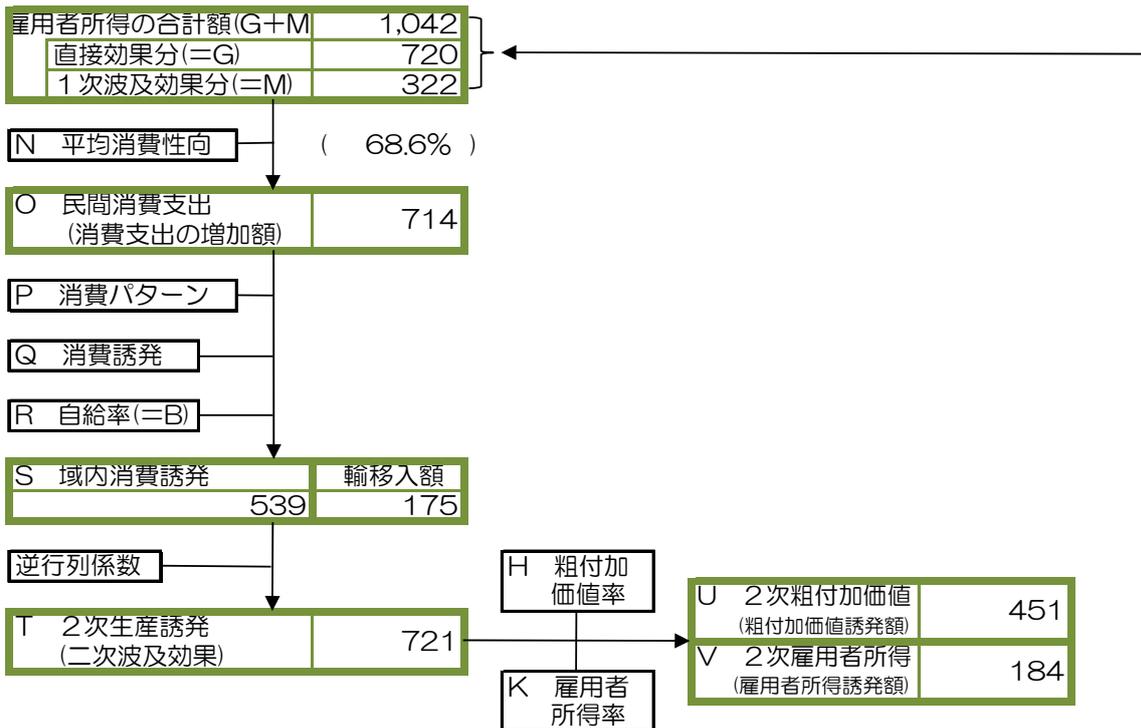
直接効果



1次生産波及効果



2次生産波及効果



第6節 就業誘発・雇用誘発人数の計算

この分析ツールでは、道内での生産誘発額が増加することにより、就業者数や雇用者数がどの程度増加するのかを試算することが可能です。

就業誘発人数や雇用誘発人数は、先に計算した生産誘発額(=直接効果+一次波及効果+二次波及効果)に、就業(雇用)誘発係数を乗じることにより計算します。

就業(雇用)誘発係数は、次により計算しています。

就業(雇用)者数÷産業連関表の道内生産額＝就業(雇用)誘発係数

就業(雇用)者数は、産業連関表の「第1表 平成23年雇用表(13部門)」を使用しています。たとえば、建設業の場合、就業誘発係数は次のようになります。

産業連関表の従業者総数 ÷ 産業連関表の道内生産額 = 0.0235
 214,437人 2,373,424百万円

なお、就業者数は、雇用者に個人事業主と無給の家族従業者数を加算したものになります。

具体的に就業誘発人数を計算したものが下表です。

まず、先に計算した経済波及効果について、産業ごと(13部門)に集計します。次に、産業ごとの就業誘発係数を直接効果、一次波及効果、二次波及効果ごとに乗じます。これらを集計すると建設業では190人、サービス業では56人、商業では36人などとなり、全産業の合計では323人となります。

表 4-3 就業誘発等

(単位：人)

部門分類	就業誘発人数				左のうち雇用誘発人数※				分類
	直接効果	1次生産誘発効果	2次生産誘発効果	合計	直接効果	1次生産誘発効果	2次生産誘発効果	合計	
農業	0	0	2	2	0	0	1	1	農
林業	0	2	0	2	0	2	0	2	林
漁業	0	0	0	0	0	0	0	0	漁
鉱業	0	0	0	0	0	0	0	0	鉱
製造業	0	10	2	12	0	10	2	12	製
建設業	188	1	1	190	166	1	1	168	建
電気・ガス・水道	0	1	1	2	0	1	1	2	電
商業	0	21	15	36	0	20	14	34	商
金融・保険・不動産	3	2	5	10	3	2	4	9	金
運輸・情報通信	0	8	5	13	0	8	5	13	運
公務	0	0	0	0	0	0	0	0	公
サービス業	0	33	23	56	0	30	21	51	サ
分類不明	0	0	0	0	0	0	0	0	分
合計	191	78	54	323	169	74	49	292	計

第5章 まとめと今後の課題

第1節 まとめ

第1項 経済的な効果は大きい

- ・助成事業の実績は、10年間（H20～29）で294戸、助成額は約5億円（492,780千円）。
- ・町全体の借家の建設戸数は、建築統計年報でみると、助成制度創設前の10年間（年平均8.0戸）と比較して、制度創設後は2.5倍（年平均20.4戸）に増加。
- ・助成額は10年間で約5億円であるが、4倍の約20億円の民間事業（建設費）を引き出している。また、長期的には助成額と同程度以上の修繕費が発生する（修繕費として当初10年間は工事費の0.5%/年、11年目以降は1.0%を見込み試算、平成50年までに約4億3千万円が発生）と想定される。
- ・助成額の5億円は起債が充当され長期的な財政負担となるが、その4割強を固定資産税のみで回収できる（平成29年度までに整備された294戸について、税率1.4%、償却期間22年で試算、平成50年度までに助成額の40.6%を回収）。
- ・また、これまでに町外から移住し借家に住んだ方を勘案すると、住民税で9千万円程度の効果があったと想定される（これまでに町外から転入した289世帯が町内に住み続けていると仮定し、賃金構造基本統計調査の収入、国勢調査の産業別就業者等から試算）。
- ・北海道経済部経済企画局経済企画課経済分析グループ「経済波及効果分析ツール」を活用したシミュレーションでは、民間建築と住宅賃貸料として22.15億円の最終需要が発生した場合、直接効果、一時波及効果、二次波及効果の合計で40.52億円と想定され、直接効果の1.83倍の経済効果が道内で生まれると推計される。

第2項 移住・定住に貢献

- ・入居者は20～30代の若年単身世帯が多い（単身世帯は全体の75.2%、20～30代は全体の58.3%）。
- ・新規に入居する世帯は町外からの方が多。6年間のうちに少なくとも289世帯が町外から移住して借家に住んでいる。
- ・入居世帯のほとんどは町内で従業している（町内83.9%、町外1.8%、無回答14.2%）。
- ・これらを勘案すると、賃貸住宅建設への助成は、町外からの若年者が町内で働き定住することに貢献していると考えられる。

第2節 今後の借家需要に関する懸念

- ・空き家率が低く、経済的効果や移住・定住への効果が認められる一方、民間借家に居住する世帯は、制度創設後、増加傾向にあった（平成22年で147世帯）が、平成27年国勢調査では126世帯と減少に転じている。
- ・また、国土交通省のストック推計プログラムを活用した「著しい困窮年収未達の世帯数の推計」では、将来的に公営住宅等の需要見通しは減少していくことが推計される。
- ・これらを勘案すると、借家の需要は今後、頭打ちになることも考えられる。

第3節 今後について（提案）

- ・これまで考察したとおり、助成制度は、経済的な効果があり、移住・定住に一定の役割を果たしたと考えられる一方、今後の需要については借家世帯の推移を勘案すると懸念されるところである。
- ・そこで、今後、助成制度を継続する条件として、以下の2つを提案する。

①借家施策は、公営住宅から民間借家へシフト

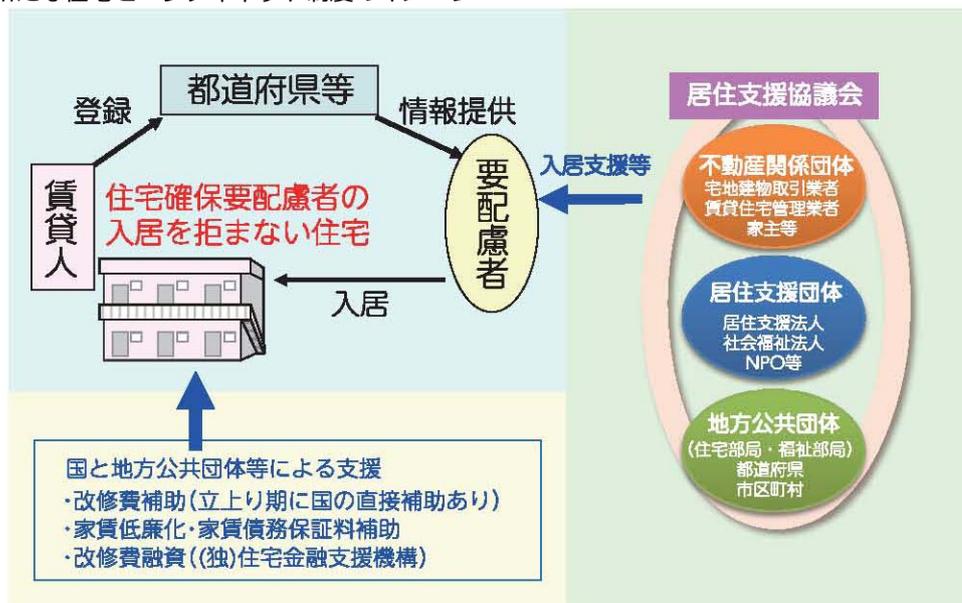
- ・上士幌町の住宅所有関係別世帯数の構成をみると、公的借家世帯が約2割、民間借家世帯が約6%となっており、人口規模が同程度の市町村と比較しても公的借家世帯の割合が高く、民間借家世帯の割合が低い。
- ・また、国土交通省のストック推計プログラムで著しい困窮年収未満の世帯数を推計すると、2015年で172世帯、2020年で159世帯などとなっており、実際の公的借家入居世帯（2015年で404世帯）との乖離が著しく、公営住宅の供給が過剰であることが伺える。
- ・長期的に、供給過剰となっていると想定される公営住宅の管理戸数を減らし、民間借家への移転を促進する。
- ・そのために「新たな住宅セーフティネット制度」の活用を検討し、町内の民間賃貸住宅の登録を促進する。

■（参考）新たな住宅セーフティネット制度の全体像

国では、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（いわゆる住宅セーフティネット法）に基づき、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、被災者世帯、低所得世帯、外国人世帯などの住宅確保要配慮者の居住確保に向けて、民間賃貸や空き家を活用した賃貸住宅として都道府県に登録する新たな住宅セーフティネット制度を2017（平成29）年2月に閣議決定、4月に法律を成立させました。

この制度では、住宅確保要配慮者向けの住宅の改修や入居者負担の軽減等の支援を行うとともに、居住支援協議会等による住宅確保要配慮者の円滑な入居等を図るための活動などを行うことが規定されています。

新たな住宅セーフティネット制度のイメージ



②質を担保し、町の負担を少なくする仕組みづくり

- ・当制度は単費により実施しているが、社会資本整備総合交付金（地域住宅交付金）の活用を検討する。
- ・そのためには、助成対象の住宅性能について、ユニバーサルデザイン化、省エネ、長寿命化等の条件を付加することが必要である。

■（参考）夕張市若年層・女性向け低家賃民間賃貸住宅建設費助成金

夕張市では、平成 30 年 4 月 13 日から若年層および女性の転入促進を図るため、民間賃貸住宅を建設する民間事業者に対して、建設費用の一部を助成しています。

【助成金額】

若年層・女性向け低家賃賃貸住宅の建設費用に対し、戸当たり 300 万円を助成

【対象者】

- (1) 賃貸住宅を新築する事業者
- (2) 市町村税及び市町村に納付すべき公共料金を滞納していない事業者
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号から 5 号に規定する暴力団員の構成員でない者
- (4) 破壊活動防止法（昭和 27 年法律第 240 号）第 4 条に規定する暴力主義的破壊活動を行う団体等に所属していない者
- (5) 国・道・ほかの団体等から本事業と重複する助成金等の交付を受けていない者

【対象住宅】

- (1) 夕張市若年層・女性向け低家賃民間賃貸住宅整備基準に適合しているもの
- (2) 1 棟あたり 4 戸以上の賃貸契約を締結して賃貸する共同住宅（長屋も含む）であるもの
- (3) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）その他関係法令の基準に適合しているもの
- (4) 建設後 5 年間の家賃等（共益費、駐車場代を含む）が 4 万円未満であるもの
- (5) その他本事業要綱に定めるもの

夕張市若年層・女性向け民間賃貸住宅建設費助成要件適合チェックリスト

平成 年 月 日

申請者 住所

(電話番号

氏名

)
印

基準項目	詳細	基準内容	チェック欄
敷地基準	位置の選定	団地内道路は十分確保されているか。	<input type="checkbox"/>
	排水設備	雨水等を排出するために有効な耐水材料で構成された側溝またはこれに代わる排水設備を設けているか。	<input type="checkbox"/>
住棟及び住宅基準	住棟の基準	日照、通風、採光、開放性およびプライバシーの確保、周辺住居環境等への考慮がなされているか。	<input type="checkbox"/>
		効率的な建設を行うため、4戸以上の集合住宅であるか。	<input type="checkbox"/>
	住宅の基準	住宅の断熱性能が、国の定める「次世代省エネ基準」に適合しているか。	<input type="checkbox"/>
		住宅の気密性の程度に応じて、適切に機械設備による換気が行われるか。	<input type="checkbox"/>
住戸占有部分の基準	住宅の規模及び設備等の基準	主たる部屋の床面積が30㎡以上となっているか(それ以外の部屋は最低住居面積水準を満たしていること)。	<input type="checkbox"/>
		玄関、台所、水洗便所、浴室、洗面設備、洗濯スペース(乾燥場所を含む)、十分な収納設備が設けられているか。	<input type="checkbox"/>
共用部及び屋外部分の基準	共用廊下の基準	屋内空間に存しているか(長屋は含まない)。	<input type="checkbox"/>
	共用階段の基準	屋内空間に存しているか(長屋は含まない)。	<input type="checkbox"/>
		少なくとも片側に手すりが設置されているか。	<input type="checkbox"/>
	付帯施設の基準	1戸当たり0.5坪以上の物置若しくは同等のスペースが設けられているか。	<input type="checkbox"/>
		1戸当たり1台以上の自動車駐車が舗装完備で設けられているか。	<input type="checkbox"/>
ゴミの分別基準に配慮した、十分な容量のゴミステーションが設けられているか。		<input type="checkbox"/>	
その他	景観等	周辺環境との調和が図られるデザインであるか。	<input type="checkbox"/>