

高知市における人口変動と地価との関係に関する研究

1130505 森高 暁

高知工科大学マネジメント学部

1.概要

本研究は、人口変動と地価などの関連性を調査し、地価下落や人口流出といった課題の現状を考察することを目的として実施した。その結果、地震による津波や液状化が懸念される地域における早期の対策や、人口減少が地価の下落に直接的な影響を及ぼすと考えられるため、転出超過に対する早急な対応が必要であることが示された。

2.背景

近年、地方圏では人口減少という構造的な問題に加え、長引く景気低迷で土地需要の冷え込みが顕著であり地価下落に歯止めは掛かりそうもないのが現状である。統計資料によると、地方圏の平均地価は、最近3年ほどの下落幅は縮小傾向にあるが、住宅地は20年、商業地は21年連続でのマイナスとなっており、依然として厳しい状況が続いている(図1)。

地価、人口に関する先行研究では関東、東海、近畿の三大都市圏における人々の地域間の移動を決定する要因として地価が重要な変数であることが山田(1995)によって指摘されている[1]。さらに伊藤(2007)は、都市部においては人口の集中が地価の上昇をもたらすと指摘している[2]。

しかし、上記の先行研究は、大都市圏を対象としたものであり、地方圏の動向を調査した事例はない。

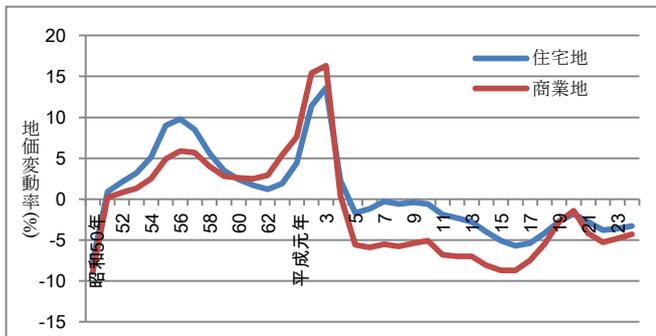


図1 地方圏における地価変動率の推移 出典:国土交通省

3.目的

本研究では、高知市を対象として、人口変動における地価や土地利用との関係性を明らかにし、地価下落や都市圏への人口流出といった課題の現状を考察する。

4.研究方法

高知市をフィールドとして、地価の変動を過去から抽出し、人口変動率との関連の有無を調べる。そして、

- ・地域的変動の類似性を見いだせるかを調査する人口・地価変動の観点。
- ・土地の利用のされ方、中心部からの距離などの条件が人口や地価に影響を与えるかを調査する土地利用、立地条件の観点。
- ・高知を取り巻く転入出・純移動状況を詳しく把握する人口移動の観点。

以上の3点より、高知市の人口変動と地価の現状を整理し、検証する。

5.結果

5-1 人口・地価変動の観点

5-1.1 人口変動率と住宅地地価変動率の相関調査

日銀高知支店(2008)によると、土地の購入が相対的に多いと考えられる30~54歳の人口が増加すると住宅地地価が上昇することが示されている[3]。実際に都道府県別の調査では、両者の変動率の間には強い相関があることがわかっている。

そこで、高知市の住宅地地価調査地点42地点の30~54歳の人口変動率と住宅地地価変動率の相関を調査した。その結果、相関係数は0.04となり相関はなく、高知市においては、仮に当該人口が増加しても住宅地地価は上昇するとはいえないという結果となった(図2)。

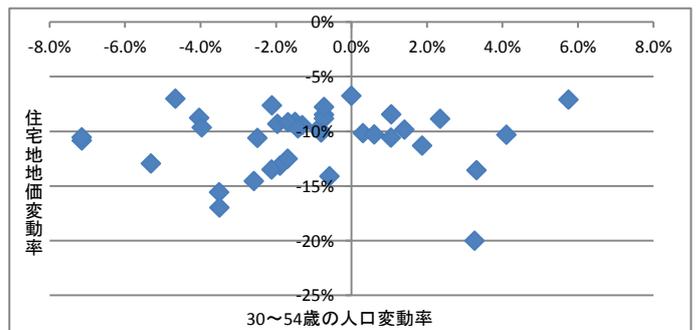


図2 人口変動率と住宅地地価変動率の相関

5-1.2 年齢階層別(3区分)人口推移

高知市の年齢階層別の人口推移(1992、2002、2012年)を調べると、近年は、人口流出によって生産年齢人口(15～64歳)の割合が低くなっている半面、65歳以上の老年人口の割合が高水準となっており、少子高齢化の進行が顕著にうかがえる結果となっている(図3)。

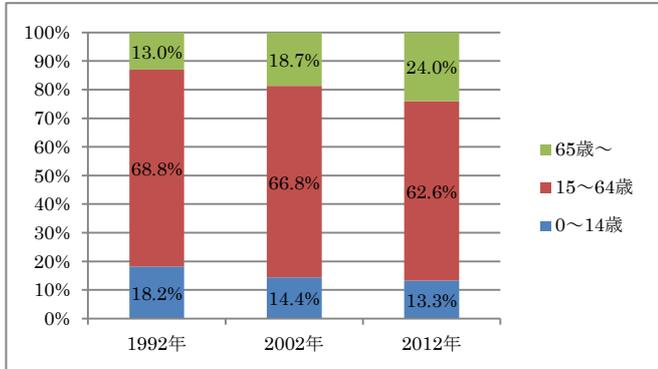


図3 高知市の年齢階層別(3区分)の人口推移 出典:高知市

5-2 土地利用、立地条件の観点

5-1.1で得られた結果において、地価・人口変動率の特徴的な地点の概況を調査した。人口が増加している地点では、地価の下落幅が大きく、逆に、人口が減少している地点では、地価の下落幅は小さいという結果となり、データ上からは、人口と地価との相関はないことが示された(図4)。

また、震災による津波、液状化が懸念される比較的に近い地域の地価は、大幅な下落傾向にあることがわかった。

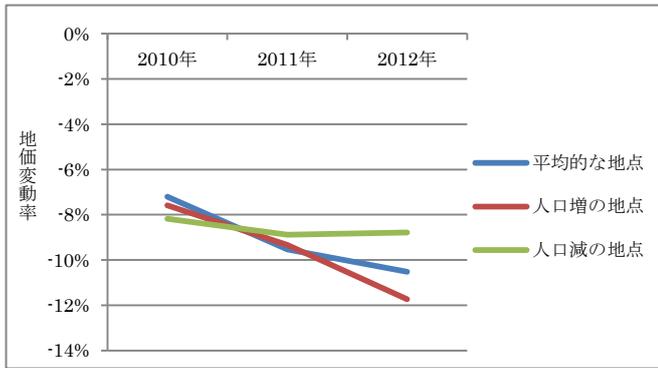


図4 高知市の人口増減地点でみる地価変動率推移

5-3 人口移動の観点

転入・転出超過率を都道府県別にみると、平成23年に転入超過となっているのは10都府県で、これらの都府県では地価変動率において、埼玉県の下落率が横ばいであるのを除き下落率が縮小していることから、人口移動と地価変動との関連性が見受けられる。高知市においては、転入は減少、転出は増加傾向で転出超過となっており、都市部への人口流出が地価の下落に直接的な影響を及ぼしていると考えられる。

6. 考察

関連調査において、人口変動率と住宅地価変動率の関係が相関なしという結果になったが、高知市のマンションや一戸建ての施工数自体も減少傾向であり、今後、景気が回復したとしても、土地価格が上昇する見込みが持てないなど、悲観的な見方も強く、30～54歳の人の購買意欲が落ちてきているといえる。

立地条件の点では、南海大地震による津波や液状化が懸念される比較的に近い地域の地価が大幅な下落傾向にあることから、早期に対策を講じることで、地価の下落幅を多少縮小することができるのではないかと考えられる。

さらに、人口移動と地価変動率に密接な関連性がみられることから、人口減少が地価の下落に直接的な影響を及ぼすと考えられる。高知市では、平成24年4月には転出超過数が過去5年間で最大になっており、さらなる地価下落が予想され、転出超過に対する早急な対策が求められる。

先行研究との比較では、伊藤(2007)で示された、人口の集中が地価の上昇をもたらすという解釈は、高知市では人口の増加している地域では地価の下落幅が大きく、減少している地域では下落幅は小さくなり、都市圏と地方圏(高知市)では真逆といえる結果となった。

7. 課題

本研究は、高知市のデータしか利用していないので、高知全体での結果とはいえない。そこで、より広域のデータを使った分析を進めることが今後の課題といえる。

引用文献、資料

- [1]山田節夫(1995)「人口移動と地価の実証分析」専修経済学論集 29(3),110-134.
- [2]伊藤薫(2007)「国内長距離人口移動に対する地価の作用」地域学研究 37(1),157-173.
- [3]日銀高知支店(2008)「高知県の地価動向について」統計でみる高知の金融経済
- [4]国土交通省 地価公示、土地総合情報ライブラリー
- [5]総務省統計局 住民基本台帳住民移動報告
- [6]高知県庁 統計データ
- [7]高知市役所 統計資料