論文

観光地と地方税収に関する研究
—別荘の多い市町村の固定資産税収について—

塚本　正文

一般的には、人口が多く産業が発展した都市型の市町村の方が地方税収は大きい。しかし、別荘やセカンドハウスが多ければ郊外型の市町村でも安定した税収が確保できることを明らかにした。

本論文では別荘やセカンンドハウスが多い市町村は、固定資産税収入が高い傾向を確認した。加えて、市町村の住宅地・商業地の地価が特に高いことを要件とせず、別荘やセカンドハウスからの固定資産税が多いほど財政力指数が高い傾向であることも確認した。また、今回の市町村への調査で、別荘やセカンドハウス所有者の滞納率が低いことも確認でき、安定した収入になっていることもわかっている 。

以上のことから、保養地や観光資源のある郊外の市町村では別荘やセカンドハウスを積極的に受け入れることで、将来的に固定資産税収入による安定した税収を期待できる。今後の働き方に対する改革が進めば、長期休暇や週末滞在というセカンドハウス的な位置付けや、ビデオ会議の活用やリモートワークによる半定住といった利用も見えてくる。この研究成果から、こうした市町村の税収安定が進めば、観光振興を含めた積極的な行政サービス展開と、それに伴う市民の生活基盤強化や満足度上昇に結びつくことも期待される。

キーワード：固定資産税、別荘、セカンドハウス、観光、地方税

1．はじめに

我が国では地方から進学や就職などをきっかけとした東京周辺など都市部への人口流入が止まらない。地方での人口減少やそれに伴う空き家の増加が報じられており、深刻さは増すばかりである。人口が減少していく地域では、商店の減少、公共交通機関の減退が進行し、空き家の増加が荒廃や不法侵入など治安・環境悪化を引き起こす可能性がでてくる。地域の行政サービスを提供する市町村はその活動の原資として地方税を徴収している。市町村の地方税収を大きく占めるのは、市町村民税と固定資産税であり、前者は人口減少に伴い一般的に税収減少するが、後者は土地と家屋と償却資産であり人口減少がすぐに税収減収につながらない可能性がある。というのも土地と家屋の所有者が市外に引っ越したとしても、売却や譲渡など不動産の名義変更をしない限り納税者であることに変わりなく、納税義務があるからだ。徴税側の立場にたって考えると、土地と家屋が誰かのものである限り税収が

途絶えることがない。これまで、市町村の観光対応に充当可能な財源として既存の地方税を検討しつつ最終的には宿泊税や税以外の収入の検討や新設を検討する主張(高坂 2020)はあったが、既存の固定資産税を通して保養地に多い別荘からの税収を測るものは少ない。またこれまでにも、別荘管理コストの視点から住民税や別荘税の根拠を説きつつ別荘管理費不払い訴訟を扱う研究(櫻井 2013)や、大都市圏と地方圏の固定資産税の負担水準格差の問題を指摘した研究(臼木 2017)があったが、別荘等が多くある地方都市での固定資産税収の重要性と役割を示したものはなかった。そこで、本論文では郊外の市町村において、常住者のいない統計上の空き家が多くても安定した市町村税収が得られるようになるのではないか、という逆説的なテーマに挑戦する。

人口減少が進む地域では、活性化により人口減少が止まり人口が増えることになれば、地元住民や行政にとってまちの基盤維持が期待できる。行政は空き家のままであるよりも人口を増やして安定した税収を得ることは運営上望むところであるため、移住者を金銭的、制度的に支援する施策を行う自治体がある。とはいえ、地方を中心に所有者が見知らぬ他人に空き家を貸すことに消極的な事例や、長年住み慣れた人々さえ理由があって流出する地域ゆえに新たな移住者を呼び込むことは簡単ではない。

ところが、もし観光地として既に資源が存在する、または発掘できそうな郊外の地域であれば、観光関連に従事する常住者が増えるだけでなく宿泊を伴う訪問者が増え、さらに気に入ればリピーターとなり別荘という滞在方法を選ぶ人がでてくるだろう。かつて Cohen が観光経験を５つのモード分類したとき、多く人が観光とよぶには長すぎる時を過ごす方法であるが、移住に近い実存モードも観光モードの１つに位置付けていた(遠藤 1998:48)ことから、定期的な訪問やもうひとつの家の存在を観光の延長線上に考えることができる。近年では、パソコンがあれば仕事ができる IT 技術者や作品を作り出すプロデュースの仕事をする人々を中心に、改めて旅をしながら国内・国外のホテルの部屋やコワーキングスペースで働く生活様式が注目を集めている[1]。いま、旅をしながら長期滞在（ロングステイ）や二重生活（デュアルライフ）といった生活様式が現実になりつつある。

それゆえ、本論文では観光地での常住者のいない土地と家屋への課税制度や課税状況を総務省の統計や各市町村役場の理解とデータ協力を得て、分析を進めていく。折しも 2020 年には新型感染症(Covid-19)対策の一環として、企業が都内で借用するオフィスビルのテナント離れも始まった[2]。今後の働き方に対する改革が進めば、長期休暇や週末滞在というセカンドハウス的な位置付けから、ビデオ会議の活用やリモートワークによる半定住といった利用も見えてくる。それゆえ、昔からの保養地や観光資源のある地域では、非居住型の土地と家屋利用を積極的に受け入れることで、安定した市町村税収が得られるようになるのではないかというのが本論文の主張である。この研究成果から、地方都市がただ人口減少に怯えるだけでなく、デュアルライフの積極的な受け入れで市町村の税収安定につながり、より質の高い行政サービス展開と、それに伴う市民の生活基盤強化に結びつくことも期待される。

本論文では、まずはじめに、別荘やセカンドハウスなどを含めた二次的住宅の多い地域を実例にして、市町村民税と固定資産税の税収の分析を行い、最後に常住者にこだわらずに土地と家屋利用を積極的に受け入れすることが安定した税収確保に貢献することを示すつもりである。

2．別荘地の市町村民税収

地域を活性化させ、まちを元気にすることが町に人を集めることと捉えると、まず地域の人口を増やすことをおもい浮かべる。移住について行政が関われることは、短期的に移住検討者へ具体的な特典を示す誘致策があり、長期的な視点だと徐々にまちの魅力を高めていくことがあげられる[3]。

2-1　別荘やセカンドハウスの多い市町村

観光地としての魅力がある地域は、居住地としての選択以外に別荘地という選択のされ方もあり、地域ごとに決まる最も過ごしやすい時期（避暑地や避寒地）や祭事・年中行事のある時期、自然がみせる美しい季節をめがけて、定期的な滞在のために地域内の家屋が使われることになる。

そこで、居住地として人口を増やす地域活性化にのみこだわらず、観光地の延長線上にある別荘地としての賑わいも含めて、地域の財源への貢献を比較していく。一般的に人口密集地域から近く、気候のよい観光地や保養地は、別荘地としての需要が高いところが多いとされるが、今回は別荘が多いとされる地域を住宅の分類から順位づけしていくことにする。別荘数を市町村ごとに数えた統計が見当たらないので、ここでは５年に１度の頻度で住宅・土地に関する調査を行い公表している、総務省(2019)を用いて 2018 年度の調査結果を元に、表 2-1 を作成し別荘が多いと思われる地域を推計した。別荘やセカンドハウスは常に人が住んでいないという意味で空き家に分類されるが、空き家のなかでもこの統計ではとくに二次的住宅という分類となる[4]。空き家は、月ごと週ごとまたは日毎にホテルのように宿泊料金で貸し出す投資物件として使われることもあり、近年の Airbnb(エアービアンドビー)など斡旋サイトの影響もあり民泊ブームで民泊のために購入される物件も増えはじめた。さて、全国の市町村のなかで別荘やセカンドハウスのような二次的住宅の割合が高い自治体（市町村）は、長野県軽井沢町、栃木県那須町、山梨県北杜市、静岡県熱海市、長野県茅野市、静岡県伊東市があげられる。ここでは二次的住宅率 10%を超える市町村のみを表の中におさめた。最も高い二次的住宅率である軽井沢町の 61.49%が高い数値であることは言うまでもないが、データのある 1310 市町村の平均値が 0.92%、中央値が 0.32%、最低値が 0%（つまり二次的住宅０戸）であることからすれば、鉾田市の 10.41%でも十分に高いといえる[5]。

表 2-1　二次的住宅の多い市町村

市区町村	住宅総数	空き家率	二次的住宅率
長野県軽井沢町	25,940	68.23%	61.49%
栃木県那須町	19,150	61.04%	51.28%
山梨県北杜市	33,070	43.03%	30.99%
静岡県熱海市	38,630	52.71%	28.76%
長野県茅野市	35,870	37.64%	27.35%
静岡県伊東市	50,230	39.32%	23.35%
千葉県勝浦市	14,430	47.12%	21.34%
静岡県伊豆市	18,760	35.77%	19.83%
和歌山県白浜町	16,920	43.32%	18.20%
静岡県函南町	19,360	26.19%	13.12%
神奈川県湯河原町	16,730	33.41%	12.49%
千葉県南房総市	19,700	26.90%	11.57%
千葉県鴨川市	19,840	28.38%	10.79%
静岡県伊豆の国市	25,240	26.66%	10.46%
茨城県鉾田市	20,180	22.05%	10.41%

出典：総務省(2019)をもとに筆者作成

つぎに、この二次的住宅の多い上位10市町村の税収の特徴を抽出するため、まちの基礎情報とともに市町村税収の柱である市町村民税収、固定資産税収、そして保養地に関連する観光税として入湯税、ゴルフ場利用税交付金を比較したものが、表2-2である。別荘やセカンドハウスが多い地域について並べてみると、財政力指数、人口や面積などバラバラで揃った特色がないようにも見える。ただし市町村民税と固定資産税の関係に着目すると別荘やセカンドハウスが多いと思われる市町村ほど、市町村民税収よりも固定資産税収が大きく上回っている傾向があるようで、固定資産税収入が高いことと二次的住宅の占める割合の高いことの間の相関係数は0.88と極めて強い関係性が確認できる。観光地・保養地での固定資産税収は別荘やセカンドハウスの存在が大きいことが予想される。さらに、まちに存在する住宅のうち二次的住宅（別荘やセカンドハウス）の占める割合と財政力指数の関係性を調べると、相関係数が0.70であり強い関係性が確認できた。別荘やセカンドハウスが多い場所は、観光地・保養地と重なることから、その理由を求めて、入湯税やゴルフ場利用税といった観光税と財政力指数の関係も確認したがほぼ無関係であった。財政力指数と関係があったのは、市町村民税のいわゆる家屋敷課税の支払い割合が相関係数0.55、固定資産税収が相関係数0.44で関係性が確認できた[6]。この２章では別荘やセカンドハウスと市町村民税の関係について話を進めていきたい。

表2-2. 別荘地の市町村の基礎情報と税収内訳

市区町村	人口	面積(km2)	人口密度	財政力指数	類似団体の平均財政力指数	地方税の歳入(千円)				
							市町村民税	固定資産税	入湯税	ゴルフ場利用税交付金
長野県軽井沢町	20,389	156.03	122	1.56	0.55	9,266,645	1,925,934	6,212,685	73,175	106,173
栃木県那須町	25,288	372.34	67	0.77	0.70	5,105,756	1,324,266	3,332,407	196,005	54,101
山梨県北杜市	47,117	602.48	75	0.44	0.39	7,577,035	2,714,829	4,337,473	94,832	54,084
静岡県熱海市	37,042	61.78	608	0.92	0.42	9,898,571	8,003,088	4,792,132	439,575	16,240
長野県茅野市	56,011	266.59	210	0.64	0.74	8,577,420	3,441,947	4,063,980	69,680	55,459
静岡県伊東市	69,215	124.10	551	0.75	0.74	11,038,174	3,487,314	5,344,006	353,199	73,524
千葉県勝浦市	17,605	93.96	205	0.47	0.39	2,133,205	800,693	1,128,713	31,021	22,986
静岡県伊豆市	30,952	363.97	86	0.51	0.42	4,318,152	4,184,916	2,338,730	133,236	129,202
和歌山県白浜町	21,624	200.98	107	0.46	0.67	3,155,591	1,008,651	1,607,953	190,299	6,916
静岡県函南町	37,758	65.16	578	0.83	0.67	5,180,235	2,463,481	2,348,310	23,780	40,668

出典：静岡県 2020a，千葉県 2020a，栃木県 2020a，長野県 2020a，山梨県 2020a，和歌山県 2020a をもとに筆者作成

2-2 市町村民税

これから、この別荘の多い地域の市町村民税の税収について、市町村内に住所がある者とそうでない者のそれぞれの負担を調べて、市町村外に住所をおく別荘所有者の市町村財源への拠出状況を明らかにする。

現在、市町村が市町村民税（住民税のうち市町村による徴収分）として住民から徴収しているのは、所得割と均等割の二種類の方法の組み合わせたものである。よって、市町村からみると、転入者が増えた場合、この住民票を登録した人々からこの二種類の方法で市町村民税が徴収できることになる。均等割は増分が定額だが、所得割は増分が所得に比例するためここでは市町村ごとに一人当たり平均市町村税所得割納付額を下記の通り推計すると、市町村ごとの所得割増分がみえてくる。

常住者が増えた場合の市町村民税増加分
＝（市町村民税所得割総額 / 市町村民税所得割納税者数）×増加人数＋市町村民税均等割（3,500 円）×増加人数

表 2-3. 市町村民の市町村民税負担分

都道府県	市町村		均等割と所得割を納める者_納税義務者数	均等割と所得割を納める者_均等割額(千円)	均等割と所得割を納める者_所得割額(千円)
長野県	軽井沢町	一人当たり金額		3.5	237.4
		市町村内在住の方	9,473	33,156.0	2,248,545.0
栃木県	那須町	一人当たり金額		3.5	87.9
		市町村内在住の方	10,631	37,209.0	934,438.0
山梨県	北杜市	一人当たり金額		3.5	97.3
		市町村内在住の方	20,199	70,697.0	1,965,603.0
静岡県	熱海市	一人当たり金額		3.5	119.8
		市町村内在住の方	17,245	60,357.0	2,066,356.0
長野県	茅野市	一人当たり金額		3.5	102.9
		市町村内在住の方	26,412	92,443.0	2,718,933.0
静岡県	伊東市	一人当たり金額		3.5	89.3
		市町村内在住の方	30,279	105,976.0	2,704,950.0
千葉県	勝浦市	一人当たり金額		3.5	91.6
		市町村内在住の方	6,922	24,228.0	634,328.0
静岡県	伊豆市	一人当たり金額		3.5	89.3
		市町村内在住の方	14,150	49,525.0	1,263,570.0
和歌山県	白浜町	一人当たり金額		3.5	81.3
		市町村内在住の方	8,632	30,212.0	702,108.0
静岡県	函南町	一人当たり金額		3.5	102.5
		市町村内在住の方	17,890	62,615.0	1,833,158.0
神奈川県	湯河原町	一人当たり金額		3.5	98.5
		市町村内在住の方	11,342	39,697.0	1,116,983.0
千葉県	南房総市	一人当たり金額		3.5	83.1
		市町村内在住の方	15,381	53,835.0	1,277,417.0
千葉県	鴨川市	一人当たり金額		3.5	97.9
		市町村内在住の方	14,837	51,929.0	1,452,465.0
静岡県	伊豆の国市	一人当たり金額		3.5	105.2
		市町村内在住の方	22,852	79,982.0	2,404,566.0
茨城県	鉾田市	一人当たり金額		3.5	99.1
		市町村内在住の方	20,463	71,622.0	2,028,183.0

出典：総務省 2020b をもとに筆者作成

表 2-3 は市町村民税支払い者のうち、市町村内に常住する人が納めている分をまとめていて、軽井沢町の一人当たり平均市町村税所得割納付額が他の市町村に比べて高い数字になっているのが目立つ。

別荘やセカンドハウスの割合が最も多いと予想される軽井沢町は、今回の調査対象とした 15 市町村の中でも住民の所得が高い層が集まることから、一人当たりの町民税所得割の納付額がとても高く他の 14 市町村の約 2～3 倍に相当する 237.4 千円である。軽井沢町によれば、町内で最も多くの就業者数となるのは宿泊業、飲食サービス業（軽井沢町 2020:8）であり、言い換えると観光業が主産業である。もし町内にある別荘やセカンドハウス（表 2-1 から町内の住宅総数 25,940 軒×61.49%）がみな住民票をおいて常住者になるということであれば（25,940 軒×100%）、この町の一人当たりの町民税所得割納付額が高いまま維持されたなら、5,838,847 千円となり現状の約 2.6 倍の町民税所得割徴収額という計算になるゆえ、町の自主財源に大幅な増が期待できる。しかし、実際のところこの町に限らずどの別荘地であっても、別荘用の建物の立地・間取りの現状もさることながら、今は比較的豊かな人が多いこの町でそんなに多くの人が急に同水準の職を求めることができるのかという問題にまで立ち入ると、現実的ではない。すでに軽井沢町には 2.1%の完全失業者が存在していること（軽井沢町 2019:9）や、近隣の市町村を見渡してみても多くの労働者が満足できる職場提供については期待しえない。他の地域については、さらに一人あたり市町村民税納税額が低いため都会から職住を求めて移

住するのを難しくしている。すでに場所問わず働くことができる人やデュアルライフのような毎日特定の場所に拘束されない人なら、場所さえ気に入れば長期の滞在や移住に躊躇がないと思われる。

一方で市町村は、地域内に住宅を取得するものの住民票を移さないセカンドハウス・別荘の所有から、下記の通り均等割分の市町村民税を徴収することになっている。

市町村内に住まない者（家屋敷等の所有のみ）が増えた場合の市町村民税増加分

＝市町村民税均等割（3,500 円）×増加人数

表 2-4. 別荘等所有者の市町村民税負担分

都道府県	市町村	納税義務者区別	市町村民税・均等割の納税義務者数	市町村民税・均等割の税額(単位:千円)	家屋敷等のみの納税者の占める割合
長野県	軽井沢町	市町村内住所有	10,611	37,138	50.8%
		家屋敷等のみ	10,953	38,336	
		計	21,564	75,474	
栃木県	那須町	市町村内住所有	12,306	43,071	43.7%
		家屋敷等のみ	9,553	33,436	
		計	21,859	76,507	
山梨県	北杜市	市町村内住所有	23,192	81,173	32.6%
		家屋敷等のみ	11,192	39,172	
		計	34,384	120,345	
静岡県	熱海市	市町村内住所有	19,069	66,742	27.9%
		家屋敷等のみ	7,385	25,848	
		計	26,454	92,590	
長野県	茅野市	市町村内住所有	29,239	102,338	22.7%
		家屋敷等のみ	8,571	29,999	
		計	37,810	132,337	
静岡県	伊東市	市町村内住所有	33,492	117,222	22.3%
		家屋敷等のみ	9,632	33,712	
		計	43,124	150,934	
千葉県	勝浦市	市町村内住所有	8,032	28,114	19.3%
		家屋敷等のみ	1,926	6,741	
		計	9,958	34,855	
静岡県	伊豆市	市町村内住所有	16,133	56,466	13.7%
		家屋敷等のみ	2,556	8,946	
		計	18,689	65,412	
和歌山県	白浜町	市町村内住所有	9,988	34,958	16.1%
		家屋敷等のみ	1,912	6,692	
		計	11,900	41,650	
静岡県	函南町	市町村内住所有	19,847	69,465	0.0%
		家屋敷等のみ	0	0	
		計	19,847	69,465	
神奈川県	湯河原町	市町村内住所有	12,462	43,617	10.5%
		家屋敷等のみ	1,468	5,138	
		計	13,930	48,755	
千葉県	南房総市	市町村内住所有	18,188	63,660	13.0%
		家屋敷等のみ	2,715	9,503	
		計	20,903	73,163	
千葉県	鴨川市	市町村内住所有	16,950	59,325	11.7%
		家屋敷等のみ	2,249	7,872	
		計	19,199	67,197	
静岡県	伊豆の国市	市町村内住所有	25,480	89,180	0.0%
		家屋敷等のみ	0	0	
		計	25,480	89,180	
茨城県	鉾田市	市町村内住所有	23,230	81,308	0.0%
		家屋敷等のみ	0	0	
		計	23,230	81,308	

出典: 総務省 2020b をもとに筆者作成

表 2-4 は市町村内に住所をおかない別荘やセカンドハウスの所有者が支払う市町村民税を表している。一番右の欄が表 2-1 の二次的住宅率とかなり近似している。この町民税の支払い義務者総数のうち町外に住んで町内に別荘やセカンドハウスがあると思われる家屋敷のみ所有者の比率は軽井沢町の 50.8%が最も高いことは表 2-1 の二次的住宅率の高さとも符合する。

軽井沢町の 2018 年度財政力指数は表 2-2 の通り 1.56 であり類似する 63 団体の平均財政力指数 0.55 を大きく上回っており（長野県 2020a）、町の財源についてはすでに十分確保されているようにみえる。別荘やセカンドハウスの割合が軽井沢町の次に多いと予想される那須町についても表 2-2 の通り、那須町に類似の 49 団体の平均 0.70 より僅かながら上回る 0.77 であり（栃木県 2020a）、北杜市でも類似する 128 団体の平均 0.39 より僅かながら上回る 0.44 であり（栃木県 2020a）、熱海市でも類似する 36 団体の平均 0.42 を大きく上回る 0.92（静岡県 2020a）となり、茅野市と白浜町以外の財政力指数はすべて類似団体よりも大きい。ただし、多くの観光地で同じような現象が見られており観光地・保養地を含む市町村の特徴でもあるが、類似団体と比べると観光事業や施設、高層ホテルに対応した消防車や観光客むけ救急車の出動など別荘滞在者や観光客に対するコストが嵩み、どうしても人口一人当たりの行政コストは高くなる。この行政コスト高は標準的な経費のみを想定している財政力指数の計算に織り込まれていない。軽井沢町の場合だと、2018 年の人口一人当たりの人件費・物件費決算額が 229,310 円で、これは類似団体の平均値 155,488 円や全国平均 131,654 円を上回る（長野県 2020a）。加えて 2017 年の人口一人当たりの職員数は 12.42 人で、類似団体の 9.08 や全国平均の 7.91 よりも多い（長野県 2020a）。これらの要因として年間 840 万人の観光客・別荘地滞在者の受け入れに対する

行政サービスが含まれることから、市町村民税収をみると住民捻出分だけで観光客への行政サービス費用を工面することに無理があるように思われる。軽井沢町の財政力指数 1.56 は特別として他の市町村も類似団体より財政状況は改善しているが、同様に観光客・別荘滞在者への行政サービス提供費用を考えるとサービス受益者に宿泊税や別荘税などの負担があっても然るべきといえる[7]。

この章で見たように別荘やセカンドハウスの存在は、そこに住所をおく常住者ではないため、市町村民税という観点からすれば所得割は課税されない。しかし、均等割では課税されるという意味においてその納税状況が確認できた。ただし、別荘滞在者よりも常住者が増えた方が所得割だけ市町村民税の増収が見込める。また、別荘やセカンドハウスの割合が多い市町村は、財政力指数が類似団体よりも改善していることも確認したが、市町村民税だけでは改善理由を説明できない。次章では固定資産税について取り扱い、引き続きその理由に迫ることにする。

3．観光地・保養地における土地や家屋への課税と安定した市町村税収

前章において別荘やセカンドハウスの多い市町村では、家屋敷を持つ滞在者にすぎない別荘やセカンドハウス所有者に市町村民税の所得割を課さないため、まちの中に自宅をもつ常住者率が高い地域よりも市町村民税収額が低くなる状況を確認した。つぎに、固定資産税の課税について、市町村外在住の人がどのような取り扱いとなるのか確認する。常住者つまり、課税対象となる固定資産（とくに建物）に住所をおいて住んでいる場合は、固定資産税（標準税率 1.4%）の評価額が 200㎡以下の小規模住宅用地について 1/6(超えた部分は 1/3)の評価額となる。都市計画税（制限税率 0.3%）についても同様の条件で、1/3 の評価額となる。なお新築についてのみ、床面積 120㎡までの部分は新築後 5 年から 3 年間について 1/2 に減額される特例もある。

市町村内の建物に住所の登録をせず住んでいない別荘については、上記特例が原則として適用されない。ただし住宅用地以外の宅地でも商業地の宅地として評価額の 70%が上限となるため満額で課税されることは免れる。定期的に滞在する見込みのあるセカンドハウスの場合、地方税法により一律に規定される、特定の人が年間を通じ、継続して居住する家屋という条件に基づき、自宅と同じ小規模住宅の特例措置が適用される場合がある[8]。滞在者の特定方法、定期的な滞在の証明方法など認定に必要な書類等の要件は各市町村にて決められている。

以上のことから、別荘については常住者の自宅と仮に同じ物件だとしても、実態として高い固定資産税を支払っている可能性がある。そこで、別荘やセカンドハウスが多い市町村では、市町村民税での税収が少ない分、固定資産税でそれ以上に多く徴税できている可能性がある。

3-1　別荘やセカンドハウスが多い市町村の固定資産税収

二次的住宅に分類される空家が多い市町村は、２章の市町村民税の家屋敷課税の資料から別荘やセカンドハウスが多いことはおよそ見当がついているが、この３章では固定資産税の納税義務者の住所からも確認をおこなう。加えて、市町村外住所の納税者の負担する固定資産税徴収額も含めて調査することで別荘やセカンドハウスからの納税額と市町村税収の関係も明らかにする。表 3-1 は 2020 年の 11 月から 12 月にかけて、各市町村に個別に聞き取り調査を行い資料提供の協力を得て、市町村外に住む固定資産税納税者に関する情報をまとめたものである。固定資産税の納税義務者の住所につい

て正確に捉えることが難しかったため、原則として固定資産税の税額通知送付先住所が市町村外になっている通知書を数えている。固定資産税の市町村外の納税者数の割合は、表 2-4 で調査した家屋敷等のみを持っている人の割合よりも高いことがわかる。家屋敷課税では建物が自己所有なのか賃貸なのか問わないことから別荘やセカンドハウス数を掴むには不正確だったが[9]、固定資産税では土地や償却資産も含まれるうえに、土地なら課税標準額 30 万円で家屋なら課税標準額 20 万円の免税点があり金額に満たないと課税義務者に含まれないので少なく数えられる反面、リゾートマンションの共有持分となると建物の部屋数以上に納税者数を多く数えることになることに留意が必要となる。それゆえこのような差異が出てくるものと思われる。市町村外に住む別荘やセカンドハウスの所有者を明らかにするという見地からすれば、固定資産税の納税者を表す表 3-1 はより目的に叶う資料といえる。

表 3-1 を見ると原則どおり毎月の滞在を証明するため 12 枚の領収書を提出させる市町村が多いが、保管を求めて時々抜き打ち調査をする市町村もあれば、証明書類を初年度のみ提出させる市町村、年に 1 回分の証明書類を要求といった緩やかな市町村もある。別荘やセカンドハウス購入者からすると固定資産税評価額が 1/6 になるのは大きな影響のため、市町村の求める証明書類をよく確認する必要がある。徴税側からすると、事業者が所有する保養所など色々な人が使う非住宅の保養施設や、個人所有でもセカンドハウスの申告書と証明書類を提出しない納税者の建物が、定期利用のない別荘所有者という扱いなり、市町村民の自宅よりも多くの固定資産税収を生み出す源泉になる。

表 3-1. 固定資産税の納税者の実態

市区町村	財政力指数	固定資産税納税義務者数		固定資産税徴収額(円)		セカンドハウス特例認定数	セカンドハウス(小規模住宅)特例認定要件
		市町村内	市町村外	市町村内	市町村外		
長野県軽井沢町	1.56	8,900	34,000	非公表	非公表	約3,000件	特定の人が毎月１回以上の宿泊を証明するため電力会社の電気料金領収書等を提出。
栃木県那須町	0.77	14,260	27,000	1,332,962,800	1,999,444,200	非公表	年１回の公共料金領収書(水道、電気、ガス、固定電話)等を提出。
		34.6%	65.4%	40.0%	60.0%		
山梨県北杜市	0.44	19,900	20,600	非公表	非公表	非公表	申告書の提出のみだが、毎月1日以上の利用を証明する書類を保管（無作為で調査あり）。
		49.1%	50.9%				
静岡県熱海市	0.92	13,088	14,594	1,924,607,900	3,394,245,900	237名	対象者458名に申告書を送付する。希望者は申告書と月に1回以上の利用を証明する公共料金領収書や市内で買い物、食事等したレシートを返送。
		47.3%	52.7%	36.2%	63.8%		
長野県茅野市	0.64	21,548	17,304	2,686,548,700	1,768,383,800	非公表	申告書と、完成後1年間について月1回以上の諏訪地域内での買い物レシートやETC明細等を提出。
		55.5%	44.5%	60.3%	39.7%		
静岡県伊東市	0.75	30,000	24,000	非公表	非公表	非公表	申告書及び毎月の公共料金の使用量が確認できる書類、または病気療養のために滞在の場合は診断書を提出。
		55.6%	44.4%				
千葉県勝浦市	0.47	9,535	8,875	513,506,430	582,476,200	宅地数3,476筆	当初の課税時のみ、毎月1日以上滞在予定か口頭にて確認し、申告書を提出。
		51.8%	48.2%	46.9%	53.1%		
静岡県伊豆市	0.51	非公表	非公表	非公表	非公表	非公表	申告書に加えて、毎月１日以上の宿泊を証明する電気、水道、ガスなどの領収書や検針票の写しを提出。
和歌山県白浜町	0.46	8,968	15,232	非公表	非公表	非公表	申告書及び１～１２月の毎月の水道・電気料金等の領収書（利用明細）やETCの利用明細利用状況を翌年１月末までを提出。
		37.1%	62.9%				
静岡県函南町	0.83	非公表	非公表	非公表	非公表	非公表	申請書ならびに翌年1月末までに毎月の利用を証明する資料（毎月の電気、ガス、水道料等の使用量が記載された書類）を提出。

出典:各市町村に対する聞き取り調査をもとに筆者作成

この中で最も別荘やセカンドハウスの割合が多い長野県軽井沢町は、観光資源が豊かであり、多くの観光客が訪れていると同時に、リピート観光客が軽井沢町の涼しく高原の夏を求めて別荘を購入することが軽井沢町の財政に大きく影響している。軽井沢町が高い財政力指数を維持する理由は、町の地方税収のうち67.7%を占める固定資産税と9.2%の都市計画税の存在(長野県 2020a)を抜きに説明できない。次節では、固定資産税の徴税額を左右する軽井沢町の地価も含めて調査を続ける。

表3-1より、熱海市の固定資産税の納税義務者の住所をみると、52.7%は市外に居住する人が納税している。固定資産税を徴収額でみても、市外在住者による負担が63.8%を占めている。他の市町村も含めて、これまで表2-1で示した二次的住宅率や、表2-4で示した市内に住所を持たず家屋敷等のみを持っている人の割合が多いというデータと、この固定資産税の市外在住者による支払い状況は見事に一致していおり、この点からも表内の市町村は別荘やセカンドハウスの割合が多いといえよう。表3-1から、別荘やセカンドハウスからの固定資産税額が多い市町村ほど、財政力指数が高いことも、僅かな公表データながら両者の相関係数0.68であり関係性ありと判定できる。実際の現場では、郊外市町村ゆえに土地の活用方法を見出せず相続放棄を含めた相続登記の問題や、免税点に満たない非課税固定資産の相続状況を確認できない問題などが生じていることも確認されたため、将来的に郊外市町村の固定資産税収の安定性に不安がある点も指摘しておく。

3-2 別荘やセカンドハウスの固定資産税収と地価ならびに滞納率の関係

固定資産税の評価額のうち、家屋は再建築価格や経年などを考慮するため投資価格に応じて評価額が決まるが、土地の単価は地域性で価格が決まっている。そこで、別荘やセカンドハウスの割合が多い市町村ほど固定資産税収が大きいことから財政力指数が高くなるのは、単にその地域の地価が高いとも考えられるので、2020年の地価調査を用いて市町村の住宅地と商業地の地価の調査結果をまとめたのが表3-2である。

表3-2 別荘地の平均地価

市区町村	固定資産税の依存率	住宅地(円/m2)	商業地(円/m2)	県庁所在地市町村		県全体	
				住宅地(円/m2)	商業地(円/m2)	住宅地(円/m2)	商業地(円/m2)
長野県軽井沢町	67.04%	50,800	164,300	42,200	98,300	25,000	53,100
栃木県那須町	65.27%	7,000	22,500	56,800	139,100	32,400	65,900
山梨県北杜市	57.24%	11,700	20,000	37,700	75,800	24,000	45,100
静岡県熱海市	48.41%	52,100	123,900	113,000	296,400	64,500	140,900
長野県茅野市	47.38%	19,000	58,800	42,200	98,300	25,000	53,100
静岡県伊東市	48.41%	32,900	86,100	113,000	296,400	64,500	140,900
千葉県勝浦市	52.91%	23,700	42,500	120,800	333,500	101,700	280,600
静岡県伊豆市	54.16%	33,000	55,100	113,000	296,400	64,500	140,900
和歌山県白浜町	50.96%	26,500	77,900	73,500	140,600	36,200	83,300
静岡県函南町	45.33%	94,000	110,000	113,000	296,400	64,500	140,900

出典: 静岡県 2020b, 千葉県 2020b, 栃木県 2020b, 長野県 2020b, 山梨県 2020b, 和歌山県 2020b をもとに筆者作成

軽井沢町はとくに地価の高さが顕著で、固定資産税徴収額が大きくなる理由の1つとも言える。表3-2の住宅地用途の地価平均をみると、軽井沢町の住宅地は50,800円/m²であり、この地価は県庁所

在地の長野市 42,200 円/㎡を超えていて県内で一番高い地価である。他の用途の土地においても同様の傾向があり、軽井沢町の商業地は 164,300 円/㎡でこの地価は県内で一番高い地価である。土地に対する固定資産税は、この地価に比例して税収が決まるため軽井沢町の固定資産税収入が大きくなる。しかし、他の地域をみると、必ずしも県内で高い地価水準とは言えない。そこで、別荘やセカンドハウスの割合が多い市町村を対象に、地方税収の中での固定資産税収への依存率とその市町村の住宅地平均地価及び商業地平均地価との関係を調べた。その際に市町村の平均地価をそのまま用いず、県の平均地価を基準値 1 としたときに市町村の平均地価がその何倍の地価となるのかを計算して地価を相対化している。その結果は固定資産税依存率と市町村の住宅地平均地価の相関係数は 0.14 であり関係性は希薄である。固定資産税依存率と市町村の商業地平均地価の相関係数は 0.40 で弱い関係性が確認できた。住宅地と商業地の地価の結果とあわせてみると、主に住宅地を想定している別荘やセカンドハウスとこれらの市町村の地価との関係性は、固定資産税収入とはあまり関係がないといえる。このことから、別荘やセカンドハウスにより市町村の安定した固定資産税収が期待するのは、高い地価に依存しないため多くの地域に適用しうると予想できる。

別荘やセカンドハウスの割合が多い市町村において、別荘地に住所がないため帰属意識の低い持ち主、また相続などで意図せずに名義変更を経て取得した別荘の持ち主なども含まれている。普段利用しない別荘と距離や気持ちが離れることで固定資産税の滞納率に影響しているならば、別荘やセカンドハウスの固定資産税収入は安定した収入とはいえない。そこで、別荘やセカンドハウスの割合が多い市町村の固定資産税徴収状況を調査したのが表 3-3 である[10]。概数での公開や一部非公表とする部分があるものの表 3-3 を確認すると、別荘やセカンドハウス割合が多い市町村の徴収率と都道府県の平均徴収率との間で有意のある差異はみられない。市町村担当者に尋ねたところ市町村外の納税者がとくに滞納が多いという認識はないとの回答が多く、別荘やセカンドハウスの割合が多くても、市町村の固定資産税収は変わらず安定した収入であることが確認された。

表 3-3 別荘が多い市町村の固定資産税徴収状況

市区町村	二次的住宅率	県の固定資産税徴収率(H30)	市町村の固定資産税徴収率	固定資産税滞納金額(円) と各徴収率		固定資産税滞納者数	
				市町村内	市町村外	市町村内	市町村外
長野県軽井沢町	61.49%	99.2%	98.66%	非公表	非公表	非公表	非公表
栃木県那須町	51.28%	98.7%	97.91%	53,459,400	35,639,600	非公表	非公表
				95.99%	98.22%		
山梨県北杜市	30.99%	98.7%	98.90%	非公表	非公表	非公表	非公表
静岡県熱海市	28.76%	99.3%	97.95%	1,873,204,884	3,336,831,341	非公表	非公表
				99.3%	98.31%		
長野県茅野市	27.35%	99.0%	98.84%	257,426,255*	18,220,815*	325	41
静岡県伊東市	23.35%	99.3%	97.20%	100,000,000	60,000,000	非公表	非公表
千葉県勝浦市	21.34%	99.1%	97.30%	22,779,870	7,945,300	非公表	非公表
				95.56%	98.64%		
静岡県伊豆市	19.83%	99.3%	98.20%	非公表	非公表	非公表	非公表
和歌山県白浜町	18.20%	99.1%	98.95%	3,216,245	11,021,231	約100	約300
静岡県函南町	13.12%	99.3%	97.80%	非公表	非公表	非公表	非公表

* 茅野市は滞納税繰越額

出典: 総務省 2020a と各市町村に対する聞き取り調査を元に筆者作成

３章では、別荘やセカンドハウスなど市町村外に住む所有者が支払う固定資産税額が多い市町村ほど財政力指数が高いという関係性を見出した。また、市町村の住宅地・商業地の地価が特に高いこともその要件として求められないことも確認し、別荘やセカンドハウスによる固定資産税収入増が多くの市町村で期待できることが分かった。加えて、今回複数の市町村への調査で、別荘やセカンドハウス所有者の滞納率が特別に低くないことも確認でき、郊外の市町村にとって、別荘やセカンドハウスからの固定資産税収入は安定した収入になっていることが明らかになった。

4. 観光地を抱える市町村の安定した税収源

同じ家屋数のまち同士なら住宅地になっているまちに比べると、居住者のいない土地と家屋である別荘やセカンドハウスの多いまちの方が、市町村民税の所得割分だけ地方税収入が少なくなる。現在の条件の中で別荘地を常住者の住む住居に変えることは雇用の問題などから難しく、もしも別荘から常住者に変わったとしても市町村民税の所得割分の税収（経常一般財源）が増えるものの、同時に人口が増えることで経常的経費が増えるために、必ずしも財政力指数の改善を約束しない。考え方によっては、周辺を含めたまちの雇用を包含して最適な常住者に加えて、雇用のキャパシティとは関係ない別荘やセカンドハウスの分だけ家屋敷等のみ所有を理由にまちに課税対象が増えるという見方をすれば、人口や提供する行政サービス（経常的経費）を大きく変えずに市町村民税の均等割分の税収（経常一般財源）が増えているという前向きな捉え方ができる。したがって、市町村に入る地方税収のうち２つの大きな柱の１つである市町村民税からすれば、別荘やセカンドハウスが多いことはまちにとって決して不利益ではない。観光立国を唱える我が国の政策の延長線上として、国内・海外の人々の長期休暇や週末滞在をする場所としての別荘という提案がこれまで以上に脚光を浴びる可能性がある。観光政策のみならず、厚生労働政策として働き方改革などが進むことで、デュアルライフがより現実的になるだろう。さらに、我が国は定期的に生じる大地震による災害やほぼ毎年生じる台風災害・水害に対する備えとして、防災的な見地から疎開先の確保として別荘やセカンドハウスの所有が贅沢なものではなく現実的な手段になると考えられる。

さらにいえば、2019 年に発見された新型感染症(Covid-19)をきっかけに、企業が借りた都心のオフィスビルに通勤する生活スタイルに変化が訪れ、すべての職業・職種にあてはまる訳ではないがビデオ会議の活用やリモートワークによる地方での半定住といった新しい生活様式も見えてきており、疎開先の確保というのがより現実的になってきた。このような、東京・名古屋・大阪などへの職と住の一極集中からの解放により、人々の居住地選択に大きな幅をもたらす可能性がある。

そのような新しい展開にむけて、市町村に入る地方税収のうち２つの大きな柱のもう１つである固定資産税に対する別荘やセカンドハウスの影響を第３章で扱った。住所をおいて毎日つかう居宅と定期的な利用が見込まれるセカンドハウスについては、固定資産税の評価額が小規模住宅用地として 1/6（または 1/3）の金額で評価される特例が適用されるが、別荘の場合は住宅地として特別な優遇がない（ただし上限が 70%にて評価される特例が適用される）ため、同一地域の地積・床面積が同条件でも居宅よりも別荘のほうが固定資産税の支払額が多くなる。これらの制度の現実への適用と観光地・保養地での影響を確認するため、別荘やセカンドハウスの存在と自治体収入の関係を調査した。まず、まちに存在する住宅のうち二次的住宅（別荘やセカンドハウス）の占める割合と財政力指数の関係性

を調べると、相関係数が 0.70 であり強い関係性が確認できた。別荘やセカンドハウスが多い場所は、観光地・保養地と重なることから、その理由を求めて、入湯税やゴルフ場利用税といった観光税と財政力指数の関係も確認したがほぼ無関係であった。財政力指数と関係があったのは、市町村民税の家屋敷等のみ割合が相関係数 0.55、固定資産税収が相関係数 0.44 で関係性が確認できた。とくに、固定資産税収入が高いことと二次的住宅の占める割合の高いことの間の相関係数は 0.88 と極めて強い関係性が確認でき、観光地・保養地での固定資産税収は別荘やセカンドハウスの存在が大きいことがわかった。

固定資産税収が多いと財政力指数が高くなりやすいことは計算の仕組み上知られていたが、３章でさらに明らかにしたのは、（別荘やセカンドハウスが多く含まれる）市町村外に住む所有者が支払う固定資産税額が多い市町村ほど財政力指数が高かったことで、両者の相関係数が 0.68 で関係性ありと判定できる。市町村の住宅地・商業地の地価が特に高いことも要件として求められないことから、別荘やセカンドハウスによる固定資産税収入増が多くの市町村で期待できることも確認された。また、今回複数の市町村への調査で、別荘やセカンドハウス所有者の滞納率が低いことも確認でき、安定した収入になっていることもわかっている[11]。

本論文では別荘・セカンンドハウスが多い市町村は、固定資産税収入が高い傾向が確認できた。加えて、別荘やセカンドハウスなどそのまちに住んでいない人が支払う固定資産税が多いまちほど財政力指数が高い傾向であることもあわせて確認できた。そうであるなら、保養地や観光資源のある市町村では別荘やセカンドハウスを積極的に受け入れることで、安定した市町村税収が得られるようになる。ただし、観光地・保養地となると、観光客向けの行政サービスの提供の必要性から多少の行政コスト上昇も確認できたので、必要に応じ受益者負担として観光税（宿泊税や別荘等保有税など）も併用することを検討課題としてあげておく。

5. おわりに

本論文では別荘やセカンドハウスの割合が多いと思われる市町村の地方税収は、市町村民税収があまり期待できないものの、別荘やセカンドハウスにより固定資産税収増が生じており、総合的に税収に正の効果が生まれていることが確認できた。この研究成果から、こうした市町村の税収安定が進めば、積極的な行政サービス展開と、それに伴う市民の生活基盤強化や満足度上昇に結びつくことも期待される。

市町村役場が固定資産税納税者について市町村内住所なのか外住所なのか全体の統計を持っていない場合が多く、時間に限りのある調査期間に完全に把握しきれなかったことが今回の研究の反省点である。そんな中で、どの市町村役場も今回の調査研究依頼を快く協力していただけたことからこの研究が成立した。心より感謝申し上げたい。

〈注〉

1) まち・ひと・しごと創生本部事務局によれば、旅行などをきっかけに「東京圏在住者(20～59 歳)の 49.8%が『地方暮らし』に関心を持っている(内閣官房 2020:1)」と言われており、仕事などの問題が解決すれば地方移住への関心が高いことをうかがわせる。

2) REUTER では「７月の都心５区の平均空室率１．２％に比べ、渋谷区内は１．９４％まで上昇、コロナ感染が拡大し始めた３月ごろから急速にその差が拡大」と報じ、その例として「ＩＴ大手の富士通 6702.T はリモートワークを大規模に導入し、オフィススペースを大胆に削減しようとしている。首都圏に持つオフィス総面積８０万平方メートルの５０％を削減する方向」をあげている(中川 2020)。新型感染症をきっかけに都心のオフィスへ通勤する生活様式に変化が訪れていることがわかる。
3) 実際の政策の例として那須町の場合、空き家への定住促進策として、空き家バンクの設置、移住等の促進住宅取得補助金（上限 130 万円）、移住支援補助金(世帯 100 万円、単身 60 万円）、県内での創業支援などが行われている。定住者の獲得は、町で集めた税収と役場担当者の知恵がつかわれており、容易なことではない。
4) 同統計上、空き家は二次的住宅の他に賃貸用の住宅、売却用の住宅などに分類される。
5) 二次的住宅の割合が低い市町村は、北九州市小倉地区 0.01%、横浜市泉区 0.02%、川崎市川崎区と高津区 0.02%、大阪市西淀川区と福島区 0.02%、三鷹市 0.02%、札幌市清田区 0.02%など大都市が多い。
6) いわゆる家屋敷課税とは、地方税法第 294 条第 1 項第 2 号にもとづき、市町村に住所がなくても家屋敷を有する人は、家屋敷の周りの道路など行政サービスを利用するものとして応益性の視点から市町村民税の均等割を納税することをいう。
7) 熱海市では、市民税均等割、固定資産税、都市計画税のほかに、1976 年から別荘等所有税（別荘税）を課している。固定資産税は土地と家屋の評価額に対して課税されるが、別荘等所有税は家屋の床面積に対して課税されている。宿泊税など観光税については塚本(2020)に詳しい。
8) 地方税法施行規則第 7 条の 2 の 16 では、日常生活の用に供しない家屋は、毎月一日以上の居住を特例適用の要件としている。本文で便宜上、訪問頻度の低い別荘と分けるために定期的に訪問する家屋をセカンドハウスという呼称にしているが、この要件が満たされると、200m^{2}以下の小規模住宅用地について 1/6 (超えた部分は 1/3)の評価額とみなされる特例措置が適用される。
9) 賃貸用住宅の場合、建物の所有者ではなく借主（居住している人）が家屋敷の課税対象であり、賃貸目的の空き家は家屋敷の課税対象とならない。
10) この表は 2020 年の 11 月から 12 月にかけて、各市町村に聞き取り調査を行い資料提供の協力を得て作成した。

〈参考文献〉

Cohen, Erik, 1979, ” A Phenomenology of Tourist Experience” , *Sociology* 12(2):179-201. (=1998, 遠藤英樹「〈翻訳〉観光経験の現象学」『奈良県立商科大学研究季報』9(1):39-58.)

臼木 智昭, 2017, 「わが国の固定資産税制度に関する研究」『千葉商大論叢』54(2):275-288.

軽井沢町, 2019, 「軽井沢の統計」(2020 年 12 月 24 日取得, https://www.town.karuizawa.lg.jp/www/contents/1528425604611/simple/R1_toukei.pdf)

櫻井 良治, 2013, 「公共経済学の視点から見た別荘管理の性格 ： 別荘管理費不払い訴訟に関する『意見書』を基にして」『静岡大学経済研究』18(2):1-27.

静岡県, 2020a, 「平成 30 年度財政状況資料集」(2020 年 12 月 21 日取得, https://www.pref.shizuoka.jp/soumu/so-420a/50sichozaisei/jokyo2018.html)

静岡県, 2020b, 「令和 2 年静岡県地価調査結果」 (2020 年 12 月 20 日取得, http://www.pref.shizuoka.jp/kensetsu/ke-520a/r2chousa.html)

総務省, 2019, 「平成 30 年住宅・土地統計調査」(2020 年 11 月 19 日取得, https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/tyousake.html)

総務省, 2020a, 「平成 30 年度　市町村税徴収実績調」(2020 年 11 月 23 日取得, https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/ichiran10_19.html)

総務省, 2020b, 「令和元年度　市町村税課税状況等の調」(2020 年 11 月 27 日取得, https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/ichiran09_19.html)

高坂 晶子, 2020, 「持続可能な観光振興に向けた地域独自財源の在り方 ： 財源のベストミックスを（特集 持続可能な地方の経済社会)」『JRI レビュー』2020(6):25-58.

千葉県, 2020a, 「平成 30 年度財政状況資料集」(2020 年 12 月 20 日取得, https://www.pref.chiba.lg.jp/shichou/zaisei/zaiseijouhou/h30-zaiseijokyou.html)

千葉県, 2020b, 「令和 2 年地価公示」(2020 年 12 月 23 日取得,
https://www.pref.chiba.lg.jp/youchi/toukeidata/chika/r2kouzi.html)
塚本正文, 2020, 「日本の観光税と観光行政」『大東文化大学紀要』58:207-222.
栃木県, 2020a, 「平成 30 年度財政状況資料集」(2020 年 12 月 20 日取得,
http://www.pref.tochigi.lg.jp/a02/pref/shichouson/zaisei/h30zaiseisiryousyu.html)
栃木県, 2020b, 「地価調査結果」(2020 年 12 月 23 日取得,
http://www.pref.tochigi.lg.jp/a03/town/tochi/chika/chousa.html)
内閣官房, 2020, 「移住等の増加に向けた 広報戦略の立案・実施のための調査事業 報告書」
中川泉, 2020, 「焦点：コロナで崩れる東京オフィス需要、淘汰選別が静かに進行」『REUTERS』2020 年 8 月 21 日(2020 年 12 月 5 日取得, https://jp.reuters.com/article/health-coronavirus-japan-work-idJPKBN25H07N)
長野県, 2020a, 「平成 30 年度市町村財政状況資料集」(2020 年 12 月 20 日取得,
https://www.pref.nagano.lg.jp/shichoson/kensei/shichoson/zaise/shiryo/h30zaiseizyokyosiryosyu.html)
長野県, 2020b, 「令和 2 年地価調査の概要」(2020 年 12 月 23 日取得,
https://www.pref.nagano.lg.jp/kikaku/infra/tochi/chika/seido/r2.html)
山梨県, 2020a, 「平成 30 年度財政状況資料集」(2020 年 12 月 20 日取得,
https://www.pref.yamanashi.jp/shichoson/30zaiseijyoukyoushiryousyu.html)
山梨県, 2020b, 「地価調査結果」(2020 年 12 月 23 日取得, https://www.pref.yamanashi.jp/c-jinko/85669782264.html)
和歌山県, 2020a, 「市町村財政状況資料集（平成 30 年度）」(2020 年 12 月 20 日取得,
https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/010600/03_zaisei/d00203626.html)
和歌山県, 2020b, 「令和 2 年和歌山県地価調査」(2020 年 12 月 23 日取得,
https://www.pref.wakayama.lg.jp/prefg/020200/d00205226.html)

Study on Local Tax Revenue in Resort Areas
Focusing on Revenues from Property Taxes on Villas

TSUKAMOTO, Masafumi

In general, local tax revenues are higher in urban local governments, including cities, towns and villages, that have a large population and highly developed industries and commerce. However, it was revealed that stable tax revenue can be secured even in suburban local governments, including cities, towns and villages, if the tourist sites contain a great number of private villas, such as summer houses and second houses.

In this paper, I confirmed that local governments that contain large numbers of private villas and second houses tend to have high property tax revenues. It was also confirmed that the higher the property tax on private villas and second houses, the higher the financial capability index tends to be, even when the land prices of residential and commercial areas in suburban local governments are not particularly high. In addition, this survey confirmed great numbers of private villa and second house owners paying property tax , in addition to each local government stable tax income.

From the above conclusions, local governments that have resorts and tourism resources can expect stable tax revenue from property tax in the future by actively accepting private villas and second houses.

From this research result, it is expected that if these local governments stabilise their tax revenues, it will lead to an active development of administrative services, including tourism promotion, and an incidental enhancement of citizens' living base, as well as an increase in their satisfaction.

Key words : Property Tax, Villa, Secone House, Tourism, Local Tax