

人口減少地における地価の推定と地域財政の関係

藤澤ゼミ 2015 年度卒業 A.I

1. はじめに

地方圏の地価は年々減少傾向にある。地価の下落によって固定資産税収入額の減少も懸念される。

2. 目的

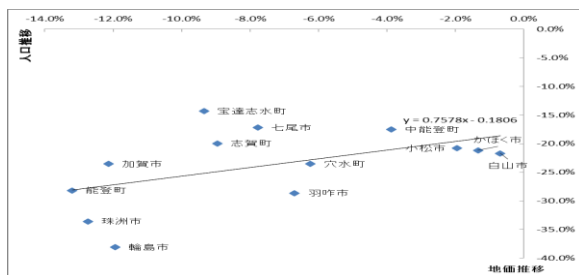
本研究の目的は、人口減少傾向にある地方自治体は固定資産税の収入額を上昇させるために、固定資産税と密接な関係にある地価を高く推計していないかを検証する。また、人口減少傾向にある地域の将来地価をシミュレーションし、今後の各自治体の財政を考察する。

3. 調査方法

石川県 19 市町の内、人口が減少している地域に着目する。人口が減少している割に、地価が高く推計されていないかを検証する。また、国立社会保障・人口問題研究所が公開している将来人口減少率をもとに将来地価のシミュレーションを行い、その結果を各自治体の現在の財政力指数と比較し考察をする。

4. 結果と考察

地価推移と人口推移を図示した(図1)。相関係数が 0.5 となり、人口減少と地価の下落にはある程度の正の相関がみられた。人口が減少すると地価も下落することがわかり、仮説は棄却された(図1)。



出所：<http://toukei.pref.ishikawa.jp/>
<http://www.tochidai.info/ishikawa/>
(2015 年 12 月 1 日アクセス)

図 1：人口減少地の人口推移と地価推移
(2007 年～2013 年)

次に、将来人口の減少率を単回帰式に代入し、人口減少地域の 2040 年の地価をシミュレーションした(図2)。中能登町を除く能登地域で 25%以上地価が下落し、中能登町でも 17.6%下落する結果となった。また、現在の各自治体の財政力指数が全国平均および類似団体平均を下回っていた自治体は、宝達志水町・七尾市・珠洲市・中能登町・穴水町・能登町・輪島市だった。上記の自治体は将来的に、人口減少による地価の下落から固定資産税減収となり、十分に行政サービスが行えなくなると予測される。今後、財政の見直しや行政改革の取り組みを行うなど、早急な対処が必要であることが示唆された。

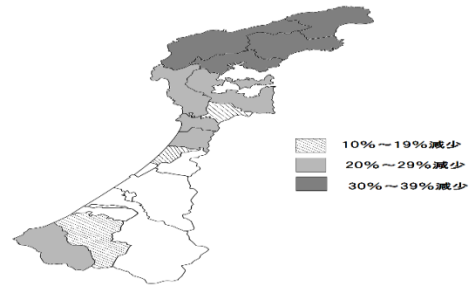


図 2：人口減少地の地価シミュレーション
(2015 年～2040 年予想地価推移)

5. 終わりに

人口減少と地価にはある程度の正の相関がみられたため、仮説は棄却された。シミュレーションの結果から、能登地方の多くが 2040 年には現在の地価の 4 分の 1 以上減少することがわかった。加えて、財政力指数が全国平均および類似団体を下回っている市町は、能登地方が大半だったため、能登地域の将来の財政運営が懸念されることがわかった。

<参考文献等>

- ・石川県市町の財政状況 (2015 年 12 月 1 日アクセス) <http://www.pref.ishikawa.lg.jp/>
- ・国立社会保障・人口問題研究所「将来人口」(2015 年 12 月 1 日アクセス) <http://www.ipss.go.jp/>