

**殿町国際戦略拠点キングスカイフロントの形成
による経済波及効果について
(報告書)**

平成29年5月

川崎市

目次

1. キングスカイフロントの社会経済的効果の概要	1
2. 経済波及効果の推計の前提条件と算出過程	2
2-1. 経済波及効果の概念	2
2-1-1. 経済波及効果の推計の基本的な考え方	2
2-1-2. 経済波及効果の推計の流れ	3
2-2. 経済波及効果の推計	5
2-2-1. 経済波及効果の推計結果	5
2-2-2. キングスカイフロントの拠点形成による建設投資の経済波及効果	7
1) 直接効果の算出	7
2) 平成 23 年川崎市産業連関表による推計	8
2-2-3. キングスカイフロントの研究・経済活動(生産・消費等)による経済波及効果	10
1) 直接効果の算出	10
2) 平成 23 年川崎市産業連関表による推計	13
2-2-4. 羽田連絡道路の建設投資による経済波及効果	16
1) 直接効果の算出	16
2) 平成 23 年川崎市産業連関表による推計	17
2-2-5. 羽田連絡道路によって新たに可能となる経済活動による経済波及効果	18
1) 直接効果の算出	18
2) 平成 23 年川崎市産業連関表による推計	21
3. 税収効果の推計の前提条件と算出過程	24
3-1. 税収効果の算出方法	24
3-2. 税収効果の推計	25
3-2-1. 税収効果の推計結果	25
3-2-2. 経済波及効果に伴う法人・個人税収等の推計	27
3-2-3. 施設整備に伴う固定資産税・都市計画税の推計	28
3-2-4. 不動産価値上昇による固定資産税・都市計画税の推計	30
4. 今後の取組	33

1. キングスカイフロントの社会経済的効果の概要

■背景

- ・ 殿町国際戦略拠点キングスカイフロントは、企業・研究機関が集積し、世界トップレベルの研究者が研究開発を開始するなど、順調にライフサイエンス・環境分野の研究開発拠点の形成を果たしてきた。
- ・ また、拠点形成の効果を市内へ波及させることは重要な課題であり、当該効果を定量的・定性的に把握し、評価しながら、持続的かつ効果的な施策展開を行っていくことが必要である。
- ・ こうしたことから、このたび、キングスカイフロントの拠点形成により創出され、今後も継続して生み出される市内への経済波及効果及び羽田連絡道路の整備により今後生み出される市内への経済波及効果について推計を行った。

■推計対象

- ・ キングスカイフロントにおける市内への経済波及効果の推計対象は、次の4種類とし、平成23年川崎市産業連関表を用いて、それぞれ、生産誘発額（直接効果額・間接一次波及効果額・間接二次波及効果額）と誘発就業者数及び経済波及効果に伴って生じる税収効果を推計した。
 - ①「キングスカイフロントの拠点形成」に伴う建設投資効果
 - ②「キングスカイフロントの拠点形成」に伴う研究・経済活動による経済波及効果
 - ③「羽田連絡道路の整備」に伴う建設投資効果
 - ④「羽田連絡道路の整備」に伴い新たに可能となる経済活動（3つのシナリオ）が実施された場合の経済波及効果

キングスカイフロントの拠点形成や羽田連絡道路によってもたらされる経済効果の全体像

推計対象(大分類)	推計対象(小分類)
1) キングスカイフロントの拠点形成による社会経済的効果	① 立地機関の施設整備等に伴う建設投資による経済波及効果・税収効果 ② 立地機関の研究・経済活動(生産・消費等)による経済波及効果・税収効果
2) 羽田連絡道路の社会経済的効果	③ 羽田連絡道路整備に伴う建設投資による経済波及効果・税収効果 ④ 羽田連絡道路により新たに可能となる経済活動(生産・消費等)による経済波及効果・税収効果 ⇒「新たに可能となる経済活動」として以下の3つのシナリオを想定 <ul style="list-style-type: none"> ・ シナリオA : 羽田空港利用者のニーズを踏まえた宿泊施設の整備 ・ シナリオB : 国内外の研究者を対象とした会議・セミナーの開催 ・ シナリオC : 羽田空港利用者をターゲットにした滞在型観光の展開

2)羽田連絡道路の社会経済的効果
羽田連絡道路の整備及び羽田連絡道路により新たに可能となる経済活動による経済波及効果

1)キングスカイフロントの拠点形成による社会経済的効果
拠点形成のための建設投資と研究・経済活動による経済波及効果

経済波及効果と税収効果の双方を推計



2. 経済波及効果の推計の前提条件と算出過程

2-1. 経済波及効果の概念

2-1-1. 経済波及効果の推計の基本的な考え方

経済活動において、ある産業に追加的に新たな需要が生じたとき、その需要を満たすために行われる生産は、当該産業だけでなく、原材料等の取引や消費活動を通じて関連する他の産業にも波及する。この波及も含めた経済的影響を一般的に「経済波及効果」と呼び、産業連関表等を用いた分析によって推計することが可能である。

経済波及効果は、「直接効果」「間接1次波及効果」「間接2次波及効果」の3つの効果に分けることができる。

	定義	キングスカイフロントの場合	
(1) 直接効果	<ul style="list-style-type: none"> 経済波及効果が起きるもとなる需要 	<ul style="list-style-type: none"> キングスカイフロントにおける建設投資額 研究・経済活動および従業員・来訪者の消費活動 羽田連絡道路の建設投資額 羽田連絡道路によって新たに可能となった経済活動によってもたらされる来訪者の消費活動 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">経済波及効果額</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">誘発就業者数</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">※税金</div>
(2) 間接1次波及効果	<ul style="list-style-type: none"> 直接効果によって需要が増加した周辺産業から生み出される需要の合計 	<ul style="list-style-type: none"> (1)の需要を満たすために周辺産業に生じる需要(例: 建築設計・原材料調達など) 	
(3) 間接2次波及効果	<ul style="list-style-type: none"> 直接効果や間接1次波及効果で生み出された需要によって増加した雇用者所得による新たな消費需要の合計 	<ul style="list-style-type: none"> (1)・(2)の関連企業に従事する従業員の消費による需要(例: 生活費・食費など) 	

(1) 直接効果

- 本調査における直接効果は、「殿町国際戦略拠点・キングスカイフロントにおける建設投資額」「研究・経済活動及び従業員・来訪者の消費活動」「羽田連絡道路の建設投資額」「羽田連絡道路によって新たに可能となる経済活動によってもたらされる来訪者の消費活動」である。

(2) 間接1次波及効果

- 直接効果を基に産業連関表等を用いて間接1次波及効果を推計する。間接1次波及効果は、直接効果によって需要が増加した周辺産業から生み出される需要の合計（＝当該事業に関連して発生した直接効果以外の全ての取引額の合計）に当たる。

(3) 間接2次波及効果

- 直接効果、間接1次波及効果を基に産業連関表等を用いて間接2次波及効果を推計する。間接2次波及効果は、直接効果及び間接1次波及効果で生み出された需要によって増加した雇用者所得による、新たな消費需要の合計に当たる。

これら（１）～（３）の合計が経済波及効果である。なお、あわせて経済波及効果に伴う誘発就業者数・税収額を推計した。

2-1-2. 経済波及効果の推計の流れ

経済波及効果の推計にあたっては、以下のA～Fの流れで推計を行なう。

なお、雇用者所得による生産誘発効果をみる「C. 間接2次生産誘発効果」の算出にあたっては、川崎市では市外からの通勤者の割合が高いことを踏まえ、市内居住率を考慮する形で推計を行なった。

A. 直接効果の想定

- ・ 本事業の実施によって発生する対象地域内への需要額（直接効果）を想定する。
- ・ 先述の直接効果に対応して、①キングスカイフロントにおける建設投資による経済波及効果、②キングスカイフロントにおける研究・経済活動及び従業者・来訪者の消費活動による経済波及効果を考えることができる。前者による効果を「建設効果」、後者による効果を「運営効果」と呼ぶ。

B. 間接1次生産誘発効果の算出

- ・ 間接1次波及効果は、直接効果に、産業連関表における逆行列係数を掛け合わせたうえで、直接効果を差し引いて算出する。

C. 間接2次生産誘発効果の算出

- ・ 間接2次生産誘発効果は、直接効果、間接1次波及効果の関連就業者の誘発消費額を産業連関表の民間最終需要の比率で部門（業種）別に配分した上で地域別の逆行列係数をかけて求める。
- ・ なお、間接2次波及効果を生む雇用者所得は、通常雇用者が市内居住者であることを前提としている。川崎市の場合、市外からの通勤者が多いため、市内居住率を考慮することによって、市内居住者に限定した効果として算出した。

図表 川崎市従業者の市内居住率（平成22年国勢調査）

	従業者数
A. 川崎市内従業者	511,891人
B. 川崎市常住者	261,591人
B/A. 市内居住率	51.1%

出所) 2010年国勢調査通勤通学編

D. 経済波及効果の算出

- ・ 直接効果、間接1次効果、間接2次効果を足しあわせる（業種別に合算）。

E. 誘発就業者数の算出

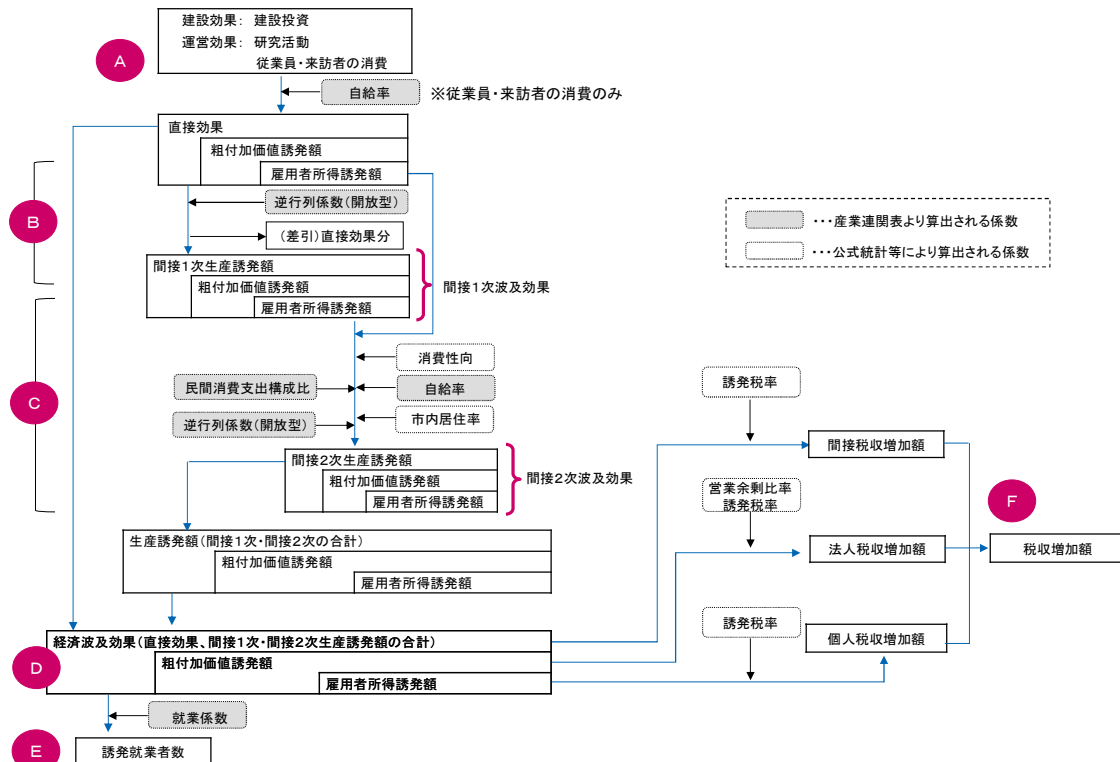
- ・ 誘発就業者数数は、雇用者所得に雇用係数（産業連関表の雇用表に掲載されている各産業部門別の従業者数を雇用者所得で割った係数）を掛け合わせることで求める。

F. 税収効果の算出

- ・ 算出された雇用者所得、生産誘発額、粗付加価値額等に対して、直接税・間接税それぞれの税目の税率を乗じることによって、税収効果を算出する。
- ・ なお本調査では経済波及効果分析において、以下の税目を対象に推計を行った。

直接税（個人）	● （個人）市民税
直接税（法人）	● （法人）市民税 ● 事業所税
間接税	● 市たばこ税 ● 入湯税

経済波及効果の推計フロー



2-2. 経済波及効果の推計

2-2-1. 経済波及効果の推計結果

- ・ キングスカイフロントの拠点形成及び羽田連絡道路の整備による、市内への経済波及効果は、生産誘発効果として、平成 23 年度～平成 32 年度の間で、総額 2,481 億円、誘発就業者数は 10,164 人と見込まれる。また、それに伴う税収効果は、約 120 億円と見込まれる。
- ・ さらに、羽田連絡道路により新たに可能となる経済活動（3つシナリオ）を想定し、それらが実施されたと仮定した場合に見込まれる経済波及効果は、生産誘発額 118 億円、誘発就業者数 706 人、個人・法人税等の税収効果は、約 1.3 億円となる。

キングスカイフロントの拠点形成による経済波及効果等の推計結果

推計対象	推計結果	
	生産誘発額	誘発就業者数(※)
拠点形成に伴う建設投資	1,879 億円	7,034 人
拠点形成に伴う研究・経済活動	367 億円	1,701 人
羽田連絡道路整備に伴う建設投資	235 億円	1,429 人
小計	-	-
合計	2,481 億円	10,164 人

(以下、参考値)

	生産誘発額	誘発就業者数
羽田連絡道路により新たに可能となる経済活動(3つのシナリオ)が実施された場合の経済波及効果	118 億円	706 人

※「誘発就業者数」は、推計対象期間における生産活動等（建設や研究・経済活動）に投入された雇用の量（労働投入量）のこと。キングスカイフロントの「従業員数」とは概念が異なる。

キングスカイフロントの拠点形成及び羽田連絡道路によって生じる経済波及効果

「キングスカイフロントの拠点形成」及び「羽田連絡道路の整備」によってもたらされる、市内への経済波及効果額の合計は、平成23～32年度の間で2,481億円。誘発就業者数は、10,164人。
さらに、羽田連絡道路により可能となる経済活動から、118億円／10年の経済波及効果及び706人の誘発就業者数が見込まれる。

キングスカイフロントの拠点形成及び羽田連絡道路によって生じる経済波及効果



※経済波及効果額については、平成23年川崎市産業連関表をもとに川崎市内への経済波及効果を推計したもの。各産業部門の川崎市内での自給率や市内通勤者の市内居住率などを踏まえて分析を実施。

2-2-2. キングスカイフロントの拠点形成による建設投資の経済波及効果

1) 直接効果の算出

キングスカイフロントの立地機関においては、建築物にかかる費用だけでなく、研究用の各種設備にかかる費用も大きく、本調査では、キングスカイフロントにおいてこれまで立地した研究機関における、設備投資も含めた実績値を活用することとする。

これまで立地した研究機関では、準工業地域の容積率 200%に対して 140%程度を活用し、1 平方メートルあたり約 50 万円の投資となっている。

○キングスカイフロントにおける施設整備の平均建築単価

施設名称	施設平均	
建築物	4,698,125,000	円
外構工事	11,875,000	円
建築物附属設備(電気、空調等設備)	386,250,000	円
機械及び装置	330,875,000	円
その他	87,625,000	円
合計(総額)	5,514,750,000	円
延床面積	10,366	m ²
平米あたり建築単価(総額)	565,571	円/m ²

(出所) 川崎市「総合特区の経済波及効果に関する調査 (H25、H26)」

計算手順

(1) 総消費額の算出

平均建築単価×キングスカイフロント宅地面積×(平均容積率=平均延床面積：140%と仮定)

$$565,571 \text{ (円/m}^2\text{)} \times 193,000 \text{ (m}^2\text{)} \times 140\% \div 1,000 \text{ (円)} = 152,817,284 \text{ (千円)}$$

(2) 費目別の費用の算出

キングスカイフロントの既存の建築別における実績をもとに算出

費目	総消費額(千円)	割合	部門
建築物	130,188,078	85.2%	建設
外構工事	329,064	0.2%	建設
建築物附属設備(電気、空調等設備)	10,703,237	7.0%	建設
機械及び装置	9,168,760	6.0%	精密機械
その他	2,428,145	1.6%	その他事業所サービス
合計(総額)	152,817,284	100.0%	

(3) 生産者価格への変換

「精密機械部門」と「その他対事業所サービス」については、購入者価格表示ベースの総消費額から商業マージン額及び運輸マージン額を除いた価格である「生産者価格表示ベース」の総消費額に変換した。

(4) 自給率の考慮

各消費（需要）は、川崎市内からの調達とは限らないため、直接効果額を算出する際には、各部門の川崎市内での自給率を乗じる形で算出した。

2) 平成 23 年川崎市産業連関表による推計

生産誘発効果

- ・ ストック（建設投資）による生産誘発額は約 1,879 億円となる。直接効果 1,439 億円に対する乗数効果は 1.31 倍である。

粗付加価値誘発効果

- ・ 粗付加価値ベースでみると約 863 億円となる。

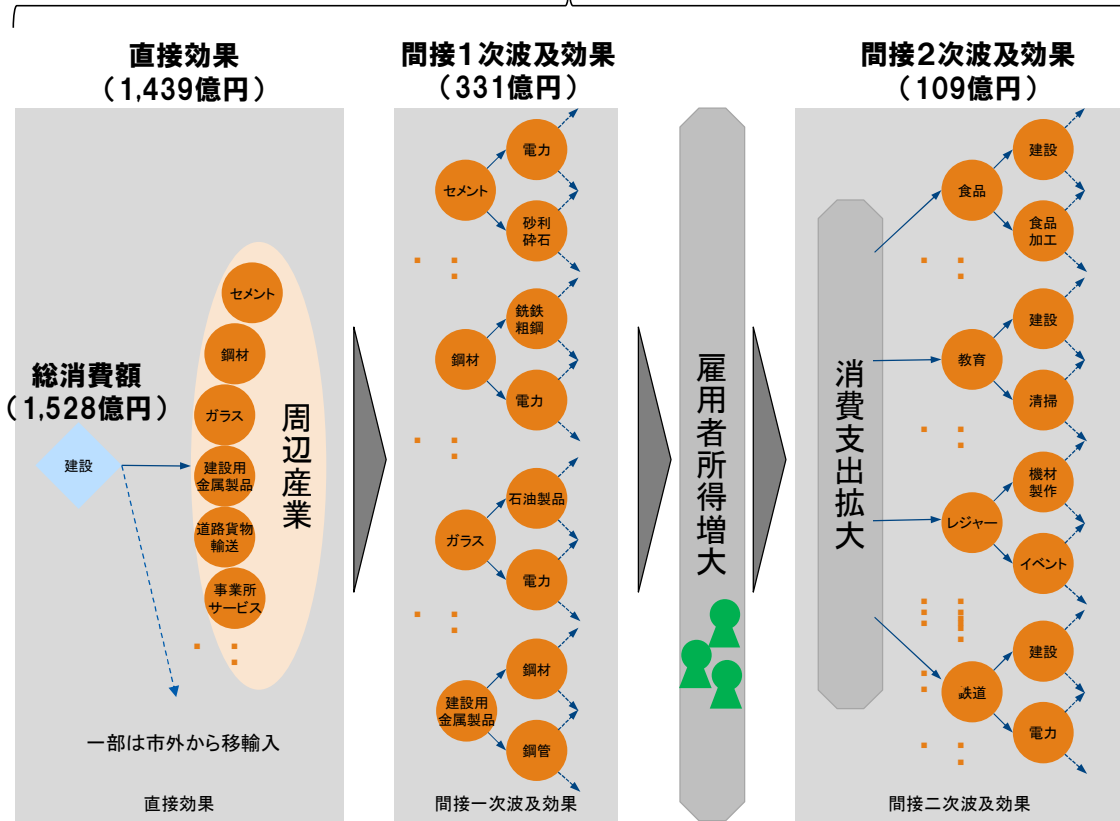
誘発就業者数

- ・ 関連する誘発就業者数は約 7,034 人と見込まれる。

		平成 23 年川崎市産業連関表 による推計結果
生産誘発効果		187,879 百万円
	直接効果	143,868 百万円
	間接 1 次波及効果	33,069 百万円
	間接 2 次波及効果	10,942 百万円
粗付加価値誘発効果		86,286 百万円
市民雇用者所得		29,401 百万円
誘発就業者数（市民）		7,034 人
税収効果合計		1,874 百万円
	直接税（個人）	1,474 百万円
	直接税（法人）	258 百万円
	間接税	142 百万円

キングスカイフロントの拠点形成による建設投資の経済波及効果の全体像

経済波及効果
(1,879億円)

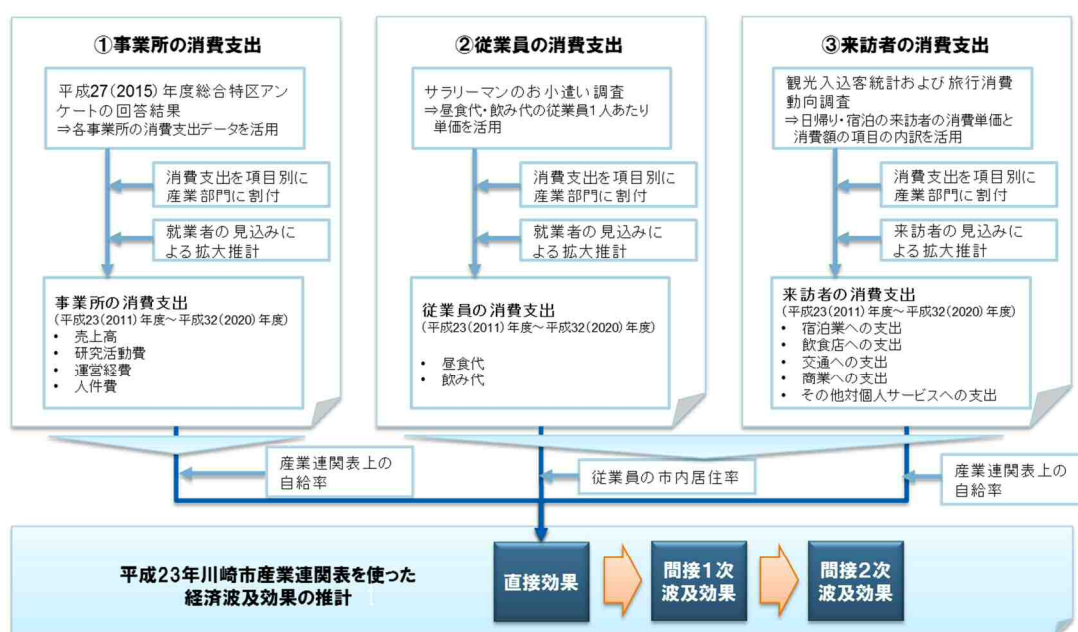


2-2-3. キングスカイフロントの研究・経済活動(生産・消費等)による経済波及効果

1) 直接効果の算出

■直接効果の推計フロー

- ・ キングスカイフロントの研究・経済活動(生産・消費等)による経済波及効果の推計にあたり、まず、経済波及効果が起きるもととなる需要として、①事業所の消費支出についてはアンケート調査から、②従業員の消費支出・③来訪者の消費支出については既存の統計データから整理した。
- ・ これらの既存のアンケート調査や統計データから得られる数字をもとに、消費支出の項目別に産業部門への割付を行い、従業員数や来訪者数の見込みによる拡大推計を行った。
- ・ 本調査では、①事業所の消費支出と③来訪者の消費支出において自給率を考慮した。



■事業所の消費支出(研究・経済活動に関する消費など)

- ・ 研究・経済活動については、平成27(2015)年度に実施した「京浜臨海部ライフインベーション国際戦略総合特区に関する調査」の調査票の回答内容をもとに、各企業の事業所の消費支出(売上高や研究開発活動費及び運営経費)を整理し、これらをもとに経済波及効果の推計を行った。

●拡大推計の方法

- ・ キングスカイフロント立地機関の従業員数データ(平成28(2016)年12月時点・川崎市臨海部国際戦略本部調べ。個別企業データは非公表)をもとに、調査票を回答していない組織も含めた事業所の消費支出を拡大推計した。

- ✓ 事業所の消費支出については、従業者数の推移にあわせて平成 23（2011）～平成 32（2020）年の 10 年間における推計を行う。

■従業者・来訪者の消費支出

●平成 28（2016）年度

従業者の消費

- ・ 推計の前提となる従業者数は、平成 28（2016）年 12 月に川崎市が調査をしたデータ（平成 28（2016）年度は 3,627 名）を活用した。

①総消費額の算出

昼食代： 1 日平均単価（円）×平均出勤日数（月）×12 か月×従業者数÷1,000（円）
＝総消費額（千円／年）

飲み代： 1 か月平均単価（円）×12 か月×従業者数÷1,000（円）
＝総消費額（千円／年）

費目	単価(円)	平均出勤日数	従業者数(人)	総消費額(千円/年)
昼食代	628	1日平均	3,627	516,595
飲み代	6,294	1ヶ月平均	3,627	273,940
			合計	790,535

(出所) 昼食代・飲み代単価： 新生銀行『サラリーマンのお小遣い調査』（平成 27（2015）年）
平均出勤日数： 厚生労働省「毎月勤労統計調査」より

②持参弁当者の割合と川崎市内在住比率の考慮

昼食代の総消費額については、持参弁当（昼食）、購入弁当（昼食）及びその他（昼食）に振り分けるため、まず上記調査の結果から各項目の構成比を算出し、昼食代の総消費額 516,595（千円）を掛け合わせる。3つの項目のうち、持参弁当は材料の購入は自宅付近で行うため、川崎市在住者のみが川崎市内で消費するものと想定し、川崎市在住比率を掛けた直接効果額とした。

	男	女	全体	直接効果額(千円/年)	部門
	N=1014	N=774	N=1788		
持参弁当(昼食)	34.8%	56.3%	44.1%	116,440	商業(川崎市在住比率を乗じる)
購入弁当(昼食)	22.5%	19.0%	21.0%	108,407	商業
その他(昼食)	42.7%	24.7%	34.9%	180,333	飲食店
外での飲み代				273,940	飲食店
合計	100.0%	100.0%	100.0%	679,121	

	従業者数(人)
川崎市内在業者	511,891
川崎市常住者	261,591
川崎市在住比率	51.1%

部門	直接効果額(千円/年)
商業	224,847
飲食店	454,273
合計	679,121

※各欄は小数点以下を反映した自動計算処理を行っているため、整数処理している振り分けや合計値の欄が表示上の計算と合わない項目がある。

(出所) 川崎市内在業者・川崎市常住者：総務省『国勢調査』（平成 22（2010）年）

来訪者の消費

- ・ 推計の前提となる来訪者数は、平成 28（2016）年 12 月に川崎市が調査をしたデータ（平成 28（2016）年度は 69,200 名）を活用した。

①総消費額の算出

日帰りでの来訪者： 来訪者数（人）×日帰り比率×日帰り来訪者の消費額単価（円）
 ÷1000＝総消費額（千円／年）

宿泊での来訪者： 来訪者数（人）×宿泊比率×宿泊来訪者の消費額単価（円）
 ÷1000＝総消費額（千円／年）

	来訪者数 (人)	割合	消費額単価 (円)	総消費額 (千円／年)
日帰り	48,440	70.0%	5,415	262,303
宿泊	20,760	30.0%	23,067	478,871
合計	69,200			741,174

（出所）消費額単価： 観光庁「観光入込客統計」の「第 2 表 都道府県別、観光入込客数（実）・観光消費額単価・観光消費額（日本人・ビジネス目的）」の平成 26（2014）年通年の神奈川県データより

②消費額の項目別の配賦

観光庁の「旅行消費動向調査」の統計データを用いて、①で算出した日帰り・宿泊別の総消費額を、産業連関表の産業部門別に振り分ける。

部門	キングスカイフロント来訪者の総消費額 (構成比は観光庁「旅行消費動向調査」より)				
	日帰り客		宿泊客	総消費額	
宿泊業	0	0.0%	79,221	16.5%	79,221
飲食店	30,733	11.7%	56,940	11.9%	87,673
鉄道運輸	43,158	16.5%	70,853	14.8%	114,012
道路運輸	43,158	16.5%	70,853	14.8%	114,012
商業	117,269	44.7%	166,178	34.7%	283,447
その他の対個人サービス	27,984	10.7%	34,826	7.3%	62,810
	262,303	100.0%	478,871	100.0%	741,174

（出所）総消費額の費目別構成比： 観光庁「旅行消費動向調査」の「第 2 表 日本国民による国内観光消費」の平成 25（2013）年データより

※各欄は小数点以下を反映した自動計算処理を行っているため、整数処理している振り分けや合計値の欄が表示上の計算と合わない項目がある。

③生産者価格への変換

購入者価格表示ベースの総消費額から商業マージン額及び運輸マージン額を除いた価格である生産者価格表示ベースの総消費額に変換する。

④川崎市内での自給率の考慮

②で産業部門別に振り分けた総消費額を、各産業連関表の自給率を乗じることで、直接効果額を算出する。

●平成 29（2017）年度～平成 32（2020）年度の推計方法

従業員の消費

- ・ 推計の前提となる従業員数は、平成 28（2016）年 12 月に川崎市が調査をした平成 29（2017）年度～平成 32（2020）年度の推計データを活用し、平成 28（2016）年度と同様の計算を行った。

来訪者の消費

- ・ 推計の前提となる来訪者数は、平成 28（2016）年 12 月に川崎市が調査をした平成 29（2017）年度～平成 32（2020）年度の推計データを活用し、平成 28（2016）年度と同様の計算を行った。

2）平成 23 年川崎市産業連関表による推計

①平成 28（2016）年度の経済波及効果

- ・ 運営効果を構成する「研究・経済活動」「従業員の消費」「来訪者の消費」の内訳は以下の通りである。

内訳			生産・消費総額 (百万円)
運営効果 (平成 28 (2016)年度)	研究・経済活動	売上高	339.2
		研究開発費	896.8
		運営経費	904.9
		人件費	1004.8
	従業員の消費	※平成 28(2016)年 12 月川崎市取	790.5
	来訪者の消費	得データを使用	741.2
合計			4677.4

生産・消費額と直接効果額

- ・ キングスカイフロントにおける研究・経済活動と従業員・来訪者の生産・消費総額は、約 46.8 億円となる。
- ・ 各部門の自給率などを考慮すると、これらの生産・消費総額のうち川崎市内への直接効果額は約 21.0 億円となる。

生産誘発効果

- ・ フロー（生産・消費等）による生産誘発額は約 31.0 億円となる。直接効果 21.0 億円に対する乗数効果は 1.48 倍である。

粗付加価値誘発効果

- ・ 粗付加価値ベースで見ると約 17.4 億円となる。

誘発就業者数

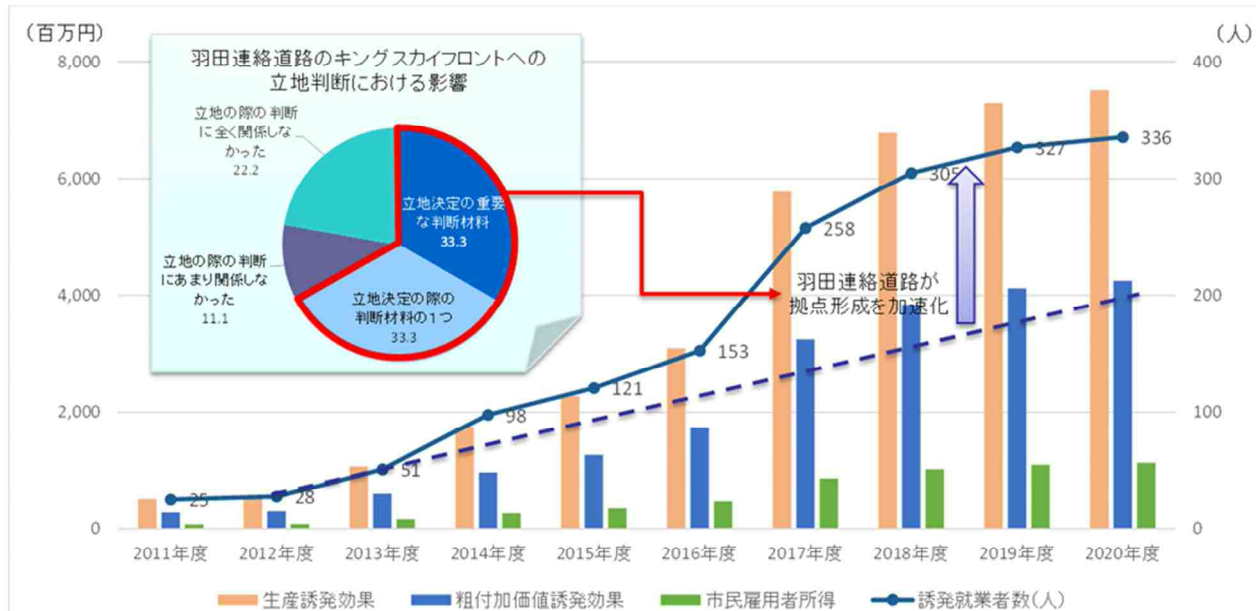
- ・ 関連する誘発就業者数は約 153 人と見込まれる。

		今回の推計結果
生産誘発効果		3,098 百万円
	直接効果	2,098 百万円
	間接 1 次波及効果	450 百万円
	間接 2 次波及効果	550 百万円
粗付加価値誘発効果		1,735 百万円
市民雇用者所得		473 百万円
誘発就業者数 (市民)		153 人
税収効果合計		33 百万円
	直接税 (個人)	24 百万円
	直接税 (法人)	7 百万円
	間接税	3 百万円

②平成 23 (2011) ～平成 32 (2020) 年度の 10 年間の経済波及効果

- ・ キングスカイフロントの立地機関における就業計画の従業者数・来訪者数の見込み (平成 28 (2016) 年 12 月時点・川崎市臨海部国際戦略本部調べ・個別企業データは非公表) をもとに、平成 23 (2011) ～平成 32 (2020) 年度の 10 年間の経済波及効果を算出した。
- ・ キングスカイフロントの立地機関における従業者数・来訪者数は、平成 28 (2016) ～平成 29 (2017) 年度にかけて大きく増える見込みとなっており、経済波及効果もこの時期に大きく伸びている。
 - ✓ この背景としては、平成 27 (2015) ～平成 28 (2016) 年度にかけて羽田連絡道路の整備構想が具体化し、その整備構想の実現を見込んで立地した機関が増えたものと思われる。この点については、実際に平成 28 (2016) 年春に実施した立地機関へのアンケート調査において、全体の 3 分の 2 の立地機関で、羽田連絡道路が「立地決定の重要な判断材料」「立地決定の際の判断材料の 1 つ」と回答していることから伺える。

キングスカイフロントの研究・経済活動(生産・消費等)による経済波及効果の10年間の推移 (平成23(2011)～平成32(2020)年度)



単位:百万円 (ただし誘発就業者数のみ人)

指標	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	合計
生産誘発効果	511	550	1,072	1,748	2,273	3,098	5,777	6,786	7,299	7,518	36,632
直接効果	345	373	718	1,228	1,576	2,098	3,797	4,484	4,816	4,958	24,394
間接1次波及効果	74	80	155	259	334	450	825	970	1,043	1,074	5,265
間接2次波及効果	92	96	199	261	362	550	1,155	1,333	1,440	1,486	6,973
粗付加価値誘発効果	285	305	599	968	1,269	1,735	3,250	3,836	4,124	4,250	20,621
市民雇用者所得	78	84	162	270	350	473	870	1,026	1,103	1,136	5,552
誘発就業者数(人)	25	28	51	98	121	153	258	305	327	336	1,701
税収効果合計	5	6	12	19	24	33	62	73	79	81	395
直接税(個人)	4	4	8	14	18	24	44	51	55	57	278
直接税(法人)	1	1	2	4	5	7	13	16	17	17	83
間接税	0	1	1	2	2	3	5	6	7	7	34

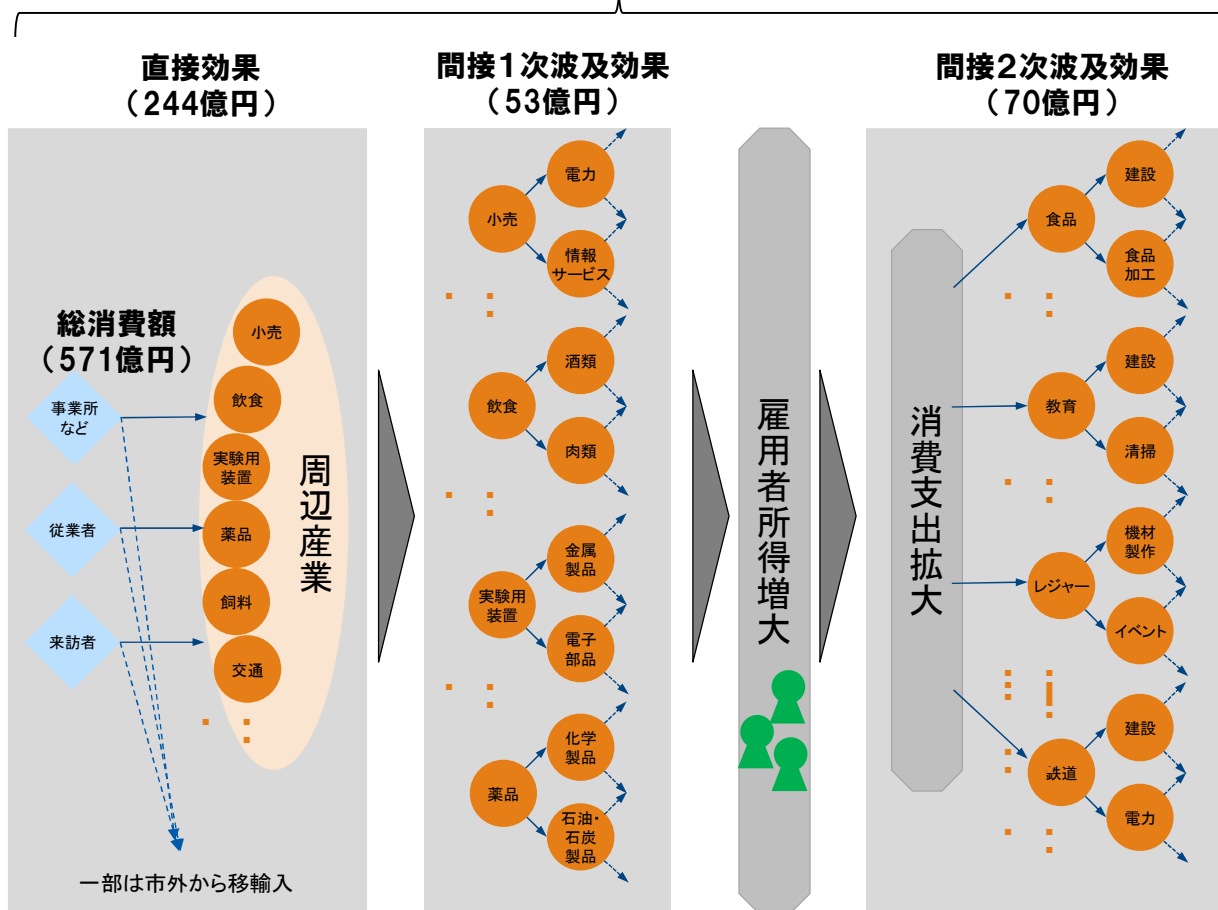
※平成23年川崎市産業連関表をもとに推計

立地機関の就業計画に基づき推計

キングスカイフロントの研究・経済活動(生産・消費等)による経済波及効果の全体像(10年間)

経済波及効果
(367億円)

※平成23年川崎市産業連関表を活用して推計



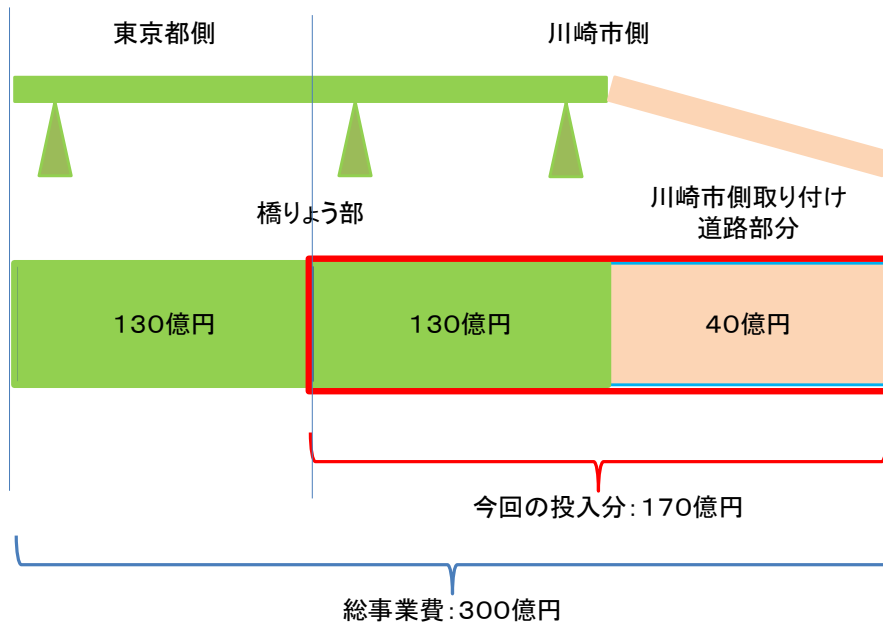
2-2-4. 羽田連絡道路の建設投資による経済波及効果

1) 直接効果の算出

- 羽田連絡道路の建設における直接効果としては、羽田連絡道路の整備費が該当するが、このうち川崎市内の事業者を活用して発注する分のみを直接効果と設定した。
- 羽田連絡道路の整備費の概要は以下の通りである。このうち、橋りょう部は東京都との折半の共同事業であるため50%ずつの負担、さらに川崎市側取り付け道路分は全額が川崎市の負担となる。
 - ✓ 実際には、川崎市の負担分についても50%程度の国の補助が入るが、川崎市内に投入される投資額そのものは補助の有無によって変わらないため、本調査では考慮しない。
- したがって羽田連絡道路の整備について、川崎市が負担する分を市内の事業者を活用して発注するものと仮定し、金額は170億円とする。

羽田連絡道路の整備費の全体像

羽田連絡道路の整備費	300 億円	※補助・交付金は考慮しない。
橋りょう部	260 億円	東京都と折半の共同事業のため、 130 億円ずつ負担
川崎市側取り付け道路	40 億円	川崎市が負担



2) 平成 23 年川崎市産業連関表による推計

生産誘発効果

- ・ ストック（建設投資）による生産誘発額は約 235 億円となる。直接効果 170 億円に対する乗数効果は 1.38 倍である。

粗付加価値誘発効果

- ・ 粗付加価値ベースで見ると約 108 億円となる。

誘発就業者数

- ・ 関連する就業者数は約 1,429 人と見込まれる。

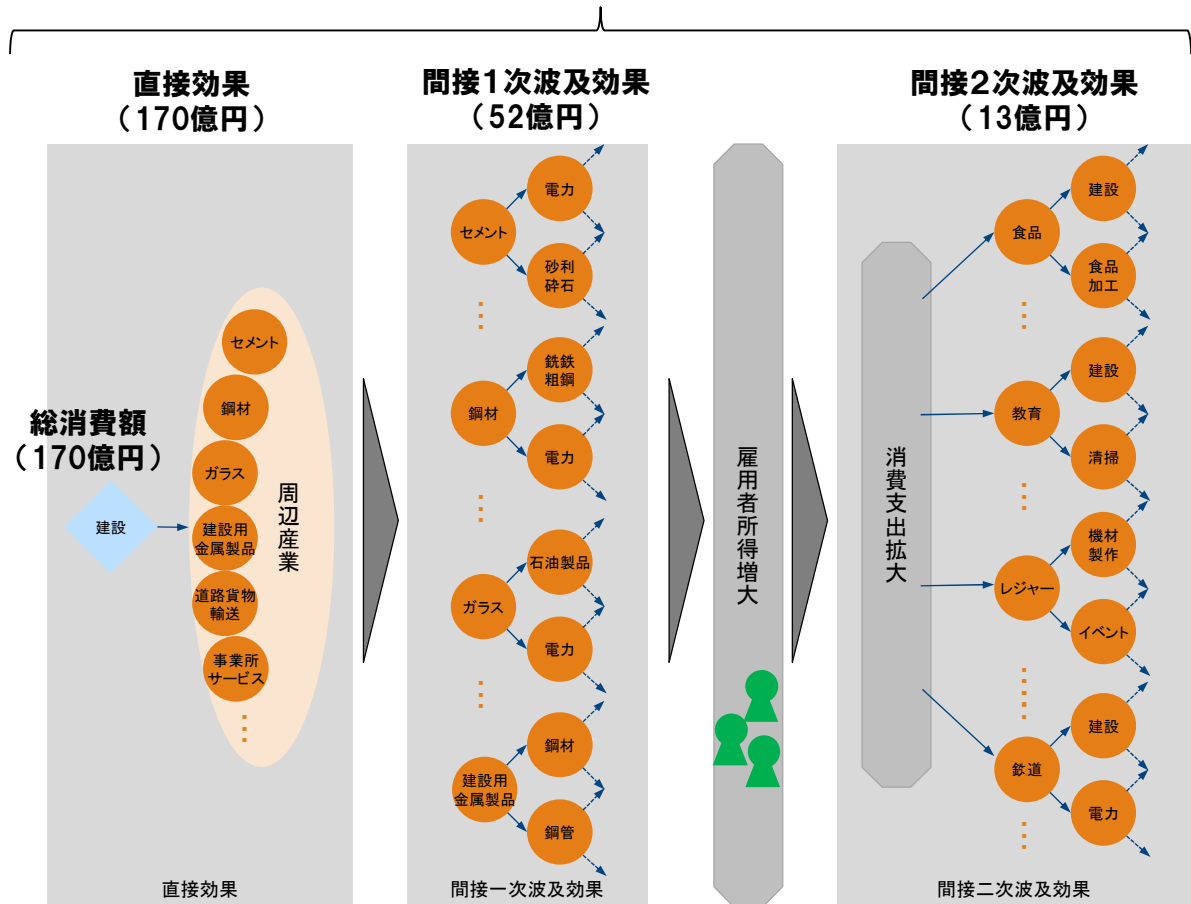
		平成 23 年川崎市産業連関表 による推計結果
生産誘発効果		23,536 百万円
	直接効果	17,000 百万円
	間接 1 次波及効果	5,202 百万円
	間接 2 次波及効果	1,334 百万円
粗付加価値誘発効果		10,810 百万円

市民雇用者所得	3,583 百万円
誘発就業者数（市民）	1,429 人
税込効果合計	226 百万円
直接税（個人）	180 百万円
直接税（法人）	29 百万円
間接税	18 百万円

羽田連絡道路の建設投資による経済波及効果の全体像

経済波及効果
(235億円)

※平成23年川崎市産業連関表を
活用して推計



2-2-5. 羽田連絡道路によって新たに可能となる経済活動による経済波及効果

1) 直接効果の算出

- 次に羽田連絡道路が整備され、羽田空港国際線ターミナルと結ばれることによって新たに可能となる経済活動による経済波及効果の推計を行った。
- 具体的には、国際空港と直結した拠点となる特性を踏まえ、今後実施が見込まれる3つの経済活動（シナリオ）を想定して社会経済的効果を算出する上での各種指標の設定を行うとともに、直接効果の検討を行った。

シナリオ	概要	検討項目
シナリオ A 羽田空港利用者のニーズを踏まえた宿泊施設の整備	羽田空港を早朝・深夜を使う人向けの前泊・後泊に対応する宿泊施設が川崎側に立地し、宿泊施設の利用者が羽田連絡道路を利用。	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 川崎側に立地する宿泊施設の規模の設定 ✓ 上記のうち、羽田空港利用者の割合
シナリオ B 国内外の研究者を対象とした会議・セミナーの開催	ライフサイエンス分野を中心とした国内外の研究者を対象にした会議・セミナーが開催され、会議・セミナー参加者が羽田連絡道路を利用。	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 会議・セミナーの参加者規模の設定 ✓ 上記のうち、羽田連絡道路の利用者の割合
シナリオ C 羽田空港利用者をターゲットにした滞在型観光の展開	羽田空港でトランジットなどをする人向けに、連絡道路で往来がしやすくなる川崎大師等をめぐる観光プログラムを展開。	<ul style="list-style-type: none"> ✓ トランジットツアーの参加者の規模の設定 ✓ 上記のツアー参加者の消費単価

■シナリオ A：羽田空港利用者のニーズを踏まえた宿泊施設の整備

○想定される指標

川崎側に立地する宿泊施設	180 室
平均稼働率	79.4%（平成 27（2015）年の神奈川県・ビジネスホテルの平均稼働率、宿泊旅行統計調査）
宿泊＋消費単価	23,067 円（平成 26（2014）年の神奈川県・県外からの業務目的での宿泊客の旅行単価、観光入込客統計）
川崎市内での消費割合	約 39.8%（上記の旅行単価のうち宿泊施設代は 100%、飲食代・商品購入額は 50%が川崎市で支出されると仮定） ⇒宿泊施設代（全体の約 16.5%）は宿泊業部門、飲食代（全体の約 5.9%）は飲食店部門、商品購入代（全体の約 17.4%）は商業部門に配賦

注）小数点以下第二位を四捨五入。なお、小数点以下を反映した自動計算処理を行っているため、合計値が合わない項目がある。

○直接効果額

$$180 \text{ 室} \times 79.4\% \times 23,067 \text{ 円} \times 39.8\% \times 365 \text{ 日} = 479,391,363 \text{ 円}$$

⇒10 年間で 47.9 億円

このうち、宿泊業部門・飲食店部門・商業部門の内訳は以下の通りである。

宿泊業部門

$$180 \text{ 室} \times 79.4\% \times 23,067 \text{ 円} \times 16.5\% \times 365 \text{ 日} = 199,066,000 \text{ 円}$$

⇒10 年間で 19.9 億円

飲食店部門

180 室 × 79.4% × 23,067 円 × 5.9% × 365 日 = 71,539,344 円

⇒10 年間で 7.2 億円

商業部門

180 室 × 79.4% × 23,067 円 × 17.4% × 365 日 = 208,786,019 円

⇒10 年間で 20.9 億円

■シナリオ B：国内外の研究者を対象とした会議・セミナーの開催

○想定される指標

国際会議参加者数	770 名/回（1 会議あたりの平均参加者数）
空港跡地＋キングスカイフロントで 開催される国際会議件数	70 件/年（東京都・横浜市で開催されている会議のうち 1 割を想定）
開催延べ日数	2.44 日（1 会議あたりの平均開催日数）
消費単価	2,507 円/人回（旅行観光消費動向調査における出張・業務目的の日帰り旅行者の飲食費、土産・買い物代の合計額） ⇒飲食費：1,390 円/人回で飲食業部門に配賦、土産・買い物代：1,117 円/人回で商業部門に配賦
調整係数	1/2（羽田側と 1:1 を想定）

注）なお、小数点以下を反映した自動計算処理を行っているため、合計値が合わない項目がある。

○直接効果額

770 名 × 70 件 × 2,507 円 × 2.44 × 1/2 = 164,856,381 円

⇒10 年間で 16.5 億円

■シナリオ C：羽田空港利用者をターゲットにした滞在型観光の展開

○想定される指標

トランジットツアーの参加者数	200 名/日（40 名/回を 5 回開催）
平均稼働率	310 日/年（1 週間に 1 回は休みを想定）
参加費	500 円/人回 ⇒その他の対個人サービス部門に配賦
消費単価	3,488 円/人回（旅行観光消費動向調査における日帰り旅行者の土産・買い物代） ⇒商業部門に配賦

注) なお、小数点以下を反映した自動計算処理を行っているため、合計値が合わない項目がある。

○直接効果額

$$200 \text{ 名} \times 310 \text{ 日} \times (500 \text{ 円} + 3,488 \text{ 円}) = 247,238,963 \text{ 円}$$

⇒10年間で24.7億円

2) 平成 23 年川崎市産業連関表による推計

■シナリオ A：羽田空港利用者のニーズを踏まえた宿泊施設の整備

生産誘発効果

- ・ 同シナリオによる生産誘発額は約 64 億円となる。直接効果 48 億円に対する乗数効果は 1.33 倍である。

粗付加価値誘発効果

- ・ 粗付加価値ベースで見ると約 35 億円となる。

誘発就業者数

- ・ 関連する誘発就業者数は約 340 人と見込まれる。

		今回の推計結果
生産誘発効果		6,376 百万円
	直接効果	4,794 百万円
	間接 1 次波及効果	1,204 百万円
	間接 2 次波及効果	378 百万円
粗付加価値誘発効果		3,506 百万円
市民雇用者所得		1,015 百万円
誘発就業者数 (市民)		340 人
税収効果合計		68 百万円
	直接税 (個人)	51 百万円
	直接税 (法人)	11 百万円
	間接税	6 百万円

■シナリオ B：国内外の研究者を対象とした会議・セミナーの開催

生産誘発効果

- ・ 同シナリオによる生産誘発額は約 21 億円となる。直接効果 16 億円に対する乗数効果は 1.29 倍である。

粗付加価値誘発効果

- ・ 粗付加価値ベースで見ると約 11 億円となる。

誘発就業者数

- ・ 関連する誘発就業者数は約 161 人と見込まれる。

		今回の推計結果
生産誘発効果		2,126 百万円
	直接効果	1,649 百万円
	間接 1 次波及効果	347 百万円
	間接 2 次波及効果	130 百万円
粗付加価値誘発効果		1,149 百万円
市民雇用者所得		350 百万円
誘発就業者数（市民）		161 人
税収効果合計		23 百万円
	直接税（個人）	18 百万円
	直接税（法人）	4 百万円
	間接税	2 百万円

■シナリオC：羽田空港利用者をターゲットにした滞在型観光の展開

生産誘発効果

- ・ 同シナリオによる生産誘発額は約 33 億円となる。直接効果 25 億円に対する乗数効果は 1.32 倍である。

粗付加価値誘発効果

- ・ 粗付加価値ベースでみると約 21 億円となる。

誘発就業者数

- ・ 関連する誘発就業者数は約 205 人と見込まれる。

		今回の推計結果
生産誘発効果		3,747 百万円
	直接効果	2,472 百万円
	間接 1 次波及効果	922 百万円
	間接 2 次波及効果	352 百万円
粗付加価値誘発効果		2,396 百万円
市民雇用者所得		677 百万円
誘発就業者数（市民）		226 人
税収効果合計		51 百万円
	直接税（個人）	34 百万円
	直接税（法人）	14 百万円
	間接税	4 百万円

■まとめ

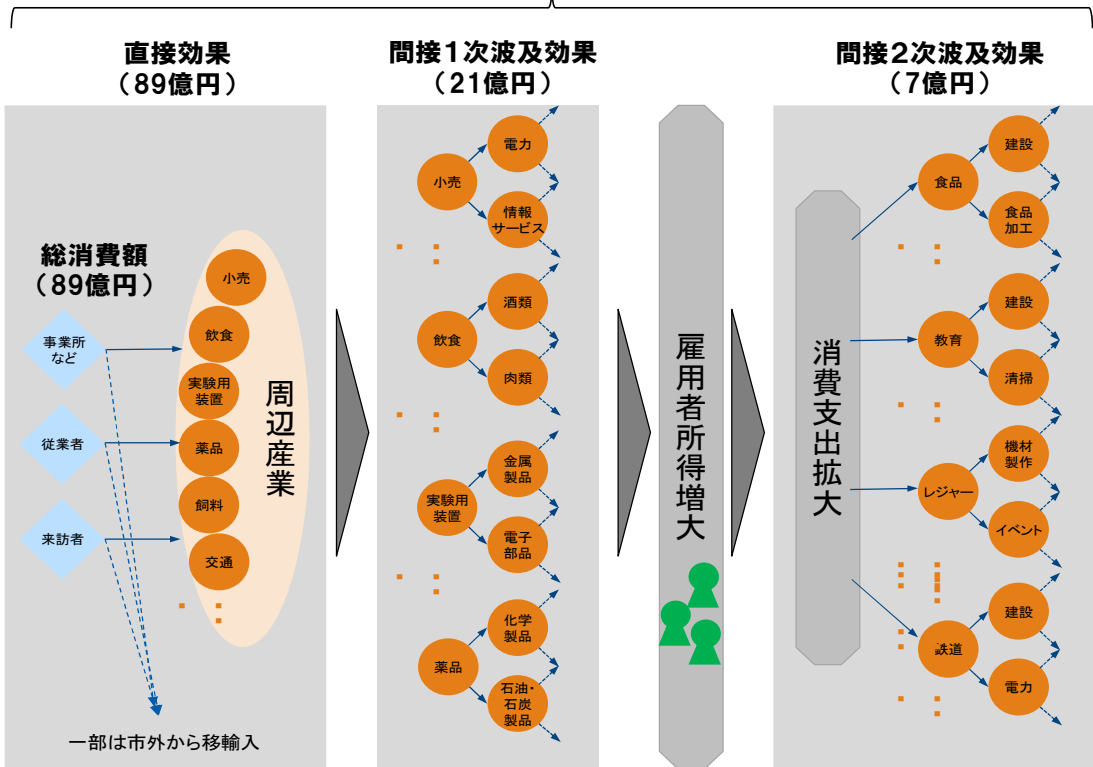
- 3つのシナリオ合計で、10年間の生産誘発額の合計は約118億円。直接効果の合計約89億円に対する乗数効果は1.33倍である。粗付加価値誘発効果は約67億円。誘発就業者数は706人となる。また、税収効果は、約1.3億円となる。

		シナリオA	シナリオB	シナリオC	合計
生産誘発効果		6,376 百万円	2,126 百万円	3,255 百万円	11,757 百万円
	直接効果	4,794 百万円	1,649 百万円	2,472 百万円	8,915 百万円
	間接1次波及効果	1,204 百万円	347 百万円	560 百万円	2,111 百万円
	間接2次波及効果	378 百万円	130 百万円	222 百万円	730 百万円
粗付加価値誘発効果		3,506 百万円	1,149 百万円	2,114 百万円	6,769 百万円
市民雇用者所得		1,015 百万円	350 百万円	597 百万円	1,962 百万円
誘発就業者数（市民）		340 人	161 人	205 人	706 人
税収効果合計		68 百万円	23 百万円	43 百万円	134 百万円
	直接税（個人）	51 百万円	18 百万円	30 百万円	99 百万円
	直接税（法人）	11 百万円	4 百万円	9 百万円	24 百万円
	間接税	6 百万円	2 百万円	3 百万円	11 百万円

羽田連絡道路によって新たに可能となる経済活動による経済波及効果

経済波及効果
(118億円)

※平成23年川崎市産業連関表を
活用して推計



3. 税収効果の推計の前提条件と算出過程

3-1. 税収効果の算出方法

「キングスカイフロントの拠点形成」及び「羽田連絡道路の整備」による税収効果の推計対象は、大きく分類すると、①2章で推計した「キングスカイフロントの拠点形成」と「羽田連絡道路の整備」による「経済波及効果に伴う個人・法人税収等」及び②キングスカイフロントの立地機関の「施設整備に伴う固定資産税・都市計画税」の2種類。

①「経済波及効果に伴う個人・法人税収等」は、経済波及効果を推計した項目のうち、「施設整備等に伴う建設投資」、「立地機関の研究・経済活動（生産・消費等）」及び「羽田連絡道路整備に伴う建設投資」のそれぞれについて税収効果を推計した。

また、参考値として、想定シナリオである「羽田連絡道路により新たに可能となる経済活動（生産・消費等）」の税収効果を推計した。

②「施設整備に伴う固定資産税・都市計画税」は、「キングスカイフロント内の施設（家屋）に対する固定資産税・都市計画税」及び「キングスカイフロント内の施設に導入する設備機器等（償却資産）に対する固定資産税」について、税収効果を推計した。

なお、土地に対する固定資産税・都市計画税については、従前より税収があることから、拠点形成及び羽田連絡道路の整備による効果として、拠点形成に伴う地価上昇による税収増効果を推計し、参考値とした。

	税目	税収効果の算出方法	推計対象
経済波及効果に伴う税収効果	直接税 (個人市民税)	産業連関表を活用して算出された雇用者所得、生産誘発額、粗付加価値額等に、各税目の税率を乗じて算出	<ul style="list-style-type: none"> ○立地機関の施設整備等に伴う建設投資の税収効果 ○立地機関の研究・経済活動の税収効果 ○羽田連絡道路整備に伴う建設投資の税収効果 (参考値) ○羽田連絡道路により新たに可能となる経済活動の税収効果
	直接税 (法人市民税、事業所税)		
	間接税 (市たばこ税、入湯税)		
施設整備に伴う固定資産税等の税収効果	固定資産税・都市計画税 (家屋)	課税対象総床面積(※)×平均単価121,800円/㎡(事務所・鉄骨造)×固定資産(都市計画)税率(家屋) ※課税対象総敷地面積×容積率200%×利用率60%と仮定	○キングスカイフロント内の施設に対する課税額(税収効果)
	固定資産税 (償却資産)	課税対象資産総額(※1)×固定資産残存率(※2)×固定資産税率(償却資産) ※1: 課税対象総敷地面積×容積率200%×利用率60%×設備機器投資額の単位当たり参考値105,000円/㎡ ※2: 耐用年数10年の数値を活用し、10年累計の残存率を計算	○キングスカイフロント内の施設に導入する設備機器等に対する課税額(税収効果)
	固定資産税・都市計画税 (土地)	拠点形成及び羽田連絡道路の整備効果を把握するため、それらに伴う地価上昇率をヘドニックアプローチを活用して分析し、地価上昇分の税収増効果を推計した。	(参考値) ○拠点形成や羽田連絡道路の整備に伴う地価上昇による税収増効果

3-2. 税収効果の推計

3-2-1. 税収効果の推計結果

- ・ 個人・法人税及び間接税は、10年間の累計で24.95億円。
- ・ 固定資産税・都市計画税は、キングスカイフロントの拠点形成に伴う建設投資により、10年間累計で95億円。
- ・ キングスカイフロントの拠点形成及び羽田連絡道路の整備による税収効果の合計は、約120億円と見込まれる。
- ・ さらに、国際空港と直結した拠点となる特性を踏まえ、今後実施が見込まれる3つの経済活動（シナリオ）を想定し、それらが実施されたと仮定した場合に見込まれる個人・法人税等の税収効果は、約1.3億円と推計した。

推計対象	税収効果	
	個人・法人税、 間接税	固定資産税・ 都市計画税
拠点形成に伴う建設投資	18.74 億円	95 億円 (10 年累計)
拠点形成に伴う研究・経済活動	3.95 億円	—
羽田連絡道路整備に伴う建設投資	2.26 億円	—
小計	24.95 億円 (10 年累計)	95 億円 (10 年累計)
合計	119.95 億円(10 年累計)	

(以下、参考値)

	税収効果	
羽田連絡道路によって新たに可能となる 経済活動(3つのシナリオを想定)	1.34 億円	—

- ・ なお、キングスカイフロントの土地区画整理事業や羽田連絡道路の整備に伴う地区内の不動産価値の上昇による固定資産税・都市計画税（土地）に関する税収増加効果は、1年あたり、1.4億円と見込まれる。

※土地に関する固定資産税等は、旧所有者からも納税があったため、拠点形成の影響分として地価上昇による税収増加分のみを推計し、参考値とした。

キングスカイフロントの拠点形成と羽田連絡道路による税収効果は、経済波及効果による個人・法人税収等及び施設整備による固定資産税収等で、約120億円/10年を見込む。不動産価値上昇による増収効果は、開発前と比べ、年間1.4億円の増収と推計。

キングスカイフロントの拠点形成及び羽田連絡道路によって生じる税収効果

(1) 経済波及効果に伴う個人・法人税収等

※平成23年川崎市産業連関表を活用して推計

		直接税(個人)	直接税(法人)	間接税	合計
キングスカイフロントの拠点形成による効果	①建設投資による経済波及効果	1,474百万円	258百万円	142百万円	1,874百万円
	②研究・経済活動による経済波及効果 ※平成23(2011)年～平成32(2020)年の10年間	278百万円	83百万円	34百万円	395百万円
羽田連絡道路による効果	③建設投資による経済波及効果	180百万円	29百万円	18百万円	226百万円
	④新たに可能となる経済活動による経済波及効果 ※3つのシナリオの道路完成後の10年間	99百万円	24百万円	11百万円	134百万円

25億円の税収
(10年間累計)

(参考値)
1.34億円の税収
(10年間累計)

(2) 施設整備に伴う固定資産税等の税収

		単価	地積(課税対象)	容積率	利用率	税率	税収額(当初1年間)
家屋に関する固定資産税・都市計画税	固定資産税	121,800円	331,000m ²	200%	60%	1.4%	677百万円
	都市計画税	121,800円	331,000m ²	200%	60%	0.3%	145百万円
償却資産に関する固定資産税	固定資産税	105,000円	181,000m ²	200%	60%	1.4%	286百万円 ※耐用年数10年の場合 残存率0.897

95.0億円の増収
(10年間累計)

※償却資産の減価償却を考慮

(参考) 不動産価値上昇による税収増効果

※土地に関する固定資産税等は、旧所有者からも納税があったため、拠点形成の影響分として地価上昇による税収増加分のみを推計し、参考値とした。

		課税対象面積	固定資産税(1年間)	都市計画税(1年間)	税収合計(1年間)
土地	区画整理事業施行前	218,000m ²	173百万円	37百万円	210百万円
	羽田連絡道路整備後 ※ヘッドニックアプローチにより地価を推計	137,000m ²	289百万円	62百万円	350百万円

1.4億円の増収
(1年あたり)

※羽田連絡道路整備後と区画整理事業施行前の比較

※小数点以下を反映した自動計算処理を行っているため、合計値が合わない項目がある。

3-2-2. 経済波及効果に伴う法人・個人税収等の推計

キングスカイフロントの拠点形成及び羽田連絡道路の整備による「経済波及効果に伴う個人・法人税等」については、2章の経済波及効果の推計過程で、平成23年川崎市産業連関表を活用して算出した雇用者所得、生産誘発額、粗付加価値額等に対して、直接税・間接税それぞれの税目の税率を乗じることによって、税収効果を算出した。

算出した税目は、直接税（個人市民税、法人市民税及び事業所税）、間接税（市たばこ税、入湯税）となっている。

■対象税目

直接税（個人）	● （個人）市民税
直接税（法人）	● （法人）市民税 ● 事業所税
間接税	● 市たばこ税 ● 入湯税

■推計結果

- ・「経済波及効果に伴う個人・法人税収等」は、経済波及効果を推計した項目のうち、「施設整備等に伴う建設投資」分が約18億7,400万円、「立地機関の研究・経済活動（生産・消費等）」分が約3億9,500万円、「羽田連絡道路整備に伴う建設投資」分が約2億2,600万円で、合計が約25億円。（それぞれ、10年間の累計額。）
- ・また、参考値として推計した、「羽田連絡道路によって新たに可能となる経済活動」分の税収効果は、約1億3,400万円。（10年間の累計額。）
- ・詳細は、2章（2-2-2から2-2-5まで）の「平成23年川崎市産業連関表による推計」の項目を参照。

（参考）誘発税収額の算定の考え方

誘発税収額		・「直接税収（個人分）増加額」、「直接税収（法人分）増加額」、「間接税収増加額」の合計
直接 税収 増加額	個人税収 増加額	・直接効果、間接効果を通じて新たに誘発される雇用者所得分に対して課される税収。 (算定式) 誘発就業者所得の総額×直接税収（個人分）係数
	法人税収 増加額	・直接効果、間接効果を通じて新たに誘発される営業余剰額に対して課される税収。 (算定式) 誘発営業余剰額の総額×実効税率
間接税収増加額		・直接効果、間接効果を通じて新たに誘発される生産誘発額に対して課される税収。 (算定式) 生産誘発額の総額×間接税率

3-2-3. 施設整備に伴う固定資産税・都市計画税の推計

ここでは、キングスカイフロント（K S F）内の拠点形成及び立地機関の施設整備に伴う固定資産税・都市計画税の推計を以下のように行った。

■固定資産税収額（家屋）【想定】

K S F内の課税対象総床面積（課税対象総敷地面積×容積率 200%×利用率 60%）
 ×「事務所・鉄骨造」の1㎡あたりの平均単価 121,800円×固定資産税率（家屋）
 ※ 非課税機関＝国、市、公益法人等の所有分を除く

$$331,000 \text{ m}^2 \times 200\% \text{ (容積率)} \times 60\% \text{ (利用率)} \times 121,800 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 1.4\% \\ = 677,305,440 \text{ 円} / \text{年} \Rightarrow 10 \text{ 年間で約 } 67.7 \text{ 億円-①}$$

■都市計画税収額（家屋）【想定】

K S F内の課税対象総床面積（課税対象総敷地面積×容積率 200%×利用率 60%）
 ×「事務所・鉄骨造」の1㎡あたりの平均単価 121,800円×都市計画税率（家屋）
 ※ 非課税機関＝国、市、公益法人等の所有分を除く

$$331,000 \text{ m}^2 \times 200\% \text{ (容積率)} \times 60\% \text{ (利用率)} \times 121,800 \text{ 円} / \text{m}^2 \times 0.3\% \\ = 145,136,880 \text{ 円} / \text{年} \Rightarrow 10 \text{ 年間で約 } 14.5 \text{ 億円-②}$$

合計 ①+②=約 82.2 億円

○家屋に関する固定資産税・都市計画税（10年間）

	単価(※)	地積(課税対象)	容積率	利用率	税率	税額
固定資産税	121,800円	331,000㎡	200%	60%	1.4%	6,773,054,400円
都市計画税	121,800円	331,000㎡	200%	60%	0.3%	1,451,368,800円
					合計	8,224,423,200円

※川崎市内の「事務所・鉄骨造」の1㎡あたりの平均単価121,800円(平成26年度固定資産税概要調書の第32表より)

■固定資産税収額（償却資産）【想定】

K S F内の課税対象資産総額（課税対象総敷地面積×容積率 200%
 ×利用率 60%×設備機器投資額の単位あたり参考値 105,000 円/㎡）
 ×固定資産初年度残存率（耐用年数 10 年の数値を活用し、10 年累計の残存率を計算）
 ×固定資産税率（償却資産）
 ※非課税機関＝国、市、公益法人等の所有分を除く
 ※設備機器投資額の単位あたり参考値 105,000 円/㎡
 ＝ナノ医療イノベーションセンター設備機器投資額 約 10 億円
 ÷ 延床面積 9,500 ㎡
 ※ヨドバシカメラは、研究開発を目的とした設備投資はないと想定し、償却資産を
 ゼロとみなした。

$$181,000 \text{ m}^2 \times 200\% \times 60\% \times 105,000 \text{ 円/㎡} \times 3.921 \times 1.4\% \\ = 1,251,912,564 \text{ 円/10 年} \Rightarrow 10 \text{ 年間で約 } 12.5 \text{ 億円-③}$$

○償却資産に関する固定資産税（10年間）

	単価(※)	地積(課税対象※)	容積率	利用率	固定資産残存率(10年累計)	税率	税額
固定資産税	105,000円	181,000㎡	200%	60%	3.921	1.4%	1,251,912,564円
						合計	1,251,912,564円

※設備機器投資額の単位あたり参考値105,000円(ナノ医療イノベーションセンター設備機器投資額約10億円、延床面積9,500㎡より)
 ※ヨドバシカメラの敷地(15.0ha)は、研究開発を目的とした設備投資はないと想定し、償却資産をゼロと見なした。
 ※固定資産残存率は耐用年数10年の数値を活用し、10年累計の残存率を計算した。

減価残存率表

耐用年数	減価残存率			耐用年数	減価残存率			耐用年数	減価残存率		
	耐用年数に 応ずる 減価率 r	前年中 取得の もの A	前年前 取得の もの B		耐用年数に 応ずる 減価率 r	前年中 取得の もの A	前年前 取得の もの B		耐用年数に 応ずる 減価率 r	前年中 取得の もの A	前年前 取得の もの B
2	0.684	0.658	0.316	33	0.067	0.966	0.933	64	0.035	0.982	0.965
3	0.536	0.732	0.464	34	0.066	0.967	0.934	65	0.035	0.982	0.965
4	0.438	0.781	0.562	35	0.064	0.968	0.936	66	0.034	0.983	0.966
5	0.369	0.815	0.631	36	0.062	0.969	0.938	67	0.034	0.983	0.966
6	0.319	0.840	0.681	37	0.060	0.970	0.940	68	0.033	0.983	0.967
7	0.280	0.860	0.720	38	0.059	0.970	0.941	69	0.033	0.983	0.967
8	0.250	0.875	0.750	39	0.057	0.971	0.943	70	0.032	0.984	0.968
9	0.226	0.887	0.774	40	0.056	0.972	0.944	71	0.032	0.984	0.968
10	0.206	0.897	0.794	41	0.055	0.972	0.945	72	0.032	0.984	0.968
11	0.189	0.905	0.811	42	0.053	0.973	0.947	73	0.031	0.984	0.969

前年中に取得した資産 (取得月にかかわらず半年分を償却しま す。)	前年前に取得した資産
$\text{取得価額} \times \left[1 - \frac{r}{2}\right]$ = 取得価額×A	前年度評価額×(1-r) = 前年度評価額×B

↓
1年目の減価率 ↓
2年目以降の減価率

(出所)東京都主税局ホームページ



○キングスカイフロントの研究施設内に耐用年数10年の資産を導入すると仮定した場合の残存率

1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	累計
0.897	0.712	0.566	0.449	0.357	0.283	0.225	0.178	0.142	0.113	3.921

※取得価格を1とした時の割合

3-2-4. 不動産価値上昇による固定資産税・都市計画税の推計

キングスカイフロント内の不動産（土地）の価値が、土地区画整理事業の着工当初から直近までどのように推移したのかを考察し、今後の羽田連絡道路の整備による変化を分析した。（土地区画整理事業地区内のみで推計）

■土地区画整理事業施行前（平成 22（2010）年 3 月時点）

※路線価は平成 20 年 1 月 1 日時点

（固定資産税）

地価（㎡あたり単価）×課税対象面積×固定資産税評価額への換算率×固定資産税率

地価 81,000 円×課税対象面積 218,000 ㎡（=17,658,000,000 円）

×固定資産税評価額への換算 70%×固定資産税税率 1.4%

=173,048,400 円/年 ⇒10 年間で約 17.3 億円-①

（都市計画税）

地価（㎡あたり単価）×課税対象面積×固定資産税評価額への換算率×都市計画税率

地価 81,000 円×課税対象面積 218,000 ㎡（=17,658,000,000 円）

×固定資産税評価額への換算 70%×都市計画税税率 0.3%

=37,081,800 円/年 ⇒10 年間で約 3.7 億円-②

固定資産税（①）+都市計画税（②）=約 21.0 億円

■羽田連絡道路完成前（推計）

※土地の全体額は川崎市内の公示地価データをもとに重回帰分析を活用したモデルを構築して推計

（固定資産税）

地価（㎡あたり単価 ※地価推計モデルでメッシュごとに推計）×課税対象面積
×固定資産税評価額への換算率×固定資産税率

地価はメッシュごとに異なる×課税対象面積 137,000 ㎡（=22,268,459,654 円※）

×固定資産税評価額への換算 70%×固定資産税税率 1.4%

=218,230,905 円/年 ⇒10 年間で約 21.8 億円-①

（都市計画税）

地価（㎡あたり単価 ※地価推計モデルでメッシュごとに推計）×課税対象面積
×固定資産税評価額への換算率×固定資産税率

地価はメッシュごとに異なる×課税対象面積 137,000 ㎡（=22,268,459,654 円※）

×固定資産税評価額への換算 70%×固定資産税税率 0.3%

=46,763,765 円/年 ⇒10 年間で約 4.7 億円-②

固定資産税（①）+都市計画税（②）=約 26.5 億円

■羽田連絡道路完成後（より地価が高くなる最寄駅の推計地価を採用。）

※土地の全体額は川崎市内の公示地価データをもとに重回帰分析を活用したモデルを構築して推計

（固定資産税）

地価（㎡あたり単価 ※地価推計モデルでメッシュごとに推計）×課税対象面積
×固定資産税評価額への換算率×固定資産税率

地価はメッシュごとに異なる×課税対象面積 137,000 ㎡（=29,442,228,802 円※）

×固定資産税評価額への換算 70%×固定資産税率 1.4%

=288,533,842 円/年 ⇒10 年間で約 28.8 億円-①

（都市計画税）

地価（㎡あたり単価 ※地価推計モデルでメッシュごとに推計）×課税対象面積
×固定資産税評価額への換算率×固定資産税率

地価はメッシュごとに異なる×課税対象面積 137,000 ㎡（=29,442,228,802 円※）

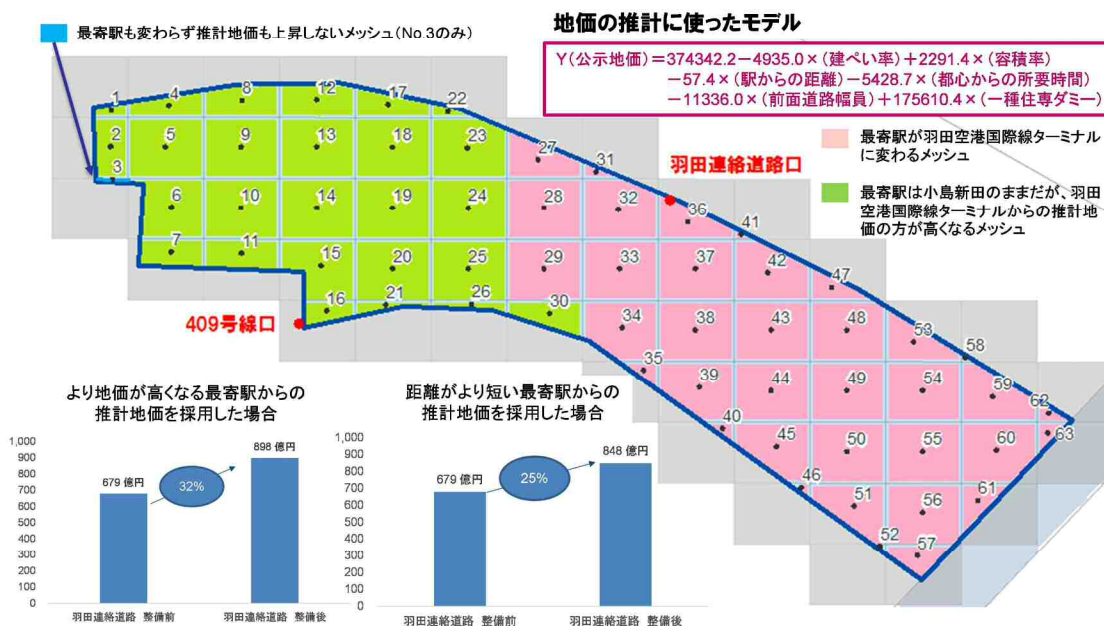
×固定資産税評価額への換算 70%×固定資産税率 0.3%

=61,828,680 円/年 ⇒10 年間で約 6.2 億円-②

固定資産税（①）+都市計画税（②）=約 35.0 億円

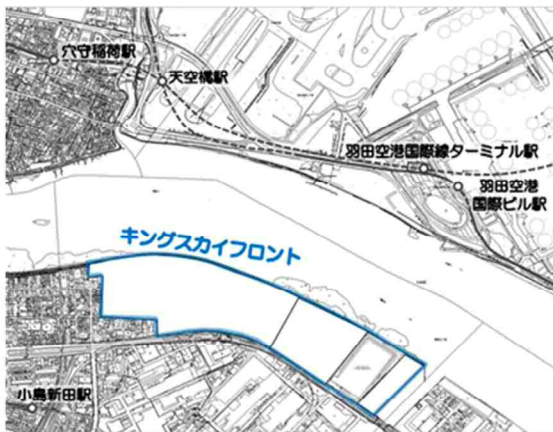
羽田連絡道路による地価上昇額の推計方法

- キングスカイフロントの敷地内を100mごとのメッシュに区切り、各メッシュの重心地点の羽田連絡道路整備前と整備後の地価を、ヘドニックアプローチによって推計したモデルを使って計算した。
- 各メッシュの重心地点が、当該メッシュ内の地価を代表する地点であると見なし、メッシュ内は同一価格であるという前提で計算を行った。



不動産価値上昇による固定資産税・都市計画税の増収

土地区画整理事業施行前



羽田連絡道路整備前



羽田連絡道路整備後



課税対象面積	218,000m ²	137,000m ² <small>(※土地区画整理時の減歩及び公有地取得による減)</small>	137,000m ²
固定資産税 (10年間)	1,730百万円	2,182百万円	2,885百万円
都市計画税 (10年間)	371百万円	468百万円	618百万円
税収合計 (10年間)	2,101百万円	2,650百万円	3,503百万円

税収増

+549 百万円

+853 百万円

+1,402 百万円

(地価推計モデルによる推計)

4. 今後の取組

■イノベーション創出に向けた拠点活動の効果測定

- ・ 今回は、殿町国際戦略拠点キングスカイフロントの拠点形成が概成を迎える現時点における、建設投資や研究・経済活動の波及効果を算出した。
- ・ 今後、多様な人材や技術・ノウハウを誘引し、新たな研究開発プロジェクトや新事業を展開することにより、次々とイノベーションが創出されるような国際戦略拠点の更なる発展に向けて、次のステージに移っていくところであり、研究や事業活動の活性化を通じて、キングスカイフロントから取組成果を生み出していくことが重要となってくる。また、こうした取組が、高齢化が急速に進む我が国の社会経済や本市が目指す「最幸のまち かわさき」の実現に寄与していくものと考えられる。
- ・ そのため、キングスカイフロント発の研究開発等に関する特許出願や論文掲載をはじめ、共同研究や製品化・サービス化の促進など、拠点活動の効果を定量的・定性的に評価する手法を検討し、継続的に立地機関等へのアンケート調査などを実施して評価を行った上で、施策等にフィードバックすることにより、クラスターの成長段階に合わせた効果的な取組を展開していく。

今後の取組方向

